



Akt nr:
0513-P03/10

AU\$0513-P03/10

Upprättade år 2003	Ärendenummer E03574
Ärende Detaljplan Bergdalaområdet (Lejonet 1) i Kisa	
Kommun Kinda	
län Östergötland	

Till akten hör

.....*1*..... band

.....*27*..... numrerade sidor

.....*-*..... inneliggande kartor

.....*1*..... andra kartor

0513-P03/10

SANDSTRÖMS PROJEKTERINGSBYRÅ AB
KONSULTERANDE INGENJÖRER

TELEFON 013 - 153840

TELEFAX 013 - 153840

POSTGIRO 699696 - 1

BANKGIRO 129 - 1129

589 31 LINKÖPING den 2003-05-22
Hällebovägen 46

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
Östergötlands län

2003 -09- 11

Dnr E03574

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR BERGDALAOMRÅDET I KISA (LEJONET 1 MM)

Kinda kommun, Östergötlands län

Detaljplanen utgörs av följande handlingar:

- . Plankarta med bestämmelser
- . Planbeskrivning
- . Genomförandebeskrivning
- . Utlåtande efter utställning


Bo Sandström

ANTAGANDEHANDLING

1(9)

**Detaljplan för
BERGDALAOMRÅDET I KISA
(LEJONET 1 MM)
Kinda kommun, Östergötlands län**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bergdalaområdet är i dag bebyggt med 11 st flerbostadshus i tre våningar härtill kommer en markvåning innehållande bl.a. förrådsutrymmen.

Planens syfte är att utöka fastigheten Lejonet 1 och byggrätten inom området. Vidare föreslås en gång- och cykelväg till bostadsområdet som medför att de oskyddade trafikanterna får en trafiksäkrare och ur miljösynpunkt bättre lösning på gång- och cykelförbindelsen till Bergdalaområdet samtidigt som lutningsförhållandena blir betydligt gynnsammare.

Den utökade byggrätten är i huvudsak avsedd för att tillskapa ett äldreboende och möjlighet till att förse husen med utanpåliggande hissar.

Detaljplanen föreslås utformas på sådant sätt att möjligheter till flexibla lösningar finns inom området i form av bl.a. bostäder, kontors- och handelsverksamhet mm.

PLANDATA

Lägesbestämning

Detaljplaneområdet är beläget inom tätorten Kisa i dess sydöstra del strax söder om Folkets Hus.

Areal

Planområdet omfattar en areal av c:a 11,6 ha.

Markägoförhållanden

I dag gällande kvartersmark ägs av Stiftelsen Kindahus övrig mark inom föreslaget detaljplaneområde ägs av Kinda kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplaner

Föreslaget planområde omfattas av 5 st gällande detaljplaner enligt kommunens redovisning nr 36,37,46,81 och 97.

Övriga kommunala beslut

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden har 2002-08-13 §90 uttalat sig positiv till att, via detaljplan, pröva utökade byggrätter och möjligheten att utbygga en ny gång- och cykelväg fram till bostadsområdet.

Planprogram

Framlagt detaljplaneförslag medför ingen större praktisk förändring av markanvändningen inom området varför planprogram ej anses nödvändigt att upprätta.

Miljökonsekvenser

Den utökade byggrätten som i huvudsak är avsedd för äldreboende medför en mindre ökning av trafiken till området. Föreslagen gång- och cykelväg som avsevärt förbättrar de oskyddade trafikanternas kommunikation med planområdet torde däremot minska fordonstrafiken till och från området.

Totalt bedöms ökningen av bilavgaserna bli små.

I övrigt sker inga negativa förändringar av miljön inom detaljplaneområdet.

Detaljplanen medför ej betydande påverkan på miljön således behövs ej MKB enligt PBL.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

. Mark och vegetation

Marken inom detaljplaneområdet är delvis starkt kuperad i områdets yttre delar.

I de centrala delarna av området där bebyggelse är aktuell är marken till stor del förhållandevis plan.

Huvuddelen av området är redan etablerad tomtmark med hårdgjorda markytor, lekplatser och gräsytor.

Runt bebyggelsen där även berg förekommer består marken av morän bevuxen med i huvudsak barrskog.

. Markradon

Området utgör ej högriskområde för markradon.

Nya byggnader kommer att utföras radonsäkert.

. Geotekniska förhållanden

Där byggbar kvartersmark föreslagits består marken i huvudsak av morän med inslag av berg. Några geotekniska problem bedöms ej föreligga.

. Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Innan arbetena inom området igångsättes bör en arkeologisk besiktning genomföras för att säkerställa att de aktuella byggytorna inte inrymmer fornlämningar som tidigare inte varit kända.

Bebyggelseområden

. Bostäder

Inom området finns i dag 11 hyreshus i 3 våningar totalt innehållande c:a 250 lägenheter.

Bostadshusen som är mycket välskötta uppfördes i början på 1970-talet.

Utöver bostadshusen finns byggnader i form av garage mm.

I bostadshusen finns även frisersalong och inredd minilivsmedelsbutik mm.

Framlagt detaljplaneförslag medger möjlighet att uppföra en ny byggnad och därmed sammanbygga två befintliga hyreshus tillsammans avsett för äldreboende.

Huset för äldreboende är beläget i detaljplaneområdets centrala del.

Söder om den östra huskroppen för äldreboendet ges möjlighet för tillbyggnad av kök och matsal. Norr om samma huskropp planeras altanutbyggnader.

Väster om byggnaden för äldreboendet kan det bli aktuellt att uppföra lusthus med tillhörande funktioner med avsikt att höja livskvaliteten för de äldre människorna.

Från lusthuset och kringliggande uteplats kommer en förnämlig utsikt ut över centrala Kisa att erhållas.

För att ytterligare höja boendekvaliteten inom byggnaden för äldreboendet föreslås huset att få uppföras i fem våningar vilket innebär att de högst belägna våningarna ges en förnämlig utsikt över tätorten och Kisasjön.

I direkt anslutning och norr om planerad huskropp i fem våningar är avsikten att tillskapa en simbassäng för rehabilitering.

Byggnaden med simbassängen uppföres med en våning.

Vidare ges möjlighet att bygga hissar utanför befintliga huskroppar, uppföra byggnader i form av garage, sophus mm.

Tiderna förändras det är då viktigt för kommunen med dess invånare att detaljplanerna ges flexibla lösningar:

Med hänsyn härtill föreslås att husen avsedda för bostadsändamål i dag avges rätt att till vissa delar användas för kontor- och handelsändamål.

Härmed föreslås att kontor, handel och skola var för sig får bedrivas på en bruksarea av högst 10% av husens totala bruksarea.

Övrig bebyggelse

I områdets södra del och i direkt anslutning till hyreshusen finns lokaler uppförda i en våning där förskoleverksamhet bedrivs.

Avsikten är att förskoleverksamheten skall fortsätta i dessa lokaler men att möjligheten till utökad skolverksamhet även skall kunna ske i övriga hus enligt ovan.

. Service

Kommunal och kommersiell service finns i Kisas tätort där avståndet från detaljplaneområdet till torget i Kisa centrum endast är c:a 700 m.

Inom planområdet finns förskola, frisersalong mm.

Ett av planens huvudsyfte är även att möjliggöra äldreboende inom detaljplaneområdet.

. Tillgänglighet, jämställdhet och trygghet

Marken mellan husen är delvis kuperad, dock kan man nå varje hus via förhållandevis plan mark.

Föreslagen detaljplan bedöms inte ha någon särskild inverkan på jämställdheten.

Längs föreslagen GC-väg liksom inom övrig kvartersmark kommer befintligt träd- och buskbestånd att gallras så att öppenhet råder med hänsyn till tryggheten för de boende inom bostadsområdet.

För att ytterligare öka tryggheten avses belysning att uppsättas längs GC-vägen och kompletteras inom övrig kvartersmark.

. Byggnadskultur

Inom planområdet är bostadsbebyggelsen karaktäristisk för sin tid.

Befintlig bebyggelse utgörs i huvudsak av flerfamiljshus uppförda under 1970-talet.

Husen är väl underhållna och är därmed i mycket gott skick.

Det är viktigt att karaktärsdragen hos bebyggelsen i form av takvinklar, ljusinsläppen i trapphusen, öppna balkonger, färgsättning på fasader mm beaktas vid ändringar. Plankartan har, med hänsyn till ovanstående, försetts med en varsamhetsbestämmelse (k).

Friytor

Detaljplanen redovisar stora friytor inom kvartersmarken som i gällande plan delvis utgörs av parkmark.

Överföringen av parkmark till kvartersmark medför inga förändringar av markens praktiska användning.

De yttre delarna av kvartersmarken kommer som tidigare att skötas som skogsmark och även i fortsättningen att utgöras av skogsmark med rätt för människor att vistas i.

Fördelen med framlagt planförslag är att Stiftelsen Kindahus kommer att sköta skogsområdet på rationellt och effektivt sätt.

Inom detaljplaneområdets östra del finns en c:a 1 500 m² stor befintlig boll- och lekplan som även i detaljplaneförslaget avses nyttjas för samma ändamål.

Området är väl lämpat för boll- och lekändamål under sommarhalvåret och kan vintertid spolas och utgöra naturisbana för skridskoåkning.

Söder om planområdet och runt Kisa centralort finns mycket stora skogsområden med sjöar väl lämpade för rekreation.

Vidare kan omnämnas att planområdet i öster gränsar till idrottsplatsen i Kisa.

Trafik

. Gatunät

Detaljplaneområdet matas trafikmässigt via Bergdalagatan som avslutas med vändplan i planområdets södra del.

Den föreslagna planutformningen medför att befintlig lokalgatudel som går in centralt i bostadsområdet utgår ur kommunens underhåll och övergår till att skötas av Stiftelsen Kindahus.

För att säkra trafiken för angränsande bebyggelseområden redovisas delar av Singelgatan och Torpgatan som lokalgator i planförslaget. Nämnda gator är redan utbyggda.

. GC-väg

I planområdets västra del föreslås en gång- och cykelväg till Bergdalaområdet.

Avsikten med gång- och cykelvägen är att tillskapa en trafiksäkrare situation än vad som gäller i dag för de oskyddade trafikanterna längs Bergdalagatan.

Viktigt är också att lutningen på föreslagen gång- och cykelväg blir betydligt gynnsammare än om man färdas längs Bergdalagatan fram till bebyggelsen.

Genom en försiktig gallring av skog mot norr erhålles en förnämlig utsikt över Kisa centrum från föreslagen gång- och cykelväg.

Med hänsyn till topografin har ett förhållandevis brett gång- och cykelvägsområde redovisats på plankartan.

Avsikten är att planerade förhållandevis långa gång- och cykelvägsslänterna skall rymmas inom redovisat vägområde. GC-vägen skall utföras med en normal gång- och cykelvägsbredd av 3 m. Längs gång- och cykelvägen avser Kindahus att placera sittbänkar där människorna kan sitta och vila samtidigt som utsikten över Kisa samhälle upplevs positiv.

Ur trygghetssynpunkt är det lämpligt att förse GC-vägen med belysning.

. Gångvägar

Vid samrådsmötet framfördes önskemål om enklare gångvägar från bostadsområdet för att bl.a. nå närliggande idrottsplats och bygdegård.

Kindahus planerar inom sin kvartersmark att bygga enklare gångvägar enligt framförda önskemål.

Eftersom terrängen är kuperad kan det bli aktuellt med några trappor längs gångvägarna.

Vintertid kommer inte ovannämnda gångvägar att snöröjas eller sandas.

. Kollektivtrafik

Fram till vändplanen på Bergdalagatan går lokal busstrafik.

Parkering

I dag finns c:a 200 parkeringsplatser inom befintlig kvartersmark.

Omkring 15 parkeringsplatser kommer att försvinna samtidigt som möjlighet att bygga ut c:a 75 st nya parkeringsplatser tillskapas.

Möjlighet att uppföra garage inom vissa parkeringsytor blir tillåtet.

Väljes garagealternativet minskar antalet parkeringsplatser till viss del.

All parkering är föreslagen inom kvartersmark.

Teknisk försörjning

. Vatten och avlopp

Vatten och avloppsledningar finns inom föreslaget detaljplaneområde.

. Värme

Bebyggelsen uppvärms med fjärrvärme som når planområdet via Singelgatan.

Rätten till bevarande av fjärrvärmeledningen säkerställs planmässigt genom redovisat u-område på plankartan.

. El

Centralt inom planområdet finns två transformatorer som försörjer bebyggelsen med el.

Runt transformatorområdena redovisas E-områden för transformatorändamål.

För befintliga högspänningsledningar redovisas u-områden.

Högspänningsledningen mellan de bägge transformatorerna måste flyttas om redovisad byggrätt utnyttjas.

Ett nytt läge för högspänningsledningen redovisas med u på plankartan.

. Avfall

Sophantering sker i dag via sopnedkast i husen varifrån kommun hämtar och sköter vidare sophantering.

Denna hanteringsform kommer att gälla tillsvidare där även ny bebyggelse inkluderas.

I en framtid kan det bli aktuellt med sortering av sopor.

Detaljplanemässigt förbereds sortering av sopor genom att på plankartan redovisa områden för sophus.

Administrativa frågor

. Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det antagen detaljplan vunnit laga kraft.

. Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

. Övrigt

Grundkartan är upprättad 2003-02-05 i skala 1:1000 av förrättningslantmätare Anders Rödin lantmäterimyndigheten i Östergötlands län.

Koordinatsystem i plan RT R06 2,5 gon V 0:-15 och i höjd RH 00.

MEDVERKANDE

Detaljplaneförslaget är upprättat av undertecknad i samråd med markägaren.

Kontakter och samråd har även skett med kommunens stadsarkitekt och övriga berörda kommunala tjänstemän.

Linköping 2003-03-24

Sandströms Projekteringsbyrå AB – Linköping



Bo Sandström
Planförfattare

**Detaljplan för
BERGDALAOMRÅDET I KISA
(LEJONET 1 MM)
Kinda kommun, Östergötlands län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen följer s.k. normalt planförfarande vilket innebär samråd, utställning, antagande och lagakraftvinnande vilket förväntas följa nedanstående tidplan.

Planerad tidsplan enligt nedanstående:

Samråd och remiss	jan – feb 2003
Utställning	april 2003
Antagande	juni 2003
Laga kraft	juli 2003

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Avsikten är att markägaren (exploatören) skall genomföra detaljplanens intentioner vad gäller planens gemensamma funktioner inom kvartersmark.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan exploatören och kommunen där kommunen tar ut sina kostnader för planhanteringen.

Planavtalet innebär bl.a. att kommunen inte kommer att taga ut någon s.k. planavgift i samband med byggnmälan under planens genomförandetid.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Avsikten är att all föreslagen kvartersmark skall utgöra en fastighet vilket innebär att kommunens mark överföres till fastigheten Lejonet 1.

På plankartan redovisade u-områden säkerställs genom ledningsrätter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören skall utföra och bekosta utbyggnadsarbeten inom föreslagen kvartersmark.

Allmän plats, gator och naturmark svarar kommunen för.

Stiftelsen Kindahus köper mark av kommunen för att läggas till Lejonet 1.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Utbyggnad av gång- och cykelväg samt parkeringsplatser bör föregås av detaljprojektering.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av undertecknad i samråd med
exploatören och berörda företrädare för kommunen.

Grundkartan är upprättad av Lantmäteriet Linköping.

Linköping 2003-03-24

Sandströms Projekteringsbyrå AB-Linköping



Bo Sandström
Planförfattare

**DETALJPLAN FÖR BERGDALAOMRÅDET I KISA**
(LEJONET 1 MM)**UTLÅTANDE**

Rubricerade detaljplan har varit utställd under tiden 03-04-16 – 03-05-14 på kommunens medborgarkontor i Kisa. Under utställningstiden har inkommit 3 st yttranden, som sammanfattas och kommenteras nedan.

YTTRANEN

1. **Länsstyrelsen**, inkom 2003-04-25, (bilaga 1)
Ingen erinran.
2. **Telia AB**, inkom 2003-05-05, (bilaga 2)
Ingen erinran under förutsättning att befintliga kablar och kanalisation kan ligga kvar i nuvarande lägen.
3. **Kommunfullmäktiges protokoll 030428 § 45**, inkom 2003-05-13, (bilaga 3)
Ingen erinran. Beslutanderätten om antagande delegeras.

STÄLLNINGSTAGANDE

De under utställningen inkomna synpunkterna föranleder ingen revidering av planhandlingarna. Detaljplanen kan därför med delegation antas av Miljö- bygg- och räddningsnämnden.

Thomas Fehling
Stadsarkitekt