



# Planbeskrivning

Detaljplan i Kisa

## Fastigheten Karleby 15:1



## Antagandehandling

Upprättad: 2025-10-08

Antagen: 2025-12-08, KF § 157

Laga kraft: 2026-01-07

Genomförandetidens sista dag: 2036-01-07

## Sammanfattning

Detaljplanen omfattar delar av fastigheten Karleby 15:1 som är belägen inom Kisa tätort mellan Kisasjöns norra och södra delar. Planområdet är bebyggt med befintlig sågindustri och omfattas även av jordbruksmark. I öst angränsar planområdet till en skogbeklädd slänt och betesmark.

Planen syftar till att möjliggöra för en flexibel utökning av befintlig sågindustri samt bekräfta nuvarande markanvändning. Vidare möjliggör detaljplanen för ett vägreservat i syfte att reservera utrymme för en framtida vägkoppling mellan Karlebyvägen och den nya förbifarten öster om Kisasjön. Planen är förenlig med kommunens översiktsplan (2024).

Området omfattas av strandskydd som delvis föreslås upphävas i samband med detaljplanen.

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats i samband med framtagandet av planhandlingarna. Planen bedöms innebära liten till måttlig negativ konsekvens samt neutral konsekvens i de miljöaspekter som har studerats inom ramen för miljökonsekvensbeskrivningen.

## Innehållsförteckning

|  |    |
|--|----|
| Sammanfattning.....  | 2  |
| 1 Inledning.....   | 5  |
| 1.1 Planhandlingar .....                                   | 5  |
| 1.2 Planprocessen – en översikt av utökat förfarande ..... | 5  |
| 2 Planens huvuddrag.....                                   | 7  |
| 2.1 Planområdet.....                                       | 7  |
| 2.2 Planens syfte och bakgrund .....                       | 7  |
| 3 Tidigare ställningstagande .....                         | 8  |
| 3.1 Översiktsplanen.....                                   | 8  |
| 3.2 Riksintressen .....                                    | 8  |
| 3.3 Gällande detaljplaner och områdesskydd .....           | 9  |
| 3.4 Övriga kommunala beslut .....                          | 12 |
| 4 Planförutsättningar och planförslag .....                | 12 |
| 4.1 Befintlig bebyggelse .....                             | 12 |
| 4.2 Natur .....  | 15 |
| 4.3 Gator och trafik .....                                 | 22 |
| 4.4 Störningar, hälsa och säkerhet.....                    | 24 |
| 4.5 Teknisk försörjning.....                               | 31 |
| 5 Motiv till detaljplanens bestämmelser .....              | 34 |
| Användning av mark och vatten .....                        | 34 |
| Egenskapsbestämmelser inom Allmän plats .....              | 34 |
| Egenskapsbestämmelser inom Kvartersmark.....               | 35 |
| Genomförandetid.....                                       | 36 |
| 6 Genomförande av detaljplanen .....                       | 36 |
| 6.1 Tidplan för detaljplanprocessen .....                  | 36 |
| 6.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation .....   | 36 |
| 6.3 Genomförandetid.....                                   | 38 |
| 6.4 Genomförande inom allmän plats .....                   | 38 |
| 6.5 Genomförande inom kvartersmark .....                   | 38 |
| 6.6 Genomförande inom markreservat .....                   | 38 |
| 6.7 Mark – och avtalsfrågor .....                          | 39 |
| 7 Genomförandets konsekvenser .....                        | 39 |
| 7.1 Konsekvenser för natur- och kulturmiljö .....          | 39 |
| 7.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser .....                 | 40 |
| 7.3 Ekonomiska konsekvenser .....                          | 41 |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 7.4 | Sociala konsekvenser .....                    | 41 |
| 7.5 | Konsekvenser för stad- och landskapsbild..... | 42 |
| 8   | Medverkande .....                             | 42 |
| 8.1 | Konsult.....                                  | 42 |
| 8.2 | Tjänstepersoner .....                         | 42 |
|     | Referenser .....                              | 43 |

## 1 Inledning

I en detaljplan ska områden såsom allmänna platser, kvartersmark och vattenområden redovisas samt var gränserna för dessa går. Detaljplanen reglerar vad dessa områden skall användas till, exempelvis bostäder, handel eller industri. Detaljplanen kan även reglera andra aspekter som till exempel byggnadshöjd eller högsta tillåtna byggnadsareal inom en fastighet men även hur fasader får se ut. Under detaljplaneprocessen kan olika utredningar och inventeringar göras för att säkerställa att det berörda området är lämpligt för det som planen avser. Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där allmänheten har möjlighet att göra sin röst hörd. Efter att en detaljplan har trätt i laga kraft är den juridiskt bindande.

### 1.1 Planhandlingar

Till planhandlingarna hör:

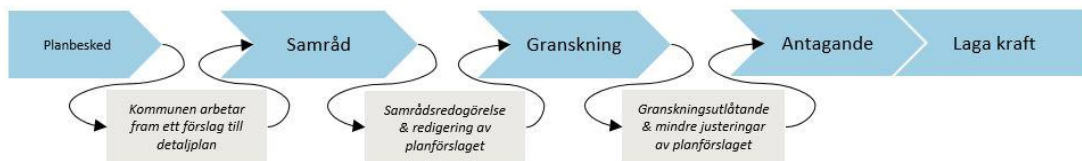
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Illustrationskarta

Underlag till denna plan är:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Fladdermusinventering, Calluna, 2025-02-17
- Boplatzinventering fladdermöss, Calluna, 2024-05-15
- Dagvattenutredning, KonGera Infrastructure AB, 2025-02-28
- Groddjursinventering, Calluna, 2024-06-11
- Häckfågelinventering, Calluna, 2024-08-30
- PM-Trafikanalys och Cykellösning, Tyrens, 2024-08-21
- Externbullerkartläggning, Efterklang, 2024-11-11
- Naturvärdesinventering, Lektus Sweden AB, 2023-12-18
- MIFO Fas 2, WSP, 2023-03-09
- MUR Geoteknik, Lektus Sweden AB, 2024-05-03
- PM Geoteknik, Lektus Sweden AB, 2024-03-01
- Miljöteknisk markundersökning, Lektus Sweden AB, 2024-03-18
- Väg 23 – Karlebyvägen alternativ utformning, RK Trafikkonsult, 2025-02-18

### 1.2 Planprocessen – en översikt av utökat förfarande

Den aktuella detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Det utökade förfarandet ska användas om förslaget inte är förenligt med översiktsplanen, är av stort allmänt intresse eller är av betydande miljöpåverkan.



Figur 1. Planprocessen, utökat förfarande.

Planprocessen börjar när en intressent begär en ny eller ändrad detaljplan. Intressenten kan till exempel vara en privatperson, ett företag eller kommunen själv. För att planprocessen ska kunna påbörjas behöver kommunens politiker ge ett positivt planbesked. Kommunens tjänstepersoner arbetar sedan med att ta fram ett planförslag som sedan skickas ut för samråd med länsstyrelsen, lantmäteriet, övriga myndigheter, berörda fastighetsägare, kommunala enheter, med flera. Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan. Planförslaget bearbetas bland annat efter de synpunkter som lämnats under samrådetiden. Förslaget ställs sedan ut för granskning. Berörda ska meddelas i förväg om granskningen.

När granskningstiden är slut kan mindre justeringar av detaljplaneförslaget göras innan planen antas, antingen av Samhällsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Om eventuella förändringar efter granskning är väsentliga måste en ny granskning av förslaget ske innan antagande. För att få sin överklagan prövad måste skriftliga synpunkter ha lämnats in till kommunen senast innan granskningstiden gått ut.

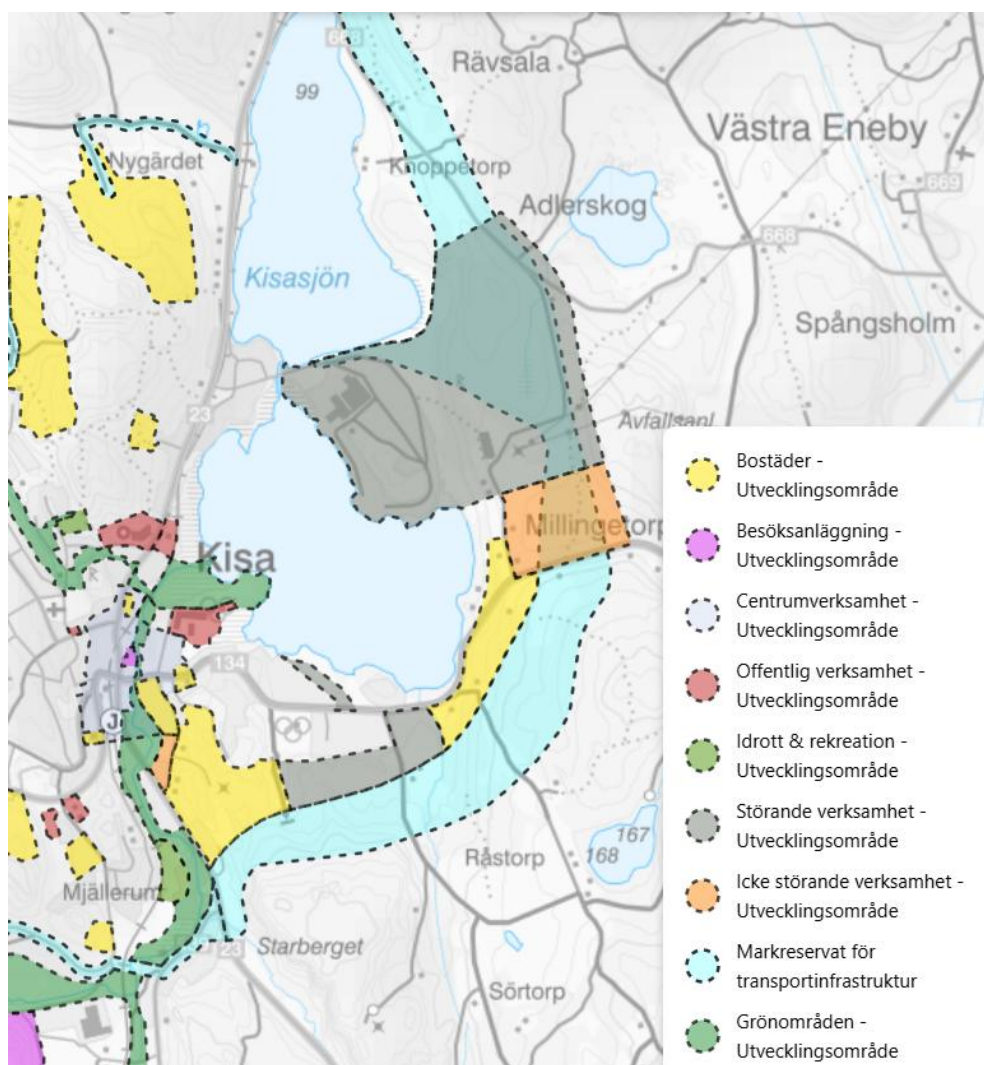


Syftet med planen är att möjliggöra för en utökning av befintlig sågindustri samt bekräfta befintlig markanvändning. Vidare möjliggör detaljplanen för ett vägreservat i syfte att reservera utrymme för en eventuell framtida anslutning till riksväg 23/34.

### 3 Tidigare ställningstagande

#### 3.1 Översiktsplanen

I gällande översiktsplan, antagen 14 oktober 2024, är området utpekat som utvecklingsområde för störande verksamhet med beskrivningen *Utveckling av befintligt sågverk samt nyetablering för nya företag*. Hänsyn ska tas till förlängning av Karlebyvägen samt framtida anslutning till förbifart. Fornlämningar finns inom de östra delarna av fastigheten direkt utanför planområdet. Planen bedöms därmed vara förenlig med översiktsplanen och kommunens intentioner för området.



#### 3.2 Riksintressen

Två riksintressen gällande totalförsvaret förekommer inom planområdet, Påverkansområde för väderradar (Vilebo) samt MSA-områden (Malmens

flottiljflygplats). Riksintresset för väderradar är framför allt känsligt för vindkraftsetablering. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

MSA-område är ett område kring en militär flygplats och syftar till att säkerställa säkra in- och utflygningar till en flygplats. Området sträcker sig 46 km från berörda flygbanors mittpunkt. Objekt som är högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse eller 45 meter inom sammanhållen bebyggelse kan utgöra flygsäkerhetsrisk (Försvarsmakten 2023). Planområdet bedöms ligga inom sammanhållen bebyggelse då det utgörs av flertalet byggnader som angränsar till ytterligare bebyggda tomter som skiljs åt av en väg.

Planområdet är även beläget vid ett riksintresse för kommunikation: Riksväg 23/34. Planen bedöms inte påverka riksintresset för kommunikation.

### 3.3 Gällande detaljplaner och områdesskydd

Planområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan.

#### Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd vilket omfattar 100 meter in på land och ut i vattnet från strandlinjen. Strandskyddet avses upphävas inom samtlig kvartermark.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att få dispens för strandskydd krävs att ett eller flera av de särskilda skälen som anges i 7 kap 18 c–d § Miljöbalken uppfylls.

För detaljplanen är det flera av de särskilda skälen som motiverar en dispens. Dessa skäl är: *marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt marken behövs för att utvidga pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.*

Större delen av fastigheten utgörs idag av industriverksamhet. I den södra och västra delen av fastigheten är strandlinjen inte tillgänglig för allmänheten. Att delar av detta område innefattar goda livsvillkor för djur- och växtliv bedöms inte som ensamt motiv vara tillräckligt för att bibehålla strandskyddet, däremot avser detaljplanen säkra att vegetation och grönska bibehålls längs med strandlinjen, detta säkras genom planbestämmelse  $n_1$  samt  $a_1$ . Det bedöms inte lämpligt att öka tillgången till strandlinjen med hänsyn till pågående och framtida verksamhet då det skulle utgöra en säkerhetsrisk för de som vistas i området. Inom de nordvästra delarna av planområdet föreslås stängsel med skalskydd uppföras vilket begränsar allmänhetens tillgång. Planområdets norra del utgörs av allmän plats Natur, inom dessa delar bedöms strandskyddet fortfarande kunna kvarstå.

Då detaljplanen delvis syftar till att befästa befintlig markanvändning, berörs delar av planområdet som redan idag är ianspråktaget för timmerlagring och vägområden av strandskydd. Dessa delar avses upphävas då de inte uppfyller syftet med strandskyddet.

Detaljplanen syftar vidare till att utvidga en redan pågående verksamhet. I samband med ansökan om planbesked har Södra Wood sett över sina övriga verksamheter och gjort bedömningen att sågverket i Kisa är bäst lämpat för en expansion, expansionen bedöms därmed inte kunna genomföras på annan plats. Det befintliga sågverket bedöms även vara i behov av en modernisering för att effektivisera och bli mer hållbar. I öster gränsar planområdet mot ett skogsområde som hyser höga natur- och kulturvärden vilket begränsar möjligheten till expansion i den östligaste delen av fastigheten. Verksamheten bedöms vara regionalt viktig då den utgör ett sågverk med relativt stor produktionsvolym som förädlar träprodukter från och för en regional och till viss del nationell marknad. Sågverket bidrar även till att förse fjärrvärmenätet i Kisa med restvärme från produktionen.

En utveckling i anslutning till den redan befintliga verksamheten bedöms motivera ett upphävande av strandskyddet i de områden som inte redan är ianspråktagna.

Inom planområdet föreslås även ett vägreservat för en framtida koppling mellan Karlebyvägen och den framtida omdragningen av riksväg 23/34 för att minska antalet transporter som idag passerar genom centrala Kisa. Bedömningen är att det föreslagna vägreservatet inte kan tillgodoses utanför planområdet.



*Områden med generellt strandskydd. Planområdet markerat i rött. Strandskyddet avses upphävas inom de delar som omfattas av kvartersmark i plankartan.*

### Biotopskyddsområde

Inom planområdet finns det biotoper som är skyddade av det generella biotopskyddet enligt 5 § förordningen om områdesskydd. Inom fastigheten har två våtmarker, ett öppet dike och en mindre åkerholme identifierats utifrån naturvärdesinventeringen varav en av våtmarkerna samt åkerholmen är belägna inom planområdet.



*Ljusblåa områden visar på områden som är skyddade av det generella biotopskyddet. Inom planområdet finns två av dessa, våtmark samt åkerholme.*

Då utbyggnaden av området förväntas ske succesivt föreslås dispensansökan för berörda biotopskyddsområden ske inom processen för miljötillståndet. Bedömningen är att tillräckliga ytor finns i anslutning och inom planområdet för att kunna möjliggöra för eventuella kompensationsåtgärder. Inom planområdet kommer öppna ytor för att hantera dagvatten att tillkomma.

Om det skulle visa sig i genomförandet att befintlig våtmark ska tas bort, kan ett exempel på kompensationsåtgärd vara anläggande av ny våtmark i områdets nordöstra del (NATUR). Detaljplanen säkerställer att det finns tillräcklig yta inom planområdet för anläggande kompensationsåtgärd. En förstudie, som tagits fram inom ramen för groddjursinventeringen och återfinns separat, visar på att en lokalisering av ny våtmark i denna del av planområdet även kan syfta till att förbättra habitat för groddjur. Denna föreslagna våtmark utformas med ett håll i norr som tar emot vatten från diket och en invallad damm i de två svackorna ute på åkern. Om det blir aktuellt med borttagande av befintlig våtmark ska det utifrån

artskyddsförordningen och miljöbalken utredas avseende lämplig placering, omfattning och utförande av ny våtmark inom planområdet.

### 3.4 Övriga kommunala beslut

#### Beslut om planläggning

Den 24 oktober 2023 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att ge positivt planbesked.

## 4 Planförutsättningar och planförslag

### 4.1 Befintlig bebyggelse

#### Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär

##### Förutsättningar

Inom planområdet finns idag befintlig sågindustri som etablerades på 60-talet. Området består av cirka 30 industri- och komplementbyggnader. Verksamheten omfattar sågning, torkning och vidareförädling såsom klyvning, hyvling, efterkapning, hållfastsortering och målning. Verksamheten omfattar även lagring och bevattning av timmer.



*Historiskt foto 1972-1975*

Råvaran i produktionen utgörs av gran- och furutimmer samt inköpta trävaror som transporteras till anläggningen med lastbil. Inkommande timmer barkas innan det delas i såglinjen. Därefter ströläggs virket och torkas i virkesstorkarm med energi från en hetvattenpanna som eldas med bark och flis från verksamheten. En del av virket vidareförädlas genom hyvling och målning. Färdig produkt paketeras och lagras i väntan på uttransport. Verksamheten ger upphov till biprodukter i form av

bark, flis och spån som används i den egna energiproduktionen. Förutom produktionsbyggnaderna finns även verkstad, kontor och personalutrymmen.

### Föreslagna förändringar

Detaljplanen möjliggör för ett tillskapande av byggrätter i form av industriändamål. Detaljplanen bekräftar även nuvarande industribebyggelse inom området. Vid framtagandet av detaljplanen har hänsyn tagits till att planen ska kunna fungera över en längre tid. Plankartan möjliggör därför för en succesiv utökning inom befintligt verksamhetsområde och på närliggande åkermark. Storleken på den utökade yta som behövs grundas i verksamheten framtida behov av kapacitetsökning. Utöver nya byggnader kommer det även krävas ytor för lager och logistik.



Illustrationsplan, grå yta inom plangränsen visar på ytor för bebyggelse.

Befintlig verksamhet bedöms kunna fortgå under byggnation av nya byggnader.

Bebyggelsens höjd regleras genom en bestämmelse om högsta nockhöjd om 25 meter där skorsten samt tekniska installationer tillåts sticka upp ovan angiven nockhöjd, dock inte högre än 40 meter. Befintlig skorsten inom planområdet är idag 28 meter från marknivå. Sågverket syns idag från riksväg 23/34 samt centrala Kisa och är påtaglig i dess omgivning. Även rök från befintlig skorsten är synlig ovan bebyggelse och vegetation. Vid ett genomförande av planen kommer stora delar av

befintlig bebyggelse och nyttillkommande byggnader fortsatt vara synliga från riksvägen och centrala Kisa.

Bebyggelsens omfattning begränsas genom prickmark på ytor som inte får förseas med byggnad samt en bestämmelse om att en viss del av ytorna måste kunna användas för dagvattenhantering.



*Området sett från sydväst över Kisasjön. Befintliga skorstenar syns ovan trädklinjen.*



*Området sett från centrala Kisa. Befintliga skorstenar och bebyggelse syns tydligt på håll i på grund av det kuperade landskapet.*

## **Kulturmiljö**

### *Förutsättningar*

Planområdets obebyggda delar består till största del av jordbruksmark och innefattar även kulturvärden kopplade till fornlämningar öster om området. Centralt inom planområdet finns även en äldre gård från 1700-talet som utgör en del av Karlebys historia som gammal by med lantbruk och tegelbruk. Byggnaderna är förfallna och är skadade, vilket utgör säkerhetsrisk för de anställda på området.

### *Föreslagna förändringar*

De områden som idag består av jordbruksmark föreslås planläggas som kvartersmark för industri samt vägreservat. Detta innebär att marken tas i anspråk och kan komma att exploateras. Inom planområdet kommer öppna ytor för dagvattenhantering att tillskapas. Detta säkras genom planbestämmelse.

Under slutet av år 2024 inkom en rivningsanmälan till kommunen för den äldre bebyggelsen. Anledningen var att fastighetsägaren ansåg att byggnaderna kunde utgöra en säkerhetsrisk för de anställda i området. Detta på grund av att byggnaderna omfattades av förfall och skador. Bristerna kunde inte åtgärdas med mindre ingripande åtgärder. Kommunen gjorde samma bedömning och beviljade rivningslov, varför rivning ska verkställas under våren 2025.

### **Närområdets innehåll**

De närmsta bostäderna är belägna längs med Riksväg 23/34 (Storgatan) cirka 500 meter från planområdets västra sida.

Väster om sågverket ligger Karleby industriområde med ett antal mindre verksamheter så som bilverkstad och motorservice.

På andra sidan Kisasjön cirka 1,3 kilometer meter från planområdet finns vårdcentralen Kisa längs med Karlebyvägen. Närmast belägna skola, Värgårdsskolan, ligger även denna på andra sidan Kisasjön cirka 2,5 kilometer från planområdet.

### **Tillgänglighet**

Ny bebyggelse ska följa allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler.

## **4.2 Natur**

### **Jordbruksmark**

Planområdet utgörs delvis av jordbruksmark. I kommunens dokument *Klassning av jordbruksmark (2024)* har området fått 5 av totalt 11 i klassningsvärde av åkermark vilket värderas på kriterier så som storlek på ytan, ekologisk produktion samt hur marken brukats senaste åren. Jordbruksmarken anses vara brukningsvärd och har brukats tidigare år. Skogsområdet öster om planområdet används idag som betesmark och bedöms vid ett genomförande av planen fortsatt kunna nyttjas som betesmark.

I enlighet med 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Exempel på sådana väsentliga samhällsintressen är bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningsprogram samt att säkerställa rekreationsintressen.

Planen syftar till att bekräfta en pågående verksamhet samtidigt som den möjliggör för en utveckling av verksamheten. Det finns idag utbyggd infrastruktur inom samt i anslutning till planområdet. Bedömningen är att en lokalisering av verksamheten till en annan plats inte vore lämplig med hänsyn till att stora ytor redan är ianspråktaga för verksamheten. Vid ett ianspråktagande av delar av jordbruksmarken kommer resterande jordbruksmark inom planområdet bli fragmenterad och kvarvarande ytor vara för små för att kunna bedriva ett rationellt jordbruk inom. Av den anledningen planläggs hela ytan som idag utgörs av jordbruksmark för att säkerställa att även framtida behov av mark för sågverket finns. I samband med planansökan har Södra Wood sett över sina övriga verksamheter och gjort bedömningen att sågverket i Kisa är bäst lämpat för en expansion. Det befintliga sågverket bedöms även vara i behov av en modernisering för att effektivisera och bli mer hållbar. Skulle sågverket expandera på andra fastigheter längre bort blir påverkan ännu större än om man försöker hålla samman utvecklingen runt befintligt industriområde. En utveckling i anslutning till den redan befintliga verksamheten bedöms väga tyngre än en eventuell omlokalisering av Kindasågen. Verksamheten förser restvärme till fjärrvärmenätet i Kisa som ägs och underhålls av Tekniska verken i Linköping. Verksamheten bedöms vara av regionalt viktig då den utgör ett sågverk med relativt stor produktionsvolym som förädlar träprodukter från och för en regional och nästan nationell marknad.

#### **Geoteknik och markens beskaffenhet**

En markteknisk undersökning har utförts för de delar av området där en utökning av verksamheten föreslås. Topografin inom planområdet är lätt kuperad inom åkermarken med en svag lutning mot Kisasjön i den norra delen. Åkermarken direkt öster om befintlig verksamhet är beläget mer låglänt än det befintliga verksamhetsområdet och sluttar mot Kisasjöns södra del.

Uppmätta marknivåer i området varierar mellan +100,4 och +111,8 (RH2000). Sättningskänsliga jordarter finns över hela planområdet. Mäktigheten på dessa varierar och är generellt mindre längst upp i norr. I framtagna utredningar framförs rekommendationer för grundläggning för att minska risk för sättningar.

Området som helhet utgörs av berg i dagen i de centrala partierna och lera i anslutning till sjön. Marken består generellt av 0,3 meter mull ovan ca 2 meter torrskorpelera som delvis är sandig och siltig, följt av siltig lera. Lerans mäktighet varierar i området mellan cirka 2–12 meter. Ovan berg ligger ett lager lerig morän med cirka 1 meter mäktighet.

Berg eller förmodat berg har stötts på i 6 punkter på djup mellan 5,8 meter och 9,1 meter vid geoteknisk undersökning.

Korttidsmätning i installerade grundvattenrör visar att grundvattenytan varierar med marknivån i området och ligger mellan +100,5 och +111,4 (RH2000). Tidigare installerade grundvattenrör visar dock på något lägre grundvattennivåer, cirka 1 till 7 meter under markytan.

I utredningen har en ny markyta antagits till nivå +104 meter för utökade delen på åkermarken, för att skapa en jämn marknivå, vilket ger en genomsnittlig fyllningshöjd om 3 meter i den norra delen och 4 meter i den södra delen. Sättningsberäkningar har utförts, dessa visar på att krypsättningar uppstår vid stora laster och lättfyll rekommenderas där marken ska höjas upp för att minska sättningarna samt att sättningarna tar ut på kortare tid. Pålning för byggnader kan då påbörjas omgående och lättfyllningen kan även användas som arbetsbädd för pålkranar och entreprenadmaskiner. Alternativt används konventionell fyllning, fördelen är att det finns tillgång till befintliga massor, långsiktigt kan dock sättningarna bli stora och tar lång tid att utveckla.

Inför bygglovsprövning och beslut om startbesked ska detaljerad geoteknisk undersökning göras som redovisar förutsättningar för bland annat schaktning, och grundläggning.

### **Fornlämningar**

Inga fornlämningar har registrerats inom det aktuella planområdet. Öster om planområdet finns fornlämningar i form av gravfält (lämningsnr: L2012:9855) samt lägenhetsbebyggelse (lämningsnr: L2008:4536). Lägenhetsbebyggelsen består av torplämning bestående av 2 husgrunder, en efter boningshus och 1 jordkällargrund. Gravfältet består av 14 fornlämningar. Dessa utgörs av runda eller närmast runda stensättningar. Stensättningarna är 5–17 meter diameter och 0,2–0,5 meter höga. Fornlämningarna bedöms inte påverkas vid ett genomförande av planen.

Om fornlämningar påträffas i samband med arbete i området måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen (2 kap. 10 § Kulturmiljölag).

### **Vegetation och biologisk mångfald**

Naturvärdesinventering (NVI), fågelinventering, boplatsinventering för fladdermöss, fladdermusinventering samt groddjursinventering har genomförts i syfte att få underlag gällande biologisk mångfald och områdets naturvärden. Samtliga av dessa utredningar har tittat på hela fastigheten, det är dock inte hela fastigheten som ingår i förslaget till detaljplan. De östra samt nord-östra delarna av fastigheten som omfattar skogs- och betesmark ingår inte i detaljplanen.

Naturvärdesinventeringen visar att det inom planområdet finns områden med visst naturvärde. Ett antal rödlistade och skyddade arter har också påträffats inom utredningsområdet. Ask (starkt hotad, EN) återfanns inom planområdet.

I naturvärdesinventeringen föreslås att områden med påtagligt naturvärde bör undantas exploatering och bebyggelse där det är möjligt. Utredningen pekar även ut värde-trakter för ek med rekommendationen att bevarande av skyddsvärda träd säkras, dessa områden ligger till största del utanför planområdet. Nedfällning av skyddsvärda träd behöver samrådas med Länsstyrelsen.



Naturvårdsarter som hittades vid fältinventeringen

En våtmark omfattas av det generella biotopskyddet *småvatten och våtmark i jordbruksmark* hittades vid fältinventeringen. Vissa naturvärden har identifierats vid inventeringen i anslutning till vattenmiljöerna. Genom rening och utjämning av dagvatten från bebyggelse och hårdgjorda ytor och skapande av nya vattenmiljöer såsom våtmarker finns möjligheter att utveckla och stärka naturvärdena kring vattenmiljöerna och kompensera eventuella bortfall av våtmarker, se *Dagvatten* för beskrivning av dagvattenåtgärder.

#### Fåglar

Av de fågelarter som noterats inom utredningsområdet är det tre arter med ett högre skyddsvärde som påträffats inom planområdet. Dessa är Entita, Hussvala samt Svart rödstjärt. Flertalet av de fågelarter som påträffades är knutna till vassområden. För att säkra dessa områden har en skötselplan tagits fram av fastighetsägaren.

#### Groddjur

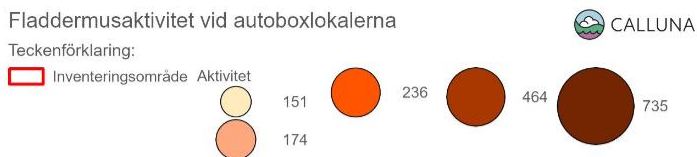
Åkergroda påträffades i dammen inom jordbruksmarken öster om sågverket. Även vanlig groda påvisades vid inventeringsbesök, dock utanför planområdet. Populationerna inom eller i anslutning till inventeringsområdet av båda arterna bedöms vara små av anledningen att de småvattnen som finns inom området är otjänliga för groddjur då tillgången till lekvatten är mycket begränsad.

Om det i framtida verksamhet blir aktuellt med påverkan på åkergrodans fortplantningsområde (befintlig våtmark) kommer detta att hanteras inom

tillståndsprocessen och genomförandet av detaljplanen. Detta när verksamheten har en beslutad plan för exakt placering av anläggningar och logistik inom området. Detaljplanen är flexibel och säkerställer att det finns tillräcklig yta inom planområdet som möjliggör för kompensationsåtgärder och möjligheter för groddjur att ta sig mellan fortplantningsområde och viloplatser. En eventuell ansökan om dispens från artskyddsförordningen kommer utreda lämplig placering, omfattning och utförande av ny våtmark inom planområdet. Detta inkluderar även utredning gällande möjligheter för groddjur att ta sig mellan fortplantningsområde och viloplatser. Detaljplanen bedöms vara genomförbar även om våtmarken kvarstår. Inom de delar av planområdet som föreslås som natur bedöms det fortsatt finnas ytor för eventuella kompensationsåtgärder vid en dispensansökan för borttagande av befintlig våtmark.

#### *Fladdermöss*

I boplatinventeringen av fladdermöss som ägde rum i april 2024 noterades 70 potentiella boplatsobjekt, varav 65 utgörs av hålträd, tre av stenblocksmiljöer, en av klippskreva och en av betongbro inom utredningsområdet. Majoriteten av boplatsobjekten är belägna öster om planområdet inom betes- och skogsmarken. En koloni har påträffats i skogsområdet inom planområdets södra delar, detta trots att området utsätts för höga ljud och ljusstörningar. Utöver detta identifierades lämpliga födosöksområden, spridningskorridorer och boplatsområden, främst i de östra delarna utanför planområdet samt inom planområdets norra delar. Till följd av detta har en fladdermusinventering tagits fram inför granskningskedet av detaljplanen där inventering med autoboxar samt manuell inventering med handburen detektor har genomförts.



Kartan visar antal fladdermusaktivitet från inventering med autoboxar med cirklar av olika färg och storlek. Siffran i teckenförklaringen motsvarar antal fladdermusobservationer per natt (aktivitet)

Totalt påträffades fyra rödlistade fladdermusarter under inventeringen, samtliga rödlistade som Nära hotade, nämligen barbastell, brunlångöra, fransfladdermus och nordfladdermus. Vid inventering av fladdermöss 2024 vid Kindasågen gjordes 8344 inspelningar av fladdermöss, varav 8201 inspelningar med hjälp av 5 autoboxar som var utplacerade under två på varandra följande nätter vid två tillfällen. Autoboxen startar automatiskt en inspelning när en fladdermus flyger förbi och lagrar sedan denna information i ett minneskort. Det gjordes även ytterligare 143 inspelningar av fladdermöss med hjälp av manuell inventering. Fladdermusaktiviteten bedöms på grund av antal inspelningar och fältobservationer som hög för inventeringsområdet.

## Inventeringens resultat - reproduktionsperioden



## Teckenförklaring:

|  |   |   |
|--|---|---|
| <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Inventeringsområde                                    | <span style="color: green;">▲</span> Nordfladdermus (26 st)         | <span style="color: blue;">●</span> Myotisart (2 st)  |
| <span style="background-color: black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Autobox   | <span style="color: blue;">▲</span> Vattenfladdermus (3 st)         | <span style="color: black;">●</span> Nyctaloid (1 st) |
| <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> Koloni av större brunfladdermus | <span style="color: orange;">▲</span> Större brunfladdermus (11 st) |   |
| <span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Manuellt inventeringsområde                          | <span style="color: purple;">▲</span> Dvärgpipistrell (35 st)       |   |
|  | <span style="color: red;">▲</span> Brunlångöra (4 st)               |   |



Resultat från manuella inventeringar under högsommaren (reproduktionsperioden) visas med färgade trianglar och punkter, där varje punkt representerar en fladdermusinspelning med manuell inspelning. Lokal för manuell inventering där inventeraren spenderade en längre tid har markerats med blå polygon. Lokaler för autoboxinventering är markerade med svarta kvadrater och vita siffror. Koloni av större brunfladdermus symboliseras med cirkel. Punktdatan har en noggrannhet på ca 10 meter

Det mosaikartade landskapet inom fastigheten med lövskog, hagmark, kantzoner, tallskog och strandlinje längs Kisasjön utgör lämpliga livsmiljöer för fladdermöss, där framför allt ekhagen öster om planområdet bedöms utgöra en mycket viktig livsmiljö för ett högt antal arter. Den högre fladdermusaktiviteten, som framför allt var koncentrerad till autobox 4, 2 och 5, bedöms bero på närheten till vattnet som utgör födosöksområde för flera arter av fladdermöss. Strandlinjen längs med Kisasjön vid autobox 2 används sannolikt som ledlinje vid förflyttning mellan födosöksområden och boplatser. Längs med stora delar av Kisasjön finns dock likartade strandlinjer som kan utnyttjas för jakt.

Autoboxlokal 1 och autoboxlokal 3 har likartad karaktär i habitat och utgörs av ekhagar med äldre träd, rikt med hålträd och död ved i form av högstubbar och lågor. Barbastell förekom vid båda lokalerna.

En koloni av större brunfladdermus observerades i ett hålträd i den södra delen av området i ett aspträd. Fladdermössens boplatser är strikt skyddade enligt artskyddsförordningen och får inte störas eller förstöras. Kolonin är isolerad i ett skogsområde intill befintligt sågverk och timmerupplag men bedöms i dagsläget, på grund av sin ekologi med jakt i det fria luftutrymmet och ovan trädkronorna, fortsatt kunna nå födosöksområden i sydväst, sydöst och i söder.

#### *Föreslagna förändringar*

De rödlistade arter som samexisterar i befintliga byggnaderna, så som hussvala, kan påverkas av ombyggnation eller rivning av befintliga byggnader, detta behöver studeras närmre vid eventuell rivning/ombyggnad inom planområdet.

Inom de norra delarna av planområdet föreslås allmän plats Natur med enskilt huvudmannaskap. Området planläggs som Natur för att säkerställa konnektiviteten för fladdermöss att ta sig mellan skogsområdena i öst och Kisasjön.

En utbyggnad av sågverket mot öster vid jordbruksmarken bedöms inte påverka fladdermössens potentiella boplatser och förflyttning nämnvärt eftersom det endast är öppen mark som planeras att tas i anspråk. Belysning kan med fördel anpassas i detaljplanen efter fladdermöss eller undvikas helt vid vissa områden för att minska negativ påverkan på fladdermöss. Vid skogsområden som exempelvis ekhagarna i norr och i öster, där ljuskänsligare fladdermusarter påträffats, är det viktigt att eventuellt tillkommande belysning inte riktas in mot skogsområdena och att spillbelysning från byggnader och markyta minskas mot skogsområdena och inte fragmenterar skogsområden.

I det område där fladdermuskolonin påträffats föreslås att ingen bebyggelse får uppföras samt att området ska bibehålla sin naturkaraktär, utöver detta regleras utökat marklov för fällning av träd som har en brösthöjdsdiameter över 15 centimeter. Avgränsningen av område har tagits fram i dialog med Calluna och fastighetsägaren. Kolonin bedöms tolerera störningar som exempelvis förekommande buller från befintlig verksamhet.

Detaljplanen säkerställer genom planbestämmelser att ytor i anslutning till Kisasjön bibehåller sin naturkaraktär och att träd samt vegetation inom dessa områden ska finnas. Bestämmelsen syftar till att säkra befintlig vegetation intill strandlinjen som generellt hyser sammanhängande naturvärden. Planen säkerställer även att större träd, med en brösthöjdsdiameter om 15 centimeter inte får fällas utan beviljat marklov. Detta för att bibehålla den trädridå som finns runt verksamheten och möjliggöra för fortsatta spridningssamband längs vattenlinjen. Inom planområdet säkerställs även att öppna ytor för dagvattenhantering tillkommer i enlighet med dagvattenutredningen.

### **4.3 Gator och trafik**

#### **Gatunät**

##### *Förutsättningar*

Områdets huvudförbindelse är Storgatan (väg 23/34) som passerar väster om

planområdet. Väg 23/34 utgör farligt gods led. Till denna väg ansluter Karlebyvägen som leder fram till verksamheten. Direkt i korsningen mellan Storgatan och Karlebyvägen passerar järnvägen över Karlebyvägen i en bomförsedd plankorsning. En trafikmätning som genomfördes på Karlebyvägen under våren 2024 av kommunen resulterade i 432 fordon/dygn. Till planområdet förekommer leveranser av diesel.

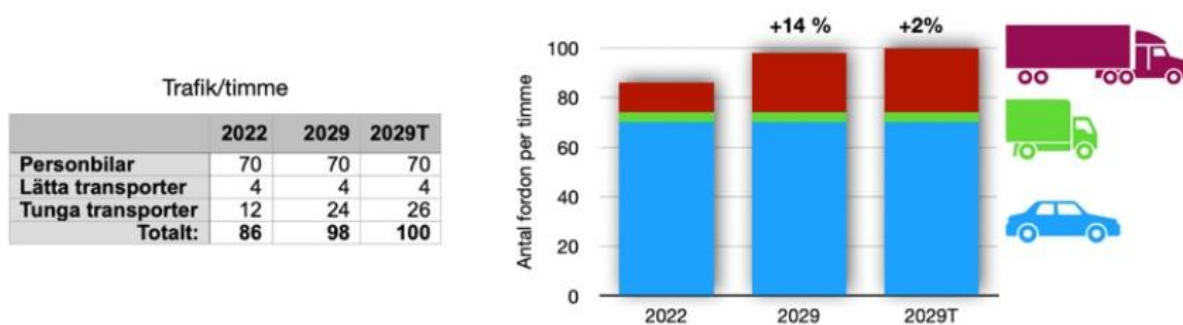
I förslaget till översiktsplanen (2024) visas ett förslag till en ny förbifart för väg 23/34 öster om Kisasjön. Syftet med den nya förbifarten är att minska andelen tung trafik samt persontrafik genom centrala Kisa och i stället leda trafiken längs östra sidan av Kisasjön.

I framtiden trafikutredning har behovet och nyttan av en ny väg genom planområdet som kopplar samman den nya förbifarten med befintliga Karlebyvägen studerats.

Inom planområdet utgörs gatunätet av vägar som serverar industriverksamheten.

#### Föreslagna förändringar

Inom planområdet säkerställs ett vägreservat i syfte av att möjliggöra för en framtida koppling mellan den nya förbifarten och Karlebyvägen. En sådan koppling skulle innebära en trafiksäker infart via förbifarten för norr/sydgående trafik. Inom ytan för vägreservatet tillåts en tillfällig användning för industri. Detta innebär att i väntan på placering och behovet av den framtida vägen har verksamheten möjlighet att uppföra tillfällig bebyggelse och fortsätta nyttja marken för ändamålet. För att en ny allmän väg ska komma tillstånd krävs en ny detaljplan som möjliggör för allmän plats. Anslutning till förbifarten via Karlebyvägen skulle även medföra att andelen tung trafik med start och mål i området minskas ytterligare genom de centrala delarna av Kisa. En trolig resväg för de flesta bilresenärer till/från samhället bedöms dock fortsättningsvis vara att välja befintlig väg 23/34 för sin resa, detta då framkomligheten bedöms öka på vägen på grund av minskade trafikflöden samt kortare restid.



I diagrammet står 2029 för den antagna trafiken efter att sågen byggt om till år 2029. 2029T innebär beräknade trafikflöden i scenariot där sågverket byggs ut enligt avgränsning för nytt miljötillstånd och detaljplan

Utifrån underlag från Södra Wood gällande förväntad trafikökning innebär ett genomförande av detaljplanen en mindre ökning.

I dialog med Trafikverket har åtgärder för att förbättra befintlig situation vid korsningen Riksväg 23 och Karlebyvägen tagits fram. I framtaget PM beskrivs konsekvensen om korsningen ska få en ökad framkomlighet för tunga fordon. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka kapaciteten i korsningen.

### **Gång- och cykeltrafik**

#### *Förutsättningar*

Gång och cykelbana finns längs med riksväg 23/34 samt längs med södra sidan av Karlebyvägen. Det förekommer cykeltrafik i begränsad utsträckning på Karlebyvägen, till både verksamhetsområde och andra verksamheter längs med vägen.

I framtagen rapport *PM-Trafikanalys av Förbifart/Anslutning och Cykellösning Karlebyvägen* (Tyréns, 2024) redovisas hur cykelinfrastrukturen fram till verksamhetens fastighet ser ut idag och hur den kan förbättras. Generellt håller gång- och cykelbanan längs med Karlebyvägen på huvuddelen av sträckan bra mått och linjeföring som är tillräckligt bra ur framkomlighets- och trafiksäkerhetsperspektiv. Dock finns det några punkter och kortare sträckor där brister har identifierats.

#### *Föreslagna förändringar*

De åtgärder som föreslås inom framtagen rapport ligger utanför planområdet och föranleder inte några ändringar vid genomförandet av planen.

### **Kollektivtrafik**

#### *Förutsättningar*

Närmsta busshållplatser finns vid väg 23/34 som trafikeras av linjer mellan Kisa och Linköping.

#### *Föreslagna förändringar*

Inga förändringar föreslås.

### **Parkering**

#### *Förutsättningar*

Parkering för anställda och besökare finns inom fastigheten.

#### *Föreslagna förändringar*

All parkering för verksamheten föreslås anordnas inom kvartersmark enligt samma princip som i nuläget.

## **4.4 Störningar, hälsa och säkerhet**

### **Radon**

Nya byggnader ska utföras radonsäkert, krav med anledning av befarad radonförekomst ställs i samband med bygglov.

### **Buller**

En bullerutredning har tagits fram av Efterklang (Afry) baserat på mätningar som utförts under 2024. Bullerutredningen redovisar befintlig bullersituation vid

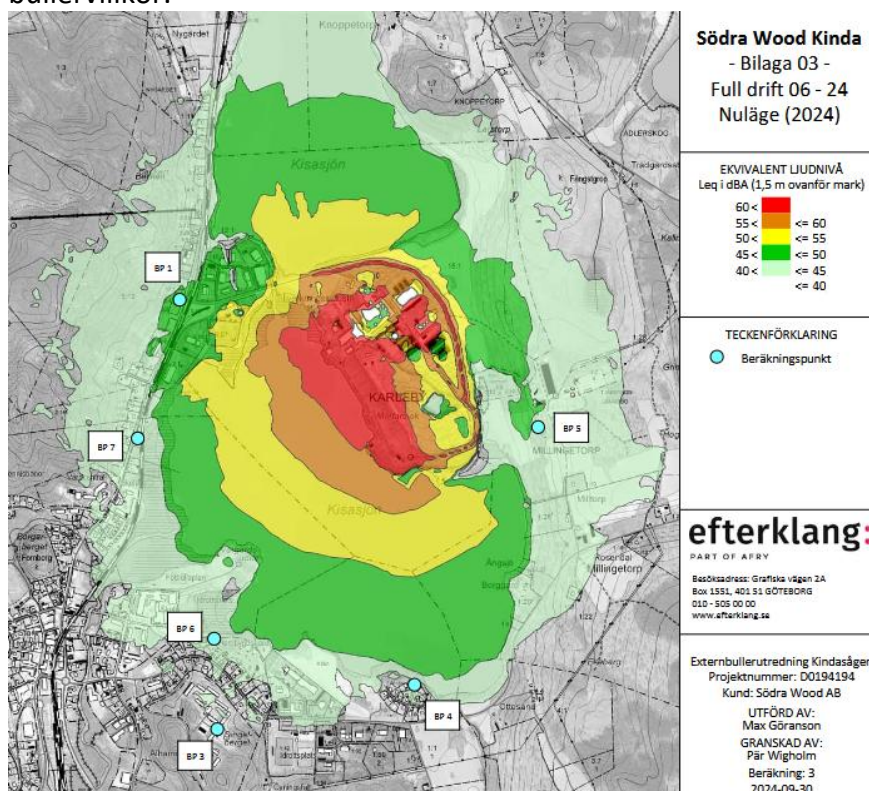
sågverket samt bullervärden vid en ombyggnad inom området. Bedömning av externt industribuller har gjorts utifrån Naturvårdsverkets "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller".

| Områdesanvändning  | Ekvivalent ljudnivå dB(A) |   |                |
|--|---------------------------|---|----------------|
|  | Dag kl. 06 – 18           | Kväll kl. 18-22,<br>samt lör- sön- och<br>helgdag kl. 06-18 | Natt kl. 22-06 |
| Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler | 50                        | 45  | 40             |

Utomhusriktvärden från rapport 6538 "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller". Tabellen avser frifältsvärden.

### Förutsättningar

Resultatet av bullermätningarna visar på att verksamheten idag innehåller gällande bullervillkor.

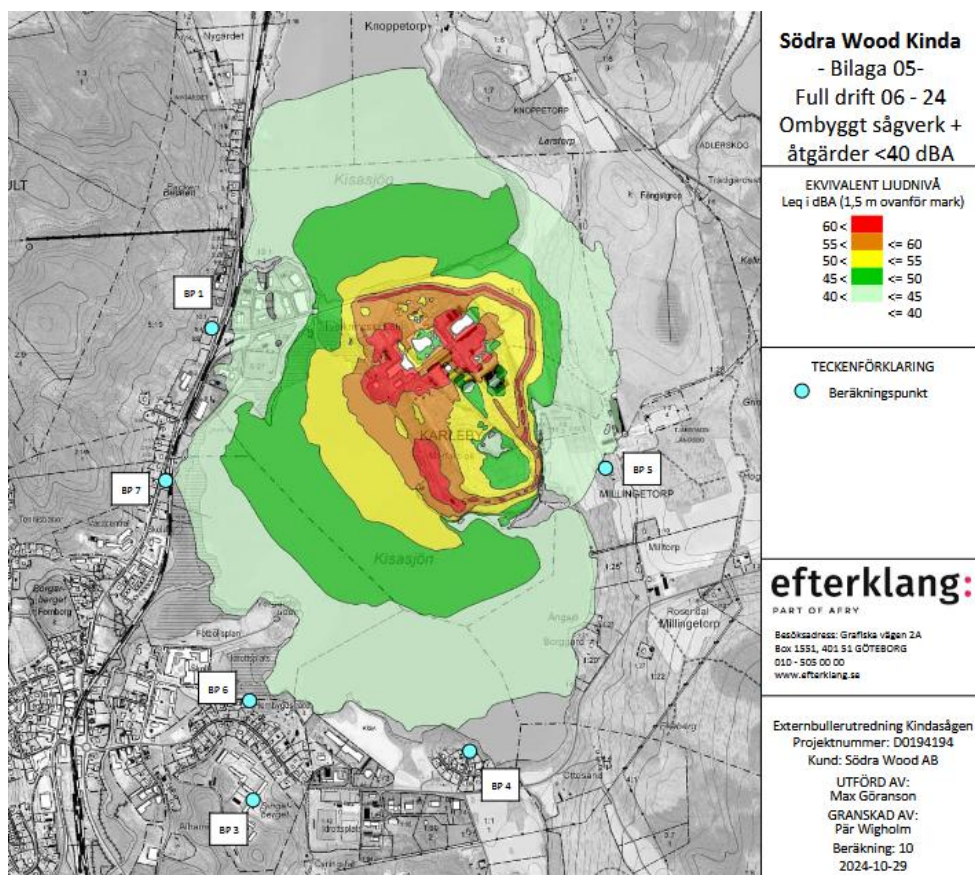


Ekvivalent ljudnivå nuläge.

### Föreslagna förändringar

Vid en ombyggnad inom planområdet kommer ett antal bullerkällor byggas och bytas ut till bland annat tystare drivning (el istället för hydrauldrivning). Detta bedöms sänka bullerbidraget från dessa källor. Den planerade ombyggnationen av sågverket beräknas sänka bullerspridningen till omgivningen jämfört med nuläget. Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå dag, kvälls- samt nattetid (kl. 22 – 24) beräknas till 42 dB(A). Efter 00.00 beräknas den högsta ekvivalenta ljudnivån till 36 dB(A).

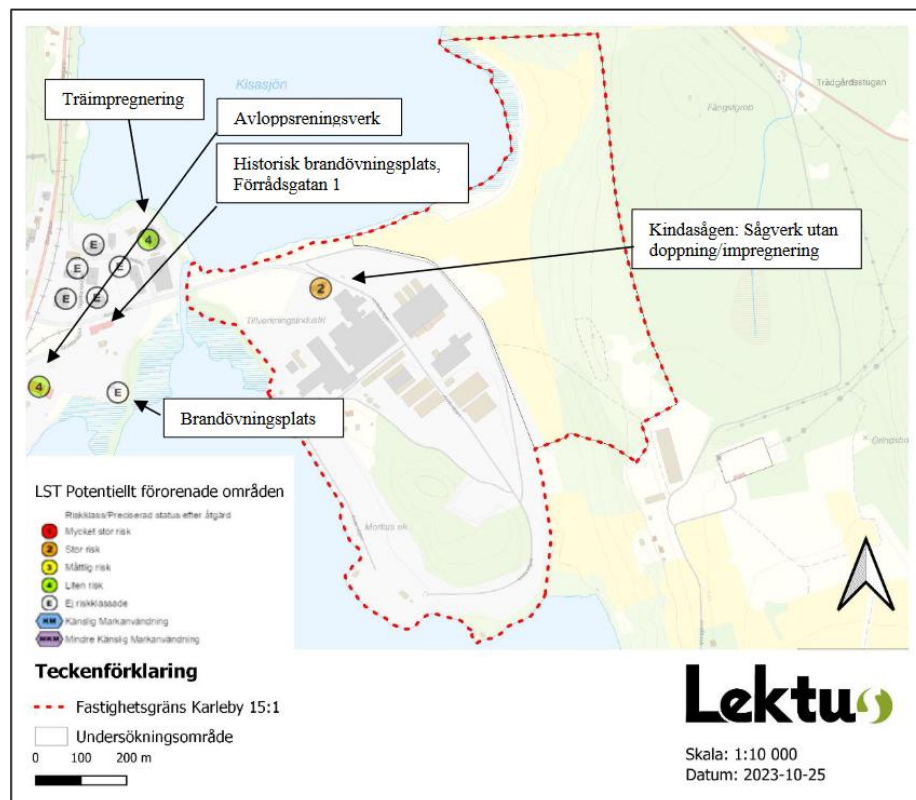
Naturvårdsverkets riktvärde för nattetid (40 dBA) beräknas överskridas i ett antal av beräkningpunkterna mellan kl. 22 -24. I utredningen framförs förslag på källor där åtgärder kan vidtas för att uppfylla riktvärdena nattetid (kl 22-24).



*Ekvivalent ljudnivå ombyggt sågverk med åtgärder för att uppfylla riktvärdena nattetid.*

### Markföroreningar

En Miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Lektus i samband med framtagandet av planhandlingarna. De delar av planområdet som idag utgörs av jordbruksmark har även historiskt utgjorts av jordbruk, vilket framgår av historiska kartor över området. Inga förorenade verksamheter finns registrerade inom Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden i jordbruksmarken och de ytor som planläggs för ytterligare bebyggelse. Befintlig sågverksamhet är utpekad i databasen som Sågverk utan dopning/impregnering.



Närliggande objekt inom Karlebys industriområde som är registrerade i Länsstyrelsens databas finns över kända och misstänkta förorenade områden framgår av figuren.

En utredning har även tagits fram i samband med den tidigare tillståndsprocessen (WSP, 2023). Resultaten visar att området är lågförorenat i jord och föroreningsituationen i jord bedöms som mindre allvarligt. Grundvattnet är påverkat av metaller, framför allt av höga halter av barium, bly och nickel. Det har framkommit efter kontakt med WSP att analyserna av grundvatten utfördes på ofiltrerade prov, vilket gör att små partiklar inkluderats i analysen. Metaller är ofta partikelbundna medan det ur spridningssynpunkt är mer intressant med ämnen i löst fas, det vill säga filtrerade prov. Halterna i grundvatten i WSP:s rapport korresponderar därför inte med uppmätta halter i jord. Föroreningsituationen i grundvatten bedömdes som måttligt allvarligt. Tilldelad riskklass enligt MIFO fas 2 är risknivå 3 – Måttlig risk.

Industriområdet som helhet utgörs av berg i dagen i de centrala partierna och lera i anslutning till sjön. Delar av det bebyggda området är täckt med fyllnadsmassor. Mindre mängder oljeförorenad mark har i omgångar grävts bort. År 1993 skedde två utsläpp; av hydraulolja (200 l) och av diesel (400 l), Länsstyrelsen i Östergötland har även uppgifter om oljeskadad mark vid tidigare plats för förvaring av spillolja, detta ska enligt Södra Wood ha grävts bort.

Utifrån resultat i jord och grundvatten vid den översiktliga miljötekniska undersökningen bedöms miljö- och hälsorisker som acceptabla inom områden som idag inte är bebyggda med utgångspunkt i den planerade markanvändningen (MKM). Bedömningen utifrån nuvarande kunskapsläge är att marken ur ett föroreningsperspektiv är lämplig för planerad markanvändning. PFAS har provtagits

och halterna var låga i jord och grundvatten och underskrider maximal tillåten koncentration för "god status" i inlandsytvatten samt Livsmedelsverkets gränsvärden för dricksvatten.

Inför eventuella markarbeten och/eller masshantering i torvområdet inom västra delen av planområdet där barium förekommer överskridande KM rekommenderas att en bedömning görs huruvida arbeten kan utföras utan att anmälas till tillsynsmyndigheten enligt §28 förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, vilket innebär en bedömning om åtgärden kan medföra ökad risk för spridning eller exponering av föroreningarna och om risken bedöms var mer än ringa. Rekommendationen är att dialog förs med tillsynsmyndigheten vid sådan bedömning.

Kompletterande provtagningar inom planområdet kommer genomföras i samband med tillståndsprocessen. Behov och omfattning av kompletterande utredningar bör hanteras i samråd med tillsynsmyndigheten.

### **Översvämning**

#### *Översvämning – Vattendrag, sjöar och hav*

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, har tagit fram en översvämningskartering som visar områden med översvämningsrisker i Sverige. Delar av befintligt verksamhetsområde är placerade inom ett område som bedöms som riskområden för översvämning vid beräknat högsta flöde. Befintlig verksamhet bedöms dock klara av ett 200-årsflöde. Detaljplanen möjliggör för bebyggelse inom ytor som riskerar att svämma över vid ett 100-årsflöde, 200-årsflöde samt även vid ett beräknat högsta flöde. Enligt MSB:s kartering ska nivån för "Beräknat Högsta Flöde" (BHF) ligga på +102,8. Detaljplanen säkerställer genom en planbestämmelse en lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse ovan nivån för beräknat högsta flöde (+102,8). Beräknat högsta flöde innebar att faktorer så som regn, smält snö, magasinryllning och markfuktighet gemensamt bidrar till ett flöde. Till skillnad från skyfall som sker plötsligt sker beräknat högsta flöde utifrån en upptrappning av faktorerna. Vid ett beräknat högsta flöde bedöms in- och utfarten till området från Karlebyvägen även vara påverkad. Förslaget markreservat för väg syftar till att i framtiden möjliggöra för en in- och utfart till området som är belägen över beräknat högsta flöde.



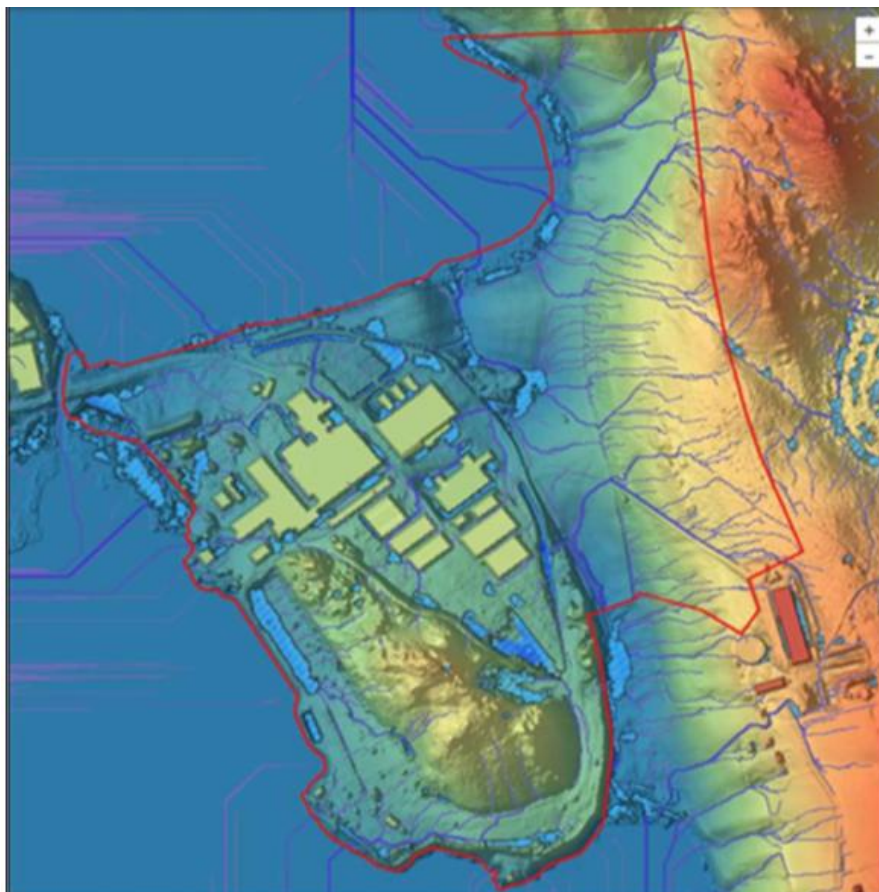
#### MSB:s översvämningskartering

##### Översvämning – Regn

Skyfall har studerats i framtagna dagvattenutredning utifrån branschstandard (Svenskt vatten, 2016), vilket innebär ett dimensionerande flöde vid 100-årsregn.

Inom området förekommer ett antal lågpunkter i nära anslutning till befintliga byggnader. Vid höjdsättning och placering av ny bebyggelse i samband med projektering behöver befintlig topografi, rinnvägar och lågpunkter studeras så att nya byggnader inte riskerar att stänga in vatten som avrinner från den befintliga anläggningen och orsakar översvämningar. Ny bebyggelse bör heller inte placeras i befintliga lågpunkter eller viktiga rinnvägar för skyfallet. Om en byggnad behöver placeras över en rinnväg av större betydelse är det viktigt att säkerställa att nya rinnvägar skapas så att inga instängda områden uppstår. Om en befintlig lågpunkt byggs bort kommer det heller inte innebära någon ökad risk för översvämning för anläggningar nedströms då det rekommenderas höjdsättning så att vattnet leds rakt ut till Kisasjön.

Utifrån de förutsättningar som i nuläget är kända bedöms skyfallsflöden kunna hanteras utan att riskera att skada vare sig befintliga eller planerade byggnader och anläggningar.



Lågpunkter inom fastigheten är markerade med ljusblått.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luftkvalitet

Enligt luftföroreningskartor framtagna av Miljöförvaltningen i Stockholm på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund är halterna i utomhusluften av partiklar (PM10) 18-25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  samt kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) 9-15  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  vilket inte överskrider Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Utifrån denna bedömning har därmed inga kompletterande utredningar av luftkvaliteten genomförts. De låga trafikmängderna kring planområdet bedöms inte medföra att gällande miljö kvalitetsnorm (MKN) för luft överskrids.

### Vattenkvalitet

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde vars recipient är Kisasjön. Denna vattenförekomst har en måttlig ekologisk status. Enligt miljö kvalitetsnormen (MKN) för vatten ska god ekologisk status uppnås till 2033. Kisasjön uppnår ej god kemisk status baserat på bromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver. Att Kisasjön inte uppnår god kemisk status beror även på kvicksilverföroreningar som överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster. Ett antal punktkällor har identifierats som påverkanskällor (reningsverk och förorenade områden) men mätningar har inte utförts. Klassificeringen av vattnet har gjorts utifrån att det finns en betydande påverkan från dessa punktkällor.

Resultatet i dagvattenutredningen visar att samtliga föroreningsmängder ökar i och med genomförandet av detaljplanen om inga åtgärder för rening utförs. Det beror på att den obebyggda natur/jordbruksmarken exploateras med större andel hårdgjord yta. I dagvattenutredningen redovisas förslag på dagvattenhantering för att minska föroreningshalterna. Föreslagna anläggningar kommer också bidra med rening av dagvattnet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte bidra till ökad risk för recipienten att inte klara MKN.

### **Skyddsanordningar, skyddszoner**

Längs med planområdets västra sida, i anslutning mot Karlebyvägen, föreslås ett stängsel uppföras som syftar till att hindra obehöriga att ta sig in till verksamheten.

## **4.5 Teknisk försörjning**

### **Vatten och spillvatten**

Verksamheten är anslutning till det kommunala nätet för vatten och avlopp. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och nya byggnader bedöms kunna anslutas till det kommunala VA-nätet.

### **Dagvatten**

Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten.

### *Förutsättningar*

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet. I utredningen har en återkomsttid för nederbörd på 10 och 20 år studerats. Varaktigheten är 10 minuter med stöd av Svenskt Vatten publikation P110. En klimatfaktor på 1,25 har använts för beräkning av dagvattenflöden för den planerade markanvändningen i syfte att ta hänsyn till förväntade klimatförändringar.

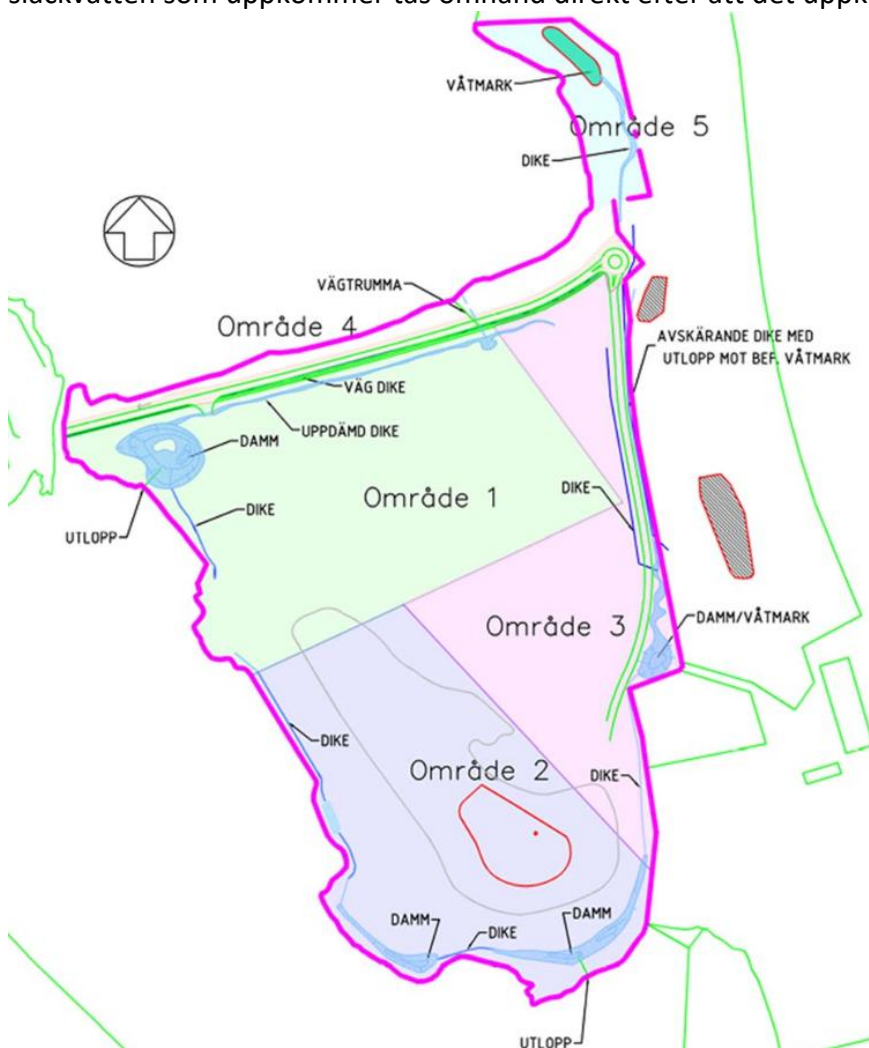
Dagvatten från nuvarande verksamhet avleds via dagvattenbrunnar och dagvattenledningar till diken som släpper vattnet till två punkter i Kisasjön. I anslutning till området där olja hanteras är en dagvattenbrunn försedd med ett oljeabsorberande filter. Fastigheten har ingen anslutningspunkt till kommunalt dagvattenledningsnät utan allt dagvatten avleds mot Kisasjön. Det bedöms finnas goda möjligheter att hantera dagvattnet inom planområdet.

### *Föreslagna förändringar*

I samband med att verksamheten utökas tillkommer nya byggnader och hårdgjorda ytor inom planområdet. Bedömningen är att planområdet har tillräckliga ytor för att hantera dagvatten men att vidare placering av dammar i relation till höjdsättning bör studeras vidare i projektering. I plankartan regleras ytor för hantering av rening och fördröjning av dagvatten. Vid genomförande av detaljplanen behöver dagvattenledningar byggas inom området i förhållande till nya ytor och byggnader.

För hantering av släckvatten som kan uppstå i samband med brand och släckningsarbeten kan dammar förses med avstängningsmöjlighet vid utloppen så

att eventuellt släckvatten kan hållas kvar i dammarna för omhändertagande och inte ledas ut i Kisasjön. För att undvika spridning till mark- och grundvatten ska släckvatten som uppkommer tas omhand direkt efter att det uppkommit.



Förslag till dagvattenanläggningar

### Markavvattningsföretag

Enligt informationskartan från Länsstyrelsen Östergötland finns det ett markavvattningsföretag inom och i anslutning till fastigheten.

Markavvattningsföretag utgörs av ett förslag till sjösänkning från år 1914 som troligen aldrig blev utfört baserat på dess handlingar och dialog med Kinda kommun. Det innebär i så fall att det inte finns något gällande markavvattningsföretag inom området. En utredning håller på att tas fram för att få detta bekräftat. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka något markavvattningsföretag under förutsättning att pågående utredningen får detta bekräftat.

**EI**

E.ON Energidistribution AB är ledningsägare och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten. Ledningar finns inom planområdet som korsar befintlig jordbruksmark samt i södra delen av planområdet.

Inom ledningsområdet som är skyddat med ett u-området i plankartan reglerar detaljplanen möjlighet att bebygga marken i det fall ledningarna raderas eller förflyttas.

**Tele**

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

**Bredband**

TeliaSonera Skanova Access AB har ledningar i området till befintliga byggnader.

**Värme**

En bibränsleeldad hetvattenpanna är placerad inom planområdet och står för anläggningens värmeförsörjning. Bibränslepannan är på 14 MW totalt installerad tillförd effekt. Därutöver finns två oljeeldade reservpannor om 3 MW vardera som Tekniska verken i Linköping äger och ansvarar för. De oljeeldade pannorna utgör endast reserver för fjärrvärmeleveransen till Kisa och används när bolagets bibränslepanna av något skäl är driftstoppad. Oljepannorna levererar inte någon värme till sågverket.

Kommunen har som målsättning att uppvärmningen ska ske på ett så miljövänligt sätt som möjligt. Sågverket har idag platsförlagd förbränning av rester (bark) från produktionen.

**Avfall**

Fastighetsägare ska ordna tillräckliga utrymmen för sortering och hämtning av hushållsavfall och jämförligt, vad som anses tillräckligt bedöms av kommunen. Kommunen ansvarar sedan för bortforsling enligt gällande kommunala föreskrifter. Företag och verksamheter inte får lämna avfall på återvinningscentraler. Detta måste lämnas på Adlerskogs avfallsanläggning öster om sågverket.

**Postmottagning**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Befintlig verksamhet har idag leverans av post, detaljplanen innebär ingen ändring på dagens lösning.

## 5 Motiv till detaljplanens bestämmelser

### Användning av mark och vatten

| <i>Bestämmelse</i>   | <i>Motivering</i>   |
|--|---|
| Natur  | Bestämmelsen syftar till att säkerställa ytor med höga naturvärden samt upprätthålla samband mellan skogsområdet i öster och Kisasjön som är viktiga samband för fladdermöss samt fåglar  |
| Industri   | Den huvudsakliga användningen för att uppnå syftet med detaljplanen.  |
| Vägreservat  | Syftar till att säkra möjligheten att i framtiden planlägga ytan som allmän plats för att möjliggöra för en framtida koppling mellan en ny förbifart och Karlebyvägen. För att en ny allmän väg ska komma till stånd krävs en ny detaljplan som möjliggör för allmän plats.   |
| Tillfällig användning Industri,<br>Gäller högst tio år från Laga kraft | Inom ytan för vägreservat tillåts en tillfällig användning för industri. Bestämmelsen syftar till att i väntan på placering och behovet av den framtida vägkopplingen ge verksamheten möjlighet att uppföra tillfällig bebyggelse och fortsätta nyttja sin mark för ändamålet. Tiden för den tillfälliga användningen är begränsad till högst tio år efter att planens genomförandetid börjar löpa, med möjlighet till förlängning. |

### Egenskapsbestämmelser inom Allmän plats

| <i>Bestämmelse</i>   | <i>Motivering</i>   |
|--|---|
| Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen   | Reglerar huvudmannaskapet inom allmän plats NATUR. Områdena är idag privatägda, inga förändringar föreslås kring hur allmänheten får tillgång till områdena jämfört med idag. Det saknas annan allmän platsmark runt om som har kommunalt huvudmannaskap. |
| Marklov krävs även för träd som har en brösthöjdsdiameter över 15 centimeter. Träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk | Säkerställer att en trädrida längs med fastigheten bibehålls mot vattenlinjen. Mindre träd och sly tillåts tas bort. Trädridan bidrar till biologisk mångfald inom planområdet samt bidrar till en bättre landskapsbild runt sågverket för Kisaborna.     |

## Egenskapsbestämmelser inom Kvartersmark

| <i>Bestämmelse</i>  | <i>Motivering</i>   |
|---|---|
| Marken får inte förses med byggnad  | Säkerställer att ytor längs med strandlinjen inte förses med bebyggelse samt att befintlig vegetation bibehålls.  |
| Högsta nockhöjd är 25 meter   | Reglerar högsta möjliga nockhöjd inom planområdet. Utöver angiven nockhöjd får bland annat skorstenar, antenner eller annan för ändamålet nödvändig teknisk installation sticka upp. Detta regleras genom en utformningsbestämmelse.  |
| Området ska bibehålla sin naturkaraktär. Träd och vegetation ska finnas inom området. Ytor för omhändertagande av dagvatten tillåts | Syftar till att säkra att områden som har sammanhängande naturvärden fortsatt innefattar grönska. Bestämmelsen syftar även till att säkra de befintliga träd- och buskbestånd som finns inom ytan. För att möjliggöra för öppna dagvattenlösningar tillåts även omhändertagande av dagvatten inom ytan. |
| Dagvattendamm för rening och fördröjning av dagvatten ska finnas  | Syftar till att säkerställa ytor för hantering av dagvatten inom planområdet i enlighet med illustrationsplan och dagvattenutredning.   |
| Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Marken får bebyggas om befintliga ledningar raderas eller flyttas           | Säkerställer att befintliga ledningar inte påverkas vid genomförandet av planen samtidigt som bestämmelsen möjliggör för en bebyggelse ovan marken i det fall ledningarna flyttas på eller raderas.   |
| Stängsel får uppföras   | Möjliggör för placering av stängsel för att avgränsa tillgänglighet till verksamhetsområdet. Bestämmelsen reglerar att tillgängligheten för allmänheten begränsas på grund av verksamhetens karaktär.   |
| Strandskyddet är upphävt  | Upphäver strandskydd inom kvartersmark för att möjliggöra för framtida bebyggelse och angöring.   |
| Skorstenar och andra mindre tekniska installationer på byggnader får vara högre än angiven nockhöjd, dock högst 40 meter            | Bestämmelsen syftar till att skapa möjlighet för skorstenar samt andra uppstickande installationer som har en mindre påverkan på landskapsbilden men behövs för verksamheten. Exempel på sådana tekniska installationer är antenner, hisstoppar samt kranar.  |
| Lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse är + 102,8 meter över nollplanet  | Säkrar att ny bebyggelse inte tar skada vid en eventuell översvämning från Kisasjön vid ett beräknad högsta flöde.  |

---

|  |   |
|--|---|
| Marklov krävs även för träd som har en brösthöjdsdiameter över 15 centimeter. Träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk | Säkerställer att en trädridå längs med fastigheten bibehålls mot vattenlinjen. Mindre träd och sly tillåts tas bort. Trädridån bidrar till biologisk mångfald inom planområdet samt bidrar till en bättre landskapsbild runt sågverket för Kisaborna. |
|--|---|

---

## Genomförandetid

---

| <i>Bestämmelse</i>  | <i>Motivering</i>  |
|---|--|
| Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla från och med laga kraft | Anger tiden då detaljplanen har en gällande genomförandetid. |

---

## 6 Genomförande av detaljplanen

Detta kapitel om genomförande av detaljplanen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera, regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

### 6.1 Tidplan för detaljplaneprocessen

#### *Detaljplanearbete*

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Planuppdrag:                 | 24 oktober 2023         |
| Plansamråd:                  | oktober – december 2024 |
| Granskning:                  | april – maj 2025        |
| Antagande kommunfullmäktige: | kvartal 4 2025          |

### 6.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

#### Allmän plats och huvudmannaskap

Inom planområdet föreslås allmän plats *Natur* med enskilt huvudmannaskap. Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900) är ett kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark. Det är kommunen som bestämmer om det ska vara en annan huvudman eller olika huvudmän i detaljplanen.

För att använda sig av enskilt huvudmannaskap ska det finnas särskilda skäl.

Särskilda skäl kan exempelvis vara:

- Området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året
- Industriområde
- Få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sen tidigare

Den allmänna platsen föreslås regleras med enskilt huvudmannaskap. Detta motiveras genom att fastigheten idag till stor del utgörs av industriverksamhet samt skogsmark som idag är privatägd. Allmänhetens tillgång till marken bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. En enhetlig förvaltning bedöms kunna ske inom området tillsammans med intilliggande natur- och skogsområden inom fastigheten genom skötselplan, se vidare under *genomförande inom kvartersmark*. Nuvarande fastighetsägare har sedan tidigare förvaltats natur- och skogsområdena inom fastigheten, det finns inte heller någon allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i anslutning.

#### **Markreservat för väg**

Inom planområdet föreslås en yta som vägreservat. Inom detaljplanens genomförandetid åligger ingen utbyggnadsskyldighet för kommunen. Området är samtidigt skyddat från att permanent bebyggelse uppförs inom ytan.

#### **Kvartersmark**

Fastighetsägaren ansvarar för utbyggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

#### **Teknisk försörjning**

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningarna som finns inom planområdet. Nyanslutningar bekostas av respektive fastighetsägare.

#### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av statliga Lantmäteriet.

#### **Bygglov/anmälan**

Ansökan om bygglov, rivnings- och marklov lämnas till Kinda kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen. Till Samhällsbyggnadsförvaltningen lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning erfordras.

#### **Vatten och avlopp**

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kinda kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och är ansvarig för att vatten- och spillvatten byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Processvatten från verksamheten ska tas om hand enligt överenskommelse mellan kommunen och verksamheten. Verksamheten får inte släppa ut obehandlat vatten till kommunens spillvattennät.

**EI**

E.ON Energidistribution AB är ledningsägare för elnätet. Inom ledningsområdet som sträcker sig längs med jordbruksmarken reglerar detaljplanen möjlighet att bebygga marken i det fall ledningarna raseras eller förflyttas. I det fallet ledningarna förflyttas inom Karlby 15:1 bekostar den som initierar flytten kostnaden för flytten, i det fall det finns inskrivna servitut för ledningarna.

**Tele, bredband**

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

**6.3 Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 10 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte utnyttjats.

**6.4 Genomförande inom allmän plats**

Huvudmannskapet inom den allmänna platsen är enskilt.

En skötselplan har tagits fram och biläggs exploateringsavtalet. Skötselplanen omfattar hela fastigheten och beskriver skötsel av vassområden, damm och naturmark inom planområdet.

**6.5 Genomförande inom kvartersmark**

Utbyggnad kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

**6.6 Genomförande inom markreservat**

I planområdet regleras en yta som kvartersmark Trafik – markreservat. Denna yta avser utgöra en allmän väg i framtiden men avses inte byggas ut inom detaljplanens genomförandetid. Det finns ingen utbyggnadsskyldighet för kommunen under planens genomförandetid och området är samtidigt skyddat från att permanent bebyggelse uppförs inom området.

Inom området för markreservat möjliggörs även för tillfällig användning industri. Denna användning är tillfällig och begränsad till högst tio år efter Laga kraft, men med möjlighet till förlängning. Tiden för tillfällig användning får förlängas med högst fem år i sänder. Den sammanlagda tiden får dock inte överstiga tjugo år. Detta innebär att befintlig markägare fortsatt kan nyttja området i väntan på behovet av den allmänna vägen kommer tillstånd. För att möjliggöra för en allmän väg behövs en planändring inom de delar av markreservatet som avses bebyggas som allmän

plats för väg. Exploatören får använda vägreservatet för transporttytor och upplag fram till dess att anslutningsvägen kommer att realiseras. Exploatören har under den tiden ansvar för drift, underhåll och förnyande av dessa ytor.

I framtaget exploateringsavtal framförs att kommunen eller statlig väghållare ska påbörja genomförande av anslutningsvägen inom vägreservatet inom en bortre tidsgräns om 15 år från tidpunkten när detaljplanen vinner laga kraft. Har inte Kommunen eller statlig väghållare påbörjat anslutningsvägen i enlighet med tidplanen, och om det inte längre finns några planer att påbörja denna, ser inte parterna att behovet av vägreservat behöver kvarstå. Exploatören kan då ansöka om planbesked för ändrad detaljplan från vägreservat till industriändamål med bygg rätt för att möjliggöra permanent etablering av industriverksamhet. Vägreservatet består dock så länge den nu aktuella detaljplanen är gällande.

## **6.7 Mark – och avtalsfrågor**

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Samhällsbyggnadsförvaltningen. Ett exploateringsavtal har upprättats mellan Kinda kommun och fastighetsägaren i samband med framtagandet av detaljplanen. Exploateringsavtalets huvudsyfte är att reglera kostnader och ansvar för utbyggnad som bedöms som nödvändig för planens genomförande samt övertagandet av det markreservat som finns i planområdet. Villkor gällande överlåtande av markreservatet regleras i exploateringsavtal. Avtalet reglerar även uppförande och överlåtelse av anläggningar (pumpstation, gatubelysning, dagvattenanläggningar, trafiksäkerhetshöjande åtgärder för gång- och cykelbana), samt tillhörande drifts- och underhållsansvar och skötselplan.

## **7 Genomförandets konsekvenser**

Detta kapitel om genomförande av detaljplanen redovisar fysiska konsekvenser kopplat till natur- och kulturmiljö, fastighetsrättsliga konsekvenser samt ekonomiska och sociala konsekvenser vid ett genomförande av planen.

### **7.1 Konsekvenser för natur- och kulturmiljö**

Utifrån framtagna undersökning av betydande miljöpåverkan bedöms att detaljplanen medför en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3§ miljöbalken. I undersökningen anges vilka miljöaspekter som kan medföra betydande miljöpåverkan.

#### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Framtagen miljökonsekvensbeskrivning anger förutsättningar, effekter och konsekvenser för de undersökta miljöaspekterna. I miljökonsekvensbeskrivningen redovisas planförslaget i förhållande till nollalternativet. Nedan anges bedömda miljöaspekter samt konsekvenser utifrån miljökonsekvensbeskrivningen. Sammantaget bedöms planen innebära negativa konsekvenser trots att skadebegränsande åtgärder och försiktighetsmått vidtagits. Samtliga konsekvenser bedöms ha en liten till måttlig negativ konsekvens bortsett från de som har neutrala konsekvenser.

**Landskap** - Planförslaget bedöms ha liten negativ konsekvens (liten negativ effekt på måttligt värde) för landskapet efter att skyddsåtgärder vidtagits.

**Kulturmiljö** - Planförslaget bedöms ha neutral konsekvens (neutral effekt på lågt värde) för kulturmiljön.

**Naturmiljö** - Totalt bedöms planförslaget kunna ge måttlig negativ konsekvens (måttlig negativ effekt på måttligt värde) för naturmiljö efter att skyddsåtgärder vidtagits.

**Vattenförhållanden** - Planförslaget bedöms ha neutral konsekvens (neutral effekt på lågt värde) för vattenförhållandena efter att skyddsåtgärder vidtagits.

**Miljö kvalitetsnormer för vatten** - Planen bedöms med skyddsåtgärder inte påverka uppfyllnaden av miljö kvalitetsnormerna för Kisasjön eller grundvattnet SE643390-149113.

**Markförhållanden** - Planförslaget bedöms ge måttlig negativ konsekvens (måttlig negativ effekt på måttligt värde) för markförhållanden efter att skyddsåtgärder vidtagits.

**Klimatanpassning** - Planförslaget bedöms ha liten negativ konsekvens (liten negativ effekt på måttligt värde) för klimatanpassning efter att skyddsåtgärder vidtagits.

**Klimatpåverkan** - Planförslaget bedöms ge måttlig negativ konsekvens (måttlig negativ effekt på måttligt värde) för klimatpåverkan efter att skyddsåtgärder vidtagits.

**Hälsa och säkerhet** - Med föreslagna skyddsåtgärder bedöms planförslaget ge positiv konsekvens (positiv effekt på lågt värde) för hälsa och säkerhet.

**Friluftsliv och rekreation** - Planförslaget bedöms kunna ge neutral konsekvens (liten negativ effekt på neutralt värde) för friluftsliv och rekreation.

**Hushållning med naturresurser** - Planförslaget bedöms ge måttlig negativ konsekvens (stor negativ effekt på litet värde) för hushållning med naturresurser.

**Påverkan under byggtid** – Med vidtagna skyddsåtgärder bedöms konsekvenserna bli måttligt negativa (liten effekt på måttligt värde).

## 7.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

### Ägoförhållanden

Inom planområdet finns fastigheten Karleby 15:1 som ägs av Södra Skogsägarna ekonomisk förening.

### Fastighetsbildning och fastighetsreglering

Inga fastighetsrättsliga åtgärder planeras.

### Nyttjanderätter

Inom planområdet finns inga nyttjanderätter.

### Ledningsrätt och servitut för ledning

Inom planområdet och Karleby 15:1 finns tre inskrivna servitut gällande båt- och badplats (akt nr: 05-KIS-448.1), vattenledning (akt nr 05-KIS-AVS51.1) samt kraftledning (akt nr 05-IM3-13/48.1). Servituten bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Utanför planområdet, inom Millingetorp 1:28 finns även servitut för E.ON:s ledningar, E.ON:s ledningar inom planområdet har inga servitut.

### **7.3 Ekonomiska konsekvenser**

#### **Kvartersmark, intäkter och kostnader**

Utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark ska utföras och bekostas av fastighetsägaren och detta ska regleras i det exploateringsavtal som avses tecknas mellan fastighetsägaren och kommunen innan detaljplanen antas.

#### **Allmän plats, kostnader och finansiering**

Planen möjliggör för allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

Detaljplanen möjliggör även för ett markreservat i syfte att säkerställa en framtida tillgång till marken för en eventuell genomfart. Den allmänna vägen avses inte byggas ut inom detaljplanens genomförandetid.

Överlåtelse av området som avser vägreservat ska ske först när planerna för finansiering och genomförande av omläggning av riksväg 23/34 och anslutningsvägen är säkerställda. Exploatören ska då överlåta det område som i plankartan är markerat som vägreservat, till Kommunen utan ersättning. Överlåtelsen gäller endast marken och innebär inget ekonomiskt ansvar för fastighetsägaren av vad gäller byggnation av den allmänna anslutningsvägen. Ytterligare villkor och tidplan gällande överlåtande av markreservatet regleras i exploateringsavtal.

#### **Fastighetsbildning och ersättning**

Ersättningar för marköverföringar och bildande, respektive upphävande av servitut, bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter.

I framtaget exploateringsavtal regleras överförande av mark samt ansvar och ersättning för den anslutningsbro som leder till Kindasågen, befintlig pumpstation, de kommunala vatten- och spillvattenledningarna på land öster om Kisasjön inom Karleby 15:1 samt ledningar inom mark öster om Kisasjön, sjöförlagda ledningarna och gatubelysning som är belägna inom Karleby 15:1.

#### **Gemensamhetsanläggningar**

Detaljplanen möjliggör inte för några gemensamhetsanläggningar.

#### **Bygglov, anmälan och planavgift**

Kostnaderna för detaljplanen är reglerad i avtal mellan kommunen och exploatören. Kostnader för anmälan eller avgift för bygglov enligt kommunens Plan- och bygglovstaxa regleras dock inte i planavtalet. Det åligger därför exploatören att ansöka om eventuella bygglov och erlagga bygglovavgift.

### **7.4 Sociala konsekvenser**

Större delen av planområdet utgörs av kvartersmark för industri och kommer inte vara tillgängligt för allmänheten att besöka av säkerhetsskäl.

Detaljplanen möjliggör för en utvidgning av befintlig verksamhet vilket skapar möjlighet för fler arbetsplatser inom kommunen.

Trygghetsaspekterna framhålls som viktiga där ljussättning och skötsel av grönskan är viktiga komponenter för att få ett säkert och trivsamt område att röra sig omkring. En skötselplan har tagits fram för de områden som utgörs av vass samt naturmark inom planområdet.

## **7.5 Konsekvenser för stad- och landskapsbild**

Vid genomförande av planen kommer stora delar av befintlig bebyggelse och nytillkommande byggnader fortsatt vara synliga från riksvägen och centrala Kisa. Detaljplanen säkerställer att nockhöjden för bebyggelse som högst kommer att vara 25 meter hög. Utöver det kan skorstenar samt andra mindre installationer tillåtas sticka upp, dock inte högre än 40 meter.

## **8 Medverkande**

### **8.1 Konsult**

Projektledning för framtagandet av planhandlingarna har utförts av Archus genom Viktor Ståhl Solberg samt Salman Salman. Produktion av planhandlingar har utförts av Urban Minds genom Julia Karlsson.

### **8.2 Tjänstepersoner**

Detaljplanen har utarbetats i samverkan med följande tjänstepersoner inom Kinda kommun:

Samuel Sundin, planarkitekt

Karolina Hedlund, förvaltningschef

Anders Tingvall, kommunekolog

Ketil Kindestam, mark- och exploateringsingenjör

Linda Lidholm, byggnadsinspektör

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Anna Lilliehjort  
Plan- och myndighetschef

Samuel Sundin  
planarkitekt

## Referenser

### Utredningar för detaljplanen

Fladdermusinventering, Calluna, 2025-02-17

Boplatsinventering fladdermöss, Calluna, 2024-05-15

Dagvattenutredning, KonGera Infrastructure AB, 2025-02-28

Groddjursinventering, Calluna, 2024-06-11

Häckfågelinventering, Calluna, 2024-08-30

PM-Trafikanalys och Cykellösning, Tyrens, 2024-08-21

Externbullerkartläggning, Efterklang, 2024-11-11

Naturvärdesinventering, Lektus Sweden AB, 2023-12-18

MIFO Fas 2, WSP, 2023-03-09

MUR Geoteknik, Lektus Sweden AB, 2024-05-03

PM Geoteknik, Lektus Sweden AB, 2024-03-01

Miljöteknisk markundersökning, Lektus Sweden AB, 2024-03-18

Väg 23 – Karlebyvägen alternativ utformning, RK Trafikkonsult, 2025-02-18

### Kommunala handlingar och riktlinjer

*Översiktsplan Kinda kommun.* Kinda kommun. Antagen: oktober 2024.