



# Samrådsredogörelse

Tillhörande detaljplan för Kindasågen

## Fastigheten Karleby 15:1



Planområdets läge i Kisa

Granskningshandling

Upprättad: 2025-02-28

Laga kraft: 2026-01-07

## 1 Inledning

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. Samrådstiden har pågått 30/10 2024 til 11/12 2024.

Samråd har skett genom att berörda myndigheter och organisationer har remitterats och berörda sakägare har tagit del av planförslaget genom brevutskick. Planförslaget har även funnits tillgängligt för allmänheten på Kinda kommuns hemsida samt på biblioteket och medborgarkontoret i Kisa. Den 29 oktober 2024 annonserades samrådet i Östgöta Correspondenten. Under samrådstiden har 7 yttranden inkommit. Ett offentligt samråd hölls den 12 november 2024.

## 2 Inkomna yttranden

Nedanstående synpunkter har kommit in under remisstiden. Utöver nedanstående yttranden har ett sekretessbelagt yttrande inkommit som ej redovisas i denna samrådsredogörelse.

**Länsstyrelsen** 2024-12-12

**Lantmäteriet** 2024-12-10

### Berörda statliga verk

Trafikverket 2024-11-29

Försvarmakten 2024-11-14

### Sakägare - fastighetsägare och rättighetsinnehavare

Numrering av synpunktsförfattare följer ett fristående dokument för att underlätta vid nätpublicering med hänsyn till GDPR.

Skanova (Telia Company) AB 2024-10-29

E.ON Energidistribution AB (E.ON) 2024-12-10

### 3 Redogörelse av inkomna yttranden

I detta avsnitt presenteras de inkomna yttrandena i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer.

#### 3.1 Länsstyrelsen

##### *Riksintressen 3 kap. MB – Totalförsvaret*

Planområdet omfattas av två riksintressen gällande totalförsvaret. Påverkansområde för väderradar (Vilebo) samt MSA-områden (Malmens flottilflygplats). Kommunen bedömer att riksintresset inte påverkas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Försvarsmakten har i yttrande 2024-11-14 meddelat att detaljplanen inte bedöms påtagligt skada Försvarsmaktens riksintressen.

##### *Riksintressen 3 kap. MB – Riksväg 23/24*

Planområdet omfattas riksintresse för kommunikationer/väg och påverkas i viss mån av detaljplanen. Frågan behandlas i Trafikverkets yttrande 2024-11-29. Länsstyrelsen delar dessa synpunkter.

##### *Miljö kvalitetsnormer*

Enligt MKB kommer planen att uppfylla MKN på berörda vattenförekomster, förutsatt att redovisade skyddsåtgärder vidtas. Länsstyrelsen instämmer i denna bedömning.

##### *Strandskydd*

Planområdet berörs av strandskydd vilket omfattar 100 meter in på land och ut i vattnet från strandlinjen. Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom hela planområdet enligt 7 kap 18 c § MB. Länsstyrelsen godtar de valda skälen att område redan är ianspråktaget (1) och att utvidga en pågående verksamhet (4).

##### *Hälsa och säkerhet – Buller*

Länsstyrelsen anser att bullerutredningen är bristfälligt och kan därför inte ta ställning. Miljöprövningsdelegationen har begärt komplettering i samband med tillståndsansökan, dnr 18773-2024.

##### *Hälsa och säkerhet – Risk för olyckor*

Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter gällande trafiksäkerhet och framkomligheten vid tillfarten till området. Länsstyrelsen anser att det är bra att utökad tung trafik och dess risker, så som trafikolyckor, säkerhet för cykel och gående, utreds i en pågående trafikutredning. Länsstyrelsen påpekar att om det väntas förekomma transport av farligt gods behöver även detta beaktas i utredningen.

##### *Hälsa och säkerhet – Markföroreningar*

Länsstyrelsen anser att föroreningarna omfång och utbredning behöver studeras ytterligare. Området är riskklassat till riskklass 2, stor risk och inte riskklass 3.

Uppgifter/krav kring markföroreningar efterfrågas även i pågående miljöprovning och markföroreningsärenden.

#### *Hälsa och säkerhet – Översvämningsrisker*

Planhandlingarna anger att risk för översvämning ska hanteras genom höjdsättning och dagvattendammar. Planbestämmelse b2 anger lägsta golvhöjd +102,8 m för ny bebyggelse, vilket motsvarar nivå för högsta flöde enligt MSB-s kartering. Länsstyrelsen finner åtgärderna tillfredställande men påtalar vikten av att höjderna också regleras på plankartan. Vidare anser Länsstyrelsen att ett resonemang om skyddsåtgärder för att klara högsta flöde behöver tillhöras även för de anslutande vägarna till området.

#### *Naturvärden*

I strandkanterna runt om planområdet finns det lite högre naturvärden med enstaka äldre träd. Länsstyrelsen anser att det är positivt att träd och vegetation säkerställs med planbestämmelser a1 och n1. I de södra delarna vore det positivt om båda planbestämmelser sätts inom samma egenskapsgräns. Området i den norra delen saknar planbestämmelser och bör kompletteras. I MKB framgår det att en skötselplan ska tas fram för att gynna de gamla värdefulla ek och ädellöv. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver bearbeta detta i planbeskrivningen samt ta fram en skötselplan. Länsstyrelsen påminner om att nedfällning av skyddsvärda lövträd behöver samrådats med länsstyrelsen.

#### *Kulturmiljövärden*

Inom planområdet finns äldre gårdsbebyggelse från 1700-talet, Karleby gård som enligt planbeskrivningen inte avses bevaras eller anses inte vara av särskilt kulturhistoriskt värde. Gården finns benämnd redan 1319. Gårdens höga ålder och områdets kontinuitet, talar för särskilt värdefulla byggnader samt särskilt värdefullt bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen. Enligt Boverkets byggregler, BBR, ska byggnader som uppkommit före 1920, vars huvudsakliga karaktär är bevarad, anses särskilt värdefulla om inte något talar däremot.

Länsstyrelsen anser att det saknas underlag för att bedöma gården samt att det råder tveksamheter om lämplighet att riva byggnaderna. Kommunen bör komplettera handlingen med bilder på befintlig gårdsbebyggelse samt ett utvecklat resonemang om byggnadernas kulturhistoriska värden. Fördelaktigt tillkommer även bildunderlag för sågverksamhetens bebyggelse.

#### *Hushållning av mark- och vattenområden – Jordbruksmark*

Åkermarkerna i planområdets nordöstra del utgörs av brukningsvärd åkermark som de senaste åren huvudsakligen använts för vallgröda. Betesmarken öster om planområdet är ett drygt 10 ha stort område som restaurerats på 2010-talet och som är kvalificerat för den högre miljöersättningen – s k Särskilda värden. I betesmarken finns flera kategorier av bevarandevärden. Exploateringen kan anses rimlig sett till behovet att säkra upp förutsättningarna för anläggningar och transporter för virkesförädlade industri. Virkesindustrin ifråga utgör en samhällsviktig produktion sett till skogens värdekedjor och sett till möjligheten att

tillverka produkter som konserverar koldioxid i byggnadsverk. Det är angeläget att anpassa vägar och andra anläggningar så att de åkrar och betesmarker som ligger intill planområdet blir fortsatt möjliga att bruka rationellt. Det gäller inte minst aspekterna arrondering, tillfart och djurhållning.

### ***Övrigt och rådgivande***

#### *Plantekniskt råd*

Planbestämmelse N2 anger att inom egenskapsområde ska damm finnas. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen behöver tydliggöra om att det handlar om dagvattenhantering. Planbestämmelsen saknas i delar av plankartan för att överensstämna med dagvattenutredningen, varför planen behöver kompletteras.

#### *Fornlämningar*

Planområdet har minskat sedan avgränsningssamrådet. Fornlämning L2012:9855, ett gravfält, samt möjlig fornlämning L2008:4536, ett torp, har uteslutits från planområdet. En antikvarisk kontroll har gjorts för del av gravfältet i samband med en tidigare kabelschaktning. Avståndet mellan plangränsen och gravfältet bedöms utifrån detta godtagbart. En begäran om arkeologisk utredning har inkommit till Länsstyrelsen. Med hänsyn till fornlämningsmiljön, topografin och planområdets storlek, anser Länsstyrelsen att det krävs en arkeologisk utredning inför byggnation då den kan visa på fler, ännu ej kända fornlämningar i området.

Vidare behöver belysas att Karleby gård har medeltidabelägg och således kan det finnas kulturlager och eventuella anläggningar som kan komma att bedömas som fornlämning. I det fall gårdsbebyggelsen rivs kommer därför arkeologiska åtgärder krävas, vilka ska genomföras innan eventuella markingrepp.

#### *Biotopskydd*

Länsstyrelsen anser att det inte framgår tydligt i planbeskrivningen vart de öppna dikena och åkerholmen är placerade. Vid fortsatt planering bör möjligheterna studeras för att bevara biotoperna samt undersöka vilka skydds eller anpassningsåtgärder som kan vidtas för att minimera skadan på områdena. Därefter kan det även bli aktuellt med en kompensationsplan. Enligt planbeskrivningen avses dispensansökan lämnas in för biotoperna. Det är viktigt att en ansökan om dispens skickas in i ett tidigt skede. En möjlighet kan också vara att frågan samprövas inom ramen för miljöprövningen.

#### *Artskydd*

Fladdermöss: Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot artskyddsförordningen eftersom boplatssområde D och koloni E för fladdermössen är planerade att läggas som industrimark. Vägen som ska ansluta till framtida förbifart Kisa ligger intill boplatssområdena A, B och C. En akustisk undersökning har genomförts som uppmanar till anpassningar gällande konnektivitet, belysning, spara träd m.m. Länsstyrelsen kan inte se att detta är beaktat i vare sig MKB eller planbeskrivningen. Kommunen behöver bearbeta resultatet från fladdermössinventeringen och anpassa planen efter resultatet.

Groddjur: Länsstyrelsen tolkar det som att våtmarken nr 4 i inventeringen för groddjur samt nr 11 i naturvårdsinventeringen kommer att tas bort. I MKB anges det att kommunen avser söka om dispens. Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot artskyddsförordningen och det är därför inte möjligt att bevilja dispens. Eftersom analysen av eDNA inte fungerat så väl och man inte hört grodan spela senare under säsongen kan det vara värt att göra kompletterande inventeringar våren 2025 för att verkligen säkerställa förekomsten. Men i väntan på eventuella motbevis utgår Länsstyrelsen att våtmarken utgör fortplantningsområde och därmed inte får skadas.

Fåglar: För hussvala/tornseglare samexisterar de med pågående verksamhet, men om det kommer ske någon ombyggnation eller rivning av befintliga byggnader behöver kommunen studera påverkan närmare när så blir aktuellt. I detta skede går det inte att göra en djupare bedömning och för mycket kan ändras fram tills en rivning blir aktuell.

Länsstyrelsen anser att det i fortsatta planarbetet bör undersökas möjligheten till samprövning av artskyddsfrågorna inom ramen för miljöprövningen.

#### *11 kap miljöbalken (1998:808) Vattenverksamhet*

Planbeskrivningen anger att det finns tre kända markavattningsföretag och att åtgärdsnivån för flöden fördröjs till 15/s\*ha. Länsstyrelsen anser att det saknas en beskrivning av måttet samt hur det påverkar företagen. I planhandlingarna omnämns inte sänkning av sjön. Länsstyrelsen anser att kommunen bör redogöra vilken påverkan som sjösänkning och reglering av sjön medför inom planområdet. Länsstyrelsen vill understryka vikten av att regleringen sköts rätt, annars riskerar planområdet att översvämmas.

#### *Undersökning om betydande miljöpåverkan*

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, varför en MKB har tagits fram. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. Synpunkter på avgränsningen av MKB har lämnats i ärendet dnr 5340-2024.

#### **Kommentar**

##### Riksintressen 3 kap. MB – Totalförsvaret

Noteras.

##### Riksintressen 3 kap. MB – Riksväg 23/24

I dialog med Trafikverket har en kompletterande utredning (*Väg 23 – Karlebyvägen alternativ utformning, RK Trafikkonsult, 2025-02-18*) tagits fram som visar exempel på åtgärder för korsningen Karlebyvägen/väg 23/34. Se vidare svar under *Hälsa och säkerhet – Risk för olyckor*.

##### Miljö kvalitetsnormer

Noteras. Dagvattenutredningen har justerats efter samrådet då planområdets gräns har reviderats, planbeskrivningen har uppdaterats utefter den nya utredningen.

#### Strandskydd

Noteras.

#### Hälsa och säkerhet – Buller

En ny bullerutredning har tagits fram. Planbeskrivningen har uppdaterats utifrån den nya bullerutredningen.

#### Hälsa och säkerhet – Risk för olyckor

I dialog med Trafikverket har en kompletterande utredning (*Väg 23 – Karlebyvägen alternativ utformning, RK Trafikkonsult, 2025-02-18*) tagits fram som visar exempel på åtgärder för korsningen Karlebyvägen/väg 23/34. Utredningen föreslår åtgärder i befintlig korsning som exempelvis hinderdetektering och utökad korsning. Utredningen redovisar även att tillkommande trafik vid detaljplanens genomförande understiger kvoten för belastningsgrad med god marginal. Därmed förekommer inget behov av åtgärder som en följd av detaljplanens genomförande.

Väg 23/34 utgör farligt gods led. Till planområdet förekommer idag leveranser av diesel och detaljplanen innebär ingen förändrad situation.

#### Hälsa och säkerhet – Markföroreningar

De markundersökningar som utförts visar på låga föroreningsnivåer. För närvarande finns ingen plan på att komplettera framtagna utredningar men dialog pågår med Länsstyrelsen i frågan inom ramen för ansökan om miljötillståndet

#### Hälsa och säkerhet – Översvämningsrisker

Planbeskrivningen har kompletterats med resonemang om höjdsättning och risk för översvämning på Karlebyvägen samt tillgänglighet till sågen vid ett beräknat högsta flöde. Vidare arbetar kommunen för Förbifart Kisa vilket skulle möjliggöra för en infart till området som är belägen högre än beräknat högsta flöde.

#### Naturvärden

Plankartan har reviderats efter samråd och säkerställer att n1 + a1 regleras inom samma egenskapsområde.

Planbeskrivningen har uppdaterats med information om skötselplan och förslag på innehåll samt omfattning. Planbeskrivningen har även kompletterats med text om att nedfällning av skyddsvärda träd behöver samrådas med Länsstyrelsen.

#### Kulturmiljövärden

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.

#### Hushållning av mark- och vattenområden – Jordbruksmark

Skrivelsen noteras.

#### ***Övrigt och rådgivande***

##### Plantekniskt råd

Planbestämmelsen n2 syftar till att säkerställa en våtmark som del av kompensation för borttagande av våtmark inom planområdet. Detta framgår av tabellen i planbeskrivningen där motiv till bestämmelser redogörs.

Planbestämmelsen har justerats från att tillåta *damm* till att möjliggöra för *våtmark* för att tydliggöra att det inte är dagvattendam som avses. Efter samråd har även egenskapsområden för dagvattendammar tillkommit genom reglering av markens anordnande och vegetation.

##### Fornlämningar

Noteras.

##### Biotopskydd

Planbeskrivningen har kompletterats med en illustration över var dike och åkerholme är belägna.

Då utbyggnaden av området förväntas ske succesivt föreslås dispensansökan ske i samband inom processen för miljötillståndet. Bedömningen är att tillräckliga ytor finns i anslutning och inom planområdet för att kunna möjliggöra för eventuella kompensationsåtgärder.

##### Artskydd

Fladdermöss – en fladdermusinventering har tagits fram inför granskning som kompletterar den framtagna boplatsinventeringen (Calluna 2024-05-15). Detaljplanen har reviderats med hänsyn till utredningen. I plankartan har planområdet minskat då byggrätten samt vägområdet i nordöstra delen tagits bort för att möjliggöra för bibehållen konnektivitet mellan skogsområdet och Kisasjön. De delar som fortsatt ingår i detaljplanen säkerställs som Natur med enskilt huvudmannskap.

I södra delen där koloni påträffats föreslås prickmark samt bestämmelse om områdets naturkaraktär ska bibehållas samt att träd och vegetation ska finnas inom området (n1) tillsammans med utökad lovplikt för nedfällning av träd (a1) i syfte av att säkerställa bevarandet av kolonin. De ändringar som gjorts efter samråd har medfört bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms påverka fladdermössens potentiella boplatser och förflyttning nämnvärt. Vid ett genomförande av detaljplanen rekommenderas att belysning placeras så att den i möjlig mån inte riskerar att påverka fladdermössen negativt.

Groddjur – Inom planområdets norra del föreslås en ny våtmark i syfte att skapa skydds- och åtgärd samt förbättra habitat för groddjur. Den befintliga våtmarken föreslås tas bort efter att den nya våtmarken är på plats. Eventuella påträffade groddjur föreslås flyttas till den nya våtmarken där en förutsättning är att den ska

vara fiskfri. Omfattning och utförande av nya våtmarken kommer studeras i genomförandet av detaljplanen. Åkergröda noterades spelandes vid inventeringens andra besök under 2024 vilket framgår av rapporten. Bedömningen är att planområdet ej utgör gynnsamma livsmiljöer för groddjur varför populationen bedöms vara små. Vid ett genomförande av planen bedöms att groddjur kommer få en förbättrad livsmiljö jämfört med nollalternativet.

Fåglar – Planbeskrivningen har kompletterats med text om påverkan av rivning/ombyggnation i relation till hussvala/tornseglare.

#### 11 kap miljöbalken (1998:808) Vattenverksamhet

Genomförandet av planen bedöms inte påverka sjöns nivå. De markavvattningsföretag som beskrivs utgörs av ett förslag till sjösänkning 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.

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Noteras.

## 3.2 Lantmäteriet

### *Grundkarta*

Det är bra och viktigt att kommunen under det fortsatta planarbetet ska utreda fastighetsgränserna inom planområdet vidare för att säkerställa gränsernas läge. Lantmäteriet noterar att planområdesgränsen enligt plankartan går i fastighetsgränsen till fastigheterna Millingetorp 1:28 respektive Kisa-Råstorp samf:2. De aktuella gränserna saknar enligt digitala registerkartan inmätta gränspunkter och några gränspunkter redovisas inte heller i grundkartan.

Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk.

När gränsens läge är klarlagt är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till [ajourhållning-DRK@lm.se](mailto:ajourhållning-DRK@lm.se) i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att lägesosäkerheten är kontrollerad samt vilka punkter som har mätts in och vilka punkter som är transformerade utifrån inmätningarna.

### *Exploateringsavtal*

Lantmäteriet ska under samrådsskedet särskilt ge råd om tillämpningen av 6 kap. 40-42 §§ PBL, se 5 kap. 15 § PBL. Som angivits här ovan anser Lantmäteriet att redovisningen i planbeskrivningen av åtaganden och konsekvenser med anledning av exploateringsavtalet inte är tillräckligt utförlig. Det noteras dock att i planbeskrivningen på sidan 32 anges att avtalets huvudsakliga syfte är att bland

annat reglera kostnader och ansvar för *"...utbyggnad av infrastruktur som bedöms som nödvändig för planens genomförande samt övertagande av det markreservat som finns i planområdet"*, och vidare på sidan 34 beskriva att kostnader och finansiering av den kommande allmänna vägen *"ska beskrivas i kommande exploateringsavtal"*.

Såvitt Lantmäteriet förstår rör sig detta om en planerad ny allmän väg som är tänkt att binda ihop de båda allmänna riksvägarna 23 och 34. Det förefaller därmed vara frågan om en väg som är till nytta för ett mycket stort antal fastigheter i närområdet och inte enbart fastigheten inom planområdet.

Eftersom det inte tydligt framgår i vilken utsträckning eller omfattning exploatören kommer att åläggas några kostnader avseende den nya vägen kan Lantmäteriet inte bedöma huruvida något åtagande strider mot reglerna i PBL. Lantmäteriet vill emellertid särskilt påminna om reglerna i 6 kap. 40 § PBL som bland annat anger att de åtgärder som exploatören åläggs ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras, samt stå i rimligt förhållande till exploatörens nytta av planen. Lantmäteriets uppfattning är att det, med anledning av ovan nämnda bestämmelse i PBL, förefaller kunna finnas vissa begränsningar avseende hur stora kostnader och andra åtaganden kommunen kan kräva i ett exploateringsavtal i fråga om denna anläggning. Kommunen bör ta detta i beaktande i det fortsatta planarbetet. I alla hänseenden är det Lantmäteriets uppfattning att en mer konkret redovisning avseende vilka åtaganden och kostnader som exploatören ska åläggas, är nödvändig.

#### *Plankarta*

Genomförandetiden bör anges i antal år. Om det bedöms viktigt att antal månader också redovisas kan båda uppgifterna redovisas i planbestämmelsen som anges i plankartan. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden endast i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Lantmäteriet konstaterar att det finns en egenskapsbestämmelse med beteckningen b1 som ska *"begränsas av användningsgräns"*. Det strider mot Boverkets allmänna råd BFS 2020:6 att en egenskapsbestämmelse inte ska begränsas av någon typ av egenskapsgräns. Det är i de flesta fall olämpligt att inte följa regelsystemet i planbestämmelsehierarkin. Boverkets allmänna råd är visserligen inte tvingande, men genom att använda sig av en hemmasnickrad lösning blir plankartan mer svårläst för den som är van vid att läsa plankartor.

Lantmäteriet rekommenderar därför starkt att kommunen utformar planen på ett sätt som följer Boverkets allmänna råd.

Tips om möjlig lösning: Ifall kommunens syfte är att hålla nere antalet beteckningar inom kvartersmarken när en egenskapsbestämmelse ska täcka ett helt kvarter, kan kommunen i stället ange att den aktuella planbestämmelsen ska begränsas med sekundär egenskapsgräns i stället för egenskapsgräns. Om kommunen inte ritar ut någon sekundär egenskapsgräns i ett kvarter innebär det i så fall att det endast är användningsgränser eller i förekommande fall planområdesgränser som avgränsar planbestämmelsen.

Lantmäteriet är osäker på om det är möjligt att ha egenskapsbestämmelsen u1 så som den är formulerad. Vad har kommunen för stöd till att möjliggöra detta?

### *Planbeskrivning*

På s. 33 i planbeskrivningen framgår det att inga servitut finns inom planområdet, vilket det gör.

På fastigheten Karleby 15:1 finns tre servitut, se vidare i yttrandet.

På s.27 och 31 i planbeskrivningen framgår det även att E:on har ledningar som kan behöva flyttas eller raderas pga ny detaljplan.

Det saknas redovisning av dessa rättigheter i planbeskrivningen och det saknas även en beskrivning av hur dessa påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

### **Kommentar**

#### Grundkarta

En begäran om fastighetsbestämning är inlämnad till Lantmäteriet för att säkerställa gränsernas lägen på de ställen som har stor osäkerhet i kvaliteten. Flertalet av gränspunkterna går inte att återfinna och således är de ej möjliga att kontrollmäta av kommunen. Grundkartan uppdateras när fastighetsbestämningen är färdig, och plankartans gränser kommer då justeras efter de mer exakta gränserna. Om detta inte hinns med innan granskningen görs denna justering innan antagande, vilket kommunen bedömer är acceptabelt då det endast innebär en formalitetsändring utan påverkan på sakägare.

#### Exploateringsavtal

Planbeskrivningen har kompletterats med vidare beskrivning av innehåll i exploateringsavtal i syfte att redovisa åtaganden och konsekvenser vid

genomförandet av detaljplanen. Det som föreslås regleras i exploateringsavtal är under vilka villkor som ett överlåtande av markreservatet för väg ska ske kopplat till överlåtande av mark inom planområdet.

#### Plankarta

Plankartan har reviderats enligt Lantmäteriets synpunkter kring genomförandetid och b1-bestämmelse.

Formuleringen av bestämmelsen för U-området har prövats i andra kommuner där planen fått laga kraft så som: Detaljplan för del av Ekbacken (Viksberg 1:5 och Ladvik 1:36 m.fl.) inom Södertälje kommun (Dnr: SBN 2014/001573) samt Detaljplan för Del av Västerås 3:17 och 3:18 inom Västerås stad (Dnr: 2021/00178 BN).

#### Planbeskrivning

Planbeskrivningen kompletteras och revideras utefter Lantmäteriets synpunkter.

### 3.3 Trafikverket

Detaljplanen ligger i nära anslutning till väg 23/34 och Stångådalsbanan. Väg 23 är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § Miljöbalken. Då detaljplanen möjliggör en utökning av befintlig sågindustri behöver det beskrivas vilken trafikstring och typ av trafik som utökningen bedöms generera, inklusive redovisning av skillnader från dagens trafikflöde. Utifrån denna bedömning behövs en analys av vilka konsekvenser gällande framkomlighet och trafiksäkerhet detta får på korsningen Karlebyvägen/väg 23/34, inklusive förslag på åtgärder. Avståndet mellan korsningen och plankorsningen på Stångådalsbanan är för kort för att inrymma en lastbil vilket medför en risk att släpet blir ståendes på spåret vid bombfällning. Flera bomgenomkörningar har skett i plankorsningen. Trafikverket anser att korsningen Karlebyvägen/väg 23/34 behöver hanteras inom ramen för detaljplanen utifrån dagens trafiksituation oberoende av en eventuell byggnation av förbifart.

Planområdet ligger inom MSA-ytan för Linköpings flygplats som utgör riksintresse för kommunikationer. Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter kan påverka luftfarten negativt. Då detaljplanen möjliggör byggnation högre än 20 m ska flygplatsoperatör och LFV ges möjlighet att yttra sig.

#### **Kommentar**

I dialog med Trafikverket har en kompletterande utredning (*Väg 23 – Karlebyvägen alternativ utformning, RK Trafikkonsult, 2025-02-18*) tagits fram som visar exempel på åtgärder för korsningen Karlebyvägen/väg 23/34. Utredningen föreslår åtgärder i befintlig korsning som exempelvis hinderdetektering och utökad korsning. Utredningen redovisar även att tillkommande trafik vid detaljplanens genomförande understiger kvoten för

belastningsgrad med god marginal. Därmed förekommer inget behov av åtgärder som en följd av detaljplanens genomförande.

Luftfartsverket har getts möjlighet att yttra sig.

### 3.4 Försvarsmakten

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

#### Kommentar

Yttrandet noteras

### 3.5 Skanova (Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

#### Kommentar

Fastighetsägaren har en pågående dialog med Skanova angående eventuell flytt av ledningar.

### 3.6 E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON låg- och mellanspänningskablar i osäkert läge.

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida:

[www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html](http://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html)

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen

#### Kommentar

Ledningskoll har beställts för att säkerställa kablarnas läge. Fastighetsägaren har en pågående dialog med E:on angående eventuell flytt och påverkan av kablarna.

## 4 Ändringar som gjorts i planhandlingar

Samrådet har föranlett att delar av planhandlingarna omarbetats för att tillmötesgå de synpunkter som inkommit. Kommunen har också gjort några ytterligare ändringar för att planförslaget ska fortsätta vara aktuellt.

### 4.1 Ändringar till följd av inkomna yttranden

#### *I plankartan*

- Planområdets gräns har justerats i nordöst, planområdet har därmed minskat
- Allmän plats NATUR, enskilt huvudmannskap har tillkommit inom planområdets norra del. Byggrätt inom det norra området har utgått.
- Utökad lovplikt för fällning av träd som har en brösthöjdsdiameter över 15 centimeter ( $a_1$  samt  $a_3$ ) regleras tillsammans med bestämmelse om att området ska bibehålla sin naturkaraktär ( $n_1$ ).
- Prickmark samt reglering om att marken området ska bibehålla sin naturkaraktär ( $n_1$ ) och Utökad lovplikt för fällning av träd som har en brösthöjdsdiameter över 15 centimeter ( $a_1$ ) regleras inom yta där koloni för fladdermöss påträffats.
- Genomförandetiden har justerats från månader till år
- B1 begränsas inom egenskapsområden istället för tidigare användningsområde
- Tidigare bestämmelse om *inom egenskapsområdet ska damm finnas* har bytts ut mot *inom egenskapsområdet ska våtmark finnas* (Våtmark<sub>1</sub>) för att tydliggöra att det inte är en dagvattendamm

### *I planbeskrivningen*

- Avsnitt om buller har ändrats för att överensstämma med uppdaterad utredning
- Avsnitt om fladdermöss har kompletterats för att överensstämma med framtagna fladdermusinventering
- Genomförandedelen i planbeskrivningen har kompletterats med innehåll av exploateringsavtal samt information kring skötselplan
- Avsnitt om *Trafik* har kompletterats med text kring framtaget PM gällande korsning Karlebyvägen/väg 23/34
- Avsnitt om översvämning har kompletterats med resonemang om översvämning från Kisasjön
- Justering enligt Lantmäteriets synpunkter (redovisning av rättigheter och servitut, SFS-nummer)

## **4.2 Ytterligare ändringar**

### *I plankartan*

- En justering av prickmark i väst mot Kisasjön har gjorts för att stämma överens med framtagna illustrationsplan
- Plankartan har kompletterats med egenskapsområden för dagvattendammar i syfte av att rena och fördröja planområdets dagvatten.
- I planbestämmelsen n1 föreslås även ytor för dagvattenhantering möjliggöras
- Justeringar till följd av att NATUR föreslås i norr, egenskapsbestämmelse om enskilt huvudmannaskap samt att tidigare egenskapsbestämmelser inom området nu regleras inom allmän plats.

### *I planbeskrivningen*

- Redaktionella ändringar (stavfel och grammatik m.m.)
- Avsnitt om dagvatten samt vatten och avlopp ändras för att överensstämma med föreslagna dagvattenhantering i den nya dagvattenutredningen.
- Generell översyn då planområdet minskat samt att allmän plats med enskilt huvudmannaskap nu föreslås inom planområdet
- Motiv kring enskilt huvudmannaskap
- Sammanfattning utifrån Miljökonsekvensbeskrivningen har uppdaterats i samband med att miljökonsekvensbeskrivningen uppdaterats.
- Uppdatering av illustrationer med aktuell plangräns

## **5 Synpunkter som ej tillgodosetts**

- Länsstyrelsen har yttrat sig gällande kulturmiljövärden, synpunkten bedöms ej vara tillgodosedd.

- Länsstyrelsen har yttrat sig kring markföreningar, dialog pågår med Länsstyrelsen i frågan inom ramen för ansökan om miljö tillståndet och bedöms ej vara tillgodosedd.

## **6 Medverkande tjänstemän**

Samrådsredogörelsen har upprättats av Samuel Sundin, planarkitekt.

Samhällsbyggnadsnämnden