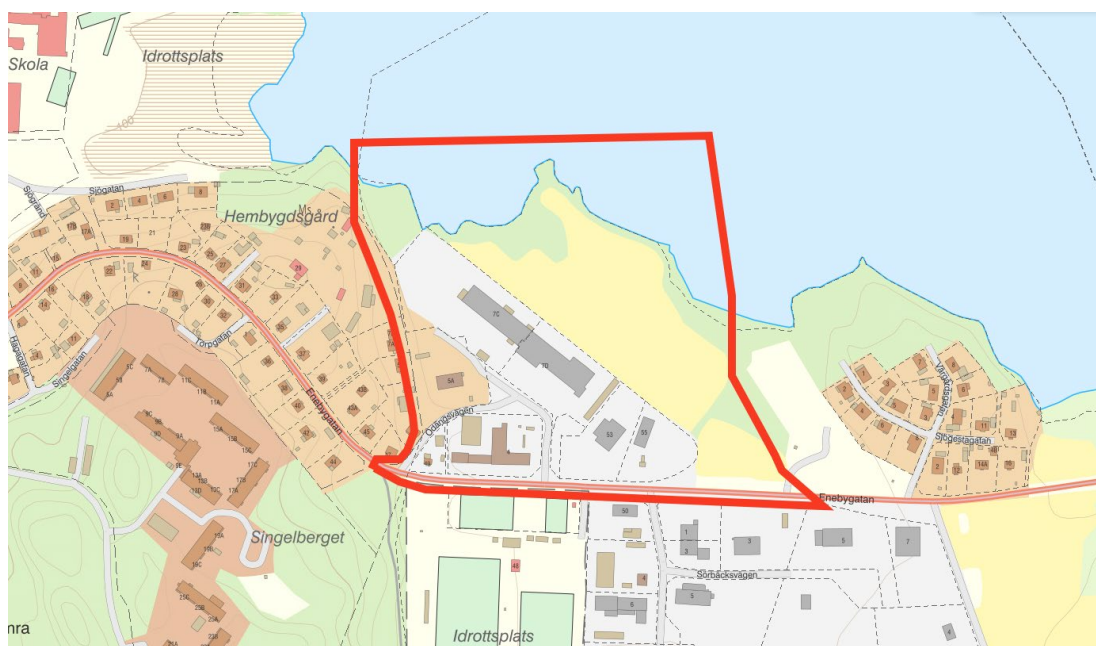




Planbeskrivning

Detaljplan för Ödängsområdet
Fastigheterna Kisa 1:70, 1:44 m.fl.



Planområdets läge i Kisa

Antagandehandling

Upprättad: 2025-06-13

Laga kraft: 2025-11-21

Detaljplanen upprättas med normalt förfarande för detaljplaner som påbörjats mellan 1 maj 2011 - 31 december 2014 (PBL utfärdad 2010, SFS 2010:900)

Handlingar

Planförslaget utgöres av följande planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande 1
- Granskningsutlåtande 2
- Fastighetsförteckning
- Planprogram
- Samrådsredogörelse för planprogram
- Behovs- och miljöbedömning

Till planen hör även:

- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) (2024)
- PM Geoteknik (2024)
- Miljöteknisk markundersökning (2008)
- Kisa översvämningskartering (2017)
- Dagvattenutredning (2020)
- Trafikutredning (2020)

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra utökning av befintlig småindustriverksamhet åt nordost och öster. Området närmast stranden avses även i fortsättningen utgöra naturmark som i gällande detaljplan.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget c:a 2 km öster om Kisa centrum och söder om Kisasjön. Arealen uppgår till c:a 100 000 kvm landområde och c:a 40 000 kvm vattenområde.

Ägoförhållanden

Fastigheten Kisa 1:1 i norr och öster ägs av Kinda kommun. Befintliga industrifastigheter ägs av de företag som driver småindustriverksamhet i området. Bostads- och industrifastigheterna inom området ägs av privatpersoner.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området är utpekad för utökning av befintliga verksamheter i gällande översiktsplan för Kinda kommun från 2024. Bedömningen är att detaljplanen överensstämmer med inriktningen i översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet berör sju detaljplaner:

05-KIS-709: Antagen 1964

Ersätts delvis av den nya detaljplanen, främst området på udden som går ut väster om Cap Jocke.

05-KIS-967: Antagen 1977 (Cap Jocke)

De västra delarna ersätts av den nya detaljplanen. Påverkar ej de privatägda fastigheterna.

05-KIS-1040: Antagen 1980

Ersätts helt av den nya detaljplanen.

0513-P05/20: Antagen 2005 (Drivmedelsförsäljning)

Ersätts helt av den nya detaljplanen.

0513-P11/4: Antagen 2011 (Byggvaruhandel)

Ersätts helt av den nya detaljplanen.

05-KIS-909: Antagen 1973 (Hembygdsgården)

Endast det som är öster om Elefanten 12 ersätts av den nya detaljplanen, för att göra plats åt cykelväg. Den nya planområdesgränsen följer fastighetsgräns till Elefanten 12.

05-KIS799: Antagen 1970

Endast ett litet område öster om Elefanten 23 ersätts av den nya detaljplanen, för att göra plats åt cykelväg. Den nya planområdesgränsen följer fastighetsgräns till Elefanten 23.

Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram för planområdet har upprättats av GKR-Resurs på uppdrag av tidigare huvudintressent för planärendet, Hymant AB, och som närmare redovisar förutsättningar och omfattningen av planläggningen. Planprogrammet omfattar inte de östra delarna av planområdet. Programmet har redovisats för länsstyrelsen, som inte framfört några synpunkter på detsamma.

Övriga kommunala beslut

Företrädare för kommunen har underhand uttalat sig positiv till en ny detaljplan med möjlighet till utökning av småindustrimarken åt nordost och öster. Ovannämnda detaljplaneprogram har därvid utgjort underlag för planarbetet.

Strandskydd

Strandskyddsförordnandet vid Kisasjön gäller 100 meter från strandlinjen enligt Miljöbalken. Vid införandet av det allmänna strandskyddet 1975-07-01 undantogs områden som omfattades av detaljplan. I samband med handläggningen av den aktuella detaljplanen skall frågan om strandskyddet prövas på nytt.

För att detaljplanen skall kunna genomföras måste strandskyddet för den kvartersmark och gatumark, som är belägna inom strandskyddsområdet, upphävas.

Delar av området närmast stranden är redan ianspråktaget för småindustriändamål enligt gällande detaljplaner.

Delar av strandområdet behövs för att utvidga pågående verksamhet och utvidgningen kan inte utföras utanför strandskyddsområdet, vilket enligt MB 7 kap 18 c § pkt 4, utgör ett särskilt skäl för att upphäva strandskyddet.

De områden där strandskyddet avses att upphävas redovisas på plankartan med administrativ bestämmelse a₁.

Miljökonsekvenser

Större delen av planområdet är idag ett etablerat småindustriområde. GKR-Resurs har på uppdrag av Hymnt AB upprättat en behovs- och miljöbedömning gällande miljökonsekvensbeskrivning (MKB), i vilken sammanfattningsvis konstateras att detaljplanen inte erfordrar någon MKB enligt Plan- och Bygglagen.

Inom planområdet har under perioden 1997-2008 utförts ekinventering, som visar förekomst av värdefull ekvegetation i området närmast stranden. De redovisade ekarna ingår i naturområde och bör bevaras.

Riksintressen

En del av norra planområdet omfattas av riksintresse för Malmens flygflottiljbas. Det innebär att byggnader högre än 45 meter måste godkännas av Försvarmakten. Då större delen av riksintressets påverkansområde gäller planområdets vattenareal bedöms inte detta påverkas av planen. Ingen kvartersmark finns inom riksintresset.



Gränsen för riksintresset redovisas med blå linje. Det som kan ses söder om gränsen berörs inte av riksintresset.

Planområdet ingår också i ett påverkansområde för Vilebos väderradar och en MSA-yta för Linköpings civila flygplats. Större delen av Kinda kommun ingår i dessa påverkansområden. Vid uppförande av höga objekt kan dessa riksintressen påverkas negativt, men denna detaljplan skapar inte förutsättningar för den typen av byggnader eller objekt.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Marken lutar svagt ner mot Kisasjön och innehåller några lokala mindre höjdparter i området närmast sjön. Höjdpartierna innehåller värdefull vegetation, som bör bevaras. Områdena mellan befintlig småindustri och Kisasjön utgör i dag odlad åkermark.

Markbeskaffenhet

En markteknisk undersökningsrapport (MUR) har tagits fram av *BGK och Vatten och samhällsteknik* för att avgöra de geotekniska förhållandena inom planområdet. Flera provtagningspunkter sattes ut under våren/sommaren 2024. Marken består av ett humusskikt med vegetation och mulljord (ca 0-0,45 meter tjockt) följt av ett skikt med lera och silt. Jorddjupen varierar kraftigt inom planområdet mellan 1,7 och 17 meter. Grundvattennivåer har påträffats mellan 1,4 och 2,1 meter under markytan.

Vid provtagningspunkt 2404 (se karta nedan) utfördes noggrannare sonderingar och provtagningar av leran. Utgående från dessa resultat kan konstateras att leran är överkonsoliderad med 133 kPa vid 8 meters djup under markytan. Överslagsmässiga sättningsberäkningar visar att en lastökning på 40 kPa vid 8 meters djup inte ger upphov till långtidssättningar av betydelse. Som ett exempel motsvarar denna lastökning en jordfyllning på 1,5 meter i kombination med 0,5 meter grundvattensänkning.



Borrplan med provtagningspunkter. Endast punkterna 2401-2404 ingår i planområdet.

Lätta industribyggnader där grundtrycken kan hållas relativt låga kan grundläggas på mark med utbredda grundplattor under förutsättning att marknivån inte höjs. Några områden närmast diket i öster kan behöva markutfyllnad för att klara detaljplanens bestämmelser om lägsta höjd för färdigt golv. Byggnader i dessa områden samt tyngre industribyggnader där grundtrycken oftast blir större kommer troligen behöva grundläggas på pålar. Detta gäller i första hand last från stommen. Golv kan troligen grundläggas på mark men är beroende av vilka krav på laster som golv ska klara. Inom vissa delar av områdena är jorddjupen relativt små och förutsättningen för grundläggning på mark blir då bättre. För grundläggning av byggnader krävs att alla ytliga humusskikt tas bort.

I samband med projektering av nya byggnader krävs att detaljerade undersökningar utförs för varje projekt. Markberedning m.m. skall utföras enligt anvisningar i gällande byggnormer och motsvarande. Samtliga markarbeten ska utföras i enlighet med AMA Anläggning 23.

Markföreningar

På Kisa gästgivaregård, numera Kisa 1:70, har utförts en miljöteknisk markundersökning av DGE Mark och Miljö på uppdrag av Lantmännen i Malmö.

Provtagning av jord har utförts i två punkter ned till 3-4 meters djup kring f.d. cisterner i fastighetens södra del samt i en punkt norr om befintlig industribyggnad. Proven visar att undergrunden huvudsakligen utgöres av lera. Grundvattenytan har påträffats i en av de tre borrhningarna på ungefär 1,5 meters djup.

Inga jordprovsanalyser har utförts, eftersom det inte fanns några tecken på jordföroreningar. Ett vattenprov har analyserats, men ingen förorening har påträffats. DGE bedömer att inga åtgärder eller ytterligare undersökningar är nödvändiga. Inom jordbruksmarken nordost om Kisa 1:70 finns troligen inga jordföroreningar.

Vattendom

Kisasjön berörs av tre vattendomar daterade 1947-11-19, 1988-09-02 samt 1968-02-23.

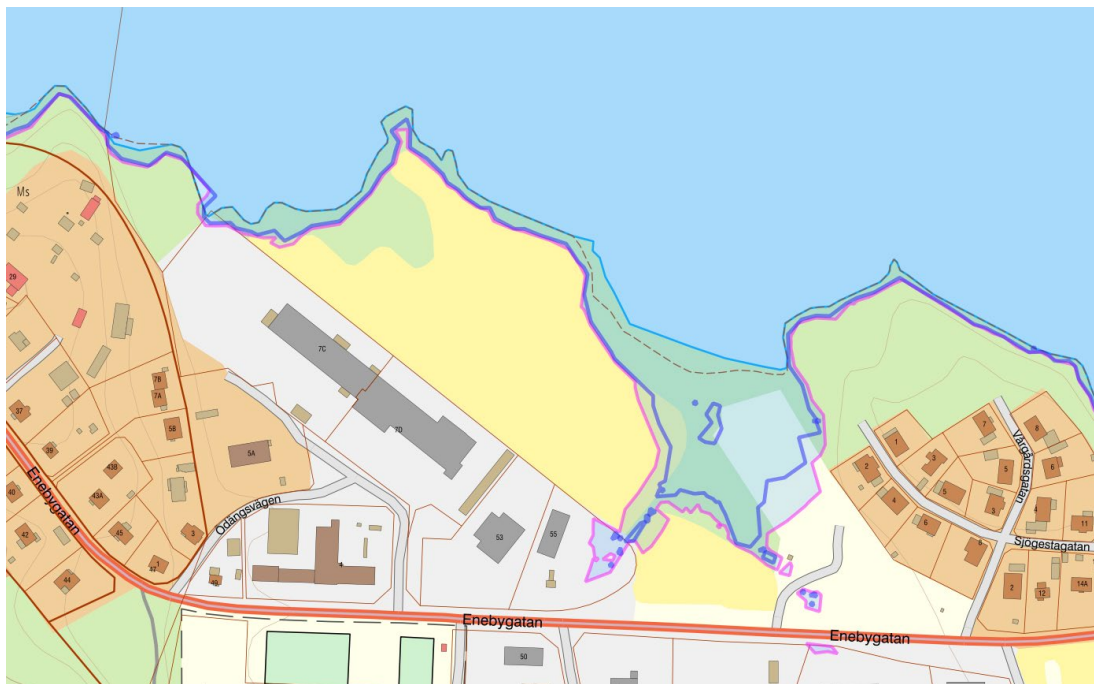
De två förstnämnda domarna gäller en bro över Kisaån och berör inte vattenståndet i Kisasjön i anslutning till planområdet. Den tredje vattendomen redovisar vattenståndet i Kisasjön vid högsta högvatten till + 100,30 m i rikets allmänna kartverks höjdsystem. Numera används höjdsystem RH 2000 och grundkartan för planområdet är upprättad i detta höjdsystem. Nollpunkten för RH 2000 ligger 36 cm högre än i det äldre höjdsystemet. Detta betyder att högsta högvattenståndet i Kisasjön enligt gällande vattendom är + 100,66 m.

Utförda studier av vattenståndet i Kisasjön visar ett högsta högvattenstånd av + 101,0. En planbestämmelse om en lägsta höjd för färdigt golv +102,9 har införts detaljplanen.

Vattenområden

Kisasjön kan betraktas som en utvidgning av Kisaån. Tidvis får sjön högt vattenstånd som kan innebära översvämningsrisk för de lägre liggande delarna av planområdet. Dessa lägre delar är i plankartan redovisat som natur, medan kvartersmarken är lokaliserad till de delar som enligt grundkartan befinner sig på något av en platå höjd över slänterna ner mot sjön.

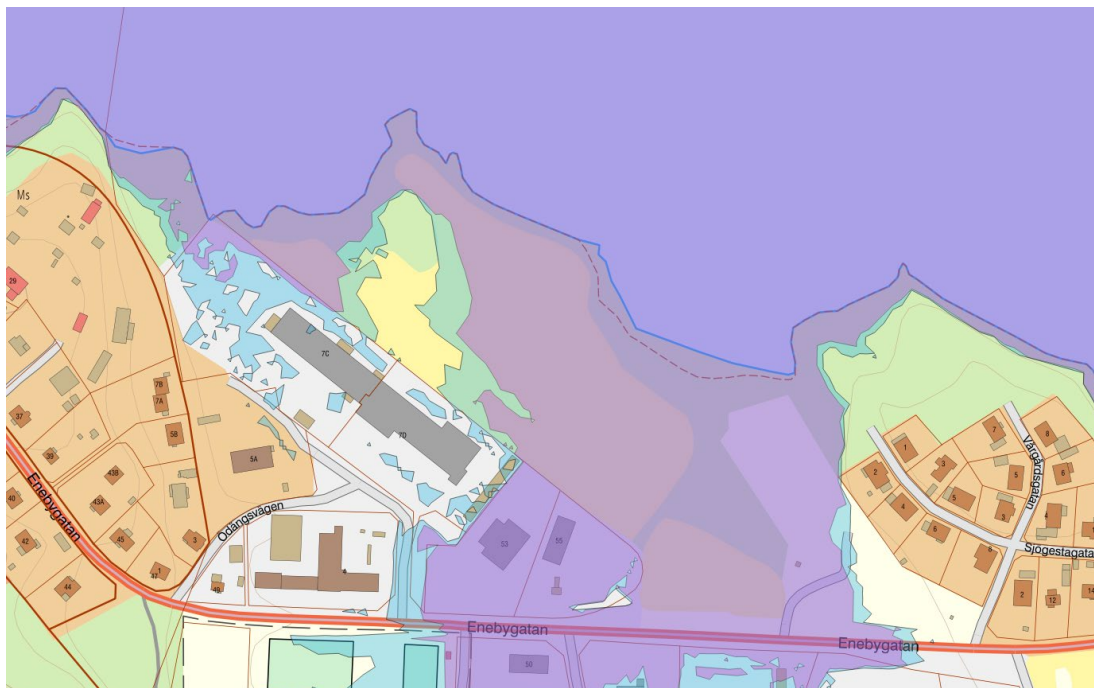
Vattennivån i Kisasjön har i en rapport av WSP från 2017 beräknats till +103,6–104,0 m för beräknat högsta flöde och +101,0–101,7 för 100-årsflöden. MSB:s beräkningar av högsta flöde i Kisasjön visar på en vattennivå på +102,8 m. I och med plankartans bestämmelse om en lägsta höjd för färdigt golv om +102,9 m klarar sig således all bebyggelse i planområdet undan såväl ett teoretiskt 100-års flöde, det högsta vattenståndet i sjön enligt gällande vattendom (+100,66), samt beräknat högsta flöde enligt MSB:s modell.



Beräknad översvämning av sjön vid ett flöde med återkomsttid på 100 år. Blå linje = lägre scenario, rosa linje = högt scenario.

Marknivåerna vid den planerade exploateringen ligger redan idag över översvämningsnivån för ett 100-årsflöde med god marginal (runt +104 vid det planerade industriområdet) och risken för en översvämning orsakad av Kisasjön bedöms därför som försumbar. Dock motsvarar marknivån +104 det som kan antas bli gränsen för översvämning vid ett "beräknat högsta flöde" (BHF) i WSP:s rapport. MSB:s beräkningsmodell för BHF visar att vattennivån i Kisasjön hamnar på +102,8, vilket i så fall innebär att den nya bebyggelsen hamnar över denna nivå. BHF är en beräknad vattenmängd som kan uppkomma när alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar. Till exempel vid snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark etc. (grovt uppskattat till ett flöde som inträffar var 10 000:e år).

Planläggningen i denna detaljplan har till största del utgått från 100-årsregnet i WSP:s rapport eftersom "beräknat högsta flöde" grundas på klimatmodeller med stor osäkerhet, som ger olika resultat beroende på vilken beräkningsmodell som används, och med tidsperspektiv så långa att även andra förutsättningar och risker sannolikt kommer förändras på ett sätt som det inte går att förutse. Skulle t.ex. en teoretisk översvämning hamna några centimeter under eller över +104 m blir beräkningarna på denna plats helt annorlunda, i och med att en stor del av planområdets marknivå är just +104 m.



Översvämning av sjön enligt beräknat högsta flöde i WSP:s rapport. Lila ytor = lägre scenario, lila + blå/turkosa ytor = högt scenario.

Sammanfattningsvis innebär översvämningens riskerna att stora delar av planområdet (och befintlig bebyggelse söderut) riskerar att översvämmas vid beräknat högsta flöde i WSP:s beräkningsmodell. MSB:s beräkningar är något mildare och innebär att all ny bebyggelse klarar sig över högsta vattenlinjen. Vid ett 100-årsflöde riskerar endast naturmarken i den nya detaljplanen att översvämmas, medan befintlig bebyggelse och ny kvartersmark hamnar ovanför den högsta vattenlinjen.

Radon

Området utgör inte något högriskområde för markradon. Grundläggning av byggnader som kan påverkas av radonförekomst skall utföras radonskyddande, vilket skall kontrolleras i samband med bygglövsprövningen.

Fornlämningar

Fasta fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

Småindustri

Den befintliga småindustribebyggelsen har tillkommit under de senaste decennierna och är av god teknisk standard. Byggnadshöjderna är mellan 5-12 meter och den nya detaljplanen reglerar därför höjderna inom detta spann.

Vad gäller den tillkommande kvartersmarken där ny byggrätt skapas medger bestämmelserna inte att högre byggnader uppförs än de nu högsta delarna på Kisa 1:70 (12 meter). Delarna närmast Enebygatan och Cap Jocke har en byggnadshöjd

på 6,5 meter eftersom dessa delar ligger närmare bostadsområden samt är tänkt att användas i huvudsak för uppställning av fordon och handelsverksamhet.

De delar av industrimarken som är belägen närmast naturmarken i norr och nordost skall enligt planen förses med stängsel.

Bostäder

Fastigheten Kisa 1:16 i väster har tidigare använts som bostad men utnyttjas nu för kontor, möten och handelsupplag och har därför redovisats med användningsbeteckningen KOH: kontor, tillfällig vistelse och detaljhandel. Stadigvarande boende anses inte längre lämpligt på grund av närheten till industrifastigheter, men tillfälliga vistelser i form av övernattningsrum och liknande tillåts alltjämt som ett komplement till verksamheterna.

Fastigheten Kisa 1:38 längst i sydväst är redan i gällande plan redovisad som område för bostads- och industriverksamhet.

Handel

Gällande detaljplaner närmast Enebygatan redovisar industri- och handelsändamål. Den aktuella detaljplanen ger likaså möjlighet till handel närmast Enebygatan. Längst i öster ger detaljplanen möjlighet för handel och icke störande industri.

Bilservice

På fastigheten Kisa 1:45 finns en bilserviceanläggning. Den nya detaljplanen ger möjlighet till bilservice inom hela fastigheten.

Service

I Kisa centrum, cirka 2 kilometer nordväst om planområdet, finns offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

Vid planeringen av industriområdet är det av största vikt att tillgänglighet observeras särskilt. Även om inte alla delar av industriområdet blir tillgängligt är det viktigt att t.ex. kontorslokaler utformas med tanke på tillgängligheten.

Byggnadskultur

Inom planområdet finns inga byggnader av kulturhistoriskt värde.

Friytor

Områdena närmast Kisasjön är i planen redovisade som naturmark och kommer att vara tillgängliga för allmänheten. Naturområdena avses kunna innehålla gång- och cykelvägar.

Naturmiljö

I den södra delen av fastigheten Kisa 1:16 belägen längst i väster finns en rad lindar, som utgör ett värdefullt inslag i naturmiljön. Dessa lindar har i detaljplanen försetts med en planbestämmelse om naturvärdet och att trädfällning fordrar marklov.

Trafik och störningar

I tidigare översiktlig planering för Kisa samhälle fanns tankar om en ny sträckning av länsväg 667 med ett vägreservat över det aktuella planområdet. Kommunen och Trafikverket har efter noggranna studier gemensamt kommit fram till en ny sträckning av riksväg 23/34 öster om Kisasjön. Detta gör att det redovisade vägreservatet i gällande detaljplaner inte längre är aktuellt att ta i anspråk. Den framtida omläggningen av riksvägen innebär att trafikbelastningen av tung trafik genom Kisa centrum kommer att minska.

Gatunät

Planområdet nås med körtrafik via Enebygatan och Ödängsvägen. Båda gator har en relativt hög andel tung trafik, och på den stora vändplanen på Ödängsvägen är det dessutom många backrörelser och in- och utfarter som skapar en extra otrygg miljö för oskyddade trafikanter. Det var flera som påpekade under detaljplanens samråd att planförslaget borde hantera den otrygga trafiksituationen bättre, och kommunen har därför låtit upprätta en trafikutredning som nu finns som en av underlagen till detaljplanen.

I trafikutredningen föreslås en lösning där en ny gång- och cykelväg anläggs i västra planområdesgränsen, som kan nyttjas av t.ex. barn och unga som rör sig mellan Värgårdsskolan och idrottsplatserna söder om Enebygatan. Denna cykelväg är nu redovisad i plankartan, tillsammans med bestämmelser om att stängsel ska finnas längs med delar av sträckan för att motverka att människor genar ut på den farligare Ödängsvägen. Dessutom stängs delar av Ödängsvägen av.

Tillfarten till fastigheterna Elefanten 22 och 23 (utanför planområdet) går idag över Kisa 1:16 genom en gemensamhetsanläggning (GA). Denna GA kommer upphävas, eftersom den inte längre går att nyttja om stängsel uppförs längs med cykelstråket (avsikten är att uppföra ett sådant stängsel för att förhindra människor att gena över till den farligare Ödängsvägen). Tillfarten till Elefanten 22 och 23 kommer istället ske på den del av cykelstråket som utgör gångfartsområde. I och med att bestämmelsen tillåter begränsad motortrafik finns möjlighet för fastigheterna att nyttja denna för tillfart till fastigheten och anordna parkering på egen tomtmark. Kommunen kan använda exempelvis lokala trafikföreskrifter för att reglera mer i detalj hur trafiken på gångfartsområdet ska begränsas, i och med att bestämmelsen innebär att motortrafik får förekomma men att det ska ske på gåendes villkor.

Det triangelformiga parkområdet som fanns i tidigare gällande planer, i anslutning till industrigatan, har utgått.

Störningar

Naturvårdsverkets riktlinjer för industribuller ska följas (Naturvårdsverket, 2020). Detta innebär att buller från verksamheter ska begränsas så att det inte ger upphov till högre ekvivalent ljudnivå utomhus vid närmaste bostäder än 50 dBA dagtid (kl. 07-18), 45 dBA kvällstid (kl. 18-22) samt lördag, söndag och helgdag (kl. 07-18) och 40 dBA nattetid (kl. 22-06). Utöver detta gäller att maximala ljudnivåer på 55 dBA inte bör förekomma nattetid kl. 22-06 annat än vid enstaka tillfällen.

Områden för industri och handel i detaljplanen har därför försetts med planbestämmelsen m – Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Vid närmast belägna bostäder är högsta tillåtna ekvivalenta bullernivå från verksamheten 50 dBA (dagtid), 45 dBA (kvällstid, lördag, söndag och helgdag) och 40 dBA (nattetid).

Om verksamheten anses vara störande för omgivningen eller inte, t.ex. störningar i form av buller, lukt, ljussken, vibrationer m.m., ska bedömas vid nybyggnation i samband med bygglov och vid en eventuell miljöprovning. Vid bygglov ska byggherren vid behov redovisa mer detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att tillämpliga riktvärden följs. Om tillsynsmyndighet kräver det ska byggherren redovisa mer detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att tillämpliga riktvärden följs. Om byggherren inte följer tillämpliga riktvärden ska lämpliga bullerbegränsande åtgärder vidtas. Lämpliga åtgärder kan exempelvis vara uppförande av bullerplank, ljud- och vibrationskrav på utrustningen eller likande.

I de södra delarna av planområdet närmast Enebyvägen ska marken planteras för att minska störningar, för omhändertagande av dagvatten och för att öka attraktiviteten. Området har därför försetts med planbestämmelsen n₁ - marken skall anordnas planterat med rönn, oxel eller andra lämpliga träd och buskar med hänsyn till underliggande markledning.

Trafikbuller

Enligt gällande detaljplaner skulle en större trafikled, en ny sträckning av länsväg 667, placeras c:a 50 meter från befintlig bostadsbebyggelse i Cap Jocke –området. Längre österut redovisas ett ännu mindre avstånd mellan trafikleden och närmaste bostadsbebyggelse. Den nya trafikleden är inte längre aktuell att bygga ut, vilket innebär att störningar från trafiken inte ökar annat än den som härrör från eventuell ökning av trafiken på Enebygatan.

Den nya detaljplanen innebär att marken för den tänkta trafikleden avses att utnyttjas för handelsändamål och inte störande industri. Avståndet från den tänkta trafikleden och bostadsbebyggelsen i Cap Jocke enligt gällande plan uppgår till c:a 50 meter. Avståndet från den planerade nya bebyggelsen enligt detaljplanen till kvartersmarken inom Cap Jocke uppgår till c:a 90 meter. Mellanliggande mark är liksom i gällande detaljplan redovisad som naturmark och innehåller en mindre bollplan och omgivande trädbevuxna skyddsområden.

Störningarna från nya verksamheter enligt nya detaljplanen gentemot befintlig bebyggelse i Cap Jocke bedöms som avsevärt mindre än enligt gällande detaljplan.

Parkering

Parkering för verksamhet inom planområdet skall ordnas på tomtmark. Ingen parkering bör hänvisas till allmän platsmark.

Teknisk försörjning

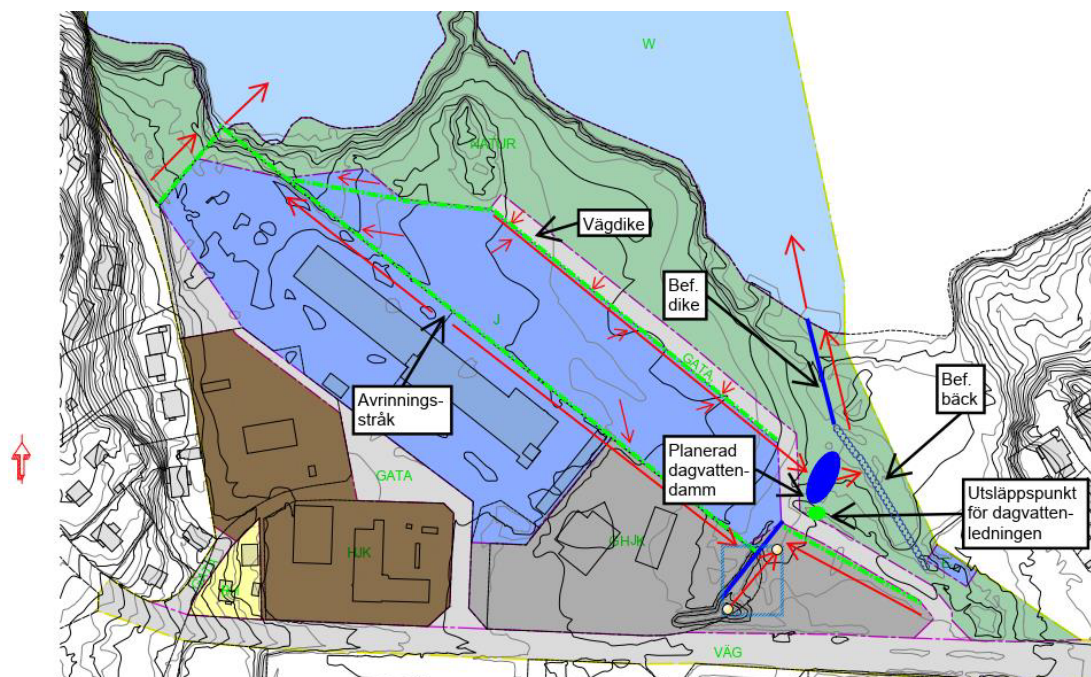
Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar finns i det befintliga gatunätet och med anslutningspunkter till alla befintliga bebyggda fastigheter inom planområdet. Den utökade bebyggelsen kan anslutas till befintligt ledningsnät. De ledningar som finns på kvartersmark har i plankartan skyddats med ett markreservat som ej får bebyggas (u-område).

Dagvatten

I öster finns dagvattendiken som avvattnar de östra delarna av planområdet samt även områden söder om Enebygatan. Dagvattendikena mynnar ut i Kisasjön (WA51872604). Sjön har måttligt ekologisk status enligt klassning för miljö kvalitetsnormer (MKN) och det är viktigt att inte öka föroreningsbelastningen ytterligare. Detta kan åstadkommas med att rena dagvatten innan det släpps till recipienten.

Ett principförslag för hantering av dagvatten från området har tagits fram av Tyréns i en dagvattenutredning som utgör ett av underlagen till denna detaljplan. Eftersom markförhållandena inte lämpar sig för infiltration samt eftersom föroreningarna i dagvattnet överskrider de riktvärden som presenteras i utredningen föreslås att dagvattnet hanteras i en våtdamm som reningssteg. Dammen är lokaliserad i den östra delen av planområdet på kommunal mark, reglerad som natur i detaljplanen.



Principförslag för dagvattenhantering. Plankartan som ligger till grund är ett utkast som omarbetats, men som ändå representerar den översiktliga strukturen och exploateringsnivån i området.

I den nordvästra delen av planområdet föreslås (växtbeksädda) svackdiken anläggas längs med den nya fastighetsgränsen för det planerade industriområdet. Eventuellt kan dikena utformas med dämmande sektioner för att fördröja avrinningen och öka reningseffekten. Dessa diken kan anslutas till de befintliga avvattningsstråken längs den gamla fastighetsgränsen, för att sedan släppa dagvattnet mot Kisasjön. Eftersom det endast är en begränsad del av planområdet som avleds åt nordväst anses inga vidare reningsåtgärder behövas i det området. Resterande delar av industriområdet, inklusive den största delen av planerad exploatering, avvattnas mot sydöst till våtdammen och det befintliga diket.

Beräkningarna i dagvattenutredningen visar att då dagvattnet från planområdet genomgår rening i en dagvattendamm så skulle halterna hamna under riktvärdet för direktutsläpp till en mindre sjö för samtliga parametrar. Mängden föroreningar per kg/år som transporteras till Kisasjön skulle reduceras, för vissa parametrar med över 50 %. Resultaten är endast teoretiska och i verkligheten beror dammens reningseffekt bland annat på utformningen och föroreningsmängd på inkommande vatten, men beräkningarna ger ändå en indikation på att en god rening kan erhållas.

Utförs dagvattenlösningen med den storlek, djup och rekommenderade reningssteg som förordas i dagvattenutredningen kommer exploateringen inte motverka recipientens möjlighet att uppnå MKN. För att denna rening ska bibehållas även i framtiden krävs att dammen underhålls, t.ex. genom att rensa oönskad vegetation var 5–10 år. I och med att hela planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvattenhantering blir det kommunens vatten- och avfallsavdelning som kommer att sköta underhållet (mer om underhåll och anläggande i avsnittet om genomförande längre ner).

Diket som ingår i dagvattenlösningen omfattas av det generella biotopskyddet. Dispens behöver därför sökas hos Länsstyrelsen för ingrepp i biotopskyddet innan dagvattendammen anläggs.

El

Befintliga och framtida elledningar är belägna på allmän platsmark.

Tele

U-områden för teleledning redovisas likaså i planen. Bredbandsledningar på kvartersmark skyddas med u-områden i plankartan.

Värme

Varje industrifastighet avser att ordna sin egen uppvärmning.

Avfall

Hanteringen av avfall avses att ordnas för varje verksamhet för sig. Det är viktigt att hanteringen av avfall från industriverksamheten studeras noggrant och löses på ett sådant sätt att omgivningen inte påverkas negativt.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplaner har löpt ut. Genomförandetiden för den aktuella detaljplanen är begränsad till 10 år från den dag antagandebeslutet vunnit laga kraft.

Grundkarta

Detaljplanen redovisas på en grundkarta som upprättats 2024 av Sweco på uppdrag av Kinda kommun. Grundkartans höjdsystem är RH 2000.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget upprättas	aug 2015 - juni 2016
Samråd	aug – sept 2016
Granskning	okt - nov 2024
Granskning 2	maj 2025
Antagande	september 2025
Laga kraft	oktober 2025

Genomförandetid

Genomförandetiden för berörda gällande detaljplaner har löpt ut.

Den nya detaljplanen innebär stora förändringar, som kan kräva ganska lång tid att genomföra och genomförandetiden har därför angivits till 10 år från den dag antagandebeslutet vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Huvudansvaret för planens genomförande åvilar Kinda kommun. Detta gäller fastighetsbildning, utbyggnad av områdets vägar, naturmark samt vatten och avlopp. Utbyggnad av el- och teleledning åvilar respektive distributör.

Avtal

Markanvisningsavtal mellan Kinda kommun och ägare till fastigheterna Kisa 1:44, 1:70 och 1:73 har tecknats för fastighetsreglering av den nytillkommande kvartersmarken. Avtalen som är tecknade gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft samt att det fortfarande är samma fastighetsägare som äger fastigheterna vid laga kraft. Det är tre separata avtal tecknade med respektive ägare till ovan nämnda tre fastigheter. Innehållet i de tre avtalen är dock i det närmsta identiska, med undantag av vilket markområde som berörs.

Markanvisningsavtalens huvudinnehåll är:

- De köpta markområdena ska stängslas in med industristängsel och minst 50 % av marken ska hårdgöras.
- Exploatören ska vid överlåtelsen fortfarande vara den som äger angränsande fastighet (Kisa 1:44, 1:70, respektive 1:73), annars upphör markanvisningen att gälla med omedelbar verkan.
- Markområdet ska försäljas till rådande marknadspris vid tidpunkten för tecknande av marköverlåtelseavtalet. Om marköverlåtelsen sker senast 2025-06-20 är priset 50 kr per kvadratmeter. Om marköverlåtelsen sker senare förbehåller sig kommunen rätten att göra en ny värdering av marken.
- Vid avtalets tecknande har en markanvisningsavgift erlagts av respektive exploatör på 27 000 kr. Avgiften räknas av från köpeskillingen när köpet fullbordas.
- Senast två år efter detaljplanen vunnit laga kraft ska marköverlåtelseavtal ha tecknats med exploatörerna som i detalj reglerar exempelvis vilken typ av staket som anläggs, hur ytorna hårdgörs, och ekonomiska ersättningar och kostnader.



De tre områdena som berörs av markanvisningsavtalen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning

Den fastighetsbildning som erfordras för att bilda nya eller förändra befintliga fastigheter skall ske i samråd med berörda fastighetsägare. Kommunen skall ta initiativ till fastighetsbildning inom planområdet.

Den tillkommande industrimarken i norr (den vänstra av de gröna markeringarna i bilden nedan) planeras enligt upprättade markanvisningsavtal tillföras Kisa 1:44, 1:70 respektive 1:73. Om avtalen inte går igenom kan området bilda en eller flera egna industrifastigheter med tillfart från den nya lokalgatan i öster.



Översikt över de fastighetskonsekvenser som erfordras för detaljplanens genomförande. Förklaring i tabellen nedan.

Mörkblåa områden	<p>Planlagt som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, för ändamålet att anlägga GC-väg eller gångfartsområde. Här kan det bli aktuellt att kommunen köper eller löser in mark från berörda fastigheter. I och med att det är allmän plats har de berörda fastigheterna också rätt att kräva av kommunen att markområdet löses in (om inte kommunen gör det på eget initiativ).</p> <p>Fastigheter som berörs: Kisa 1:16, 1:38, 1:43 och 1:44.</p>
Ljusblåa områden	<p>Markområden som enligt planen kan användas för att skapa ett sammanhängande GC-nät eller promenadstråk. Dessa områden ligger på fastigheter som redan är kommunägda och berörs därför inte av eventuella markinlösningar.</p>
Gröna områden	<p>Områden på kommunägda Kisa 1:1 som kan bli aktuella att stycka av eller fastighetsreglera, i och med att dessa områden nu blir kvartersmark i den nya detaljplanen. Antingen kan områdena regleras in till angränsande, privatägda, fastigheter – eller så kan kommunen stycka av nya fastigheter och sälja (såvida redan tecknade markanvisningsavtal inte går igenom).</p>
Rött område	<p>Område på privatägda Kisa 1:44 som i tidigare plan varit kvartersmark men som nu blir allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Området kan regleras till kommunens Kisa 1:1 i gengäld mot att 1:44 får en del av det gröna området på 1:1 i översiktsbilden ovan. Syftet med att planlägga det röda området som</p>

	allmän platsmark är att säkerställa allmänhetens tillgång till stråket längs med vattnet.
Gult område	Del av Ödängsvägen som ska stängas av och blir kvartersmark i nya detaljplanen. Kommunen äger marken idag. I och med att det är ett smalt område lämpar det sig inte för att bilda en ny fastighet, men kan regleras till grannfastigheterna Kisa 1:16 eller 1:43.

De fastigheter som inte nämns i tabellen ovan men som ändå ingår i planområdet föreslås inte få några fastighetsmässiga förändringar.

Allmän platsmark

Användningarna Natur, Gata och Cykel i plankartan har i vissa delar lagts på mark som idag är enskild/privatägd (mörkblåa och röda områden i tabellen och kartan i avsnittet ovan). Dessa användningar är allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, trots att de delvis har lagts på privatägda fastigheter. Detta förhållande medför att kommunen har rätt att lösa in berörd mark med tvång. Det gäller inte hela de berörda fastigheterna, utan endast de delar som i plankartan utgörs av allmän platsmark (återigen: mörkblåa och röda områden i kartan ovan). Det innebär också att fastighetsägarna till dessa berörda delar har rätt att kräva av kommunen att påbörja en sådan inlösning, om kommunen inte har tagit initiativ till det själv.

Planekonomi

Detaljplanen innebär en utökning av det befintliga industriområdet. Inkomsterna från försäljning av tomtmark avses att täcka de kostnader som är förenade med exploateringen.

Rättigheter (servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningar)

Gemensamhetsanläggningar finns idag på Kisa 1:16 för ledningar och för infart till Elefanten 22 och 23. På Kisa 1:70 finns två servitut för vatten respektive avlopp. I östra delen av planområdet finns ett servitut för avloppsledning på Kisa 1:1.



Rättigheter på Kisa 1:16 och 1:70. Gröna linjer = ledningar. Grön yta = infart. Rosa prickar = VA-anordningar.



Servitut i östra delen av planområdet på Kisa 1:1.

Detaljplanens genomförande innebär att ytan för infarten på Kisa 1:16 (0513-KISA-GA:2) försvinner. Kinda kommun åtar sig därför att genomföra erforderliga anläggningsförrättningar för att upphäva gemensamhetsanläggningen (GA:n). Infart till de fastigheter som idag nyttjar GA:n löses genom ny allmän platsmark i form av gångfartsområde. Berörda fastigheter har även fastighetsgräns mot Enebygatan i väster (även om den gränsen inte nyttjas för infart idag).

Om en skada uppkommer i samband med att en gemensamhetsanläggning (GA) upphävs ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en GA betala ersättning till de fastigheter som deltagit i GA:n, enligt 40 a § anläggningslagen. Dessa regler är inte dispositiva och gäller när en gemensamhetsanläggning upphävs.

Gemensamhetsanläggningen för ledningar (0513-KISA-GA:3) ska vara kvar och skyddas med ett område i plankartan som inte får bebyggas. VA-anordningarna på Kisa 1:70 har ett befintligt servitut som avses kvarstå.

Tekniska frågor

Vägar

Kommunen har ansvar för utbyggnad av vägnätet inom planområdet.

Vatten och avlopp (VA)

Befintligt bebyggda fastigheter i planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Nybildade fastigheter efter detaljplanens antagande ska också ingå i verksamhetsområdet. Kinda kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Den på plankartan redovisade dagvattenlösningen i anslutning till diket i öster är nödvändig för planens genomförande samt för att MKN för Kisasjön inte ska försämrats. I och med att det är kommunens vatten- och avfallsavdelning som ansvarar för drift och underhåll av dagvattenlösningen kan den exakta utformningen skilja sig något från exemplen som presenteras i dagvattenutredningen, för att bättre fungera med hur kommunen normalt sköter sina dagvattendammar. T.ex. kan en ny damm grävas ut bredvid befintligt dike och innehålla kontrollerade utflöden mot diket, eller så nyttjas befintlig svacka och våtmarksområde runt diket för att skapa en naturlig översvämnings- och fördröjningsyta. Oavsett så krävs dock någon typ av våtdamm och att lösningen förlänger vattnets rinnsträcka och därmed ökar uppehållstiden i vattendraget för att metallföreningar ska ges möjlighet att fastläggas och näringsämnen hinner upptas av växtligheten. Vid projekteringen och anläggandet av kommunens infrastruktur för området är det viktigt att vatten- och avfallsavdelningen medverkar i processen för att säkerställa att lösningen blir hanterbar ur ett driftsperspektiv.

Alla nyttillkommande fastigheter inom planområdet ska få en anslutningspunkt för dagvatten tilldelad. Kommunen ansvarar sedan för att leda vattnet från dessa anslutningspunkter mot dagvattenlösningen som presenteras i denna detaljplan.

När kommunen tilldelar anslutningspunkter för dricksvatten, spillvatten och dagvatten tas en avgift gentemot fastighetsägare ut. Avgiften regleras i en kommunal taxa.

E/

Eldistributören E-on har upprättat ett förslag till elförsörjning av området. Elledningar avses att förläggas till allmänplatsmark, gatumark eller naturmark. Gatubelysning avses att ordnas på gatumark.

Innan markarbeten påbörjas ska en kabelvisning genomföras för att säkerställa befintliga elledningars lägen. Byggnader och andra anläggningar får inte placeras närmare än 3 meter från markförlagd kabel. Om det visar sig nödvändigt att flytta ledningar bekostas detta av exploatören.

Tele och bredband

Tillkommande tele- och bredbandsledningar avses att förläggas i allmänplatsmarken eller befintliga u-områden.

Medverkande

Planhandlingar är framtagna av Samuel Sundin, planarkitekt. Under upprättandet har även följande från Kinda kommun deltagit i processen:

- Anna Lilliehjort, plan- och myndighetschef
- Maria Hedberg, tidigare plan- och myndighetschef
- Anders Tingvall, kommunekolog
- Ketil Kindestam, mark- och exploateringsingenjör
- Linda Lidholm, byggnadsinspektör
- Johanna Pettersson, miljöingenjör
- Kristina Berlin, VA-ingenjör

Samrådshandlingar togs fram av Bo Lindén Arkitekt CTH och har efter samrådet omarbetats av kommunen. Detaljplanen är upprättad i samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare och näringsidkare.