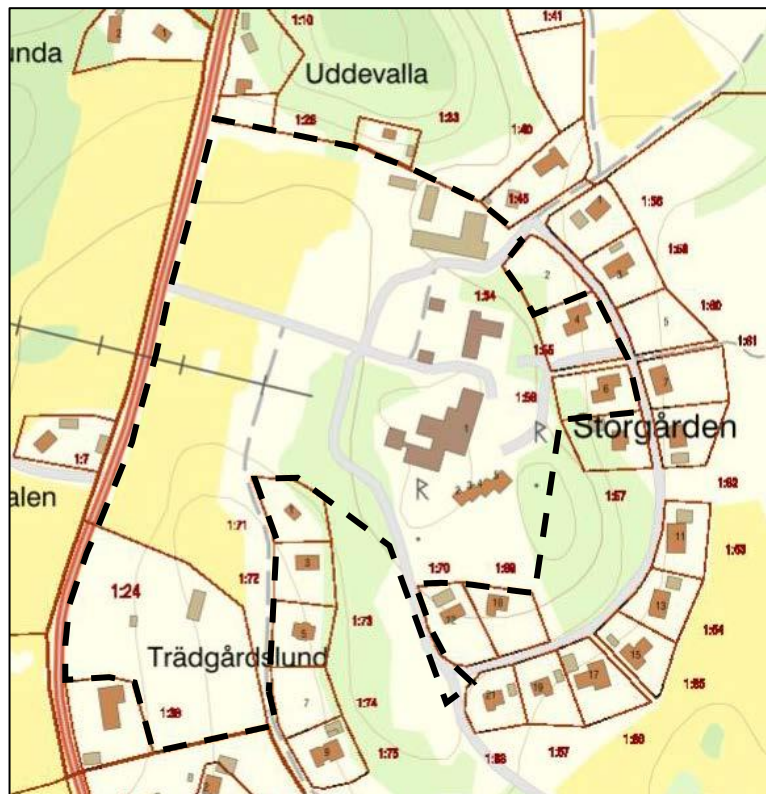




# Samrådsredogörelse

Tillhörande detaljplan för område

Håkantorp 1:5, 1:24, 1:55 och 1:56



Granskningshandling

Upprättad: 2022-11-18

Antagen: 2023-06-12 KF § 95/2023

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

## 1 Inledning

Detaljplanen handläggs enligt regler för utökat förfarande, enligt plan- och bygglagen, och samrådstiden har pågått mellan 10 mars 2022 och 17 april 2022. Den 10 mars kungjordes samrådet på kommunens anslagstavla samt i Kinda-posten och Östgöta Correspondenten. Kommunen har även informerat om samrådet på kommunens hemsida.

Samrådshandlingar med tillhörande utredningar har under hela samrådstiden funnits tillgängliga på kommunens hemsida och receptionen i kommunhuset.

Allmänt samrådsmöte hölls den 22 mars 2022, klockan 18.00 i Rimforsa Församlingsgård efter föregående annonsering i lokalpressen.

I övrigt har samråd skett genom remissförfarande med de berörda samt med statliga och kommunala instanser.

## 2 Inkomna yttranden

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

**Länsstyrelsen** 2022-04-19

**Lantmäteriet** 2022-04-13

### Berörda statliga verk

Trafikverket 2022-04-19

### Företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB 2022-04-04

Skanova AB 2022-03-15

### Sakägare - fastighetsägare och rättighetsinnehavare

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

Synpunktsförfattare 01 2022-04-04

Synpunktsförfattare 02 2022-04-07

Synpunktsförfattare 03 2022-04-13

Synpunktsförfattare 04 2022-04-14

Synpunktsförfattare 05 2022-04-15

Synpunktsförfattare 06 2022-04-15

Synpunktsförfattare 07 2022-04-15

Synpunktsförfattare 08	2022-04-15
Synpunktsförfattare 09	2022-04-16
Synpunktsförfattare 10	2022-04-17
Synpunktsförfattare 11	2022-04-17

### Övrigt inkomna synpunkter

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

Synpunktsförfattare 12	2022-03-14
Synpunktsförfattare 13	2022-04-17

## 3 Ändringar som gjorts i planhandlingar

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planhandlingarna.

### 3.1 Ändringar som gjorts i plankartan

Inkomna yttranden har beaktas vid framtagning av granskningshandlingar. Till följd av utökade analyser avseende områdets landskapsbild, kulturmiljövärden och marknadsläget har planförslaget reviderats och rymmer nu byggrätter för upp till 23 stycken enbostadshus och en byggrätt för ett enbostadshus eller ett tvåbostadshus. Efter revideringen möjliggör inte detaljplanen för tvåbostadshus i den norra och centrala delen av planområdet.

Fastighetsstorlekar och byggrätter har justerats för att få till en mer småskalig och öppen struktur. I den norra och centrala delen möjliggör detaljplanen för endast friliggande enbostadshus med en nockhöjd på upp till 7 meter. Det regleras att de ska ha träpanel som fasadmateriell och ha röd slamfärg. Utformningen bedöms harmonisera med befintliga byggnader i området på ett lämpligt sätt. I den norra och södra delen har regleringen för minsta fastighetsstorlek ökat från 900 m<sup>2</sup> till 1200 m<sup>2</sup>.

Den möjliga exploateringen i den centrala delen har justerats och detaljplanen möjliggör endast för enbostadshus med minsta fastighetsstorlek på 900 m<sup>2</sup>. Exploateringsgraden har minskat med anledning av tillkommen trafikbullerutredning och närmare utredning av siktlinjerna.

Detaljplanen har justerats gällande exploateringen i den sydöstra delen av planområdet med hänsyn till naturvärden, gröngöling, gullviva, blåsippa och ekoxe. De ekar som tidigare låg inom planlagt kvartersmark för bostäder är i granskningshandlingarna ändrat till allmän plats NATUR. Efter ett särskilt samråd med Länsstyrelsen är bedömningen att det inte föreligger några risker för en negativ påverkan på ekoxe, gröngöling, gullviva eller blåsippa efter att planförslaget har reviderats.

I den södra delen mellan Håkantorp 1:24 och Håkantorp 1:5 var det tidigare planlagt som kvartersmark med u-område och prickmark, men efter samrådet är det planlagt som allmän plats NATUR. Detta för att befintligt dike ska vara kvar i syfte att rena samt fördröja tillkommande dagvatten och dagvatten från planområdet. Det innebär att ett naturstråk har lagts till i detaljplanen. För att fortsättningsvis kunna stycka av maximalt 11 fastigheter i den centrala delen har fastighetsstorleken minskat från 900m<sup>2</sup> till 800m<sup>2</sup>. Detta bedöms som lämpligt eftersom nockhöjden har minskat från 8 meter till 7 meter inom den delen av planområdet.

## **4 Allmänt samrådsmöte**

Ett samrådsmöte hölls för allmänheten i Rimforsa församlingsgård den 22 mars 2022. Kallelse till mötet skickades ut till samtliga sakägare samt annonserades i Kinda posten, Östgöta Correspondenten, på kommunens hemsida och i kommunhusets entré. På mötet närvarade cirka 20 personer utöver representanter från Kinda kommun och markägarna.

Mötet inleddes med en presentation av projektansvarig planarkitekt från kommunen. Under presentationen gavs en kort redogörelse över detaljplaneprocessen och hur man går tillväga om man vill lämna ett yttrande på planförslaget. Därefter gavs en djupgående presentation av planförslaget.

Mötesdeltagarna gavs möjlighet att ställa frågor om projektet efter presentationen. Frågor som uppkom handlade om trafiklösning, parkering, exploateringsgrad, nockhöjd på byggnader, kulturvärden, drift och genomförande, båtplats och dagvattenhantering.

## **5 Redogörelse av inkomna yttranden med kommentarer**

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

### **5.1 Länsstyrelsen**

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för samråd enligt PBL 5:11. Inkomna handlingar utgörs av plankarta, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan, fastighetsägarförteckning, samt tillhörande utredningar inom naturvård, kulturmiljö, dagvatten och geoteknik.

Detaljplanens syfte är mer flexibel användning av befintlig bebyggelse, förändringar inom konferensanläggningen, nya bostäder, samt bevarade natur- och kulturhistoriska värden. Planområdet ligger cirka 2 kilometer söder om Rimforsa tätort och angränsas västerut av Kalmarvägen (väg 603), norrut finns naturmark och bostadsbebyggelse, söder- och österut finns befintlig bostadsbebyggelse. Området utgörs av skog och jordbruksmark som delvis redan är bebyggt.

Kommunen bedömer att planförslaget i stort är förenligt med översiktsplanens och den fördjupande översiktsplanens intentioner och planen handläggs med utökat förfarande.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har bifogats handlingarna. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

## Länsstyrelsens sammanfattade bedömning

Planförslaget utgörs av en omsorgsfull gestaltningsidé med bibehållna värden och lämpliga dagvattenlösningar. Anpassningar behövs med hänsyn till trafiksäkerheten längs med Kalmarvägen. Råd ges även om trafikförsörjning och klimatåtgärder. En viktig förutsättning för att säkerställa ett genomförande av planen är att det går att påvisa var skyddade växt- och djurarter finns och hur de kan beaktas.

### Bedömning enligt kap 11 PBL

Riksintressen

#### *Totalförsvar*

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär någon påverkan på Försvarmaktens riksintresse Malmens flygflottilj.

Miljökvalitetsnormer

#### *Ytvatten*

För att förhindra belastning på Åsunden ska åtgärder för dagvattenhantering verkställas vid genomförandet av detaljplanen. Området ska ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Länsstyrelsen anser att utredningen tar upp relevanta delar, dagvattenhanteringen sammanfattas väl i planbeskrivningen och ytor för åtgärder har fastställts i plankartan. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte äventyrar eller försämrar miljökvalitetsnormerna för ytvatten.

Hälsa och säkerhet

#### *Buller*

Väg 603, Kalmarvägen, som löper längs med planområdets västra kant har en hastighetsbegränsning på 70 km/tim och hade år 2016 enligt nationella vägdatabasen en årsdygntrafik på cirka 330 fordon. Föreslagen bebyggelsen placeras minst 12 meter från Kalmarvägen. Ingen bullerutredning har gjorts och kommunen bedömer att gällande riktvärden för trafikbuller inte kommer att överskridas. Den befintliga och de planerade lokalgatorna inom planområdet bedöms ha en liten bullerpåverkan på området.

Länsstyrelsen anser att en bullerutredning ska tas fram för att klarlägga omfattningen av bullerpåverkan på den nya bebyggelsen. Resultaten, som ska baseras på en tidshorisont motsvarande minst planens genomförandetid, ska redovisas i planbeskrivningen.

#### *Skydd mot olyckor*

För barn i området utgör Väg 603, Kalmarvägen en betydande risk för olyckor, särskilt som det i nuläget inte finns någon cykelväg säkerställd till vardagens målpunkter. Länsstyrelsen vill se större omsorg om trafiksäkerhetsfrågorna med

särskilt fokus på de närmast placerade byggnaderna och förslag på eventuella åtgärder. Så som framförs i Trafikverkets yttrande behöver tomterna mot Kalmarvägen förses med utfartsförbud.

#### *Risk för översvämning*

Det är bra att källarförbud har införts och att öppna dagvattenlösningar givits plats i plankartan. Dagvattenutredningen anger att bebyggelsen i södra delen av planområdet behöver en viss lägsta golvhöjd för att bebyggelsen inte ska ta skada vid en översvämningssituation. I västra delen av planområdet krävs en medveten höjdsättning av tomter och byggnader för att bebyggelsen inte ska ta skada av ett 100-årsregn. Länsstyrelsen vill påpeka att markhöjder och höjder för färdigt golv behöver följas upp i plankartan inför granskningskedet. Andra åtgärder att överväga är att specificera andel hårdgjord yta inom tomtmarken.

#### *Risk för ras, skred och erosion*

Fastheten i marken varierar och vid schaktning under grundvattenytan krävs särskilda studier innan byggnation. För att säkerställa geotekniken inom planprocessen behöver en markgeoteknisk utredning (MUR) tas fram. Samråd gärna med SGI inför upphandling.

## **Allmänt och rådgivande**

### Planformalia

#### *Överensstämmelse med översiktsplan*

Gällande fördjupad översiktsplan för Rimforsa (2019) anger för utvecklingsstråket B:11, Håkantorp – Krågedal ny bebyggelse på 10 bostäder per hektar, vilket medger nya bostäder inom planområdet.

Länsstyrelsen noterar att översiktsplanen inte gått in i detalj kring vad som är önskvärd utveckling för planområdet men att den förespråkar att det skapas en gång- och cykelförbindelse i området. Förslaget innebär att upp till 47 hushåll berörs av en inbyggd bilberoende struktur. Länsstyrelsen anser att det lämpligaste vore att cykelvägen föregick den här detaljplanen. Länsstyrelsen rekommenderar även kommunen att överväga en mer småskalig och gles utbyggnad för bibehålla kvaliteter i området.

Länsstyrelsen noterar att genomförandetiden inte är reglerad formellt på plankartan, vilket bör kompletteras. Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen valt utökat förfarande.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

### **Bostadsförsörjning**

Kinda har angett brist på bostäder i bostadsmarknadsenkäten. Planförslaget bidrar till ett tillskott av fler bostäder och det vore bra om en koppling gjordes till kommunens bostadsförsörjningsprogram.

### **Klimat och energi**

Tillgång till kollektivtrafik och cykelväg är en viktig förutsättning för att planförslaget ska gå i linje med nationella och globala klimatmål. I det fortsatta planarbetet ger Länsstyrelsen rådet att i planförslaget behandla möjligheterna för laddinfrastruktur, gemensamma bilpooler samt se över möjligheter för pendlarparkeringar i Rimforsa såväl som vid de andra hållplatslägena. Att varje bostadsfastighet avses att ordna sin egen uppvärmning är en inriktning som kan ägnas större omsorg. Hur möjligheterna till fossilfria och gemensamma uppvärmningssätt ser ut i området behöver framgå. I avsnittet om el kan det tillföras ett stycke om möjligheterna att producera egen el, såsom ifall byggnadernas placering är anpassade för en optimal effekt vad gäller solcellsanläggningar. Utifrån minskade transporter är det positivt att det möjliggörs för ett återvinningsrum i områdets nordöstra E-område samt att postlådorna samlas på ett ställe. Det kan framgå var närmaste återvinningsstation ligger för hushållen att lämna övrigt avfall och överväga att lokalisera en ny sådan station närmare planområdet som även täcker in konferensanläggningens avfall.

### **Naturvård**

Länsstyrelsen ser positivt på att områden med värdefull natur bevaras inom området. Det är bra att den biotopskyddade miljön, åkerholme och ett mindre odlingsröse, hamnar inom område för natur. Biotopen bör markeras i plankartan.

Länsstyrelsen noterar att kommunen har gjort ansträngningar för att skapa en korridor av naturområde mellan åkerholmen och naturvärdesobjekt 2 för att därigenom skapa en möjlig passage för bland annat kräddjur. Korridoren skulle kunna utökas i bredd för att uppfylla sitt syfte.

Inom området förekommer ett flertal skyddade arter, vilket i viss utsträckning har utretts. Länsstyrelsen bedömer att för vissa arter krävs fortsatt utredning vilket senare kan ge anledning till justeringar i planen. Frågan behandlas ytterligare under Artskydd nedan.

### **Kulturmiljövård**

Det öppna landskapet och siktlinjerna i området värdefulla. Öppenheten i landskapet och de visuella kopplingarna bidrar starkt till läsbarheten av kulturmiljön. Planbestämmelser rörande kulturmiljön och bebyggelsens kulturhistoriska värden förtydligas i planbeskrivningen. Det är mycket positivt att befintlig bebyggelse skyddas genom rivningsförbud, skydd mot förvanskning, varsamhetsbestämmelser och omges av mark som inte får förses med byggnader.

### **Gestaltning**

Planförslaget har höga ambitioner gällande gestaltning av den tillkommande bebyggelsen och bevarande av befintlig kulturmiljö. Kommunen kan överväga att införa bestämmelse gällande utformning av tomtavgränsning, exempelvis höga plank och murar bör undvikas för att bibehålla öppenhet i landskapet.

### **Jord- och skogsbruk**

Planförslaget innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för annat ändamål, varför 3 kap 4§ miljöbalken ska tillämpas. Planbeskrivningen kan kompletteras med ett resonemang om hur föreslagna ändamål utgör ett väsentligt

samhällsintresse och inkludera alternativa lokaliseringar för samma ändamål med utgångspunkt från översiktsplanen.

### **Trafik**

I dagsläget finns det ingen gång- och cykelväg som binder samman planområdet med Rimforsa. Den gång- och cykelväg som finns från Rimforsa sträcker sig söderut till Rimforsa strand, cirka 2 km norr om planområdet. En ny gång- och cykelväg kan komma att gå i närheten av planområdet då planläggning av en sådan pågår i form av ett planprogram som föreslår tänkbara sträckor. Länsstyrelsen anser att de föreslagna sträckorna i planprogrammet för den nya gång och cykelvägen behöver skildras i planbeskrivningen för den här detaljplanen och vid behov reservera tillräcklig markyta. Den nya cykelvägen är en viktig förutsättning för att markanvändningen ska kunna anses lämplig.

Trafikverket har lämnat synpunkter på planförslaget i yttrande 2022-04-11. Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter.

### **Sociala frågor**

Utifrån ett jämställdhetsperspektiv är möjligheterna till kollektivtrafik, gång och cykelvägar angelägna. Det kan framgå något om möjligheterna för barn i området att få rätt till skolskjuts och var de fordonen i så fall kan få en upphämningsplats. Även närtrafikens möjligheter för äldres resande är värt att beakta.

Upplysning om tillstånd och dispenser med mera som kan komma att krävas

### **Arkeologi**

Inom planområdet finns två fornminnen som ligger inom planlagt område NATUR. En arkeologisk utredning (etapp 1 och 2) kommer att utföras i det aktuella planområdet under våren 2022. Därefter kan ytterligare arkeologiska insatser komma att krävas.

### **Artskydd**

Länsstyrelsen anser att kompletterande inventering krävs för att klarlägga hur skyddade arter påverkas och hur hänsyn till dessa arter ska tas i samband med planläggningen. Inventeringen av naturvärden baseras på fältbesök tidigt under växtsäsongen då många växter och svampar inte hunnit komma upp och häckfåglar inte hunnit anlända, varför inventeringen riskerar att inte ge en heltäckande bild.

Länsstyrelsen delar bedömningen som gjorts i naturvärdesinventeringen, att området sannolikt har ett lägre värde för fåglar. Fynd av gröngöling indikerar dock att delar av planområdet, särskilt äldre hagmark med ekar, skulle kunna ha betydelse för arter med högre ekologiska krav. Där gröngöling finns går det också att förvänta sig hålhäckare som stare, skogsduva och göktyta. En kompletterande fält- och skrivbordsstudie bör utföras för att ta reda på i vilken del av planområdet gröngöling och andra hänsynskrävande arter har påträffats. Därefter kan planförslaget behöva anpassas så att hänsyn lämnas utifrån arternas specifika krav.

Det finns sannolikt fladdermöss inom planområdet och i den östra delen av området finns viktiga strukturer för fladdermöss. Planförslaget gör större delen av



östra området till naturmark, vilket Länsstyrelsen ser som positivt för många arter. Det kan framgå i planen hur hänsyn kan tas så som att anpassa belysning och spara brynmiljöer och viktiga strukturer som hålträd.

Det finns fynd av ekoxe inom planområdet. Äldre/grova levande och döda lövträd kan utgöra en betydelsefull miljö för ekoxe. Påverkan på dessa behöver minimeras.

Inom naturvärdesobjekt 3 har gullviva och blåsippa tidigare rapporterats. Dessa arter är fridlysta enligt 9 § artskyddsförordningen. Det får inte ske en negativ påverkan på arternas lokala bevarandestatus. Det bör framgå av utredningen i vilken utsträckning arterna förekommer inom området och om det finns bestånd även i de ytor som bevaras som naturmark.

Särskilt samråd om den kompletterande artskyddsutredningen bör ske med Länsstyrelsens Enhet för naturskydd.

#### **Kommentar**

##### Planformalia

Planförslaget har justerats utifrån djupare analyser av landskapsbilden, kulturvärden och inkomna yttranden. Möjlig exploatering av området har ändrats och exploateringsgraden har minskat. Läs mer under Kap. 4.1. *Bebyggelseområde – föreslagna förändringar* Genomförande tiden har lagts till på plankartan.

##### Klimat och energi

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av vart närmaste återvinningsstationen ligger samt ett stycke om solceller.

##### *Risk för översvämning*

Plankartan har kompletterats med bestämmelser om krav på lägsta tillåtna golvhöjd.

##### *Risk för ras, skred och erosion*

Till detaljplanen har en översiktlig geoteknisk utredning gjorts som har levererat en MUR/PM där MITTA AB skriver om schaktarbeten i området. Kommunen har rådfrågat MITTA och de upplever inte resultaten exceptionella med avseende på jorddjup, jordlagerföljd eller markens fasthet.

##### Naturvård

I det nya planförslaget har naturområdet vid åkerholmen breddats och utökats för att skapa en möjlig passage för bland annat kräldjur.

##### Gestaltning

Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om att murar och plank över 0,5 meter inte får uppföras i planområdet.

##### Jord- och skogsbruk

Planbeskrivningen har kompletterats med ett fördjupat resonemang kring ianspråktagandet av jordbruksmark. Läs mer under kap. 4.5. *Natur - Jordbruksmark*

#### Bostadsförsörjningsprogram

Planbeskrivningen har kompletterats med en utvecklad text om kopplingen mellan bostadsförsörjningsprogrammet och tillskottet av bostäder.

#### Trafik

Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare text om att ett markområde för en eventuell gång- och cykelväg har lämnats utanför detaljplanen längs med Kalmarvägen.

Detaljplanen har kompletterats med en trafikbullerutredning. Plankartan har reviderats med hänsyn till utredningen och en planbestämmelse har lagts till som reglerar; för bostäder som har tillgång till en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats uppfylla gällande riktvärden för buller

#### Artskydd

Kinda kommun hade 2022-05-10 ett särskilt samråd med Länsstyrelsen om artskydd. Exploateringsmöjligheterna i den sydöstra delen av planområdet har reviderats med hänsyn till ekarna, ekoxe, grüngöling, gullviva och blåsippan. Område planlagt för NATUR har ökat. Då planförslaget hade reviderats vid samrådet med Länsstyrelsen med hänsyn till naturvärden gjorde Länsstyrelsen ett nytt beslut (SBN-2021-244-40 §). Deras bedömning är att för arterna grüngöling, ekoxe, gullviva och blåsippan anses arternas krav och övriga behov tillräckligt tillgodosedda och inga ytterligare utredningar behövs.

Gällande fladdermöss har planbeskrivningen kompletteras med text om hur hänsyn kan tas till fladdermöss. Vid en eventuell ombyggnation av ekonomibyggnaden ska det undersökas och säkerställas att aktiva kolonier av fladdermöss inte förekommer i byggnaden.

## **5.2 Lantmäteriet**

### **Plankartan**

- Koordinater och koordinatkryss saknas i plankartan
- Lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna. 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 forskrifter och allmänna råd som tillämpas vid planarbetet.

### **Genomförandetid bör anges i anslutning till planbestämmelserna**

Planens genomförande tid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

- Kommunen ska enligt 4 kap 21 § OBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft.

- Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på s.24. *"Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men information om vilken genomförandetid som gäller **behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning.** Genomförandetiden kan därför trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under egen rubrik i listan med planbestämmelser. Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1 att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara "Genomförandetid" med samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark"*

### **Exploateringsavtal aktuell med otydligt redovist**

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges också olika åtgärder som exploatören ska bekosta samt på något ytterligare ställe anges åtgärder som exploatören ska ansvara för.

Enligt 4 kap 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal redan i samrådsskedet redovisa avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett och flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Enligt 5 kap 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exexploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas i en översiktlig nivå, men bedömer att handlingar i dess nuvarande skick inte uppfyller lagens krav på redovisning och därför behöver kompletteras.

Eftersom redovisningen inte är så tydlig som krävs finns det inte någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Används gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

### **Omprovning av gemensamhetsanläggning**

Planen har enskilt huvudmannaskap och det nämns i planbeskrivningen att det är delägarna som ska ansvara för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen. Det bör förtydligas att den befintliga gemensamhetsanläggningen Håkantorp GA:1 måste omprövas för att införliva den allmänna platsmarken i gemensamhetsanläggningen. Detta görs genom en anläggningsförrättning. Upplysningsvis gäller följande: Samfällighets-/vägföreningen, någon av de delägande fastigheternas ägare, markägare som upplåter utrymme, eller kommunen kan ansöka om anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. I förrättningen görs en provning om det går att införliva den nya vägen i den

befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen. Konsekvenserna bör också framgå vem som tar kostnaden för omprövningen av den befintliga gemensamhetsanläggningen.

### **Berörda rättigheter**

Befintliga rättigheter bör redovisas i plankartan.

### **Egenskapsbestämmelser inom byggnad**

Enligt plankartan regleras bland annat bestämmelserna  $e_4$  och  $d_2$  inom de nuvarande byggnaderna. Detta innebär att dessa egenskapsbestämmelser inte gäller utanför egenskapsgränsen (som omringar byggnaderna). I det här fallet kan då t.ex. egenskapsbestämmelsen  $d_2$  inte uppfyllas, då arealen inom den bestämmelsen är mindre än 2000 kvm. Om kommunen avser att t.ex.  $d_2$  ska gälla inom hela användningsområdet OB bör  $d_2$  ändras till en administrativbestämmelse inom detta område. Likande gäller bestämmelsen  $e_4$ .

### **Egenskapsbestämmelser relaterade till tomt eller fastighet**

I plankartan under utnyttjandegrad relaterats till begreppet tomt. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är "*ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål*" (definitionen i 1 kap 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattningen tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser. Ser gärna [en film från Boverket ang. begreppet tomt och fastighet.](#)

Med egenskapsgränserna som det är utformat så innebär det att prickmarken saknar bestämmelser och behöver förtydligas på vad som gäller i området.  $D_1$  har en bestämmelse på minsta fastighets på 1300 kvm och med utformningen idag så uppfyller inte fastigheten minsta arealen.

### **Ev. Ersättning p.g.a bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud**

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

### **Motivering till val av enskilt huvudmannaskap**

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, istället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittas i de aktuella planhandlingarna.

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning saknas**

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/ga:n. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighetsägare bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (prop. 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan t.ex. illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av ev. gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

#### **Kommentar**

Plankartan har kompletterats med koordinater och koordinatkruss.

Revideringar i plankartan har gjorts utefter de inkomna synpunkterna.

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning om exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett och flera sådana avtal. Det framgår även vilka konsekvenser genomförandet av detaljplanen kan ha för miljön, sakägare och enskilda fastigheter.

Det har förtydligats i planbeskrivningen att den befintliga gemensamhetsanläggningen Håkantrop GA:1 måste omprövas för att kunna införliva den allmänna platsmarken i gemensamhetsanläggningen.

Detaljplanen har reviderats och använder begreppet fastighet.

Planbeskrivningen har kompletterats med en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Planbeskrivningen har kompletterats med motivering till varför enskilt huvudmannaskap ska gälla för detaljplanen.

### 5.3 Trafikverket

Trafikverket är väghållare för länsväg 603 och anser att inga byggnader bör placeras inom 12 meter från länsvägen. Det är även lämpligt att detaljplanen kompletteras med utfartsförbud mot länsvägen.

#### Kommentar

Yttrandet har noterats. Detaljplanen säkerställer att inga bygganden kan placeras inom 12 meter från länsvägen. Detaljplanen har kompletteras med NATUR längs med Kalmarvägen för att säkerställa utfartsförbud.

### 5.4 E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har studerat dom inkomna handlingarna och har följande synpunkter.

E.ON har anläggningar inom planområdet som kommer att påverkas av genomförandet av detaljplanen. E.Ons anläggningar har diskuterats vid en möte med exploatör.

Innan antagandet av detaljplanen vill E.ON att flytt av våra anläggningar är överenskommen i form av påskriften offert.

#### Kommentar

Yttrandet har noterats och en överenskommelse om flytt av anläggningar kommer att finnas innan ett antagande av detaljplanen.

### 5.5 Skanova AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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 i plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs vid <http://www.ledningskollsen.se>

#### Kommentar

Yttrandet har noterats. Kontakt med Skanova kommer att tas ifall flytt av ledningen kommer att behövas.

### 5.6 Synpunktsförfattare 01

Eftersamråd som Kinda kommun bjöd in till 22 03 22 vill vi framföra följande synpunkter.

**Behåll och värna om den lantliga karaktären i Storgårdensområdet genom att:**

- Inte bygga så många hus framför Storgården huvudbyggnad- *glesa ut antalet hus*
- Behåll siktlinjerna upp mot Storgården genom att bevara ett *grönområde på båda sidor* om uppfartsvägen
- Bygga *lägre hus* – inte tvåvåningshus – max 1,5 plan
- Följa upp Gammelgårdens *färgsättning i rött med vita knutar* för alla hus som ska byggas (Framför allt vänstra, norra, delen)

**Skapa en tillgänglig och barnvänlig miljö för alla boende i Storgårdensområdet genom att:**

- Lämna utrymme och förbereda för en *gemensam lekplats* för alla barn i området – detta kan bli en naturlig mötesplats för barn med föräldrar från såväl nybyggnation som från befintlig bebyggelse kring Storgården. Eftersom området ligger långt ifrån centrala Rimforsa behövs gemensamhetsytor för framför allt barn.
- Ordna en ny *gemensam badplats* med brygga som inte endast är avsedd för båtar
- Sanera/städa i och bakom ladugårdensbyggnader
- Förbättra gångstigar/motionsslingor för såväl gäster på Konferensanläggningen som boende i hela storgårdensområdet.

**Kommentar**

Yttrandet har beaktas vid framtagandet av granskningshandlingar.

Planförslaget har justerat utifrån djupare analyser av landskapsbilden, kulturvärden, siktlinjer samt inkomna yttranden. Möjlig exploatering av området har ändrats och exploateringsgraden har minskat. Läs mer under kap. 4.1 *Bebyggelseområde – föreslagna förändringar*.

Badplats och städning/sanering av ladugårdensbyggnader är inte en fråga som hanteras i en detaljplaneprocess, men yttrandet har noterats och kommer att hanteras utanför pågående detaljplan. Synpunkten om förbättring av gång- och motionsslinga har noterats.

Övriga synpunkter noteras.

**5.7 Synpunktsförfattare 02**

**Sammanfattning**

Vi föreslår att planen ska innehålla byggnation av maximalt 15 enfamiljshus med maximalt 6 meters nockhöjd. Placerade på tomter med en minimiarea på 1200 kvadratmeter i överensstämmelse med redan bebyggda tomter. Dessutom krävs iordningställda rekreationsytor i form av lekplats respektive en säker badplats när man expanderar området. Med färre tomter frigörs ytor för lekplats och gästparkering.

Hela planen som redovisas är en ren paradox med avseende på de värden som kommunen anser sig bevara

- Med hänvisning till den tidigare detaljplanen från 2007 så ska man uppfylla den innan en ny detaljplan påbörjas. (se sida 2) Bl.a finns beslut om att iordningställa en badplats.
- Den föreslagna förändringen är en överexploatering som kraftigt påverkar såväl kulturmiljö, landskapsbild samt naturvärden.
- Med ett betydligt större antal människor som rör sig i området bidrar det till en väsentligt större belastning på djur och natur i omgivningen.
- Vi anser inte att marken i fråga kan klassas som jordbruksmark i det avseendet då den inte har brukats till vare sig odling, bete eller slätter.
- Idag saknas en iordningsställd och säker badplats samt en lekplats i närområdet.
- Kommunen anser att siktlinjerna är viktiga. Med detta förslag kommer väldigt många siktlinjer försvinna helt.
- Vi anser att kommunens bedömning av trafiksituationen är ett antagande som saknar grund och ett slarvigt förfarande i samband med en fråga som har bäring på kommuninvånarnas säkerhet.
- I planförslaget saknas yta för gästparkering och hänvisning görs till egen tomt. Detta är mycket optimistiskt tänkt och saknar relevans med tanke på tomternas storlek. Vid projektering av nya områden är det praxis att planera för gästparkingsplatser.

#### **Utdrag och kommentarer från tidigare detaljplan för Håkantorp 1:5 2007**

Detaljplanen vann laga kraft december 2007. Genomförandetid är 5 år från det att planen vann laga kraft. Åtgärderna skulle alltså vara genomförs 2012. Det är anmärkningsvärt att inte uppföljning har skett av den fastställda detaljplanen som beslutas om av Kinda kommun.

#### **4.1 Översiktliga planer**

”Behålla Rimforsas karaktär med mycket grönområden, stora tomter och lantlig miljö”

*Vår kommentar: Den nya planen tar över huvud taget inte hänsyn till detta.*

#### **4.5 Strandskyddet**

”Uppröjning av vassbältet kommer att ske för att åstadkomma tillgänglighet till badplats”

*Vår kommentar: Icke uppfyllt. Den nya detaljplanen måste därför innehålla den badplats som tidigare beslutas om*

#### **5.9 Bebyggelse/Gemensamma anläggningar**

”Badplats samt brygga görs tillgängliga för allmänheten”

*Vår kommentar: Icke uppfyllt. Måste åtgärdas enligt tidigare beslut*

#### **5.10 Gator och trafik/parkering**

”Ca 6 p-platser uppdelade på två ställen föreslås inom området”



*Vår kommentar: Endast två parkeringsplatser uppfördes. Parkeringsproblematiken kommer att eskalera med fler bostäder i området.*

### 2.3 Gemensamhetsanläggning

”En gemensamhetsanläggning kommer att bildas för vägar och naturmark med enskilt huvudmannaskap”

*Vår kommentar: Delvis uppfyllt. Vägföreningen finns. Däremot har förening för kvartersmark/naturmark ej upprättas. Denna bör omgående bildas då området växer igen och omgivningen blir svårt att nyttja.*

### 2.3 Servitut och ledningsrätter

”Då luftledningen ersätts med jordkabel bör servitut ersättas med ledningsrätt”

*Vår kommentar: Icke uppfyllt. Luftledning finns fortfarande kvar ned till båtbygga.*

## Kommentarer till föreslagen detaljplan

### Bevarande av kultur och natur

I planbeskrivningen uppger kommunen att man vill ”bevara och ta hänsyn till kulturmiljö, landskapsbild och de naturvärden som finns” Det anser vi är en bra ansats då dessa värden är några av kommunens största tillgångar. **Vi anser att den föreslagna förändringen absolut inte går i linje med denna ansats då en så pass tät och hög bebyggelse kraftigt påverkar såväl kulturmiljö och landskapsbilden som naturvärden. Detta gäller hela planförslaget.**

### Djurliv

Området består delvis av skyddade biotoper och är hem till ett rikt djurliv, även för mer sällsynta arter som örnar och kärrhökar. Vi ser en stor risk att en tätare bebyggelse blir ett hot mot dessa djur. Framför allt gäller det kärrhöken som häckar här och är mycket känslig för störning under parningssäsongen. **Med betydligt större antal människor som rör sig i området bidrar det till en väsentligt större belastning på djur och natur i området.**

### Jordbruksmark

En anledning som kommunen uppger till den täta bebyggelse som planeras är att man behöver maximera värdet (=exploateringsgraden) av bebyggelse på jordbruksmark.

**Vi anser dock inte att marken i fråga kan klassas som jordbruksmark i det avseendet å den inte brukats till vare sig odling, bete eller slätter.** Den har heller inte slagits eller putsats i nämnvärd utsträckning.

### Rekreationsområden

Med uppemot 150 nya invånare, och dubbelt så många när planen läggs för Krågedal 1:3, ser vi att det kommer att saknas rekreationsområden för personer som bor i området. Ytan för området är begränsad eftersom det ligger mellan

Åsunden och väg 34, och stora delar av det fåtal naturområden som är tillgängliga idag kommer att bebyggas. Åtkomsten till sjön Åsunden är också redan idag begränsad på grund av sankmarker runt stränderna och dyg botten.

Idag finns endast en liten grusväg som leder ned till Åsunden. Där finns en liten båtbygga med y-bommar för 16 båtplatser. Det är inte förenligt att båtbyggan används som bad och badbygga. Farliga situationer har uppstått och kommer att uppstå i samband med båttrafik till och från byggan. För att säkerställa att framtida olyckor inte sker måste bad och båtplats separeras. **Idag saknas en iordningställd och säker badplats med badbygga samt en lekplats i närområdet.**

Varför väljer människor att flytta till Rimforsa och den här typen av områden? Ska vi bevara eller förstöra de värden som är unika för vår kommun?

Sommarhalvåret så ökas belastningen på båtbyggan och naturområdena även av Storgårdens gäster.

#### **Siktlinjer**

I detaljplanen anges siktlinjer som ska bevaras, bland annat från Kalmarvägen ner mot Åsunden. Här finns en uppenbar motsägelse då tät bebyggelse med 8 meter takhöjd planeras på marken mellan vägen och sjön. **En konsekvens av detta blir att siktlinjerna från Kalmarvägen ner mot Åsunden kommer att försvinna helt.**

#### **Vattenavrinningen**

I den södra delen av området planerar man att leda vatten till ett dike som ligger vid [REDACTED], men en empirisk bedömning är att det inte finns tillräcklig avrinning därifrån ut till Åsunden, utan att allt vatten tenderar att bli stående.

En ny översyn av hur vattenavrinningen för hela området bör göras då flera befintliga fastigheter har problem.

#### **Trafiksäkerhet**

Under senare år har en märkbar inflyttningskett till området, både i Håkantorp och i Krågedal. Kommunen bedömer att Kalmarvägen har en "begränsad trafikmängd", men upplevelsen hos oss som bor här är att trafiken har ökat kraftigt. Hastighetsbegränsningen är 70km/h men många kör snabbare än så på den taksträcka som löper förbi området.

Med en inflyttning av uppemot 150 personer till Håkantorp, och ytterligare ett hundratal till Krågedal 1:3 där ett positivt planbesked har utdelats av kommunen, kommer trafiken att dubbleras. Vi upplever redan en bristande trafiksäkerhet på vägen, som inte avhjälpes tillräckligt av den gång- och cykelväg som planeras till Rimforsa – särskilt inte på vintern, då människor hellre tar bilen och väglaget är sämre.

**Vi anser att kommunens bedömning av trafiksituationen är ett antagande som saknar grund och ett slarvigt förfarande i samband med en fråga som har bäring på kommuninvånarnas säkerhet.**

I anser att kommunen skall ställa krav på Trafikverket så att en förbättring av Kalmarvägen kan ske och att en "ny" påfartsväg byggs till väg 23/34 så att området har rätt dimensionerad trafikmiljö. Detta måste verkställas innan byggnation kan starta. Om inte påfartsväg bygg kommer trafiksituationen inne i Rimforsa att påverkas väldigt negativt.

#### **Vägar och parkeringsytor**

Uppfartsvägen mot Storgården är idag i mycket dåligt skick och klarar ej av den ökade belastningen som kommande byggtrafik kommer att generera. Vägen måste förstärkas innan byggnation kan påbörjas och ska bekostas av markägare/entreprenör.

**I planförslaget saknas yta för gästparkering och hänvisning görs till egen tomt. Detta är mycket optimistiskt tänkt och saknar relevant med tanke på tomternas storlek.**

#### **Kommentar**

Synpunkterna har beaktas vid framtagandet av granskningshandlingar.

Planförslaget har justerat utifrån djupare analyser av landskapsbilden, kulturvärden, siktlinjer samt inkomna yttranden. Möjlig exploatering av området har ändrats och exploateringsgraden har minskat. Läs mer under kap. 4.1 *Bebyggelseområde – föreslagna förändringar.*

Frågan om badplats och röjning av vassbältet kommer att hanteras utanför detta planarbete. Frågan om parkering ställer den gällande detaljplanen inget krav på utan det beskrivs att det bör anordnas.

Planområdet har justerats med hänsyn till naturvärden. Den främsta ändringen har gjorts i det sydöstra området, område för natur har ökat och område för bostäder har minskat. Naturmarken som behålls kan erbjuda rekreations- och lekmöjligheter samt möjlighet till dagvattenhantering. Kommunens bedömning är att naturområdena och de nya ökade fastighetsstorlekarna utgör tillräcklig med yta för lek och rekreation.

Detaljplaneförslaget har justerats med anledning av siktlinjerna. Läs mer under kap. 4.2 *kulturmiljö – förändringar.*

Aspekter om biltrafik avseende nya tillfartsvägar och bredare vägbana för Kalmarvägen utreds inte i det aktuella detaljplanarbetet. Kinda kommun har noterat dessa frågor och de hanteras i andra pågående och kommande processer i översikts- och detaljplanering.

Upprustning av uppfartsvägen till Storgården behandlas inom ramen för den här detaljplanen. Synpunkten är noterad.

Övriga synpunkter noteras.

### 5.8 Synpunktsförfattare 03

Våra krav angående byggnation vid Storgården.

1. Samtliga hus ska vara enbostadshus med en nockhöjd på max 6m
2. Antalet hus ska vara max 30 st
3. Angåendebyggnation på 1:24 ska det vara max 4 st enbostadshus med nockhöjd om 6 m
4. Lekplatser och strömråden måste förbättras.
5. Angående byggnation på 1:24 kommer antalet fastigheter som finns i förslaget att försämrats utsikt på ■■■ mot sjöutsikt (Åsunden). Och i nästa skede försämrats värdet på fastigheten radikalt.

#### Kommentar

Synpunkterna har beaktats vid framtagandet av granskningshandlingar.

Planförslaget har justerat utifrån djupare analyser av landskapsbilden, kulturvärden, siktlinjer samt inkomna yttranden. Möjlig exploatering av området har ändrats och exploateringsgraden har minskat. Läs mer under kap. 4.1 *Bebyggelseområde – föreslagna förändringar*.

Gällande lekplats finns inga allmänna ytor för lek planlagt. Området ska ses i sin helhet. Det finns naturområden i och omkring planområdet. Ytor planlagt för NATUR har ökat och det inrymmer friyta för lek inom kvartersmark. Till detaljplanen har en skötselplan tagits fram som beskriver hur naturområdena inom planområdet ska skötas.

Angående utsikten har prickmark lagts till på fastigheten 1:24 för att säkerställa att siktlinjer ned mot Åsunden inte försvinner från fastigheter i anslutning till området. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om siktlinjer under kap. 4.2 *kulturmiljö – förändringar*.

Övriga synpunkter noteras.

### 5.9 Synpunktsförfattare 04

Med anledning av den planerade byggnationen motsätter jag mig att det till vissa delar.

Vägen går precis vid tomtgräns till ■■■. Den är redan starkt trafikerad p.g.a tidigare bebyggelse vid Krågedal. Med 47 nya hus som planeras, så blir situationen förödande både ur trafiksäkerhet och inte minst ur miljösynpunkt.

Mitt förslag = halvera antalet tomter, gör en ny utfart till väg 23/34. Ang parhus = Parhus hör inte hemma på landsbygden, det förstör den lantliga bilden.

#### Kommentar

Synpunkterna har beaktas vid framtagandet av granskningshandlingar.

Planförslaget har justerat utifrån djupare analyser av landskapsbilden, kulturvärden, siktlinjer samt inkomna yttranden. Möjlig exploatering av området har ändrats och exploateringsgraden har minskat. Läs mer under kap. 4.1

*Bebyggelseområde – föreslagna förändringar.*

Aspekter om biltrafik avseende bredare vägbanor av Kalmarvägen och ny utfart utreds inte i det aktuella detaljplanearbetet. Kinda kommun har noterat dessa frågor och de hanteras i andra pågående och kommande processer i översikts- och detaljplanering.

Övriga synpunkter noteras.

### 5.10 Synpunktsförfattare 05

Vi anser att antalet fastigheter/tomter inom planområdet (och därmed också befolkningsökningen) kraftigt motverkar kommunens uppsatta mål att bibehålla den lantliga kulturhistoriska miljön. Detta kommer också generellt förändra det naturnära landskapet på ett oåterkalleligt sätt både för nuvarande och nytillkomna invånare.

Området kring Storgården beskrivs både i planbeskrivningen och kulturmiljöutredningen som lantlig och man anser att landskapets öppenhet ska bibehållas. Att utöka antalet bostäder och bofasta med den mängd som föreslås skulle innebära att området snarare kommer klassas som tätort. SCBs egna definition av tätort är över 200 invånare bosatta i ett sammanhängande bebyggelse. Denna nivå kommer vida överskridas om gällande förslag blir verklighet. Lägg där till de redan etablerade fastigheterna öster om Storgården. Detta är extra svårt att förstå när området ligger så pass långt ifrån Rimforsa tätort, och förbindelserna är så pass begränsade (se punkt 2.) Vi ifrågasätter därför att flerfamiljshus kan bli aktuella i den här typen av område.

Ärendet som gäller byggnationen av radhus vid närliggande Rimforsa Strand (fastigheterna 1Q21, 3Q2 och 5Q1) bör vara aktuellt även här. Där har man ändrat antalet tomter från 24 nya radhusbostäder (på en yta av ca 12 hektar) till 9 enfamiljshus. Denna ändring gjordes dessutom trots att det ligger i anslutning till ett redan stort utbyggt bostadsområde med tillgång till två gång/cykelvägar samt flera infarter för biltrafik. Något man verkligen inte kan hävda gäller för planområdet kring Storgården som ju dessutom ligger flera kilometer från Rimforsa tätort. Denna förtätningsgrad borde alltså vara absoluta taket för detaljplanen (ytan över det byggbara planområdet är för övrigt inte angett vad vi kan se, men vi uppskattar att det rör sig om ca 20 hektar).

Kulturmiljöutredningen skriver bland annat om vad som är karaktäristiskt för området: **Bebyggelsens relativt låga höjd med bostadshus i en och en halv plan.** Faktum är att det inte finns ett enda tvåvåningshus på västra sidan om Storgården. Detta borde vara mer än nog för att inte tillåta byggnader över 6 meter till nock (vilket man också angett som gräns i den sydöstra delen).

För övrigt finns det i ingen motivering till påståendet att: **I den norra delen finns både möjlighet till exploatering av en- och tvåbostadshus samt även i den centrala delen. I den sydligaste delen av planområdet regleras det endast till enbostadshus.**

Vi anser att det behöver utföras en noggrann, samlad analys av hur buller och trafiksäkerhet påverkas av samtliga byggprojekt längs Kalmarvägen. Hur mycket trafik anser man att vägen klarar av?

Vi noterar att ingen bulleranalys har gjorts.

Exploateringen runt Rimforsa Strand har motiverats med närheten till samhället och de goda förbindelserna som cykel/gångvägar/trottoarer medför. Dessa förutsättningar finns inte vid Storgården. Planerna på att bygga en cykelväg är naturligtvis positivt, men det påverkar inte mängden av biltrafik i någon större mån. Och det är biltrafiken som är det stora problemet på en så smal och kuperad landsväg som Kalmarvägen.

En förutsättning för att bo i de planerade områdena söder om Rimforsa Strand är alltså i dagens läge att man har tillgång till bil. Ingen kollektivtrafik finns. Hur kan kommunen under dessa förutsättningar hävda att man tar hänsyn till barnperspektivet?

Även när det gäller trafiken vill vi hänvisa till den ändrade detaljplanen kring fastigheterna 1:21, 3:2 och 5:1 vid Rimforsa Strand, där den ökade trafiken i området var ett av skälen man angav för att minska bostäderna från planerade 24 till 9 (alltså under 10 bostäder/hektar).

Vi anser att kulturmiljöutredningen borde innefatta även angränsande fastigheter till planområdet.

Varför har kulturmiljöutredningen begränsats till att enbart innefatta planområdet [REDACTED] och [REDACTED] har varit tätt sammanflätade med Storgården och dess verksamheter under större delen av 1900-talet och har under den perioden varit de enda övriga byggnaderna i det aktuella området. Att detta inte ens nämns i Kulturmiljöutredningen är minst sagt märkligt. Det finns skäl att anta att om undersökningen hade breddats till angränsande fastigheter, byggda under samma tidsperiod som man avser bevara i projektbeskrivningen, så hade området i norra delen av planområdet inte klassats som "Tåligt ur ett kulturhistoriskt perspektiv". Det ligger snarare närmare till hands att fastigheterna mot den norra skogshöjden bidrar till platsens natur- och kulturhistoriska värden, något som detaljplanen uttalat ska ta hänsyn till. Vi anser därför att utredningen behöver kompletteras.

Vi anser att Kommunen begår en grov tolkningsförvrängning när man hävdar att de K-märkta ekonomibyggnaderna kan bevaras genom att rivs och sedan byggs upp igen. Vi anser också att planbeskrivningen tydligt ska skydda de historiska ekonomibyggnaderna från rivning samt att de temporära modulhusen avlägsnas när det tillfälliga bygglov för dem har löpt ut.

Kulturmiljöutredningen anser att en bärande del för de kulturhistoriska värdena i området är: **Ekonomibyggnaderna och deras gruppering** nedanför mangården åt norr. Detta understryks även av att området där de ligger är angett som "Mycket känsligt bebyggelse /kulturmiljö", och man skriver: **Att bygga i detta område innebär stor påfrestning på bebyggelse/kulturmiljö.** Tydligare skrivelser än så går knappast att göra vilket borde avgöra frågan vad gäller rivning/nybyggen av de historiska ekonomibyggnaderna.

Utredningen skriver också att: **Ekonomibyggnaderna kan ges nytt liv om de restaureras enligt byggnadsvårdsmässiga principer och får nya funktioner som tar hänsyn till dess arkitektoniska kvaliteter och kulturhistoriska värden.** Kommunen behöver motivera varför de inte håller med om detta utan anser att byggnaderna istället kan rivas.

Kulturmiljöutredningens skrivningar gällande ekonomibyggnaderna och området kring dem gäller i synnerhet modulhusen som går emot utredningen på i princip samtliga punkter (utom möjligheten att de är målade i röd färg...). Faktum är att inte ens det tidsbegränsade bygglovets för dessa borde ha vunnit laga kraft om man hade haft utredningen som underlag. Att modulhuset avlägsnas och ytan de stått på återställs ser vi som självklart.

Hönshuset som numera beskrivs som mindre funktionalistiskt bostadshus, har aldrig varit avsett för att vara en bostad och det ligger dessutom i direkt anslutning till angränsande fastighet. Detta innebär att man överskrider gränsen för 4 meter från tomtgräns med råge. Ett bostadshus - nytt eller gammalt - så nära grannen borde därför inte kunna beviljas. Att man i smyg har inrett en komplementbyggnad och hyrt ut den under perioder kan inte vara skäl till att bygga ut eller bygga om. Snarare tvärtom - den borde återgå till att vara den ekonomibyggnad den är avsedd att vara.

Avfarten vid ekonomibyggnaderna har i decennier använts för att nå fastighet. Kommer detta påverkas av Storgårdens planer kring ekonomibyggnaderna? Den lilla utfarten till Kalmarvägen som går längs med den norra delen av området är inte lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt då sikten mot norr är obefintlig och precis innan krönet av vägen. Den ökade trafiktätheten kommer dessutom öka risken med att använda denna utfart.

Området längs med Kalmarvägen söder om Rimforsa är en av de vackraste platserna i Östergötland. Det har stor betydelse för trakten både historiskt och kulturellt. Hela Åsunden är också en enorm tillgång som lockar till sig besökare från hela världen. Vi förstår hur attraktivt det är att bosätta sig i dessa trakter. Vi förstår också Kinda kommuns behov av att växa både ekonomiskt och befolkningsmässigt. Dessa intressen kommer alltid i någon mån ställas mot varandra. Det är helt naturligt. Det som är anmärkningsvärt är den omfattning som Kinda kommun väljer att exploatera en så ytterst känslig natur på. Man har dragit en väldigt generell pil över hela området söder om Rimforsa som exploateringsbart och angett en siffra på 10 bostäder/hektar som riktlinje. Det är närmast svindlande hur grovt kommunen karvar ur bitar ur det som är dess största tillgång - närheten till naturen. Man gör det också utan någon övergripande plan. Vad anser man att gränsen går för hur

mycket som kan exploateras? Vi hoppas att personer inom kommunens administration och framför allt invånarna i Kinda kommun inser att dessa beslut är oåterkalleliga.

Efter att ha tagit del av Den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa ser vi att vi behöver komplettera våra tidigare inskickade synpunkter angående de planerade nybyggena runt Storgården. Våra tidigare fyra synpunkter hänvisar i första hand samrådshandlingarna och består av (Dessa fyra punkter finns tydligt motiverade i tidigare inskickat dokument):

1. Antalet fastigheter/befolkningsökning i planområdet motverkar kommunens uppsatta mål att bibehålla den lantliga och kulturhistoriska miljön.
2. En noggrann och samlad analys av bullernivån och trafiksituationen längs med Kalmarsvägen behöver göras innan man kan ta ställning till ytterligare förtätningar.
3. Kulturmiljöutredningen behöver kompletteras med att även innefatta fastigheter och områden som angränsar till planområdet och som bidrar till den kulturhistoriska omgivningen.
4. De kulturhistoriskt viktiga och K-märkta ekonomibyggnaderna måste skyddas från rivning.
5. Vi anser att **Den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa** är tydlig med hur olämpligt det är att bebygga den odlingsbara marken i planområdet i synnerhet men också i det generella "utvecklingsstråket" (med beteckning BL11) i allmänhet.

Några viktiga utdrag ur översiktsplanen som berör Odlingsbar mark i planområdet:

- Enligt miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.
- I vägledande domar har Mark- och miljööverdomstolen ansett att mark som har tagits ur produktion även senare ska betraktas som brukningsvärd oavsett om den formellt är jordbruksmark, den ännu används som jordbruksmark eller dess klassning gör den kommersiellt ointressant som jordbruksmark.
- Föreslaget område BE11 är olämpligt på grund av jordbruksmarkens värden (produktionsvärde), djurhållning, natur-, kultur-, landskaps-, och rekreativvärde. Det finns i nuläget ingen besättning i området men det finns gårdar och betesmarker samt att det ligger besättningar i närheten som kan eller kan få behov av marken för sin djurhållning. (7.7.2)
- Utredningen "Jordbruksmarkens värden och bedömning av lämplighet att bygga" (Calluna, 2018) gör gällande att inga av de utpekade områdena som ligger på jordbruksmark bedöms lämpliga att exploatera. (7.7.2)

Några viktiga utdrag ur Översiktsplanen som berör naturminnen och kulturvärden i planområdet:

- Vid nybyggnation av bostäder bör i första hand den befintliga närmiljön tas i beaktande för att minimera påverkan (3.7.2)



- Område BE11 är särskilt känsligt för exploatering och konsekvenserna riskerar att bli stora om inte tillräcklig hänsyn tas. (7.2.1)
- Utpekade framtidsområden för ek (områden som kan bli viktiga för nästa generationer med ekar) berörs dock av flera av planförslagets områden. Påverkan och effekt beror då av hur detaljplaneringen anpassas till träden och dess värden. Effekterna riskerar att bli betydande om påverkan inte minimeras, särskilt i område BE11. (7.2.2)
- I område BE11 finns flera gårdsmiljöer av visst värde samt byggnad av stort värde (Storgården). Landskapsavsnittet har övergripande stora värden som kulturhistoriskt jordbrukslandskap. Om inte stor hänsyn tas vid exploatering riskerar effekterna bli betydande. (7.3.2)

Det finns uppenbarligen många skäl att inte bygga ut och förtäta de odlingsbara områdena i planområdet. Det är också märkligt hur en så generell förtätningsgrad som 1 bostad/hektar får vara riktlinje i ett så känsligt natur och kulturhistoriskt område som det man kallar BL11 (Längs med Kalmarvägen söder om Rimforsa). Men det som kanske är mest uppseendeväckande av allt är att Kinda kommun inte verkar ta någon hänsyn till är att de ca 20 bostäder som kan komma på tal i planområdet knappast kan anses: **tillgodose väsentliga samhällsintressen eller att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.** Man borde alltså inte tillåta detaljplanen att nå laga kraft.

#### Kommentar

Synpunkterna har beaktas vid framtagandet av granskningshandlingar.

Planförslaget har justerat utifrån djupare analyser av landskapsbilden, kulturvärden, siktlinjer samt inkomna yttranden. Möjlig exploatering av området har ändrats och exploateringsgraden har minskat. Läs mer under kap. 4.1 *Bebyggelseområde – föreslagna förändringar.*

Mellan planområdesgränsen och Kalmarvägen har det lämnats mark för en eventuell gång- och cykelväg. Marken kan också användas för en framtida busshållplats.

Parallellt med aktuell detaljplan arbetar Kinda kommun med att planlägga en gång- och cykelväg mellan Rimforsa och Krågedal. En gång- och cykelväg skulle öka trafiksäkerheten och tillgängligheten, motverka klimatförändringar och förbättra möjligheterna för hållbara transportsätt.

Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om jordbruksmark under kap. 4.5 *Natur – Jordbruksmark.* Kommunen ser ett stort behov av bostäder i attraktiva lägen i Rimforsa. Jordbruksmarken i det aktuella området behövs för att tillgodose det väsentliga samhällsintresse bostadsförsörjning. Att ta i anspråk annan mark i anslutning till planområdet skulle innebära ett större intrång i natur- och växtlivet samt att större jordbruksmarker skulle behövas fragmenterats.

Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om buller under kap. 4.7 *Störningar, hälsa och säkerhet – Buller*.

Planbeskrivning har förtydligats med information om modulhuset och ekonomibyggnaderna. Kommunen gör bedömningen att ekonomibyggnaderna inte ska ha rivningsförbud, detta för att möjliggöra andra framtida användningsområden. Detaljplanen innebär inte att ekonomibyggnaderna ska rivas. Läs mer under kap. 4.2 *Kulturmiljö – föreslagna förändringar*.

Vägsträckningen förbi ekonomibyggnaden kommer inte att försvinna utan är planlagd som en GC-väg i detaljplanen.

Kulturmiljöutredningen har inte kompletterats med att omfatta omkringliggande fastigheter. En djupare analys med hänsyn till kulturmiljöutredningen har gjorts. Detaljplanen har justerats gällande exploateringsgrad, byggnadsvolymer och gestaltning utifrån kulturmiljön.

Övriga synpunkter noteras.

### 5.11 Synpunktsförfattare 06

Vi, [REDACTED], välkomnar en utveckling av och inflyttning till kommunen och vår del här söder om Rimforsa, men vi anser att hänsyn behövs tas som idag saknas i den befintliga detaljplanen för utveckling av området.

För 14 år sedan köpte vi vår fastighet, ett gammalt torpställe med historia från 1800-talet i en lantlig miljö 3 km utanför Rimforsa samhälle. Vår egendom har utsikt mot sjön Åsunden och ut över öppna landskap som är en del av det fantastiska Kinda har att erbjuda. Vi har renoverat det varsamt i samklang med naturen genom att hålla fasaderna låga och valt traditionsenligt falurött med vita knutar, så att det smälter in i naturen och i den befintliga lantliga miljön. Vår trädgård, så väl som det omkringliggande närområdet är hemvist för den fridlysta ekoxen som frodas och trivas i trakten.

#### Anmärkningar på befintlig plan:

- För att bibehålla den lantliga miljön bör hänsyn tas till förtätningen av området som sker genom bebyggelsen. Antalet bostäder bör anpassas till ytan som står till förfogande. De idag över 30 planerade bostäderna bör reduceras och ändras till ett betydligt lägre antal för att behålla det som idag ger upplevelsen av att befinna sig på just landet och inte i ett tätbefolkat bostadsområde.
- [REDACTED] utsikt mot sjön som gjorde att vi flyttade till just den här tomten skal inte påverkas av den nya planen. Vi kräver att placering och höjd på bebyggelsen i området tar hänsyn till det.
- För att behålla upplevelsen av ett estetisk bebyggt område bör bostädernas höjd begränsas till en lägre max-höjd i nock. Även regleringar på färgval bör göras för att behålla och utveckla området i samklang med den vackra naturen i området.

- Om flerbostadshus ska byggas bör även dessa begränsas framför allt i antal men även enligt punkten ovan (höjd, färgval etc.) Den typen av hus är ett nytt inslag i dagens miljö och måste verkligen placeras och planeras med omsorg om beslut om detta genomförs.
- Den fridlysta ekoxen tillhåll i dessa trakter bör tas hänsyn till och utredas ordentligt innan en exploatering av dess revir sker. Eventuell åtgärdsprogram kan bli aktuella.
- Huvudvägen till området (Gamla Kalmarvägen) är underdimensionerad för den ökning av antal boende som området ny hyser jämfört med den den byggdes. Ett helhetsgrepp om detta bör ligga med i planen.
- När området befolkas av fler människor bör det ur ett hållbarhetsperspektiv för att minska utsläpp planeras för att upprätta bussförbindelser eller dra om de befintliga busslinjerna samt etablera hållplats för kollektivtrafik.
- Med ett ökat antal barn i området följer behov av att planera för säkrare av och påstigningar för skolskjutsar.

#### **Kommentar**

Synpunkterna har beaktas vid framtagandet av granskningshandlingar.

Planförslaget har justerat utifrån djupare analyser av landskapsbilden, kulturvärden, siktlinjer samt inkomna yttranden. Möjlig exploatering av området har ändrats och exploateringsgraden har minskat. Läs mer under kap. 4.1 *Bebyggelseområde – föreslagna förändringar.*

Detaljplaneförslaget har justerats med anledning av siktlinjer från befintliga fastigheter och från Kalmarvägen ned mot Åsunden. Se mer under kap. 4. *Planförutsättningar och planförslag - siktlinjer.*

Detaljplanen möjliggör inte för flerbostadshus, utan möjliggör för endast friliggande enbostadshus och ett tvåbostadshus (parhus). Detaljplanen reglerar utformningen av en- och tvåbostadshusen i form av färgsättning, takvinkel, största byggnadsarea och högsta nockhöjd.

Detaljplanen har justeras gällande exploateringen i den sydöstra delen av planområdet med hänsyn till naturvärden, gröngöling, gullviva, blåsippa och ekoxe. Läs mer i planbeskrivningen under kap. 4.5 *Natur – vegetation och biologisk mångfald.*

Aspekter om biltrafik avseende bredare vägbanor av Kalmarvägen utreds inte i det aktuella detaljplanearbetet. Kinda kommun har noterat dessa frågor och de hanteras i andra pågående och kommande processer i översikts- och detaljplanering. Detaljplanen har efter samråd kompletterats med en trafikbullerutredning. Bedömningen är att alla bostäder i granskningsförslaget uppfyller riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om trafikbuller under kap. 4.7 *Störningar, hälsa och säkerhet – Buller.*

Aspekter om att dra nya busslinjer ligger inte inom ramen för detaljplanearbetet. Det har lämnats mark längs med Kalmarvägen för en eventuell ny gång- och cykelväg, men marken kan också användas till en framtida busshållplats.

Övriga synpunkter noteras.

## 5.12 Synpunktsförfattare 07

### Bakgrund

Vi har under många år levt och bott i Kinda kommun där vi trivs mycket bra i närmiljön. Det vi uppskattar med bygden är den lantliga bostadsmiljön i direkt anslutning till vatten, skog och vandringsstråk men också närheten till både Rimforsa och Kisa som centralorter. Vi välkomnar således att fler personer ges möjlighet att njuta av miljön i Kinda kommun i samband med föreslagen detaljplan.

### Önskan

Kopplat till ovan är vår önskan och förhoppning att bibehålla den för bygden så karakteristiskt lantliga miljö där detaljplanen nu är föreslagen. Detta skulle infrias genom till storleken större tomter i kombination med enplanhus.

Som förslaget är presenterat med parhus samt 2-planhus ser vi uppenbara risker i att den lantliga miljön och bygdens profil förändras i negativ riktning.

Presenterad detaljplan kommer utöka antalet hushåll i närområdet markant vilket ställer direkta och ambitiösa krav på utökad infrastruktur i området. Som exempel ges den väg som löper mellan Rimforsa och Slätmon som redan idag är hårt trafikerad och är på flera ställen smal. Vägen är idag mötesplats för såväl bilister (ofta i hög hastighet), cyklister samt människor på promenad.

Vi vill understryka att vi är positiva till utvecklingen i området och ber er ta hänsyn till den för Kindabygden så attraktiva lantliga miljön. Genom större tomter, enplanhus och till antalet färre hushålls skulle såväl lantlig känsla bibehållas som rådande infrastrukturens kapacitet ej överbelastas. Detta anser vi vara den mest hållbara planeringen enligt vår önskan.

### Kommentar

Kommunen noterar yttrandet och att fastigheten är positiv till uppförandet av nya bostäder vid Rimforsa.

Planförslaget har justerat utifrån djupare analyser av landskapsbilden, kulturvärden, siktlinjer samt inkomna yttranden. Möjlig exploatering av området har ändrats och exploateringsgraden har minskat. Läs mer under kap. 4.1 *Bebyggelseområde – föreslagna förändringar*.

Parallellt med aktuell detaljplan arbetar Kinda kommun med att planlägga en gång- och cykelväg mellan Rimforsa och Krågedal. En gång- och cykelväg skulle

öka trafiksäkerheten och tillgängligheten, motverka klimatförändringar och förbättra möjligheterna för hållbara transportsätt.

Kinda kommun har noterat frågan om infrastruktur och den hanteras i andra pågående och kommande processer i översikts- och detaljplanering.

Övriga synpunkter noteras.

### 5.13 Synpunktsförfattare 08

Synpunkter på samrådshandlingar för Detaljplan i Rimforsa, Håkantorp 1:5, 1:24, 1:55 och 1:56 Kinda kommun från fastighetsägare [REDACTED].

Under upprättande av en detaljplan ska kommunen pröva ett markområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk (PBL 4 kap 4:2§). Enligt samma lagstiftning ska också vid planläggning och i ärenden om bygglov (kommande prövning) endast mark tas i anspråk för att bebyggas om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (PBL 2 kap 2:4§). Vid planläggning och i ärenden om bygglov ska bebyggas och byggnadsverk lokaliseras på ett för sitt ändamål mest lämpat sätt. Vidare säger PBL i samma kapitel som tidigare, i 2:5§, att byggnader ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med (2.) hänsyn till jord-, berb- och vattenförhållandena. I det aktuella planområde planeras för byggnation på mark som består silt (lerjord) samt har höga grundvattennivåer. Två geotekniska förutsättningar som innebär att marken inte är lämpad för exploatering i form av bostäder/byggnader. Både dessa förutsättningar utgör geotekniska och vidare sedan byggtekniska riskfaktorer. Aktuellt planområde ligger till största delen i något av en sänka, mark som av tradition inte har bebyggts. Just då denna typ av placering innebär sämre förutsättningar utifrån att ta hand om dagvatten och avrinning från husgrund. I dagvattenutredningen är det tydligt hur större delen av planområdet närmast är att uppfatta som ett "tråg". På figur 3-9 i dagvattenutredning framgår också tydligt att ett större område utanför själva utbredningsområdet (planområdet) bidrar med tillkommande dagvatten genom en stor yta som tillför vatten genom ytavrinning från väster och norr.

I skriften Geologiska underlag i samhällsplanering lyfts ett antal punkter som sammanfattar markens lämplighet för bebyggelse. Ett större antal av dessa punkter är väldigt relevanta för aktuellt planområde och frågan om lämplighet. Punkter som tas upp förhålla sig till och att utgå ifrån är bland annat följande: hur dyrt det blir att bygga, vilka områden är inte lämpliga att bebygga, vad kan konsekvenserna bli av att bygga på "fel" plats, finns risk för sättningar eller översvämningar, blir det besvärligt att hantera dagvatten/vart tar vattnet vägen? Frågeställningar som känns aktuella att ställa sig både en och två gånger, i denna nu föreslagna detaljplan.

På SGU:s hemsida går bland annat att finna följande beskrivning av just siltjordar (som en stor del av planområdet består av);" ...kornen är så små att det inte kan urskilja med ögat och de eroderar lätt bort av vind och vatten. I torrt tillstånd är siltjorden oftast fast, men den suger snabbt upp vatten och håller det kvar. En vattenmättad siltjord är flytbenägen, vilket innebär att jorden kan bli flytande om

den utsätts för rörelser och vibrationer. Vid schaktningsarbete under grundvattenytan får siltjorden en välling-likande konsistens. Silt är en tjälfarlig jordart och det är vanligt att tjälskador uppstår i vägar och anläggningar byggda på silt”.

Boverket beskriver bland annat detta som följer: ”Viktiga förhållanden att beakta är topografiska förhållanden som lågpunkter och instängda områden, grundvattenytans nivå och markytans läge och nivå i förhållande till sjöar, vattendrag och hav. Förväntade effekter av ett förändrat klimat ska beaktas.” I detta fall föranleder jordförhållandena inte till att området kan ses vara lämpligt att bebygga. Att genomföra geotekniska åtgärder är också väldigt dyrt, vilket också ur ett ekonomiskt perspektiv talar mot att uppföra byggnader på mark som inte är lämpligt för byggnation.

Enligt 2 kap 6§ ställer PBL grundläggande krav på anpassning till omgivningen, befintlig bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Undertecknade kan inte se att det som skulle möjliggöras om aktuell detaljplan vinner laga kraft uppfyller dessa grundläggande krav. Området runt Håkantorp kännetecknas idag av en tydlig landsbygdskaraktär där det kultur- och odlingslandskapet tydligt förmedlar sin historia. Ett bebyggelseområde som skulle framstå som ett villakvarter i ett tätortsområde, kan bedömt inte se anpassat till sin befintliga omgivning. Här ser vi att lagstiftarens ambition avseende denna hänsyn inte efterlevs. Likaså beskrivs ytterligare i 2 kap 2.2 § hur planläggning ska syfta till att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför god hushållning. Vilket också ytterligare understryk i 2 kap 2:3 där det också tas upp att planläggning enligt samma lag ska ta hänsyn till natur- och kulturvärden. Där en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse ska ske. I föreslagen exploatering av aktuellt område kan vi inte se att vare sig struktur eller estetiska ställningstaganden gjorts utifrån ovan. Att tillåta en bebyggelse av det slag som aktuell detaljplan skulle medge, om den skulle vinna laga kraft, kommer att de nya tilläggen hamnar i direkt konflikt med områdets nuvarande bebyggelsekaraktär.

I enlighet med MB 3:4 (och tidigare proportioner) förutsätts att kommunerna ska fatta väl avvägda beslut avseende att exploatera jordbruksmark. En kommun förutsätts utreda alla alternativa lokaliseringar till att placera byggnader på jordbruksmark, samt att analysera effekterna av alla de olika alternativ som kan finnas om kommunen anser sig tvingad att exploatera brukningsvärd jordbruksmark. Jordbruket är av nationell betydelse. Jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Att bara utfå från en väldigt schematiskt indikerad pil i en översiktsplan, såsom gjorts i FÖP för Rimforså, kan inte ses uppfylla kravet ovan. Undertecknade kan inte se att Miljöbalkens krav på objektivitet uppfylls. Om en kommun anger i sin översiktsplan att ett visst markområde är lämpligt för bostäder, ska det också ställas högre krav på

detaljeringsnivå än om en kommun anger en mer generell användning (PBL Kunskapsbanken). Inte heller kan det ses förenligt med beskrivningen av en god hushållning med mark, att ta jordbruksmark i anspråk som nu föreslås (PBL 2:3§ stycke 3).

Miljöbalken ställer tydliga krav på, för att om möjlighet kunna ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk. Även om bostadsförsörjningen kan ses vara ett väsentligt samhällsintresse, måste det tydligt framgå att behovet av bostäder inte kan tillgodoses på annan mark. I Miljökonsekvensbeskrivningen tar just aktuellt område (B11) upp som olämpligt att exploatera pga. Jordbruksmarkens värden samt att närområdet används på ett för markområdets mest lämpade sätt. Planläggning och prövningen i ärenden om liv eller förhandsbesked enligt denna lag (PBL) ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Planområdet som nu är ute för samråd finns förvissa indikerat (schematiskt) som utvecklingsområde för bostäder, med en ”svepande pil”, i aktuell FÖP. Dock är det utifrån denna väldigt grova illustration svårt att se att alla andra alternativ, till nu föreslagen exploatering, är utredda och prövade. Något som, enligt tidigare, också krävs utifrån aktuell lagstiftning. Här vill vi framföra att kommunen brustit, då det finns mark som utifrån lokalisering, förutsättningar och hänsyn säkerligen är betydligt bättre lämpad för bostadsbebyggelse. Miljöbalken (3 kap 1§) talar just också om att markområden som ska användas, ska vara de som är mest lämpade utifrån användning och hushållning. Något som vi ser brister på flertalet punkter i aktuell föreslagen detaljplan.

I den undersökning som finns framtagen gällande betydande miljöpåverkan är det slående hur många av de lagstadgade skydd som är tänkta att skydda området, som skulle bli berörda. Även om alla skyddsvärda delar inte enskilt påverkas på ett betydande sätt, så borde det ändå bli tydligt att det sammantaget skulle bli fråga om en betydande påverkan.

Gällande natur- och miljöskydd utifrån MB och andra upprättade skyddsbestämmelser blir det fråga om en lång rad med naturvärden som kan ses beröras. Inom föreslagen detaljplan ingår bland annat nyckelbiotoper, jordbruks- och ängsmark. Inom området förekommer såväl rödlistade växter som djur, inom området finns också områden utpekade av såväl kommunen självt som Länsstyrelsen avseende naturskydd. På sidan 43 i aktuell Fördjupad Översiktsplan framgår att en stor del av aktuell planområde ligger inom, av Länsstyrelsen, särskilt prioriterat landskapsavsnitt. Detta område måste ses utgöra en värdekärna och framtidsområde, dessa ska enligt FÖP:en ses som prioriterade områden att bevara för framtiden. Då de utgör viktiga spridningsvägar och livsmiljöer för olika arter. Inom föreslaget området för detaljplan kommer också ett område som ingår i Naturvårdsprogram klass 4 (FÖP sid 42) att påverkas. Utifrån detta torde också föreslagen detaljplan strida mot kommunens uttalade ambition avseende hänsyn och bevarande av natur och naturvärden. I aktuell FÖP för Rimforsa finns kommunens viljeinriktningar gällande naturmiljöer redovisade. Här går ibland annat att läsa: ”vid all framtida planläggning ska ... naturområden värnas,” möjligheten till

lokal odling ska öka” samt vidare att ”ytor med höga naturvärden ska undantas från exploatering”.

I artskyddsutredningen påvisas det också att det i planområdets sydvästra delar (Trädgårdslunden”) finns biotopsvärden som tillsammans med ett visst artvärde tillsammans gör att området hamnar klass 3, ett påtagligt naturvärde. Denna del av detaljplanen är inte på något sett skyddad (sid 29, Artskyddsutredningen). Inom området finns bedömt tre olika biotoper som är skyddade genom det generella biotopskyddet. Av, i Sverige, sju skyddade biotoper återfinns m.a.o tre av dessa inom aktuellt planområde!. Även om planläggningen, till delar, tar hänsyn till dessa naturvärden är det svårt att föreställa sig att de inte påverkas negativt.

Utifrån områdets kulturmiljö ses en rad kulturvärden påverkas. Karaktärsdragen i landskapet och befintlig bebyggelse kommer, som vi ser det, påverkas direkt negativt av den föreslagna utbyggnaden som aktuell detaljplan skulle medge. Till sin struktur och placering ser vi hur området förlora sin tydliga historiska karaktär som det idag besitter. Även om nya hus gestaltas med stående panel och sadeltak kommer de ändå att upplevas som ”främmande fåglar” i landskapsbilden, enligt vår bestämda uppfattning.

I aktuellt område finns vidare arkeologiska fornlämningar och kulturmiljöer som är tänkta att ingå i planområdets utbredning. Även om bedömning görs att det går att exploatera området utan att dessa påverkas på ett betydande sätt, ser vi ändå att det sammantaget är väldigt många skyddsvärda delar som påverkas. Här borde kommunen komma till den slutsatsen att om detta område kommer att bebyggas, så har ett flertal av de lagstadgade bestämmelser som är tänkta att skydds värdefulle miljöer åsidosatts. Ingen arkeologisk utredning har ännu gjorts, inom planområdet finns två kända fornminnen registerade. I FÖP:en beskrivs att det i området kring Rimforsa finns en stor mängd lämningar, samt att: ”det är även högst troligt att det finns ytterligare fornminnen i området som ännu inte är kända”.

Som redogjordes för ovan ska ett område som detaljplaneläggs för bostäder (eller annan exploatering) vara lämpligt för detta utifrån en rad olika aspekter. I Miljöbalkens 3 kap 6§ beskrivs att natur- och kulturmiljövärden ska skyddas. I föreslagen detaljplan kan vi inte se att den okänsliga och hårdhänta exploatering som förslås, kan ses uppfylla detta lagkrav.

Bebyggelse ska enligt lagstiftningen planeras på sådant sätt att risk för människors ohälsa minimeras. Att då möjliggöra för bebyggelse på mark som kan innebära framtida fuktproblem som sedan också kan leda till framtida mögelproblem, bör ses strida mot lagstiftarens ambition. Samhällsekonomiskt är det också utifrån dessa förutsättningar mindre lämpad mark som är tänkt att planläggas. Sättningar i grundläggning och fuktproblem skulle bli synnerligen kostsamma problem att åtgärda i framtiden. Detta kommer att bli påtagliga riskfaktorer pga. Marken förutsättningar.

Inom aktuellt planområde finns flertalet byggnader med stora kulturhistoriska värden och området utgör en intressant och bevarandevärde miljö. I den kontext som aktuellt område befinner sig i är byggnader av tradition och hävd placerad högt



och med större spridning. I detta kulturlandskap med sina särpräglade karaktärsdrag kan svårligen mindre villortomter, i ett tätt kluster, ses utgöra en lämplig anpassning till sin omgivning. Nu föreslagen byggnation bör ses strida mot PBL i fråga om anpassning och hut lagstiftningen beskriver tomter ska bebyggas. PBL anger att tomte ska bebyggas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden samt natur- och kulturvärden på platsen ( 8 kap 8:9§). Likaså beskrivs att bebyggelse och byggnadsverk (vid planläggning, i detta fall) ska placeras på mark på et sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och bidra till bod helhetsverkan (PBL 2 kap 6§). Områden samt fysisk miljö i övrigt som på grund av sina kulturvärden har betydelse från allmän synpunkt ska enligt miljöbalken så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada deras värden. I PBL kap 2 beskrivs också hur ett bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska skyddas. Befintliga karaktärsdrag ska respekteras och tas tillvara. Hänsyn till stads- och landskapsbild samt natur- och kulturvärden på platsen. När tomter tas i anspråk för bebyggelse ska de ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden och till natur- och kulturvärden på platsen. En obebyggd tomt som ska bebyggas ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen. Tomten (platsen) naturförutsättningar ska så långt som möjligt tas tillvara (PBL 8 Kap 9§). I artskyddsutredningen beskrivs karaktären på området på följande sätt "området väster om sjön Åsunden i Kinda kommun karaktäriseras av ett småbrutet landskap med en blandning av skogsmark och smärre åkertagar. Området har en mycket lång historia av brukande". I FÖP:en Rimforsa beskrivs möjligheten till bostadsbebyggande för aktuellt område (B11) på följande sätt "... om området exploateras med stor varsamhet och med hänsyn till omgivningens värde kan området generera attraktiva tomter inom delar av området utan att göra avkall på områdets höga värden..." Här ser undertecknade att denna hänsyn inte tas utifrån att detta förhållandevis begränsade område ges en väldigt hög exploatering. I FÖP:en pekas också särskilt Storgården ut som ha stort kulturvärde.

Utifrån kommunens ambition att skapa goda stadskvaliteter för boende i småhus finns aktuellt område inte omnämnt i FÖP:en, som ett intressant område att utveckla för bostäder. Då det inte finns kollektivtrafik att tillgå och avståndet in till Rimforsa bedöms vara så pass stort att personer inte kommer att cykla, så bidrar också det planerade området till ökad biltrafik. Särskilt barnfamiljer (med hämtningar och lämningar) behöver ha närmare till förskolan/skola för att alternativa färdmedel till bil ska kunna bli aktuella.

Risk för "betydande olägenhet<sup>2</sup>, då ett bostadsområde som det som föreslås i aktuellt detaljplan kommer byggnation att pågå under en längre tid. De föreslagna en- och tvåfamiljhusen kommer att uppföras under en längre utdragen period. Undertecknade bor också i direkt anslutning till den enda transportväg (Kalmarvägen) där den tyngre trafiken, som krävs för att uppföra föreslaget område, kommer att passera. Vi anser att det buller och vibrationer av pålning som skulle bli aktuellt kommer innebära sp pass stora sötningar för oss, att det blir att betrakta som betydande olägenhet. I undersökningen för miljöpåverkan påtalas också att buller samt luftföroreningar bedöms bli oundvikliga. Dock är de är av icke-

bestående karaktär, här ser vi att vi kommer att påverkas under en så pass lång tidsperiod att det ändå är att betrakta som en betydande olägenhet över tid.

I underlaget till planförslaget saknar vi vidare illustrationer som kan ge en bild av vad exploateringen kan innebära. Vi vill anföra att en volymstudie med en för området fullt utnyttjad byggrätt (både till utbredning samt höjd) är direkt nödvändig för att ge en korrekt bild av föreslagna exploatering. Här ser vi att denna skulle belysa områdets nu föreslagna, mindre lämpliga, höga exploateringsgrad. En planbeskrivning ska innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. Här saknar vi relevanta illustrationer som redovisar hur området kommer att kunna påverkas. Hur kommer skuggor att falla, hur kommer området att upplevas utifrån tillåtna volymer och höjder etcetera.

Beroende av att planområdet ligger lågt i förhållande till sin omgivning, räknar från norr till söder sluttar också området ca 10m, kan de bedömt bli svårt att tillakapa en bra avrinning från husen ut mot gata och tomtgräns. Till detta ska också vägas att tillgänglighetskraven behöver tillgodoses. Har kommunen studerat hur byggnaderna kan placeras på tomterna utifrån avrinning, plushöjd samt tillgänglighet över tomterna och färdig golvhöjd? Då tomterna kommer att bli små, kommer det antagligen uppstå problem i att kunna iordningställa tillgängliga tomter (med maximallutning på 1.12 för ramper etcetera).

Sammantaget, utifrån alla de synpunkter vi framlägger, kan inte undertecknas se annat än att det är för många delar av denna tänkta planläggning som talar mot en exploatering såsom förslagen. Vi hoppas att kommunens tjänstepersoner är mottagliga för de farhågor och synpunkter som vi nu inkommer med. Vi anser att kommunen bör ompröva denna detaljplan och i istället se till en ny lokalisering, som bättre följer lagstiftningens intentioner avseende lämplighet.

Aktuellt utbredningsområde/planområde har aldrig varit bebyggt (med något mindre undantag), det sunda "bondeförnuftet" har historiskt fått råda. Det vore, i våra ögon, oturligt om nu detta område uppförts trots ovan anförda synpunkter. Vi hoppas och tror att kommunens tjänstepersoner visar på klokskap i denna fråga.

#### **Kommentar**

Synpunkterna har beaktas vid framtagandet av granskningshandlingar.

Den översiktliga geotekniska utredningen har bedömt att inga stabilitetsproblem förekommer med hänsyn till områdets topografi. Kommunen har även rådfrågat MITTA, som har gjort utredningen, och dem upplever inte resultaten som exceptionella med avseende på jorddjup, jordlagerföljd eller markens fasthet.

Planförslaget har justerat utifrån djupare analyser av landskapsbilden, kulturvärden, siktlinjer samt inkomna yttranden. Möjlig exploatering av området har ändrats och exploateringsgraden har minskat. Läs mer under kap. 4.1

*Bebyggelseområde – föreslagna förändringar.* Planbeskrivningen har kompletterats med illustrationer om möjlig exploatering.

Kommunen har haft samråd med Länsstyrelsen om påverkan på naturvärden i planområdet. Detaljplanen har justeras gällande exploatering i den sydöstra delen av planområdet med hänsyn till naturvärden, gröngöling, gullviva, blåsippan och ekoxe. Läs mer i planbeskrivningen under kap. 4.5 *Natur – vegetation och biologisk mångfald*. Inom planområdet finns inga utpekade nyckelbiotoper.

Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om jordbruksmark under kap. 4.5 *Natur – Jordbruksmark*. Kommunen ser ett stort behov av bostäder vid Rimforsa. Jordbruksmarken i det aktuella området behövs för att tillgodose det väsentliga samhällsintresse bostadsförsörjning. Att ta i anspråk andra områden i anslutning till planområdet skulle innebära ett större intrång i natur- och växtlivet samt att större brukningsbara jordbruksmarker skulle behöva fragmenteras och tas i anspråk.

De biotoper som finns i området kommer att bevaras och bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen. I det nya planförslaget att naturmarken utvidgats vid åkerholmen och odlingsröset.

De åtgärder som ska genomföras inom planområdet för dagvattenhanteringen har sakkunniga föreslagit och anses som tillräckliga. Detaljplanen har tagit hänsyn tillgänglighetskraven.

Övriga synpunkter har noterats.

## 5.14 Synpunktsförfattare 09

### Sammanfattning

Vi anser att Kinda kommun tänker mer på skatteintäkter i stället för att utveckla Kinda. Föreslagen planlösning går helt emot kommunens sagda värdebegrepp såsom Natur, Miljö med mera.

I planbeskrivningen åberopar man massa saker sen skriver man precis tvärt om. Några exempel på det är:

- Lantligt boende i en jordbruksbygd  
Då kommer man med en planbeskrivning som kan höra hemma i Ullstämman Linköping med parhus och små tomter. En överexploatering helt enkelt.
- Siktlinjer är jätteviktiga för området  
Då kan man inte överexploatera ett område och man kan absolut inte bygga parhus med nockhöjd 8m, inte heller enfamiljshus med nockhöjd på 8m. Då finns inga siktlinjer kvar.
- Naturmiljön  
En byggnation som planbeskrivningen anger med så mycket folk är ett hot mot djurlivet och naturen.

- Trafiksituationen  
Hänvisar till en matning som gjordes 2016. Det var innan befintligt område runt Storgården och Krågedalsberget hade byggts.
- Barn i området  
I stället för att anlägga lekplatser, grönytor och bollspel så hänvisar man till ett skogsområde som tillhör en tomt.
- Parkering på egen kvartersmark  
kommer inte att fungera när man får besök, tomterna är för små för att rymma fler bilar

#### Övrigt

var ska alla nyinflyttade bada, ha sina bådar? Planbeskrivningen innehåller inget nytt bad, ingen ny båtbygga. Idag finns ingen iordningställd badplats, finns en båtbygga där många badar men det blir kaos där med både badande och båttrafiken. Ett under att ingen olycka har skett. Kommunen får nog ta sig en funderare, det finns mycket att göra innan den här planbeskrivningen kan klubbas igenom.

#### Kommentarer och åsikter på planbeskrivningen

##### *Detaljplanens sammanfattning*

”även för ny bostadsbebyggelse i form av en- och tvåbostadshus. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till platsens natur- och kulturhistoriska värden och deta regleras i plankartan genom bestämmelser om placering, utformning och gestaltning.

- Här tas absolut ingen hänsyn till platsens natur och kulturhistoriska värden förutom själva Storgården. Förslaget liknar mer den hemska bebyggelsen runt Landeryd i Linköping.

##### *Planens huvuddrag*

###### Planområdet

Planområdet är i dagsläget delvis bebyggt och utgörs av skog samt jordbruksmark som inte längre brukas.

- Jag vill inte påstå att det finns någon skog i planområdet. På samrådsmötet säger kommunen (Maria) ”för att bygga på jordbruksmark så måste man förtäta så mycket det går.” Och här skriver ni att det inte brukas som åkermark. I den förra detaljplanen för befintlig bebyggelse runt Storgården så gjordes ingen förtätning fast hela området låg på ”jordbruksmark” vad är skillnaden?

#### Planens bakgrund och syfte

Planens syfte är även att bevara platsens natur- och kulturhistoriska värden. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till platsens natur- och kulturhistoriska värden.

- Hur kan kommunen tycka att en sådan förtätning av hus och allra helst två plans och parhus är utformat ” med särskild hänsyn till platsen natur- och kulturhistoriska värden?

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

föreslås en ny bebyggelse på 10 bostäder per hektar vilket skulle innebära 69 nya bostäder i planområdet.

- 10 bostäder per hektar kan man bygga i och i närheten av en stad. Nu är vi på landet där det ska vara stora tomter och hus som flyter in i landskapet. Ca 15 hus a 2000 kvm är mer lantligt. Då ges även plats för lekplatser parkeringar och grönytor som helt saknas i planförslaget.

Riksintresse och planens förenlighet med 3, 4 och kap 5 miljöbalken

Riksintressen skyddas genom Miljöbalken (1998:808), MB. I 1 kap MB fastslås att lagen ska tillämpas så att värdefulla natur- och kulturmiljöer skyddas och vårdas. 3 kap 6 § MB gör gällande att områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljön.

kap MB behandlar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalité. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer överskrids.

- 1 kap i miljöbalken.  
Redan i punkt 1 miljöbalken havererar det. Människor som idag har utsikt ut mot Åsunden mår idag jättedåligt av bara tanken på vånings parhus. Inte nog med att deras utsikt förstörs även deras hus faller i värde. Gäller 5 hus.  
Punkt 2 i miljöbalken.  
Kan inte förstå hur den uppfylls med den föreslagna bebyggelsen. Belastningen på miljön runt sjön kommer att överbelastas vilket får stora konsekvenser för djurlivet runt aktuellt sjöområde.
- 2 kap. Allmänna hänsynsregler med mera.  
Intrånget och olägenheten för människors hälsa och miljö blir starkt påverkat av den täta bebyggelsen. Miljön runt omkring oss blir överbelastad av allt folk som kommer att flytta in.
- 3 Kap- Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden.  
Här står ingenting om att man måste förtäta så som förespråkades på samrådsmötet. Verkar som påståendet är helt tagen ur luften. Om det nu inte finns någon annan lag som anger vad som gäller.
- 5 kap. I och med den stora inflyttningen som redan varit och den kommande så blir buller ett problem med alla människor som åker bil på Karlmarvägen.

## 1 kap. Miljöbalkens mål och tillämpningsområde

### 1 §

Miljöbalkens skall tillämpas så att

1. Människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan.
2. Värdefulla natur- och kulturmiljöer skyddas och vårdas,
3. Den biologiska mångfalden bevaras,
4. Mark, vatten och fysisk miljö i övrigt används så att en från ekologisk, socialt, kulturell och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning tryggas, och
5. Återanvändning och återvinning liksom annan hushållning med material, råvaror och energi främjas så att ett kretslopp uppnås.

## 2 kap. Allmänna hänsynsregler m.m Val av plats

§ För en verksamhet eller åtgärd som tar i anspråk ett mark- eller vattenområde ska det väljas en plats som lämplig med hänsyn till att ändamålet ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa och miljön.

## 3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

4 § Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.  
Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodose på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

### Gällande detaljplaner och områdesskydd

Planområdet omfattas delvis av detaljplanen "Del av Håkantorps 1:5" antagen 2009, se figur 4. Detaljplanen medger friliggande småhus i ett eller två plan och säkerställer befintlig konferensanläggning och mellanliggande naturområde. Området är utbyggt med bostäder öster om Storgården längs med Östra Storgårdsvägen och längs med Västra Storgårdsvägen. Genomförandetiden för detaljplanen gick ut september 2014.

- Den detaljplanen tyckte kommunen blev mindre bra när dom såg hur det sedan blev i området. Tvåplanshus närmast vattnet som tar bort utsikt för bakomliggande hus mm. Där blev även tomterna större än nu planerade, ändå är vissa tomter små. Vissa delar av den detaljplanen är fortfarande inte uppfyllda. Finns ingen badbrygga finns ingen iordningställd badplats. Blev två parkeringar av föreslagna 6. Strandområdet skulle hållas öppet, det har vi inte sett ett spår av. Och allt skulle vara klart september 2014. Tycker exploatören ska göra färdigt den detaljplanen innan ny påbörjas.

### Befintlig bebyggelse

I norr och i väst angränsas området av skog och gles bebyggelse från 1900-talets första hälft.

- Var finns befintliga skogen i väst som avgränsar planområdet?

### Föreslagna förändringar

Detaljplanen möjliggör för en exploatering med småskalig bebyggelse i form av en- och tvåbostadshus samt utbyggnad av konferensanläggningen. För att kunna skapa

en blandning i området möjliggörs det för olika bostadstyper inom planområdet. I den norra delen finns både möjlighet till exploatering av en- och tvåbostadshus samt även i den centrala delen. Den maximala exploateringen som detaljplanen medger är 47 bostadslägenheter i nya en- och tvåbostadshus. Utifrån befintliga markförhållanden samt kravet att tomter ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärden på platsen kan slutliga exploateringsgraden komma att bli lägre. Vid maximal exploatering av endast enbostadshus medger detaljplanen för 27 stycken bostäder. Den möjliga placeringen av en- och tvåbostadshusen styrs för att säkerställa siktlinjerna från Kalmarvägen upp mot Storgården och söderut ned mot Åsunden.

- Vi kan inte tycka att det är småskalig bebyggelse när man klämmer in så många hus som möjligt på så liten yta som möjligt. Maximala exploateringen vid en och tvåfamiljshus är 47 st. Vi tycker det räcker med 15 enplanshus. Då kan man även bygga lekparkar parkeringar samt ha lite grönyta kvar samt behålla lite av den lantliga miljön. I och med att siktlinjerna ska styra så måste det innebära att man bara bygger enplanshus, annars försvinner siktlinjerna fullständigt.

#### En- och tvåbostadshus i centrala och norra delen

Byggrätterna för en- och tvåbostadshusen har anpassats för att skapa bebyggelse med variation och öppenhet inom området. I den norra samt den centrala delen av planområdet möjliggör detaljplanen för både en- och två bostadshus.

Planbestämmelsen  $e_1$ , anger största tillåtna byggnadsarea för enbostadshuset till 140 kvadratmeter och minsta tomtstorlek 900 kvadratmeter. Planbestämmelsen  $e_2$ , anger största byggnadsarea för tvåbostadshusens huvudbyggnad till 70 kvadratmeter och minsta tomtstorlek 400 kvadratmeter. Största byggnadsarea för komplementbyggnader uppgår till 50 kvm per tomt som planläggs för enbostadshus och 30 kvm per tomt för tomter som planläggs för tvåbostadshus, det regleras genom planbestämmelserna  $e_1$  och  $e_2$ . Ytangelserna anses lämpliga utifrån platsen förutsättningar, det vill säga storleken på tomterna, den befintliga bebyggelsen utformning samt till det öppna landskapet med de värdefulla siktlinjerna. Nockhöjden får både en- och tvåbostadshusen medges till 8 meter vilket möjliggör två våningar. För komplementbyggnader tillåts en högsta nockhöjd på 5 meter.

- Vi kan inte förstå att parhus kan skapa variation i området och en sådan föreslagen förtätning ger absolut ingen öppenhet. Minsta tomtstorlek på 400 kvm är rena skämtet, på landet ska tomterna vara stora, runt 2000 kvm är lagom för att skapa en känsla av landsbygd. Den befintliga bebyggelsen har inga parhus och den tänkta bebyggelsen passar absolut inte in i landskapet. Siktlinjer, om siktlinjerna är så jätteviktiga kan man inte bygga hus med 8 meter nockhöjd. Här talar kommunen mot sig själva en sådan förtätning och hus med en nockhöjd på 8 meter tar bort allt vad siktlinjer innebär.

#### Enbostadshus i den södra delen

I den sydligaste delen, se figur 7, tillåts endast enbostadshus. Planbestämmelse  $e_1$ , anger största tillåtna byggnadsarea för enbostadshuset till 140 kvadratmeter och minsta tomtstorlek 900 kvadratmeter. Den största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad anges till 50 kvadratmeter. Den högsta nockhöjden medges till 8 meter för huvudbyggnad och 5 meter för komplementbyggnad. Några av

tomterna ligger i en sluttning och där möjliggöra det för suterrängvåning för att minimera schakt och fyllning inom tomterna.

- Samma sak här tomt på minst 900 kvm på landet är rena skämtet. Och åter igen nockhöjd på 8 meter tar bort siktlinjer.

#### Enbostadshus i den sydöstra delen

Söder om Nygården möjliggör detaljplanen för uppförande av enbostadshus, se figur. För dessa regleras största byggnadsarea till 120 kvm och minsta tomtstorlek till 900 kvadratmeter. Högsta nockhöjd medges till 6 meter, vilket motsvarar 1 våning. Största tillåtna byggandarea för komplementbyggnad anges till 50 kvadratmeter med en nockhöjd på högst 4 meter. Placeringen av enbostadshus styrs av prickmark för att säkerställa att siktlinjerna från Nygården och lärarbostäderna ned till Åsunden bevaras. En exploatering i följande läge kan innebära att två ekar, mot fastigheten [REDACTED], behöver tas bort. Dessa är inte utpekade i naturvärdesinventeringen som värdeelement.

- Återigen för små tomter. Här är enda stället där en nockhöjd på 8 meter är ok för skapa utsikt från tomterna. Att ekarna tas bort tycker vi är helt ok. Men är ni överens om det i kommunen. På ett annat ställe i planen skrivs det är inga ekar får tas ner.

#### Gestaltning och utformning av en- och tvåbostadshus

Då planområdet ligger inom ett område med värdefull kulturmiljö kräver det en omsorgsfull gestaltning.

De nya bostadsbebyggelsernas exteriör ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse genom deras färgsättning. En- och tvåbostadshusen ska vara i jordfärgskulörer som ansluter till jordbrukslandskapet och den befintliga bebyggelsen, Storgårdens faluröda byggnader och Nygårdens mörkbruna träpanel. Lämpliga pigment kan vara ockra, terra, umbra och järnoxidrött.

Prickmark har lagts in för att säkerställa att identifierade siktlinjer från Kalmarvägen upp mot Storgården inte försämras av tillkommande bebyggelse.

Detaljplanen reglerar minsta tomtstorlek och största byggnadsarea för att begränsa byggnadsvolymens storlek i området i avsikt att behålla öppenheten.

- Vi tycker absolut inte att planförslaget har en omsorgsfull gestaltning i den värdefulla kulturmiljön. Planförslaget tar ingen som helst hänsyn till omgivande bebyggelse. Tvåbostadshusen och en nockhöjd på 8 meter tillhör inte ett jordbrukslandskap. Finns ingen öppenhet i föreslagen planlösning.

#### Lek och rekreation

I detaljplanen inryms friyta för lek och rekreation inom kvartersmark, inga allmänna ytor för detta ändamål planläggs. Området ska dock ses i sitt sammanhang och boende har tillgång till naturområden som ligger i och omkring planområdet. Detaljplanen reglerar även minsta tomtstorlek och största byggnadsarea vilket säkerställer att friytor kan iordningställas för lek och umgänge inom respektive tomt.



- Hur ska lek och rekreation kunna ske på så små tomter? Kommunen måste se till att det finns lekplatser och grönytor för allmänheten i området. Idag leker barn på dessa grönytor, var ska dom leka i framtiden? Ja boende har tillgång till naturområdet i omgivningarna, problemet är att naturområdena runt sjön blir överbelastade vid en så pass stor bebyggelse vilket även innebär en stor föra föra djurlivet i området.

### Kulturmiljö

#### Förutsättningar

Planområdet med dess omgivning är utpekad/angiven som regional kulturmiljö i Östgötakartan som tillhandahålls av Länsstyrelsen i Östergötland. Området är utpekad som ett enskilt objekt med beskrivning *Mangård*.

Närområdet och planområdet omges av ett öppet jordbrukslandskap med bebyggelse, lantbruk och torp. En kulturmiljöutredning har tagits fram av Fredriksson Arkitektkontor AB, våren 2021. Av utredningen framgår det att från Kalmarvägen finns det siktlinjer genom åker- och ängsmark upp mot Storgården och ned mot Åsundens strand. Det är det öppna landskapet och siktlinjerna som finns i området som är värdefulla. Siktlinjerna handlar inte primärt om utsikten, utan om visuella kopplingar i landskapet, exempelvis kopplingen mellan Kalmarvägen och Storgården. Det är öppenheten i landskapet som möjliggör den kulturhistoriska läsbarheten.

- Den tänkta bebyggelsen med parhus och hus med 8m nockhöjd passar absolut inte in i den befintliga kulturmiljön med dess bebyggelse och jordbruksmiljö. Återigen siktlinjerna, den planerade bebyggelsen tar helt bort siktlinjerna.

#### Föreslagna förändringar

En utbyggnad av konferensanläggningen i enlighet med detaljplanen från 2009 kan ske utan större hänsyn till ovan beskrivna och identifierade värden avseende landskapsbilden och kulturmiljön. Endast den planerade bebyggelsens våningsantal, största byggnadsarea och största antal tomter regleras. I den nya detaljplanen begränsas byggrätten av konferensanläggningen i syfte att bevara och ta hänsyn till kulturmiljön, landskapsbilden och de naturvärden som finns.

- Vi anser att det är konstigt att man skriver "att begränsa byggrätten av konferensanläggningen för att ta hänsyn till kulturmiljön, landskapsbilden och de naturvärden som finns". Borde inte det även gälla hela området som ska byggas. För med parhus små tomter och en nockhöjd på 8m samt en förtätning av folk så visar man ingen hänsyn till vad som skrivs.

### Natur

Planområdet utgörs delvis av jordbruksmark. Jordbruksmarken är däremot inte utpekad som regionalt/nationellt värdefullt odlingslandskap. Jordbruksmarken anses vara brukningsvärd, men den brukas inte idag. Brukningsvärd jordbruksmark har ett stark skydd, däremot får jordbruksmark tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga allmänna samhällsintressen. 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. Området är

utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa som attraktivt och lämpligt för bostadsbebyggelse. Aktuellt planområde innefattar en relativt liten del jordbruksmark och ligger i nära anslutning till redan ianspråktagen mark och befintlig infrastruktur. Bedömningen är att behovet av nya bostäder väger tyngre än bevarandet av jordbruksmarken på det aktuella planområdet

- Om marken inte brukas hur kan då ses som jordbruksmark? På informationsmötet sa Maria för att få bygga på jordbruksmark så måste man förtäta så mycket som möjligt. Vad vi förstår så verkar det inte finnas något sådant krav, eller så fanns det inte när befintlig bebyggelse byggdes.

#### Vegetation och biologisk mångfald

En naturvärdesinventering (NVI) och artskyddsförordningsutredning har genomförts i syfte att få underlag gällande biologisk mångfald och områdets naturvärden.

Utredningen har noterat att de fridlysta växterna blåsippa och gullviva växer i området och att planområdet har en relativt trivial fågelfauna, men att det förekommer några rödlistade arter som flodsångare, ärtsångare och buskskvätta. Sedan har det noterats en del tättingar i anslutning till planområdet som är på den svenska rödlistan, grönfink, stare, björktrast och kråka.

- Verkar som inventeringen missade mångfalden av huggorm som finns i området samt att det finns örn och häckande Kärrhök i området. En så pass stor bebyggelse med så många människor som planeras kommer att vara en fara för befintligt djurliv.

Naturvärdesobjekt 2, Trädbärande mark vid Storgården, utgörs delvis av före detta hagmark med glest trädskikt. Biotopsvärden i området är delvis knutna till de äldre träden och förekomsten av blomrika buskar. Naturvärdesobjektet är också utpekad i Kinda kommuns Naturvårdsprogram, Hagar och strandängar vid Storgården. Områdets beskrivs ha ett sammantaget högt värde ur ett lokalt perspektiv eftersom en del av de ekar som finns i området börjar komma upp i den åldern där de är intressanta för ovanliga lavar och insekter. Stora delar av naturvärdesobjektet är planlagt som allmän plats, NATUR, i detaljplanen. För att möjliggöra för ett effektivt markutnyttjande kan en del av objektet exploateras med två enbostadshus samt utbyggnad av konferensanläggningen, men den möjliga exploateringen har anpassats efter områdets mest värdefulla träd. Detaljplanen reglerar därför att det krävs marklov för fällning av träd som är märkta med illustration träd, och att träd endast får fällas om de utgör en säkerhetsrisk. Detta gäller för träd med en omkrets på minst 30 centimeter i området planlagt som NATUR.

- Nu blev det väldigt konstigt i en text längre upp får/ska man fälla två träd. Vad gäller i egentligen.

#### Gatunät

##### Förutsättningar

Norrut leder Kalmarvägen mot Rimforsa där det finns kollektivtrafikförbindelser till Linköping och Kisa. Förbi Rimforsa tätort går riksväg 23/34 som länkar samman Rimforsa med Linköping i norr. Söderut leder Kalmarvägen mot Slätmon som ansluter till riksväg 23/34 mot Kisa. Hastigheten på Kalmarvägen längs med

planområdet är 70 km/tim. Del av Kalmarvägen vid planområdet, hade år 2016 (enligt nationella vägdatan) en årsdygtrafik på cirka 330 fordon. Centralt i planområdet finns idag en befintlig infart till konferensanläggningen och till de befintliga bostadshusen.

- Kalmarvägen håller idag inte måttet för den trafikmängd som idag trafikerar vägen. Vägen är på sina ställen riktigt otäck att få möte på, för att inte tala om att gångare och cyklister som rör sig på vägen. Mätningen gjordes 2016 och speglar inte den trafikmängd som idag är aktuell. Området runt Storgården var 2016 inte fullt utbyggt, Krågedalsberget har bebyggts så trafikmätningssiffrorna är helt felaktiga. Kommunen borde först se till att Trafikverket gör Kalmarvägen "trafikvärdig" innan man sätter i gång med en större bebyggelse. Sen måste trafiken in mot Rimforsa avlastas med en påfart direkt till 34an gärna med pendlarparkering vid 34an. Helt vansinnigt att leda all trafik på den befintliga vägen in till Rimforsa.

Planförslaget innebär även att delar av den befintliga gång- och cykelvägen som går väster om Nygården görs om till lokalgata och avslutas med en vändplan. På så sätt ansluts den befintliga och nya bebyggelsen till en angöringsgata.

- Helt onödigt att göra delar av gångbanan till väg. Ge i stället servitut till dom två fastigheterna som byggs så som man gjorde med dom två befintliga husen. Om det blir väg upp till dom två nya husen så kommer det bli massor av trafik som kommer att åka upp för att behöva vända på vändplanen. Vilket ökar risken för olyckor med lekande barn. Dom flesta kommer dock att fullständigt strunta i att det är gång och cykelväg och fortsätta rakt fram på gångvägen. Här uppmuntrar faktiskt kommunen till olagligheter. Och angående en ev. vändplan så ska den i så fall ligga vid gångväg och infartsväg. Men det finns idag redan en fungerande vändplan med skyltar om vändplan samt gång och cykelväg.

#### Parkering

Till den nya bostadsbebyggelsen ska all parkering anordnas inom kvartersmark, det vill säga inom varje fastighet.

- I planförslaget måste det finnas med parkering för gäster. Med så små tomter finns det inte plats för parkering på egen tomt. Var ska alla parkera när man har kalas? Vi har idag problem med parkering i befintligt område. Var planerat upp till 6 parkeringsplatser, det blev 2. Idag parkerar gäster på gatan i vändplan med mera. Och vi är tillsagda att inte parkera eller be våra gäster parkera på Storgårdens parkering. Parkering av bilar kommer bli ett stort problem i befintlig plan

#### Teknisk försörjning

##### Befintligt dagvattenhantering

- I skissen ovan har vi markerat med blått ett befintligt dike som verkar ha missats i undersökningen. I detta dike kommer dagvatten från Storgården och vid massvist regn så är det mycket vatten som kommer där. Idag ställer detta dike till och med stora problem då det inte finns någon bra avrinning utan vattnet trycker mot dom två befintliga tomterna. Här måste det grävas ett korsdike mot naturområdet

västerut. Där finns diken som tidigare avvattnat området. Vad menas med kedjehus på skissen? I övriga dokumentet pratar man om två hus?

#### Tidplan för detalj processen

- Känns som en väldigt optimistisk tidplan. Man borde börja prata med Trafikverket om infrastrukturproblem som finns och lösa dom innan man sätter i gång att bygga.

#### Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

##### Allmän plats

Allmän plats utgörs av gator, diken och naturmark inom planområdet. All allmän plats byggs ut av exploatörerna. Efter det att allmän plats är utbyggd ska diken, allmänna vägar och övrig allmän plats förvaltas av en samfällighetsförening. Det innebär att det är fastighetsägarna inom planområdet som kommer att förvalta och bekosta drift och underhåll av allmän plats inklusive vägar inom planområdet.

##### Huvudmannskap

Detaljplanen avses ha enskilt huvudmannskap. Det innebär att någon annan än kommunen, en samfällighetsförening, ska vara huvudman för gator, dagvattenledningar och anläggningar samt andra allmänna platser.

- Det finns idag en vägförening i området som borde kunna ta in ytterligare vägar och diken i sin verksamhet. Men att vägföreningen ska vara ansvarig för dagvattenledningar och allmänna platser känner vi en stor tveksamhet till. Måste nog bildas ytterligare en förening för dagvatten och allmänna platser eller så får Storgården fortsätta ta ansvar för allmänna platser.

#### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Berörda fastigheter och nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder:

Håkantorps 1:5 – Totalt 36 bostadsfastigheter styckas av från fastigheten.

- Håkantorps 1:5 här skulle det räcka med 10-12 enplanhus med högsta nockhöjd 6 m. Då blir tomterna större så som det ska vara på landet. Det måste även finnas lekplats, gräsyta för bollspel, lek och gästparkeringar i området. Då man glömde allt sådant vid förra bebyggelsen så måste det byggas nu. Håkantorps 1:24 här skulle det räcka med 5 tomter för att få tillräckligt stora tomter.

Övrigt är kommenterat högre upp i dokumentet.

#### Barnperspektiv

I och med att området bebyggs med bostäder och lokalgator ökar områdets tillgänglighet för barn och unga. Skogsområdet ska bevaras och vara allmänt tillgängligt och kan även utgöra ett område för rekreation och spontanlek.

Förbindelser till förskola, skola och fritidsaktivitet i närområdet sker via det lokala gatunätet med låga trafikflöden. I dagsläget finns ingen separat gång- och cykelväg som binder samman området med Rimforsa norrut. I den fördjupande översiktsplanen för Rimforsa föreslås en utbyggnad av gång- och cykelväg mellan Rimforsa och Krågedal, vilket innebär att gång- och cykelvägen skulle gå förbi detta planområde. Kommunen har börjat utreda en byggnation av gång- och cykelväg genom att ta fram ett planprogram som föreslår tänkbara sträckor. En gång- och cykelväg som sträcker sig

mellan Rimforsa och planområdet medför att barn kan röra sig mer tryggt och enkelt från sin hembostad till skolan.

- Skogsområdet i norr är en del av en tomt, ska man uppmana till att leka på andras mark när man kan bygga lekplatser på planområdet? Och som skrivits tidigare kommunen måste säkerställas att infrastrukturen är klar innan byggandet startar.

#### **Kommentar**

Synpunkterna har beaktats vid framtagandet av granskningshandlingar.

Planförslaget har justerat utifrån djupare analyser av landskapsbilden, kulturvärden, siktlinjer samt inkomna yttranden. Möjlig exploatering av området har ändrats och exploateringsgraden har minskat. Läs mer under kap. 4.1 *Bebyggelseområde – föreslagna förändringar*.

Kommunen ser fördelar med att detaljplanen fortfarande möjliggör för en blandad bebyggelse i den sydöstra delen. De skapar förutsättningar för fler grupper i samhället att kunna bosätta sig eller bo kvar på landsbygden.

I samråd med Länsstyrelsen har förändringar gjorts i planförslaget för att undvika påverkan på naturvärden. Planförslaget har justerat och medger för en lägre exploateringsgrad.

Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om jordbruksmark under kap. 4.5 *Natur – Jordbruksmark*. Jordbruksmark som inte brukas kan fortfarande vara brukningsbar. Kommunen ser ett stort behov av bostäder vid Rimforsa. Jordbruksmarken i det aktuella området behövs för att tillgodose det väsentliga samhällsintresse bostadsförsörjning. Att ta i anspråk andra områden i anslutning till planområdet skulle innebära ett större intrång i natur- och växtlivet samt att större jordbruksmarken skulle behövas fragmenterats.

Aspekter om biltrafik avseende bredare vägbanor av Kalmarvägen utreds inte i det aktuella detaljplanearbetet. Kinda kommun har noterat dessa frågor och de hanteras i andra pågående och kommande processer i översiktsplanering och detaljplanering. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om trafikbuller under kap. 4.7 *Störningar, hälsa och säkerhet – Buller*.

Gällande det sydöstra området har justeringar gjorts. Exploateringsmöjligheten har minskat och vändplanen är omgjord till en T-korsning. Kommunen gör bedömningen att det är lämpligt och nödvändigt att planlägga del av den befintliga gång- och cykelvägen till gata för att de nya och befintliga fastigheterna ska ansluta till en väg. Större fordon som exempelvis sopbil måste kunna köra fram till fastighetsgräns och vända.

I utredningen har de skrivit kedjehus, men detaljplanen möjliggör för enbostadshus och ett tvåbostadshus i form av ett parhus.

Planområdet har justerats med hänsyn till naturvärden. Ändringen har gjorts främst i det sydöstra området. Naturmarken som behålls kan erbjuda rekreations- och lekmöjligheter och möjlighet till dagvattenhantering. I övrigt är kommunens bedömning att området i sin helhet och de nya fastigheterna innehåller tillräcklig stor yta för lek och rekreation.

Övriga synpunkter har noterats.

## 5.15 Synpunktsförfattare 10

### De objektiva förutsättningarna

Den planerade bebyggelsen, som inte omfattas av tidigare fastställd plan, tar i anspråk jordbruksmark. Någon utredning om eller ställningstagande till frågan om behovet av att ta i anspråk jordbruksmark, som är av nationell betydelse, har inte på ett tillfredsställande sätt belysts.

Brukningsvärd jordbruksmark får enligt 3 kap. 4 § miljöbalken tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Frågan om bebyggelse är ett samhällsintresse får besvaras med ja, men frågan om just denna bebyggelse behövs för att tillgodose det allmänna och generella samhällsintresset berörs inte i planbeskrivningen. Frågan om det eventuella behovet kan tillgodoses genom att ta i anspråk annan mark har inte heller tillfredsställande belysts i planbeskrivningen.

Jordbruksmark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3 sid. 158). Det är därför enligt min bedömning så att 3 kap. 4 § miljöbalken hindrar lokaliseringen av bebyggelsen med den brist på bl.a. behovs- och lokaliseringens utredning samt utredning av alternativa placeringar av den tänkta bebyggelsen, för det fall behovet av bebyggelseetableringen visats vara ett reellt och väsentligt samhällsintresse på den valda platsen.

Den framtagna detaljplanen är bristfällig och bör inte antas.

### Utveckling av det enskilda intresset

Fastighetsägarna har valt att bosätta sig på Fastigheterna för närheten till vattnet, Rimforsa och avskildheten till allmänheten som fastigheten ger. För Fastighetsägarna är det även fortsatt viktigt med avskildheten som finns på Fastigheterna för att kunna fortsätta driva verksamheten som bedrivs från fastigheten idag och att vilja bo kvar. Fastighetsägarna har gjort omfattande investeringar i värdehöjande åtgärder på Fastigheterna.

Fastighetsägarna menar att frågan om att ostört kunna nyttja fastigheten utgör ett kärnvärde. Den planerade utbyggnaden av området enligt detaljplanen med bl.a.

konferensanläggning, enbostadshus och tvåbostadshus (i planbeskrivningen även kallade för kedjehus) är för orten en exploatering av stor omfattning och den planerade bebyggelsen kommer att kraftigt reducera den avskildhet i allmänhet som kännetecknar området och därigenom bl.a. även värdet på Fastigheten.

Det enskilda intresset som skrivs exploaterings påverkan på den befintliga boendemiljön har inte utretts. Den framtagna detaljplanen är även i detta avseende behäftad med bristfällig och bör inte antas.

### Sammanfattning

Planen är bristfällig, dels när det gäller utredning av jordbruksintresset som anges i 3 kap. 4 § miljöbalken, dels när det gäller utredning av det enskilda intresset avseende omgivningspåverkan påverkan på kringboende med anledning av exploateringen.

Av det ovan anförda följer att planen inte kan accepteras av Fastighetsägarna.

#### Kommentar

Synpunkterna har beaktas vid framtagandet av granskningshandlingar.

Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om jordbruksmark under kap. 4.5 *Natur – Jordbruksmark*. Kommunen ser ett stort behov av planlägga attraktiva bostäder i närheten av Rimforsa. Jordbruksmarken i det aktuella området behövs för att tillgodose det väsentliga samhällsintresse bostadsförsörjning. Att ta i anspråk andra områden i anslutning till planområdet skulle innebära ett större intrång i natur- och växtlivet samt att större jordbruksmarken skulle behövas fragmenterats.

Planförslaget har justerat utifrån djupare analyser av landskapsbilden, kulturvärden, siktlinjer samt inkomna yttranden. Möjlig exploatering av området har ändrats och exploateringsgraden har minskat. Läs mer under kap. 4.1 *Bebyggelseområde – föreslagna förändringar*.

Övriga synpunkter noteras.

### 5.16 Synpunktsförfattare 11

Vi har flyttat hit för att bo nära naturen i ett landskap där natur och miljö är viktigt ingredienser. Vill vi bo trångt med hus och människor överallt är det bättre att bo i en större stad eller vanlig villabebyggelse i tätorten.

Detaljplanen visar att det ska byggas alldeles för många hus av karaktär parhus som inte passar på landsbygden.

Min åsikt när det gäller nybyggnation är att inom detaljplanen bör det begränsas till 10 nybyggnationer.

Tomterna bör vara mellan 1100 och 1200 kvm/st.

Enligt Vasa mark är det Kinda kommun ska vill klämma in så många hus möjligt varför det finns möjlighet för kommunen att ändra detaljplanen till 10 tomter!

Jag anser också att det är helt fel att bygga igen siktlinjen från vägen mot Storgården har ett visst kulturvärde. Den lilla siktlinjen som finns med i kommunens detaljplan är alldeles för liten.

#### **Kommentar**

Synpunkterna har beaktas vid framtagandet av granskningshandlingar.

Planförslaget har justerat utifrån djupare analyser av landskapsbilden, kulturvärden, siktlinjer samt inkomna yttranden. Möjlig exploatering av området har ändrats och exploateringsgraden har minskat. Läs mer under kap. 4.1 *Bebyggelseområde – föreslagna förändringar.*

Kommunen ser fördelar med att detaljplanen fortfarande möjliggör för en blandad bebyggelse i den sydöstra delen. De skapar förutsättningar för att fler grupper i samhället kan bosätta sig eller bo kvar på landsbygden.

Övriga synpunkter har noterats.

### **5.17 Synpunktsförfattare 12**

Att bygga fler bostäder utmed vägen från Rimforsa och söderut gagnar en del men förstör för fler än det gagnar. Innan man bestämmer sig för att utöka befolkningen söderut måste man se till att det byggs en ny väg som de nyinflyttade kan använda sig av då trafiken på vägen söderut från Rimforsa utmed sjön inte är tillräcklig för ens nuvarande trafik. (Ja, bestämt att invånarantalet ska öka verkar ju kommunen enväldigt redan beslutat men innan det byggs vid området kring Storgården måste vägen till och från Rimforsa ändras/förbättras).

Att bygga en gång- och cykelbana utmed vägen kommer inte bara att göra att man kan cykla till och från Rimforsa utan bara att motortrafiken kommer att kunna hålls en ännu högre hastighet.

Så om det ska byggas fler bostäder måste man underbygga med en annan väg för att komma ut på väg 34 utan att åka via väg 603.

#### **Kommentar**

Yttrandet har beaktas vid framtagandet av granskningshandlingar.

Aspekter om biltrafik avseende nya tillfartsvägar och bredare vägbana av Kalmarvägen utreds inte i det aktuella detaljplanearbetet. Kinda kommun har noterat dessa frågor och de hanteras i andra pågående och kommande processer i översiktsplanering och detaljplanering.

Övriga synpunkter noteras.



## 5.18 Synpunktsförfattare 13

### Synpunkter enligt samråd

Rimforsa inom Kinda Kommun har en unik attraktionskraft med närhet till Linköping, vatten och natur. Detta med en inramning av lantlig känslighet med ett lantligt naturlandskap. Speciellt är detta tydligt utmed de mindre vägarna som gamla Kalmarvägen utgör. En allt för stor exploateringsgrad med bebyggelse som inte blir lantlig urholkar detta unika värde och attraktionskraft. Kommunen borde värna om denna unika miljö och se till att den fortsatt kan attrahera inflyttande från Linköping med ökade skatteintäkter som följd.

Linköping kan inte riktigt erbjuda den lantliga miljön och ett bra exempel är överexploateringen av Ekängen intill Roxen. Linköping söker för tillfället mycket kvalificerad arbetskraft från andra delar av Sverige och att det finns en sådan här unik miljö är något som kan attrahera människor från hela landet till att flytta till Rimforsa och arbeta i Linköping.

Förslaget är därför att arbeta med tätare bebyggelse i samband med tätort Rimforsa och en lantligare bebyggelse utanför tätort för att bibehålla naturvärdena och attraktionskraften för människor att vilja flytta hit från andra kommuner. Det är framförallt det lantliga och att bo i naturen som kan få någon utomstående att flytta till Rimforsa, värden i stort sett omöjliga att få inom Linköpings kommun.

### Konkreta förbättringsförslag

Konkreta förslag på detaljplanen för centrala, norra och södradelen:

1. Tomtstorlek om minst 1200m<sup>2</sup>
2. Endast enbostadshus
3. Endast en eller 1.5 planshus (matcha omkringliggande bebyggelse)
4. Nockhöjd max 6 meter för bostadshus
5. Parkmark om minst 30 meter också på höger sida om vägen upp mot Storgården för att bibehålla siktlinjer och fokus på mangårdsbyggnader och kulturvärdena

Med andra ord är förslaget för detaljplan för södra delen bättre än det för centrala och norra delarna, men med ovanstående ändringar skulle ett lantligare landskap kunna bibehållas. Värt att notera att Rimforsa Strand förlorat mycket av sin attraktionskraft som lantlig konferensanläggning sedan all bebyggelse kommit upp runtomkring, det vore synd om även Storgården skulle bli betydligt mindre attraktiv som lantlig konferensgård. Känns det som man är mitt i stan så kommer många välja enklare alternativ för konferens i Linköping.

### Gångstråk för att understödja den nya bebyggelsen och nuvarande

Vändplanen i södra delen borde förbindas med en mindre grusad gångväg så att passage finns ned mot vattnet samt även från vändplanen söderut en mindre grusad gångväg mot Kalmarvägen nedanför befintlig bebyggelse. Det finns redan försök från boende att skapa en stig, men den är alltför ojämn för att cykla på eller för äldre att ta sig fram på. Detta skulle också göra det lättare för boende att ta sig ut i naturen och bort mot Murgröneberget och omkringliggande natur. Som ni redan vet är denna väg väldigt smal och farlig för gående och cyklister. Kan denna mindre länk skapas har små medel skapat mycket större trafiksäkerhet.

### Önskan

Rimforsa är fantastiskt just på grund av kulturmiljön och det lantliga. Det är min förhoppning att vi ska kunna behålla det som gör Rimforsa värdefullt, unikt och något många vill flytta till, både i denna Detaljplan, men även med tanke på Krågedal 1:3

#### Kommentar

Synpunkterna har beaktats vid framtagandet av granskningshandlingar.

Planförslaget har justerat utifrån djupare analyser av landskapsbilden, kulturvärden, siktlinjer samt inkomna yttranden. Möjlig exploatering av området har ändrats och exploateringsgraden har minskat. Läs mer under kap. 4.1 *Bebyggelseområde – föreslagna förändringar.*

Kommunen ser fördelar med att detaljplanen fortfarande möjliggör för en blandad bebyggelse i den sydöstra delen. De skapar förutsättningar för att fler grupper i samhället att bosätta sig eller bo kvar på landsbygden.

Vändplanen i den södra delen och förbindelsen med en mindre grusväg ned mot vattnet ingår inte i planområdet för den här detaljplanen. Synpunkten är noterad och kommer att få behandlas utanför detaljplanarbetet. Det pågår ett planarbete parallellt med detaljplanen där Kinda kommun undersöker möjligheterna att planlägga för en gång- och cykelväg som sträcker sig från Rimforsa till Krågedal.

Övriga synpunkter noteras.

## 6 Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen har upprättats av Erika Kindvall, planarkitekt.

Samhällsbyggnadsnämnden

Erika Kindvall  
Planarkitekt