



# Granskningsutlåtande

Tillhörande detaljplan i Rimforsa  
del av Håkantorp 1:21, 3:2 och 5:1



**Antagandehandling**

Upprättad: 2021-11-19

## 1 Inledning

Detaljplanen handläggs enligt regler för utökat förfarande, enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen var ute på samråd mellan den 27 maj 2019 och den 8 juli 2019. Mellan den 30 juni 2021 och den 11 augusti 2021 har detaljplanen varit utställd på granskning.

En underrättelse om granskning anslogs på kommunens anslagstavla fredagen den 30 juni 2021. Kommunen har även informerat om granskningsutställningen på kommunens hemsida.

Granskningshandlingar med tillhörande utredningar har under hela granskningstiden funnits tillgängliga på kommunens hemsida samt i kommunhusets reception.

I övrigt har granskningsutställningen skett genom remissförfarande med sakägare samt med statliga och kommunala instanser.

## 2 Inkomna yttranden

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

**Länsstyrelsen** 2021-07-29

**Lantmäteriet** 2021-07-08

### Berörda statliga verk

Trafikverket 2021-07-02

### Företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB 2021-07-26

PostNord 2021-07-02

Brf Åsunden 2021-08-05

### Sakägare - fastighetsägare och rättighetsinnehavare

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

Synpunktsförfattare 01 2021-08-09

### Övriga inkomna synpunkter

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

Synpunktsförfattare 02 2021-08-11

Synpunktsförfattare 03 & 04 2021-08-11

## Sent inkomna yttranden

Efter att remisstiden gick ut den 11 augusti 2021 inkom nedanstående yttranden:

Statens Geotekniska Institut, via Länsstyrelsen

2021-09-24

## 3 Ändringar som gjorts i planhandlingar

Efter granskningsutställningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna.

### 3.1 Ändringar som gjorts i plankartan

- Borttagande av illustrationslinjer som visade föreslagen tomtindelning i plankartan.
- Den södra plangränsen justerad ned till befintlig, intilliggande fastighetsgräns och läget för planområdesgränsen i underliggande detaljplan från 2006. Tidigare förskjutning av gränsen var ett plantekniskt fel. Syftet har under hela planprocessen varit att dessa linjer/gränser ska sammanfalla och den smala remsa som nu formellt ingår i planområdet är så begränsad att ändringen endast bedöms vara av redaktionell karaktär.

### 3.2 Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar

- Förtydliganden i planbeskrivningen avseende; postmottagning, geotekniska förhållanden, fastighetsregleringsfrågor, ansvarsfrågor avseende planområdets två diken, kommunens rätt till inlösen av allmän plats samt hur befintlig detaljplan påverkas.
- Föreslagna/illustrerade fastighetsgränser, redovisade i planbeskrivningen, har justerats för att förbättra möjligheterna till en så naturlig anslutning som möjligt till befintlig fastighet öster om planområdet.

## 4 Redogörelse av inkomna yttranden med kommentarer

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

### 4.1 Länsstyrelsen

#### 4.1.1 Yttrande

Detaljplanens syfte är bostadsbebyggelse i form av småhus i en anpassad skala och placering. Vidare är syftet att få till lokalgator och dagvattenhantering samt bevara befintliga särskilt värdefulla träd. Planområdet ligger intill sjön Åsunden nära Rimforsa Strand. Planen handläggs med utökat förfarande och kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan för Rimforsa och att planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan.

#### Länsstyrelsens bedömning

Planförslaget strider inte mot någon av de ingripandegrunder som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen.

## Länsstyrelsens synpunkter

I granskningskedet tar Länsstyrelsen normalt endast upp synpunkter som kan ha grund för att ingripa i tillsynsskedet av den antagna planen. I det här ärendet anses det dock lämpligt att följa upp och bemöta hur synpunkterna i samrådsskedet har hanterats.

### *Risk för översvämning och miljö kvalitetsnormer för vatten*

Dagvattenhanteringen är väl hanterad och skildrad såväl i utredning som planbeskrivning och vissa åtgärder har följts upp med planbestämmelser i den juridiskt bindande plankartan. Ytor för ett dike tillkommer, en begränsning av hårdgjorda ytor har införts och efter beräkningar föreslås en befintlig dagvattendamm utanför planområdet utvidgas för att omhänderta vatten från planområdet. Det kan övervägas att planbeskrivningen tillförs ett förtydligande kring ansvaret för dikena placerade inom kvartersmark. Länsstyrelsen delar kommunen bedömning att föreslagna lösningar inte borde försämra eller äventyra MKN.

### *Risk för ras, skred och erosion*

Vissa grundläggningsförhållanden har framkommit och åtgärder har följts upp i planförslaget såsom olämpligheten med källare. Länsstyrelsen gör ingen annan bedömning än kommunen.

#### **4.1.2 Kommentar**

Dagvattendiket som ska finnas inom detaljplanens n2-område ska skötas av kommunen, ett servitut med ändamålet dike ska bildas till förmån för lämplig kommunägd fastighet. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Dagvattendiket som ska finnas inom detaljplanens m1-område ska skötas av ägaren till den blivande bostadsfastighet som blir berörd av m1-området. I det fall flera blivande bostadsfastigheter berörs ska de ingå i en gemensamhetsanläggning som bildas för dagvattendikets utförande och drift. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

## **4.2 Lantmäteriet**

### **4.2.1 Yttrande**

Vid genomgång av planförslagens handlingar (daterade 2021-05-27) har följande noterats:

### **För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras**

#### *ANG. FASTIGHETS BILDNING*

Det anges i planbeskrivningen att 9 st nya bostadsfastigheter kan avstyckas enligt planförslaget vilket är bra. Det bör dock också framgå att det också kommer att krävas fastighetsregleringar för att åstadkomma en fastighetsindelning i enlighet med illustrationen i planen eftersom de tilltänkta nya fastigheterna sträcker sig över befintliga fastighetsgränser mellan Håkantorps 3:2, 5:1 och 1:21. Avstyckning kommer därmed att behöva kompletteras med fastighetsregleringsåtgärder.

**ANG. KVARTERSMARK FÖR DAGVATTENDIKE**

Lantmäteriet noterar planbestämmelsen n2 i den östra delen av planområdet. Det anges vidare i planbeskrivningen att det ska anläggas ett dagvattendike för avvattnings även från lokalgatan. Enligt illustrationen föreslås ett släpp mellan ny planerad fastighetsgräns och befintlig fastighet Håkantorps 1:86. Lantmäteriet uppfattar det som att marken inte föreslås ingå i någon nybildad fastighet inom planområdet. Området är planlagt med användningen kvartersmark för bostadsändamål vilket innebär att marken i princip inte kan eller ska ingå i någon kommunal gatufastighet. Det anges inte heller någonstans att marken föreslås regleras till Håkantorps 1:86. Hur är det tänkt att skötsel och förvaltning av området ska ske? Planens nuvarande utformning innebär att området vid genomförande ska ingå i nya fastigheter inom planområdet, överförs till Håkantorps 1:86 eller upplåtas med gemensamhetsanläggning. Med tanke på dikets funktion torde det sistnämnda inkludera ett stort antal fastigheter även utanför planområdet. Om dagvattenanläggningen ska skötas och förvaltas genom kommunal försorg finns kanske anledning att istället planlägga området med användningen E alternativt allmän plats. Planförslaget behöver förtydligas eller justeras i denna del.

**RÄTT TILL INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS**

Det behöver framgå av planbeskrivningen att kommunen med stöd av planen får rätt att lösa in allmän platsmark utan överenskommelse med berörd markägare.

**Delar av planen som bör förbättras****ILLUSTRATIONER I PLANKARTAN**

Lantmäteriet vill generellt avråda från illustration av exempelvis föreslagen fastighetsbildning i plankartan. Detta då plankartan är ett juridiskt bindande dokument och därmed bör förbehållas de juridiskt bindande planbestämmelserna. Det bör övervägas om det inte räcker med den illustration över nya fastigheter som finns i planbeskrivningen.

**SLÄPP MOT BEFINTTLIGA GRÄNSER**

Planområdet sträcker sig inte hela vägen fram till fastighetsgränserna mot Håkantorps 4:2 och 1:11. Beträffande den norra gränsen uppfattar lantmäteriet det så att återstående markremsa utgör allmän plats enligt befintlig plan och därmed ska medfölja vid fastighetsreglering till kommunal fastighet. Beträffande den södra gränsen undrar Lantmäteriet dock över skälet till det lilla släppet. Gränsen har varit föremål för fastighetsbestämning 2007, förrättningsakt 0513-06/17, och i den digitala registerkartan finns det inmätta gränspunkter som redovisar gränsens sträckning. Det bör framgå av planbeskrivningen vad skälet är till denna utformning. Såvida det inte är några särskilda förhållanden på marken som ligger till grund för utformningen finns det anledning att fundera över om inte planområdet i söder bör utökas hela vägen fram till fastighetsgränsen.

**HUR PÅVERKAS BEFINTLIGA PLANER?**

Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan

antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.”

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

#### **4.2.2 Kommentar**

Planbeskrivningen har uppdaterats med förtydligande om att fastighetsreglering måste ske innan bostadsfastigheterna avstyckas.

Illustrationen över planområdet har justerats. Felaktigt inlagd illustrationslinje ovanpå befintlig fastighetsgräns har tagits bort. Marken mellan ny föreslagen fastighet och Håkantorp 1:86 föreslås regleras till Håkantorp 1:86.

Dagvattendiket som ska finnas inom detaljplanens n2-område ska skötas av kommunen, ett servitut med ändamålet dike ska bildas till förmån för lämplig kommunägd fastighet. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Dagvattendiket som ska finnas inom detaljplanens m1-område ska skötas av ägaren till den blivande bostadsfastighet som blir berörd av m1-området. I det fall flera blivande bostadsfastigheter berörs ska de ingå i en gemensamhetsanläggning som bildas för dagvattendikets utförande och drift. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Text om kommunens rätt till inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har lagts till i planbeskrivningen.

Illustrationslinjerna/föreslagna fastighetsgränser har tagits bort i plankartan.

Tolkningen av den norra gränsen stämmer. Denna har anpassats efter underliggande detaljplan.

Förskjutningen av den södra plangränsen är ett plantekniskt fel som nu åtgärdats. Syftet har under hela planprocessen varit att gränsen ska sammanfalla med intilliggande fastighetsgräns och läget för planområdesgränsen i underliggande detaljplan från 2006. Den smala remsa som nu formellt ingår i planområdet är så begränsad att ändringen endast bedöms vara av redaktionell karaktär.

Planbeskrivningen har uppdaterats med föreslagen text avseende hur befintlig plan påverkas.

### **4.3 Trafikverket**

#### **4.3.1 Yttrande**

Trafikverket har inget att invända mot att detaljplanen antas.

#### **4.3.2 Kommentar**

Noteras.

## **4.4 E.ON Energidistribution AB**

### **4.4.1 Yttrande**

E.ON Energidistribution AB har studerat dom inkomna handlingarna och har inget att erinra.

### **4.4.2 Kommentar**

Noteras.

## **4.5 PostNord**

### **4.5.1 Yttrande**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

### **4.5.2 Kommentar**

Noteras. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Placering och utformning av eventuella lådsamlingar kan diskuteras och lösas i dialog med framtida boende. I detaljplanen finns utrymmen för gemensamma lösningar i gatumarken.

## **4.6 Brf Åsunden**

### **4.6.1 Yttrande**

Bostadsrättsföreningen Åsunden i Rimforsa får härmed framföra synpunkter på planförslaget som är utställt till granskning.

Vi ser det som positivt att Rimforsa samhälle utvecklas och har i och för sig inga invändningar mot att fler ges möjlighet att bosätta sig i detta attraktiva område. Vi kan dock inte acceptera den "övervältringseffekt" som blivit märkbar på senare tid. När man väljer att bygga sig en villa i ett sjönära läge följer också förväntningar om tillgång till bad- och båtmöjlighet och annan rekreation. Vi känner inte till hur detta tillgodosetts när den ursprungliga detaljplanen togs fram 2006. I de aktuella

planhandlingarna sägs endast att behovet av friytor kan iordningställas för lek och umgänge inom respektive tomt.

Det verkar dock inte vara så att detta lösts tillfredsställande i samband med exploateringen eftersom intresset för att nyttja bostadsrättsföreningens anläggningar ökat påtagligt och i vissa fall ansetts som självklart även där inte allemansrätten gäller. De förväntningar och önskemål som följer av ytterligare exploatering är inget som vår bostadsrättsförening kan ta ansvar för eller tillgodose!

Bakgrund och motiv till våra synpunkter

#### *Friytor för lek mm*

Bostadsrättsföreningen Åsunden bildades 1992 och uppförandet av 26 lägenheter genomfördes med stöd av en detaljplan som antagits samma år. Inom kvartersmark finns både småbarnslekplatser, en större redskapslek, hårdgjord yta för bollspel samt en stor gräsplan. Föreningen har bekostat anläggandet och i alla år svarat för drift och underhåll, tidigare främst genom eget arbete men numera med köpt arbetskraft. Lekplatsen har flitigt använts både av områdets barn och andra vilket vi sett som positivt. Med de senaste årens nyinflyttning har intresset "utifrån" dominerat men vi valde ändå att satsa på en större upprustning med nya lekredskap 2020. Samtidigt satte vi upp en skylt med information, eftersom många tagit för givet att det var kommunens anläggning.

*Vi håller fortfarande lekplatsen öppen för alla barn men med hänsyn till hur den nyttjas anser vi att det även inom det nya villaområdet bör ordnas för lek och utevistelse på allmän mark. Det var också vad som förutsattes i detaljplanen för vårt område, som vi citerar här:*

"Vid en eventuell framtida utvidgning av bostadsbebyggelsen söderut kan områden för fritidsaktiviteter i form av strövområden, lekplats, bollplaner mm reserveras i direkt anslutning till bostäderna och prövas i framtida detaljplaner"

#### *Båtplatser*

Föreningen köpte 1995 in ett markområde mot Åsundens strand och uppförde efter strandskyddsdispens och bygglov en brygga med 30 båtplatser avsedda främst för bostadsrättsägarna. Lediga båtplatser har hyrts ut årsvis. På senare tid har efterfrågan utifrån ökat märkbart samtidigt som inte alla platser kan nyttjas p g a igenväxning mm.

*Vi vill framhålla att det som står i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa om uthyrning och utökning av antalet båtplatser är missvisande och ökar trycket på vår förening. Hur behovet ska tillgodoses för det nya området är en fråga för kommun och exploatör som bör beskrivas i detaljplanen.*

#### *Bad och annan strandnära rekreation*

Vi vill först uttrycka vår uppskattning för den satsning som nyligen gjorts på gång- och cykelvägen som löper genom vår bostadsfastighet! Den har verkligen ett högt rekreativvärde och används flitigt av både närboende och turister alla årstider. Hundpromenader, motionsrundor, cyklande småbarn och äldre med eller utan gångstöd samsas här. Vi har i föreningen fått mycket beröm och lovord för att vi håller utsikten mot sjön öppen genom slyröjning och uppstamning av björkarna



längs vägen. Möjligheten att ta sig fram här från Rimforsa hamn i norr mot Rimforsa Strand i söder är själva värdegrunden, som det också beskrevs i detaljplanen för vårt område: "Själva strandområdet beläget öster om planområdet är låglänt och saknar attraktivitet för allmänheten..." Redovisningen i FÖP:en där hela området mellan vår bostadstomt och stranden är utlagt som rekreationsområde är därför missvisande och kan skapa förväntningar som inte kan förverkligas.

Strandområdet, som sedan 1995 ingår i föreningens bostadsfastighet, omfattas av strandskydd enligt miljöbalken. Detta, liksom att en del av området ingår i en fornlämning, har redan från början begränsat föreningens nyttjande av marken. Genom varsam gallring och kontinuerlig slyröjning har området gjorts tillgängligt, inte bara för föreningens egna boende. Inom markområdet som totalt omfattar 1 ha finns en mindre brygga, en grillplats och några sittplatser på ytor som hålls öppna genom gräsklippning. Vi är införstådda med att andra kan nyttja området med stöd av allemansrätten så länge dess regler om hänsyn följs. Men vi har också mötts av åsikten att vi inte har mer rätt än andra att vistas där.

*Det är en inställning vi inte kan acceptera. Förutom det arbete föreningens egna medlemmar lägger ner har vi årliga kostnader för att sköta våra grönytor på i storleksordningen 50 tkr. För att minska trycket på det begränsade utrymme som finns inom vår fastighet bör rekreationsmöjlighet för närboende ges även på annan plats. Om redovisningen av markägoförhållanden i FÖP:en är korrekt finns kommunägd mark som gränsar till vårt område som kanske kan nyttjas.*

**Sammanfattningsvis motsätter vi oss inte planförslagets utökning av antalet tomter under förutsättning att planhandlingarna tydliggör hur behovet av ytor för lek- och rekreation ska tillgodoses liksom önskemål om båtplatser.**

I detaljplaneförslagets planbeskrivning tas frågor om fortsatt exploatering upp. Förutom att vår bostadsrättsförening berörs på sätt vi beskrivit ovan vill vi också kommentera det som sägs om gång- och cykeltrafik. Redan nu är förhållandena utmed Kalmarvägen otillfredsställande med oskyddade trafikanter utmed vägen, som saknar belysning där vår fastighet börjar och söderut. Vissa väljer ändå den sträckan för att nå Rimforsas centrala delar men även de som använder rekreationsstråket på sjösidan av vår fastighet föredrar att gå runt i stället för att vända. Om det sker fortsatt exploatering söderut måste också risken för konflikter mellan stråkets användning för lek och rekreation contra cykelpendling uppmärksammas. Kommunen bör därför snarast ta upp frågan med Trafikverket om förbättring av trafiksäkerheten på Kalmarvägen med bl a belysning och separat gång- och cykelväg.

#### **4.6.2 Kommentarer**

Planområdet behöver ses i sitt sammanhang och boende kommer därmed ha tillgång till de naturområden (allmän platsmark) som säkerställs i detaljplanen från 2006.

Kommunen har i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa angett sina ambitioner vad gäller bryggområden, övergripande infrastruktur och ytor för lek- och rekreation i Rimforsa tätort.

För hantering av framförda synpunkter avseende funktioner och strukturer utanför aktuellt planområde, hänvisas till respektive berörd verksamhet inom kommunen.

Övriga synpunkter noteras.

## **4.7 Synpunktsförfattare 01**

### **4.7.1 Yttrande**

Vi vill överklaga beslutet om den nya detaljplanen gällande Håkantorps i Rimforsa. På grund av att vi har valt att utforma vårt hus utefter den väg som nu inte kommer byggas. Vår huvudentré till huset blir nu därför lite onaturlig, och därför önskar vi att man gör en vändplan eller liknande för att lösa det problemet.

### **4.7.2 Kommentar**

Beslut om antagande av detaljplanen har ej tagits, därmed finns ännu ej något beslut att överklaga. Framförd synpunkt har på grund av detta hanterats som en synpunkt under pågående planprocess.

De platsspecifika förutsättningarna har studerats. I och med föreslagen utvidgning av fastigheten västerut finns utrymme att inom fastigheten anlägga en intern anslutningsväg söderifrån. Föreslagna/illustrerade fastighetsgränser har nu också justerats något för att förbättra möjligheterna till en så naturlig anslutning som möjligt (se illustration i planbeskrivningen).

## **4.8 Synpunktsförfattare 02**

Synpunktsförfattare 02 lämnade ett yttrande under samrådsförfarandet, se samrådsredogörelsen under *5.28 Synpunktsförfattare 42*.

### **4.8.1 Yttrande**

Synpunkter och frågor vad gäller rubricerat förslag till detaljplan.  
Planbeskrivning upprättad 2021-05-27.

Först måste jag ifrågasätta rykten om att exploatören hade svårt att sälja tomter. Detta skulle vara en anledning till att man ville göra om den nuvarande planen.

Jag har på exploatörens hemsida konstaterat att det inte funnits några tomter att köpa. Konstaterar att resterande tomter i området inte var avstyckade. Då är det svårt att sälja.

Tittar man i backspeglarna så ser man, med tydlighet, att exploatören redan då arbetena med etapp 2, södra delen, påbörjades, planerades det för förändringar enligt den nya planen.

### Gator och vägar

På väg 603, ovanför nya planområdet, är det 70 km per timma.

Fram till avtagsvägen och inom området 40 km per timma.

Jag upplever att trafikmängden på väg 603 under senaste åren har ökat markant.

Har det gjorts någon trafikmätning sedan rättöversvägen från Storgården till väg 23/34 stängs av för obehörig trafik?

I den ursprungliga planen var det tänkt att man skulle göra en bredare infart och gata till det södra och norra området innan man körde in i den enkelriktade allén. Tanken i den ursprungliga planen var att minska trafiktrycket på den känsligaste delen av allén.

Då Astrakanvägens västra infart inte har utförts har det redan nu varit problem med att klara transporter, framförallt större transporter in i det södra området.

Jag konstaterar att i dag är hela vägkroppen söndertryckt av all belastning från fordon som passerat då alla transporter har utförts via Astrakanvägens östra infart.

I den nya planen kommer man att göra en slingrande gata.

Jag förutsätter att den utförs på ett sådant sätt att större transporter kan komma in i området.

Den nya utformningen innebär att fler fordon kommer att välja att köra in i södra området via allén och den östra infarten.

Detta innebär en ytterligare ökad belastning på allén.

Den del av allén där 2 personbilar inte kan mötas.

#### Den nya byggnationen

I planbeskrivningen sidan 7 noteras.

- Säkerställa och identifiera viktiga siktlinjer genom landskapet.

Det är kanske bra med siktlinjer genom området, men då passerar man på väg 603 förbi området är det helhetsintrycket, då man kastar en blick ned över området, som ger det första intrycket.

Jag konstaterar att bebyggelsen ”klättrar” längre upp för slänten i förhållande till den ursprungliga planen.

Detta oavsett typ av byggnation, gör att sikten ned mot Rimforsa Strand, sjön och det bakomliggande landskapet påverkas till det sämre.

Enligt planförslaget har varje fastighet en byggrätt (BYA) på 150 m<sup>2</sup>.

Jag kan inte se att det någonstans står att man måste bygga en komplementbyggnad.

Betyder det då att man kan bygga en bostad i 2 våningar med en bruttoarea (BTA) om 300 m<sup>2</sup>.

(Efter slutsamråd kan man bygga en friggebod som förråd.)

Detta kan uppfattas som en ytterlighet, men är dock en möjlighet, om man vill utnyttja planens möjligheter. Betyder en BTA på totalt 2700 m<sup>2</sup>.

I planbeskrivningen sidan 8 första stycket skrivs.

- Fastställande av ramar för att tydligare återknyta till den historiska bebyggelsetraditionen i det omkringliggande landskapet och därigenom lyfta fram identifierade kulturmiljövärden.

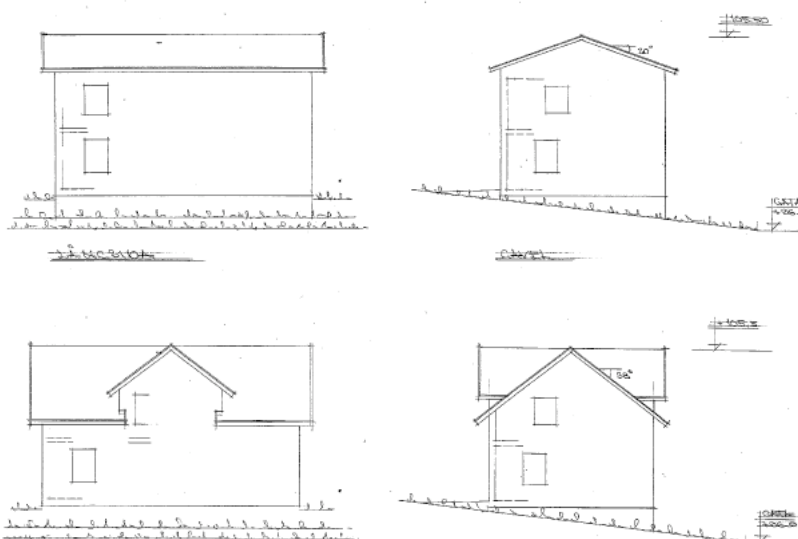
Sida 8 sista stycket skrivs.

- Bebyggelsestruktur och volymspel styrs i detaljplanen utifrån viljan att värna upplevelsen av landskapet och identifierade kulturmiljövärden.

Jag förstår inte hur planförfattaren kan påstå att den tänkta utformningen av byggnaderna i området skall smälta in med den befintliga bebyggelsetraditionen.

Jag har gjort 2 enkla skisser.

Byggnaderna har i båda exemplen ett mått på 8 x 12,5 m, 100 m<sup>2</sup>.



Bilaga 1 redovisar planförfattarens förslag på utformning som hen anser återknyta till den historiska bebyggelsetraditionen i det omkringliggande landskapet och därigenom lyfta fram identifierade kulturmiljövärden.

Jag delar inte den uppfattningen.

Bilaga 2 redovisar det formspråk som är vanligt förekommande i omgivande landskap, och som smälter in i landskapsbilden.

En byggnad med förhöjt väggliv och genomgående frontespis.

För att värna om miljön hade det varit fördelaktigt att blanda byggnader med lite olika formspråk i ett eller två plan.

Byggnader med en taklutning om minst 35 grader och rejäla taksprång.

Detta för att skapa en "bykänsla" med lite olika formspråk i traditionell stil.

Detta skulle även främja områdets siktlinjer på ett mer naturligt sätt.

Jag upplever att exploatörens önskemål med denna detaljplan, i första hand, är att kunna få ut så mycket BTA som möjligt av markområdet.

Löftet om luft och rymd i området enligt den ursprungliga planen har man helt glömt bort.

### Övrigt.

1. Jag förstår inte varför man tillåter tegelröd slät plåt som takbeläggning i den nya planen.
2. I planbeskrivningen sidan 9, under 3:2 Riksintresse.....4-e stycket.  
- Den allmänna platsmarken som tas i anspråk används i dag för enstaka slätter utan något som helst utbyte.

Jag förstår inte ovanstående skrivning.

Enligt den ursprungliga planen skall den allmänplatsmarken sköta som slätteräng. Skall slås 2 ggr / år. Gräset skall samlas upp.

I dag klipper Kinda kommun gräsytor närmast allen.

I övrigt sköts vissa ytor på eget initiativ av de boende i området.

Exploatören, ej heller Kinda kommun har inte vid något tillfälle skött slätterängarna.

Jag förutsätter att skötsel enligt den ursprungliga planen kommer att gälla.

Varför sker inte detta i dag.

3. Ett ledningssystem för sommarvatten finns i dag enligt den ursprungliga planen. Hur kommer detta att hanteras i den nya planen?  
Är ledningssystemet dimensionerat för ytterligare tomter?

Med hänvisning till mina synpunkter enligt ovan hemställer jag om att det förslagna planförslaget dras tillbaka alternativt omarbetas.

Jag förutsätter även att kommunens tjänstemän och politiker i första hand ser till Kommunens och kommuninvånarnas bästa.

#### **4.8.2 Kommentar**

Gatan har planlagts med samma mått och avses ges samma standard som anslutande gatunät öster om aktuellt planområde. Den slingrande vägdragningen bedöms ej innebära hinder för större fordon.

Den nya utformningen bedöms ej innebära någon större påverkan på områdets trafikflöden. De smala vägavsnitten i allén hjälper till att hålla hastigheterna nere samtidigt som den kulturhistoriskt värdefulla allén värnas.

Utbredningen av den nya kvartersmarken tar cirka 3337 kvm av tidigare planlagd naturmark i anspråk. Detta till följd av att tidigare användningsgräns/nuvarande planområdesgräns i väster rätas upp och förskjuts något västerut för att möjliggöra mer funktionella tomter. Dock anpassas gränsen i norr efter de naturvärden som identifierats i detta läge. Planlagd korsmark innebär även att kvartersmarkens huvudbyggnader fortsatt skjuts åt öster.

Analyser i 3d-modell har gjorts av möjliga siktlinjer ned mot Rimforsa Strand och vattnet. Den marginella justeringen vad gäller bebyggelsens avstånd till vägen bedöms ej vara avgörande för möjligheten till siktlinjer. För att säkerställa identifierade vyer används i detaljplanen i stället prickmark och

utformningsbestämmelserna (med mer begränsade byggrätter inom respektive föreslagen tomt) avses främja ett positivt helhetsintryck.

Se förklaring till föreslagna byggrätter i planbeskrivningen, kap. Planförutsättningar och planförslag, Bebyggelse, Föreslagna förändringar.

De byggrätter som regleras i detaljplanen kan inom angivna ramar nyttjas på olika sätt. Exempelvis kan byggnad med förhöjt väggliv och genomgående frontespis tillskapas. Olika formspråk och en blandning av byggnader i 1-2 våningar är enligt detaljplanens bestämmelser möjligt.

Angående taklutning föreslås i detaljplanen ett intervall på mellan 20 och 35 grader. Intervallet föreslås utifrån viljan att, i kombination med bestämmelserna om nockhöjder och största byggnadsarea, få till volymer utan för stora tak.

Markområdet är i detaljplanen från 2006 planlagt för fyra större villatomter. I den nya detaljplanen planeras istället för en villabebyggelse med upp till nio tomter, dock med mer begränsade byggrätter. Total byggnadsarea inom planområdet har endast utökats från 1200 kvm (300 kvm per fastighet) till 1350 kvm (150 kvm per fastighet). Detta innebär en struktur med större utrymmen mellan husen och där respektive tomt ej tillåts "byggas igen" med hus som ger för stora markavtryck.

Planbestämmelsen avseende takens utformning överensstämmer med det som regleras i den underliggande detaljplanen från 2006. Det som skiljer bestämmelserna åt är att begreppet falsad tagits bort i den nu föreslagna bestämmelseformuleringen. Detta då planbestämmelser som pekar ut en speciell metod eller teknik så långt möjligt ska undvikas vid detaljplanering.

Skrivningen avseende "...enstaka slätter utan något större ekonomiskt utbyte" antyder att skötseln handlar om att upprätthålla upplevelsen av ängsmark i detta läge. Utanför aktuell detaljplan fortsätter detaljplanen från 2006 att gälla. Utformningsbestämmelsen äng, inom naturmarken intill väg 603, kommer därmed fortsatt att gälla med formuleringen att marken ska ha ängskaraktär. Skötseln av marken åligger markägaren.

I planbeskrivningen tillhörande detaljplanen från 2006 framgår att en pumpstation kan anläggas för nyttjande av sjövattnet. Tanken är att pumpstationen får dimensioneras utifrån de intressen som finns bland de boende. Detta är alltså en extra möjlighet för de boende, ej en del av det nödvändiga tekniska system som säkerställs i området.

Övriga synpunkter noteras.

## **4.9 Synpunktsförfattare 03 & 04**

Synpunktsförfattare 03 & 04 lämnade ett yttrande under samrådsförfarandet, se samrådsredogörelsen under *5.14 Synpunktsförfattare 11 & 12*.

### **4.9.1 Yttrande**

Vi har tagit del av den nya Plankartan daterad 2021-05-27, Planbeskrivningen MBR-2017-522 samt Samrådsredogörelsen MBR-2017-522

Vi har inget att erinra. Däremot så kan vi med glädje konstatera att i princip alla våra synpunkter enligt nedan som skickades in 2019-06-23 är omhändertagna på ett eller annat sätt i de nya utgåvorna av plankartan och planbeskrivningen.

Stort tack!

#### **4.9.2 Kommentar**

Noteras.

### **4.10 Statens geotekniska institut**

Yttrande från Statens geotekniska institut inkom via länsstyrelsen efter rubricerad granskningstid.

#### **4.10.1 Yttrande**

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de överst jordlagret av silt och eller lera. Ramböll utförde en översiktlig geoteknisk utredning 2005 som visar att jorden överst utgörs av cirka en meter torrskorpelera och därunder av 2–4 meter siltig lera. Rambölls utredning omfattade en trycksondering i för denna detaljplan aktuellt område och ytterligare 5 trycksonderingar och två skruvprovtagningar i närliggande område. Ramböll konstaterar i sin utredning "att det råder en viss osäkerhet rådande de geotekniska förhållandena i området".

I Rambölls utredning finns ingen beskrivning eller beräkning av förutsättningarna för skred och ras. Vi vill upplysa om att geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet och för de förhållanden som planen medger (exempelvis laster av byggnader och gator). Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen.

#### **4.10.2 Kommentar**

Efter granskningen av detaljplanen har ytterligare ett geotekniskt underlag tagits fram, PM Geoteknik (Ramböll Sverige AB, 2021-11-17), med syftet att bedöma eventuell ras- och skredrisk. Undersökningen fastställer att marken inom det aktuella området är flackt, och kohesionsjordarnas djup begränsat. Inga problem med stabiliteten avseende ras eller skred bedöms föreligga för befintliga eller planerade förhållanden. Inga restriktioner bedöms behöva skrivas in i detaljplanen med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna. Området bedöms kunna bebyggas enligt den nya detaljplanen. Planbeskrivningen har avseende detta uppdaterats.

## 5 Kvarstående synpunkter

Nedan redovisas de sakägare och berörda vars yttranden helt eller delvis inte har tillgodosetts.

Berörd part	Skedet då synpunkter lämnades in
Brf Åsunden	Granskning
Synpunktsförfattare 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 19, 20, 21, 22, 23, 38 och 39 enligt samrådsredogörelse.	Samråd
Synpunktsförfattare 7 och 8 enligt samrådsredogörelse	Samråd
Synpunktsförfattare 2 enligt granskningsutlåtande (samma som synpunktsförfattare 42 enligt samrådsredogörelse)	Samråd, granskning

## 6 Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet har upprättats av tjänstepersoner inom samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan- och byggavdelningen, och i samarbete med Etyd AB, planeringsarkitekt.

Samhällsbyggnadsnämnden

Maria Hedberg  
Plan- och byggchef