



Planbeskrivning

Detaljplan i Rimforsa
del av Håkantorps 1:21, 3:2 och 5:1



Antagandehandling

Upprättad: 2021-11-19

Antagen: 2021-12-21 SBN § 268

Laga kraft: 2022-06-01

Genomförandetidens sista dag: 2027-06-01

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar en del av bostadsområdet väster om Rimforsa Strand. Det innebär att ett markområde som tidigare har planlagts för fyra större villatomter istället planläggs för en villabebyggelse med upp till nio tomter. I den nya detaljplanen är dock byggrätterna mer begränsade och anpassade efter landskapet och identifierade värden. Husen samlas runt ny angringsgata som ansluter till befintligt gatunät i två lägen. Möjliga placeringar av husen styrs för att säkerställa siktlinjer från Kalmarvägen och österut mot vattnet/Åsunden och Rimforsa kursgård. Parkering ska ske inom respektive tomt. De byggrätter som detaljplanen innehåller möjliggör byggande av friliggande hus/villor i tvåvåningsskala (dock tillåts även enplanshus). Förutom huvudbyggnaderna möjliggörs för fristående komplementbyggnader.

På andra sidan av väg 603, i förhållande till planområdet, återfinns ett lantbruk med brukningscentrum registrerat för mindre än eller upp till 50 djurenheter. Planområdet innehåller korsmark i en zon längs den västra plangränsen. I denna zon tillåts endast komplementbyggnader (såsom uthus och garage) och huvudbyggnaderna hamnar därmed på ett avstånd från brukningscentrum på cirka 165 - 187 meter. Den samlade bedömningen är att de avstånd som fastställs, i och med detaljplanens utformning, säkerställer att eventuella störning från lantbruket fortsatt kommer att ligga på en acceptabel nivå. Förhållandena på platsen bedöms också vara sådana att exploateringen inte innebär någon begränsning av gårdens nuvarande verksamhet.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken och bedöms inte innebära att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Ett samråd genomfördes 27 maj – 8 juli 2019. De större förändringar som gjordes i planhandlingarna, till följd av inkomna yttranden, kan sammanfattas enligt följande:

- Under samrådet prövades, i enlighet med exploatörens ansökan, en småskalig bostadsbebyggelse i form av grupperade radhus. Efter samrådet utvärderades den skisserade exploateringen på nytt och med hänsyn till landskapsbilden och inkomna synpunkter har byggnadsvolymer minskats genom nu föreslagen villabebyggelse där nio tomter kan avstyckas. Planområdet har utökats för att justera tidigare gatusträckning öster om planområdet. Föreslagen ny gatusträckning leds in mellan de nya tomterna och det är från denna gata som de nya tomterna ska nås.
- För att bevara idag möjliga utblickar och siktlinjer i landskapet har nu noggrannare analyser gjorts. Strukturen har utifrån analysen anpassats. Ny gatusträckning samt införd prick- respektive korsmark säkerställer att skrymmande byggnader ej kan placeras i de identifierade siktlinjerna.
- Planbestämmelser avseende gestaltning och placering av bebyggelsen har tillförts med beaktande av befintlig bebyggelse, landskapsbilden, markens lutningar, möjliga siktlinjer och områdets kulturmiljövärden.

Granskning av detaljplanen genomfördes 30 juni - 11 augusti 2021. De mindre förändringar som gjorts i planhandlingarna, till följd av inkomna yttranden, kan sammanfattas enligt följande;

- 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.
- 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.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
1 Inledning	6
1.1 Planhandlingar	6
1.2 Planprocessen – utökat förfarande	7
2 Planens huvuddrag	8
2.1 Planområdet	8
2.2 Planens syfte och bakgrund	8
3 Tidigare ställningstagande	9
3.1 Översiktsplanen	9
3.2 Riksintressen och planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken ...	10
3.3 Gällande detaljplaner och områdesskydd	10
3.4 Program för planområdet	12
3.5 Övriga kommunala beslut	13
4 Planförutsättningar och planförslag	13
4.1 Bebyggelse	13
4.2 Kulturmiljö och landskapsbild	18
4.3 Natur	21
4.4 Friytor	25
4.5 Gator och trafik	25
4.6 Gång- och cykeltrafik	26
4.7 Kollektivtrafik	26
4.8 Parkering	26
4.9 Störningar, hälsa och säkerhet	26
4.10 Teknisk försörjning	32
4.11 Postmottagning	35
5 Genomförande av detaljplanen	36
5.1 Tidplan för detaljplaneprocessen	36
5.2 Preliminär tidplan för exploatering	36
5.3 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation	37
5.4 Genomförandetid	38
5.5 Genomförande inom allmän plats	38
5.6 Genomförande inom kvartersmark	39
5.7 Mark- och avtalsfrågor	39
6 Genomförandets konsekvenser	39
6.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan	39

6.2	Konsekvenser för natur- och kulturmiljö	40
6.3	Fastighetsrättsliga konsekvenser	44
6.4	Ekonomiska konsekvenser	45
6.5	Sociala konsekvenser	45
6.6	Konsekvenser för intilliggande bebyggelse	46
7	Medverkande	48
7.1	Konsult	48
7.2	Tjänstepersoner	48
8	Referenser	48
8.1	Utredningar för detaljplanen	48
8.2	Kommunala handlingar och riktlinjer	48
8.3	Övriga referenser	48

1 Inledning

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

1.1 Planhandlingar

Till planhandlingarna hör:

- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Underlag till denna plan, som togs fram i samband med upprättande av den underliggande detaljplanen (från 2006), är:

- Översiktlig geoteknisk undersökning (Ramböll Sverige AB, 2005-04-27).
- Markradonmätning (MRM Konsult AB, 2005-04-21)
- Naturvärdesinventering (Hamrakonsult – natur, bild och ljud HB, 2005).
- Arkeologisk slutundersökning, Förhistoriska lämningar inom Håkantorps 1:21 (Östergötlands länsmuseum, avdelningen för arkeologi, 2007).
- Beskrivning av dagvattenmagasin (Tyréns AB, 2006-01-10).
- Principförslag översilningsyta (Tyréns AB, 2006-01-19).

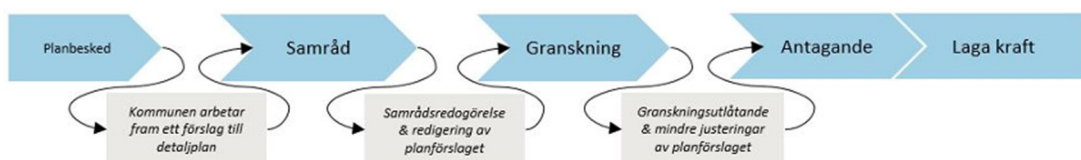
Till denna detaljplan har följande underlag tagits fram:

- Beskrivning av dagvattenmagasin (Tyréns AB, 2015-10-28).
- Omtag Rimforsa Strand, dagvattenmagasin (Tyréns AB, 2021-04-15).
- Dagvattenutredning Håkantorps 1:21 (Tyréns AB, 2021-05-12)
- PM Geoteknik (Ramböll Sverige AB, 2021-11-17)

1.2 Planprocessen – utökat förfarande

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

Aktuell detaljplan bedömdes vid uppstarten av arbetet ej vara förenlig med kommunens gällande översiktsplan från 2004 (radhusbebyggelse var ej tilltänkt på platsen). Sedan denna bedömning har en fördjupad översiktsplanen för Rimforsa antagits (2019-05-13 KF § 55), vilken detaljplanen till stor del bedöms vara förenlig med (se kap. Tidigare ställningstaganden, Översiktsplanen). Även länsstyrelsen gör i sitt samrådsyttrande bedömningen att planförslaget i stort överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan och i den fördjupade översiktsplanen. Planprocessen får dock fortsatt följa den initialt valda processen (utökat förfarande).



Figur 1: Planprocessen, Utökat förfarande

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

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

2 Planens huvuddrag

2.1 Planområdet

Planområdet är beläget cirka en kilometer söder om Rimforsa centrum. Området avgränsas i väster av naturmark (öster om den allmänna vägen nr 603), i norr av infartsgatan till området Rimforsa Strand, i öster av en lokalgata inom området och i söder av jordbruksmark.

Planområdets areal utgör cirka 1,2 ha.

Marken inom planområdet ägs av Rimforsa Mark AB. Marken som gränsar till planområdet ägs av Rimforsa Mark AB, jordbruksföretag samt enskilda personer inom nyligen avstyckade/bebyggda villafastigheter.



Planområdet markerat med röd streckad linje (illustration av nuläge baserad på grundkarta daterad 2020-12-15)

2.2 Planens syfte och bakgrund

Exploatören har, med anledning av att man vill möjliggöra ett bättre utnyttjande av aktuellt markområde, till SBN framställt begäran om ändring av detaljplan.

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden beslutade 2017-10-10 § 74 att ge positivt planbesked för upprättande av ny detaljplan (ej ändring av befintlig detaljplan). Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-04-23 § 69 om att upprättat förslag till detaljplan skulle skickas ut för samråd. Under samrådet prövades, i enlighet med exploatörens ansökan, en småskalig bostadsbebyggelse i form av grupperade radhus. Efter samrådet utvärderades den skisserade exploateringen på nytt och med hänsyn till landskapsbilden har byggnadsvolymer minskats genom nu föreslagna villabebyggelse.

Sammanfattning av syftet med detaljplanen:

- Ett mer effektivt markutnyttjande (i jämförelse med underliggande detaljplan) och därmed möjliggörande för fler boende inom området. Istället för fyra bostäder skapas en struktur där nio tomter kan avstyckas.
- Säkerställande av identifierade, viktiga siktlinjer genom landskapet.
- Skyddande av naturvärden i enlighet med genomförd naturvärdesinventering.

- Fastställande av ramar för att tydligare återknyta till den historiska bebyggelsestraditionen i det omkringliggande landskapet och därigenom lyfta fram identifierade kulturmiljövärden.
- Säkerställande av lämpligt skyddsavstånd mellan bostäder och lantbruk med djurhållning.
- Implementering av strategier för hantering av dagvatten.

Detaljplanens huvuddrag är att inom kvartersmark för bostäder möjliggöra för friliggande hus/villor i tvåvåningsskala. Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap utgörs av en ny lokalgata som ansluter till befintligt gatunät i öster. I kapitlet *Planföresättningar och planförslag, Bebyggelse, Föreslagna förändringar*, beskrivs hur byggrätterna regleras.

3 Tidigare ställningstagande

3.1 Översiktsplanen

Översiktsplanen för Kinda kommun antogs 2004. I översiktsplanen pekas området vid Rimforsa kursgård ut som lämpligt att utveckla utifrån privata initiativ med specifikationen villabebyggelse omfattande 15-20 tomter.

I den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (antagen 2019) finns ett utvecklingsstråk som heter Håkantorps-Krågedal. I detta utvecklingsstråk föreslås en ny bebyggelse på 10 bostäder per hektar. Utvecklingsstråket pekar dock på ett område söder om planområdet men den utveckling som föreslås inom stråket behöver även beaktas i den komplettering av Rimforsa tätort som denna detaljplan bedöms utgöra. Planområdet är tydligt sammankopplat med tätorten och en exploatering i detta läge bedöms därmed i stort vara förenligt med översiktsplanens (ÖP) och den fördjupade översiktsplanens (FÖP) intentioner.

I den fördjupade översiktsplanen beskrivs utvecklingsstråket Håkantorps – Krågedal enligt följande:

"Söder om Rimforsa tätort finns mark som är attraktiv för framtida bebyggelse. I och omkring området finns både åkermark och skog och en del bebyggelsesamlingar. Allt med närhet till sjön Åsunden."

"På sikt kan delar av det utpekade området vara intressant för utbyggnad av bostäder. På båda sidor om Kalmarvägen finns kvaliteter som är attraktiva för nya eller befintliga invånare att flytta till. 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."

Detaljplanen möjliggör en exploatering som ej överstiger 10 bostäder per hektar. Bebyggelsestruktur och volymspel styrs i detaljplanen utifrån viljan att värna upplevelsen av landskapet och identifierade kulturvärden.

3.2 Riksintressen och planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Sammantaget anses detaljplanen medföra markanvändning som från allmän synpunkt och föreliggande behov bedöms vara god hushållning. Detaljplanen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel, avseende grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Utvärderingar har utförts av olika lösningar/placeringar vad gäller de nya byggrätter som detaljplanen möjliggör (med beaktande av bestämmelserna i 3 kap. MB, 3 § och 6 §). Hänsyn har tagits till landskapsbild (bevarandevärda siktlinjer och värdefulla karaktärsdrag) samt till identifierade kulturmiljövärden och naturvärden.

Gällande/underliggande detaljplan från 2006 innebär bostadsändamål för fyra tomter med en generös byggrätt per tomt. Att istället minska byggrätterna något och möjliggöra avstyckning av upp till nio tomter bedöms utgöra en mer effektiv markanvändning. Då infrastrukturen till stor del redan är utbyggd i området kan denna kompletteras för den föreslagna bebyggelsen.

Den allmänna platsmark som tas i anspråk används idag för enstaka slätter utan något större ekonomiskt utbyte.

Närheten till ett brukningscentrum med djurhållning och gödselstad utgör en risk, men bedöms ej leda till oacceptabla störningar för de boende eller till inskränkningar vad gäller djurhållningens behov (se kap. Störningar, hälsa och säkerhet, Lantbruk med djurhållning).

Riksintresse råder för det rörliga friluftslivet inom sjön Åsunden, cirka 250 meter öster om planområdet. Bedömningen görs (utifrån bestämmelserna i 4 kap. MB) att den exploatering som detaljplanen innebär inte påtagligt skadar riksintresset.

Inget överskridande av miljökvalitetsnormer för vattenkvalitet, utomhusluft eller buller (5 kap. MB) kan befaras (se kap. Störningar, hälsa och säkerhet, Miljökvalitetsnormer).

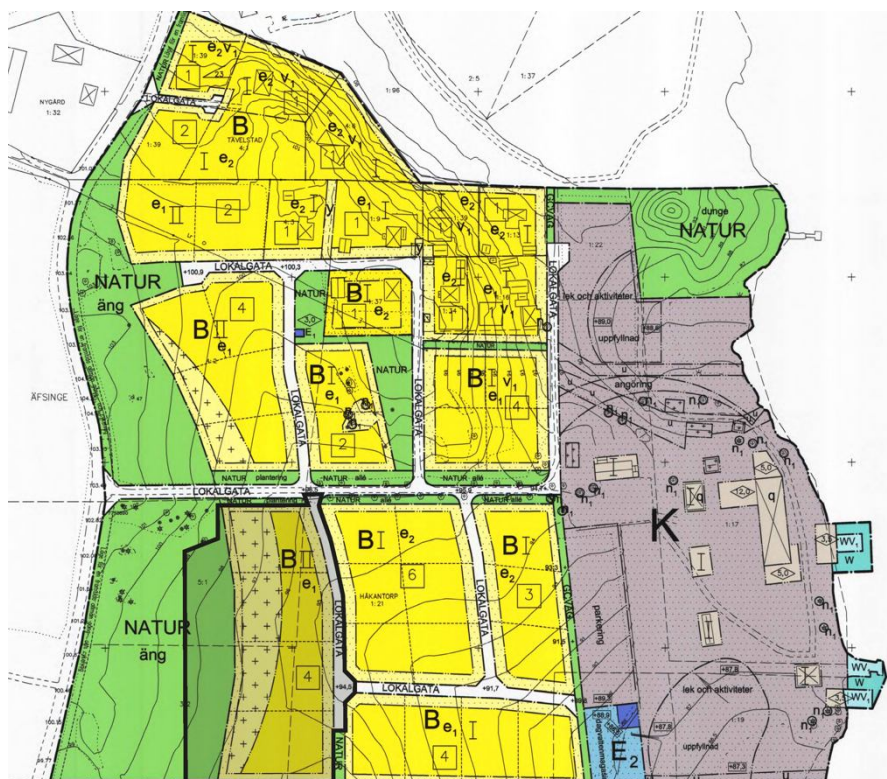
Detaljplanen anses ej motverka kommunens miljöarbete eller de nationella miljökvalitetsmålen.

3.3 Gällande detaljplaner och områdesskydd

Detaljplan

Planområdet är i den berörda delen planlagt för bostadsändamål och allmän platsmark, natur. Detaljplan för Håkantorps 1:21 och 117 m. fl. i Rimforsa i Kinda kommun (0513-P06/30) vann laga kraft 2006-04-27. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplan innehåller i den berörda delen kvartersmark med byggrätter för enbostadshus på relativt stora tomter. Tillåtet antal våningar är två. Högsta utnyttjandegrad utgör 300 kvm byggnadsarea per tomt. Högst fyra fastigheter kan bildas inom den berörda delen. Mot naturmarken medger detaljplanen endast uthus och garage.

Detaljplanen innehåller i en begränsad del mot väster allmän platsmark, natur, med utformningsbestämmelsen äng, vilket innebär att marken ska ha ängskaraktär.



Illustrerad svart linje markerar gräns för aktuellt planområde i förhållande till gällande detaljplan från 2006



Illustration till detaljplanen från 2006 som visar tidigare tilltänkt bebyggelse med fyra tomter

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

Strandskyddsområde

Planområdet omfattas ej av några skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken. I närheten finns dock följande skyddsområden;

Vid sjön Åsunden råder strandskyddsförordnande upp till 150 meter från stranden. Aktuellt planområde påverkas ej av strandskyddet.



Avstånd mellan detaljplanegräns och strandskyddslinje samt detaljplanegräns och strand. Streckad blå linje visar strandskyddslinje 150 meter från Åsundens strand

Biotopskyddsområde

Den äldre äppelträdsallén som leder mellan Kalmarvägen och kursgården Rimforsa Strand bedöms utgöra ett biotopskyddsområde. Genom miljöbalkens generella bestämmelser om biotopskydd skyddas därmed allén mot skadliga åtgärder. Allén utgör en från estetisk och kulturhistorisk synpunkt värdefull del av landskapsbilden och kan exempelvis ha stor betydelse som tillflyktsort, spridningskorridor och ledlinje för olika växt- och djurarter.

Vattenskyddsområde

Planområdet är beläget inom vattenskyddsområdet *Rimforsa vattentäkts* sekundära skyddszon. Vattenskyddsområdet har inrättats för att skydda den viktiga råvattenresursen och omfattas därmed av särskilda skyddsföreskrifter. I framtagandet av denna detaljplan har hänsyn tagits till föreskrifterna, som bland annat handlar om infiltration, avledning av avloppsvatten, avfallshantering och miljöfarlig verksamhet.

3.4 Program för planområdet

Till detaljplan från 2006 (0513-P06/30) togs ett detaljplaneprogram fram (godkänt 2005-01-25). Aktuell detaljplan utgår ej från detta program och ett nytt program har ej tagits fram i samband med upprättande av denna detaljplan. Istället har den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (antagen 2019-05-13 KF § 55) använts som

underlag för utarbetandet av de lokalt förankrade utvecklingsstrategier som presenteras i denna planbeskrivning.

3.5 Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden beslutade 2017-10-10 § 74 att ge positivt planbesked för upprättande av detaljplan enligt exploatörens ansökan.

Beslut om samråd

Beslut om samråd togs av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-04-23 § 69.

Beslut om granskning

Beslut om granskning togs av Samhällsbyggnadsnämnden 2021-06-22 § 147.

Behovsbedömning

Ett avgränsningssamråd med länsstyrelsen, för att bedöma planens miljöpåverkan, hölls i september 2018. Den samlade bedömningen är att planen inte kommer att ge upphov till betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Riktlinjer för bostadsbebyggelse

Se kap. Tidigare ställningstaganden, Översiktsplanen.

Riktlinjer för kulturmiljö

Se kap. Planförutsättningar och planförslag, Kulturmiljö, Förutsättningar.

4 Planförutsättningar och planförslag

4.1 Bebyggelse

Förutsättningar

Inom planområdet saknas idag bebyggelse. Närmaste bostadsbebyggelse finns direkt norr och öster om planområdet. Exploatering med enbostadshus inom angränsande bostadsområde pågår i enlighet med detaljplanen från 2006. Den nya bebyggelsen angörs via den allé som leder fram till kursgården Rimforsa Strand (en herrgård med en stor träbyggnad från tidigt 1900-tal, se kap. Planförutsättningar och planförslag, Kulturmiljö- och landskapsbild).

I landskapet runt Kalmarvägen söderut återfinns mindre bebyggelsesamlingar, bland annat de kulturhistoriskt intressanta miljöerna Håkantorps, Lillgården och Sörstugan samt Storgården. Här planeras långsiktigt för bostäder i ett utvecklingstråk (område B 11 enligt Fördjupad översiktsplan för Rimforsa, 2019).

I omkringliggande landskap finns också lantbruk och på motsatt sida av Kalmarvägen återfinns ett brukningscentrum med djurhållning (se kap. Störningar, hälsa och säkerhet, Lantbruk med djurhållning).

Planområdet är norrut sammankopplat med Rimforsa via Kalmarvägen. Även till fots och med cykel går det att ta sig in till tätorten via den cykelbana som leder

längs Åsunden (cirka 1,5 km). I Rimforsa finns bland annat busshållplatser och tågstation samt mataffärer, förskola och skola (upp till årskurs 6).

Föreslagna förändringar

I detaljplanen möjliggörs för en exploatering med småskalig bebyggelse i form av friliggande villor. Totalt kan upp till nio tomter skapas.

Husen samlas runt ny angöringsgata (allmän platsmark) som ansluter till befintligt gatunät i två lägen. Den nya gatusträckningen innebär att tidigare planlagd gata (i detaljplanen från 2006) får en ny sträckning. Möjliga placeringar av husen styrs för att säkerställa siktlinjer från Kalmarvägen och österut mot vattnet/Åsunden och Rimforsa kursgård. Parkering ska ske inom respektive tomt. De byggrätter som detaljplanen innehåller möjliggör byggande av friliggande hus/villor i tvåvåningsskala (dock tillåts även enplanshus). Förutom huvudbyggnaderna möjliggörs för fristående komplementbyggnader.

Byggrätter och volymer regleras i stort genom följande planbestämmelser:

Största byggnadsarea är 150 kvm per fastighet

Byggnadsarean är huvudbyggnadens och komplementbyggnadernas sammanlagda avtryck på marken. Ytangivelsen anses lämplig utifrån platsens förutsättningar (det vill säga det öppna landskapet och viljan att bibehålla siktlinjer mellan husen) och storleken på tomterna. Bestämmelsen kan exempelvis ge en huvudbyggnad omfattande 100 kvadratmeter byggnadsarea (ytterligare en våning kan byggas i och med angiven högsta nockhöjd) samt komplementbyggnader om sammanlagt 50 kvadratmeter byggnadsarea. Utöver detta finns möjligheten att bygga så kallade attefallshus och friggebodar, dock omfattas dessa tillägg av utökad lovplikt då det annars finns en risk att dessa placeras i de siktlinjer som avses bibehållas mellan husen (se prick- samt korsmark).

Marken får inte förses med byggnad (prickmark)

Prickmark har lagts ut för att säkerställa att identifierade viktiga siktlinjer (mot Rimforsa Strand och Åsunden) inte försämras av tillkommande bebyggelse. Det används bland annat också för att säkerställa visst avstånd till den skyddsvärda allén

Marken får endast förses med komplementbyggnad (korsmark)

Korsmark används inom kvartersmarken för att säkerställa visst avstånd mellan möjlig placering av huvudbyggnaderna/bostadshuset och lantbruket med djurhållning på andra sidan Kalmarvägen/väg 603.

Minsta fastighetsstorlek är 1000 kvadratmeter

Bestämmelsen möjliggör nio tomter, antalet anses rimligt i förhållande till balansen mellan effektivt markutnyttjande och anpassningen till platsens förutsättningar och värden (se kap. Planförutsättningar och planförslag, Kulturmiljö och landskapsbild).

Högsta respektive lägsta nockhöjd på huvudbyggnad över angivet nollplan

Utifrån viljan att de nya husens höjder ska följa markens lutning (ned mot Åsunden) har två olika kombinationer av nockhöjdsangivelser tagit fram. Väster om planlagd

lokalgata gäller 105,5 meter som högsta nockhöjd över angivet nollplan och 102,5 som lägsta nockhöjd över angivet nollplan. Öster om lokalgatan gäller istället 104,5 meter som högsta nockhöjd över angivet nollplan och 101,5 som lägsta nockhöjd över angivet nollplan. Utifrån respektive byggrätts medelmarknivåer ger dessa bestämmelser volymer med nockhöjder på mellan cirka 5,5 meter och 8,5 meter över marken. Syftet med att ange även lägsta nockhöjd över angivet nollplan är att, i kombination med bestämmelse om byggnadsarea och taklutning, få till resliga småhus (med inspiration från äldre bebyggelse längs väg 603 söderut).

Högsta totalhöjd på komplementbyggnad, såsom uthus och garage, är 3,5 meter
Bestämmelsen gäller även inom område med korsmark.

Takvinkeln för huvudbyggnad ska vara mellan 20 och 35 grader
Intervallet föreslås utifrån viljan att, i kombination med bestämmelser om nockhöjder och största byggnadsarea, få till volymer utan för stora tak.

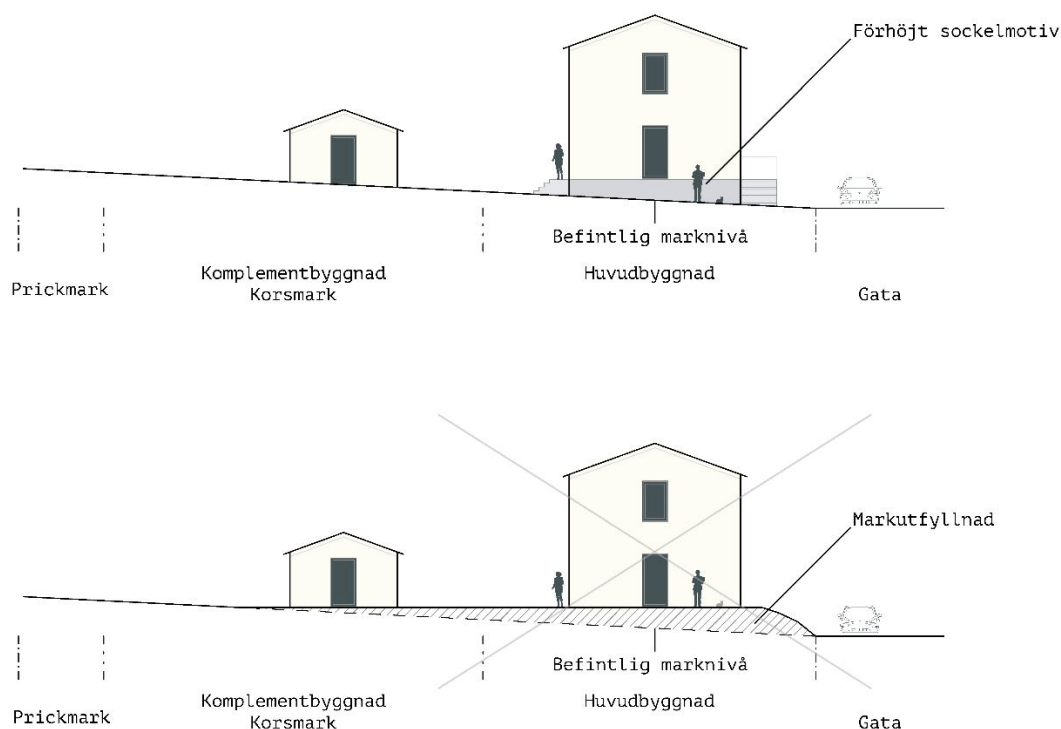
Bestämmelser om utformning inom kvarteretsmark för bostadsändamål
Utformningsbestämmelserna från detaljplanen från 2006 har även förts över till denna detaljplan. Det handlar om följande bestämmelser (utifrån syftet att ge området en gestaltningsmässig "ram"):

- Tak ska vara av tegelröda takpannor av betong eller tegel eller av slät plåt i grå eller tegelröd kulör
- Huvudbyggnad ska uppföras med sadeltak
- Fasader ska vara av puts eller träpanel
- Fasadkulörer ska vara motsvarande ljusa jordfärger

Med angivelsen ljusa jordfärger menas i detta sammanhang exempelvis bruten vit, ockragult, sandfärgat, grönt, grått och även falurött. Även vissa mörkare slamfärger som ljusnar med tiden kan godtas.

Utöver ovanstående utformningsbestämmelser anges även att fasader ska teckna sig som en till två våningar under takfot. Denna bestämmelse kompletterar nockhöjdsangivelserna då fasadens indelning med hjälp av framförallt fönstersättning är av betydelse för upplevelsen av de nya volymerna. Bestämmelsen är därmed tänkt att förhindra volymer med mer än två våningar under takfot.

Ytterligare en utformningsbestämmelse anger att byggnader ska utformas efter befintlig terräng och att nivåskillnader ska tas upp med förhöjd sockel. Dock får avsteg från denna princip göras för att uppnå gällande tillgänglighetskrav. Bestämmelsen syftar till att förhindra stora schaktarbeten och/eller utfyllnader.



Principritningar avseende planlagt krav på teranganpassning med förhöjd sockel respektive ej lämplig lösning med markutfyllnad

Källare får inte finnas

Bestämmelsen finns med i detaljplanen från 2006. Anledningen till bestämmelsen är viljan att minska läggningsdjupet för spillvattenledningar samt att hänsyn behöver tas till grundvattennivån som är relativt hög i delar av området.

Huvudbyggnads vind får inte användas som bostad

Även denna bestämmelse finns med i detaljplanen från 2006. Syftet med bestämmelsen är att begränsa volymerna.

Komplementbyggnader ska placeras fristående

Syftet med denna bestämmelse är att forma en struktur där den totala byggnadsarean per fastighet (150 kvm) delas upp mellan fristående volymer. Detta så att möjlighet till flera utblickar mellan husen säkras och känslan av öppenhet i landskapet främjas.



Illustrationsplan (ej skalenlig) över föreslagen struktur. I illustrationen upptar respektive huvudbyggnad 100 kvm byggnadsarea (resterande 50 kvm byggnadsarea har schematiskt fördelats ut som komplementbyggnader). Pilarna visar möjliga placeringar av infarter/utfarter



Illustrationsplan (ej skalenlig). Ny bebyggelse i förhållande till befintlig struktur

Tillgänglighet

Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder. Prövning av tillgängligheten sker i samband med bygglov.

Den genomsnittliga lutningen inom planområdet är cirka 4 - 5 %. Detta bedöms innebära att krav på tillgänglighet kan tillgodoses i den yttre miljön.

4.2 Kulturmiljö och landskapsbild

Förutsättningar

Miljön omfattande kursgården Rimforsa Strand med omgivningar (utanför aktuellt planområde) finns ej angiven/utpekad som regional kulturmiljö i Östgötakartan som tillhandahålls av länsstyrelsen. Närmsta områden av regionalt intresse återfinns på andra sidan Åsunden (Herrgårdsmiljön Skedevi säteri och Tjärstad kyrkomiljö) och lite drygt en kilometer söder om planområdet finns en mangård benämnd Storgården. De två områdena på andra sidan Åsunden ingår även i ett större riksintresseområde för kulturmiljövård.

Tre objekt inom Rimforsa Strand pekas i Östgötakartan däremot ut som kulturhistoriska värden skyddade med hjälp av Plan- och bygglagen. Dessa tre objekt; herrgården/huvudbyggnaden från tidigt 1900-tal, en flygelbyggnad och allén som leder upp till gården behandlas i gällande detaljplan från 2006 och i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa från 2019.

Rimforsa Strand består av ett flertal byggnader, varav huvudbyggnaden i tre våningar är dominerande. Fasaden består av gul täckmålad träpanel och taket är av svart falsad plåt. Övriga byggnader utgörs av traditionella lägre byggnader med faluröd panel och sadeltak med lertegel. Byggnaderna bedöms i detaljplanen från 2006 ingå i en samlad, kulturhistoriskt värdefull miljö där också respektive byggnad bedöms inneha kulturhistoriska värden (både genom miljöns/byggnadernas historia och genom dess utformning). Av samtliga byggnader bedöms huvudbyggnaden och dess flygel inneha störst kulturhistoriskt värde. Dessa två byggnader omfattas av skyddsbestämmelser samt av rivningsförbud.

Övriga bostadsbyggnader i den sammanhållna miljön har bedömts bidra till det miljömässiga värdet. Dessa omfattas av varsamhetsbestämmelse med syftet att bevara bebyggelsens karaktär i stort.

Även Äppelträdsallén, som leder fram till Rimforsa Strand, bedöms utgöra en estetisk och kulturhistoriskt värdefull del av landskapsbilden och omfattas av planbestämmelse som anger att allén ska bevaras.

I kommunens kulturmiljöinventering (2018-06-07) klassas herrgården/kursgården som byggnad samt miljö av högsta värde. Helhetsmiljöns värdebärande karaktärsdrag anges vara; huvudbyggnad (volym och proportion, fasadmateriäl, takform), ekonomibyggnader (faluröda slamfärgsmålade fasader, takform och täckningsmaterial), allé, lövträd och parkliknande tomt. I inventeringens beskrivning av miljön framgår att miljön karakteriseras av det strandnära läget, den kuperade terrängen med större gräsytor och lövträd. Miljön beskrivs även berätta om skolväsendets utveckling och innehar därmed ett samhällshistoriskt värde (förutom huvudbyggnadens arkitektoniska värde).



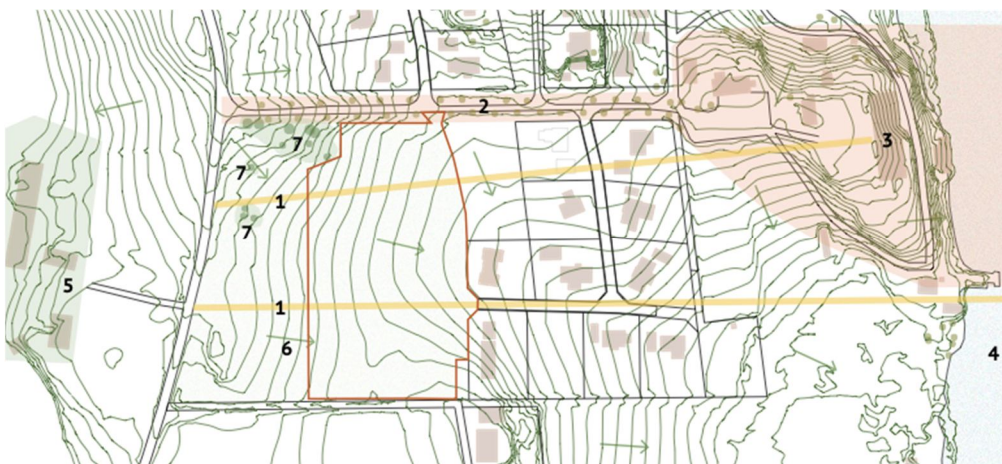
Rimforsa Strand

Landskapsbilden domineras av en känsla av öppenhet med begränsad vegetation och med mark som från Kalmarvägen sluttar ned mot sjön Åsunden. Nivåskillnaden mellan planområdets högsta punkt (i den nordvästra delen) och Åsundens strandkant är cirka 12,5 meter. Lutningsgrader och lutningsriktningar varierar i det öppna landskapet. Den genomsnittliga lutningen inom planområdet är cirka 4 - 5 %. Vyerna är från Kalmarvägen vida och långa, trots den villabebyggelse som tillkommit i enlighet med detaljplanen från 2006.

Marken inom aktuellt planområde är idag obebyggd. Befintliga byggrätter i detaljplanen från 2006 har inte utnyttjats. Upplevelsen av landskapet i stort har

dock successivt förändrats i takt med att intilliggande villabebyggelse växt fram (mellan aktuellt planområde och Rimforsa Strand).

I illustrationen nedan sammanfattas det aktuella planområdets kontext avseende landskapsbild och kulturmiljövärden.



Analyskarta med identifierade värden avseende landskapsbild och kulturmiljö.

1. Identifierad viktig siktlinje ("nord" mellan Kalmarvägen och Rimforsa Strand och "syd" mellan Kalmarvägen och Åsunden)
2. Allén (biotopskyddsområde samt ingår i nr.3 nedan)
3. Rimforsa Strand (byggnad samt helhetsmiljö av högsta värde enligt kommunens kulturmiljöinventering, 2018-06-07)
4. Åsunden (riksintresse för det rörliga friluftslivet)
5. Håkantorps Storgård (miljö av visst värde enligt kommunens kulturmiljöinventering, 2018-06-07)
6. Landskapets lutning ned mot Åsunden (se pilar)
7. Identifierade naturvärden (solitära träd)

Föreslagna förändringar

En utbyggnad i enlighet med detaljplanen från 2006 kan ske utan större hänsyn till ovan beskrivna, identifierade värden avseende landskapsbild och kulturmiljö. Endast den planerade bostadsbebyggelsens våningsantal (2), högsta byggnadsarea per tomt (300 kvm) och antal tomter regleras. Husen ska enligt detaljplanen placeras i enlighet med tillhörande illustrationskarta, dock verkar placeringarna ej vara anpassade efter möjliga siktlinjer. I den översyn och justering som föreslås av dessa byggrätter avses följande åstadkommas:

- Istället för våningsantal regleras byggnadernas höjder i meter i förhållande till angivet nollplan. På så sätt får byggnaderna anpassas till och följa markens nivåskillnader. I detaljplanen anges även att byggnader ska utformas efter befintlig terräng och att nivåskillnader huvudsakligen ska tas upp med förhöjd sockel. Avsikten med detta angreppssätt är att inte förvanska, utan snarare förstärka, upplevelsen av landskapsbilden med den sluttande terrängen.
- Utifrån viljan att bättre möjliggöra siktlinjer mellan husen, mot Rimforsa Strand och Åsunden, har byggrätternas utbredningar på marken setts över.

Byggnadsarean per fastighet minskas för att få till en mer småskalig och uppbruten struktur. I de viktigaste siktlinjerna (minst påverkade av befintlig villabebyggelse) förläggs dessutom gatemark för att bibehålla en öppenhet i dessa lägen och på så sätt framhäva Rimforsa Strands dignitet i landskapet.

- Längs Kalmarvägen finns flera exempel på äldre bebyggelse att inspireras av vad gäller volymernas proportioner och placeringar. Generellt handlar det om smala och resliga hus med begränsade byggnadsareor och obrutna tak. Med föreslagna bestämmelser avses dessa proportioner införlivas i den nya bebyggelsen. Vad gäller placering kan inspiration hämtas från hur den äldre bebyggelsen grupperas, det vill säga i kluster av flera mindre hus. Föreslagen struktur innebär en mer uppbruten struktur (i förhållande till strukturen i detaljplanen från 2006) där husen grupperas och förhåller sig till varandra längs en sammanbindande gata.



Tilltänkt exploatering utifrån denna detaljplan i förhållande till identifierade värden avseende landskapsbild och kulturmiljö

4.3 Natur

Geoteknik och markens beskaffenhet

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts som underlag till detaljplanen från 2006 (Ramböll Sverige AB, 2005-04-27). Till denna detaljplan har ytterligare ett underlag tagits fram, PM Geoteknik (Ramböll Sverige AB, 2021-11-17), med syftet att bedöma eventuell ras- och skredrisk. Båda undersökningarna har utgjort underlag till denna detaljplan och resultaten ligger till grund för bedömningen att marken är lämplig för den bebyggelse som planläggs.

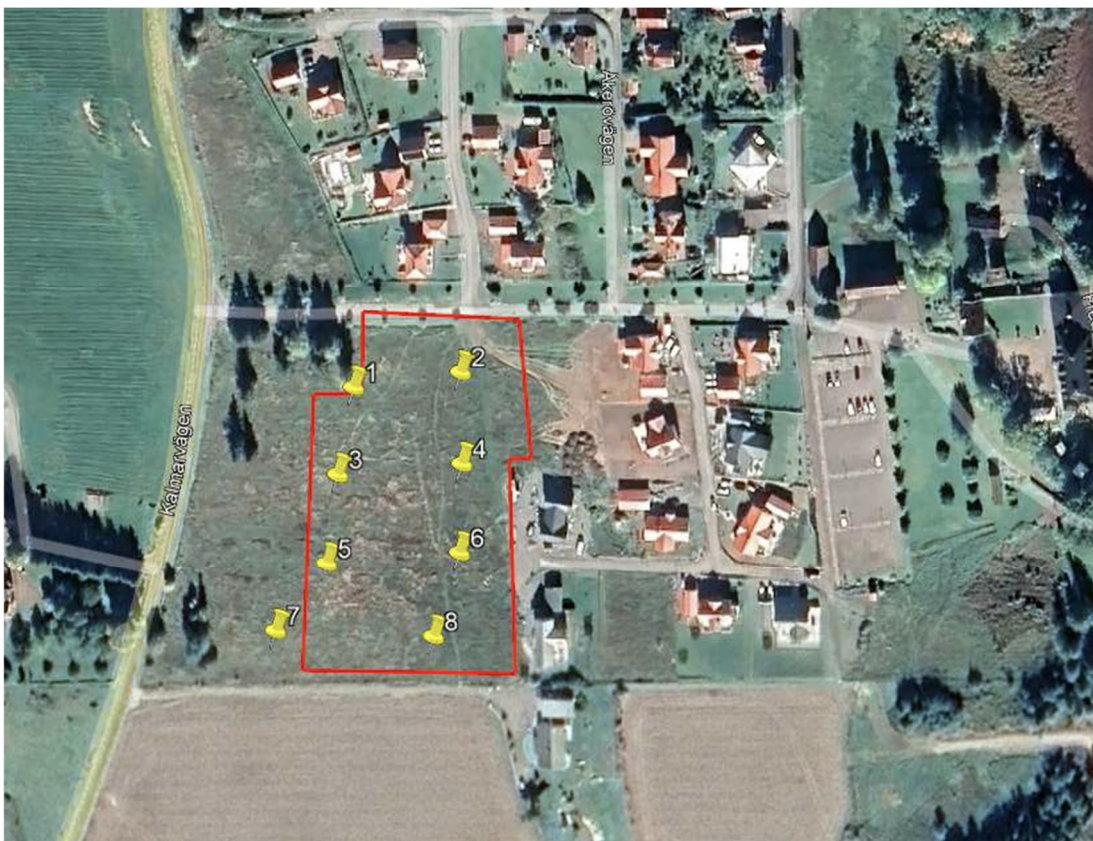
Enligt SGU:s jordartskarta bedöms de ytliga jordarna inom undersökningsområdet (Ramböll Sverige AB, 2021-11-17), utgöras av isälvsediment av ler- och siltjordar. Enligt SGU:s jorddjupskarta uppgår jorddjupen till mellan cirka 1 och 5 meter med avtagande jorddjup åt väst/nordväst.

Den tidigare översiktliga undersökningen (Ramböll Sverige AB, 2005-04-27) innefattar sex stycken trycksonderingar och två stycken skruvprovtagningar, varav

en punkt befinner sig inom det nu aktuella planområdet. Den punkt som finns inom planområdet, samt en punkt som finns i marklutningens riktning mot vattnet i öster, visar båda på cirka 2-2,5 meter torrskorpefast lera och silt ovan friktionsjord där utförda trycksonderingar stoppat. Generellt visar samtliga utförda undersökningspunkter på liknande jordlagerföljder.

Grundvattenytan observerades inte i samband med den översiktliga geotekniska undersökningen. Grundvattennivån har dock senare undersökts inför exploatering utifrån detaljplanen från 2006 och observationer har gjorts i samband med gräv- och schaktarbeten. Några problem med höga grundvattennivåer har inte noterats.

Den undersökning som beskrivs i PM Geoteknik (Ramböll Sverige AB, 2021-11-17) innefattar åtta stycken punkter (jämnt fördelade över den aktuella ytan) där handhållen utrustning i form av sticksond använts. Utförda sticksonderingar visar på torrskorpefast lera följt av kohesionsjordar till som minst cirka 0,5 meter djup i punkterna 1 och 3 och som mest cirka 2,5 meter djup i punkt 6. Jordarnas fasthet bedöms vara liknande de uppmätta vid undersökningen från 2005 med avseende på sonderingsmotstånd.



Ungefärliga lägen för utförda sticksonderingar (1-8) vid platsbesök 2021-11-12 (Ramböll Sverige AB, 2021-11-17)

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).

Utifrån ovanstående presenteras följande rekommendationer och bedömningar i PM Geoteknik (Ramböll Sverige AB, 2021-11-17):

- Den nu planerade detaljplanen innebär ingen väsentlig skillnad avseende typen av bebyggelse och anläggningar inom området.
- 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 byggas enligt den nya detaljplanen.

Fornlämningar

I samband med framtagandet av detaljplanen från 2006 utfördes en arkeologisk utredning för hela området. Utöver tidigare registrerade fornlämningar utanför planområdet och de som grävdes ut, har inga lämningar av arkeologiskt intresse hittats.

Skulle lämningar påträffas inom planområdet under schaktningsarbete ska arbetet omedelbart avbrytas och förekomsten rapporteras till Länsstyrelsen enligt 2 kap. 5 och 10 §§ kulturmiljölagen (1988:950).

Topografi, vegetation och biologisk mångfald

Området domineras av ett öppet landskapsparti med lutning ned mot sjön Åsunden i öster. Marken består av tidigare ängsmark som hävdas genom viss slätter.

Nordväst om planområdet, vid korsningen mellan den allmänna vägen och infartsgatan, finns några mindre vegetationsområden (se bild nedan).

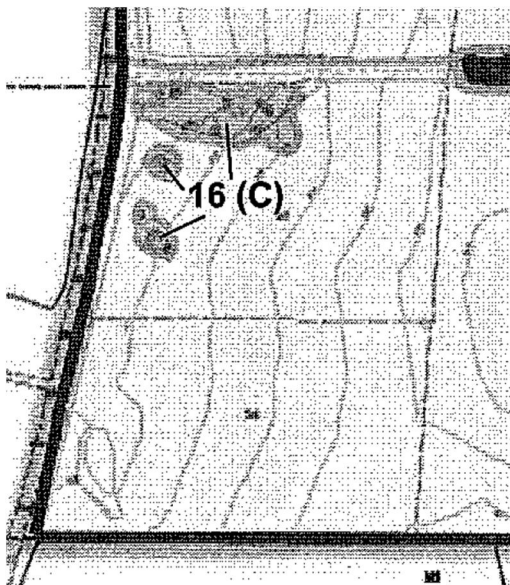


Bild från Naturvärdesinventering (Hamrakonsult – natur, bild och ljud HB, 2005) med inringade vegetationsområden i anslutning till planområdet

Dessa områden lyfts fram i den naturvärdesinventering som utfördes i området 2005 som underlag till detaljplanen från 2006. Vegetationen bedöms utgöra klass C, vilket enligt klassningen motsvarar ordinär natur där det inte förekommer några särskilt utmärkande naturvärden eller känsliga eller ovanliga organismer. Vegetationen utgörs av solitära träd som en ask, några äldre ekar, några äldre klubbalar samt gamla tallar och björkar. Träden sparas i detaljplanen från 2006 inom planlagd naturmark.



Vegetationen sett från den allmänna vägen. Aktuellt planområdet återfinns bortom träden

Då ett av träden står nära aktuell plangräns återfinns i denna detaljplan (inom kvartersmark för bostäder) ett område som planlagts för att skydda trädets rötter och dess krona.

Det i detaljplanen utlagda naturområdet väster om planområdet ska generellt skötas så att de erhåller ängskaraktär.

4.4 Friytor

Inom planområdet finns varken några nuvarande eller planlagda gemensamma ytor för lek och rekreation. Området ska dock ses i sitt sammanhang och boende kommer därmed ha tillgång till de naturområden (allmän platsmark) som säkerställs i detaljplanen från 2006. Denna detaljplans bestämmelser angående minsta tomtstorlek och största byggnadsarea säkerställer att friytor kan iordningställas för lek och umgänge inom respektive tomt.

4.5 Gator och trafik

Förutsättningar

Planområdet är anslutet till länsväg nr 603/Kalmarvägen (statlig väg). Norrut leder vägen till Rimforsa centrum där det finns kollektivtrafikförbindelser. I Rimforsa finns bland annat koppling till väg 34 som länkar samman Rimforsa med Linköping och Kisa. Del av väg 603, förbi planområdet, hade år 2016 (enligt nationella vägdatabasen) en årsdygnstrafik på cirka 330 fordon (det vill säga det under ett år genomsnittliga trafikflödet per dygn). Motsvarande årsdygnstrafik genom Rimforsa centrum var mellan cirka 700 – 3830 fordon. Hastigheten på Kalmarvägen längs planområdet, vid/från Fredrika Bremers allé och norrut till Rimforsa, är från och med 1 juni 2021 maximerad till 40 km/tim (tidigare 70 km/tim).



Infartsgatan med planområdet till vänster och Kalmarvägen bakom träden

Anslutningen från allén till Kalmarvägen har byggts om i samråd med Trafikverket, detta i samband med uppstarten av exploateringen i enlighet med detaljplanen från 2006. I och med den justerade anslutningen tillskapades bättre siktförhållanden mot norr.

Allén med äppelträd, som utgörs av en asfalterad lokalgata med gräsbevuxna vägrenar, leder från Kalmarvägen norr om planområdet till befintlig bostadsbebyggelse, Rimforsa Strand samt till strandområdet i områdets nordöstra del. Öster om planområdet finns ett delvis utbyggt lokalgatunät.

Föreslagna förändringar

I denna detaljplan ses den ännu ej utbyggda delen av gatunätet över, detta genom att anslutningen till allén justeras något och den nord-sydliga gatusträckningen

förskjuts åt väster samt ges en mer slingrande dragning mellan den nya villabebyggelsen. I söder föreslås gatan ansluta till den utbyggda lokalgatan i östvästlig riktning. Den justerade lokalgatan ska ges samma utformning och standard som befintliga gator öster om planområdet. Detta innebär att gatan ska asfalteras och göras minst 5,5 meter bred för att möjliggöra möten (i plankartan är gatumarken 6 meter bred).

4.6 Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Gång- och cykelvägnätet från/till Rimforsa centrum finns utbyggt fram till en punkt cirka 230 meter nordost om det aktuella planområdet och kopplas här samman med Fredrika Bremers allé. Inom befintligt gatunät öster om planområdet samsas samtliga trafikslag, några separerade zoner för fotgängare och cyklister finns ej.

Föreslagna förändringar

Gång- och cykeltrafik från planområdet får nyttja det utbyggda gatunätet för att nå den befintliga gång- och cykelvägen in mot Rimforsa centrum. Inom planområdet utformas gatorna likt det intilliggande utbyggda gatunätet där samtliga trafikslag får samsas i gaturummet.

I den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (antagen 2019) lyfts målbilden att förlänga den befintliga gång- och cykelvägen söderut. Lämplig dragning av vägen har ej utretts färdigt.

4.7 Kollektivtrafik

Förutsättningar

Kollektivtrafik saknas utmed väg 603. Närmaste busshållplats är för närvarande i Rimforsa centrum, cirka 1,2 km norr om planområdet.

Föreslagna förändringar

I den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa finns ej några specifika förslag på förändringar avseende kollektivtrafiken i detta läge. Detaljplanen bidrar dock till ett utökat underlag för en busshållplats närmare aktuellt område i framtiden.

4.8 Parkering

Förutsättningar

I intilliggande befintliga småhusområden gäller att parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

Föreslagna förändringar

All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas inom kvartersmark för bostäder, det vill säga inom respektive fastighet.

4.9 Störningar, hälsa och säkerhet

Risk

Marken inom det aktuella området är flackt, och kohesionsjordarnas djup begränsat. Inga problem med stabiliteten avseende ras eller skred bedöms enligt

PM Geoteknik (Ramböll Sverige AB, 2021-11-17) föreligga för befintliga eller planerade förhållanden.

Radon

Mätning av radongashalten från marken har visat på låg- och normalhalt, 8-12kBq/m³ (MRM Konsult AB, 2005). Ytterligare provtagningar bedöms inte erfordras.

Byggnationen ska utföras radonskyddad och i samband med bygglovhantering kommer uppföljande inomhusmätning att krävas.

Buller

Regler om buller finns i såväl plan- och bygglagen som miljöbalken och förordningar. För olika kategorier av buller finns också riktvärden för bullernivåer vid bostadsbyggnader. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnad innehåller bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader, den ska tillämpas på mål och ärenden som påbörjats från och med 2 januari 2015. Vissa riktvärden ändrades 1 juli 2017, de ändrade riktvärdena ska tillämpas retroaktivt på mål och ärenden som påbörjats från och med 2 januari 2015.

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Förordningen anger att om bullret vid en exponerad fasad överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

Bullervärden inom planområdet har ej beräknats. Väg 603 bedöms ha en så begränsad trafikmängd och vara belägen så långt ifrån planområdet att den föreslagna bostadsbebyggelsen inte bedöms bli påverkad av trafikbuller. Lokalgatorna norr och öster om planområdet har än mindre bullerpåverkan på området. Fastställda riktvärden för bullernivåer bedöms ej överskridas och några särskilda åtgärder ska därmed ej behöva vidtas.

Markföroreningar

Någon översiktlig miljöteknisk markundersökning har ej genomförts. Detta då det ej ansetts nödvändigt baserat på tidigare och nuvarande markanvändning.

Översvämning

I den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (antagen 2019) beskrivs översvämningens riskerna endast övergripande. Det framgår ej heller hur planeringen avser hantera ett förändrat klimat med extrema vädersituationer. Avseende översvämningens fråga hänvisas till framtagna översvämningsskartering för Rimforsa (WSP 2017).

Översvämning – Vattendrag, sjöar och hav

I översvämningsskarteringen (WSP, 2017) redogörs för beräknade vattennivåer för olika översvämningsscenarioer längs bland annat Åsundens stränder vid Rimforsa. Vattennivåer redovisas för vattenföring med 100-års återkomsttid och 200-års återkomsttid (justerade för ett klimat i förändring). Även vattennivåer för beräknat högsta flöde redovisas.

I kommunens arbete med den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (antagen 2019) framkom att ingen av dessa vattennivåer når upp till planområdet.

Översvämning – Regn

En översvämningsskartering har genomförts för planområdet (Dagvattenutredning Håkantorps 1:21, Tyréns AB 2021-05-12). Analysen visar att det finns ett så kallat instängt område i planområdets södra del där översvämning riskeras vid hög regnintensitet. Detta vatten är inte genererat inom planområdet utan rinner in i området efter att det har nått det instängda området.

För att undvika den identifierade översvämningens risk, inom tomterna längst i söder, föreslås i analysen att ett dike anläggs längs den södra planområdesgränsen. Diket föreslås sedan ledas in i kvartersmarken för bostäder och fram till planlagd gata. Normalflödet av dagvatten kan enligt analysen tas ner i en kupolbrunn medan extremflöden kan rinna längs ytan.

I detaljplanen har bestämmelse om dike förts in. Planlagt stråk med prickmark (mark som inte får förses med byggnad), intill den södra planområdesgränsen samt in mellan två av de föreslagna tomterna, har försetts med bestämmelse om skydd mot störningar (m_1). Genom anläggande av dike syftar denna bestämmelse till att skydda planområdet från störningar från omgivningen. I dagvattenutredningen görs antagandet att om diket ges en längsgående lutning på 5 promille (ned mot gata i norr) kan diket exempelvis ha en bottenbredd på 0,1 meter, ett djup på 0,25 meter och en släntlutning på 1:3. På grund av höjdförhållandena i området så blir diket, längs en delsträcka, bredare än vad som är nödvändigt för att ta hand om dagvattenflödet. Vid sitt bredaste avsnitt kan diket behöva bli strax över 4 meter brett.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan och inget överskridande av miljö kvalitetsnormer (MKN) för vattenkvalitet, utomhusluft eller buller (5 kap. MB) kan befaras.

Luftkvalitet

Rimforsa har, enligt den fördjupade översiktsplanen (antagen 2019) inga problem med luftföroreningar eller överskridande av MKN för utomhusluft. Utifrån denna bedömning har därmed inga kompletterande utredningar av luftkvaliteten genomförts. De låga trafikmängderna kring planområdet bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Vattenkvalitet

Vattenmyndigheten för Södra Östersjöns vattendistrikt beslutade 14 december 2016 om åtgärdsprogram 2016-2021, miljökvalitetsnormer och förvaltningsplan för distriktet. Både Åsunden och Järnlunden ingår i åtgärdsområde Stångån. Miljökvalitetsnormerna används för att ange vilka krav som ställs på vattenkvaliteten i ett flertal olika avseenden. Vattnets ekologiska status anges med begreppen dålig, otillfredsställande, måttlig, god eller hög status.

För planområdet är Åsunden dokumenterad som recipient. Åsunden klassificeras idag ha måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. MKN (miljökvalitetsnorm) är satt till god ekologisk status 2021 och god kemisk status (tidsfrist anges ej).

Föreslagen bebyggelse innebär mer och fler hårdgjorda ytor och det krävs därmed en dagvattenstrategi som hindrar förorenat/orenat vatten att nå Åsunden. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (antagen 2019) krävs separat dagvattenhantering med rening. Strategin för hantering av dagvatten innefattar ett dagvattenmagasin (utanför planområdet) dit vattnet leds via uppsamlingsledningar i gata. Magasinets renande effekt framgår i *Beskrivning av dagvattenmagasin* (Tyréns AB, 2015-10-28) enligt följande; "*De farligaste föroreningarna (tungmetaller) fastnar i magasinet som ligger på ett sådant djup att återföring till näringskedjan ej kan ske*".

Utifrån ovanstående (och föreslagen hantering av dagvatten, se kap. Teknisk försörjning, Dagvatten – föreslagna förändringar) bedöms föreslagen exploatering övergripande inte motverka möjligheterna för vattenförekomsterna att år 2021 uppnå god ekologisk status.

Buller

Miljökvalitetsnormen för buller uttrycks som att "det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa". Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller.

Kommuner med färre än 100 000 invånare omfattas av bullernormen i de områden som störs av buller: från större vägar (över 3 miljoner fordon/år), större järnvägar (30 000 tåg/år) samt större civila flygplatser (över 50 000 flygrörelser per år). Kinda kommun gör bullerutredningar vid behov och bullersituationen vid eventuell exploatering av centrala Rimforsa (längs väg 23/34) har utretts under arbetet med den fördjupade översiktsplanen (antagen 2019). Enligt kommunens bedömning är, enligt den fördjupade översiktsplanen, bullerpåverkan inte en stor fråga i Rimforsa.

Eventuella bullerstörningar, från gator inom och utanför planområdet, beaktas med utgångspunkt i gällande bullerriktvärden och vägledningar vad gäller hantering av buller, detta för att undvika negativa konsekvenser på boendemiljö och hälsa.

Skyddsanordningar, skyddszoner

Intill planområdet återfinns biotopskyddsområde, strandskyddsområde samt vattenskyddsområde. Se kap. Gällande detaljplaner och områdesskydd.

Lantbruk med djurhållning

I samband med etablering av nya hus på landsbygden eller då tätorter expanderar ut mot landsbygden, är det inte ovanligt att intressekonflikter uppkommer mellan djurhållning och boendeintressen. Det kan handla om olägenheter som uppkommer av lukt från djurhållning (såsom exempelvis svinhallar) men också olägenheter i form av allergener från till exempel hästar.

Boverket har i sin rapport 2011:6 "Vägledning för planering för och invid och djurhållning" tagit bort de tidigare rekommenderade skyddsavstånden vilket motiveras med svårigheten att tillämpa dem i praktiken. I vägledningen framkommer följande; "*Det mest svårhanterliga problemet med de riktlinjer för rekommenderade skyddsavstånd som finns i hittills gällande vägledningar, är att de under hand och i allt större utsträckning har kommit att tillämpas som bindande föreskrifter. Denna tillämpning har gjort att skyddsavstånden blivit snarare hinder än stöd för en god planering.*" Bedömning om lämpligt avstånd ska istället göras utifrån faktiska förhållanden och krav i plan och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB). I 2 kap 5§ PBL ställs krav på kommunen att beakta hälsorisker mot omgivningen och i 2 kap 9 § PBL ställs krav på kommunen att i största möjliga utsträckning undvika och/eller förebygga olägenheter gentemot grannar i samband med planläggning eller vid prövning av bygglov.

Enligt boverkets vägledning är det fler faktorer som hänsyn ska tas till vid en bedömning av eventuella störningar och vid avvägningar mellan olika intressen (för att motivera ett lämpligt skyddsavstånd). Faktorerna omfattar omgivningens platsspecifika förhållanden (avstånd, vind, topografi och vegetation) samt verksamhetens art och omfattning (exempelvis antal djur och djurslag). Vidare ska även bebyggelsemiljöns karaktär beaktas och i vägledningen framkommer följande; "*Förhållanden som utgör oacceptabla olägenheter i en miljö måste ibland betraktas som acceptabla i en annan beroende på områdets karaktär och förhållanden på orten. I fiskesamhällen måste viss fisklukt accepteras liksom gödsellukt i jordbruksområden. Detta innebär dock inte att störningarna kan tillåtas ge upphov till olägenhet för människors hälsa.*"

På andra sidan av väg 603, i förhållande till planområdet, återfinns ett lantbruk med brukningscentrum registrerat för mindre än eller upp till 50 djurenheter.

Avståndet mellan planområdet och brukningscentrum är cirka 143 - 167 meter. Planområdet innehåller dock korsmark i en zon längs den västra plangränsen. I denna zon tillåts endast komplementbyggnader (såsom uthus och garage) och huvudbyggnaderna hamnar därmed på ett längre avstånd från brukningscentrum, cirka 165 - 187 meter. Gödselstaden är dessutom belägen i skydd av ekonomibygnaden, längre bort från planområdet.



Illustrationen visar avstånd mellan brukningscentrum och planområde respektive byggrätt för huvudbyggnader. Gödselstaden till lantbruket är belägen ytterligare väster om brukningscentrumet

Följande aspekter anses motivera att föreslagen placering av ny bostadsbebyggelse ej bedöms leda till oacceptabla störningar för de boende eller till inskränkningar vad gäller djurhållningens behov:

- Bebyggelsemiljö – Planområdet är beläget i en miljö av landsbygdskaraktär i utkanten av Rimforsa tätort. Planerad exploatering avses följa bebyggelsetraditionen i omkringliggande landskap och därmed utgöras av småhus. Utifrån planområdets sammanhang med närhet till lantbruk, samt utifrån avsikten om bibehållen landsbygdskaraktär i den nya bebyggelsen, bedöms därmed att vissa olägenheter, i form av exempelvis dålig lukt, måste kunna accepteras.
- Verksamhetens art och omfattning – Olika domar har studerats och utifrån den praxis som finns varierar det stort avseende hur nära djurhållning (av olika art och omfattning) som ny bebyggelse kan tillåtas. Även vägledningar som vissa länsstyrelser och kommuner tagit fram har studerats. Ett exempel är länsstyrelsen i Blekinge som gett ut en rapport angående rekommendationer för bebyggelse nära jordbruk. I denna rekommenderas ett respektavstånd från stall och gödselanläggning till bostäder på 75 till 200 meter. Detta avstånd gäller för anläggningar med 10 till 50 djurenheter, aktuell gård är registrerad för mindre än eller upp till 50 djurenheter.

- Lokala förhållanden – Föreslagen bebyggelse är belägen rakt öster om brukningscentrum, det vill säga inte helt i den förhärskande vindriktningen (vinden kommer oftast från sydväst), gödselstaden är belägen väster om ekonomibyggnaden, beteshagarna återfinns mestadels på sluttningar ner mot järnvägen och gården är belägen på en lägre nivå än den allmänna vägen. Detta gör att vägbanken blir till en barriär som hindrar att lukt sprids till de omkringliggande bostäderna.

Den samlade bedömningen är att de avstånd som fastställs, i och med detaljplanens utformning, säkerställer att eventuella störning från lantbruket (i form av exempelvis dålig lukt och flugor) fortsatt kommer att ligga på en acceptabel nivå.

4.10 Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Ny exploatering inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet. Framdragna ledningar och förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten) finns i den intilliggande villabebyggelsens gatustruktur.

Ledningsnätets (inklusive pumparnas) kapacitet har av kommunen bedömts tillräckligt för den planerade exploateringen.

Befintliga vatten- spillvatten- och dagvattenledningar återfinns längs den östra planområdesgränsen, där marken tidigare planlagts som gata, och säkras i detaljplanen nu med ett u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). Ingen av de befintliga förbindelsepunkterna bedöms preliminärt behöva justeras vad gäller placering. Kompletterande och/eller justerade ledningar och förbindelsepunkter, för att nå samtliga byggrätter, ska i första hand förläggas i allmän platsmark/gata. Ledningsförläggning ska om möjligt inte ske närmare än 4 meter från huskropp och hänsyn ska tas till skyddsavstånd för träd. Ledningar i gata ska samordnas med övriga aktörer som fiber, el och övrig kanalisering. Vid gemensam förläggning skall ledningsägarens krav på skyddsavstånd beaktas.

Dagvatten - förutsättningar

Fastighetsägaren är ansvarig för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. Där förhållanden gör lokalt omhändertagande av dagvatten svårt kan fastighetsägaren behöva ansluta till det kommunala dagvattennätet.

Vattenskyddsområde

Då planområdet ligger inom en sekundär skyddszon för Rimfors vattentäkt ska särskilda föreskrifter beaktas vid exploatering. Skyddsföreskrifterna syftar till att reglera och förhindra sådana verksamheter, hantering och åtgärder som kan medföra risk för vattenförorening och negativ påverkan på råvattenkvaliteten. Lämpliga dagvattenåtgärder ska väljas med syftet att skydda och begränsa belastningen på området och recipienten. Detta innefattar beräkningar av det befintliga och framtida dagvattenflödet samt förändring i

föroreningsbelastning som sker som konsekvens av den förändrade markanvändningen i området.

Miljökvalitetsnormer och föroreningar

För planområdet är Åsunden dokumenterad som recipient. Åsunden klassificeras idag ha måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. MKN (miljökvalitetsnorm) är satt till god ekologisk status 2021 och god kemisk status (tidsfrist anges ej).

I framtagna dagvattenutredning (Tyréns AB 2021-05-12) redogörs för genomförda föroreningsberäkningar i form av föroreningshalter för planområdet före och efter exploatering samt gällande riktvärden.

Beräknade värden för kadmium (Cd) ligger nära riktvärdesgränsen. Riktvärdena är tagna ur dokumentet "Förslag till riktvärden för dagvattenutsläpp", daterad 2009 från det regionala dagvattennätverket i Stockholms län. Riktvärdena avser i angivna dokumentet kategori M1: Direktutsläpp till mindre sjöar, vattendrag och havsvikar.

Idag är Åsundens ekologiska status måttlig. Detta beror främst på morfologiska och konnektiva förändringar. Planområdet beskrivs i dagvattenutredningen ligga så långt ifrån recipienten att den inte påverkar dessa parametrar.

Den kemiska statusen för Åsunden är ej god. Detta beror på att det finns för höga ämnen av kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerade difenyleter. Dessa kemiska föreningar förekommer i för höga halter överallt och anses inte kunna renas inom överskådlig framtid. Dessa ämnen är därför undantagna i miljökvalitetsnormer.

Slutsatsen av beräkningarna är att föroreningar till recipient ökar på grund av exploateringen i området. Föroreningarna från området överstiger dock inte riktvärdena för föroreningshalter i dagvatten, någon särskild rening bedöms i dagvattenutredningen därmed ej behövas för att klara miljökvalitetsnormerna. Indirekt rening i området föreslås i dagvattenutredningen ske genom utkastare, som från byggnaderna leder ut dagvattnet på tomten mot gata/dike, samt att visst dagvatten leds via dike till dagvattensystemet (se beskrivning av dike under kap. Föreslagna förändringar nedan). Dagvattensystemet är dessutom kopplat till en översilningsyta nedströms som ytterligare förbättrar reningen av dagvattnet.

Dagvattenledning och dagvattenmagasin

Förutsättningarna för naturlig infiltration är dåliga inom planområdet genom markens höga lerhalt. Dagvatten från hela bostadsområdet (omfattande underliggande detaljplan från 2006) transporteras därmed till ett dagvattenmagasin beläget cirka 200 meter öster om planområdet. En avstämning har gjorts av Tyréns AB (Omtag Rimforsa Strand, dagvattenmagasin, 2021-04-15) huruvida det befintliga dagvattenmagasinet har kapacitet nog för att ta hand om det dagvatten som alstras inom aktuellt planområde. Magasinet behöver enligt avstämningen byggas ut från nuvarande magasinvolym 30 kbm till cirka 34 kbm för att kunna omhänderta dagvatten från planområdet.

Översvämning

Det beräknade dagvattenflödet kommer, enligt dagvattenutredningen (Tyréns AB 2021-05-12), totalt sett att öka efter ett plangenomförande. Detta till följd av den förändrade markanvändningen (med tillkomst av bebyggda och andra ej genomsläppliga ytor). Flöden har studerats vid 100-årsregn och hänsyn har tagits till föroreningsmängder. Analysen avser ett regn på 55 mm (ett 100-årsregn brukar motsvara 40-50 mm).

Inom planområdet i söder finns ett så kallat instängt område som, enligt genomförd översvämninganalys (Tyréns AB 2021-05-12), riskerar att översvämmas vid hög regnintensitet.

Dagvatten – föreslagna förändringar

Dagvatten inom planområdet föreslås utifrån ovanstående först och främst omhändertas lokalt inom kvartersmark genom fördröjning och senare genom avledning till uppsamlingsledningar i lokalgatan inom och intill planområdet. Ledningarna tar via brunnar i gatan vattnet vidare till det befintliga dagvattenmagasinet beläget cirka 200 meter öster om planområdet inom befintligt E-område (område för teknisk anläggning i underliggande detaljplan från 2006). På grund av att detaljplanen endast innebär en tillkomst av 5 villatomter, i förhållande till innehållet i detaljplanen från 2006 (där samma område planlagts för 4 villatomter), föreslås att det befintliga magasinet utvidgas istället för att ett nytt anläggs inom planområdet. Kommunen har bekräftat att dagvattenmagasinet kan utökas i enlighet med beräknade nya flöden och fördröjningsbehov.

Då beräknade föroreningshalter, utifrån planerad utbyggnad, inte beräknas överstiga gällande riktvärden så krävs enligt dagvattenutredningen (Tyréns AB 2021-05-12) ingen enskild lösning/anläggning avseende rening av dagvattnet inom planområdet. Dagvattnet kan dock indirekt renas genom lokalt omhändertagande inom respektive tomt, samt genom föreslagen sammankoppling med utbyggt dagvattensystem där ledningar kopplats till beskrivet fördröjningsmagasin och intilliggande översilningsyta.

Strategier avseende dagvattenhantering inom planområdet (som följs upp i plankartan):

- Fördröjning ska i första hand ske genom att regnvatten från stuprör via utkastare silas ut på planteringar och gräsmattor inom den egna fastigheten i riktning mot gata/dike. Denna strategi följs upp i plankartan genom bestämmelse om minsta procentandel per fastighet som ska vara genomsläpplig (70%). Då infiltrationsmöjligheterna är dåliga inom området syftar bestämmelsen framförallt till att bromsa ytavrinningen.
- Ett dike ska anläggas mellan de två tomter som ligger öster om planlagd lokalgata och planområdesgränsen (se planbestämmelse n₂ i plankartan). Detta för att förhindra att dagvattnet rinner in på tomterna nedströms. Dagvatten från delar av lokalgatan skulle också kunna ledas ned mot detta dike. I

dagvattenutredningen görs antagandet att om diket ges en längsgående lutning på 5 promille (ned mot gata och föreslagna förbindelsepunkt i söder) kan diket exempelvis ha en bottenbredd på 0,1 meter, djup på 0,2 meter och släntlutning 1:3.

- Planlagt stråk med prickmark (mark som inte får förses med byggnad), intill den södra planområdesgränsen samt in mellan två av de föreslagna tomterna, har försetts med bestämmelse om skydd mot störningar (m_1). Genom anläggande av dike syftar denna bestämmelse till att skydda planområdet från störningar från omgivningen (översvämning av dagvatten ej genererat inom planområdet).
- För att undvika att vatten rinner ner i husens dräneringssystem eller skadar fasader ska marken luta från husen. Lutningen ska vara minst 1:20 inom tre meters avstånd från fasader. Se bestämmelse b_3 i plankartan.

Utöver ovanstående anges i dagvattenutredningen att gatan bör utformas med kantsten för att förhindra att dagvatten från området leds österut, ned på befintliga tomter.

Markavvattningsföretag

Planområdet berörs inte av något markavvattningsföretag.

EI

En transformatorstation finns norr om planområdet. Denna bedöms ha kapacitet för den föreslagna utbyggnaden.

Tele och bredband

Befintlig bebyggelse utanför planområdet är ansluten till bredband och även den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas.

Värme

Varje bostadsfastighet avses att ordna sin egen uppvärmning.

Avfall

Fastighetsägare ska ordna tillräckliga utrymmen för sortering och hämtning av hushållsavfall och jämförligt, vad som anses tillräckligt bedöms av kommunen. Kommunen ansvarar sedan för bortforsling enligt gällande kommunala föreskrifter. Övrigt avfall lämnas vid lokal återvinningsstation eller kommunal avfallsanläggning.

4.11 Postmottagning

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden förespråkas att postlådor placeras i lådsamlingar.

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

5 Genomförande av detaljplanen

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

5.1 Tidplan för detaljplaneprocessen

Detaljplanearbete

(Kursiv text = preliminära datum)

Planuppdrag:	10 oktober 2017 (beslut om planbesked)
Plansamråd:	27 maj – 8 juli 2019
Granskning:	30 juni - 11 augusti 2021
Antagande:	<i>december 2021</i>
Detaljplan laga kraft:	<i>januari 2022</i>

Den preliminära tidsplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp.

5.2 Preliminär tidplan för exploatering

Genomförande, allmän plats

Projektering allmän plats och VA:	2022
Entreprenadupphandling, allmän plats och VA:	2022
Marklösen, fastighetsregleringar:	2022
Utbyggnad av gata, VA med mera:	2022
<i>Genomförande, kvartersmark</i>	
Fastighetsbildning:	2022
Husbyggnad:	2023 och framåt

Den preliminära tidsplanen för utbyggnaden av området anger tider utifrån förutsättningen att kommunens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

5.3 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

Allmän plats och huvudmannaskap

Kinda kommun ska vara huvudman för allmän platsmark (lokalgata) inom planområdet. Kommunen är därmed ansvarig för drift och underhåll (ej utbyggnad).

Kommunen är även huvudman för den allmänna platsmarken (lokalgata, natur och gång- och cykelväg) i angränsande område.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom detaljplanens kvartersmark. Detaljplaneförslaget innehåller enbart kvartersmark för bostäder.

Teknisk försörjning

Respektive nätbolag ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som finns inom/intill planområdet. Nyanslutningar bekostas av respektive fastighetsägare.

Fastighetsbildning

Allmän platsmark som är belägen inom exploatörens fastigheter Håkantorps 1:21, 3:2 och 5:1 ska fastighetsregleras till lämplig kommunägd fastighet. Överlåtelse av allmän plats ska regleras i exploateringsavtal som tecknas mellan Kinda kommun och exploatören. Exploateringsavtalet ska upprättas innan det att detaljplanen antas. Eftersom kommunen är huvudman för allmän plats har kommunen, med stöd av detaljplanen, rätt till inlösen av allmän platsmark.

Inom kvartersmarken ska bostadsfastigheter avstyckas. Med beaktande av hur rådande fastighetsindelning ser ut inom den tillkommande kvartersmarken kommer det vara nödvändigt att fastighetsreglera mark mellan exploatörens fastigheter i samband med att bostadsfastigheterna avstyckas.

Inom detaljplanens u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) finns det befintliga vatten- spillvatten- och dagvattenledningar som ska säkras med ledningsrätt. Inom u-området finns även bestämmelsen n₂ som avser dagvattenavledande dike för vilket kommunen ska ansvara. Eftersom diket blir beläget inom kvartersmark ska ett avtals- eller officialservitut bildas till förmån för lämplig kommunägd fastighet.

Något ytterligare behov av gemensamhetsanläggningar, officialservitut eller ledningsrätt bedöms inte finnas i detta skede. I det fall ett sådant behov uppstår i framtiden ska inblandade parter ansöka om lantmäteriförrättning.

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

Bygglov/anmälan

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

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kommunen är huvudman för det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet i området och ansvarar för dess drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Exploatören utför och bekostar utbyggnad av vatten- och avloppsnätet inom planområdet fram till bostadsfastigheternas anslutningspunkter.

Respektive fastighetsägare bygger och ansvarar för de sekundära ledningar som behövs från anvisade anslutningspunkter och servisanslutningar fram till respektive byggnad inom planområdets kvartersmark.

Strategin för dagvattenhantering (se kapitlet Teknisk försörjning, Dagvatten) grundar sig på tidigare utredningar som gjorts under och efter arbetet med den underliggande detaljplanen från 2006. En kompletterande analys har genomförts som visar att en exploatering i enlighet med denna detaljplan kräver en utbyggnad av befintligt dagvattenmagasin (cirka 200 meter öster om planområdet). Exploatören utför och bekostar utbyggnaden av anläggningen och kommunen står för framtida drift och underhåll.

EI

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

Tele, bredband

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet och ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

5.4 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

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

5.5 Genomförande inom allmän plats

Exploatören står för detaljprojektering och utbyggnad av allmän platsmark omfattande lokalgata med belysning och ledningar för vatten och spillvatten samt

dagvatten (fram till gräns mot kvartersmark för bostäder), lika tidigare utbyggnad i området. Armaturer bör väljas lika som i övriga området.

Om delar av allmän plats, till exempel toppskikt av asfalt, av praktiska skäl inte färdigställs innan överlämnandet till kommunen ska ett exploateringsbidrag lämnas som ersättning till kommunen för kommunens senare färdigställande.

Utbyggnaden kan starta när detaljplanen har vunnit laga kraft och detaljprojekteringen är genomförd.

Vid detaljprojektering och utbyggnad ska samordning ske med respektive ledningshavare för el och tele inom området. Genomförandet leds och samordnas av exploatören tillsammans med Samhällsbyggnadsförvaltningen i Kinda kommun.

Kinda kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för den tekniska kontrollen av gata och allmänna anläggningar såsom VA-ledningar samt övriga anläggningar för hantering av dagvatten inom allmän platsmark.

5.6 Genomförande inom kvartersmark

Utbyggnad inom kvartersmark kan ske när utbyggnaden av vägar samt vatten-, spillvatten- och dagvattenanläggningar i huvudsak är slutförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Startbesked kan ges när anslutningspunkt till det allmänna vatten- och spillvattennätet är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

5.7 Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Planavtal tecknades 2018 och 2020 mellan Rimforsa Mark AB och kommunen avseende upprättande av detaljplan. Innan detaljplanen antas ska tillägg till exploateringsavtal (2006-03-29) mellan Rimforsa Mark AB och kommunen tecknas. Avtalet ska reglera de åtaganden och kostnader som exploateringen medför gällande: Marköverlåtelse, fastighetsbildning, åtgärder inom allmän platsmark, dagvatten och pumpstation, markdränering, ytvatten, exploateringsbidrag, schaktmassor, anslutningsavgifter för vatten och avlopp, ansvar för skador under byggtiden med mera

6 Genomförandets konsekvenser

6.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan

En checklista för bedömning av behov av miljökonsekvensbeskrivning upprättades under uppstarten av planarbetet. Utifrån listan bedöms om/hur projektet kan beröra områden med höga naturvärden, ekologiskt känsliga områden, riksintresse för natur, kulturmiljövård och rörligt friluftsliv med mera.

Ett avgränsningsområde med länsstyrelsen, för att bedöma planens miljöpåverkan, hölls i september 2018. Den samlade miljöbedömningen är att planen inte kommer att ge upphov till betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Förändringar i förhållande till underliggande detaljplan

För området gäller en detaljplan som antogs år 2006. Aktuell del av detaljplanen består av kvartersmark för bostäder och allmän platsmark i form av natur och gata. Inom kvartersmarken möjliggörs för fyra villatomter (med 300 kvm byggnadsarea per tomt och två våningar som höjdangivelse). I denna detaljplan (som ersätter aktuell del av detaljplanen från 2006) prövas en utbyggnad som innebär ett mer effektivt markutnyttjande där nio villatomter kan formas, dock med minskade byggnadsareor per tomt och med bestämmelser som styr placering (prick- respektive korsmark) för att värna landskapsbilden, viktiga siktlinjer mellan husen och upplevelsen av kulturhistoriska värden. 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. Även zonen med korsmark längs gränsen i väster har justerats. Denna korsmark infördes i detaljplanen från 2006 för att bibehålla ett skyddsavstånd på 200 meter till gården med djurhållning på andra sidan väg 603. I den nya detaljplanen hamnar kvartersmark för bostäder cirka 143-167 meter från gårdens brukningscentrum med upp till 50 nötkreatur. Zonen med korsmark (där endast komplementbyggnader såsom garage och förråd får tillkomma) säkerställer ett minsta avstånd på cirka 165-187 meter mellan bostadshus och gårdens brukningscentrum.

Nedan sammanfattas de viktigaste konsekvenserna för natur- och kulturmiljö. Se även kapitlet *Störningar, hälsa och säkerhet* för beskrivningar och analyser vad gäller buller, markföroreningar, översvämningrisker och hantering av närheten till gård med djurhållning.

6.2 Konsekvenser för natur- och kulturmiljö

Planens genomförande bedöms inte medföra någon risk för betydande påverkan på miljön.

Naturmiljö

Marken inom planområdet består av tidigare ängsmark som hävdas genom viss slätter. I detaljplanen från 2006 är marken mellan planområdet och väg 603 planlagt som natur (allmän platsmark) med egenskapsbestämmelsen äng som anger att marken ska ha ängskaraktär. I aktuell detaljplan utökas planområdet något åt väster för att kunna få till ändamålsenliga tomter. Ängsmarkskaraktären bedöms dock även fortsättningsvis kunna upplevas. Marken mellan väg 603 och planområdet är cirka 48 meter.

Nordväst om planområdet, vid korsningen mellan den allmänna vägen och infartsgatan, finns några mindre vegetationsområden med bevarandevärda träd

(Naturvärdesinventering, Hamrakonsult – natur, bild och ljud HB, 2005). Plangränsen har anpassats utifrån dessa träd och det träd som skulle kunna beröras/skadas i samband med utbyggnad inom området skyddas i detaljplanen genom planlagt skyddszon och bestämmelse om att markarbeten ej får ske som kan skada trädet.

Den allé som leder mellan Kalmarvägen och kursgården Rimforsa Strand bedöms utgöra ett biotopskyddsområde. Ett respektavstånd mellan allén och kvartersmark med byggrätter säkerställs, dels genom zon med prickmark (marken får inte förses med byggnad) och dels genom stråk planlagt som natur i detaljplanen från 2006. Avståndet är cirka 7,5 meter.

Kulturmiljö och landskapsbild

Landskapsbilden domineras av en känsla av öppenhet med begränsad vegetation och med mark som från Kalmarvägen sluttar ned mot sjön Åsunden. Vyerna är från Kalmarvägen vida och långa, trots den villabebyggelse som tillkommit i enlighet med detaljplanen från 2006. Detta bedöms bero på den småskaliga och uppbrutna struktur som villabebyggelsen utgör. Tillkommande villabebyggelse enligt denna detaljplan bedöms ej negativt påverka möjligheten att fortsatt kunna uppleva landskapets öppenhet. I detaljplanen ställs även krav på terränganpassning utifrån viljan att landskapets/markens form ska bibehållas.

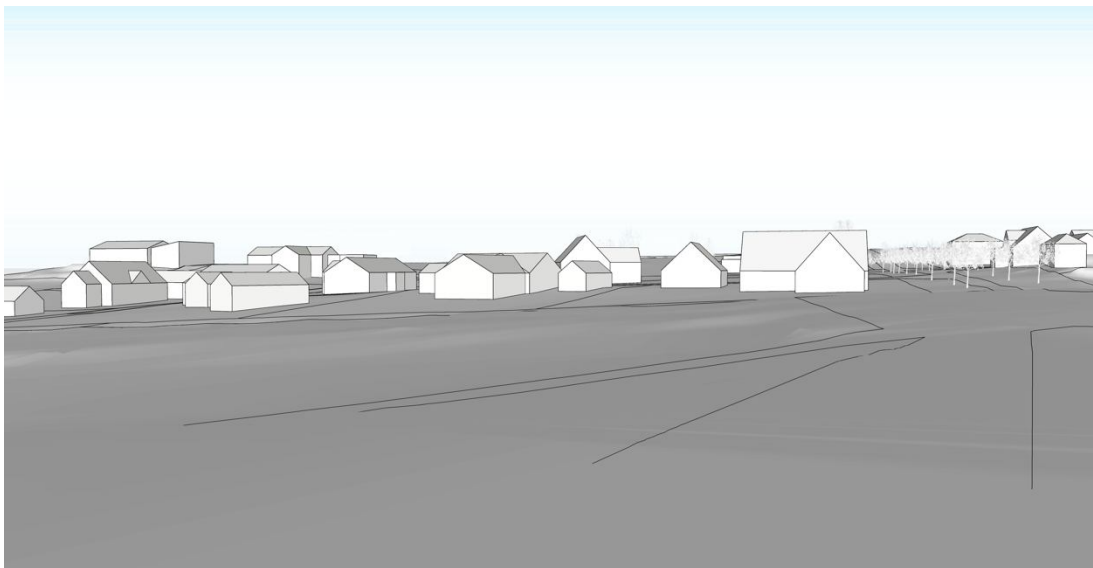
Utblickarna, från Kalmarvägen mot vattnet/Åsunden och den kulturhistoriskt intressanta miljön med Rimforsa kursgård, är idag redan påverkade av befintlig bebyggelse öster om planområdet. Ny gatusträckning samt införd prick- respektive korsmark säkerställer dock att skrymmande byggnader ej kan placeras i identifierade, fortsatt möjliga siktlinjer. I de första två bilderna nedan illustreras vyerna genom de två siktlinjer som detaljplanen avser bevara. I de sista två bilderna illustreras hur vyn från Rimforsa Strand påverkas av den nya bebyggelsen. Bedömningen är att påverkan är liten trots de nya husens placering på en högre höjd i landskapet.



Utdrag från arbetsmodell – siktlinje "nord" från Kalmarvägen ned mot Rimforsa Strand (se karta i kap. Kulturmiljö- och landskapsbild, Förutsättningar)



Utdrag från arbetsmodell – siktlinje "syd" från Kalmarvägen ned mot Åsunden (se karta i kap. Kulturmiljö- och landskapsbild, Förutsättningar)



Utdrag från arbetsmodell – vy från Rimforsa Strand, endast med befintlig villabebyggelse



Utdrag från arbetsmodell – vy från Rimforsa Strand med befintlig villabebyggelse samt tillkommande bebyggelse enligt denna detaljplan i bakgrunden

6.3 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ägoförhållanden

Detaljplanen berör delar av fastigheterna Håkantorps 1:21, 3:2 och 5:1 som ägs av Rimforsa mark AB.

Markavvattningsföretag

Planområdet berörs inte av något markavvattningsföretag.

Fastighetsbildning

I samband med planens genomförande ska allmän platsmark fastighetsregleras till lämplig kommunägd fastighet. Inom kvartersmark för bostad kan upp till nio nya fastigheter avstyckas.

Exploatören Rimforsa Mark AB ansöker om lantmäteriförrättning i samband med exploateringen i enlighet med upprättat exploateringsavtal, samt bekostar fastighetsbildningen.

Fastighetsindelning



Kartan visar planområdet. Området utgörs av allmän plats (gata) som ska fastighetsregleras till kommunägd fastighet och områdena 1-9 (föreslagna tomter med streckade linjer) ska avstyckas

Gemensamhetsanläggning

I detaljplanen återfinns inte några bestämmelser angående inrättande av gemensamhetsanläggningar. Beroende på hur framtida fastighetsindelning kommer att se ut kan det uppstå ett behov av att bilda en gemensamhetsanläggning för dagvattendike inom detaljplanens m1-område.

Rättigheter (servitut, ledningsrätt med mera)

Det finns inte några befintliga servitut eller ledningsrätter inom detaljplanen.

Inom detaljplanen tillkommer ett u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) i vilket det finns befintliga vatten- spillvatten- och dagvattenledningar. U-området medför en möjlighet att bilda ledningsrätt för ledningarna.

Inom detaljplanens n₂-område kommer det att bildas ett servitut för dike.

6.4 Ekonomiska konsekvenser

Allmän plats, kostnader och finansiering

Utbyggnad av anläggningar inom allmän plats ska utföras och bekostas av exploitören och detta ska regleras i exploateringsavtalet.

Fastighetsbildning och ersättning

Ersättning för fastighetsreglering och eventuella andra fastighetsbildningsåtgärder bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter.

Planen medför inget behov av att lösa in mark för genomförandet.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inte något känt behov av att bilda någon ny gemensamhetsanläggning inom planområdet.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kostnaderna för detaljplanen är reglerad i avtal mellan kommunen och Rimfors Mark AB.

6.5 Sociala konsekvenser

Boendeform och utformning

Under samrådet av detaljplanen prövades en annan bostadstyp (radhus) inom planområdet. Den kompletterande typologin (i förhållande till övrig villabebyggelse i området i stort) ansågs kunna bidra till en mer varierad bebyggelse vad gäller boendeform, volymspel och utformning.

Efter samrådet utvärderades den skisserade exploateringen på nytt och med hänsyn till landskapsbild (bevarandevärda siktlinjer och värdefulla karaktärsdrag) samt till identifierade kulturmiljövärden, minskades byggnadsvolymer till den nu planlagda villabebyggelsen. I den mer uppbrutna strukturen anses de identifierade värdena på ett bra sätt kunna följas upp och värnas.

Genom att främja upplevelsen av den historiskt intressanta miljön (framförallt genom hänsyn till och bevarande av siktlinjer ned mot Rimforsa Strand) kan platsens identitet lyftas fram. Kulturmiljöns sociala värde bedöms i detta fall bestå i att boende och besökare kan känna samhörighet (med varandra och med platsen) genom att de är en del av en historisk kontinuitet.

Jämställdhet, mångfald och trygghet

Planområdet (tilltänkt bebyggelse) och dess omgivning präglas av samma bostadstyp (villor). Generaliserat innebär detta ett homogent område där befolkningssammansättningen, ur ett socioekonomiskt perspektiv, kan bli ensidig. Detta kan innebära både negativa och positiva konsekvenser. Till de positiva konsekvenserna hör att en känsla av trygghet kan uppstå när möjlighet ges att leva bland människor som är i ungefär samma situation som en själv. Det kan då bli lättare att förstå varandra och knyta kontakter. Till de negativa konsekvenserna hör att om människor med olika bakgrund och erfarenheter bor åtskilda så möts de inte på ett naturligt sätt i vardagen. Detta kan i vissa fall leda till en ökad risk för intolerans och motsättningar mellan olika grupper i ett samhälle i stort. Dessa eventuella negativa konsekvenser bedöms dock motverkas genom att planområdet är väl sammankopplat med sin omgivning och den mer varierade bebyggelsen i Rimforsa tätort.

Barnperspektiv

Inom planområdet finns varken några nuvarande eller planlagda gemensamma ytor för lek och rekreation. Området ska dock ses i sitt sammanhang där närheten till naturområden är en stor tillgång.

Förbindelser till förskola, skola och fritidsaktiviteter i närområdet sker via det lokala gatunätet med låga trafikflöden och därefter på en separat gång- och cykelväg norrut till centrala Rimforsa. Grundförutsättningarna för barn att kunna leka och röra sig i den närmaste omgivningen, utan rädsla för biltrafiken, bedöms vara goda.

Yngre barn leker ofta nära bostaden. Detaljplanens bestämmelser angående minsta tomtstorlek och största byggnadsarea säkerställer att friytor kan iordningställas för lek och umgänge inom respektive tomt.

Sammantaget bedöms förutsättningarna för en bra bostadsmiljö för barn som goda och tillkommande bebyggelse bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för barn. Ett tillskott av bostäder, i enlighet med detaljplanen, innebär att fler barn får ta del av de kvaliteter som finns i närområdet.

6.6 Konsekvenser för intilliggande bebyggelse

Följande aspekter har studerats avseende den nya bebyggelsens påverkan på intilliggande villabebyggelse:

Utformning

Anpassning av byggnadsvolymer/skala och utformningskrav har gjorts med beaktande av befintlig bebyggelse öster om planområdet.

Utformningsbestämmelserna från detaljplanen från 2006 har även förts över till denna detaljplan.

Trafik

Påverkan kan utgöra viss ökad trafikmängd inom de angränsande lokalgatorna. Denna påverkan bedöms dock som liten och acceptabel.

Buller

Bullervärden inom planområdet har ej beräknats. Väg 603 bedöms ha en så begränsad trafikmängd och vara belägen så långt ifrån planområdet att befintlig och föreslagen bostadsbebyggelsen inte bedöms bli påverkad av trafikbuller. Lokalgatorna norr och öster om planområdet har än mindre bullerpåverkan på området. Fastställda riktvärden för bullernivåer bedöms ej överskridas och några särskilda åtgärder ska därmed ej behöva vidtas.

Dagvatten

Föreslagen bebyggelse innebär mer och fler hårdgjorda ytor som genererar dagvatten. För att hindra dagvatten från att rinna in på nedanförliggande fastigheter öster om planområdet krävs att ett antal åtgärder genomförs. Dessa åtgärder/anläggningar (se kap. Teknisk försörjning, Dagvatten – föreslagna förändringar) blir särskilt viktiga i och med markens lutning ned mot Åsunden samt markens dåliga förutsättningar för naturlig infiltration. Med de planerade åtgärderna undviks översvämningsproblem vid hög flöden och dagvatten hindras från att drabba befintlig bebyggelse.

7 Medverkande

7.1 Konsult

Planhandlingarna har, i samarbete med Samhällsbyggandsförvaltningen, utarbetats av Etyd AB.

7.2 Tjänstepersoner

Planhandlingar vid samråd upprättades av Formiloge (Börje Mathiasson, arkitekt). Planhandlingar vid granskning och antagande har i samarbete med kommunen arbetats fram av Etyd AB (Sanna Alm, planeringsarkitekt och Joseph Laster, arkitekt).

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

Maria Hedberg och Susanna Dahlman, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan- och byggavdelningen.

Joakim Karlsson (konsult exploateringsfrågor), Samhällsbyggnad och fastighetsutveckling, Svefa.

Jimmy Johansson, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Drift- och renhållningsavdelningen.
Håkan Eng och Staffan Andersson, Samhällsbyggnadsförvaltningen, VA-avdelningen.

Maria Hedberg
Plan- och byggchef

Karolina Hedlund
Samhällsbyggnadschef

8 Referenser

8.1 Utredningar för detaljplanen

Se kap. Inledning, Planhandlingar

8.2 Kommunala handlingar och riktlinjer

Översiktsplan Kinda kommun. Kinda kommun, 2004-11-29

Fördjupad översiktsplan för Rimforsa. Kinda kommun, 2019-05-13

Kulturmiljöinventering Rimforsa, 2018-06-07

Översvämningskartering Rimforsa, WSP, 2017

8.3 Övriga referenser

Östgötakartan, Länsstyrelsen i Östergötland: <https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=57213faf51ad4e918140e23a11a47dc0>