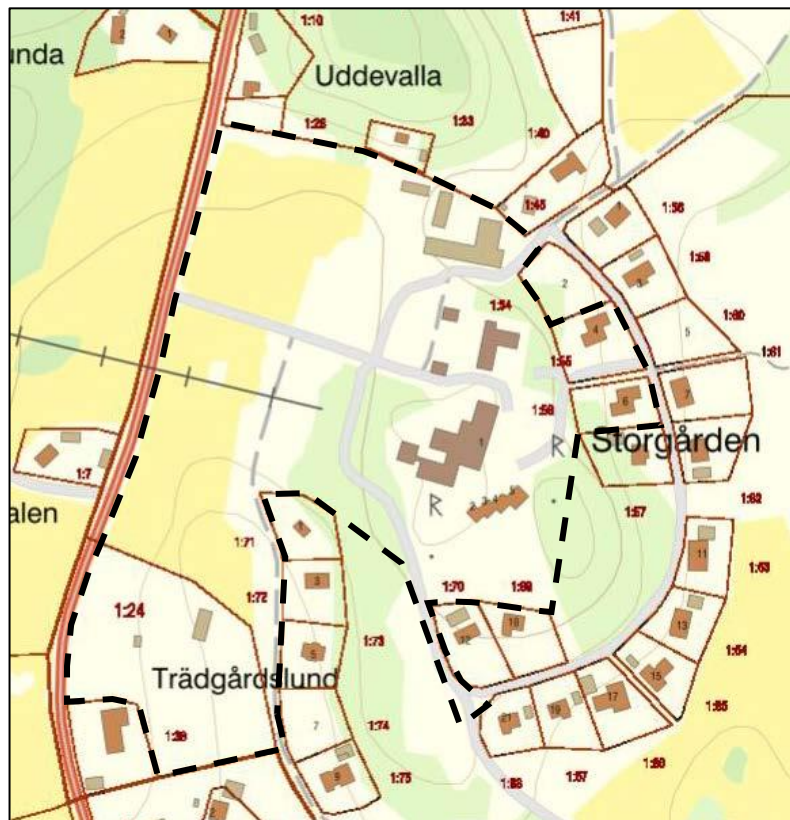




Granskningsutlåtande

Tillhörande detaljplan för område
Håkantorp 1:5 m.fl.



Antagandehandling

Upprättad: 2023-03-20

Antagen: 2023-06-12 KF § 95/2023

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

1 Inledning

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

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

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

Detaljplanen har varit ute på granskning under 28 december 2022 – 5 februari 2023 och detaljplaneförslaget har funnits tillgängligt i kommunhusets reception samt digitalt på kommunens hemsida.

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

2 Inkomna yttranden

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2023-01-16

Lantmäteriet 2023-01-23

Berörda statliga verk

Trafikverket 2023-02-06

Företag och intresseorganisationer

E.ON Energidistribution AB 2023-01-30

Skanova AB 2022-12-28

Sakägare - fastighetsägare och rättighetsinnehavare

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

Synpunktsförfattare 01 2023-01-12

Synpunktsförfattare 02 2023-02-03

Synpunktsförfattare 03 2023-02-04

Synpunktsförfattare 04 2023-02-02

Övriga inkomna synpunkter

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

Synpunktsförfattare 05

2023-02-06

3 Ändringar som gjorts i planhandlingar

Efter granskningsutställningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna.

3.1 Ändringar som gjorts i plankartan

- Bestämmelse om enskilt huvudmannaskap har lagts till.
- Bestämmelse om att parhus får sammanbyggas i gemensam gräns har lagts till.
- Färg på befintliga byggnader har justerats i grundkartan för att inte förväxlas med planbestämmelser

3.2 Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar

- Planbeskrivningen har förtydligats med att 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.
- Korrigering avseende dagvattennormer har gjorts i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med en motivering gällande huvudmannaskapet.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med ett förtydligande med rätt till ersättning vid bestämmelser om skydd för kulturvärden och rivningsförbud.

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

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för granskning enligt PBL 5:22. Handlingarna utgörs av plankarta, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan, samrådsredogörelse samt tillhörande utredningar.

Detaljplanens syfte är mer flexibel användning av befintlig bebyggelse, förändringar inom konferensanläggningen, nya bostäder, samt bevarade natur- och kulturhistoriska värden. Planområdet ligger cirka 2 kilometer söder om Rimforsa tätort och angränsas västerut av Kalmarvägen (väg 603). Kommunen bedömer att planförslaget i stort är förenligt med översiktsplanens och den fördjupande översiktsplanens intentioner. Planen handläggs med utökat förfarande. En undersökning om betydande miljöpåverkan har bifogats handlingarna. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Kontroll enligt kap. 11 PBL.

Planförslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 108 PBL. Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget.

Övrigt

Länsstyrelsen uppmärksammar att planbeskrivningens uppgifter om miljö kvalitetsnormer för vatten på sid 36 är felaktiga och behöver korrigeras. De idag gällande normerna ingår i förvaltningsplanen för 2022–2027.

4.1.2 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna. Korrigering avseende miljö kvalitetsnormer för vatten har gjorts.

4.2 Lantmäteriet

4.2.1 Yttrande

Vid genomgång av planförslaget handlingar (daterade 2022-11-18) har följande noterats:

FÖR PLANGENOMFÖRANDET VIKTIGA FRÅGOR DÄR PLANEN MÅSTE FÖRBÄTTRAS

Planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap saknas =kommunalt huvudmannaskap

Enligt planbeskrivningen ska planen ha enskilt huvudmannaskap, men bland planbestämmelserna saknas en planbestämmelse om huvudmannaskap. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser. Detta innebär att huvudregeln om att kommunen är huvudman för detaljplanen enligt 4 kap. 7 § 1 men. PBL gäller för det aktuella planförslaget.

Motivering till val av enskilt huvudmannaskap

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

DELAR AV PLANEN SOM SKULLE KUNNA FÖRBÄTTRAS

Område som saknar användning

På plankartan finns flera områden som är gråmarkerade inom den kvartersmarken som är utlagd som konferensanläggning och bostad. Områdena som är gråmarkerade förefaller vara befintliga byggnader. Lantmäteriet noterar att områdena fått samma färgnyans som användningen GATA och GCVÄG. Om områdena ska användas som konferensanläggning och bostad bör dessa områden ges korrekt färgnyans.

Eventuell ersättning på grund av bestämmelser som skydd av kulturvärden eller rivningsförbud

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för

kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Inte tillåtet att använda gång- och cykelbana för utfart

Lantmäteriet noterar att ett E-område ligger i anslutning till en GC-väg och är i övrigt omsluten av allmän plats, natur. Kommunen kan i planbeskrivningen precisera hur huvudmannen för e-området ska kunna ta sig till platsen. Enligt 3 kap. 6 § 4 st. trafikförordningen (1998:1276) får på en "bana" som är avsedd för en viss sorts trafik (i detta fall gång- och/eller cykelbana) annan trafik förekomma endast för att korsas banan.

4.2.2 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna. Planbeskrivningen har uppdaterats med en motivering gällande huvudmannaskapet. Vid planläggning av områden med sammanhängande bebyggelse som har en fastighetsägare och där gatan/naturmarken i mycket liten omfattning kommer nyttjas av allmänheten ska huvudmannaskapet vara enskilt.

Planbeskrivningen har också uppdaterats med ett förtydligande med rätt till ersättning vid bestämmelser om skydd för kulturvärden och rivningsförbud. Kommunen och fastighetsägaren, som är tillika exploatör har haft dialog kring detta under planprocessens gång.

Det aktuella E-området avser en befintlig transformatorstation som redan i befintlig detaljplan från 2009 är planlagd som transformatorstation.

4.3 Trafikverket

4.3.1 Yttrande

Trafikverket har inget att erinra.

4.3.2 Kommentar

Kommunen tackar för yttrandet.

4.4 E.ON Energidistribution AB

4.4.1 Yttrande

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

Som tidigare påpekats har E.ON markförlagda lågspänningskablar inom området samt mellanspänningsluftledning som behöver flyttas. Dialog har förts med exploatör. Innan antagandet av detaljplanen vill E.ON att flytt av våra anläggningar är överenskommen i form av påskriften offert.

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

www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på

närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

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

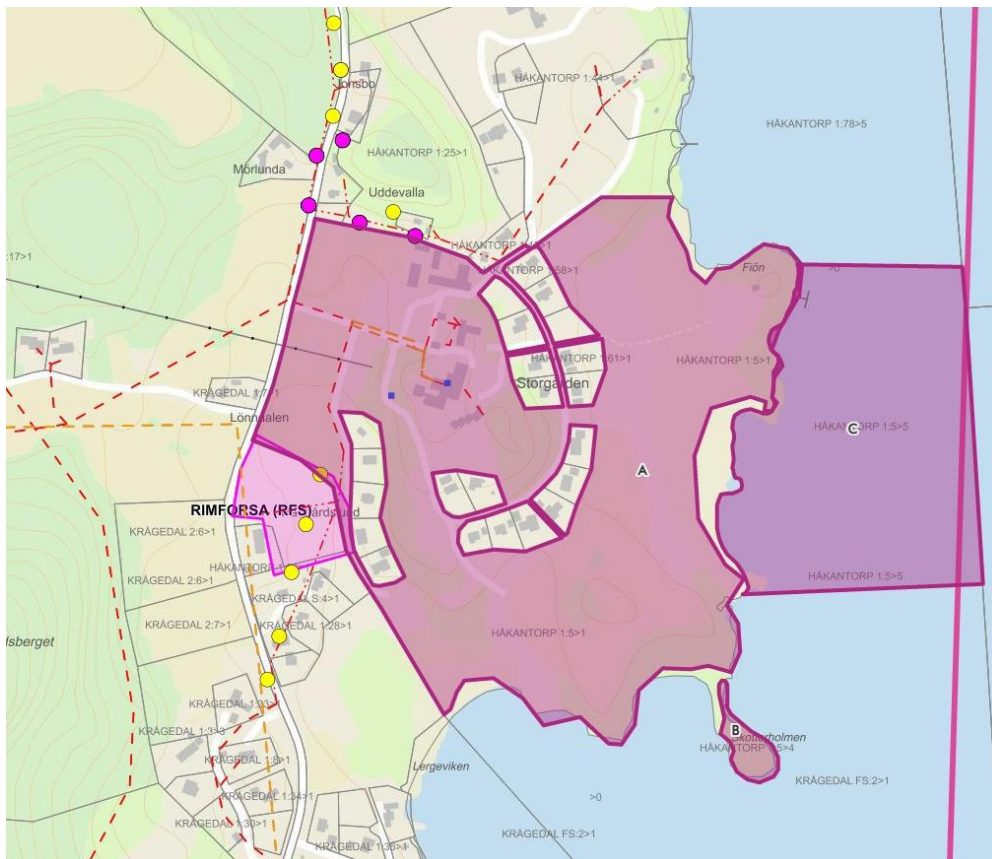
4.4.2 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna

4.5 Skanova AB

4.5.1 Yttrande

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se närskiss. Kopparkabel i mark samt luftledning.



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

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se> Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

4.5.2 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna

4.6 Synpunktsförfattare 01

4.6.1 Yttrande

Vi har som förslag att detaljplanen för Håkantorp 1:24 ändras från 7 st enbostadshus till 5 st enbostadshus. Dessa 5 tomter blir då lite större. I förslaget tas tomterna kallade A o B (se bilaga) bort. Dom kvarvarande tomterna blir då större plus att den prickade marken blir större.

Det nya förslaget vi presenterar förbättrar 1:38:as siktlinjer mot nuvarande förslag. Och i förlängningen försämras marknadsvärdet vid framtida försäljning för 1:38. För att bibehålla den lantliga miljön tycker vi att vårt förslag är avsevärt bättre mot nuvarande förslag.

Detaljplan för Håkantorp 1:5 och 1:24, 1:55 och 1:56

Kinda kommun



Diarienummer:
SBN-2021-244

KINDA KOMMUN
Samhällsbyggnadsnämnden
2023-01-12
Dnr. SBN 2021-244-52
Beslut

4.6.2 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna och noterar förslaget. Detaljplanen reglerar inte fastigheternas utformning i detalj, det som regleras gällande fastighetsstorlekar för tomterna kallade A och B är genom bestämmelsen e₃ vilken säkerställer en minsta fastighetsstorlek på 1200 kvadratmeter, det är fullt möjligt att större fastigheter bildas här. Bifogad bild är endast ett illustrationsförslag som presenterar

maximala möjliga exploatering. Det är upp till markägaren att exploatera sin fastighet.

4.7 Synpunktsförfattare 02 och 03

Synpunktslämnarna har lämnat in identiska synpunkter

4.7.1 Yttrande

Sammanfattning

Efter att ha tagit del av den nya kommunövergripande översiktsplanen. Vill vi bestämt påpeka att detaljplanen för Håkantorp följer inte den viljeinriktning som beskrivs i översiktsplanen med avseende på barnperspektiv, tillgänglighet, trygghet och trafikmiljö.

Vi föreslår att planen ska innehålla byggnation av maximalt 20 enfamiljshus med maximalt 6 meters nockhöjd. Placerade på tomter med en minimiarea på 1200 kvadratmeter i överensstämmelse med redan bebyggda tomter. Dessutom krävs iordningsställda rekreationsytor i form av lekplats respektive en säker badbrygga som är separerad från befintlig båtbygga.

Sammanfattning

Med färre tomter frigörs ytor för lekplats och gästparkering. Hela planen som redovisas är en ren paradox med avseende på de värden som kommunen anser sig bevara enligt:

- Med hänvisning till den tidigare detaljplanen från 2007 så ska man uppfylla den innan ny detaljplan påbörjas. (se sida 2)
- Den föreslagna förändringen är en överexploatering som kraftigt påverkar såväl kulturmiljö, landskapsbild samt naturvärden.
- Med ett betydligt större antal människor som rör sig i området bidrar det till en väsentligt större belastning på djur och natur i området.
- Vi anser inte att marken i fråga kan klassas som jordbruksmark i det avseendet då den inte har brukats till vare sig odling, bete eller slätter.
- Idag saknas en iordningsställd och säker badplats samt en säker lekplats i närområdet. Innan den tänkta bebyggelsen bor det idag ca 20 barn som saknar gemensamma lekytor och en säker lekplats.
- Kommunen anser att siktlinjer är viktiga. Med detta förslag kommer väldigt många siktlinjer försvinna helt med den rekommenderade nockhöjderna på 7 och 8 meter. Skötselplan, var finns den?
- Vi anser att kommunens bedömning av trafiksituationen är ett antagande som saknar grund och ett slarvigt förfarande i samband med en fråga som har bäring på kommuninvånarnas säkerhet. Vi saknar ett helhetsgrepp på hur detaljområdet och vägar utanför detaljområdet samordnas.
- I planförslaget saknas yta för gästparkering och hänvisning görs till egen tomt. Detta är mycket optimistiskt tänkt och saknar relevans med tanke på tomternas storlek. Vid projektering av nya områden är det praxis att planera för gästparkeringsplatser. Vårt förslag innebär att en tomt tas bort och blir gästparkering, se bifogad skiss.

Utdrag och kommentarer från tidigare detaljplan för Håkantorps 1:5 2007

Detaljplanen vann laga kraft december 2007. Genomförandetid är 5 år från det att planen vann laga kraft. Åtgärderna skulle alltså vara genomförda 2012.

4.1 Översiktliga planer "Behålla Rimforsas karaktär med mycket grönområden, stora tomter och lantlig miljö" Vår kommentar: Den nya planen tar över huvud taget inte hänsyn till detta.

4.5 Strandskydd "Uppröjning av vassbältet kommer att ske för att åstadkomma tillgänglighet till badplats" Vår kommentar: Icke uppfyllt. Den nya detaljplanen måste därför innehålla den badplats som beslutats om.

5.9 Bebyggelse/Gemensamma anläggningar "Badplats samt brygga för bad görs tillgängliga för allmänheten" Vår kommentar: Icke uppfyllt.

5.10 Gator och trafik/parkering "ca 6 p-platser uppdelade på två ställen föreslås inom området" Vår kommentar: Endast två parkeringsplatser uppfördes. Parkeringsproblematiken kommer att eskalera med fler bostäder i området.

Genomförandebeskrivning

2.3 Gemensamhetsanläggning "En gemensamhetsanläggning kommer att bildas för vägar och naturmark med enskilt huvudmannaskap" Vår kommentar: Delvis uppfyllt. Vägörening finns. Örening för naturmark saknas. Denna bör omgående bildas då området växer igen och området blir svårt att nyttja.

2.3 Servitut och ledningsrätter "Då luftledningen ersätts med jordkabel bör servitutet ersättas med ledningsrätt" Vår kommentar: Icke uppfyllt. Luftledning finns fortfarande kvar ned till båtbygga.

*Kommentarer till föreslagen detaljplan**Bevarande av kultur och natur*

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

Djurliv

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

Rekreatiomsområden

Med uppemot 75–100 nya invånare, ser vi att det kommer att saknas rekreationsområden för personer som bor i området. Ytan för området är begränsad eftersom det ligger mellan Åsunden och väg 34, och stora delar av det fåtal naturområden som är tillgängliga i dag kommer att bebyggas. Åtkomsten till sjön Åsunden är också redan i dag begränsad på grund av sankta marker runt stränderna och dyg botten. Idag finns endast en liten grusväg som leder ned till Åsunden. Där finns en liten båtbygga med y-bommar för 16 båtplatser. Det är inte förenligt att båtbyggan används som bad och lekbygga. Farliga situationer har uppstått och kommer att uppstå i samband med båttrafik till och från byggan. För att säkerställa att framtida olyckor inte sker måste bad och båtplats separeras. Idag saknas en iordningsställd och säker badplats med badbygga samt en lekplats i närområdet. Detta är redan i dagsläget ohållbart, och kommer det ytterligare 75–100 personer i området så kommer det att sluta i katastrof. Sommarhalvåret så ökas belastningen på båtbyggan och naturområdena även av Storgårdens gäster.

Siktlinjer

I detaljplanen anges siktlinjer som ska bevaras, bland annat från Kalmarvägen ner mot Åsunden. Här finns en uppenbar motsägelse då tät bebyggelse med 6–8 meters takhöjd planeras på marken mellan vägen och sjön. En konsekvens av detta blir att siktlinjen från Kalmarvägen ner mot Åsunden kommer att försvinna helt.

Skötselplan

Kommunen skriver ” Till detaljplanen finns en skötselplan. Syftet med skötselplanen är att fungera som ett underlag och stöd för gemensamhetsanläggningen och den förvaltande samfällighetsföreningen i deras skötsel av detaljplanens grönområden. Målsättningen är att planområdets befintliga karaktär och dess natur- och kulturvärden bibehålls. Naturområdena är uppdelade i tre delområden. För varje område finns det en målsättning och en beskrivning om hur skötseln ska gå till, läs mer om skötseln i skötselplanen.” Vi undrar var finns skötselplanen? Och vilken samfällighetsförening avses? Skrivelse med anledning av detaljplan Håkantorp 1:5, 1:24, 1:55, 1:56. Kinda kommun 4

Vattenavrinningen

I den södra delen av området planerar man att leda vatten till ett dike som ligger vid Håkantorp 1:75, men en empirisk bedömning är att det inte finns tillräcklig avrinning därifrån ut till Åsunden, utan att allt vatten tenderar att bli stående. En ny översyn av hur vattenavrinningen för hela området bör göras då flera befintliga fastigheter har problem.

Trafiksäkerhet

Under senare år har en märkbar inflyttning skett till området, både i Håkantorp och i Krågedal. Kommunen bedömer att Kalmarvägen har en ”begränsad trafikmängd”, men upplevelsen hos oss som bor här är att trafiken har ökat kraftigt. Hastighetsbegränsningen är 70 km/h men många kör snabbare än så på den raksträcka som löper förbi området. Med en inflyttning av uppemot 75–100 personer till Håkantorp, och ytterligare ett hundratal till Krågedal 1:3 där ett positivt planbesked har utdelats av kommunen, kommer trafiken att dubblas. Vi upplever redan en bristande trafiksäkerhet på vägen, som inte avhjälps tillräckligt av den gång- och cykelväg som planeras till Rimforsa – särskilt inte på vintern, då

människor hellre tar bilen och väglaget dessutom är sämre. Vi anser att kommunens bedömning av trafiksituationen är ett antagande som saknar grund och ett slarvigt förfarande i samband med en fråga som har bäring på kommuninvånarnas säkerhet. Vi anser att kommunen skall ställa krav på Trafikverket så att en förbättring av Kalmarvägen kan ske och att en ”ny” påfartsväg byggs till väg 23/34 så att området får rätt dimensionerad trafikmiljö. Detta måste verkställas innan byggnation kan starta. Om inte påfartsväg byggs kommer trafiksituationen inne i Rimforsa att påverkas väldigt negativt. Befintlig gång och cykelbana samt vändplan bör behållas. I lagt förslag så ska bilar vända i en T-korsning. Detta kommer att innebära att trafiken kommer med högsta sannolikhet fortsätta runt på resterande del av gång och cykelbanan. Att göra om till lokalgata kommer att innebära stor fara för alla barn som idag leker i området.

Vägar och parkeringsytor

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

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

Vi har ett förslag till lösning se bifogad bilaga. (Kartor nedan)



Figur 33: Strukturkiss över föreslagen fastighetsindelning visualiserar planområdet vid maximal exploatering. Ritad i



en fastighetsindelning med placering av byggnader. Strukturkissen visualiserar planområdet vid maximal exploatering. Ritad av Aorum Fastigheter AB (2022).



Figur 33: Strukturkiss över föreslagen fastighetsindelning med placering av byggnader. Strukturkissen visualiserar planområdet vid maximal exploatering. Ritad av Aorum Fastigheter AB (2022).

4.7.2 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna. Detaljplanen reglerar endast det som ingår i planområdet alltså hanteras inte badbrygga inom ramen för planprocessen. Vad gäller lekplats så bedömer kommunen att erforderliga naturytor har avsatts som kan användas för lek men kommunen tar med sig önskemålet. Områdets lokalisering medför tillgång till naturen och dess värden för stora som små.

Detaljplanen reglerar inte fastigheternas utformning i detalj, det som regleras gällande fastighetsstorlekar är minsta fastighetsstorlekar, det är fullt möjligt att större fastigheter bildas. Bifogade bilder är endast illustrationsförslag som presenterar möjlig utformning, den faktiska regleringen går att utläsa i plankartan. Det är upp till markägaren att exploatera sin fastighet och avgöra hur stor yta som krävs för exempelvis parkering.

Den gällande detaljplanens genomförandetid har gått ut, det betyder dock inte att detaljplanen inte fortfarande kan genomföras (så länge den är gällande). Innan genomförandetidens slut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Den nya detaljplanen ersätter endast delar av gällande detaljplan, för övrig yta gäller fortfarande Detaljplan för del av Håkantorps 1:5 från 2007.

För planområdet har utredningar av dagvatten, geoteknik, kulturmiljö, trafikbuller, arkeologi och artskydd samt inventeringar av naturvärden och fladdermöss utförts. Dessa ligger till grund för detaljplanens utformning med hänsyn till befintliga strukturer, värden och miljöer. Kommunen anser att befintliga förhållanden är väl utredda.

Skötselplanen är framtagen av kommunen och kommer medfölja planhandlingarna till antagandet. De kommer då finnas tillgängliga. Skötselplanen avser mark som idag ägs av exploatörerna och skall övergå till att skötas av en samfällighet bestående av tillkommande bebyggelse.

Prognostiserade trafikflöden presenteras i trafikbulerutredningen. Den planerade bebyggelsen bedöms endast belasta en begränsad del av befintlig gatustruktur i området, ganska omgående sprids trafiken ut. Den största trafikmängden går söder ut och där byggs även gatustrukturen ut.

Kommunen noterar synpunkten angående trafiksituationen på Kalmarvägen och tar den med sig, skicket på vägen hanteras inte inom ramen för detaljplanen. Trafikverket är väghållare för väg 603 och Länsstyrelsen beslutar där om hastighetsbegränsningar. Frågorna hanteras i andra pågående och kommande processer i översikts- och detaljplanering.

4.8 Synpunktsförfattare 04

4.8.1 Yttrande

Synpunkter avseende detaljplaneförslaget Håkantorps 1:5 m.fl. med granskningstiden 28 december 2022 – 5 februari 2023. Diarienummer: SBN-2021-244. Vi har nu tagit del av den samrådsredogörelse som Kinda kommuns Samhällsbyggnadsnämnd har upprättat. Vi har förståelse för att Rimforsa växer och

att fler önskar bo i kommunen. Vilket också kommer att bidra positivt till kommunen i form av exempelvis skatteintäkter och service. Dock ser vi fortsatt att valt område rimmar illa med ett flertal rekvisit som ska uppfyllas, då ett område planeras för ny bebyggelse. I detta fall med tänkta bostäder/småhus.

I samrådsredogörelsen bemöter nämnden en rad av våra invändningar, till föreslagen detaljplan. Dock ser vi fortsatt att det saknas ett "större resonemang" gällande föreslaget planområde. Vi ser fortsatt att vi inte har fått tydligt förmedlat svar på några av våra "kärnfrågor". Utifrån vårt menande, är själva grundtesen i vårt anförande inte besvarad.

Det faktum att nu aktuellt område finns indikerat med en väldigt oprecis och schematisk "utvecklings-pil", i Översiktsplan för Rimforsa, kan inte vi se det vara tillräckligt stringent för att användas som underlag för att gå direkt på en detaljplan. Rimligtvis borde hela det södra området runt tätorten Rimforsa genomgått någon form av planprogram, då aktuellt område för utveckling är så pass "yvig" och "grov" redovisat. Inför att sedan fortsatt detaljplanearbete kan ta vid, som nu sker i "vårt" fall. Vi anser fortfarande att vi saknar svar på om alla övriga alternativ är utredda. Vi vill fortsatt hänvisa till Miljöbalken och de tydliga krav som ställs där, gällande att kunna ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk. Även om bostadsförsörjningen kan ses vara ett väsentligt samhällsintresse, måste det tydligt framgå att behovet av bostäder inte kan tillgodoses på annan mark.

Vid framtagandet av en detaljplan ska kommunen pröva ett markområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk (PBL 4 kap 4:2§). Enligt samma lagstiftning ska också vid planläggning och i ärenden om bygglov endast mark tas i anspråk för att bebyggas om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (PBL 2 kap 2:4§). Vid planläggning och i ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras på ett för sitt ändamål mest lämpat sätt. Vidare säger PBL i samma kapitel som tidigare, i 2:5§, att byggnader ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med bl.a. (2.) hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållandena. Här ställer vi oss mycket frågande till om Kinda kommun har tagit hänsyn till de aktuella lagrummen?

Vi ser att det reviderade planförslaget har tagit viss hänsyn till de stora kulturvärdena som finns inom närområdet. Således har ändringar gjorts för att bättre anpassa planområdet till sin omgivning, vilket är positivt. Dock, enligt oss, inte i den utsträckningen att det kan ses föranleda byggnation enligt föreslaget. Vi ser att våra frågor avseende dagvatten samt andra geotekniska synpunkter har bemötts. Säkerligen går dessa utmaningar att lösa. Men, och här tycker vi att det finns ett stort MEN. Är marken/planområdet verkligen det mest lämpade att bygga på? Har alla andra alternativa placeringar prövats/utretts inför att denna plan initierades och arbetades fram? Om så, så har vi inte kunnat se att den informationen har delgivits oss.

Utifrån ett hållbarhetsperspektiv ser vi att det vore betydligt bättre att låta samhället (Rimforsa) växa "inifrån och ut". Idag har utkanterna av det "äldre Rimforsa" vidbyggts med moderna villa-kvarter. Här anar vi också att vi kan se ett "facit" för hur vår närmiljö kan komma teckna sig framgent, en miljö som ställer

stora krav på en eventuell nybyggnation. Visserligen ställer föreslagen detaljplan krav på anpassning avseende takfall, kulörer och material. Dock är vi skeptiska till att detta gör att de eventuellt nya "modulhusen" som kan komma uppföras, kan ses ges en trovärdig anpassning till befintlig kulturmiljö. Vi har vid promenader och besök till Rimforsa strand reflekterat över avsaknaden av ett behövligt respektavstånd till sagd byggnad. Vi befarar att samma avtryck och okänsliga förhållningsätt/ gestaltning nu ska drabba oss i Håkantorp 1:10/1:26.

Att fortsätta att bygga ut samhället med ytterligare en årsring, torde vara bättre ur ett flertal aspekter. Infrastrukturen finns redan framme, jämfört med nu föreslagen exploatering i aktuell detaljplan. Att bygga på ytor som också ligger närmare de centrala delarna av samhället Rimforsa skulle också underlätta för invånarna att ta sig till service och kommunikationer utan bil. Detta skulle också gynna föräldrar som vill lämna/hämta sina barn på exempelvis förskolan/skolan gåendes eller med cykel. Barnen själva kommer också att bli förvisade till bilåkning, framför att promenera eller cykla om aktuell plan genomförs. En utbyggnad av en GC-väg ut till de södra delarna av Håkantorp är mycket positivt. Särskilt då det idag är förenat med livsfara att promenera och cykla längs med aktuell väg. Ur rekreations-hänseende skulle denna GC-väg bli ett väldigt gott tillskott till orten, dess invånare och besökare. Då vi idag också upplever att "rörelsefriheten" i vårt närområde är något "beskuren", vår och höst går det inte att röra sig mellan vår fastighet och Åsunden pga. Betesdjur. Vi ser gärna att föreslagen GC-väg byggs, dock ser inte vi att denna GC-väg skulle gynna de som exempelvis behöver hämta och lämna barn. Här behöver kommunen fundera över hur den övergripande planeringen kan uppmuntra och möjliggöra för detta. Genom en genomtänkt planering skulle bilresandet (klimatavtrycket) ses kunna minska, fler skulle (som sagts) kunna nyttja cykel för att ta sig till affären, fritidsaktiviteter och tåg- och busstation etc.

Utifrån nuvarande planförslag kommer driften, såsom exempelvis snöplogning, blir dyrare för kommunen. Liksom att skolskjuts säkerligen kommer att behövas samt ev. annan tillkommande samhällsservice. Då att jämföra med om dessa småhus i stället uppförs i direkt anslutning till de nyuppförda villa-kvarteren, söder om samhället. Detta skulle bli mer kostnadseffektivt, vilket också skulle gynna kommunens skattebetalare.

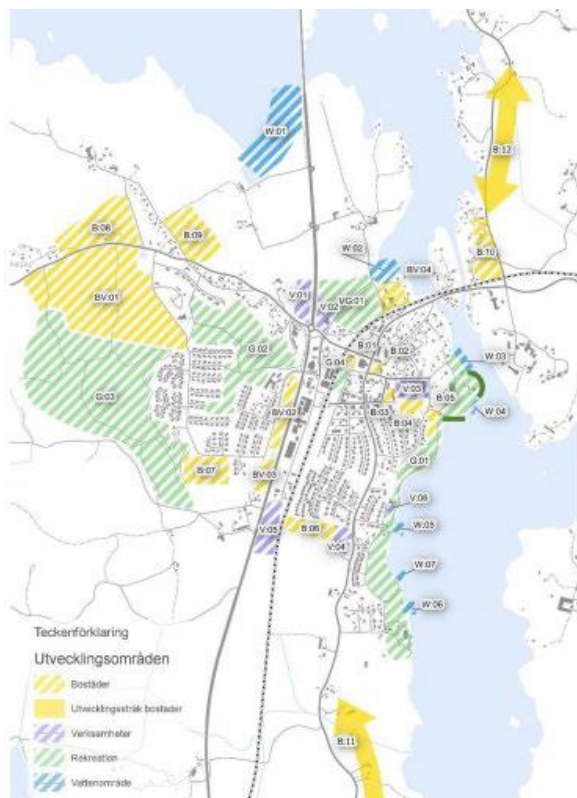
Vi valde att för ca. 4 år sedan flytta till Kinda kommun, för att på "ålderns höst" få uppleva ett lantligt boende i en lugn kulturbygd. Vi förstår att en kommun behöver växa och att fler vill bo i denna vackra del av länet. Men vi kan inte se att alla andra alternativ har prövats, eller övervägts. Vi ser förstås helst att det byggs någon annanstans, då vi ser att föreslagen byggnation kommer innebära en försämrad boendemiljö för oss. Självklart är det så. Vi förstår också att det måste "byggas någonstans" och att grannars synpunkter inte alltid kan tillmötesgå fullt ut. Vi ser positivt på incitamenten för att bättre anpassa byggnationen utifrån platsens förutsättningar och utifrån våra och övriga sakägares/grannars synpunkter. Dock ser vi att vi objektivt kan kräva av kommunen att ni utreder och redogör för övriga alternativ. Här menar vi att lagstiftningen är tydlig, vi ser att Kinda kommun har brustit i detta.

I 2 kap 6§ ställer PBL grundläggande krav på anpassning till omgivningen. Befintlig bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Miljöbalkens krav på objektivitet ska uppfyllas. Om en kommun i sin översiktsplan anger att ett visst markområde är lämpligt för bostäder, ska det också ställas högre krav på en sådan detaljplan. Detaljeringsnivå ska vara skarpare än om en kommun anger en mer generell användning (detta går att läsa i PBL Kunskapsbanken, som ett förtydligande till "lämplig användning av mark"). Här vill vi, återigen, framföra att kommunen inte gjort sin "hemläxa". Vi vill framhärda att det måste finnas mark som utifrån lokalisering, förutsättningar och hänsyn säkerligen är betydligt bättre lämpad för bostadsbebyggelse. Miljöbalken (3 kap 1§) beskriver specifikt att markområden som ska användas ska vara de som är mest lämpade utifrån användning och hushållning. Säkerligen går det att bygga inom nu föreslaget planområde, mer tveksamt är om det är att ses som lämplig mark, läs mest lämpat.

Aktuellt markområde kanske inte kan ses som den mest högvärdiga jordbruksmarken, utifrån "arrondering" samt brukningsvärde. Dock ger även en översiktlig kartbild över Rimforsa en tydlig bild av det vi anför. Istället för att skapa någon form av "urban sprawl" (se exemplet med Linköping, jämförbart även om det är i en annan skala), borde det rimligtvis gå att bygga på platser som bättre förenar och knyter ihop "det gamla med det nya" – och bygga ihop "staden". Utan att veta förutsättningarna inom alla nedan markerade områden, torde det gå att hitta områden som är bättre lämpade. Här menar vi att Kinda kommun ska göra ett "omtag" och se över alternativ och fundera runt hur samhället bör växa på bästa sätt. Både sett till hushållning av resurser, stadsbild och för att kunna erbjuda alternativ till bilen som fortskaffningsmedel. Markerat nedan (i rött) exempel på områden som borde kunna utvecklas, i stort har dessa också stöd i den fördjupade översiktsplanen. Dessa områden anser vi ska prioriteras för att byggas ut, innan kommunen medger för byggnation i periferin. Föreslagen detaljplan bidrar till att bryta upp landskapsbilden och urholka dessa värden, både som historisk såväl som kulturell värdebärare.



Schematisk bild av områden som undertecknade anser bör kunna utvecklas, framför nu föreslaget planområde. Där ny bebyggelse kan lokaliseras närmare Rimforsa centrum. Kartbilden belyser just lokaliseringsfrågan, utifrån föreslagen detaljplan. Områden som rimligtvis bör utvecklas innan områden på "landsbygden" tas i anspråk. I all väsentlighet stämmer dessa med den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa. En förtätning av samhället, men ändå kunna behålla Rimforsas karaktär och kvaliteter bör kunna göras på ett flertal platser. Där heller inte kulturmiljöer påverkas, som i nu aktuellt planförslag.



Utsnitt från gällande Fördjupad översiktsplan för Rimforsa. Där översiktsplanen också på ett tydligt sätt anvisar och förtydligar områden för förtätning och utbyggnad. Vilket vi inte ser finns för nu aktuellt planområde (Håkantorp 1:5 m.fl.).

Utifrån tidigare synpunkter och avseende hur anpassningen har skett till Rimforsa strands kulturmiljö, ser vi att de ändringar som gjorts av föreslagen detaljplan är i rätt riktning. Men inte tillräckliga. Vi kan inte se att föreslagna hus, med en nockhöjd om 7 meter, medger utblickar och siktlinjer såsom exempelvis kulturmiljöutredningen framhåller som viktiga aspekter. Att sänka bestämmelsen om nockhöjd till 6 meter, skulle fortfarande innebära att det går att uppföra en 1½ plans-villa om ca. 200kvm. Vilket måste ses som förhållandevis stora enfamiljshus. Vi föreslår istället en större byggnadsarea, men endast tillåta ett plan/lägre nockhöjd (även om vi i sak motsätter oss byggnation överhuvudtaget). Vi anser att planbestämmelsen avseende nockhöjd bör omarbetas. Detta med tanke på hur den nya bebyggelsen kan ses påverka Storgården och dess kulturmiljövärden. Här ser inte vi att en nockhöjd på 7 meter tar hänsyn till det som uttrycks i kulturmiljöutredningen. Det borde utifrån områdets antikvariska värden och landskapsbilden inte bli aktuellt med mer än ett plan. Här ställer vi oss åter frågande till just detta om områdets lämplighet, här utifrån kulturmiljöperspektivet. Borde inte kommunen kunna hitta områden bättre lämpade att exploatera, som inte påverkar ett bevarandevärd bebyggelseområde. Bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (8 kap. 13 § plan- och bygglagen) ska hanteras med varsamhet. Vi anser att föreslagen detaljplan inte tar denna hänsyn.

I planförslaget går bland annat att läsa följande: ”om området exploateras med stor varsamhet och med hänsyn till omgivningens värde kan området generera

attraktiva tomter inom delar av området utan att göra avkall på områdets höga värden". Här ser inte vi att Kinda kommun lever upp till sina egna ambitioner och sedan tidigare utpekade kulturmiljövärden. Med utgångspunkt i varsamhetskraven borde kommunen överväga bebyggelse på andra platser, där inte heller kulturmiljövärden riskerar att gå förlorade. Värden som inte är reversibla.

I Plan och bygglagen, 2 kap 3 § står att läsa: "Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja 1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder", sedan vidare, "3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt". I stort sett hela föreslagna planområde utgörs av miljöer, utpekade i kulturmiljöutredningen, som "mycket känslig bebyggelse/kulturmiljö" alternativt område som bedöms utgöra "känslig bebyggelse/kulturmiljö". I kulturmiljöutredningen går bland annat att läsa "att bygga i detta område innebär stor påfrestning på bebyggelse/kulturmiljö". Vi vill återigen understryka detta och be kommunen att omvärdera nuvarande planering.

Vi saknar vidare någon form av respektavstånd mellan, det föreslagna, nya området och vårt hus (samt övriga berörda). Vi vill anföra och understryka att området, om det kommer uppföras, ska ramas in med någon form av grönområde/allé. Eller på annat sätt bättre omhändertas och anpassa till sin omgivning och kulturlandskapet. Som det är ritat idag, kommer det bli ett väldigt abrupt möte mellan det gamla (kulturbygden) och det nya småhusområdet. Här menar vi att planen måste styra detta. Planen tar hänsyn till detta ut mot Kalmarvägen, dock tas inte denna hänsyn i dess norra del, där vi särskilt berörs. Att kunna skapa en grön inramning till ett eventuellt nytt område kommer gynna både kulturmiljön såväl som det skulle bidra till ekosystemtjänster inom planområdet. En bredare kantzon runt området anser vi behöver avsättas som naturområde. Detta för att inte störa läsbarheten av det gamla jordbrukslandskapet, när eventuellt nya tomter upprättas.

Då större ytor inom området hårdgörs med byggnader och gator kommer träd också att kunna kompensera något för detta. Inom aktuellt område finns dagvattenproblematik att hantera. En problematik som också kommer att bli än mer aktuell att ta hänsyn till och hantera i framtiden, med mer vanligt förekommande extremregn och höjda temperaturer. Här fungerar också träden som "temperatur-regulatorer" samt kan härbärgera och fördröja dagvattnet.

En ytterligare fråga som vi ser kommer beröra oss, om planförslaget skulle bli verklighet, är detta med trafikbuller. Redan idag blir vi störda vid de tillfällen då tung trafik passerar vår fastighet. Att då tänka att vi kommer ha lastbilar och annan tung trafik som kommer att köra förbi vår tomt under byggnationen av området, vilket kan ta flera år beroende av utbyggnadstakten, kommer bedömt att bli väldigt besvärande. Likaså kommer pålning (som säkerligen kommer behövas) samt annan byggnation att upplevas störande. Detta är ju övergående, dock inte den ökade trafiken. Som ett nytt småhusområde skulle komma ge i form av bilar, där många kommer behöva två bilar per hushåll.

Vi undrar över hur kommunen ställer sig till att uppföra bullerplank, som kan skärma av detta trafikbuller, som vi mest troligt kommer att uppleva som en olägenhet. Idag förmodar vi att det är Trafikverket som vi skulle behöva vända oss till, då de är väghållare. Men om ett nytt bostadsområde uppförs möjliggörs detta via kommunens detaljplanering. Här ser vi att de negativa effekterna av detta är Kinda kommuns ansvar. För att utröna bullernivåer idag, jämfört med ökade nivåer vid nybyggnation, vill vi se att kommunen tar fram en bullermätning på plats. Så att det sedan tydligt går att påvisa vad en eventuell nybyggnation tillför, jämfört situationen idag. Vad vi kunnat läsa oss till har enkom bullermätningar tagits fram från ett beräkningsprogram. Vi ser att kommunen bör tillse att en mätning också görs på plats. Detta för att utröna bullernivåerna idag (självkänt) men också för att ha tillförlitliga referensvärden utifrån att föreslagen detaljplan blir verklighet. Vi hade förstas kännedom om rådande situation när vi flyttade hit, så utifrån situationen idag så kan vi ju inte ha några egentliga synpunkter. Däremot att vi skulle kunnat förstå och förutse att kommunen hade planer på att bygga ett småhusområde, där det nu planeras, känns för oss väldigt svårt att förstå. Som vi också anfört tidigare känns den fördjupade översiktsplanen (för aktuellt område) svårtolkad och odefinierad, utifrån att kommunen nu också tar stöd i just denna. Vi som får ses vara "icke sakkunniga" i frågor om planläggning och stadsutveckling, kan svårigen förväntats kunnat förutse den typ av utbyggnad/exploateringsnivå som nu planeras

4.8.2 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna. För planområdet har utredningar av dagvatten, geoteknik, kulturmiljö, trafikbuller, arkeologi och artskydd samt inventeringar av naturvärden och fladdermöss utförts. Dessa ligger till grund för detaljplanens utformning med hänsyn till befintliga strukturer, värden och miljöer. Kommunen anser att befintliga förhållanden är väl utredda och erforderliga anpassningar har gjorts.

Utvecklingsstråket i den fördjupade översiktsplanen får uppfattas som schematiskt och därav bedöms planförslaget vara förenligt med den översiktliga planeringens intentioner.

För att utveckla Rimforsa och tillgodose intresset för bostadsbyggelse vid Rimforsa måste en mindre del av jordbruksmarken tas i anspråk. Aktuellt planområde omfattar en relativt liten del jordbruksmark som dessutom är fragmenterad och ligger i anslutning till redan ianspråktagen mark och befintlig infrastruktur. I planbeskrivningen förs en diskussion kring varför vald lokalisering bedöms mer fördelaktig än omkringliggande marker.

Lämpliga utvecklingsområden pekas ut i den översiktliga planeringen. Att bygga bostäder anses vara ett väsentligt samhällsintresse. Det råder idag en efterfrågan på fler bostäder i och runt Rimforsa och antalet invånare förväntas fortsätta öka vilket både den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa och kommunens bostadsförsörjningsprogram belyser. En effektiv markanvändning i området bedöms till viss del tillgodose behovet.

Inom ramen för planprocessen har kulturmiljön utretts, i enlighet med framtagna utredningar har planförslaget anpassats med hänsyn till den befintliga miljön.

Aktuell plankarta innehar flertalet egenskapsbestämmelser som reglerar bebyggelsens utformning och placering. Syftet med alla bestämmelser och kommunens intentioner är att den planerade byggnationen ska vara väl anpassad till den befintliga miljön.

Kulturmiljön betraktas som en tillgång i området. Planförslaget möjliggör för att nya bostäder uppförs i samklang med befintlig miljö.

Högsta tillåtna nockhöjd har redan efter samrådsförslaget justerats till fördel för siktlinjer. Det har också lagts till korsmark, *marken får endast förses med viss typ av byggnadsverk*, för att säkerställa att huvudbyggnad inte kan placeras i siktlinjen. Kommunen bedömer att erforderlig justering med hänsyn till siktlinjer är tillgodosedd.

Detaljplanens genomförande kan utgöra underlag för utökad kollektivtrafik. Nästa steg nu när kommunen har tagit fram ett planprogram för att utreda möjliga gång- och cykelförbindelser mellan Rimforsa och Krågedal är att under hösten 2022 påbörja arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan vilket är nästa steg i förverkligandet av gång- och cykelvägen. En ny översiktsplan är under framtagande och i denna föreslås ny förskola i de södra delarna av Rimforsa tätort, vilket bedöms fördelaktigt för aktuellt område.

4.9 Synpunktsförfattare 05

4.9.1 Yttrande

Tack för ett mycket förbättrat förslag! Det vi fortfarande saknar i förslaget är att det lämnas natur till höger om vägen upp mot Storgården från Kalmarvägen. Nu ligger den planerade natuptytan söder om bostäderna som planerats intill den vägen, det vore bättre om den naturen var mot vägen för att göra Storgårdens siktlinje från Kalmarvägen tydligare. Det borde bara vara att byta plats på de områdena.

Samtliga tomter bör vara på 1200 m² som är ämnade för privata bostäder. Med tanke på den finansiella kris som är kommer ändå efterfrågan vara starkt begränsad. Ta det som ett tillfälle att få detaljplanen att verkligen bevara det lantliga. Planen kommer ändå möjliggöra många attraktiva tomter.

En nockhöjd på 7 m är för högt, eftersom det möjliggör 1,5 planshus. Föreslår att en begränsning görs till 1 planshus, förutom på den mark som lämpar sig för suterränghus, som då begränsas till att inte tillåta 1,5 planshus, utan endast suterräng. Detta är viktigt för siktlinjer mot natur, men ändå mer för att bibehålla den lantliga känslan.

4.9.2 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna. Den natur som avsätts söder om den planerade byggnationen bedöms fördelaktig ur perspektivet *siktlinjer*. Vad gäller önskemålet om natur söder om gatan så bedöms det inte behövt. Dels utgör gatan i sig en siktlinje, dels tillåts inte byggnation närmre fastighetsgräns än 4 meter.

Det är fullt möjligt att större fastigheter bildas fastän egenskapsbestämmelser som reglerar minsta fastighetsstorleken till 400, 700, 800 respektive 1200 kvadratmeter på utpekade platser.

Högsta tillåtna nockhöjd har redan efter samrådsförslaget justerats till fördel för siktlinjer. Det har också lagts till korsmark, *marken får endast förses med viss typ av byggnadsverk*, för att säkerställa att huvudbyggnad inte kan placeras i siktlinjen. Kommunen bedömer att erforderlig justering med hänsyn till siktlinjer är tillgodosedd.

5 Kvarstående synpunkter

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

Berörd part	Skedet då synpunkter lämnades in
Synpunktsförfattare 1, 2, 4, 5, 6, 7, 11 och 12 enligt samrådsredogörelse.	Samråd
Synpunktsförfattare 2	Granskning
Synpunktsförfattare 1 enligt granskningsutlåtande vilket är samma som synpunktsförfattare 3 i samrådsredogörelsen. Synpunktsförfattare 3 enligt granskningsutlåtande vilket är samma som synpunktsförfattare 9 i samrådsredogörelsen. Synpunktsförfattare 4 enligt granskningsutlåtande vilket är samma som synpunktsförfattare 8 i samrådsredogörelsen. Synpunktsförfattare 5 enligt granskningsutlåtande vilket är samma som synpunktsförfattare 13 i samrådsredogörelsen.	Samråd & granskning

6 Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet har upprättats av Ola Rosenqvist och Rebecca Petersson, planarkitekt, Metria AB, i samverkan med kommunens samhällsbyggnadsförvaltning.

Samhällsbyggnadsnämnden

Maria Hedberg
Verksamhetschef Plan och myndighet