



## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>INLEDNING</b> .....	<b>3</b>
1.1	ALLMÄNT SAMRÅDSMÖTE .....	3
<b>2</b>	<b>INKOMNA YTTRANDEN</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ÄNDRINGAR SOM GJORTS I PLANHANDLINGAR</b> .....	<b>5</b>
3.1	ÄNDRINGAR SOM GJORTS I PLANKARTAN .....	5
3.2	ÄNDRINGAR SOM GJORTS I TILLHÖRANDE PLANHANDLINGAR .....	6
<b>4</b>	<b>REDOGÖRELSE AV INKOMNA YTTRANDEN MED KOMMENTARER</b> .....	<b>6</b>
4.1	LÄNSSTYRELSEN .....	6
4.2	LANTMÄTERIET .....	12
4.3	ITSAM .....	13
4.4	TRAFIKVERKET .....	13
4.5	E.ON .....	14
4.6	SKANOVA .....	14
4.7	RÅDET FÖR ÄLDRE- OCH FUNKTIONSHINDERFRÅGOR .....	14
4.8	NATURSKYDDSFÖRENINGEN I KINDA-YDRE .....	14
4.9	TJÄRSTAD HEMBYGDSFÖRENING .....	15
4.10	HALLSTADSBYNS VÄGFÖRENING .....	18
4.11	SYNPUNKTFÖRFATTARE 1 & 26 .....	19
4.12	SYNPUNKTFÖRFATTARE 2 & 3 .....	21
4.13	SYNPUNKTFÖRFATTARE 2, 8, 9, 10, 11,12, 13, 28, 35, 36, 37, 38 & 42 .....	22
4.14	SYNPUNKTSFÖRFATTARE 4 & 5 .....	24
4.15	SYNPUNKTFÖRFATTARE 6 & 7 .....	25
4.16	SYNPUNKTSFÖRFATTARE 9, 13, 14, 36, 39, 40 & 43 .....	27
4.17	SYNPUNKTFÖRFATTARE 15 & 41 .....	27
4.18	SYNPUNKTFÖRFATTARE 16 & 17 .....	29
4.19	SYNPUNKTFÖRFATTARE 18 OCH 19 .....	30
4.20	SYNPUNKTFÖRFATTARE 4, 5, 20, 21, 22, 23, 29, 30, 33 & 34 .....	35
4.21	SYNPUNKTFÖRFATTARE 24 & 25 .....	48
4.22	SYNPUNKTFÖRFATTARE 27 .....	49
4.23	SYNPUNKTFÖRFATTARE 28 .....	51
4.24	SYNPUNKTFÖRFATTARE 31 OCH 32 .....	51
<b>5</b>	<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b> .....	<b>53</b>

## 1 Inledning

Detaljplanen handläggs enligt regler för utökat förfarande, enligt plan- och bygglagen, och samrådstiden har pågått mellan den 13 december 2021 och söndagen den 6 februari 2022. Den 13 december kundjordes 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, receptionen i kommunhuset.

På grund av, då rådanden pandemi (Covid-19), hölls ett digitalt allmänt samrådsmöte eftersom ett fysisk möte skulle bryta mot de tidigare restriktionerna. Samrådsmötet anordnades via Zoom, den 12 januari 2022 mellan kl 18-20. Alla som tidigare hade anmält sig till samrådsmöte fick en digitallänk utskickad i förväg. Under mötet presenterades planförslaget och information om detaljplanen gavs. Deltagande vid mötet fick möjlighet att ställa frågor om detaljplanen samt framföra sina synpunkter.

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

### 1.1 Allmänt samrådsmöte

Ett allmänt samrådsmöte hölls den 12 januari mellan kl. 18-20. Samrådsmötet avsågs att hållas fysiska i Rimforsa församlingsgård men på grund av covid-19-pandemin hölls det istället digitalt. Information om att mötet eventuellt skulle behöva hållas digitalt till följd av pandemin informerades om i kungörelsen om samråd. Den 10 januari meddelades de som föranmält sig till det fysiska mötet om förändringen till ett digitalt möte. Under mötet anslöt 26 deltagare. För vissa anslutningar deltog fler personer och det kända antalet deltagare var därför minst 30 personer men det kan ha varit något fler.

Under samrådsmötet fanns möjlighet att ställa frågor i chatten eller genom att använda funktionen "räcka upp handen" och sedan till delas ordet.

Följande kommentarer/frågor inkom skriftligt i chatten under samrådsmötet:

- Om man planerar att bygga 72 bostäder på ett begränsat område undrar jag hur man åstadkomma "lantlig karaktär"?
- Finns det nån exempelbebyggelse som skulle kunna utgöra exempel på vad kommunen menar med "lantlig karaktär"? Annars bör en 3D-visualisering göras för att alla kan få en bra bild av detta.
- Vad kostar det kommunen att sköta Skog och Natur? Det borde vara med i beskrivningen. Det är framförallt skötselplanen jag åsyftar.
- Ni har gjort en grundvatten analys men hur kan ni garantera att dricksvattnet inte försvinner på dom fastigheter som har grävda brunnar, de som ligger in mot Gamla Hallstad By?
- Men eftersom ni gräver för fastigheter, gator och dagvattenledningar då kan det bli problem så det var det jag menade.
- Angående processen: I kommunens svar i arbete med FÖP Rimforsa anges att två samråd kommer att hållas gällande detaljplanearbete för område Rimforsa 1:49. När är det andra samrådet tänkt att hållas? (Från svar på FÖP-kommentarer: "likt planprocessen för FÖP Rimforsa kommer även detaljplanen för B:08 ha två

samrådstillfällen där synpunkter kan lämnas och där detaljplanen kan revideras efter inkomna synpunkter.”)

- Jag noterar att det står jordbruksmark på skissen, samtidigt talas det om cykelväg och uppsamling för vatten. Kommer marken i den beryktade "siktlinjen" kunna nyttjas som jordbruksmark?
- Varför är prickmarkeringen smalare mot Ulrikavägen i västra området i förhållande till det östra? Det bullrar ju mer till den västra.
- Har ni tittat på Callunas utredning om jordbruksmark?
  - Min fråga gällande Callunas utredning om jordbruksmark, jag hittar inte den bland referenserna
- Är det kommunen eller exploatören som har upphandlar utredningarna?
- Gång-/cykelvägen som nämndes är inte inritade. Bör de inte vara det?
- Får man plantera träd på prickmark?
- Hur långt åt det till befintlig tomt i väster?
- Hur kommer man göra Ulrikavägen säkrare nu när det kommer ytterligare bebyggelse? Redan nu är den farlig att gå. Finns ingen trottoar hela vägen upp och höga hastigheter?

## 2 Inkomna yttranden

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

<b>Länsstyrelsen</b>	2022-02-04
<b>Lantmäteriet</b>	2022-02-01
<b>Kommunala instanser</b>	
ITSAM kommunalförbund	2022-01-20
<b>Berörda statliga verk</b>	
Trafikverket	2022-01-21
<b>Företag och intresseorganisationer</b>	
E.ON Energidistribution AB	2022-01-31
Skanova AB	2021-12-13
Rådet för äldre och funktionshinderfrågor	2022-24-01
Naturskyddsföreningen i Kinda-Ydre	2022-02-03
Tjärstad Hembygdsförening	2022-02-03
Hallstadsby Vägförening	2022-02-05

### **Sakägare – fastighetsägare och rättsinnehavare enligt fastighetsförteckning**

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

Synpunktsförfattare 1 & 26	2022-01-31
Synpunktsförfattare 2 & 3	2022-01-31
Synpunktsförfattare 2, 8-13, 28*, 35-38* & 42*	2022-01-30
Synpunktsförfattare 4 & 5	2022-02-06
Synpunktsförfattare 6 & 7	2022-02-03
Synpunktsförfattare 9, 13, 14, 36, 39-40 & 43	2022-01-31
Synpunktsförfattare 15 & 41*	2022-02-06
Synpunktsförfattare 16 & 17	2022-02-06
Synpunktsförfattare 18 & 19	2022-02-06
Synpunktsförfattare 4, 5, 20-23, 29*, 30*, 33* & 34*	2022-02-04
Synpunktsförfattare 24 & 25	2022-02-06

*\*Synpunktsförfattaren/a är inte sakägare enligt fastighetsförteckningen men har yttrat sig tillsammans med sakägare enligt fastighetsförteckningen.*

#### **Övriga inkomna synpunkter**

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

Synpunktsförfattare 27	2021-12-13
Synpunktsförfattare 28	2022-01-13 & 2022-01-17
Synpunktsförfattare 31 & 32	2022-02-01

### **3 Ändringar som gjorts i planhandlingar**

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planhandlingarna.

#### **3.1 Ändringar som gjorts i plankartan**

- Bebyggelsens utbredning har justerats, så att bebyggelsen i öster, inte inkräktar på siktlinjen från vägen mot säteriet. Naturremsan mellan nya och befintliga fastigheter har ökat. Med anledning av fynden av parkslide har anslutningsvägen flyttats något öster ut och den del som berörs av parkslide har tagits bort ur plankartan.

Bebyggelsen i väster har också justerats och minskats ned och ett större avstånd till befintliga fastigheter har skapats. En yta för natur har skapats mitt i området för att spara några skyddsvärda träd.

- Bestämmelser gällande utformning har preciserats med anledning av de antikvariska utredningarna. Bestämmelser om fasadmateriel och takmateriel har förts in på plankartan
- Gatustrukturen har ändrats något
- Bestämmelser om byggnadshöjd har ändrats till högsta tillåtna nockhöjd.
- Endast friliggande enbostadshus och parhus är tillåtna. Bestämmelser om radhus och kedjehus har tagits bort.
- Minsta fastighetsstorlek har ändrats.

### **3.2 Ändringar som gjorts i tillhörande planhandlingar**

- Planbeskrivningen har kompletterats med tillkommande utredningar avseende buller, fladdermöss, antikvarisk utredning etc.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett stycke om strandskydd.

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

I detta avsnitt presenteras inkomna yttranden.

### **4.1 Länsstyrelsen**

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för samråd enligt PBL 5:11. Handlingarna utgörs av plankarta, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan, miljökonsekvensbeskrivning och flertalet utredningar.

Detaljplanens syfte är bostäder i form av enbostadshus, parhus, kedjehus eller radhus. Byggnaderna ska ges en lantlig karaktär, anpassas till den omkringliggande miljön och på ett naturligt sätt ta hänsyn till betydelsefulla miljöer.

Planområdet ligger väster om tätorten Rimforsa i Kinda kommun, cirka 40 minuter med bil från Linköping centrum. Söderut avgränsas området av Ulrikavägen, i norr ligger Hallstad säteri, i väster ligger Hallstad kvarn/Lugnet och i öster finns egnahemsbebyggelse längs vägen till säteriet. Idag utgörs området av öppen jordbruksmark i den centrala delen och skogsmark i den västra respektive östra delen. På fastighetens östra del finns ett gammalt sågverk. Centralt i området längs Ulrikavägen finns tre befintliga enbostadshus som inte ingår i planområdet.

Gällande fördjupade översiktsplan för Rimforsa 2019 anger blandad bebyggelse bestående av friliggande villor och parhus i en glesare struktur för att bibehålla områdets lantliga karaktär och kontakt med naturen för planområdet B:08 norr om Ulrikavägen. Översiktsplanen pekar ut 30–50 bostäder. Kommunen bedömer att planförslaget överensstämmer mot översiktsplanen och anger som skäl till avvikelse från översiktsplanen att områdets utsträckning för bebyggelse har förändrats, vilket medgett en ökad exploateringsomfattning till fler bostäder men att planförslaget följer intentionerna i ÖP.

Planen handläggs med utökat förfarande och ett undersökningssamråd har genomförts.

## Länsstyrelsens samlade bedömning

Det är ett väl genomarbetat planförslag som tagits fram och miljökonsekvensbedömningen är väl utförd. Länsstyrelsen ger rådet att överväga om planförslaget kan justeras till förmån för artskydd, bibehållna siktlinjer och trafiklösningar. Länsstyrelsen förordar ett bredare stråk med hänsyn till landskapsbilden. Naturvårdsinventeringar har utförts men Länsstyrelsen ser att påverkan på fridlysta arter behöver utredas vidare samt att det kvarstår vissa osäkerheter kring trafiklösningar.

### Bedömning enligt kap 11 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

#### Totalförsvaret

Planområdet befinner sig inom riksintresse för totalförsvaret avseende stoppområde för höga objekt, planförslaget inrymmer inga höga objekt och bedöms därmed inte påverka riksintresset.

#### Miljö kvalitetsnormer

##### *Ytvatten*

Planrådets recipient är ytvattenförekomsten Järnlunden. Planbeskrivningen kan kompletteras så att id på vattenförekomsten framgår. De åtgärder som dagvattenutredningen förslår är lämpliga och kan bidra till att skapa en förbättrad situation för miljö kvalitetsnormerna för ytvatten. Länsstyrelsen ser inte att vattenskyddsområdet Sjön Åsunden skulle påverkas negativt av planförslaget.

#### Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen har inga invändningar mot planen vad avser hälsa och säkerhet. Vid markmiljöundersökning om föroreningar har inga uppgifter framkommit som visar att träskyddsbehandling har skett inom sågverksamheten. I en kompletterande markutredning görs bedömningen att det inte finns risk för miljön eller människors hälsa kopplade till dioxiner.

#### Skydd mot översvämning

Det är positivt att åtgärden med källarförbud har införts i och med de höga grundvattennivåerna. Länsstyrelsen ser även positivt på föreslagen höjdsättning vilket gynnar avrinningen av dagvattnet.

Länsstyrelsen rekommenderar att överväga bestämmelser som begränsar andelen hårdgjorda ytor i syfte att förebygga olägenheter vid framtida skyfallssituationer. Det vore även lämpligt att illustrera utpekade ytor för dagvattenhanteringen i plankartan som en uppföljning av planbeskrivningens figur 25 och 26. Lågpunktskarteringen i dagvattenutredningen kan med fördel skildras i planbeskrivningen och det kan framgå om grundvattennivåerna i området har lästs av, vilket föreslås i dagvattenutredningen.

## Allmänt och rådgivande

### Planformalia

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget huvudsakligen är i linje med översiktsplanens intentioner. I vissa delar avviker dock planförslaget från den markanvändning som redovisas i översiktsplanen, framförallt vad avser utformningen i planområdets östra del. Länsstyrelsen anser att skillnaderna tydligare bör förklaras och motiveras i planförslaget.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Ett undersökningssamråd har genomförts under 2020–2021, Länsstyrelsens diarienummer 402-19838-2020. Vid denna avgränsning av MKB tog Länsstyrelsen bland annat upp frågor kring naturvård, jordbruksmark, kulturmiljövård och markföroreningar.

Tyngdpunkten i MKB ligger på att beskriva betydande miljöpåverkan på naturmiljö och kulturmiljö. Den hanterar indirekta och kumulativa effekter och konsekvenser under byggtiden. Konsekvensbedömningen omfattar det som detaljplanen reglerar, markanspråk för bland annat gator och bostäder inklusive inarbetade skadeförebyggande åtgärder. Influensområdet för miljökonsekvenser kan vara större än planområdet och bedöms för vissa frågor sträcka sig utanför planområdet, exempelvis spridningssamband för flora och fauna inom området och mellan områden. Tidsperspektivet är satt till år 2030.

Av den sammantagna miljöbedömningen framgår att planförslaget bedöms innebära liten till måttlig försämring av miljövärden men åtgärder kan vidtas för att ytterligare mildra negativa miljökonsekvenser, såsom utformningsbestämmelser. Länsstyrelsen delar dessa slutsatser generellt men anser att utförligare underlag måste tillföras om artskyddsfrågorna. Se vidare i avsnitt Artskyddsförordningen.

### Bostadsförsörjning

Länsstyrelsen ser positivt på att Rimforsa tillförs bostäder i blandad bebyggelse. Området bedöms ha förutsättningar för ett attraktivt boende med en god boendemiljö.

### Naturvård

#### *Skogs- och trädvärden*

Enligt planförslaget ska större delen av det östra skogspartiet tas bort och ersättas med bostäder. Den brynmiljö som finns mellan den öppna jordbruksmarken och det östra och västra skogspartiet kommer i och med detta att försvinna. Brynmiljön är viktig för bland annat fladdermöss vid födosök, men är även för en mängd andra arter. Det vore värdefullt om denna brynmiljö kan bevaras eller eventuellt återskapas med hjälp av skötselåtgärder, så som nyplantering.



Inom planområdet (främst inom naturvärdesobjekt 4) finns vidare ett flertal, ur naturvårdssynpunkt, viktiga lövträd. Det är värdefullt att så långt det är möjligt spara exemplar av både levande och döda grova lövträd, så som ask och ek. Asken är en rödlistad art och eken är viktig för den biologiska mångfalden. Där träden anknyter till bebyggelse bör de förses med planbestämmelser som förhindrar framtida avverkning.

#### *Värden kopplade till jordbrukslandskapet*

De naturvärden som är kopplade till det öppna jordbrukslandskapet är beroende av att marken även fortsättningsvis hålls öppen. Om träd och buskar tillåts breda ut sig kan detta innebära att ängsmarksflora beskuggas och trängs undan, vilket i sin tur leder till att den biologiska mångfalden påverkas negativt. Länsstyrelsen ser därför att det kommer behövas en skötselplan med inslag av fortsatt hävd, för att tillse att dessa värden kan bevaras.

#### *Invasiva främmande arter (IAS)*

Från naturvärdesinventeringen framgår att parkslide har hittats inom planområdet. Parkslide är en mycket problematisk art med hög spridningsförmåga, det räcker med ett mycket litet rotfragment för att den ska etablera sig på en ny plats. Artens påverkan ska inte underskattas och en felaktig hantering vid markarbeten riskerar att sprida arten över ett större område. Även andra invasiva arter, kanadensiskt gullris och lupiner har hittats inom planområdet.

Jordmassor som innehåller frön eller växtdelar från invasiva växter måste hanteras på ett sådant sätt att spridning undviks. Det är viktigt att kommunen och exploitören tar fram en plan för hur invasiva arter ska hanteras vid genomförandet, framförallt parkslide. Länsstyrelsen kan lämna närmare råd om hur detta kan utformas.

#### Kulturmiljövård

De kulturhistoriska värden som berör planområdet utgörs främst av läsbarheten i landskapet, sammankopplingen till Hallstad säteri, de äldre vägsträckningarna, kvarnmiljön och det välbevarade, omgivande landskapet. Planförslaget innebär att en del av den öppna betesmarken ianspråkts som tomtmark.

Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att de negativa effekterna kan mildras om ny bebyggelse anpassas i lokalisering och arkitektur till det agrara landskapet och befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen håller med om behovet av en skötselplan för att hålla planerad naturmiljö öppen.

Länsstyrelsen understryker vikten av ett bibehållet öppet landskap för att inte förlora kopplingen och siktlinjen mellan Ulrikavägen och Hallstad säteri. Länsstyrelsen bedömer att förslaget skulle stärkas av att exploatering undantas helt från den öppna jordbruksmarken. Vidare är det viktigt att brynmiljön bibehålls, både för landskapsbilden och för biologisk mångfald. Utformning och avgränsning av bebyggelsen i planområdets östra del bör därför övervägas ytterligare.

### Jord- och skogsbruk

Länsstyrelsen ser ingen stor risk för olägenheter och hälsorisker kopplade till relationen mellan djurhållning och bostadsbebyggelse. Jordbruksmarken bevaras till stor del i planförslaget och siktlinjerna tillgodoses. Ny bebyggelse hålls undan från idag blocklagda beteshagar. Befintlig djurhållning i stall och hagar har studerats och lämplig hänsyn har tagits. Det bifogade PM:et från 2018 om djurhållning ger goda exempel på hänsyn samt riktvärden från andra kommuner.

### Trafik

Trafikverket har i yttrande meddelat att områdets trafikanslutning bör utföras med en trafikanslutning mot väg 588. Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter generellt men inser att det inte är möjligt med nu föreslagen planutformning. Länsstyrelsen anser att planen behöver ha ett tydligare resonemang om hur en säker cykelanslutning mot Rimforsa ska ordnas för det västra bebyggelseområdet. Annars riskeras ökade problem med säkerheten på väg 588, vilket inte är acceptabelt.

### Friluftsliv

I planen föreslås Östgötaleden flyttas till ny sträckning genom området, vilket är bra. Det är viktigt att den nya sträckningen väljs så att störningar inte uppstår mellan friluftslivet och boende.

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

### Arkeologi

En arkeologisk utredning utfördes i planområdet under september 2021. Inga fornlämningar påträffades. Den informationen kan uppdateras i MKB. Länsstyrelsen påminner om att i det fall fornlämningar trots allt påträffas i samband med byggnation måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

### Generellt biotopskydd

Det finns flera biotopskyddande miljöer inom planområdet såsom åkerholmar och diken. Dessa miljöers värden ligger i att de är små och spridda i odlingslandskapet och kan fungera som refuger och spridningsvägar för djur och växtarter. Samtliga biotopskyddade objekt kommer att inrymmas inom det planerade naturområdet, vilket Länsstyrelsen ser som positivt. De biotopskyddade objekten kan med fördel tydliggöras på plankartan och bör beaktas i den kommande skötselplanen för grönområdet.

### Artskyddsförordningen

En studie har utförts med syfte att analysera vilka förutsättningar som finns för skyddsvärda och skyddade arter inom planområdet, där speciellt fokus var riktat

mot fladdermöss, fåglar, groddjur, kärlväxter, läderbagge och andra vedlevande skalbaggar samt invasiva arter.

Länsstyrelsen konstaterar att utredningarna är ofullständiga vad gäller såväl ekoxe som fladdermöss och fåglar. Fortsatta inventeringar måste ske för att ta reda på om planen utlöser förbud enligt artskydds-förordningen och därför inte kommer att kunna genomföras. I första hand behöver närmare kontroller göras av om de äldre träden inom området hyser livsmiljöer för ekoxe samt eventuell förekomst av fladdermöss i de äldre sågverksbyggnaderna.

Vidare informerar Länsstyrelsen om att alla fåglar, även vanligt förekommande arter, är fridlysta och att utredningen behöver visa hur lämpliga skydds- och försiktighetsåtgärder kan utföras för att inte inskränka fortplantnings- och viloplåter för arter som förekommer inom området.

Länsstyrelsen anser att ett fördjupat samråd om artskyddet behöver ske med Länsstyrelsens naturvårdsenhet innan planen kan föras vidare för fortsatt behandling.

#### **4.1.1 Kommentar**

Kommunen tackar för synpunkterna och redovisar här hur dessa beaktats.

##### *Naturvård*

Sedan samrådet har kompletteringar gjorts avseende artskyddsfrågorna. I mars 2022 inleddes ett artskyddssamråd avseende fladdermöss och ekoxe. Kompletterande utredningar och inventeringar företogs under våren och sommaren 2022. Den sammantagna bedömningen utifrån dessa är att planen är möjlig att genomföra utifrån att de skyddsåtgärder som utredningarna föreslår, kommer till stånd.

Justeringar av bebyggelsen i öster medför att brynmiljön ut mot det öppna landskapet kan bibehållas.

Värdefulla träd och hålträd bevaras inom naturmarken. Ytterligare område med natur har bevarats för att säkerställa detta.

Jordbruksmarken kommer fortsatt att hållas öppen. En skötselplan för området är framtaget, vilket säkerställer det.

Kommunen delar oron för Parkslidens spridningsbenägenhet och har därför valt att lyfta ut det drabbade området ur planen. Parksliden innebär också att den östra väganslutningen förskjuts något österut.

##### *Trafik*

Planutformningen kräver i nuvarande tappning två anslutningsvägar, då det inte är önskvärt med en lokalgata över natur-/åkermarken.

En cykelanslutning över Ulrikavägen är planerad och ingår i uppgörelsen mellan kommunen och exploatören.

## 4.2 Lantmäteriet

### Grundkarta

För tydlighetens skull så kan samfälligheten Rimforsa s:10 skrivas ut även där det är utlagd GATA1 så man förstår varför det inte är utlagts allmän plats med kommunalt huvudmannaskap där.

### Planbeskrivning

På återkommande ställen i planbeskrivningen skriver ni om samfälligheten Rimforsa s:10. Ni benämner samfälligheten som en oregistrerad samfällighet, här bör ni justera det till att det är en registrerad samfällighet men berörkretsen är outredd. Det vill säga för denna sträcka som berör detaljplanen är samfälligheten uppregraderad i digitala registerkartan och den finns även uppregraderad i fastighetsregistret, dock är inte delägarkretsen utredd i fastighetsregistret.

I stycket om Rimforsa 1:49 på sidan 43 i planbeskrivningen omnämns det att vägen inom GATA1 tillhör Rimforsa 1:49, då samfälligheten Rimforsa s:10 ligger inom området GATA1 så här bör det även läggas till att vägen tillhör deltagande fastigheter i Rimforsa s:10.

Då Rimforsa s:10 delvis berörs av planen inom GATA1 och även inom området som är utlagd för GATA så bör delägarkretsen utredas för Rimforsa s:10 så berörkretsen för detaljplanen är utredd.

Planbeskrivningen bör kompletteras med information om regler för inlösen av allmänplats. Att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt till att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med berörd fastighetsägare.

### Övrigt

I planbeskrivningen omnämns det att en biotopsskyddsdispens behöver sökas för att flytta det dike som omnämns på sida 35 och 36 i planbeskrivningen. Med fördel är att denna fråga hanteras under planskede för att undvika eventuella hinder som skulle kunna uppstå vid ett genomförande av detaljplanen och eventuell fastighetsbildning.

Söder om den allmänna vägen finns en damm med fördel får kommunen i planbeskrivningen nämna om denna damm genererar strandskyss eller inte. Om den genererar strandskyss så bär strandskyddsfrågan hanteras i detaljplanen då det i sådana fall skulle påverka det som är utlagd för kvartersmark.

#### 4.2.1 Kommentar

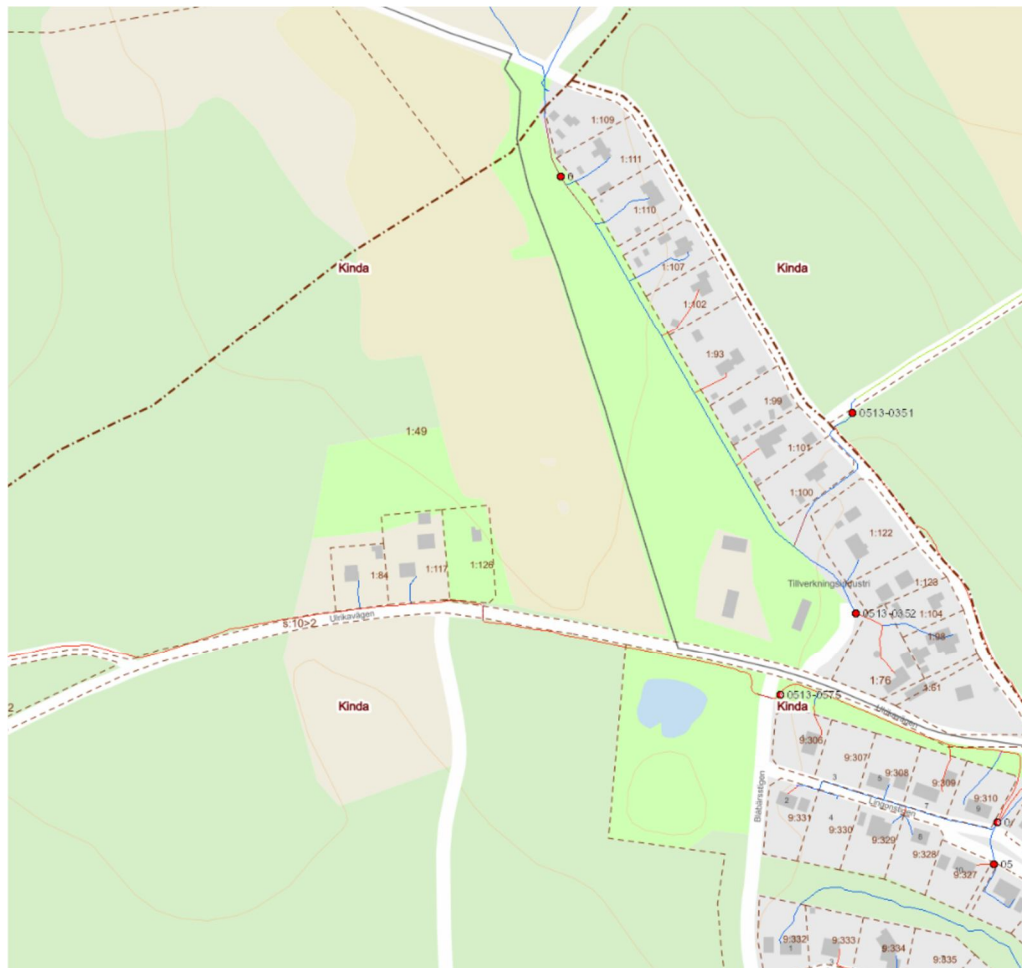
Kommunen tackar för synpunkterna och besvarar de enligt följande:

Lantmäteriet har gjort en utredning av Rimforsa s:10 och den aktuella vägen. Utredningen ger förhållanden att vägmarken idag tillhör Rimforsa 1:126. Samfälligheten s:10 verkar inte existera.

Vägen var från början samfällad till Rimforsa skifteslag, akt 05-TJR-111. Vid laga skifte över samfälligheterna akt 05-TJR-253 överförs vägmarken till Rimforsa 1:48. Vid efterföljande förrättningar har vägmarken genom bl.a. ägoutbyte bytt ägare och tillhör idag Rimforsa 1:129, som sedermera heter Rimforsa 1:126.

### 4.3 ITSAM

I bifogad karta ser du våra befintliga ledningar idag, som du ser så skulle denna plan innebära att en optobrunn och kanalisation hamnar på planerad tomt. Denna måste isånnafall Kommunen flytta till oplanerad yta.



#### 4.3.1 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna och noterar detta. För optoledningen har ett väl tilltaget u-område, (ledningsrätt) ritats in på plankartan. Däremot kan det finnas anledning att flytta brunnar och motsvarande för att garantera åtkomlighet för service etc. Detta behöver kommunen och ITSAM samverka kring.

### 4.4 Trafikverket

Den aktuella detaljplanen medför ca 70 nya bostadsfastigheter vilket inte motiverar två anslutningspunkter till länsvägen utan Trafikverket anser att den anslutningspunkt som uppfyller gällande siktkrav borde användas.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra.

#### 4.4.1 Kommentar

Detaljplanen har sedan samrådsskedet justerats och medger inte längre upp till 70 bostäder. Antalet har justerats ned till upp till ett femtiotal, i linje med översiktsplanen. Planens utformning, där fältet mellan bebyggelsen hålls öppet och jordbruksmarken inte

bebyggs, gör att det blir två stycken områden med bebyggelse som behöver trafikmatas var för sig. Detta gör att två anslutningar mot Ulrikavägen (länsväg 588) blir nödvändigt.

#### **4.5 E.ON**

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

Plankartan har markerade E områden för teknisk anläggning, det är bra om man kan utläsa vad E-område är avsett för. E avsett för transformatorstation märks till exempel E1 = transformatorstation.

Genomförandebeskrivning bör kompletteras ang. flytt av E.ON:s ledningar, eventuell flytt/ombyggnation av E.ONs anläggningar bekostas av exploatör om inget annat föreskrivs i avtal eller lagstiftning.

I övrigt inget att erinra.

##### **4.5.1 Kommentar**

Kommunen tackar för synpunkterna och har preciserat användningen E. Likaså har genomförandebeskrivningen kompletterats.

#### **4.6 Skanova**

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

##### **4.6.1 Kommentar**

Kommunen tackar för synpunkterna och noterar dessa.

#### **4.7 Rådet för äldre- och funktionshinderfrågor**

En gång- och cykelväg mellan det tänkta området och Rimforsa måste byggas för att säkra kommunikationerna.

##### **4.7.1 Kommentar**

Kommunen tackar för synpunkten och delar uppfattningen att det är viktigt att det går att ta sig mellan områdena till fots eller cykel. En gång- och cykelpassage över Ulrikavägen är planerad.

#### **4.8 Naturskyddsföreningen i Kinda-Ydre**

Naturskyddsföreningen i Kinda-Ydre har tagit del av den detaljplan som upprättas inför planeras byggnation på Rimforsa 1:49.

Vi reagerar kraftigt på att detaljplanen avsevärt avviker i det antal byggnader som nu planeras och den väsentligt större påverkan av såväl natur som kulturmiljö som blir fallet jämfört med vad som presenterades i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa som togs fram 2018.

I översiktsplanen nämns ett möjligt antal på 30-50 villor/småhus att jämföra med 72 i detaljplanen!

I den fördjupade översiktsplanen kan vi läsa att även det mindre antalet om 30-50 hus inom planområdet Rimforsa 1:49 får stora negativa konsekvenser för den månghundraåriga natur och kulturmiljö inom området. Att bebygga åkermarken avråds det från. Synpunkter som Naturskyddsföreningen i Kinda-Ydre till fullo delar och ställer sig bakom.

Vi förordar att hela planområdet Rimforsa 1:49 lämnas i nuvarande skick och förutsätter att brukas med ett aktivt jordbruk som tar hänsyn till alla de natur-och kulturvärden som finns i närområdet. Värden som inte alltid kan mätas i pengar men som är av stor betydelse för framtida miljö och folkhälsa.

I sammanhanget ska nämnas att vi på intet sätt är emot att småkommuner som Kinda växer och ökar på sitt invånarantal. Det ser vi istället mycket positivt på men det ska inte ske på bekostnad av månghundraåriga ännu idag levande natur och kulturmiljöer!

Vi ser hellre en byggnation på andra sidan Ulrikavägen i det skogsområde som också finns med i översiktsplanen för framtida bebyggelse.

#### **4.8.1 Kommentar**

Kommunen tackar för synpunkterna. Planförslaget har sedan samrådet kraftigt reduceras och nu planläggs det för ett 50-tal bostäder, i enlighet med översiktsplanens intentioner. Avseende natur- och kulturvärden har kommunen låtit utreda dessa och stor vikt av planens utformning och gestaltning har anpassats efter dessa förutsättningar.

### **4.9 Tjärstad hembygdsförening**

Tjärstad hembygdsförening har bland annat som målsättning att värna och vårda hembygdens natur-och kulturarv. Vi tycker också det är viktigt att hembygdsföreningen medverkar vid samhällets förändringar. Därför känns det angeläget att vi bidrar i processen kring detaljplanen för Rimforsa 1:49. Vi har valt att fokusera på de frågor som ligger närmast föreningens mål och verksamhet.

Vi tycker det är positivt att Rimforsa växer med nya bostadsområden. Det bidrar till utveckling och stärker underlaget för service på orten. Men det är viktigt att det sker med hänsyn till bland annat kultur-och naturmiljövärden.

Under planprocessen för den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Rimforsa framförde vi att den lantliga karaktären med nära kontakt med omgivande landsbygd och lantbruk är en del av Rimforsas själ. Vi lyfte särskild problematiken med att ny bebyggelse föreslås på såväl åker- som betesmark och nära aktiva gårdscentrum. Vissa förbättringar skedde efter samrådet, men även för granskningsversionen påtalade vi risk för konflikt mellan natur- och kulturvärden inom bland annat Rimforsa 1:49 (I FÖP:en benämnd B08). Föreningen bad kommunen överväga ytterligare anpassningar så att inte problemet i onödan skulle skjutas på framtiden (till detaljplan eller bygglovsskede). Någon sådan anpassning gjordes dock inte. I granskningen av FÖP:en framförde vi att det i kommande detaljplaner bör ställas stora krav på placering, utformning, gestaltning och kvalitet i anslutning till kulturhistorisk intressanta miljöer så att den nya bebyggelsen harmoniserar med den befintliga.

Nedan redogör vi för våra tankar kring det ny aktuella planförslaget.

#### **Kulturmiljövärden**

Planförslaget berör ett område vars omgivning innehåller två av Tjärstad sockens mest värdefulla kulturmiljöer – Hallstad säteri och Hallstad kvarn – och deras kulturhistoriska samband med byn Rimforsa.

I planarbetet har det tagits fram ett område och detaljrikt PM för kulturmiljö (Förenklad antikvarisk förundersökning och konsekvensbeskrivning). Vi anser att denna håller god kvalitet och lyfter fram områdets värden och värderar dem på ett klokt sätt. Däremot anser vi att det inte har tagits tillräcklig hänsyn till dess slutsatser vid utformningen av planförslaget. I PM kulturmiljö förordas en exploatering enligt alternativ A "bevarad åker", som innebär att det i öster endast bebyggs inom den före detta sågverkstomten. Därmed bevaras kulturlandskapet och kontakten med Hallstas säteri från Ulrikavägen. Planförslaget är istället en utökad variant av alternativ C "smala kilen" (dvs mindre hänsyn än utredarnas utformning av C).

Vi tycker det är positivt att planförslaget innehåller planbestämmelser som reglerar taklutning och fasadkulörer samt generellt sett har en intention att få en ny bebyggelse att anpassa sig till den befintliga. Men vi reagerar över mängden och tätheten av bostäder (72 stycken). Det är inte ett småskaligt och lantligt bebyggelseförslag. Vår bedömning är att detta inte är förenligt med platsens kulturhistoriska värden eller intentionen i FÖP Rimforsa (i den föreslås 30–50 bostäder).

Tjärstad hembygdsförening anser att

- Om Rimforsa 1:49 ska bebyggas ska det ske i enlighet med utformning A eftersom det ger minst påverkan på kulturmiljö
- Antalet bostäder ska minskas och tätheten anpassas så att det bättre harmoniserar med den lantliga karaktären och är förenligt med intentionen i FÖP Rimforsa

Vi vill även komplettera utredningen med ett par lokalhistoriska upplysningar:

- Ulrikavägen in mot Rimforsa har en äldre och en modernare sträckning som löper parallellt, se delning i höjd med korsningen med vägen till Hallstad säteri. På kartan i kulturmiljöutredningen är den moderna delsträckan markerad som ursprunglig, vilket alltså inte är korrekt.
- Den norra byggnaden på sågverkstomten har inte tillhört sågen. Den är en militär stall- och förrådsbyggnad som är flyttad till platsen av tidigare markägare i slutet av 1990-talet från regementet i4 i Linköping i samband med regementsnedläggningen.

### **Naturmiljövärden**

Planförslaget berör åkermark och lövskog med naturvärden knutna till framför allt ek och fladdermöss.

Till den nu aktuella detaljplanen har det tagits fram en naturvärdesinventering (NVI) samt fördjupningar för arter och i synnerhet fladdermöss. Planförslaget har i viss mån tagit hänsyn till förekommande naturvärden genom att bevara de biotopskyddade miljöerna på åkermarken samt lövskogsmiljöer centralt och nordöst i området. Men stora delar av lövskogsmiljön med stort ekinslag i områdets västra del, som bedömts ha påtagligt naturvärde (klass 3) kommer försvinna. Ett stort antal av ekarna i den har en diameter 50-60 cm (brösthöjd), men det finns även flera ekar som är uppåt 80 cm i diameter och åtminstone en som är 1 meter i diameter och har en mindre mulmfylld hålighet. Den



sistnämnda klassas därmed som särskilt skyddsvärt träd enligt Naturvårdsverkets definition. Ekarna är värdefulla i sig men även i ett landskapsperspektiv, eftersom de är en pusselbit i nätverket av värdefulla ekmiljöer i Rimforsa. Vi ser att det finns behov av att ta större hänsyn till dem om området ska exploateras.

Fladdermusutredningen påtalar att brynmiljöerna och det östra lövskogsområdet utgör viktiga miljöer för flygstråk för fladdermöss. Planförslaget kommer framför allt påverka fransfladdermus, brunlångöra och mustasch-/taigafladdermus negativt. Fladdermöss är skyddade enligt 4§ i artskyddsförordningen, vilket innebär att såväl individerna som deras miljöer är skyddade. Fladdermössen får inte störas och deras viloplats och fortplantningsområden får inte förstöras. Planförslaget föreslår hänsyn till fladdermöss genom att bland annat anpassa gatubelysningen och att inte belysa det centrala naturområdet. Vidare föreslås en 7 m bred korridor mellan det östra kvarteret och de befintliga tomterna längs vägen till Hallstad säteri. Det är ett gott försök att visa hänsyn till de skyddade arterna, men inte tillräckligt. En 7 m bred korridor mellan bostadstomter kommer oundvikligen bli ljusförorenad från villornas utomhusbelysningar och blir därmed inte funktionell för de ljuskänsliga fladdermössen. Lövskog och det östra skogsbrynet kommer avverkas, därmed förstörs både livsmiljö och ett viktigt flygstråk för födsök. Vi anser därmed att planförslaget i sin nuvarande utformning strider mot 4§ artskyddsförordningen avseende fladdermöss.

Tjärstad hembygdsförening anser att

- Om den västra delen av Rimforsa 1:49 ska byggas bör ytterligare delar placeras som naturmark för att bevara de mest värdefulla ekarna. Alternativt ska dessa ekar förses med en planbestämmelse som skyddar mot negativ påverkan på krona, stam och rotsystem.
- Om Rimforsa 1:49 ska bebyggas behöver planförslaget anpassas så att det inte utlöser förbuden i 4§ artskyddsförordningen gällande fladdermöss.

### **Friluftsliv & rekreation**

Området kring Hallstad är ett omtyckt och välfrekventerat område för friluftsliv och rekreation. Men det finns en risk med att dess attraktivitet minskar om området påverkas av för stor exploatering. Östgötaleden är ett viktigt och uppskattat inslag med den hårt trafikerade Ulrikavägen. Om ytterligare bostäder tillkommer i dessa delar av Rimforsa kommer trafiken öka än mer. Byggskedet medför dessutom en stor ökning av tung trafik. Det är därför viktigt att trafiksituationen noga ses över och nödvändiga trafiksäkerhetshöjande åtgärder vidtas redan innan en eventuell exploatering påbörjas.

Tjärstad hembygdsförening anser att

- Om Rimforsa 1:49 ska bebyggas behöver det ske på ett sådant sätt att attraktiviteten i området inte minskar eller riskerar att Östgötaleden försämras
- Om Rimforsa 1:49 ska bebyggas ska hastigheten på Ulrikavägen sänkas från 70 till 40 en bra bit väster om infarten till Hallstad kvarn innan exploateringen påbörjas.

Föreningen vill gärna även fortsättningsvis föra en dialog med kommunen i frågor som rör Rimforsas utveckling och, i den mån vi kan, bidra med lokal kunskap. Ni är välkomna att ta direktkontakt med oss.

#### 4.9.1 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna. Kultur- och naturvärdena i området har ytterligare utretts och har i väsentliga delar beaktats. Exploateringsgraden av området har minskats ned, både i antal möjliga bostäder och i utbredningen av bebyggelsen. Mer naturmark har sparats och bebyggelsen i öster har flyttats in österut så att siktlinjen till Hallstad säteri påverkas i mindre utsträckning. Avståndet mellan befintlig och ny bebyggelse har med hänsyn till bl.a. fladdermös ökat från 7 meter till 12 meter. Brynmiljön ska behållas eller nyplanteras för att möta fladdermusens behov, men också för att skärma av nybebyggelse från åkermarken och siktlinjen mot Hallstad säteri.

Värdefulla ekar och hålträd kommer att behållas i de delar som inte exploateras och ska genom att de hamnar på kommunal mark och med en skötselplan som inkluderar dessa, fortsatt skyddas.

### 4.10 Hallstadsbyns vägförening

Hallstadsbyns Vägförening överlämnar härmed följande synpunkter på rubicerad detaljplan.

#### Korsning GATA och GATA<sub>1</sub>

I planförslaget omnäms GATA som allmän plats, enskild väg, med enskild huvudmannaskap och en registrerad samfällighet. Sammantaget framstår detta som något rörigt och ägarförhållanden blir oklara.

På sid. 43 under rubriken Naturmiljö i upprättad planbeskrivning står att läsa i sista stycket.

"Enskild väg GATA<sup>1</sup> tillhör Rimforsa 1:49. Framtida förutsättningar om GATA<sub>1</sub> fortsatt kommer tillhöra Rimforsa 1:49 eller föras över till en annan lämplig fastighet behövs rutredas i ett senare skede."

I lantmäteriets bifogade dokument är vägen GATA<sub>1</sub> benämnd Rimforsa s:10, det vill säga en samfällighet bestående av trettio två mantal. Enligt dokumentet äger således inte Rimforsa 1:49 vägen, men har en av trettio två mantal i samfälligheten. Detta delägarskap saknas i den uppställning som finns på sidan 37 i samrådshandlingen.

Konstateras att kommunen i planförslaget har ändrat sträckningen av en väg som idag förvaltas av Hallstadsbyns Vägförening. Noteras att kommunen inte har tagit kontakt med föreningen i detta viktiga del av planarbetet.

Hur samfällighetens ursprungliga trettontvå mandelar fördelar sig idasg må utredas av Lantmäteriet om kommunen anser en sådan efterforskning nödvändig.

#### Ny sträckning GATA

Vidare står det på sidan 35 under rubriken Allmän plats:

"Vägen kommer att justeras i korsningen mellan GATA<sub>1</sub> och det tillkommande vägen in till det nya området för att det endast ska bli en gemensam in- och utfart. Exploatören bekostar justeringen och lämnar sedan förvaltningen av vägen till vägföreningen."

I citerad text förekommer ordet "vägen" två gånger i första meningen och en gång i andra meningen, men synes betyda tre olika vägavsnitt i planförslaget. Kort sagt framgår det inte tydligt i refererad text vilken sträckning av ny väg, som är tänkt att "överlämnas" till vägföreningen, har.

### **Kulturväg**

Det talas på flera ställen i samrådshandlingen om bevarande av kulturvärden, men när det gäller vägen benämnd *GATA<sub>1</sub>* har inga sådana överväganden gjorts. Av allt att döma har vägen riktigt gamla anor då den i den här delen är bevarad med samma sträckning som den hade före år 1770. Detta borde omnämnas och tagas i beaktande när man diskuterar nya sträckningar av och intrång i *GATA<sub>1</sub>*.

### **Utfartsförbud**

I första stycket på sidan 27 står:

”Utfartsförbud i västra delen av planområdet anläggs för att säkraställa att inga nya in- och utfarter mot den enskilda vägen tillkommer”

Hallstabyns Vägöreningen bifaller starkt att sådant utfartsförbud skall råda.

#### **4.10.1 Kommentar**

Kommunen tackar för synpunkterna. Befintlig väg kommer inte att ändras annat än att justeras så att den samordnas med ny gata, så att anslutningen till Ulrikavägen endast sker i en trafiksäker anslutning. I övrigt påverkas inte berörda utmed sträckan.

Lantmäteriet har gjort en utredning av Rimforsas s:10 och den aktuella vägen. Utredningen ger förhanden att vägmarken idag tillhör fastigheten Rimforsa 1:126.

Vägen var från början samfällad till Rimforsas skifteslag, akt 05-TJR-111. Vid laga skifte över samfälligheterna akt 05-TJR-253 överförs vägmarken till fastigheten Rimforsa 1:48. Vid efterföljande förrättningar har vägmarken genom bl.a. ägoutbyte bytt ägare och tillhör idag Rimforsa 1:129, som sedermera heter Rimforsa 1:126.

Hur detta påverkar vägöreningen och de som bor utmed vägen är inte en fråga för detaljplanen, annat än att de fastigheterna som har servitut att använda vägen kommer att ges möjlighet att yttra sig i granskningen som rättighetsinnehavare.

### **4.11 Synpunktförfattare 1 & 26**

Från första dagen när planer för utbyggnad av detta område planerades har vår inställning varit att vi inte kan hindra utvecklingen men att all utbyggnad av Rimforsa bör ske med hänsyn så att alla, gamla som nya boende får njuta av Rimforsas kännetecken – närhet till naturen.

Första förslaget gällande exploatering av Rimforsas 1:49 vi hörde talas om innebar upp till 90 bostäder. Detta omvandlades senare till upp till 50 bostäder men i denna detaljplan planeras upp till 70 bostäder.

För att få plats med ett så stort antal bostäder kommer stor del av skogen mot Hallstad Kvarn bebyggas tätt vilket kan diskuteras. Vi bor på [adress] och våra synpunkter rör främst byggnationen på den östra delen av Rimforsas 1:49.

I den presenterade detaljplanen framkommer tydligt närheten mellan våra befintliga tomter och de planerade nya. Inget av den närhet till natur vi haft kommer att finnas kvar när vi får 5-10 meter till nästa tomt. De nya grannarna kommer inte heller att få möjlighet till närhet till naturliga skogsdungar. Det är ju även i denna skogsdunge som många djur haft sin hemvist hittills bl a fladdermöss.

Eftersom "exploatören" nu också köpt ett större markområde på andra sidan Ulrikavägen där ingen påverkar grannar, kulturvärden, djurhållning, fladdermöss eller siktlinjer förekommer är våra synpunkter:

1. Använd den mark som exploatören köpt för framtida behov av utbyggnad av Rimforsa först. Det har ju sagts att denna mark kan bära ca 300 tomter. Det bör räcka i några år!
2. SÄTT PAUS FÖR UTBYGGNAD enligt detaljplanen för Rimforsa 1:49! Även om exploatören lagt ned mycket pengar redan är det inte vare sig kommunens eller vi boendes sak att ta hänsyn till.
3. Om inte en paus för verkställande av nuvarande detaljplanen för Rimforsa 1:49 sker anser vi att den raden med villatomter närmast nuvarande bebyggelsen på östra delen tas bort. Det rör sig om nio tomter. På så sätt får både vi nu boende och de boende i nyproduktionen närhet till naturen.

#### 4.11.1 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna och redovisar här hur dessa beaktats.

Detaljplaner berör många frågeställningar som prövas redan i planering på en mer övergripande nivå såsom i den kommunala översiktsplanen. En viktig del i bedömningen av planens miljöpåverkan är därför hur detaljplanen förhåller sig till befintliga ställningstaganden i översiktsplaneringen. Marken inom planområdet är i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (2019) utpekad som lämpligt för bostäder (B:08). Den andra marken som yttrandet hänvisar till beskrivs i den fördjupade översiktsplanen som ett område som bör utredas för både bostäder och verksamheter, för att i senare skede bedöma vad som är mest lämpligt (BV01). Kommunen anser att planförslaget och dess placering är förenligt med översiktsplaneringen och utgör därav en viktig del ur ett större perspektiv. Utifrån utredningar utförda i denna planprocess har en ökad kännedom om bland annat kultur- och naturmiljön skapats och därmed har områdets utsträckning för bebyggelse förändrats, vilket medgett en ökad exploateringsomfattning i jämförelse med vad som framgår i den fördjupade översiktsplanen.

Avseende antalet bostäder som tilläts på platsen så har planförslaget reviderats sedan samrådet. En maximal exploatering av planområdet skulle innebära 17 parhus och 18 villor.

Kommunen har inga intentioner att pausa detaljplanen. Däremot har förändringar av planförslaget skett sedan samrådet med hänsyn tagen till befintlig bebyggelse och djurarter, däribland fladdermöss. Sedan samrådet har kompletteringar gjorts avseende artskyddsfrågorna. I mars 2022 inleddes ett artskyddssamråd avseende fladdermöss och ekoxe. Kompletterande utredningar och inventeringar företogs under våren och sommaren 2022. Den sammantagna bedömningen utifrån dessa är att planen är möjlig att genomföra utifrån att de skyddsåtgärder som utredningarna föreslår kommer till stånd. Justeringar av bebyggelsen i öster medför att brynmiljön ut mot det öppna landskapet kan bibehållas. Förändringarna innebär att en större korridor av naturmark fastställs mellan befintlig bebyggelse och den tillkommande bebyggelsen. Värdefulla träd och hålträd bevaras inom naturmarken. Ytterligare område med natur har bevarats för att säkerställa detta. Kommunen bedömer att kulturvärden och förekomsten av arter är väl utredda. Anpassning av planförslaget har gjorts i enlighet med de inventeringar och den bedömning som gjorts. I övrigt bedöms planområdet vara beläget i nära anslutning till natur men god tillgänglighet till bland annat skog.

## 4.12 Synpunktförfattare 2 & 3

Vi vill härmed lämna följande synpunkter på detaljplaneförslag för Rimforsa 1:49.

Västra skogen närmast [Fastighet X:X] är oftast översvämmad på våren. Det djurliv som finns där i form av grodor/paddor och odlor kommer att påverkas negativt vid eventuell byggnation.

Det finns ett stort antal mindre ekar som behöver avverkas vilket upplevs som mindre bra.

Skogen i den västra delen av tänkt byggnation i detaljplanen används idag som en passage av djurliv. Möjligheten för djuren uteblir då det kommer finnas byggnader hela vägen mellan Rimforsa och Hallsta kvarn.

Det skulle upplevas positivt om området västerut lämnade ett skogsparti mellan fastighet 1:127 och eventuellt nya området så att den lantliga karaktären på området inte försvinner.

Idag används grusvägen som ett promenadstråk genom området vilket förmodligen kommer upplevas som negativt om det bebyggs med modern bebyggelse.

Den blandskog som finns närmast fastigheten 1:127 finns ett rikt djurliv på både fladdermus och fåglar.

Övriga frågor som finns.

Hur långt kommer avståndet vara mellan [Fastighet X:X] och närmaste byggnad vara i det nya området?

Kommer eventuellt nybyggt område påverka våra vattenbrunnar negativt. Om dessa skulle påverkas vem ska ett klagomål framföras till. Byggherre eller Kinda kommun?

Kommer det att finnas krav att ansluta vatten och avlopp mot [Fastighet X:X] efter att nya området har byggts?

### 4.12.1 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna och redovisar här hur dessa beaktats.

Det har gjorts naturvärdesinventering, en inventering av skyddsvärda och skyddade arter samt inventering och bedömning av påverkan på fladdermusfaunan. Kommunen bedömer att naturvärden och förekomsten av arter är väl utredda. Anpassning av planförslaget har gjorts i enlighet med de inventeringar och den bedömning som gjorts. Groddjur nyttar dammen söder om Ulrikavägen. Dagvattnet kommer att fördröjas lokalt och beroende på utformning av dessa dagvattenanläggningar kan det innebära fler livsmiljöer för groddjur. En viss störning kan dock förekomma under arbetet beroende på årstid.

Gällande allmänhetens tillgång till området så bedöms planförslaget innebära en god balans mellan kvartersmark och allmänplatsmark. Mellan bebyggelsen sparas naturremsor som bedöms fördelaktigt ur ett naturnära perspektiv. Den planerade bebyggelsen påverkar sannolikt upplevelsen av området men planförslaget försämrar inte allmänhetens tillgång till promenader i området.

Det tillåts inte byggnation närmre än 4 meter från fastighetsgräns.

Kommunens intention är att planområdet ska anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. De befintliga vattenbrunnarna i närområdet bedöms inte påverkas i samband med att planförslaget genomförs.

#### **4.13 Synpunktförfattare 2, 8, 9, 10, 11,12, 13, 28, 35, 36, 37, 38 & 42 Allmänna reflektioner**

Ett av Kinda kommuns starkast profilerade områden, och det med all rätta, är att vi är en kommun med lantlig karaktär som ändå har förhållandevis nära till en större stad med allt vad det innebär i form av nöje och kultur. Möjligheten att kombinera ett yrkesverksam liv utan att göra avkall på en önskan om att kunna leva nära natur och djur är därmed rimligtvis Kindas starkaste attraktionskraft och även det som lockar allt fler till att bosätta sig här. Vikten av att bibehålla och i förekommande fall, varsamt utveckla de omgivningar som vi har glädjen att kunna kalla vårt hem borde därför vara av yttersta vikt för kommunen. annars riskerar vi att bygga bort just det som gör Kinda i allmänhet och Rimforsa i synnerhet till de attraktiva platser de är idag.

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa från 2019 ansågs planområdet lämpligt för bebyggelse för cirka 30–50 bostäder. Det framgick även av översiktsplanen att bebyggelsen var villkorad till att avse en blandad bebyggelse med friliggande villor och parhus i en glesare struktur för att bibehålla områdets lantliga karaktär och kontakt med naturen. Det konstateras även att det aktuella området gränsar till kulturmiljö av högsta värde<sup>1</sup>.

Av aktuellt detaljplaneförslag framgår att det vid en maximal exploatering kommer kunna resultera i att så mycket som 72 st. nya bostadsfastigheter på ett område som omfattar cirka 14 hektar byggs. Det vill säga, en betydlig högre grad av exploatering än vad som ansågs lämpligt vid antagandet av översiktsplanen 2019. Utifrån förslaget uppstår det även farhågor att den föreslagna byggnationen inte kommer anpassas till omgivningen och att det inte tillräcklig hänsyn tas för att bevara områdets säregna karaktär. Bland annat eftersom egenskapsbestämmelserna anger en maximal byggnadshöjd om 6 meter vilket tillsammans med den utökade exploateringen skulle kunna ha betydande negativ påverkan på den lantliga karaktären som man enligt förslaget är mån om att bevara.

#### **Skyddade arter**

Av utredningsunderlaget som bilagerats till detaljplaneförslaget<sup>2</sup> framgår att det sannolikt finns kolonier av fladdermus som nyttjar detaljplaneområdet för att hitta föda. Därtill konstaterades vid inventeringen förekomst av större brunfladdermus, dvärgpipistrell, nordfladdermus samt mustasch/taigafladdermus. Det fanns även indikationer på en närstående koloni<sup>3</sup>. Samtliga arter av fladdermöss är fridlysta och enligt 4§ första stycket punkt 4 artskyddsförordningen (2007:845) är det förbjudet att döda eller fånga samt skada eller förstöra deras fortplantningsområden eller viloplatsar.

Mark – och miljödomstolen har i dom meddelad 2021-12-134 bland annat funnit att det i de fall det inte går att utesluta att fladdermöss har boplatser och fortplantningsområden i, eller i närheten av planområdet, innebär det att det inte är visat att den planerade markexploateringen inte riskerar att påverka den "kontinuerligt ekologiska funktionen hos

observerade fladdermusarter samt att det inte finns några uttalade skyddsåtgärder som får anses tillräckliga för dessa arter”.

Därtill konstaterade domstolen att ”det faktum att vissa fladdermusarter har en gynnsam bevarandestatus och inte är rödlistade, innebär inte att förbudet u 4 § artskyddsförordningen inte gäller i ett enskilt område (ifr EU-domstolens dom från den 4 mars 2021 i mål C-473/19 och C-474/19). Den planerade exploateringen strider därmed mot nämnda förbud. Det finns dock en möjlighet för kommunen att hos länsstyrelsen ansöka om dispens från förbudet enligt 14§ artskyddsförordningen.”

I förevarande fall har verksamhetsutövaren, såvitt har kunnat utläsas av underlaget till detaljplaneförslaget, inte ansökt om sådan dispens hos Länsstyrelsen varför den planerade exploateringen strider mot 4 § artskyddsförordningen enligt resonemanget från Mark- och miljödomstolen enligt ovan.

### **Sammanfattning**

Sammanfattningsvis anser vi att det är lika viktigt för Rimforsa nuvarande Ortsbor som kommande, att man planerar klokt för eftervärlden, att Rimforsa ska växa sakta och med värdighet för orten och att hänsyn ska tas till de bestämmelser om skydd för djup och natur som finns. Vi menar att projekteringen på fastigheter Rimforsa 1.49 bör pausas med åtanke på de synpunkter som lyfts fram enligt ovan och att man först och främst ska projektera på verksamhetsutövarens senaste förvärv söder om Ulrikavägen.

### **Referenser**

1. Fördjupad översiktsplan för Rimforsa, s.12 ff. antagen 2019-05-13 KF § 55
2. Föresättningar för skyddsvärda och skyddade arter inom planområdet Kinda Rimforsa 1:49, md speciell fokus på Artskyddsförordningen samt utredningen om invasiva växter, d 4 §§.
3. PM Bedömningen av påverkan på fladdermusfaunan inför detaljplan vid Rimforsa 1:49, Kinda kommun. Sid. 4.
4. Mål nr P 2073-21.

#### **4.13.1 Kommentar**

Kommunen tackar för synpunkterna och redovisar här hur dessa beaktats.

I översiktsplaneringen görs översiktliga ställningstaganden. I detaljplaneringen utreds området i detalj och med undersökningar och utredningar som underlag utreds platsens föresättningar närmre. Platsen bedöms lämplig att pröva för ett högre antal bostäder vilket i kombination med befintlig bebyggelse och naturmarken ger en blandad bebyggelse med relativt gles struktur. Det görs en bedömning att det allmänna intresset, det vill säga bostadsförsörjning, väger tungt. Vidare har planförslagets bebyggelse anpassats till omgivningen genom att bebyggelsens utformning och omfattning regleras och genom att siktlinjer bevaras. Bedömningen är att en allt för låg exploatering på platsen inte heller skulle vara ekonomiskt försvarbar eller ge en god hushållning av markresurser. Sedan samrådet har bestämmelser gällande utformning preciserats med anledning av de antikvariska utredningarna. Avseende antalet bostäder som tillåts på platsen så har planförslaget reviderats sedan samrådet. En maximal exploatering av planområdet skulle innebära 17 parhus och 18 villor. Bestämmelser om fasadmateriell och takmateriell har förts in på plankartan. Bebyggelsens utbredning har även justerats, så att bebyggelsen inte

inkräktar på siktlinjen från vägen mot säteriet. Naturremsor mellan nya och befintliga fastigheter har ökat.

Kommunen har inga intentioner att pausa detaljplanen. Däremot har förändringar av planförslaget skett sedan samrådet med hänsyn tagen till befintlig bebyggelse och fladdermusfauna. I mars 2022 inleddes ett artskyddssamråd avseende fladdermöss och ekoxe. Kompletterande utredningar och inventeringar företogs under våren och sommaren 2022. Den sammantagna bedömningen utifrån dessa är att planen är möjlig att genomföra utifrån att de skyddsåtgärder som utredningarna föreslår kommer till stånd. Justeringar av bebyggelsen i öster medför att brynmiljön ut mot det öppna landskapet kan bibehållas. Förändringarna innebär att en större korridor av naturmark fastställs mellan befintlig bebyggelse och den tillkommande bebyggelsen. Värdefulla träd och hålträd bevaras inom naturmarken. Ytterligare område med natur har bevarats för att säkerställa detta.

Vad gäller valet av planområdet så är marken inom planområdet är i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (2019) utpekad som lämpligt för bostäder (B:08). Den andra marken som yttrande hänvisar till beskrivs i den fördjupade översiktsplanen som ett område som bör utredas för både bostäder och verksamheter, för att i senare skede bedöma vad som är mest lämpligt (BV01). Kommunen anser att planförslaget och dess placering är förenligt med översiktsplaneringen och utgör därav en viktig del ur ett större perspektiv.

#### **4.14 Synpunktsförfattare 4 & 5**

Frågan vi vill lyfta är förflyttningen av Östgötaleden på Rimforsa 1:49. I planförslaget föreslås en ändring av vandringsledens sträckning. Detta innebär att den befintliga leden som går genom vacker lövskog längs åkermarken skall löpa efter ett nybyggt bostadsområde.

Kinda kommun uttrycker vikten av att vara en tilldragande turistkommun och gör reklam för vår vackra natur i Kinda. Den föreslagna omdragningen av Östgötaleden på planområdet 1:49, längs villatomter, anser vi gör leden mindre attraktiv. Som markägare till fortsättningen av vandringsleden, ser vi detta som ett sämre förslag. Entrén till ett område av högsta kulturvärde, ska enligt vår åsikt bevaras i sin nuvarande sträckning.

Vårt avtal om Östgötaleden med Kinda kommun, löper under femårsperioder. Från vår sida har vi möjlighet att säga upp avtalet vart femte år. Detta gäller både leden från gården till Hallstad ångar samt leden längs östra sidan av Hallstadån, som också den leder oss fram till reservatet. Detta lyfter vi som en eventuell framtida konsekvens. Vi låter Östgötaleden gå rakt genom Säteriets gårdscentrum och delar gärna med oss av värdefull natur och kultur, men då förväntar vi oss att också kommunen ger oss förutsättningar.

Se till att Östgötaleden får vara kvar i sin nuvarande sträckning. Det är ett område med unika omgivningar vi talar om.

Ännu en fråga! På olika sätt har vi fått till oss att det är vi från gården som åberopat en siktlinje ut över åkermarken. Vi har aldrig framfört denna önskan. Det enda vi har framfört är att jordbruksmark ej ska bebyggas. Var kommer detta påstående ifrån? Vi önskar svar!

##### **4.14.1 Kommentar**

Kommunen tackar för synpunkterna och redovisar här hur dessa beaktats.



Kommunen delar uppfattningen att vandringsleden är viktig för friluftslivet i området och avser att bevara leden. Planförslaget har efter samrådet justerats så att bebyggelsen i öster har minskats ned och håller sig innanför skogsridån som kommer avskärma bebyggelsen från vandringsleden. Vandringsleden kommer istället gå ut med åkerkanten och bjuda vandrarna på utsikt över fälten och säteriet.

Vart sådana påståenden kommer ifrån vet inte kommunen och tar inte heller ställning till sådana. De överväganden som är gjorda i planförslaget avseende siktlinjer och kulturmiljö är baserade på de antikvariska utredningarna.

#### 4.15 Synpunktförfattare 6 & 7

##### 1. Hänsyn till skyddsvärde och skyddade arter

I de undersökningar som föregått detaljplaneförslaget har det framkommit att ett antal rödlistade och fridlysta djur finns i området, bl a fladdermöss och ekoxe. Vi ställer oss undrande till om en smal korridor av sparad natur mellan befintlig och ny bebyggelse kommer att fungera som livsmiljö för dessa. *Finns det vetenskapliga bevis för att den "anpassning" som sägs ha gjorts i detaljplaneförslaget är tillräcklig för att fladdermöss och ekoxe kommer stanna och fortsätta trivas i området?*

##### 2. Avvikelse från FÖPen

Under samverkansmötet ställdes frågan om varför antalet hus utökats i detaljplaneförslaget från det antal som anger i FÖPen. Svaret blev att det var en kompromiss. Vi anser inte att det svaret är tillfredställande. Eftersom det i Miljökonsekvensbeskrivningen framkommit att förslaget har "Måttlig negativ påverkan på natur och kulturmiljö" så borde antalet hus istället minskas. Det borde vara en kompromiss med hänsyn till värdefulla natur och kulturvärden. *Är det så att exploatören vill maximera utan och att ni gjort en kompromiss med dens önskemål genom att öka antalet hus? Går isåfall exploatörens önskemål före hänsyn till natur och kulturmiljö? Vi tycker att kommunen tydligt ska redogöra för varför de valt att fråga FÖPens rekommendation om antal hus.*

##### 3. Kommunal service

I de dryga 20 år som vi har varit Rimforsabor har kommunen löst barnomsorgsfrågan med tillfälliga lösningar. Listan kan göras lång, Ankan, Pusselbiten, Smultronstället, Kotten ... För mer än 10 år sedan byggdes Förskolan Björkliden och sen dess har många tomter längs Dalvägen, Rimforsa Strand och Storgården bebyggts utan att kommunen lagt in en ny förskola i någon av detaljplanerna. Tillfälliga lösningar är ett dyrt och kvalitetsmässigt dåligt alternativ som kommunen borde undvika. Ett detaljplanebeslut bör föregås av att kommunen utreder och planerar för att säkra medborgarnas rätt till bra samhällstjänster. *Hur kommer kommunen tillgodose de framtida behoven av samhällstjänster som t ex barnomsorg, skola, säkra cykelvägar till området?*

##### 4. Negativ påverkan på kulturmiljö

Det talas mycket om ett för framtidens ansvarsfullt byggande i Rimforsa. I det här fallet har man från kommunen uttryckt att man ser charmen i miljö runt Hallstad som en tillgång för de nya bostäderna. I de undersökningar som gjorts framgår att ny bebyggelse får negativ inverkan på en miljö som beskrivs som viktig på kommunalt och regionalt plan. De nya bostadsområdena på Rimforsa 1:49 tar bort det som är charmigt och attraktivt. På så vis är

det inte till en glädje för någon. När man idag passerar t.ex. Rimforsa Strand faller blocken på en mängd nybyggda hus. Rimforsa Strands storhet har helt försvunnit. Att ta ansvar för framtiden borde innebära att tillse att det som är unikt och skyddsvärt, som står för charm och attraktivitet bevaras. *Hur tar man det ansvaret genom att exploatera på en plats där byggandet får negativ påverkan på just den skyddsvärda miljön?*

#### 5. Framtida drift av Hallstad Säteri

Natur- och kulturmiljö kring Hallstad, inklusive Hallstad Ängars naturreservat, är helt oberoende av att Hallstad Säteri fortsatt bedrivs som lantbruk. Detta nämns i Bevarandeplan för Natura 2000-området Hallstad Ängar SE230145. Jordbruk innebär användning av jordbruksmaskiner och djurhållning. Som granne kan jag konstatera att både åsnor och får låter mycket över stora avstånd. De föreslagna respektavstånd som anges ligger i underkant av boverkets rekommendationer trots att åsnor anger som ljudstörande i det PM Djurhållning som finns i ert underlag. *Kan det garanteras att Hallstad Säteri kan fortsätta bedrivas som lantbruk utan klagomål från nya grannar?*

#### 4.15.1 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna och redovisar här hur dessa beaktats.

Förändringar av planförslaget har skett sedan samrådet med hänsyn tagen till befintlig bebyggelse och djurarter, däribland fladdermöss och ekoxe. Sedan samrådet har kompletteringar gjorts avseende artskyddsfrågorna. I mars 2022 inleddes ett artskyddssamråd avseende fladdermöss och ekoxe. Kompletterande utredningar och inventeringar företogs under våren och sommaren 2022. Den sammantagna bedömningen utifrån dessa är att planen är möjlig att genomföra utifrån att de skyddsåtgärder som utredningarna föreslår kommer till stånd. Justeringar av bebyggelsen i öster medför att brynmiljön ut mot det öppna landskapet kan bibehållas. Förändringarna innebär att en större korridor av naturmark fastställs mellan befintlig bebyggelse och den tillkommande bebyggelsen. Värdefulla träd och hålträd bevaras inom naturmarken. Ytterligare område med natur har bevarats för att säkerställa detta. I övrigt bedöms planområdet vara beläget i nära anslutning till natur med god tillgänglighet till bland annat skog.

I översiktsplaneringen görs översiktliga ställningstaganden. I detaljplaneringen utreds området i detalj och med undersökningar och utredningar som underlag utreds platsens förutsättningar närmre. Platsen bedöms lämplig att pröva för ett högre antal bostäder vilket i kombination med befintlig bebyggelse och naturmarken ger en blandad bebyggelse med relativt gles struktur. Det görs en bedömning att det allmänna intresset, det vill säga bostadsförsörjning, väger tungt. Vidare har planförslagets bebyggelse anpassats till omgivningen genom att bebyggelsens utformning och omfattning regleras och genom att siktlinjer bevaras. Bedömningen är att en allt för låg exploatering på platsen inte heller skulle vara ekonomiskt försvarbar eller ge en god hushållning av markresurser. Avseende antalet bostäder som tilläts på platsen så har planförslaget reviderats sedan samrådet. En maximal exploatering av planområdet skulle innebära 17 parhus och 18 villor. Sedan samrådet har bestämmelser gällande utformning preciserats med anledning av de antikvariska utredningarna. Bestämmelser om fasadmaterial och takmaterial har förts in på plankartan. Bebyggelsens utbredning har även justerats, så att bebyggelsen inte inkräktar på siktlinjen från vägen mot säteriet. Naturremsor mellan nya och befintliga fastigheter har ökat.

En ny översiktsplan är i skrivande stund ute på samråd. I denna avsätts mark till skola och förskola söder om aktuellt planområde.

Till samrådsskedet har den negativa påverkan på kulturmiljön bedömts som måttlig (miljökonsekvensbeskrivningen). Sedan samrådet har planförslaget justerats, bestämmelser gällande utformning har preciserats med anledning av de antikvariska utredningarna. Bestämmelser om fasadmateriell och takmateriell har förts in på plankartan. Bebyggelsens utbredning har även justerats, så att bebyggelsen inte inkräktar på siktlinjen från vägen mot säteriet. I enlighet med miljökonsekvensbeskrivningen kan de negativa effekterna mildras genom att bebyggelsen anpassas i lokalisering och arkitektur vilket kommunen till granskningskedet har gjort.

Kommunen delar synpunktförfattarens uppfattning om att Hallstad Säteri är bevarandevärdt och säteriet omfattas inte i planområdet. Det finns redan befintlig bebyggelse som ligger i anslutning till djurhållningen. Planförslaget innebär inte någon ny byggrätt i närmre anslutning än vad som finns idag.

## **4.16 Synpunktsförfattare 9, 13, 14, 36, 39, 40 & 43**

### Bakgrund

Som fastighetsägare till [Fastighet X:1], [Fastighet X:2], [Fastighet X:3] och [Fastighet X:4] är vi delägare i en gemensam grävd brunn. Brunnen är grävs till ca 5 m djup och förser oss med dricksvatten året runt och har så gjort under lång tid bakåt utan problem.

I Dagvattenutredningen Rimforsa 1:49 / Geologiska och Hydrogeologiska förhållanden / nämns i samband med grundvattennivåer att det finns borrhåll/gravda brunnar i närområdet men ingenting om ev. påverkan under och efter projektet.

### Synpunkter

Vi saknar, en för oss tydlig, analys och slutsats av hur projektet med borrhåll, dränering, avrinning etc, kommer att påverka grundvattennivån och tillgången till rent vatten från vår för oss så viktiga befintliga brunn.

#### **4.16.1 Kommentar**

Kommunen tackar för synpunkterna och redovisar här hur dessa beaktats.

Kommunens intention är att planområdet ska anslutas till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. De befintliga vattenbrunnarna i närområdet bedöms inte påverkas i samband med att planförslaget genomförs.

## **4.17 Synpunktförfattare 15 & 41**

Till att börja med så tycker vi som så många andra att man borde pausa det som rör bebyggelse på Rimforsa 1:49 för att i stället lägga allt krut på område 1:129 på södra sidan om Ulrikavägen, nu när det är samma exploatör som äger båda områdena. Område 1:129 är mycket större och sväljer betydligt mer bostäder, samt att det finns skogsmark från elljusspåret ner mot Ulrikavägen som är mycket bättre att bygga på än att tränga in massa hus ut med Hallstavägen samt från Rimforsa 1:84 och väster ut.

Vi tycker även att det som sades på samrådsmötet angående att det skulle byggas 30–50 bostäder på den västra delen av 1:49 är alldeles för mycket på den lilla ytan. Ska det byggas något överhuvudetaget så är max 20–25 bostäder lämpligt, så det smälter in med naturen lite bättre.

Vi har även blivit lovade av [markägaren] att få köpa mark runt vår tomt för att eventuellt ny bebyggelse inte ska komma så nära inpå, men det får vi inte längre då han säger att all mark som inte bebyggs tillfaller kommunen.

Så ska det byggas något nordväst om vår tomt [...] så kräver vi att skogen förblir orörd på ett avstånd av minst 50 meter mellan vår tomt och eventuell byggnation på Rimforsa 1:49. Dels på grund av att vi vill bo nära skogen, dels bor vi i ett gammalt hus så murstock samt husgrund kan ta skada vid markarbeten och sprängningar av berg.

#### **4.17.1 Kommentar**

Kommunen noterar att det till yttrandet har bifogats en kartbilaga som inte redovisas i samrådsredogörelsen då bilagan innehåller personuppgifter.

Kommunen tackar för synpunkterna och redovisar här hur dessa beaktats.

Detaljplaner berör många frågeställningar som prövas redan i planering på en mer övergripande nivå såsom i den kommunala översiktsplanen. En viktig del i bedömningen av planens miljöpåverkan är därför hur detaljplanen förhåller sig till befintliga ställningstaganden i översiktsplaneringen. Marken inom planområdet är i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (2019) utpekade som lämpligt för bostäder (B:08). Den andra marken som yttrandet hänvisar till beskrivs i den fördjupade översiktsplanen som ett område som bör utredas för både bostäder och verksamheter, för att i senare skede bedöma vad som är mest lämpligt (BV01). Kommunen anser att planförslaget och dess placering är förenligt med översiktsplaneringen och utgör därav en viktig del ur ett större perspektiv.

I översiktsplaneringen görs översiktliga ställningstaganden. I detaljplaneringen utreds området i detalj och med undersökningar och utredningar som underlag utreds platsens förutsättningar närmre. Platsen bedöms lämplig att pröva för ett högre antal bostäder vilket i kombination med befintlig bebyggelse och naturmarken ger en blandad bebyggelse med relativt gles struktur. Det görs en bedömning att det allmänna intresset, det vill säga bostadsförsörjning, väger tungt. Vidare har planförslagets bebyggelse anpassats till omgivningen genom att bebyggelsens utformning och omfattning regleras och genom att siktlinjer bevaras. Bedömningen är att en allt för låg exploatering på platsen inte heller skulle vara ekonomiskt försvarbar eller ge en god hushållning av markresurser. Sedan samrådet har bestämmelser gällande utformning preciserats med anledning av den befintliga miljön. Bebyggelsens utbredning har även justerats, så att bebyggelsen inte inkräktar på siktlinjen från vägen mot säteriet. Naturremsor mellan nya och befintliga fastigheter har ökat.

Vad nuvarande markägare uppfattas ha lovat har kommunen varken ansvar för eller rådighet över.

Sedan samrådet har förändringar av planförslaget skett. Förändringarna innebär bland annat att en större korridor av naturmark fastställs mellan befintlig bebyggelse och den tillkommande bebyggelsen.

#### 4.18 Synpunktförfattare 16 & 17

Vi bor på [adress 1] och [adress 2]. Vi bifogar Andreas Borg debattartikel om bygget på 1:49, då kan på ett bra sätt har sammanfattat våra tankar och åsikter angående 1:49.

I sitt svar på mitt debattinlägg skriver Christer Segerstéen självklarheter som att tillväxt är bra för näringslivet och att helheten har behandlats i FÖP Rimforsa.

Svar på "Tillväxten i Rimforsa gagnar även näringslivet" (28/1):

Däremot undviker han att beröra kärnan i mitt inlägg: att det är lämpligt att pausa planprocessen kring området mellan Ulrikavägen och Hallstad Säteri (1:49) tills det kan jämföras på lika villkor med området söder om Ulrikavägen (1:129). Att 1:129 vore ett lämpligare område att bebygga höll Segerstéen själv med om på min direkta fråga vid det offentliga samrådet kring FÖP Rimforsa i november 2018, men han svarade också att det inte är möjligt eftersom kommunen inte äger marken och att markägaren inte vill sälja.

Ett par år senare såldes ändå 1:129 till exploitören som redan äger 1:49. Kinda kommun köpte inte marken trots den uttryckliga viljeinriktningen i FÖP Rimforsa (där 1:129 hör till "särskilt berörda områden"): "Kommunen ska aktivt köpa tätortsnära mark när sådan är till försäljning". Därmed har kommunen släppt kontrollen över nästan all tätortsnära mark som planläggs för bebyggelse i Rimforsa.

Jag har förståelse för att en privat exploitör vill maximera vinsten på stora investeringar, vilket gör det ännu viktigare att kommunen balanserar detta intresse mot andra. Planbeskrivningen för 1:49 konstaterar att "detaljplanen kan medföra en betydande miljöpåverkan med hänsyn till natur- och kulturvärden inom och i anslutning till planområdet". Att antalet bostäder ändå ökat från 30-50 till drygt 70 utan någon egentlig förklaring indikerar att exploitörens önskan väger betydligt tyngre än övriga intressen. Segerstéen förordar byggnation kring Hallstad Säteri och Hallstad kvarnar för att fler ska "få uppleva dessa vackra miljöer".

Risken är dock att byggnationen i sig fråntar kommande generationer denna möjlighet.

Rimforsa mår bra av tillväxt, men den föreslagna planen för områdena kring Ulrikavägen på cirka 400 bostäder är rimligen mer aggressiv än vad Rimforsa behöver. Förutsättningarna har ändrats sedan FÖP Rimforsa antogs i och med att över 300 bostäder planläggs söder om Ulrikavägen. Återigen: 1:49 och 1:129 bör utvärderas samtidigt om långsiktighet ska vara mer än ett vackert ord. 1:129 gör att man kan nå befolkningsmål och tillväxt utan att använda jordbruksmark, riskera rödlistade arter eller påverka den skyddsvärda kulturmiljön kring Hallstad Säteri och Hallstad kvarnar. Att börja med 1:49 trots att det inte behövs vore inte bara kortsiktigt - det vore även oansvarigt och onödigt.

Andreas Borg

##### 4.18.1 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna och redovisar här hur dessa beaktats.

Detaljplaner berör många frågeställningar som prövas redan i planering på en mer övergripande nivå såsom i den kommunala översiktsplanen. En viktig del i bedömningen av planens miljöpåverkan är därför hur detaljplanen förhåller sig till befintliga ställningstaganden i översiktsplaneringen. Marken inom planområdet är i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (2019) utpekade som lämpligt för bostäder (B:08). Den andra marken som yttrandet hänvisar till beskrivs i den fördjupade översiktsplanen som ett område som bör utredas för både bostäder och verksamheter, för att i senare skede bedöma vad som är mest lämpligt (BV01). Kommunen anser att planförslaget och dess placering är förenligt med översiktsplaneringen och utgör därav en viktig del ur ett större perspektiv. Detaljplaneprocessen syftar till att pröva markens lämplighet på platsen,

kommunen bedömer, med inventeringar och utredningar som grund, att området är lämpligt för föreslagen exploatering. Den föreslagna exploateringen har justerats sedan samrådet med hänsyn tagen till den befintliga miljön. Bland annat så har bebyggelsens utbredning justerats, så att bebyggelsen inte inkräktar på siktlinjer och naturremсор mellan nya och befintliga fastigheter har ökat.

Platsen bedöms lämplig att pröva för ett högre antal bostäder vilket i kombination med befintlig bebyggelse och naturmarken ger en blandad bebyggelse med relativt gles struktur. Det görs en bedömning att det allmänna intresset, det vill säga bostadsförsörjning, väger tungt. Vidare har planförslagets bebyggelse anpassats till omgivningen genom att bebyggelsens utformning och omfattning regleras och genom att siktlinjer bevaras. Bedömningen är att en allt för låg exploatering på platsen inte heller skulle vara ekonomiskt försvarbar eller ge en god hushållning av markresurser. Sedan samrådet har bestämmelser gällande utformning preciserats med anledning av de antikvariska utredningarna. Bestämmelser om fasadmateriал och takmateriал har förts in på plankartan.

Till samrådsskedet har den negativa påverkan både på kulturmiljön och på naturmiljön bedömts som måttlig (miljökonsekvensbeskrivningen). I enlighet med miljökonsekvensbeskrivningen kan de negativa effekterna på kulturmiljön mildras genom att bebyggelsen anpassas i lokalisering och arkitektur vilket kommunen till granskningsskedet har gjort. Bestämmelser gällande utformning har preciserats med anledning av de antikvariska utredningarna. För att mildra effekterna på naturmiljön har, i enlighet med miljökonsekvensbeskrivningen, bebyggelsens utbredning justerats dels så att bebyggelsen inte inkräktar på siktlinjer, dels med hänsyn till djur- och naturvärden. Naturremsan mellan nya och befintliga fastigheter har ökat. En yta för natur har skapats mitt i området för att spara skyddsvärda träd.

## 4.19 Synpunktförfattare 18 och 19

### **Fördjupad översiktsplan kontra föreslagen exploatering med bostäder**

#### Rimforsa 1:49 – ny exploatering med bostäder

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (sidan 12) skulle område B:08, Rimforsa 1:49, "*kunna byggas ut med en blandad bebyggelse ..... i en glesare struktur för att bibehålla områdets lantliga karaktär och kontakt med naturen.*" 30-50 nya bostäder föreslås.

#### Exploateringsskissen för Rimforsa 1:49

I exploateringsskissen för området finns utritat över 60 bostäder och i detaljplanens text omnämns så mycket som 70 nya bostäder. Det är anmärkningsvärt att en översiktsplan, som är en "riktningsgivare" och som har antagits av kommunfullmäktige så sent som i mitten av år 2019, inte ens respekteras i två och ett halvt år vad gäller nybyggnation i ett litet område.

#### Natur- och kulturmiljö

I den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa betonas vikten av natur- och kulturmiljö i Rimforsa för boende i alla åldrar, för rekreation i närmiljö, för friluftslivet och för

besöksnäringen. Särskilt viktig för människors välbefinnande är " den bostadsnära naturen" enligt översiktsplanen. " Vid nybyggnation bör i första hand den befintliga närmiljön tas i beaktande för att minimera påverkan". Enligt översiktsplanen skall grönytor och naturområden värnas vid " all framtida planläggning". I område B:08 är bland annat " målet att behålla omgivningarnas lantliga karaktär". Det kan man inte säga att detaljplanen har lyckats med i den västra delen av B:08, eftersom ett stort antal bostäder har pressats in på en liten yta i den delen.

#### Östra delen av området

Många utredningar är utförda på den östra delen av området 1:49 och mycket stor hänsyn har tagits till dessa. En öppen känsla bibehålls liksom siktlinjer från och till säteriet. Det möjliggörs genom att inte bebygga åkermarken samt genom trädridå och prickmark. Till och med trädgårdarnas placering regleras ut mot den öppna ytan. För att inte störa siktlinjen ska en enklare grusad gång- och cykelväg troligen vara oupplyst.

Kan kommunen förbjuda markägaren till säteriet att sätta upp egna träd på privat mark så att den, i denna detaljplan, så viktiga siktlinjen inte äventyras?

Åkern, som i detaljplanen beskrivs som den öppna ytan, är idag ingen fröjd för ögat. Där skulle de två friliggande villorna, som på exploateringsskissen ligger för nära Ulrikavägen kunna placeras och göra området riktigt vackert. Den som färdas på Ulrikavägen kan höja blicken något och se säteriet. Resterande del av åkermarken skulle kunna användas som gemensamma lekytor och småskalig odling, som de boende både på den östra och den västra delen av området ansvarar för. Då skulle mötesplatser skapas, vilket förordas i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa och kommunen skulle inte behöva ansvara för någon skötselplan.

Detaljplanen för den östra delen av Rimforsa 1:49 stämmer väl med intentionen i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa, bortsett från att det inte planeras någon blandad bebyggelse. Hänsyn har också tagits till biologisk mångfald.

#### NATUR

Undertecknade reagerar starkt emot att kommunen skall överta och sköta ett stort område benämnt NATUR. Av kartor att döma kan det vara en tredjedel av området det vill säga i vart fall flera hektar. Det torde inte utgöra en primär uppgift för en kommun att med skattemedel sköta ett dylikt område. Det har i vart fall inte framkommit något bärande argument därom i planbeskrivningen. På sidan 35 under rubriken Allmän plats står

"den del av fastigheten som planläggs som allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap (GATA och NATUR) kommer genom fastighetsreglering att föras till kommunalägd fastighet Rimforsa 9:87. Villkor för fastighetsreglering hanteras i anslutning av tecknande av exploateringsavtal mellan parterna".

Det är anmärkningsvärt att behöva ta ställning till detta förslag med övertagande av skötsel av området NATUR utan att veta kostnader för ytan eller kostnader för att sköta ytan. Ingen skötselplan har presenterats. Hur noga skall ytan skötas? Om det nu är så att det är viktigt att inte kunna bebygga åkerytan så måste ganska stora resurser läggas ner på att ytan bibehåller någon slags ursprunglig karaktär. Det bästa vore i så fall att överlåta ytan på

någon som kan förbida sig att bibehålla och bruka den som just åkermark. Att lyckas med det bruket lär bli en utmaning i sig. Det finns andra jordtytor i Rimforsa som är bra mycket bättre att bevara som åkermark.

Vi anser att kommunen inte skall bli delaktiga i privata projekt. Låt exempelvis en samfällighet av boende i området sköta sitt område själva, medan kommunen koncentrerar sig på infrastrukturen.

#### Västra delen av området

I den västra delen av detaljplanen för Rimforsa 1:49 är det svårt att finns något som tyder på "*glesare struktur*". Någon "*lantlig karaktär*" kan vi inte heller se att området får. I en lantlig karaktär, till skillnad från en urban karaktär, finns det gott om luft mellan husen, men tyvärr visar exploateringskissen på det motsatta. Av de 30-50 bostäder som översiktsplanen rekommenderar har 44 av dessa enligt exploateringskissen placerats på den västra delen det vill säga hela den mängd bostäder som den fördjupade översiktsplanen förordar – detta på en tredjedel av exploateringsytan.

Den västra delen kan lika gärna vara hämtad från en detaljplan i direkt anslutning till en pendeltågsstation i en stockholmsförort.

Det finns enligt den fördjupade översiktsplanen behov av olika typer av bostäder och olika storlekar i Rimforsa, men att klämma ihop så många bostäder på ett så litet område och så nära en högt trafikerad 70-väg, Ulrikavägen, som enligt den fördjupade översiktsplanen är en av de två mest belastade vägarna i Rimforsa kan inte vara motiverat på landsbygden. Ingen borde behöva placera sin uteplats mot norr, vilket föreslås i detaljplanen för att få huset som skydd mot alltför hög bullernivå från en så trafikerad väg som 588, som även trafikeras av tunga timmerbilar.

I detaljplanen finns inte mycket positivt skrivet om naturvärden i den västra delen av området, men i ett väl skött område finns god potential för fin bostadsnära rekreation. Före ägaren av Rimforsa 1:49 avverkade ett stort antal stora träd innan området såldes, varefter sly har fått fritt spelrum. Det finns gott om insekter fåglar och småvilt i området. Bland annat frekventerar göken området flitigt under häckningen. Både göken, andra fåglar och småvilt liksom människor behöver väl tilltagna grönområden i närområdet för att trivas och må bra.

Den västra delen av området måste kommunen göra om och göra rätt. Det räcker med 10-15 bostäder, som harmonierar med de hus som angränsar till området, det vill säga lika många bostäder som i det östra området. Flera och stora grönområden insprängda mellan bostäderna borde kunna tas fram för att värna om människors välbefinnande och för att ge en känsla av öppenhet, fin landsbygd och kontakt med naturen. Exempelvis bör en bred trädridå sättas upp som skydd mot Ulrikavägen.

Om det västra området bli glesare bebyggt kan det exempelvis finnas möjlighet till småskalig odling i närheten av bostaden för den som så vill, i enlighet med förslag på utveckling i den fördjupade översiktsplanen. Kanske kan det bli en möjlighet till mötesplats för olika generationer och kulturer, som också eftertraktas i översiktsplanen.

#### Buller



Att lägga ett tiotal fastigheter direkt gränsande till Ulrikavägen är mycket olämpligt ur bullersynpunkt då tillåten hastighet där är 70 km/tim. I dokumenten står att det vid tomtgräns ger 4 dB(A) över gällande gränsvärdet 70 dB(A) för bostäder. Det är vanliga bilar som ger drygt 74 dB(A), men ofta förekommer värden som är betydligt högre när tunga timmertransporter med släp har hankat sig upp för Kvarntorpsbacken mot Rimforsa. Notera att det är logaritmiska tal, vilket innebär att fyra decibel blir mer än en dubblering i upplevda värden i förhållande till gränsvärdet.

Att innehålla maxvärden vid fasad blir för dessa fastigheter extra knepigt då tomterna ligger i nord- syd. Det innebär dels att husen på grund av bullret måste läggas i den norra delen av tomten och dels att uteplatsen då hamnar mot norr för att eventuellt innehålla gränsvärdet vid fasad. En uteplats vill man ha solig, men sådant blir det ont om med smala tomter mot norr. Dessutom är det inte så enkelt att dämpa ljudnivån inomhus med hela 30 dB(A) för att innehålla gränsvärdet för natt. Speciellt inte då timmertransporter ofta sker nattetid.

Det ger inte någon bra reklam för kommunen att här erbjuda bullerstörda tomter och bostäder när området i övrigt relativt sett är acceptabelt tyst. Det är aldrig bra att ha problem med gränsvärden då även värden just under gränsen kan vara oacceptabla. Färre bostäder gör att det går att placera tomterna längre från Ulrikavägen in på planområdet. Då går det att upprätta någon form av skyddsbarriär närmast vägen.

#### Gång- och cykelväg mellan östra och västra sidan

Positivt är att detaljplanen gör det möjligt att gå och cykla mellan de två områdena, utan att behöva beträda den trafikerade Ulrikavägen, som inte ens har vägren att cykla och gå på. Den enkla gång- och cykelvägen mellan östra och västra sidan måste vara bra grusad och belyst.

#### **Närområdets innehåll**

##### Gammal grusväg – GATA 1

På sidan 43 under rubriken Naturmiljö i upprättad planbeskrivning står att läsa i sista stycket.

”Enskild väg GATA1 i tillhör Rimforsa 1:49. Framtida förutsättningar om GATA1 fortsatt kommer tillhöra Rimforsa 1:49 eller föras över till en annan lämplig fastighet behöver utredas i ett senare skede.”

Vid kontakt med lantmäteriet har vägen benämnd GATA1 hos dem beteckningen Rimforsa s:10 det vill säga att det är en samfällighet. Sälunda tillhör inte vägen GATA1 Rimforsa 1:49.

Den gamla vägen, som finns registrerad före år 1770, har i den här delen kvar sin ursprungliga sträckning och borde vara av kulturhistoriskt intresse. Vägen gick mellan Rimforsa och Hallstad qvarn och var före år 1770 en av tre vägar i hela Tjärstad socken, bortsett från Kalmarvägen.

I den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa står att *”Kommunen har en ambition att bevara och vårda de kulturmiljövärden som finns i och kring Rimforsa och ta hänsyn till dem i samband med exploatering.”* Således bör vägen bevaras intakt.

Positivt är att det enligt detaljplanen är utfartsförbud från exploateringsområdet mot GATA1.

#### Fattighus från år 1857

Precis utmed vägen s:10 och mycket nära det västra området finns bevarat ett fattighus uppfört år 1857 och i bruk fram till 1934. Siktlinjen från fattighuset slår direkt mot det västra området.

Det måste bli en kulturchock för vandrare som följer Östgötaleden från ån och den gamla kvarnmiljön, förbi pietetsfullt renoverade gamla hus med stora tomter med fruktträd, blommor, insekter, fjärilar och fåglar, när de kommer fram till det gamla fattighuset alldeles vid vägen och då har det sammanpressade västra bostadsområdet i sin siktlinje.

#### Olägenhet av vägdam

GATA1 är en grusväg, som det dammar ifrån vid torr väderlek. Vägen saltas inte av miljöskäl. De bostäder som planeras nära den vägen kommer att få olägenhet av vägdam. Vägen används flitigt då tretton fastigheter är helt beroende av vägen för att komma till och från väg 588.

#### **Sammanfattning**

Det ovan framförda talar för att antalet bostäder måste minskas i det västra området för att ge möjlighet att öppna upp avstånd mot Ulrikavägen och GATA1 samt forma en mjuk övergång till befintliga fastigheter. Då skulle området "*kunna byggas ut med en blandad bebyggelse ..... i en glesare struktur för att bibehålla områdets lantliga karaktär och kontakt med naturen*", i enlighet med budskapet i den gällande fördjupade översiktsplanen för område B:08, Rimforsa 1:49.

#### **4.19.1 Kommentar**

Kommunen tackar för synpunkterna och intressanta förslag. Vi redovisar här hur dessa beaktats.

I översiktsplaneringen görs översiktliga ställningstaganden. I detaljplaneringen utreds området i detalj och med undersökningar och utredningar som underlag utreds platsens förutsättningar närmre. Platsen bedöms lämplig att pröva för ett högre antal bostäder vilket i kombination med befintlig bebyggelse och naturmarken ger en blandad bebyggelse med relativt gles struktur. Det görs en bedömning att det allmänna intresset, det vill säga bostadsförsörjning, väger tungt. Vidare har planförslagets bebyggelse anpassats till omgivningen genom att bebyggelsens utformning och omfattning regleras och genom att siktlinjer bevaras. Bedömningen är att en allt för låg exploatering på platsen inte heller skulle vara ekonomiskt försvarbar eller ge en god hushållning av markresurser. Avseende antalet bostäder som tilläts på platsen så har planförslaget reviderats sedan samrådet. En maximal exploatering av planområdet skulle innebära 17 parhus och 18 villor, varav 23 av dessa möjliggörs i den västra delen av området, detta är ungefär en halvering av antalet som tilläts i samrådsversionen. Sedan samrådet har bestämmelser gällande utformning preciserats med anledning av de antikvariska utredningarna. Bestämmelser om fasadmateriell och takmateriell har förts in på plankartan. Bebyggelsens utbredning har även justerats, så att bebyggelsen inte inkräktar på siktlinjen från vägen mot säteriet. Naturremsor mellan nya och befintliga fastigheter har ökat. Detaljplaneprocessen syftar till

att pröva markens lämplighet på platsen, kommunen bedömer, med inventeringar och utredningar som grund, att området är lämpligt för föreslagen exploatering.

En detaljplan kan inte reglera utanför dess planområdesgräns.

Kommunen tackar för intressanta idéer, mötesplatser är viktiga för den sociala hållbarheten. Efterfrågan på ytor för gemensam odling bedöms inte vara stor i ett bostadsområde med tillgång till egen trädgård. Jordbruksmarken kommer fortsatt att hållas öppen. En skötselplan för området är framtagen, vilken säkerställer det.

Buller och naturvärden är utredda i planarbetet och planförslaget är utformat utefter utredningarnas resultat.

#### **4.20 Synpunktförfattare 4, 5, 20, 21, 22, 23, 29, 30, 33 & 34**

Vi skriver till er angående den föreslagna detaljplanen för Rimforsa 1:49. Efter att ha tagit del av detaljplaneförslaget som presenterats via utställning och på samrådsmöte har vi läst, begrundat och granskat.

Vi anser att det finns stora brister i utredningsunderlag, den flera år långa processen som lett fram till planförslaget och i den avvägning som kommunen gjort för att balansera exploatörens och allmänna intressen mot varandra.

Vi yrkar på att:

- Planförslaget i sin helhet avvisas samt
- Jävsfrågan ska prövas av vederbörlig instans

Vi ser fram emot kommunens svar på våra synpunkter!

Tveka inte att höra av er vid frågor!

#### **Sammanfattning**

Här sammanfattas våra viktigaste synpunkter utifrån planförslaget. I nästkommande avsnitt fördjupas analysen av respektive punkt.

- *Jordbruksmark.* Planförslaget strider mot miljöbalken 3 kap 4§ genom att den tar brukningsbar åkermark i anspråk trots att det finns fullgoda alternativ. Förslaget strider dessutom mot FÖP, viljeriktning jordbruksmark 0-5 år: " Ytor med höga naturvärden ska undantas från exploatering. Möjligheten till lokal odling ska öka" (FÖP s.47). Planförslaget kommer att göra all jordbruksmark inom Rimforsa 1:49 obrukbar.
- *Fladdermöss.* Planförslaget kommer att påverka flera fladdermusarter (varav tre rödlistade!) på ett negativt sätt, vilket strider mot 4§ artskyddsförordningen.
- *Djurhållning.* Respektavstånd till existerande betes- och hagmarker beaktar inte en framtida hållbar djurhållning på Hallstad Säteri.
- *Ek.* Områden för framtida värdekärnor av ek planeras att bebyggas i planförslaget.
- *Bristande analyser.* Den förenklade antikvariska undersökningen visar på flera brister och behöver omarbetas. Det aktuella planförslaget baserar sig till del på icke tillförlitligt planeringsunderlag i form av en antikvarisk förundersökning framtagen och bekostad av exploatören. Vi upplever också att MKBn är subjektiv i sin bedömning av planförslagets natur- och kulturvärden.

- *Kommunen väljer att inte analysera alla alternativ.* De förslag (A-C) som framlagts i den förenklade antikvariska undersökningen jämförs inte i planförslaget. Inget argument anges till varför kommunen inte visar intresse av att veta mer kring det alternativ som skulle vara mest gynnsamma för kulturmiljö i området kring Rimforsa 1:49.
- *Utformningsbestämmelser saknas.* Detaljplan för Rimforsa 1:49, plankarta, saknar adekvata utformningsbestämmelser för anpassning till landskapets karaktär och värden. I planbeskrivningen står beskrivet att: "byggnaderna ska ge en lantlig karaktär och anpassas till den omkringliggande miljö samt på ett naturligt sätt ta hänsyn till betydelsefulla miljöer". Detta regleras emellertid inte i förslag till plankarta.
- *God bebygg miljö.* Att planera för 72 hus på en yta som är utpekad att vara lämplig för 30-50 hus med "gles och lantlig karaktär" kräver en tydlighet som inte presenteras i planförslaget.
- *Processen.* Vi uppfattar att processen som lett fram till planförslaget har kantats av flertal möjliga jävsituationer och bristande upphandlingsrutiner. Vi yrkar på att denna fråga prövas av vederbörlig instans innan detaljplaneprocessen fortlöper

### Granskning av planförslaget

#### Jordbruksmark

Miljöbalken 3 kap 4§ är tydlig: " *Brukning av jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.* "

Planförslaget avser att ta all jordbruksmark i anspråk antingen för tomtmark eller sk NATUR. Genom NATUR-marken kommer det all (enligt information på samrådet) löpa gång- och cykelstigar vilket omöjliggör brukande av marken som åker eller vall. **Således kommer all åkermark inom Rimforsa 1:49 att göras obrukbar om planförslaget genomförs.** Att lägga fram planförslag som eliminerar jordbruksmark (när tydliga alternativ finns) visar på ett omodernt synsätt från kommunens sida givet senaste årens fokus på nationell självförsörjning (se även FÖP s 47 " Möjligheten till lokal odling ska öka").

Planförslaget motverkar ett av Sveriges Miljökvalitetsmål, "Rikt odlingslandskap" genom förlusten av samhällsnära jordbruksmark vilket även i vidd mån påverkarkulturmiljövärdena negativt. (FÖP s.128)

Planförslaget för Rimforsa 1:49 tar alltså jordbruksmark i anspråk trots att det finns mark för bebyggelse på område BV:01 FÖP (Rimforsa 1:129) och som även ägs av samma markägare. Densamme har även uttryckt en vilja att bebygga BV:01, ansökt och beviljats positivt planbesked för Rimforsa 1:129. Att ta jordbruksmark i anspråk inom Rimforsa 1:49 är då ett lagbrott eftersom avvikelsekriteriet i miljöbalken ej är tillämplig. Alltså måste detaljplanen omarbetas så att ingen jordbruksmark inom Rimforsa 1:49 lämnas obrukbar enligt vår uppfattning.

Detta fastslås även i "Konsekvensanalys av jordbruksmark" (utförd på beställning av Kinda kommun i samband med FÖP Rimforsa): " *En kapacitetsanalys av hur mycket mark som är föreslagen för bostäder visar att det finns tillräckligt med annan mark (ej jordbruksmark) i förslag om fördjupas översiktsplan för bostäder för att kunna nå mål om befolkningsökning i*

***Rimforsa. Det innebär att det i nuläget saknas grund att föreslå bostäder på jordbruksmark."***

Vi noterar även att planbeskrivningen felaktigt hänvisar till grönområdet mitt i planområdet som "jordbruksmark", exempelvis i figur 26 trots att det inte kommer att gå att nyttja någon del av marken för jordbruk enligt information som framkom på samrådsmötet den 12e januari 2022.

På samrådet framlade kommunen att jordbruksmarken på Rimforsa 1:49 inte längre brukas, vilket är felaktigt. Den har visserligen legat i träda under de senaste två åren, men har innan dess brukats som vall och var exempelvis under torrsummarens 2018 viktig för att få fram tillräckligt med foder till lokala djurhållare.

### Naturmiljö

*" Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människa ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd."* Riksdagens definition av miljömålet (FÖP s. 129)

Det nationella miljö kvalitetsmålet " Ett rikt väst- och djurliv" motverkas i detaljplanen för 1:49: "Förslusten av jordbruksmark med höga natur- och kulturvärden kan försvaga och fragmentera livsmiljöer för områdets arter." (FÖP s. 129)

Förslaget motverkar FÖP, viljeriktningen naturmiljö 0–5 år. " Ytor med höga naturvärden ska undantas från exploatering. Möjligheten till lokal odling ska öka. De natura 2000-områden som finns ska skyddas för att bevara värden långsiktigt." (FÖP s.47)

### Vegetation

I FÖP s 46 står det: " Ekmiljöer har stora naturvärden generellt, och särskilt i dess trakter som gränsar till Eklandskapet. Länsstyrelsen har pekat ut områden med olika typer av värden för ek, såsom särskilt prioriterade landskapsavsnitt, värdekärnor och framtidsområden (exempelvis områden som kan bli viktiga för nästa generationer med ekar)."

Planförslaget identifierar på sida 20 att det finns ekar samt askar (som är starkt hotade) inom områdets västra del där den tätaste bebyggelsen planeras.

Område Rimforsa 1:49 är även utpekat som framtidsområde för ek ( ca 50% av Romforsa 1:49) i Konsekvensanalys av jordbruksmarken (underlag till FÖP Rimforsa). I MKBn till planförslaget poängteras det att " Avverkning av ekar kan därför påverka biologisk mångfald negativt" (s 27) samt att " Bevara av skogsmark med påtagligt naturvärden bör prioriteras, samtidigt som avverkning av skyddade och skyddsvärda träd så som ask och ek undviks så långt som möjligt".

Vi saknar information om hur hänsyn till dessa naturvärden har tagits i beaktande i planförslaget samt hur kommunen avser tillse så att dessa skyddas i tillräcklig omfattning.

### Djurhållning

*"Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks"* Riksdagens definition av miljömålet. (FÖP s.128)

I planförslaget har ett visst respektavstånd lämnats till befintlig hagmark (60m) given argumentation i PM djurhållning gällande spridning av allergener från bl a åsnor. I planbeskrivningen nämns att åsnor även kan ge ljudstörningar, men någon analys av hur dessa ljudstörningar stödjer ett respektavstånd på 60 m finns inte. Vi som lever och bor nära åsnor kan intyga att ljuden från åsnor inte är att förringa och att 60 m är en försumbar sträcka i dessa sammanhang. Vi undrar hur ljudstörningar från åsnor har beaktats för att fastslå att 60 m är ett tillräckligt respektavstånd.

För att bibehålla den unika miljö som omger Hallstad säteri måste ett framtida livskraftigt jordbruk säkerställas. Ett alltför snålt respektavstånd kommer att begränsa hur jordbruket kan utvecklas och bedrivas på Hallstad Säteri. Det öppna odlingslandskapet kring planområdet kräver djur och idag betas hagmarkerna av får, åsnor och nötkreatur. Ett respektavstånd på 60 m kommer att motverka framtida utvecklingsmöjligheter av exempelvis får, där det rekommenderade avståndet är minst 100 m vid mer än 100 djur.

Således anser vi att det föreslagna respektavståndet på 60 m måste omprövas. Resonemanget i nuvarande planförslaget bygger helt på vilken påverka djurhållningen kan få för de framtida bostäderna och analyserar inte vilka konsekvenser ett alltför snålt respektavstånd kan få på framtida möjligheter att bibehålla och utveckla de natura 2000-områden som finns i närheten av planområdet samt Hallstad Säteri som en livskraftig kulturmiljö av högsta värde.

### Fladdermöss

På sidan 39 i planbeskrivningen skriver kommunen:

*"Enligt PM om bedömningen av påverkan på fladdermusfaunan kommer avverkning av framför allt det östra skogspartiet och dess brynmiljö, samt nya ljusföroreningar sannolikt att påverka fladdermöss mycket negativt på lokal nivå (Enviro Planning 2021). Det gäller främst fransfladdermus, brunlångöra och mustasch-/taigafladdermus. Av dessa är de två förstnämnda rödlistade i kategorin nära hotad (NT). Övriga arter som påträffats i området är mindre påverkade av ljus och mindre knutna till skog, därmed påverkas de sannolikt mindre av exploatering av området. En del av skogen inom de identifierade naturvärdesobjekten lämnas orörd och där bibehålls ett av brynen samt vissa skogspartier och äldre träd. Ett av två skogsbryn tas dock bort på grund av exploateringen, vilket medför en försämrad miljö för fladdermöss. Delen av skogen som lämnas orörd behålls för att minska den negativa påverkan på fladdermössen. Sparade av död ved och viktiga träd inom obebyggda området kan påverka fladdermössen. Sparade av död ved och viktiga träd inom obebyggda området kan påverka fladdermössen positivt, och kommer att regleras ett exploateringsavtal. Eftersom fladdermöss är ljuskänsliga och exploateringen innebär att området blir mer belyst än idag möjliggörs det en passage på sju meter skog i östra delen av planområdet. Passagen säkerställs i detaljplanen genom bevarande av naturområde mellan kvartersmark längst i öster och befintlig bebyggelse öster om planområdet. Den*

*tillkommande gatubelysningen kommer att ligga 15.35 meter bort från passagen, då det finns kvartersmark emellan, vilket skapar en säkrare passage för Fladdermössen. Detaljplanen kan dock inte säkerställa att passagen förblir mörk, då belysningen från byggnader och trädgårdar kan uppstå."*

Samtliga arter fladdermöss är fridlysta och enligt 4§ första stycket punkt 2 och 4 artskyddsförordningen (2007:845) är det förbjudet att "avsiktligt störa djur" samt "skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatsen".

Vi anser att Kinda kommun inte har visat att den planerade markexploateringen för Rimforsa 1:49 inte riskerar att påverka den kontinuerliga ekologiska funktionen hos observerade fladdermusarter, samt att det inte finns några uttalade skyddsåtgärder som får anses tillräckliga för dessa arter. Att bebygga området kommer att påverka flera rödlistade arter av fladdermöss "mycket negativt på lokal nivå" enligt planbeskrivningen, sida 39.

Vi hittar ingen information i underlaget som påvisar åtgärder som kan utesluta påverkan på rödlistade och övriga arter av fladdermöss. Åtgärder som presenteras (ex. en 7 meter bred skogsridå) för att "minimera" påverkan på fladdermöss, bedöms i PM fladdermöss enligt följande: "Om ovanstående rekommendationer beaktas är bedömningen att negativ påverkan på fladdermusfaunan till följd av exploateringen av området kan minimeras". Formuleringen säger ingenting om hur stor påverkan kommer att bli på fladdermuspopulationen utan endast att den kan "minimeras", vilket i princip kan betyda att tre rödlistade arter kan försvinna från området om byggplanerna fortskrider.

Ljuskänsliga fladdermusarter kommer att påverkas negativt trots de åtgärder som föreslagits. Se MKB s. 32 "Planförslaget innebär konstruktion av nya fastigheter samt gång- och cykelvägar genom naturområdet, vilket kan medföra störande belysning som påverkar fladdermössen negativt."

Vi anser att planförslaget strider mot 4§ artskyddsförordningen och således inte kan antas. En eventuell dispens från artskyddsförordningen kan endast ges av Länsstyrelsen i enlighet 14 § artskyddsförordningen anger "En dispens får ges endast om 1. det inte finns någon annan lämplig lösning ...", vilket det i fallet med Rimforsa 1:49 finns genom område BV:01 i FÖP Rimforsa (Rimforsa 1:129).

### Kulturmiljö

#### *Förenklad antikvarisk förundersökning*

I planbeskrivningen används underlag i form av en "Förenklad antikvarisk förundersökning samt konsekvensbeskrivning" framtaget av exploatören på uppdrag av kommunen. Det företag som initialt fick i uppdrag att utföra den antikvariska undersökningen var RM Kulturmiljöspecialister. Dock avbröt exploatören samarbetet med RM Kulturmiljöspecialister, efter att resultatet från utredningen blev känt. Exploatören anlät då ett annat företag (WSP) som genomförde uppdraget. Detta anser vi vara ett mycket märkligt förfarande. Vi upplever att valet av inriktning i analysen styrs tydligt av entreprenörens exploateringsintressen:

*"Till höger presenteras WSPs huvudalternativ, med största möjliga hänsyn tagen till kulturmiljön. Detta benämns 'Alternativ A, bevarad åker'. På följande sidor presenteras två*

*alternativa förhållningssätt till kulturmiljöns känslighet, benämnda alternativ B och C. **Aurum Fastigheter efter samtal med WSP valt att gå vidare med alternativ C. WSP har tagit fram råd och förslag på riktlinjer för samtliga förslag (A-C), men på nästa uppslag presenteras endast C. vid behov kan råd och riktlinjer för övriga alternativ också presenteras.***

Vi noterar att alternativ C är ett av de mest expansiva och kommunen har inte visat intresse i underlaget för att jämföra de tre olika alternativen A-C mot varandra, vilket vi tycker är mycket märkligt. Varför förs ingen diskussion i planunderlaget om att använda alternativ A, vilket "är det alternativ som är mest varsamt och medför den högsta ambitionsnivån avseende anpassning till kulturmiljöns värden" enligt den förenklade antikvariska förundersökningen (s 29)? Vilka argument finns att **inte** välja alternativ A, anser kommunen? detta anser vi vara ytterligare ett besynnerligt förfarande från kommunens sida.

Att inte använda alternativ A strider mot kommunens egna intentioner i FÖP:

- "Kommunen har en ambition att bevara och vårda de kulturmiljövärden som finns i och kring Rimforsa, och ta hänsyn till dem i samband med exploateringar" (s 50), samt
- "Värna om kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer" (s 51)

Trots att omständigheter kring exploatörens upphandling av den förenklade antikvariska förundersökningen har delgivits kommunen, har inget intresse visats av att få del av RM Kulturmiljöspecialisters resultat. Detta upplever vi strider mot kommunens roll som oberoende aktör mellan exploatören och samhällets allmänna intressen. Om kommunen har kännedom om att det finns underlag som exploatören ratat för att det inte är fördelaktigt för en exploatering av området, varför kräver inte kommunen att få ta del av detta underlag?

I skedet av att planområdet kan ge upp till "stora konsekvenser" enligt FÖP, inkräktar på kulturmiljöområde av regionalt intresse samt angränsar till området av högsta kulturmiljövärde är det märkligt att endast en **förenklad** antikvarisk förundersökning har genomförts.

Vid en stor exploatering av ett område som ligger insprängt i ett känsligt natur- och kulturmiljöområde saknar vi ett översiktligt avsnitt i planunderlaget som beskriver närområdet i sin helhet.

En kulturmiljö kan inte enbart bedömas inom den avgränsning där 1:49 ingår. Hela närområdet bär på en rik historia från järnålder och framåt. Vi saknar en översiktlig beskrivning av förhållandena mellan den kulturhistoriskt intressanta fornborgen Borgarmon, den tusenåriga ängshävdan av Hallstads ängar, Hallstad Säteri, samt Hallstad kvarnar – det område som detaljplanen ligger inom. Det som direkt härrör till detaljplanen 1:49 är den ålderdomliga väg som användes som "kvarnväg" mellan Hallstad Säteri och Hallstad kvarnar. Denna väg sträcker sig genom ett gammalt kulturlandskap i direkt anslutning till tänkt planområde. Denna väg finns inte med i beskrivningen och bedömningen.

[Koppling till övriga underlag](#)



I MKB för planförslaget bedöms konsekvenserna för Hallstad Säteri bli "små och måttliga eftersom intrång delvis sker inom ett regionalt kulturmiljöområde" (s.2), men i MKB som ligger till grund för FÖP Rimforsa bedöms konsekvenserna kunna bli "För regionala intressen som exempelvis Hallstad kan konsekvenserna bli små till stora beroende på vilka effekter en ny bebyggelse ger på upplevelsorna av kulturmiljön vilket är svårt att utläsa i detta planeringssskede" (s.90). Vilken ny information har tillkommit i detaljplaneförslaget som gör att FÖPens ställningstagande gällande effekter på kulturmiljön har tonats ned i MKBn till planförslaget? Detta anser vi vara märkligt eftersom det i FÖP föreslås 30–50 bostäder i området och exploateringsgraden i planförslaget ökat till 72 bostäder.

Planförslaget överlappar ett regionalt värdefullt kulturmiljöområde, K67 Hallstad. Frågan rörande detta har lyfts och debatterats redan under framtagandet av FÖP Rimforsa. Hallstad säteri är dessutom klassat som högsta kulturmiljövärde i kommunens egen inventering. Klassningen baseras på kulturlandskapets höga ålder tillsammans med platsens bebyggelse som är av mycket hög ålder med tidstypisk utformning samt omgivande ängs- och åkermarker. I kommunens egen kulturmiljöinventering finns alltså det rekommenderade skydd för miljö kring Hallstad Säteri, (k) verksamhetsbestämmelser samt (f) hänsynsbestämmelser som ska beaktas i detalj- och översiktsplan. Med detta som bakgrund anser vi det mycket anmärkningsvärt att kommunen framlägger ett planförslag utan egentliga argument till varför det är lämpligt att exploatera området överhuvudtaget och framför allt inkräkta på kulturmiljöområdet av regionalt intresse.

#### *Sammanfattning av brister i hänsyn till kulturmiljö*

Den 18 november 2018 gjorde RM Kulturmiljöspecialister ett platsbesök på 1:49 och dess omgivningar. Vid detta tillfälle informerade XXX, (kulturmiljöspecialist) och XXX (historisk kulturgeograf) oss om sin pågående utredning för planområdet. Eftersom vi ej fått tillgång till denna utredning och resultat har vi själva kontaktat RM Kulturmiljöspecialister för en fördjupad analys. Se avsnittet Granskning av kulturmiljö i slutet av detta dokument.

Baserat på analysen från RM Kulturmiljöspecialister och vår egen granskning av planförslaget, anser vi att det finns stora brister gällande WSPs kulturmiljöutredning (ex. alternativ C är det enda som analyserats). Dessutom motverkar planförslaget de nationella miljömålen "god bebyggd miljö" och "rikt odlingslandskap", samt sina egna ambitioner i FÖP gällande kulturmiljön som omger Rimforsa 1:49.

#### Boendemiljö

##### *God bebyggd miljö*

Riksdagens definition av miljömålet God bebyggd miljö: "Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."

I FÖP (s 129) skriver kommunen att målet "God bebyggd miljö" både gynnas och missgynnas av huvudalternativet. "Satsningar på förtätning i centrum, boende i attraktiva lägen, tillgång till rekreationsområden, **värna om kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer, kombinationer av verksamheter och bostäder samt blandade upplåtelseformer**

***gynnar målet. Målet motverkas av en exploatering av jordbruksmark, samt om inte tillräcklig hänsyn tas till befintlig bebyggelse vid planering i samhällets utkanter. Avsaknad av gestaltungsprogram innebär också en risk att målet inte gynnas."***

Planförslaget föreslår en kraftig ökning av antalet bostäder jämfört med en o FÖP rekommenderade nivån (72 i stället för 30–50). Samtidigt anser kommunen att planförslaget uppfyller kraven på de förväntningar som anges på område B:08 i FÖP, dvs

- "Området skulle kunna byggas ut med en blandad bebyggelse bestående av friliggande villor och parhus i en glesare struktur för att bibehålla områdets lantliga karaktär och kontakt med naturen" (s. 12)
- "...friliggande villor med målet att bibehålla omgivningarnas lantliga karaktär och ta hänsyn till bland annat miljön vid Hallstad säteri" (s 50)

På sidan 9 i planförslaget står det: "*Planförslaget överensstämmer med intentionerna(sic!) i den fördjupade översiktsplanen. Utifrån utredningar utförda i denna planprocess har en ökad kännedom om bland annat kultur- naturmiljön skapats och därmed har områdets utsträckning för bebyggelse förändrats, vilket medgett en ökad exploateringsomfattning. Planen medger därmed upp till ca 20 fler bostäder än vad den fördjupade översiktsplanen pekat på."*

Vi hittar ingenting i underlagen till planförslaget som stödjer detta ställningstagande. En utökning av antalet bostäder kommer i alla avseenden negativt påverka både natur- och kulturmiljö. Inget argument anges till varför kommunen helt plötsligt kan acceptera en utökning av antalet bostäder trots att "*detaljplanen kan medföra en betydande miljöpåverkan med hänsyn till natur- och kulturvärden inom och i anslutning till planområdet*" enligt sammanfattningen.

Utifrån planförslaget ser vi inte hur intentionerna i FÖP enligt ovan kan säkerställas. Planbeskrivningen saknar tydliga beskrivningar av vad kommunen anser vara "*lantlig karaktär*" samt "*glesare struktur*". Att planera för 72 hus på en yta som är utpekad att vara lämplig för 30–50 hus kräver en tydlighet som inte finns med i planförslaget. Som medborgare är det svårt att visualisera hur området kommer att gestaltas med 72 hus i gles struktur och lantlig karaktär samt hur det kommer att interagera med befintliga miljöer. Vi kräver att en 3D visualisering tas fram och presenteras.

Som medborgare blir man frågande till om kommunen anser att områdets västra del överhuvudtaget kan anses uppfylla kraven på "*glesare struktur för att bibehålla områdets lantliga karaktär och kontakt med naturen*". Planförslaget behöver kompletteras med tydliga definitioner av de intentioner som FÖPen ger för att eliminera möjligheter till fri tolkning av exempelvis "*lantlig karaktär*" vid senare bygglovsansökningar.

Som boende på gård med aktivt lantbruk undrar vi också om det inte saknas tydliga bestämmelser för hur de framtida bostäderna måste förhålla sig till det lantliga läget. Vi är oroliga för att eventuella klagomål från framtida boende kommer att begränsa möjligheten att driva et livskraftigt lantbruk på Hallstad Säteri pga. klagomål gällande gödsellukt, störande ljud från djur etc. Hur tillser kommunen att det är tydligt för dem som ska bo inom planområdet att sådana inslag är förväntade och måste accepteras om man valt att bosätta sig i lantlig miljö?

Vi anser att kommunen måste precisera förutsättningarna av "lantlig boende" i detaljplanen, så att inte ett aktivt jordbruk på Hallstad Säteri behöver påverkas negativt i framtiden.

### **Problematik gällande processantering och jäv**

Kommunens ärendehantering kring den fördjupade översiktsplanen och beslutande om planbesked som föranlett nuvarande detaljplaneförslag innehåller enligt oss en rad indikationer på jäv- vi yrkar på att få förfarandet utrett av vederbörlig instans.

För att jäv ska föreligga krävs det inte att personen är partisk utan det är tillräckligt att situationen är sådan att det finns skäl för att misstänka partiskhet. Jävsreglerna i Förvaltningslagen talat om när någon kan tänkas ha ett sådant intresse i ett ärende att dennes opartiskhet kan ifrågasättas. Jävsreglerna gäller all ärendehantering och riktar sig till alla som på något sätt kan påverka ärendets utgång. I ärenden som utgör myndighetsutövning är reglerna om jäv extra viktiga att beakta. Det måste inte innebära en personlig nytta eller ekonomisk vinning för den inblandade politikern eller tjänstemannen för att bestämmelserna om jäv ska bli tillämpliga.

Som politiker eller tjänsteman hos byggnadsnämnden föreligger jäv om exempelvis:

- Saken angår dig själv eller någon närstående,
- Ärendets utgång kan väntas medföra synnerlig nytta eller skada för dig själv eller någon närstående
- Du eller någon närstående är ställföreträdare för den som saken angår
- Du eller någon närstående är ställföreträdare för någon som kan vänta synnerlig nytta eller skada av ärendets utgång
- Ärendet rör tillsyn över sådan kommunal verksamhet som du själv är knuten till
- Du har fört talan som ombud
- Du mot betalning hjälpt någon i ärendet, eller
- Det i övrigt finns någon särskild omständighet som kan rubba förtroendet för din opartiskhet i ärendet

Länk: Boverket

Medborgarnas förtroende för den offentliga förvaltningen fordrar att de som verkar i Kinda kommun som politiker och tjänstemän inte låter sig påverkas av ovidkommande önskemål eller hänsyn i sitt arbete och uppdrag, vilket vi befarar har skett både i framtagande av FÖP 2019 och detaljplanen för Rimforsa 1:49.

Exploatören, tillika förtroendevald politiker med bostadsbyggnadsprojekt i Rimforsa, har varit inblandad i framtagandet av den fördjupade översiktsplanen på samma ort.

Den **4 september 2017** inkom exploatören med ansökan om planbesked gällande fastighet Rimforsa 1:49. Den yta han vill exploatera är mer än dubbelt så stort som området i rådande FÖP och ska omfatta ett 70-tal fastigheter. Ombud för exploatören Aurum Fastighetsutveckling. Exploatören är vid denna tid kommunal politiker i miljö, bygg- och räddningsnämnd och är utvald att representera sitt parti i den speciella referensgrupp av politiker och tjänstemän som tar fram riktlinjer för FÖP Rimforsa. I denna referensgrupp väljer man exempelvis ut vilka områden som ska bebyggas och lämplig exploateringsgrad. Att exploatören, med egna planer för ett mångmiljonprojekt i ett av områdena, får

företråda Socialdemokraterna i denna grupp är enligt oss både olämpligt och kan innebära en jävsituation.

*"Om en jävig person deltar i handläggningen av ett ärende tillkommer beslutet i felaktig ordning. Om du är jävig får du därför inte alls delta i handläggningen, varken beredning eller beslutsfattande. Jäv gäller för all ärendehandläggning, inte bara sådana ärenden som innebär myndighetsutövning. I begreppet handläggning ingår utredning, beredning, föredragning och beslutsfattande."* Länk: Boverket.

Exploatören avsäger sig sitt uppdrag i referensgruppen FÖP Rimforsa efter att frågan om lämplighet lyfts, men fortsätter sitt förtroendeuppdrag som politiker i miljö, bygg- och räddningsnämnden.

*"I myndigheters verksamhet förekommer ibland situationer som inte är entydiga eller enkla att bedöma ur jävssynpunkt. Det kan finnas omständigheter som helt enkelt inte 'känns bra' och som därför kan ifrågasättas. I denna gråzon av olika förhållanden, bindningar eller intressekonflikter mellan tjänstemän, förtroendevalda och någon part i ärendet kan omständigheterna vara av den karaktären att myndighetens trovärdighet skulle kunna skadas även om det inte är fråga om jäv i lagens mening. I alla sådana fall kan en försiktighetsprincip tillämpas som innebär att det kan vara bäst att avstå från att delta i hanteringen av ärendet 'för säkerhets skull'".*

Länk: Om mutor och jäv – en vägledning för offentligt anställda

Kinda kommun valde att inte använda försiktighetsprincipen utan lät exploatören fortsätta sitt uppdrag inom Samhällsbyggnadsnämnden (tidigare benämnd miljö, bygg- och räddningsnämnden), med motiveringen att "han går ut när hans ärende behandlas".

### Specialhantering av ärendet

#### *Planbesked*

Den 11 september 2017, endast en vecka efter inkommen ansökan om planbesked skriver dåvarande kommunchef och kommunsekreterare en tjänsteskrivelse i ärendet. Skrivelsen är mycket kort och saknat helt beslutsunderlag. Det enda underlag de hänvisar till är sin egen tjänsteskrivelse och exploatörens ansökan. Förslaget till beslut de anger är:

*"... att kommunstyrelsen inte har något att invända mot detaljplaneförslaget samt att det är positivt med byggnation inom detta område och att ett stort antal permanentbostäder möjliggörs."*

Ärendet kommer upp till kommunstyrelsen endast en månad efter inkommen ansökan den 2 oktober 2017. Där tas beslut att skicka ärendet vidare till Miljö, bygg- och räddningsnämnden, fortfarande utan fakta om planunderlag med samma skrivning som kommunchef och kommunsekreterare formulerat tidigare.

*"... att kommunstyrelsen inte har något att invända mot detaljplaneförslaget samt att det är positivt med byggnation inom detta område och att ett stort antal permanentbostäder möjliggörs."*

**Den 14 november 2017** ger Miljö-, bygg- och räddningsnämnden positivt planbesked för upprättande av en ny detaljplan samt i uppdrag till byggnadsinspektör att upprätta ett planavtal. Beslutet är fortfarande taget utan underlag (endast tjänsteskrivelsen och exploatörens ansökan).

Exploatören får positivt planbesked. Kinda kommun låter honom fortsätta som politiker med förtroendeuppdrag i Miljö-, bygg- och räddningsnämnden.

Kommunen inrättade under 2017 en ny tjänst/befattning, en mark- och exploateringsingenjör. Tjänstemannen med denna befattning kom att arbeta i Kinda kommun knappt ett år. Genom att ha begärt ut mejlkorrespondens kan vi se att det var mark- och exploateringsingenjören som tog emot ärendet/ansökan från Aurum (exploatörens företrädare) och kom att driva ärendet framåt i ett mycket snabbt tempo under hösten 2017.

**Den 30 januari 2018** upprättar mark- och exploateringsingenjören ett planavtal mellan Kinda kommun och exploatören, som han själv skriver under som representant för samhällsbyggnadsnämnden. Exploatören skriver under samma avtal den 8 februari 2018.

Endast dagar efter att avtalet är påskrivet säger mark- och exploateringsingenjören upp sig från Kinda kommun för att anställas av Aurum Fastighetsutveckling med uppdrag att arbeta med exploateringen av Rimforsa 1:49.

*”Ställföreträdar- och ombudsjäv uppkommer om handläggaren, eller någon närstående till denne, är eller har varit ställföreträdare/ombud för part i ärendet eller annan som kan antas påverkas av beslutet ”i en inte oväsentlig utsträckning”. Detta kan inträffa t ex vid ett affärsförhållande mellan universitetet genom en institution och ett bolag, där handläggaren är firmatecknare och/eller delägare”.*

Länk: Jäv, Stockholms universitet

### FÖP- arbetet

En fördjupad översiktsplan är kommunens strategiska dokument för utveckling av en ort. Vid utformningen av FÖP Rimforsa låg exploatörens detaljplaneskiss med 80 fastigheter till underlag för FÖPens utformande för område B:08 (Rimforsa 1:49). Att utgå från en privat exploatörens detaljplaneskiss och låta den passa in till hundra procent i FÖP-arbetet, trots att det gör intrång på viktiga kultur- och naturmiljövärden, är för oss en indikation på kommunen beroendeanställning till exploatören.

Rekommendationerna för område B:08 var i FÖPens första remissutgåva 30–40 bostäder. I nästa version hade detta höjts till 30–50 hus, utan kommentar.

När vi (15 december 2018) bjöd in ledande politiker från Moderaterna för att diskutera byggnationen berättade de att det handlade om 80 bostäder. Inblandade politiker håll alltså inte isär exploatörens detaljplaneskiss och FÖPen i sitt arbete. Som vi upplever det visar detta på hur starkt exploatörens initiala planskiss fått styra arbetet som FÖP Rimforsa samt hur samma kompromisslöshet har genomsyrat arbetet med framtagande av detaljplaneförslag för Rimforsa 1:49. Tydligaste tecknet på detta är att det inte någonstans i underlaget för planförslaget finns någon förklaring till varför området plötsligt föreslås

innehålla 72 bostäder trots att detta strider tydligt mot FÖP. Vi kan dock intressant nog konstatera att samma antal bostäder (ett 70-tal) önskades i planansökan från Aurum den 4 september 2017.

Frågan kring utökning av antalet bostäder ställdes även på samrådsmötet den 12 januari, men inte heller då fick vi något svar till varför kommunen "maximerar" området genom att övertrassera den rekommenderade mängden bostäder med upp till 140% jämfört med FÖP Rimforsa.

Exploatörens sitter med i samhällsbyggnadsnämnden till dess att FÖP Rimforsa vunnit laga kraft (13 maj 2019). Kort därefter avsäger sig exploatören alla sina politiska uppdrag (27 maj 2019).

### MKBn för planförslaget

Indikationer på att en pressad tidplan fått styra framtagande av underlaget till planförslaget påvisas av att upphandlingen av MKBn skett under stark tidspress. Kommunen svarar sp här när ett av bolagen vill ha mer tid : " *Vi är medvetna om att tidplanen är något tight men dessvärre har vi inte möjlighet att förlänga den över sommaren på grund av den övergripande tidplanen i projektet*". Två av tre tillfrågade bolag avböjde att vara med i upphandlingen pga det var för kort om tid. Vi anser att det är mycket märkligt att kommunen riskerar att kringgå en synd upphandling genom att låta tiden vara så knapp. Vems tidplan är det som är "tight"? Varför var kommunen tvungen att forcera fram underlagen under så kort tid?

Vi noterar att MKBn tagits fram på ca en månad av en enda person på företaget Ramboll utifrån mailväxling vi tagit del av. Vi anser det mycket anmärkningsvärt att Kinda kommun tycker att en god kvalitet kan bibehållas, för att dokument på 42 sidor och med 20-tal referenser på de premisserna. Vi undrar också hur MKBn granskades av kommunen innan den accepterades.

Aurum har varit beställare av alla utredningar förutom MKB:n. Vi undrar också hur kommunen tagit del av Aurums upphandlingsunderlag för att säkerställa att alla utredningar är neutrala.

### **Kommunens kompromisslöshet**

Genom hela processen uppfattar vi att kommunen har varit kompromisslös, och gått exploatörens intressen till mötes. En kommun har i uppgift att stimulera byggnation och ha god bostadsförsörjning, men de har också ett ansvar att balansera en exploatörs vinstintressen mot allmänna intressen (ex. bevarande av jordbruksmark, natur- och kulturmiljö). Vi noterar efter att ha fått del av minnesanteckningar från arbetet med FÖP att flera inblandade kommundienstmän, länsstyrelsen, kommuninvånarnas många och starka åsikter samt kommunen egna analyser av jordbruksmark och kulturmiljö påvisar en olämplighet att bebygga området i den stora omfattningen som föreslagits. Trots detta framhärdar vissa ledande politiker, till synes utan vidare förklaring, att behålla det stora antalet bostäder som exploatören föreslagit.

Vår uppfattning är att kommunen har låtit sig influeras och påverkas av exploatörens starka önskemål om att maximera antal bostäder inom planområdet. Exploatören har själv, via

Corren 9 juli 2019, påtalat att han har som avsikt att *"jag kommer att maximera tomtantalet"* på området.

Vi uppfattar en total kompromisslöshet från flera tongivande politiker vilket ger oss själ att lyfta frågan om jäv. Vi har skickat in tre omfattande skrivelser till kommunen i samband med bostadsförsörjningsprogrammet och FÖP 2019 där vi påtalat de problem som finns med att bebygga planområdet. Våra åsikter har styrkts av konsekvensanalys av odlingsmark, kulturmiljöinventering, synpunkter från länsstyrelsen samt kommunala tjänstemän. Trots att det finns argument att ta bort området helt ur FÖP:en eller minska ner området till förmån för andra allmänna intressen har inga förändringar gjorts.

När vi inför granskningen av planförslaget begärde ut handlingar gällande beredningen av FÖP Rimforsa visade det sig att stora delar av de minnesanteckningar som ledde fram till huvuddragen av FÖP:en har klassats som arbetsmaterial och sedan gallrats bort av kommunen. Vi finner detta förfarande märkligt och ur demokratiskperspektiv är det mycket olyckligt att kommunen inte är transparent kring hur resonemangen har gått gällande område B:08 i FÖP.

Sammantaget har turerna kring område Rimforsa 1:49 kraftigt urholkat vårt förtroende för Kinda kommun som en fungerande demokratisk oberoende beslutsfattare.

#### **Vi yrkar därför på att:**

- Planförslaget i sin helhet avvisas samt
- Jävsfrågan skall prövas av vederbörlig instans.

#### **4.20.1 Kommentar**

Kommunen tackar för synpunkterna och redovisar här hur dessa beaktats.

Planförslaget innebär inte byggnation på jordbruksmarken. De naturvärden som är kopplade till det öppna jordbrukslandskapet är beroende av att marken även fortsättningsvis hålls öppen. Det har därför tagits fram en skötselplan med inslag av fortsatt hävd, för att tillse att värden kan bevaras.

Förändringar av planförslaget har skett sedan samrådet med hänsyn tagen till djurarter, däribland fladdermus. Sedan samrådet har kompletteringar gjorts avseende artskyddsfrågorna. I mars 2022 inleddes ett artskyddssamråd avseende fladdermöss och ekoxe. Kompletterande utredningar och inventeringar företogs under våren och sommaren 2022. Den sammantagna bedömningen utifrån dessa är att planen är möjlig att genomföra utifrån att de skyddsåtgärder som utredningarna föreslår, kommer till stånd. Justeringar av bebyggelsen i öster medför att brynmiljön ut mot det öppna landskapet kan bibehållas. Förändringarna innebär att en större korridor av naturmark fastställs mellan befintlig bebyggelse och den tillkommande bebyggelsen. Värdefulla träd och hålträd bevaras inom naturmarken. Ytterligare område med natur har bevarats för att säkerställa detta. I övrigt bedöms planområdet vara beläget i nära anslutning till natur men god tillgänglighet till bland annat skog.

Befintlig djurhållning i stall och hagar har studerats och lämplig hänsyn har tagits. Kommunen delar uppfattningen om att Hallstad Säteri är bevarandevärd. Det finns redan

befintlig bebyggelse som ligger i anslutning till djurhållningen. Planförslaget innebär inte någon ny byggrätt i närmre anslutning än vad som finns idag.

Värdefulla träd och hålträd bevaras inom naturmarken. Ytterligare område med natur har sedan samrådsversionen bevarats för att säkerställa detta.

Planbeskrivningen har sedan samrådet kompletterats med antikvarisk utredning.

Bestämmelser om fasadmateriell och takmateriell har förts in på plankartan. Bebyggelsens utbredning har även justerats, så att bebyggelsen inte inkräktar på siktlinjen från vägen mot säteriet.

Avseende antalet bostäder som tillåts på platsen så har planförslaget reviderats sedan samrådet. En maximal exploatering av planområdet skulle innebära 17 parhus och 18 villor.

Angående frågor om jäv vid kommunens beslut avseende detaljplanen noteras att ägaren av fastigheten inom planområdet har haft uppdrag som förtroendevald politiker i kommunen till och med år 2022, och följande konstateras:

- Kommunstyrelsen beslutade på sitt sammanträde 2017-10-02 KS § 210 att tillstyrka ansökan om planbesked. Ägaren av fastigheten inom planområdet var inte närvarande vid sammanträdet och inget jäv var anmält för beslutet i övrigt.
- Miljö-, bygg- och räddningsnämnden beslutade på sitt sammanträde 2017-11-14 MBR § 88 att lämna positivt planbesked. Ägaren av fastigheten inom planområdet var närvarande vid sammanträdet men anmälde jäv och lämnade sammanträdet innan ärendet i fråga skulle handläggas och beslutas om, vilket framgår i beslutsprotokollet.
- Samhällsbyggnadsnämnden beslutade på sitt sammanträde 2021-11-30 SBN § 248 att godkänna förslaget till detaljplan för att gå ut på samråd. Ägaren av fastigheten inom planområdet var inte närvarande vid sammanträdet och inget jäv var anmält för beslutet i övrigt.

Jäv bedöms därför sammantaget inte föreligga enligt jävsreglerna i förvaltningslagen vid kommunens beslut i fråga om denna detaljplan.

Kommunen noterar att det till yttrandet har bifogats en kopia på ett dokument *Granskning av kulturmiljön* som har skrivits av ett företag som inte själva har lämnat in dokumentet eller något yttrande under samrådet. Dokumentet har diarieförts i ärendet hos kommunen men redovisas inte i samrådsredogörelsen.

## **4.21 Synpunktförfattare 24 & 25**

### Hallstad är ett rekreativsområde

året är det mängder av människor som går på Hallstadsvägen, vandrar på Östgötaleden, promenerar förbi Hallstad kvarn och Hallstad Säteri. Många fortsätter bort mot Hallstad ängar och Klevberget. De storslagna planerna på byggnation är helt obegripliga och förstör stora natur- och kulturvärden. Planerna bör pausas och kommunen bör sikta in sig på att bygga söder om Ulrikavägen på 1:129.



Om det mot förmodan skulle byggas här så bör planerna revideras och antalet bostäder minskas kraftigt. Dessutom behöver den lantliga karaktären då bevaras genom att:

#### Bevara Björkhagen

Det känns väldigt ledsamt att Östgötaledens sträckning inte kan vara kvar. Eftersom vi bor här så vet vi att den används flitigt. Om politikerna önskar att fler ska få ta del av naturen kring Hallstad så kommer detta projekt att leda till motsatsen. Vi har förstått att det finns risk för att Östgötaleden varken får gå förbi Hallstad Säteri eller Hallstad kvarn om detaljplanen går igenom.

#### Bevara ladorna

Om det ska byggas lantligt så borde självklart ladorna vid den gamla sågen sparas. Det går inte heller att börja gräva där på grund av parkslide. Det finns inte en människa som vill bygga på en tomt där det växer 100 kvadratmeter parkslide.

#### Öka respektavståndet till oss boende

Det saknas helt respektavstånd till oss som redan bor utefter Hallstadsvägen. Vi bor här för att vi vill bo nära naturen och inte mitt i ett stort bostadsområde.

Det allra bästa vore att helt skrota planerna på byggnation på 1:49 då det helt enkelt inte är lämpligt område att bebygga!

#### **4.21.1 Kommentar**

Kommunen tackar för synpunkterna och redovisar här hur dessa beaktats.

Kommunen delar uppfattningen att vandringsleden är viktig för friluftslivet i området och avser att bevara leden. Planförslaget har efter samrådet justerats så att bebyggelsen i öster har minskats ned och håller sig innanför skogsridån som kommer avskärma bebyggelsen från vandringsleden. Vandringsleden kommer istället gå ut med åkerkanten och bjuda vandrarna på utsikt över fälten och säteriet.

Avseende antalet bostäder som tilläts på platsen så har planförslaget reviderats sedan samrådet. En maximal exploatering av planområdet skulle innebära 17 parhus och 18 villor.

Kommunen delar oron för Parkslidens spridningsbenägenhet och har därför valt att lyfta ut det drabbade området ur planen.

Förändringar av planförslaget har skett sedan samrådet med hänsyn tagen till befintlig bebyggelse. Förändringarna innebär att en större korridor av naturmark fastställs mellan befintlig bebyggelse och den tillkommande bebyggelsen.

#### **4.22 Synpunktförfattare 27**

Att bygga ut Rimforsa: "Detaljplan för Rimforsa 1:49" Corren den 13/12-21.

Den föreslagna planen till expansion mot väster norr om Ulrikavägen kan bli början på en framtida väl anpassad boendemiljö för människor som vill lämna stadsmiljön för att leva ett friare liv mer naturnära. Det välkomnar alla Rimforsabor tror jag.

Att som nu föreslås bygga för sjuttio bostäder utan att samtidigt planera för en anpassad trafikföring är emellertid att utmana många boende i området och försvåra planarbetet. Det är också ett exempel på småsinthet i planering, som vi tyvärr har sett så många gånger. Den nuvarande Ulrikavägen ner mot rondellen är inget godtagbart alternativ för en framtida säker och miljöriktig anslutning till samhället. Tunga timmertransporter m.m. borde redan idag vara förbjudna ur alla synpunkter, inte minst av säkerhetsskäl.

Rimforsa som ort har aktuella planer för en befolkningsökning på 50% och en fortsatt expansion väster ut har man planerat för sedan lång tid, både industriell och boende etableringar är tilltänkta. Detta är en omöjlighet utan att en ny infart till samhället får tillkomma.

Mitt förslag till ny trafikföring innebär två nödvändiga rondeller se ritning nedan. Med den lösningen uppstår inga försvårande situationer för orten. Nya industrier kan anläggas på därför planerad mark utmed Ulrikavägen liksom ytterligare boenden i framtiden.

Jag föreslår:

1. Att en skyndsam ny planering för - infart Ulrika – inleds omgående.
2. Att kommunen anpassar "Kungörelsen om samråd" i Corren 13/12–21, efter att ett nytt beslut i SBN har tagits, som tar med samråd om en ny infart enligt skiss, eller av annat slag.



#### 4.22.1 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna och redovisar här hur dessa beaktats.

Avseende antalet bostäder som tillåts på platsen så har planförslaget reviderats sedan samrådet. En maximal exploatering av planområdet skulle innebära 17 parhus och 18 villor.

En ny översiktsplan är i skrivande stund ute på samråd. I denna föreslås mark för en ny ringled som ansluter Kalmarvägen till riksväg 23/34 och till väg 588/Ulrikavägen i västra Rimforsa.

## **4.23 Synpunktförfattare 28**

### **4.23.1 Yttrande 1**

Rimforsa 1:49 är ganska så lika stort område som Björkliden. Där var det om jag minns rätt 42 hus som skulle byggas. Och som det ser ut idag, ifall allt är färdigbyggt, så får det inte bli trängre.

Vilket betyder att det skulle bli alldeles för många hus på 1:49 om det blir 72 stycken som det pratades om igår.

### **4.23.2 Yttrande 2**

Det vore mycket bättre att pausa området 1:49 och planera vidare på andra sidan Ulrikavägen där det ska byggas ett stort antal hus. När de byggts kommer det nog inte behövas fler på vår sida på väldigt länge. Och så får fladdermössen vara ifred.

### **4.23.3 Kommentar**

Kommunen tackar för synpunkterna och redovisar här hur dessa beaktats.

Avseende antalet bostäder som tillåts på platsen så har planförslaget reviderats sedan samrådet. En maximal exploatering av planområdet skulle innebära 17 parhus och 18 villor.

Detaljplaner berör många frågeställningar som prövas redan i planering på en mer övergripande nivå såsom i den kommunala översiktsplanen. En viktig del i bedömningen av planens miljöpåverkan är därför hur detaljplanen förhåller sig till befintliga ställningstaganden i översiktsplaneringen. Marken inom planområdet är i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (2019) utpekade som lämpligt för bostäder (B:08). Den andra marken som yttrandet hänvisar till beskrivs i den fördjupade översiktsplanen som ett område som bör utredas för både bostäder och verksamheter, för att i senare skede bedöma vad som är mest lämpligt (BV01). Kommunen anser att planförslaget och dess placering är förenligt med översiktsplaneringen och utgör därav en viktig del ur ett större perspektiv.

Detaljplaneprocessen syftar till att pröva markens lämplighet på platsen, kommunen bedömer, med inventeringar och utredningar som grund, att området är lämpligt för föreslagen exploatering. Den föreslagna exploateringen har justerats sedan samrådet med hänsyn tagen till den befintliga miljön däribland fladdermusfauna. Bland annat så har bebyggelsens utbredning justerats, så att bebyggelsen inte inkräktar på siktlinjer och naturresor mellan nya och befintliga fastigheter har ökat.

## **4.24 Synpunktförfattare 31 och 32**

Området gränsar mot Hallstad säteri vilket klassas "som kulturmiljö av högsta värde" i kulturmiljöutredningen från 2018. Det är en gammal miljö med anor från 1300-talet eller tidigare. Det är mycket viktigt att skydda byggnader och tillhörande jordbrukslandskap så att den gamla miljön bevaras till eftervärlden. Med den nya bebyggelse som nu är föreslagen i detaljplanen kommer landskapsbilden och den gamla miljön att i hög grad påverkas negativt.

Att endast en smal "siktlinje" från Ulrikavägen in till gården är inte på långa vägar tillräckligt för att bevara upplevelsen av denna kulturmiljö. Det är inte heller klarlagt hur denna "siktlinje" ska skötas, det har tex framkommit förslag med växtlighet för att dämpa djurens läten och då försvinner ju även sikten.

Man kommer att ta jordbruksmark i anspråk och när man bebygger området, och den marken går aldrig att återställa. Vi anser att man inte ska bebygga jordbruksmark. Det är uppseendeväckande att man från 30-50 bostäder i första förslaget nu ökat till ca 70 bostäder i området. Dessutom finns det uppenbarligen ett annat område 1:129 som inte innefattar någon jordbruksmark och som är bättre lämpat för bostadsbebyggelse.

Naturinventeringen har påvisat att området innehåller värdefulla livsmiljöer för bl a ekoxe och flera rödlistade fladdermössarter. Fladdermöss är mycket känsliga för bl a ljusföroreningar. Området kommer att lysas upp av fasadbelysningar, trädgårdsbelysningar, gatlyktor och biltrafik mm. Det verkar inte troligt att fladdermössen kommer att hålla sig till en smal (7m bred) "korridor" som man planerat. Vad säger länsstyrelsen om störningar i fladdermössens habitat?

Vi anser att konsekvenserna för natur- och kulturmiljön kommer att bli betydande och oåterkalleliga.

Slå vakt om våra unika kultur- och naturmiljöer runt Romforsa! Det är med dem vi kan locka hit naturintresserade turister och nya invånare.

Stoppa planerna på Rimforsa 1:49, och planlägg i stället Rimforsa 1:129 som ju kan inrymma betydligt fler bostäder och inte lägger på någon jordbruksmark och inte berör skyddsvärda natur- och kulturområden.

Som svar på detta vill vi inte endast ha hänvisningar till texter och utredningar som redan gjorts utan konkreta svar på våra synpunkter.

#### **4.24.1 Kommentar**

Kommunen tackar för synpunkterna och redovisar här hur dessa beaktats.

Platsen bedöms lämplig att pröva för ett högre antal bostäder vilket i kombination med befintlig bebyggelse och naturmarken ger en blandad bebyggelse med relativt gles struktur. Det görs en bedömning att det allmänna intresset, det vill säga bostadsförsörjning, väger tungt. Vidare har planförslagets bebyggelse anpassats till omgivningen genom att bebyggelsens utformning och omfattning regleras och genom att siktlinjer bevaras. Bedömningen är att en allt för låg exploatering på platsen inte heller skulle vara ekonomiskt försvarbar eller ge en god hushållning av markresurser. Sedan samrådet har bestämmelser gällande utformning preciserats med anledning av de antikvariska utredningarna. Bestämmelser om fasadmaterial och takmaterial har förts in på plankartan. Bebyggelsens utbredning har även justerats, så att bebyggelsen inte inkräktar på siktlinjen från vägen mot säteriet. Naturemsor mellan nya och befintliga fastigheter har ökat.

De naturvärden som är kopplade till det öppna jordbrukslandskapet är beroende av att marken även fortsättningsvis hålls öppen. Det har därför tagits fram en skötselplan med inslag av fortsatt hävd, för att tillse att värden kan bevaras.

Avseende antalet bostäder som tillåts på platsen så har planförslaget reviderats sedan samrådet. En maximal exploatering av planområdet skulle innebära 17 parhus och 18 villor.

Förändringar av planförslaget har skett sedan samrådet med hänsyn tagen till djurarter, däribland fladdermus och ekoxe. Sedan samrådet har kompletteringar gjorts avseende artskyddsfrågorna. I mars 2022 inleddes ett artskyddssamråd avseende fladdermöss och ekoxe. Kompletterande utredningar och inventeringar företogs under våren och sommaren 2022. Den sammantagna bedömningen utifrån dessa är att planen är möjlig att genomföra utifrån att de skyddsåtgärder som utredningarna föreslår, kommer till stånd. Justeringar av bebyggelsen i öster medför att brynmiljön ut mot det öppna landskapet kan bibehållas. Förändringarna innebär att en större korridor av naturmark fastställs mellan befintlig bebyggelse och den tillkommande bebyggelsen. Värdefulla träd och hålträd bevaras inom naturmarken. Ytterligare område med natur har bevarats för att säkerställa detta. I övrigt bedöms planområdet vara beläget i nära anslutning till natur men god tillgänglighet till bland annat skog.

## 5 Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen har upprättats av kommunens Plan- och byggenhet i samverkan med Ola Rosenqvist och Rebecca Petersson planarkitekter, Metria AB, samt Anastasia Savchenko, planarkitekt Aurum fastigheter AB.

Samhällsbyggnadsnämnden

Maria Hedberg  
Verksamhetschef Plan & myndighet