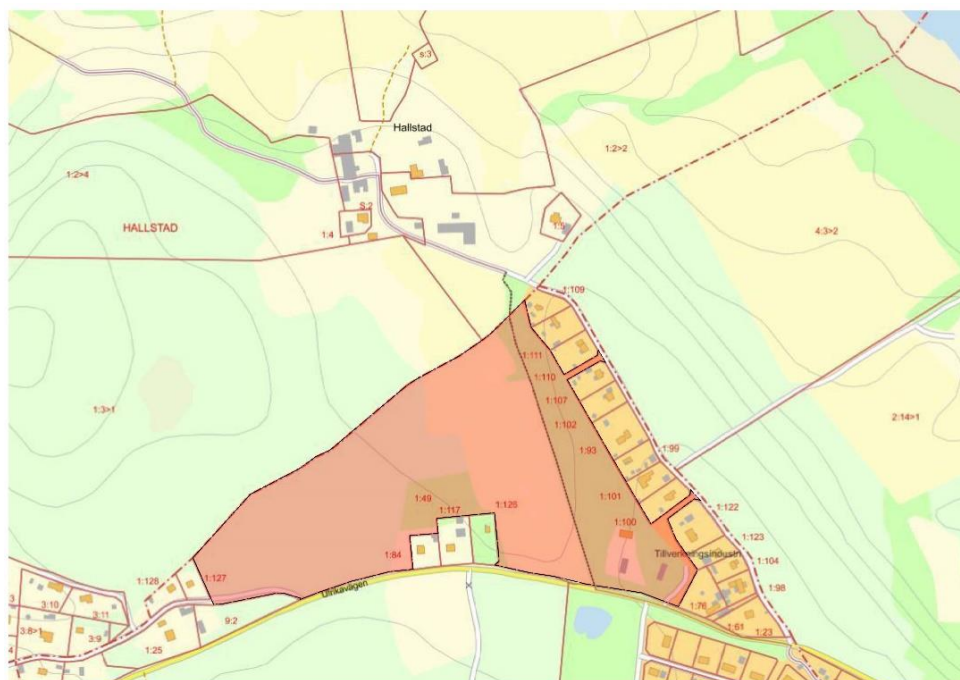




# Granskningsutlåtande

Tillhörande detaljplan för område  
Rimforsa 1:49



Antagandehandling  
Upprättad: 2023-08-04

## 1 Inledning

Detaljplanen handläggs enligt regler för utökat förfarande, enligt plan- och bygglagen, och samrådstiden har pågått mellan den 13 december 2021 och den 6 februari 2022. Den 13 december publicerades en kungörelse om samrådet på kommunens anslagstavla samt i Kinda-posten och Östgöta Correspondenten. Kommunen har även informerat om samrådet på kommunens hemsida.

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

På grund av då rådande pandemi (Covid-19), hölls ett digitalt allmänt samrådsmöte eftersom ett fysiskt 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 deltagande vid mötet fick möjlighet att ställa frågor om detaljplanen samt framföra sina synpunkter.

Planen har varit ute på en första granskning under perioden 8 mars 2023 – 11 april 2023, planen har sedan varit ute på en andra granskning under perioden 28 april 2023 – 24 maj 2023.

Detaljplaneförslaget med tillhörande utredningar har under granskningstiden funnits tillgängligt i kommunhusets reception samt digitalt på kommunens hemsida. Den 28 april publicerades en kungörelse om en andra granskning på kommunens digitala anslagstavla.

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

## 2 Inkomna yttranden

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

<b>Länsstyrelsen</b>	2023-03-13 & 2023-05-05
<b>Lantmäteriet</b>	2023-04-06 & 2023-05-15
<b>Trafikverket</b>	2023-04-06 & 2023-05-15
<b>Företag och intresseorganisationer</b>	
E.ON Energidistribution AB	2023-04-04
PostNord Sverige AB	2023-03-28
Hallstabyns vägförening	2023-04-10

**Sakägare - fastighetsägare och rättighetsinnehavare**

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

Synpunktsförfattare 1	2023-03-23
Synpunktsförfattare 2–12	2023-04-10
Synpunktsförfattare 13–22	2023-04-10 & 2023-05-24
Synpunktsförfattare 23, 24	2023-04-11
Synpunktsförfattare 25, 26	2023-04-11
Synpunktsförfattare 27, 28	2023-04-11
Synpunktsförfattare 29, 30	2023-04-11

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

Efter granskningsutställningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna.

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

- Plankartan har förtydligats avseende bestämmelser om huvudmannaskap
- Illustrerade fastighetsgränser har tagits bort
- Rättelse av lagrumshänvisning har gjort för bestämmelsen m<sub>1</sub>.

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

- Planbeskrivningen har förtydligats avseende exploateringsavtalet och dess konsekvenser
- Motivering till varför enskilt huvudmannaskap valts för GATA<sub>1</sub> har lagts till
- Förtydligande om inlösen av mark har lagts till
- Länsstyrelsens beslut om beviljad biotopskyddsdispens har lagts till

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

I detta avsnitt presenteras de inkomna yttrandena i sin helhet tillsammans med kommentarer. I de fall yttranden inkommit under båda granskningskedena av samma part presenteras dessa som "yttrande 1" och "yttrande 2".

## **4.1 Länsstyrelsen**

### **4.1.1 Yttrande 1**

Planförslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10§ PBL. Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget.

### **4.1.2 Yttrande 2**

Planförslaget strider inte mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap 10§ PBL. Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget.

### **4.1.3 Kommentar**

Kommunen tackar för yttrandena och noterar dessa.

## **4.2 Lantmäteriet**

### **4.2.1 Yttrande 1**

*Delar av planen som bör förbättras*

#### ***RUBRIK OM ENSKILT HUVUDMANNASKAP TROLIGEN INTE TILLRÄCKLIGT = KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP?***

Enligt planbeskrivningen ska del av planen ha enskilt huvudmannaskap. Bland planbestämmelserna finns dock endast en rubrik ovanför användningarna för allmän plats som anger att det är enskilt huvudmannaskap, medan det saknas en särskild planbestämmelse om huvudmannaskap. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser.

I Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5 som gäller för digitala detaljplaner är det ett tydligt krav att enskilt huvudmannaskap alltid ska regleras genom en särskild planbestämmelse. För övriga planer har Boverket i sina allmänna råd ända sedan 1987 rekommenderat att enskilt huvudmannaskap ska regleras genom att det införs en särskild (administrativ) planbestämmelse.

Eftersom rubriker i listan med planbestämmelser inte är en planbestämmelse finns risken att nuvarande redovisning vid en domstolsprövning skulle innebära att huvudregeln enligt 4 kap. 7 § 1 men. PBL - att kommunen är huvudman för detaljplanen gäller för samtliga allmänna platser i det aktuella planförslaget. För att undvika denna osäkerhet om tolkningen rekommenderar därför Lantmäteriet starkt att en särskild planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap för de aktuella allmänna platserna införs bland planbestämmelserna.

#### ***INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP***

Det finns inte någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

#### ***MOTIVERING TILL VAL AV ENSKILT HUVUDMANNASKAP***

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

#### *LITE FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I OCH KONSEKVENSER AV EXPLOATERINGSAVTAL*

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- *vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha*
- *vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala*
- *åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar*
- *tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar*
- *om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet*

Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på [lantmateriet.se](http://lantmateriet.se)

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen.

#### *STRANDSKYDD*

Söder om den allmänna vägen finns en anlagd damm. Det bör utredas och preciseras i planhandlingarna om dammen omfattas av strandskydd.

#### **4.2.2 Yttrande 2**

*Delar av planen som bör förbättras*

#### *GRUNDKARTAN*

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är saknas. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av

planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.

Byggnaderna i grundkartan (både inom och utanför planområdet) kan med fördel göras färglösa så de inte misstas som del av detaljplanen.

Det hänvisas i planbeskrivningen till Ulrikavägen. Namnet kan med fördel skrivas ut på plankartan för att den som berörs av planen lättare ska kunna orientera sig.

Fastighetsbeteckning Rimforsa 1:126 vid GATA1 saknas i grundkartan.

Flera fastighetsbeteckningar är svåra att tyda eftersom de överlappar inritade byggnader eller planbestämmelser.

Blå linjer (dike) som skär Naturmarken och tillhör grundkartan kan med fördel göras diskretare, exempelvis grå, för att minska risken att den som berörs av planen tror att det är planbestämmelser.

#### *PLANBESTÄMMELSER*

Gräns mellan allmän plats och kvartersmark: I plankartan finns ett naturstråk strax väster om fastigheterna Rimforsa 1:100 och 1:122. Användningsgränsen mellan naturmark och kvartersmark skär där genom ett bostadshus. Huset är dessutom delvis placerat på prickmark. Vid exempelvis avstyckning i en framtida lantmäteriförrättning kan detta orsaka problem då byggnad inte får lokaliseras på prickmark eller allmän platsmark. Lantmäteriet efterfrågar förtydligande i fastighetskonsekvensbeskrivningen om att rivningslov kan krävas.

GATA1 är svårt att tyda då texten är liten och överlappar flera olika gränser och grundkartelinjer.

Illustrerad fastighetsgräns bör tas bort ur planbestämmelserna. Illustrationer är olämpliga i en juridiskt gällande plankarta eftersom illustrationerna själva inte är juridiskt gällande. Om Kommunen vill redovisa fastighetsindelingsbestämmelser ska dessa redovisas i planbestämmelserna och plankartan. Viss prövning ska göras. Befintliga fastighetsgränser bör redovisas i grundkartan.

#### *OREGISTRERAD SAMFÄLLIGHET*

I Lantmäteriets synpunkter vid samrådet togs samfälligheten Rimforsa s:10 upp. Kommunen kommenterade synpunkterna och skrev att man sedan dess gjort en utredning av s:10 och kommit fram till att den inte längre existerar. Samfälligheten omnämns emellertid fortfarande i planbeskrivningen och verkar därmed existera:

- Som första punkten i punktlistan på s 33
- I samband med driftskostnader högst upp på sidan 37 (omnämns där dessutom fortfarande som "oregistrerad")

#### *PLANENS BERÖRKRETS*

Efter utredning av Rimforsa s:10 konstateras att det område som är utlagt som GATA<sub>1</sub> ingår i fastigheten Rimforsa 1:126. Planens berökrrets bör därför utökas från bara Rimforsa 1:49 till att också innefatta Rimforsa 1:126. Detta bland annat i planbeskrivningens inledning.

#### *INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS*

Enligt planbeskrivningen har Kommunen för avsikt att träffa överenskommelse med exploitören om fastighetsreglering av allmän plats. Lantmäteriet efterfrågar information i planbeskrivningen om Kommunens möjlighet, samt fastighets- och ekonomiska konsekvenser därav, att lösa in den allmänna platsen för det fall en överenskommelse inte träffas.

#### *LITE FÖR OTYDLIG REDOVISNING AV INNEHÅLL I OCH KONSEKVENSER AV EXPLOATERINGSAVTAL*

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska vara tecknat innan detaljplanens granskningsskede. Det anges också att avtalet ska reglera frågor som fastighetsbildningsåtgärder, kostnader för utbyggnad av infrastruktur/allmän plats mm och att exploitören ska utföra och bekosta erforderliga anläggningar inom kvartersmark. Det framgår inte vilken part som ska ansvara för och bekosta vilka åtgärder inom allmän plats.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploitörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- *vilka fysiska anläggningar exploitören ska utföra och vilken standard de ska ha*
- *vilka olika kostnader som exploitören åtar sig att betala*
- *åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar*
- *tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar*
- *om exploitören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet*

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploitörens samlade åtaganden genom att läsa

planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

#### **4.2.3 Kommentar**

##### Del 1

En särskild planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap för de aktuella allmänna platserna införs bland planbestämmelserna.

Kommunen ska lösa in den allmänna platsmarken enligt exploateringsavtal med exploatören. Allmänplats mark och område för teknisk anläggning (E) ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Rimforsa 9:87. Innan övertagandet ska åtgärder som framgår av exploateringsavtalet genomföras.

Redovisning av innehåll i och konsekvenser av exploateringsavtalet förtydligas i planbeskrivningen.

Det framgår på sida 22 i planbeskrivningen att kommunen inte bedömer att den anlagda dammen omfattas av strandskydd.

De skäl som ligger till grund för det enskilda huvudmannaskapet förs in i planbeskrivningen, se under avsnitt 5.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation.

Grundkartan uppdateras utefter Lantmäteriets synpunkter.

Texten GATA<sub>1</sub> i plankartan justeras så den framgår tydligare.

Illustrerad fastighetsgräns tas bort ur plankartan.

Text om den inte längre existerande samfälligheten (Rimforsa s:10) revideras i planbeskrivningen.

Befintliga byggnader i öster som ligger konstigt till avseende gränser och ytor ska rivas.

Planens berömkrets justeras.

#### **4.3 Trafikverket**

##### **4.3.1 Yttrande 1**

Trafikverket har inget att erinra.

##### **4.3.2 Yttrande 2**

Trafikverket har inget att erinra.

##### **4.3.3 Kommentar**

Kommunen tackar för yttrandet och noterar det.



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

### **4.4.1 Yttrande**

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

### **4.4.2 Kommentar**

Kommunen tackar för yttrandet och noterar det.

## **4.5 PostNord**

### **4.5.1 Yttrande**

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

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

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

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

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

### **4.5.2 Kommentar**

Kommunen tackar för yttrandet och noterar det.

## **4.6 Hallstabyns vägförening**

### **4.6.1 Yttrande**

I det nya planförslaget kap 5.2 står angivet att Kinda kommun är huvudman för allmän plats (GATA och NATUR) med undantag för den del av Kvarnvägen som planläggs som GATA<sub>1</sub> som får enskilt huvudmannaskap. Hallstabyns vägförening består av ägare till fastigheter längs föreningens förvaltade vägar, varav vägvagnsbenämnt GATA<sub>1</sub> ingår. Det är således vägföreningen som i dagsläget står för underhåll av vägen.

I kap 4.3 "Gator och trafik" finns en plankarta (Figur 14) som visar en översiktlig skiss över planerat gatunät. I denna skiss är GATA<sub>1</sub> ansluten till GATA på ett sådant sätt att fordon som kör ut från GATA kan välja att köra höger ut på GATA<sub>1</sub> istället för att fortsätta direkt ut på gemensam utfart mot Ulrikavägen. Detta medför en risk för ökad trafikering av GATA<sub>1</sub> vilket innebär ett ökat vägslitage eftersom boende, i det nu planerade området, kan välja att "gena" västerut över nämnda vägvagnsbenämnt som passerar Hallstad kvarnar i stället för att åka direkt ut på Ulrikavägen.

Hallstabyn vägförening föreslår därför att den gemensamma utfarten för GATA och GATA<sub>1</sub> utformas på ett sådant sätt att det endast är möjligt att använda denna till utfart direkt till Ulrikavägen. Detta i enlighet med Kommunens skrivelse i tidigare detaljplaneförslag:

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

Det föreligger annars en stor risk för att den av föreningen gemensamt förvaltade vägen belastas väsentligen högre än vad som i dag är fallet. Detta skulle i sin tur medföra ett ökat behov av underhåll och därmed också en ökad kostnad för de fastigheter som idag är medlemmar i vägföreningen och står för underhållet av GATA<sub>1</sub> och dess fortsatta sträckning.

Föreningen vill utöver ovanförda även särskilt lyfta fram följande eventuella negativa konsekvenser av aktuell detaljplan.

- *Under dagar då vägen är torr innebär biltrafik att det rörs upp damm vilket påverkar boende längs vägen. Dammproblem innebär ökade kostnader för vägsalt. Vägföreningen har undvikit saltande av vägen, delvis av miljöskäl men också eftersom trafiken varit begränsad.*
- *Ökad biltrafik på nämnda väg är också negativt ur trafiksäkerhetssynpunkt då sikten på flera håll är dålig och det vistas många, både unga och gamla, gångtrafikanter på vägen som delvis utgör del av Östgötaleden.*
- *Eftersom detaljplanen inte innehåller några planerade utrymmen för lekytor kommer sannolikt fler barn välja att leka/cykla på ovan nämnda väg vilket också innebär en säkerhetsrisk.*
- *I nuvarande förslag ska parkering ske på tomtmark. I nuläget rör det sig om många små tomter vilket innebär att tomtmarken inte kommer att räcka till parkering för två bilar + gästparkering, altan, lekyta för barn och yta för odling. Detta medför risk för att parkering kommer att ske längs GATA<sub>1</sub>.*

Vi föreslår att man tar ovan nämnda synpunkter i beaktande då det kan få konsekvenser för trafiksäkerheten.

#### **4.6.2 Kommentar**

Kommunen tackar för synpunkterna. I plankartan råder utfartsförbud från kvartersmarken till Kvarnvägen, benämnd som GATA<sub>1</sub> i plankartan, det symboliseras i plankartan genom en cirkelförsedd linje. Det föreligger ingen anledning till att välja ovannämnd väg framför Ulrikavägen och risken för detta är ingenting som kan hanteras i detaljplanen. Att ansluta fler utfarter direkt till Ulrikavägen är inte aktuellt kopplat till bland annat säkerhetssynpunkt.

Kommunen ser heller ingen risk att parkering till den nya bostadsbebyggelsen kommer ske ut med GATA<sub>1</sub> då inga utfarter kommer finnas mot Kvarnvägen. Det är mer troligt att parkeringen sker utmed ny bostadsgata som är bredare.

## 4.7 Synpunktsförfattare 1

### 4.7.1 Yttrande

Om man skulle kunna spara mera av vyn för den äldre vägsträckningen (grusvägen) som stärker upp den starka och vackra kulturmiljön som finns i Hallstad som leder ner mot kvarnen och dammen som flitigt används allt från historiska vandringar till aktivt friluftsliv.

Att man från den nuvarande planritningen (bild1) skulle kunna avskaffa de 3 eller framför allt 2 av de västra tomterna som går och syns från grusvägen så att man behåller skogsbrynet som en trädridå (bild2) som en naturlig avgränsning mellan det "Gamla" Hallstad mot det "Nya" så det inte ser ut som man tryckt in en "kil" som skulle förstöra lite av harmonin i det vackra naturlandskapet.



### 4.7.2 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna. Den planerade bebyggelsens *höjd, omfattning* och *utformning* regleras för att minimera åverkan på exempelvis vyer. Kommunen bedömer att planerad bebyggelses effekter inte kommer uppfattas som påtagligt negativa utan istället, genom väl planerad utformning, harmonisera med naturlandskapet. Kommunen hänvisar till utförda utredningar/undersökningar, däribland *Miljökonsekvensbeskrivning (2021-06-28)* och *Antikvariskt utlåtande Rimforsa 1:49 (2022-07-04)* samt till regleringar i planhandlingarna som är utformade efter utredningarnas/undersökningarnas resultat.

Av den sammantagna miljöbedömningen (Undersökning om betydande miljöpåverkan 2022-11-21 och Miljökonsekvensbeskrivning 2021-06-28) framgår att detaljplanen bedöms innebära liten till måttlig försämring av miljövärden och att åtgärder, såsom utformningsbestämmelser, kan vidtas för att ytterligare mildra miljökonsekvenserna. Frågan har, sedan framtagandet av undersökningen och miljökonsekvensbeskrivningen, utretts ytterligare och bestämmelser har tillförts.

## 4.8 Synpunktsförfattare 2 - 12

### 4.8.1 Yttrande

De synpunkter på ursprunglig detaljplan 1:49 kvarstår för den nu reviderade. Det är lika viktigt för Rimforsas nuvarande ortsbor som kommande, att man planerar och bevarar klokt för eftervärlden, som det är att Rimforsa ska växa sakta.

Att ha ändrat maxhöjden från 6 till 9 m och bygga 17 höga parhuskroppar tätt och på små tomtytter, passar inte alls in i nuvarande landskapsbild som mestadels är av äldre och lantligare miljö och som fortsatt bör råda på Rimforsa 1:49. Intrycket som nu råder och gränsar till mark med höga kulturvärden, kommer med en sådan bebyggelse gå förlorad.

Fältinventeringar som gjorts är fortfarande bristande och grundar sig på för många antaganden. Analyser som redovisats och åtgärder som föreslagits här, är väldigt lika gällande en annan föreslagen detaljplan i en helt annan kommun, där den av Mark- och miljödomstolen inte antogs, trots att där inte fanns några rödlistade fladdermöss utan 7 vanligt förekommande arter.

I detaljplanen 1:49 har det konstaterats bl.a. ekoxe, 2 rödlistade fågelarter samt 7 olika arter av fladdermöss varav 3 är rödlistade. Groddjur säger man sig inte sett, men det är också bara ett antagande.

Alla arter av fladdermöss är fridlysta och enligt artskyddsförordningen 4:e § är det förbjudet att skada eller förstöra deras fortplantningsområden, miljön omkring och deras viloplats. Det innebär att man inte heller får bygga bort/minska ner/förstöra deras viktiga jaktbiotoper. Man har heller inte vetskap om hur liten eller stor den sammanlagda populationen är av upptäckta artbestånd. De förslag på ljussättning är ändå störande för fladdermössen och att föreslå att belysningen ska släckas ner på gång- och cykelvägar är heller inget alternativ ur trygghetssynpunkt.

Vi anser fortsatt att man genom att bebygga den här marken, inte beaktar och tar hänsyn till hur den biologiska mångfalden kan komma att påverkas.

Vi menar att man ska avstå byggnation på Rimforsa 1:49 och istället uppföra ett nytt detaljplaneförslag på Rimforsa 1:126 och på så vis ta ansvar för viktiga, framtida natur- miljö- och kulturvärden.

### 4.8.2 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna. Den planerade bebyggelsens *höjd, omfattning* och *utformning* regleras för att minimera åverkan på exempelvis natur- och kulturmiljön. Kommunen bedömer att påverkan av den planerade bebyggelsen inte kommer uppfattas som påtagligt negativa. Områdets utformning kommer att harmonisera med natur- och kulturlandskapet. Kommunen bedömer att natur- och kulturmiljöfrågan är väl utredd med hänvisning till *Undersökning om betydande miljöpåverkan (2022-11-21)*, *Miljökonsekvensbeskrivning (2021-06-28)*, *Naturvärdesinventering i Rimforsa (2018-10-22)*, *PM fladdermöss och ekoxe, Argument gällande åtgärder angående eventuell förekomst av (NVI) (2018-11-07)*, *PM Förenklad antikvarisk förundersökning samt konsekvensbeskrivning (2020-10-09)*, *Förutsättningar för skyddsvärda och skyddade arter inom planområdet Kinda*

*Rimforsa 1:49, med speciell fokus på Artskyddsförordningen samt utredning om invasiva växter (2021-05-26), PM Bedömning av påverkan på fladdermusfaunan (2021-07-15), PM Uppföljande bedömning av påverkan på fladdermusfaunan (2022-08-29), Antikvariskt utlåtande Rimforsa 1:49 (2022-07-04), PM Uppföljande bedömning av påverkan på fladdermusfaunan inför detaljplan vid Rimforsa 1:49 (2022-08-09), Fågelinventering inom planområdet Kinda Rimforsa 1:49, med speciell fokus på rödlistade arter (2022-08-12), Inventering av Ekoxe (*Lucanus cervus*) inom fastigheten Kinda, Rimforsa 1:49 2022 (2022-08-12), Inventering av lämpliga träd för ekoxe (2022-11-16).* Planhandlingarna har utformats med hänsyn till samtliga undersökningarnas/utredningarnas resultat och får därav anses vara väl anpassade till rådande förutsättningar.

Av den sammantagna miljöbedömningen (*Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-11-21 och Miljökonsekvensbeskrivning, 2021-06-28*) framgår att detaljplanen bedöms innebära liten till måttlig försämring av miljövärden och att åtgärder, såsom utformningsbestämmelser, kan vidtas för att ytterligare mildra miljökonsekvenserna. Frågan har sedan framtagandet av undersökningen och miljökonsekvensbeskrivningen utretts ytterligare och bestämmelser har tillförts.

## **4.9 Synpunktsförfattare 13–22**

### **4.9.1 Yttrande 1**

Efter att ha tagit del av det justerade detaljplaneförslaget för Rimforsa 1 :49, inklusive tillkommet underlag, konstaterar vi att vissa förbättringar och anpassningar till omgivningen gjorts. Det är dock med både förvåning och besvikelse som vi även konstaterar att flertalet av våra tidigare synpunkter varken har beaktats, besvarats eller kommenterats i samrådsredogörelsen. Innan detaljplaneprocessen fortskrider förväntar vi oss ånyo kommunens tydliga och direkta svar på:

- *varför jordbruksmark tas i anspråk när alternativ finns*
- *varför det anses försvarligt att exploatera ett område med tre rödlistade fladdermusarter*
- *varför kommunen inte har varit intresserad av underlag som Aurum ratat, men vars existens kommunen känt till*
- *hur kommunen hanterar frågan om misstänkt jävsproblematik under framtagande av detaljplanen och dessförinnan den fördjupade översiktsplanen*

Vidare anser vi fortfarande att det finns stora demokratiska brister i den flera år långa process som lett fram till planförslaget och i den avvägning som kommunen gjort för att balansera exploitörens intressen och allmänna intressen mot varandra.

Vi yrkar därför fortsatt på:

- *att planförslaget i sin helhet avvisas samt*
- *att jävsfrågan ska prövas av vederbörlig instans*

Vi ser fram emot kommunens svar på våra synpunkter.

Tveka inte att höra av er vid frågor!

#### 4.9.2 Yttrande 2

Vi har tagit del av den justerade samrådsredogörelsen, och vi står fast vid våra synpunkter enligt tidigare inskickad skrivelse i april 2023. Efter att ha läst kompletteringarna vill vi göra följande tillägg:

Vi anser att jävs problematiken inte har besvarats på tillfredsställande vis, och yrkar även fortsättningsvis på att frågan skall prövas av vederbörlig instans. Det räcker inte att frågan kring eventuellt jäv lyfts till enstaka protokoll (enligt det kompletterade svaret i samrådsredogörelsen) utan behöver granskas längs hela FÖP- och detaljplanprocessen för att få en samlad och korrekt bild av hur ärendet hanterats av Kinda kommun.

På kommunens hemsida står det att läsa om den förlängda samrådstiden att:

"Planförslaget var utställt på granskning från den 8 mars till den 11 april 2023. Kommunen har därefter upptäckt att fel version av planbeskrivningen samt samrådsredogörelsen ställdes ut för granskningen och hölls publicerade på kommunens hemsida"

Om inte vi som kommunmedborgare hört av oss skulle en ej fullständig samrådsredogörelse legat till grund för det kommande politiska beslutet, vilket skulle vara bekymmersamt ur demokratisk synvinkel. Hur tillser kommunen att liknande misstag inte upprepas i framtiden?

Vi anser att det är mycket problematiskt att kommunen väljer att exkludera en del av vårt inskickade underlag som är central för vår argumentation kring avsnittet kring kulturmiljön. Huruvida underlaget är framtaget på uppdrag av oss, Aurum eller någon annan borde inte spela någon roll. Att inte ge ett fullständigt material till beslutsfattande politiker underminerar inte bara demokratin i Kinda kommun, utan väcker även farhågor om otillbörligt tjänstemannastyre. Vi räknar med att utredningen från RM Kulturmiljöspecialister kommer att lyftas tillbaka till vår text, och komma politiker till del.

#### 4.9.3 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna.

Jordbruksmarken på fastigheten undantas från exploatering och planläggs som NATUR. Jordbruksmarken, skog och bryn har goda förutsättningar för att bibehålla viktiga biotoper genom att de planläggs som NATUR. Eftersom marken undantages exploatering och värnas genom användningsbestämmelse bedöms marken i stor utsträckning bevaras och påverkan mildras.

Kommunen hänvisar i frågan om fladdermöss till svaret i samrådsredogörelsen och utvecklar det: Frågan bedöms väl utredd och planförslaget är justerat utifrån framtagna utredningar/undersökningar. En detaljplan syftar till att undersöka en plats lämplighet vilket innebär att specifika förutsättningar uppmärksammas under arbetets gång, i detta fall har bland annat fladdermusfrågan blivit aktuell. Det är mer eller mindre oundvikligt att intressekonflikter uppstår och det ligger i detaljplanprocessen att väga dessa mot varandra för att bedöma markens lämplighet. De frågor som uppkommit i aktuellt projekt har som tidigare nämnt

hanterats genom utredningar/undersökningar och detaljplaneförslaget har sedan justerats för att minimera negativa effekter. Marken har i tidigare skeden, såsom i FÖP:en, pekats ut som relevant att pröva för markanvändningen *Bostäder*. Så länge planförslaget justeras utifrån förutsättningarna (baserat på utredningarna/undersökningarna) på ett tillfredställande vis bedöms platsen vara lämplig för det plankartan möjliggör.

Kommunen anser inte att jäv har förelegat i processen avseende framtagande av den aktuella detaljplanen. Vad gäller jäv för förtroendevalda som deltagit i protokollförda beslut under processen har det hanterats enligt gällande ordning och utifrån det regelverk som följer av förvaltningslag och kommunallag. Den/de personer som ansett sig jäviga har själva anmält jäv och inte deltagit i aktuella beslut. Se ytterligare information i kommunens svar i samrådsredogörelsen, sida 48. Vad gäller jävsfrågor för den fördjupade översiktsplanen i Rimforsa så konstateras att den planen vann laga kraft 2019-06-11 och hanteras inte i denna detaljplaneprocess.

Att korrekt samrådsredogörelse inte var utställd är beklagligt och faller på den mänskliga faktorn. Kommunen arbetar kontinuerligt med utveckling av rutiner, interngranskning och egenkontroll. I och med att misstaget noterades ställdes detaljplaneförslaget ut på en andra granskning med korrekta handlingar.

De utredningar som har behövts, och i den omfattning som har behövts, har tagits fram och presenterats när detaljplan har gått ut på samråd och som nu ställts ut för granskning. Utredningarnas innehåll och omfattning avgörs av kommunen och kan omarbetas eller kompletteras utifrån synpunkter som inkommer under samråd eller granskning. De utredningar som anges i planhandlingarna är de utredningar som kommunen anser behövs och som har det innehåll som bedöms behövas och som utgjort underlag för detaljplanen. Det material som ni hänvisar till är inget som kommunen har tagit del av och kan inte yttra sig över innehållet i det.

Er utredning från RM Kulturmiljöspecialister läggs som bilaga (Bilaga 1) till Granskningsutlåtandet. Likaledes synpunkterna från samrådsredogörelse (Bilaga 2).

## **4.10 Synpunktsförfattare 23 och 24**

### **4.10.1 Yttrande**

#### ***Sammanfattning, detaljplan Rimforsa 1:49 / Granskningshandling***

Föreliggande planförslag för fastigheten Rimforsa 1:49 avviker starkt från gällande fördjupade översiktsplan för Rimforsa. Varken nämnd, kommunstyrelse eller kommunfullmäktige kan godkänna detaljplaneförslaget med bibehållen heder om man menade allvar med direktiven i antagen fördjupad översiktsplan.

Undertecknade menar att antalet bostäder i det västra området må minskas till något som liknar det som föreligger i det östra bostadsområdet.

Kommunfullmäktige i Kinda kommun, kommunens högsta beslutande organ, har i en fördjupad översiktsplan för Rimforsa beslutat att området Rimforsa 1:49 i en ny

exploatering kan bebyggas med 30–50 bostäder. Maxtalet för området är således beslutat till 50 bostäder och minimiantalet till 30 och allt däremellan är möjligt. Detta har frångåtts och det har under vägs gång angetts tal över 70 bostäder, men antalet bostäder har nu i föreslagen detaljplan landat på 52 stycken. Även det frångår kommunfullmäktiges beslut, men är väl tänkt att i sammanhanget uppfattas som så "ringa" att det inte skall uppmärksammas. Dock är det ett trots mot gällande kommunfullmäktigebeslut.

Det framlagda planförslaget följer inte heller kommunfullmäktiges beslut om att området skall byggas ut "*... i en glesare struktur för att bibehålla områdets lantliga karaktär och kontakt med naturen*" (Fördjupad översiktsplan för Rimforsa, s. 12). Avvikelsen från detta är betydande då 77 procent av bostäderna har placerats på mindre än 30 procent av områdets yta. Detta är emot intentioner i gällande översiktsplan.

Kommunfullmäktiges beslut lägger stor vikt vid "glesare struktur" och om några delar av planområdet Rimforsa 1:49 av olika anledningar inte kan användas för bostäder betyder det **inte** att beslutat **antal** får klämmas in på en mindre del av planområdet. Då bryter man mot den del av intentionerna i fullmäktiges beslut som talar om "glesare struktur".

Dessutom består denna västra högexploaterade yta utsedd för bostäder i stor utsträckning av våtmark. Planen tar endast i förbigående upp fördelen med här gällande biologiska mångfald och nämner inte hur viktigt våtmark är för att exempelvis binda växthusgaser. Idag talas det om att bevara och till och med att återställa våtmarker, men här måste marken dräneras och därmed förstöras som våtmark för att kunna härbärgera bostäder.

#### ***Kommunens kommentarer till undertecknade angående våra synpunkter på samrådsversionen av detaljplan 1:49***

Det är ju trevligt att få "tack för synpunkterna och intressanta förslag" när man lagt ner mycket möda på att både läsa den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa och detaljplanen för Rimforsa 1:49 samt sätta ner tankar och idéer på pränt. Men man kan förvänta sig att kommunen med teknikens hjälp korrekt för över inskickad text till dokument på hemsidan och inte låter någon oinvigd skriva av text med språkliga fel som följd. Sådant är trist.

#### ***Att pröva för ett högre antal bostäder än vad de förtroendevalda föreslagit?***

När man läser vidare bland kommunens kommentarer så står följande: "Platsen bedöms lämplig att pröva för ett högre antal bostäder". Vem bedömer det undrar vän av ordning? Är det konsulterna som ges den friheten eller är det kommunala tjänstemän i en av förtroendevalda styrd organisation? En fördjupad översiktsplan för ett område, antagen av kommunfullmäktige, ska ju vara **vägledande** i kommunens arbete med samhällsplanering, även om den inte är bindande. "**En fördjupad översiktsplan ska redovisa den politiska viljeriktningen som Kinda kommun har**", står det i Fördjupad översiktsplan för Rimforsa, antagen av KF 2019-05-13 med Laga kraft 2019-06-11. Det finns alltså ingen anledning för kommunala



tjänstemän eller för konsulter ”att pröva för ett högre antal bostäder” än vad de förtroendevalda i kommunfullmäktige maximalt har beslutat om.

#### *Inte ekonomiskt försvarbart?*

När man läser resten av kommunens kommentarer, blir man än mer bekymrad när kommunen framför argumentet ”att en alltför låg exploatering på platsen inte heller skulle vara ekonomiskt försvarbart”. Här kan man verkligen undra var kommunens lojalitet finns; hos de förtroendevalda, hos kommuninvånarna, hos dem som förväntas köpa bostad ”i en glesare struktur” eller hos byggherren?

#### *Sammanblandning av termer. Vem vill man försöka lura?*

”Detta är ungefär en halvering av antalet som tilläts i samrådsversionen” är en annan märklig kommentar från kommunen. Nu har kommunen tydligt i försvarssyfte börjat räkna antalet huskroppar i stället för antalet bostäder. Med det räknesättet har antalet enligt kommunen blivit 23 (utan att ange vad den siffran står för) i det västra området. Ett parhus med två bostäder räknas nu enligt kommunen som ett hus. En fristående villa räknas också som ett hus. Därutöver jämför man dessa siffror med samrådsversionens där kommunen räknar i termen bostäder. Dessutom utgår man från ett betydligt större antal bostäder än vad de förtroendevalda har beslutat om. Kommunen drar enligt kommentaren slutsatsen att det är ”ungefär en halvering av antalet”. Vilket antal undrar den noggranne läsaren? Antalet bostäder jämfört med antalet huskroppar? Mycket märkligt! Vem vill man försöka lura? I en seriös kommentar kan man som mottagare åtminstone kräva att man jämför samma storheter med varandra och inte blandar äpplen och päron. Man kan också kräva att kommunala tjänstemän och andra som arbetar med detaljplanearbete följer de förtroendevaldas rekommendationer i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa, vilket inte har varit fallet i denna detaljplaneprocess. Den högexploaterade västra delen av 1:49 har från samrådsversionen minskat med fyra bostäder från 44 bostäder till 40 bostäder dvs en minskning med endast 9%. Den lågexploaterade östra delen har minskat från 17 bostäder till 12 bostäder dvs en minskning med hela 30%. Det visar på ännu mera obalans mellan det östra och det västra området. Vem vill man försöka lura? Är det de förtroendevalda? Eller är det kanske undertecknade?

#### *Begränsningar i öster*

När de förtroendevalda antog den Fördjupade översiktsplanen för Rimforsa hade de inte kunskap om alla begränsningar som nu har framkommit angående den östra delen av området med siktlinje, fladdermöss, ekoxe, trädrådor för att gömma bostäder, Parkslide och en åkermark, som på intet sätt påminner om brukbar åkerjord. Det framstår som uppenbart att avsikten i den Fördjupade översiktsplanen för Rimforsa var att det östra och det västra området skulle kunna härbärgera lika många bostäder. Nu har det blivit 12 bostäder med kvalitet i det östra området. Följaktligen så borde det bli lika många bostäder med kvalitet även i det västra området.

#### *En liten tomt ska räcka till mycket*

På vårt förslag att använda del av det som kallas åkermark till gemensam odling, får vi som svar att kommunen bedömer att efterfrågan på ytor för gemensam odling inte uppskattas vara stor i ett bostadsområde med tillgång till egen trädgård.

Vi vet att det finns de som tycker om att odla egen mat och att det finns de som inte vill odla något alls. Då är det väl alldeles utmärkt att det finns en valmöjlighet för dem som vill odla mer än vad den lilla täppan kan erbjuda. Då skulle kommunen inte behöva sköta det som benämns som åkermark och marken skulle användas till något bra i stället för att bara kosta kommunala medel i en kommunal skötselplan, utan att ge något tillbaka. Tomterna är så små att plats för egen odling nästan inte ryms. Tomterna ska enligt detaljplanen också räcka till bilparkering (även för flera än en bil), altaner och lekytor för barn. Möjligen går det att få rum med en gunga och en sandlåda, men var leker barn som kommit förbi sandlådeåldern och in i cykelåldern? På vägen, kallad GATA<sub>1</sub>? Därifrån är det nära till väg 588, som är en 70-väg. Någon lekplats finns ju inte. Mer om detta under rubriken "Barnperspektivet - finns det?"

*Mer natur än vad som finns - vem vill man försöka lura?*

"Aktuell detaljplan kan inte reglera utanför planområdesgränsen" står det i kommunens kommentar. Det är ju riktigt, men varför lägger då kommunen in den privatägda marken 9:2 med en bred trädridå i sin exploateringskiss? Vem vill man försöka lura där?

På flera kartor i utställt material har den av annan person ägd mark, Rimforsa 9:2, lagts in som NATUR inom planområdesgräns exempelvis på exploateringskissen (fig. 21 s. 35), vilket ger en falsk bild av storleken på det västra områdets NATUR. Även i fig. 3 s. 8, fig. 6 s. 12 och fig. 14 s. 22 ges sken av att det västra exploaterade området av 1:49 har mer NATUR än vad det i verkligheten har. På Rimforsa 9:2 är det öppen mark med ett fåtal träd. Rimforsa 9:2 är privatägd mark och borde inte finnas med i detaljplanen.

*Buller*

"Planförslaget är utformat utefter bullerutredningarnas resultat" står det som kommentar. Detta resonemang visar på en okänslighet för människors hälsa. Vi som bor utmed Ulrikavägen vet att trafiken är störande. Det är inte bara ett stort antal personbilar, utan även tunga timmerbilar, som trafikerar väg 588, även nattetid. Vi vet också att en liten trädridå inte gör särskilt stor nytta i att dämpa trafikbuller.

På många ställen i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa framhålls en gles bebyggelse och ändå lägger tjänstemännen in en alltför hög exploateringsgrad av bostäder i det västra området att bullerstörningar nära och över maxvärden riskeras från väg 588. Den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa poängterar vikten av grönområden i och mellan bostadsområden och vikten av det som positivt påverkar människors hälsa. Den bostadsnära naturen är väldigt viktig i den fördjupade översiktsplanen. Det står särskilt att man vid nybyggnation av bostäder ska beakta den befintliga närmiljön för att minimera påverkan. I den västra delen är det

alldeles för få och för små grönområden och dessutom buller från en kraftigt trafikerad väg, Ulrikavägen 588.

Ur den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa går att utläsa att lantlig karaktär innebär en blandad bebyggelse med friliggande villor och parhus samt en glesare struktur som bibehåller kontakt med naturen. I den östra delen av området finns av någon anledning ingen variation av bebyggelse, bara friliggande villor. I den västra delen finns uttritat sex villor och 17 parhus dvs 40 bostäder.

#### *GATA och NATUR*

Att kommunen tar över ansvaret för GATA är det normala. Däremot är det anmärkningsvärt att kommunen skall sköta planförslagets NATUR. Förutom att det rör sig om en stor yta, cirka 6 ha, är det fråga om ett ganska svårskött område med sank åkermark och invasiva växter finns inom området. Om det förekommer saneringsbehov av mark och/eller växter brukar det läggas på entreprenören, men i detta fall verkar kommunen ta den kostnaden och det utan att göra något överslag över hur stor kostnaden kan bli. Det kommer att uppfattas som oansvarigt gentemot kommuninvånare, som inte får ta del av motsvarande kommunal "förmån". Det kan till och med strida mot kommunallagen.

#### ***Fördjupad översiktsplan kontra föreslagen exploatering med bostäder i den västra delen av området (granskningsversionen)***

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (s. 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.

#### *40 bostäder på en liten yta - glest mellan husen?*

Föreliggande planförslag överensstämmer **inte** med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen. Det kan inte ha varit tänkt att det östra området endast ska härbärgera 12 bostäder, medan det västra området ska klara av 40 bostäder, alltså 10 bostäder flera än minimum för HELA området. Därmed följs **inte** intentionen i den fördjupade översiktsplanen med "*glesare struktur för att bibehålla områdets lantliga karaktär och kontakt med naturen*" för den västra delen av området.

En anpassning efter kultur- och naturvärden i den östra delen har gjort att det har övervältrats alltför många bostäder till den västra delen. Detta för att komma upp till två bostäder mer än maxantalet bostäder dvs 52 stycken.

#### *Lantlig karaktär?*

Det går **inte** att säga att *målet att behålla omgivningarnas lantliga karaktär*, som den fördjupade översiktsplanen förespråkar, har uppnåtts. Snarare ser det ut som om den västra delen av området är hämtad från en detaljplan i direkt anslutning till en pendeltågstation i en stockholmsförort. Så vill vi inte ha det på landsbygden i Rimforsa.

Det är viktigt att ”*tillkommande bebyggelse utformas med hänsyn till omgivningen*” står det i texten, men det kan man **inte** med bästa vilja säga att så är fallet i det västra området. Det är bara att jämföra parhusen med de angränsande villorna 1:84 och 1:117.

#### *Läsbarheten?*

Länsstyrelsen tar i sitt svar upp den viktiga kulturmiljövården. Där skriver länsstyrelsen om ”läsbarheten i landskapet, sammankopplingen till Hallstad säteri, de äldre vägsträckningarna, kvarnmiljön och det välbevarade, omgivande landskapet.” Man kan utifrån själva landskapet förstå samhällets kulturhistoriska bakgrund och sammanhang. Landskapet är en gemensam tillgång och ett gemensamt ansvar. Här gäller det att värna landskapet så att läsbarheten inte utplånas när det nya kommer in. Det är viktigt att ta ett stort ansvar för att tillvarata, bevara och upprätthålla ett landskaps utmärkande karaktärsdrag. Sträckningen av den i planförslaget gamla grusvägen, GATA<sub>1</sub>, har justerats så att läsbarheten har blivit förändrad. Det är en kulturhistorisk grusväg mellan Rimforsa och kvarnarna i Hallsta, som numera tycks få sluta i ett högexploaterat bostadsområde.

Landskapet ger inte bara förståelse för vår historia och landskapets utveckling. Det påverkar också vårt välbefinnande, inte bara för de kringboende, utan även för besökare. Området är populärt att vandra i och ta en biltur igenom. Det är också en viktig livsmiljö för biologisk mångfald.

Precis utmed vägen s:10 och i siktlinjen till det högexploaterade västra området finns också bevarat en fattigstuga från 1857 och i bruk fram till 1934. Det lilla fattighuset står i bjärt kontrast till det högexploaterade västra området. Här behövs en bred trädridå från 1:127 mot det exploaterade området för att inte störa siktlinjen till och från fattighuset. Vid den hårda exploateringen, som föreslås i detaljplanen av det västra området, blir läsbarheten i området inte tydlig och man bevarar inte landskapets utmärkande karaktärsdrag.

#### *Våtmark*

En stor del av det västra området är att betrakta som våtmark. Eftersom våtmarker kan binda koldioxid spelar de en viktig roll i arbetet med att bromsa klimatförändringarna. De är också viktiga för den biologiska mångfalden och positivt för grundvattennivåer med mera. Det finns ett stort intresse för att bevara, restaurera och nyanlägga våtmarker. Här finns det stor anledning av att bevara den våtmark som finns.

Om man utgår från att det västra området kan härbärgera **lika många bostäder** som det östra området, så kan dessa bostäder läggas på torr mark längre från Ulrikavägen. På så sätt störs inte dessa fastigheter lika mycket av buller och man kan undvika att bebygga de mest vattensjuka delarna av det västra området.

En så omfattande bebyggelse som 40 bostäder och mycket asfalt gör att vatten har svårt att ta vägen någonstans med översvämning som följd. Det västra området har alltid varit vattensjukt. En av undertecknade åkte skridskor där som barn.

Minskas antalet bostäder på det västra området finns det också plats för breda trädridåer mot 1:84 och mot 1:127 samt rejält tilltagna lektytor för barn, vilket saknas i detaljplanen.

*Får fåglar, insekter och småvilt något utrymme i den västra delen?*

Länsstyrelsen har informerat 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 på fortplantnings- och viloplats för arter som förekommer inom området." För detta ändamål kan breda trädridåer komma väl till pass. Som vi tidigare har skrivit i samrådsversionen så 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.

Det är en märklig tanke att en exploatör av ett litet område kan bygga ut sitt område maximalt, medan grannen gratis förväntas ställa upp med rekreativsmöjligheter. Exploatören tycks endast behöva göra en smal gång så kallat "släpp" i sitt högexploaterade område.

*Barnperspektivet - finns det?*

Det är alldeles för få släpp till naturen och någon "tillräcklig yta för lek" finns inte. Det finns inte ens en lekplats eller en liten fotbollsplan i den västra delen av området, som förmodligen kommer att befolkas av många barnfamiljer. Alla barn vill inte leka med kottar - alltid. Den så kallade åkermarken skulle kunna fylla en funktion som lektyta för barn. För det kan väl ändå inte vara så att siktlinjen störs av lekande barn dagtid! Fokus har alltför mycket legat på siktlinje, trädridåer, som skydd för att fastigheter inte ska synas i siktlinjen, ekoxe och fladdermöss än på barn i rörelse. I buffertzonen om 500 meter fig. 9 sidan 17 finns både ekoxe och olika arter av fladdermöss i riklig mängd.

På marknaden finns idag även populära "färdiga" mindre planer som är inhägnade med kraftigt högt stängsel, grön matta och olika målburar (för fotboll, innebandy, basketboll etc.) på varje sida i en och samma inhägnade plan. Det är mycket som går att göra för att barn ska röra på sig och ha roligt, men det krävs planerad yta för detta och det **saknas** i planen.

Ambitionen att "med naturnära bostäder med goda förhållanden för barn borde locka fler att bo i Rimforsa" var säkert god från början, men förslaget till detaljplan i den västra delen av 1:49 har blivit ett helt annat än ambitionen. Risken är stor att barn i cykelåldern kommer att använda GATA<sub>1</sub>, som lekplats i brist på barnanpassade lektytor. GATA<sub>1</sub> med dess fortsatta sträckning är trafikerad av de tretton fastigheter som är helt beroende av den enskilda vägen och av de fem fastigheter som gränsar till vägen samt av gästande till fastigheterna och tyngre fordon såsom budbilar, servicebilar, vägghållningsfordon, sopbilar och slamtömningsbilar och av andra bilister som tycker att det är trevligt att åka på den anrika lilla vägen. GATA<sub>1</sub> mynnar dessutom ut på den hårt trafikerade 70-vägen, 588.

### *Mötesplatser?*

Det talas mycket om mötesplatser, men om det inte ens finns en lekplats så följer inte detaljplanen den intensionen. Det är uppenbart så att de som ritat detaljplanen inte ens vill försöka att möjliggöra mötesplatser. Som svar från kommunen på våra förslag på mötesplatser, konstateras bara att mötesplatser "är viktiga för den sociala hållbarheten", men några förslag på mötesplatser finns inte angivna i detaljplanen.

### *GATA<sub>1</sub> - utredning?*

Kommunen har endast ytligt utrett vem som är huvudman för GATA<sub>1</sub>. I plantexten står att *"Enskild väg GATA<sub>1</sub>, som tidigare antogs ägas av Rimforsa 1:49, kan efter lantmäteriutredning i samband med framtagandet av denna detaljplan konstateras ägas av Rimforsa 1:126. Den enskilda vägen ska fortsatt driftas och underhållas som idag."*

Kommunen borde inte ha mandat att förelägga vägföreningen att fortsatt drifta och underhålla GATA<sub>1</sub>. Det beror ju på vad huvudmannen bestämmer och då måste det först utredas vem det är. Kommunen säger att det efter en lantmäteriutredning har konstaterats att det är Rimforsa 1:126 som äger GATA<sub>1</sub>, men vilka dokument som åberopas för åläggandet, att den enskilda vägen skall skötas som idag, har inte angetts.

Rimforsa 1:129 har bytt ägare åtminstone tre gånger under 2000-talet. Vid bytena finns inget om att det med köpet ingick att övertaga GATA<sub>1</sub> i köpehandlingar eller i kartor. Köparna var ovetandes om att vägen skulle ha ingått i köpet. Det åberopade ägoutbytesdokumentet från 1972 har inte varit föremål för någon lantmäteriförrättning och kan i den meningen inte vara juridiskt bindande. I avsaknad av lantmäteriförrättning torde inte registreringskartan från 1972 belasta fastigheten Rimforsa 1:129 eller för den delen Rimforsa 1:126.

Nu hör det till saken att ägaren av Rimforsa 1:129 på 1970-talet aldrig har varit inblandad i själva skötseln av GATA<sub>1</sub> eller någon annan del av den enskilda vägen. Dokumentet från 1972 har varit okänt för alla av den enskilda vägen direkt berörda.

Av detta följer att det fortsatt saknas tillräcklig lantmäteriutredning för att ha underlag för att fatta beslut om vilken fastighet eller vilka fastigheter GATA<sub>1</sub> tillhör. Notera att GATA<sub>1</sub> varken är en oregistrerad samfällighet eller en av Rimforsa 1:126 ägd väg som det står i detaljplanehandlingarna.

Vi har med tillfredsställelse noterat att vägsträckningen mot Hallsta kvarn i granskningshandlingen har fått beteckningen "gammal" (sid 10). Äldre och skyddsvärd hade varit mera korrekt. Den väg som leder till det gamla kvarn- och fabriksområdet är äldre än från 1770-talet (sid 14). Hur gamla anor vägen har, har undertecknade i skrivande stund inte haft möjlighet att undersöka. Källor anger att vägen från Rimforsa till Hallstad kvarn fanns **före** år 1770.

Tyvär har "lilla vägen" eller Kvarnvägen **felaktigt** blivit benämnd "Hallstadsvägen" under 5.2 Ansvarsfördelning (s. 31). Vi har uppmärksammat kommunen på detta, men någon rättelse har inte skett.

Den del som planläggs som GATA<sub>1</sub> "får enskilt huvudmannaskap" står det i texten (s. 31), vilket är mycket märkligt. Vad finns det för skäl för att **ge** GATA<sub>1</sub> enskilt huvudmannaskap i denna text? Och vem har rätt att göra det när frågan om delägarkretsen inte är utredd. Vidare står på s. 36 "GATA<sub>1</sub> förvaltas fortsatt såsom idag" och på s. 38, "den enskilda vägen ska fortsatt driftas och underhållas som idag" samtidigt som det på samma sida konstateras att GATA<sub>1</sub> ägs av Rimforsa 1:126. Det sistnämnda bygger på en justerad registerkarta, som ska ses som en översiktlig karta. Den är inte juridiskt gällande. Det finns en registrerad samfällighet och det är Rimforsa s:10 (med en outredd berörkrets). Den är rättsligt gällande. Hur lång GATA<sub>1</sub> är framgår ingenstans.

GATA<sub>1</sub> och dess fortsatta sträckning till det gamla kvarn- och fabriksområdet sköttes 1886–1948 av Hallsta snickerifabrik. Därefter har boende utmed vägen på eget initiativ haft hand om skötseln, nu under namnet Hallstabyns vägförening. Hallstabyns vägförening är ingen samfällighet vare sig registrerad eller oregistrerad, men har med varsam hand underhållit den gamla grusvägen.

#### *Enskild väg i sydväst GATA1 med opåverkade kostnader?*

På s. 37 påstås det att den befintliga enskilda vägen GATA<sub>1</sub> ger "opåverkade kostnader för den oregistrerade samfälligheten." Som undertecknade tidigare meddelat bekostas underhållet av vägen av Hallstabyns vägförening bestående av de boende utmed vägen.

Det är en enkel vägförening och inget annat. Det finns en registrerad samfällighet, s:10, som kommunen inte har låtit utreda.

Ingen kan med säkerhet säga att kostnaderna inte påverkas. I figur 14 går att utläsa att en av de planerade tomterna direkt gränsar till grusvägen, GATA1. Vid torr väderlek dammar det ymnigt från grusvägen. Hallstabyns vägförening saltar inte vägen, framför allt av miljöskäl, men även av kostnadsskäl. Här kommer det att bli problem med vägdamn för de boende då det inte ens finns en hög och tät buskbarriär mot vägen. Grusvägen ligger dessutom högre än de nedanför belägna tomterna.

Vintertid plogas vägen och boende utmed grusvägen har avsatt tomtmark för snövallar för att vägytan även vintertid ska bli tillräckligt bred, så att även större fordon kan komma fram. Vid plogning finns också risk för att grus och sten, som följer med snön "sprutas" långt in på tomterna.

Lämpligast är att ta bort de två tomter som ligger närmast grusvägen och ersätta dem med befintliga trädbarriärer. Den som bebygger tomten närmast grusvägen måste i annat fall se till att det finns en hög och tät häck mot vägdamn och avsätta mark för snövall.

Åtgärder måste också vidtas inom det exploaterade området så att barn inte lätt kommer ut på grusvägen, som är smal, krokig och trafikerad.

#### *Gång- och cykelväg mellan västra och östra bebyggelseområdet samt anslutning mot Rimforsa*

Det är glädjande att gång- och cykelvägen mellan det västra och det östra området blir asfalterad, men den får gärna bli 4 meter bred för att cykelburna och fotgängare ska kunna skiljas åt på ett säkert sätt. Det står inget om att vägen kommer att ha belysning, men det utgår vi från att så är fallet.

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."*

Det finns idag INGEN vägren att gå eller cykla på längs Ulrikavägen, utmed område 1:49 och vidare mot Rimforsa - inte ens en smal vägren (s. 23). På sina ställen är det endast 2 cm mellan vägmarkering och asfaltkant och någon decimeters grusgång innan den djupa dikesrenen tar vid. Det är omöjligt att gå eller cykla utanför vägmarkering.

#### *Infarten till det östra området*

När man studerar infarten till det östra området ser det något märkligt ut då infarten inte ligger mitt emot Västra vägen. Förklaringen finns i följande text från detaljplan: *"Någon renodlad fyrvägs korsning är inte möjligt, då den nya anslutningsvägen inte kan ligga mer västerut. Detta för att inte komma i konflikt med skyddsavståndet till Parksliden."*

Trafiksäkerheten i den här korsningen med detta utförande är inte optimal och man kan undra om Trafikverket kommer att godkänna den. Orsaken till utförandet är att man inte vill komma i kontakt med Parkslide. Frågan är då varför man inte sanerar den invasiva växten enligt Naturvårdsverkets första rekommendation?

Vald strategi, att skapa en skyddszon kring Parksliden, framstår som naivt. Om man skapar ett område med många människor kommer någon så småningom att sprida växten vidare. Samtidigt går det att sanera växten med idogt och minutiöst arbete, vilket skulle göra att en trafiksäkrare utfart kan skapas.

#### ***Sammanfattning***

Undertecknade förespråkar starkt att antalet bostäder i det västra området skall minska väsentligt. Som området nu är utformat framstår det som stadsexploaterat och blir därmed artfrämmande för en bebyggelse på landet med föreliggande direktiv.

Det västra området skulle bli betydligt mer attraktivt genom

- att området får en exploateringsgrad som överensstämmer med det östra området,



- att inte bebygga föreslagna tomter närmast väg 588 och därmed slippa större problem med trafikbuller och kunna behålla värdefull våtmark,
- att inte bebygga föreslagna tomter närmast grusvägen och därmed slippa problem med vägdamm,
- att inom området skapa planerade ytor för lek och rörelse för barn och därmed få en säker lekmiljö,
- att låta breda befintliga trädbarriärer vara kvar i den västligaste delen för att behålla siktlinjen till fattighuset och få ett skydd för de två sommarstugorna,
- att låta breda befintliga trädbarriärer vara kvar i den östliga delen som skydd för de angränsande 1900-talsvillorna
- att trädridåer bevaras som "fortplantnings- och viloplatser för arter som förekommer inom området" enligt länsstyrelsens rekommendation.
- att nuvarande sträckning på grusvägen GATA<sub>1</sub> behålls och en bred trädridå mot det exploaterade området bevaras för att landskapets karaktärsdrag på ett någorlunda tillfredsställande sätt ska kunna bevaras.

Att sålunda skapa "naturnära bostäder med goda förhållanden för barn borde locka fler att bo i Rimforsa" eller i alla fall i dess utkant, i en kulturmiljö, i närheten av Hallstabyn,

#### 4.10.2 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna. Kommunens bedömning är att planförslaget huvudsakligen är i linje med översiktsplanernas intentioner. En viss avvikelse från den fördjupade översiktsplanen finns avseende placeringen på bostäderna. De genomförda utredningarna, i synnerhet de avseende kulturmiljövärden, visar på behovet av att hålla åkermarken öppen för att bevara siktlinjerna från Ulrikavägen mot Hallstad säteri. Därför har delar av den föreslagna bebyggelsen tagits bort från den öppna åkermarken och placeras längre österut, i anslutning till befintlig bebyggelse utmed Hallstadvägen. Kommunens uppfattning är att trots avvikelsen följer detaljplanen intentionerna i den fördjupade översiktsplanen och en anpassning efter kultur- och naturvärden har gjorts. På befintlig jordbruksmark centralt i aktuellt område planeras naturområde där diken och våtmark tillåts anläggas/bevaras.

En bestämmelse om "minsta fastighetsstorlek" har lagts in för att säkerställa att inte alltför små tomter anläggs.

Fastigheten Rimforsa 9:2 ingår inte i planområdet.

Den planerade bebyggelsens *höjd, omfattning* och *utformning* regleras för att minimera åverkan på exempelvis natur- och kulturmiljön. Kommunen bedömer att planerad bebyggelsens effekter inte kommer uppfattas som påtagligt negativa, genom väl planerad utformning. Kommunen bedömer att natur- och kulturmiljöfrågan är väl utredd med hänvisning till *Undersökning om betydande miljöpåverkan* (2022-11-21), *Miljökonsekvensbeskrivning* (2021-06-28), *Naturvärdesinventering i Rimforsa* (2018-10-22), *PM fladdermöss och ekoxe*, *Argument gällande åtgärder angående eventuell förekomst av (NVI)* (2018-11-07), *PM Förenklad antikvarisk förundersökning samt konsekvensbeskrivning* (2020-10-09), *Förutsättningar för skyddsvärda och skyddade arter inom planområdet Kinda*

*Rimforsa 1:49, med speciell fokus på Artskyddsförordningen samt utredning om invasiva växter (2021-05-26), PM Bedömning av påverkan på fladdermusfaunan (2021-07-15), PM Uppföljande bedömning av påverkan på fladdermusfaunan (2022-08-29), Antikvariskt utlåtande Rimforsa 1:49 (2022-07-04), PM Uppföljande bedömning av påverkan på fladdermusfaunan inför detaljplan vid Rimforsa 1:49 (2022-08-09), Fågelinventering inom planområdet Kinda Rimforsa 1:49, med speciell fokus på rödlistade arter (2022-08-12), Inventering av Ekoxe (*Lucanus cervus*) inom fastigheten Kinda, Rimforsa 1:49 2022 (2022-08-12), Inventering av lämpliga träd för ekoxe (2022-11-16).* Planhandlingarna har utformats med hänsyn till samtliga undersökningarnas/utredningarnas resultat och får därav anses vara väl anpassade till rådande förutsättningar.

Av den sammantagna miljöbedömningen (Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-11-21 och Miljökonsekvensbeskrivning, 2021-06-28) framgår att detaljplanen bedöms innebära liten till måttlig försämring av miljövärden och att åtgärder, såsom utformningsbestämmelser, kan vidtas för att ytterligare mildra miljökonsekvenserna. Frågan har sedan framtagandet av undersökningen och miljökonsekvensbeskrivningen utretts ytterligare och bestämmelser har tillförts.

Gällande markavvattnings- och dagvatten har en dagvattenutredning gjorts, denna ligger till grund för utformningen av ytvattenhanteringen. Likaså har framtagna bullerutredningar beaktats och planbestämmelser som syftar till att minska störningarna har lagts till på plankartan.

Det planerade området utgörs av villa och radhusbebyggelse med egen tomt. Tillsammans med utpekade naturytor och kringliggande naturmark, så väl inom planområdet som utanför, gör kommunen bedömningen att ytor för rekreation och lek finns i samma omfattning som liknande områden. Hur dessa ytor därefter disponeras och möbleras är inte en fråga för detaljplanen.

Den äldre vägsträckningen som i plankartan regleras som GATA<sub>1</sub>, har redan idag enskilt huvudmannaskap och kommer fortsatt ha det framöver. Vägens allra västliga del är med i plankartan enbart för att lösa anslutningsfrågan till Ulrikavägen samt för att möjliggöra utfartsförbud i plankartan, från nya bostadstomter. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är det önskvärt att inte tillskapa fler utfarter på vägen.

Den planerade bostadsbebyggelsen bedöms inte påverka trafikflödet på den enskilda vägen, varför kommunen har svårt att se att vägunderhållet skulle öka till följd av planens genomförande.

Kommunens uppfattning är att frågan kring s:10 och vägsamfälligheten är utredd i den mån kommunens planarbete kräver. Det är Lantmäteriet som ansvarar för att utreda de fastighetsrättsliga förhållandena.

Mellan planområdet och befintligt område i söder ska en passage över Ulrikavägen anordnas. Från passagen tar man sig vidare på villagator på Lingonstigen och gamla Ulrikavägen ut på befintlig trottoar utmed Ulrikavägen in mot Rimforsa.

Den östra väganslutningen bedöms vara godtagbar då trafiken som ska passera häremellan bedöms vara begränsad.

Kommunen avser lösa in den allmänna platsmarken enligt det exploateringsavtal som följer av detaljplanens genomförande. Detta är gängse förfarande när kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken. Kommunen kommer ta över marken och gatanläggningar utan att erlægga någon ersättning. Innan kommunen tar över marken ska beslutade kompensationsåtgärder vara genomförda, gatumarken utbyggd och andra åtgärder som krävs enligt exploateringsavtalet vara utförda på exploatörens bekostnad.

## 4.11 Synpunktsförfattare 25 och 26

### 4.11.1 Yttrande

- *Hänsyn till skyddsvärda 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?** Vi motsäger att planen "inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan". Vi har inte sett att kommunen till fullo anpassat detaljplanen för de skyddsvärda djuren. T ex finns ingen begränsning/anpassning av belysning med på plankartan i "Uppföljande bedömning av fladdermusfaunan" punktats flera viktiga aspekter angående belysningen upp och dessa bör finnas med och inte vara möjliga att kringgå. Vi ser också att det viktiga trädbrynet mellan nya tomter och öppen mark helt kommer att försvinna i och med att tomtmarken går ända fram till gärdet. Vi tror inte att nya tomtägare kommer vara benägna att ha kvar stora träd mot söder. Så frågan kvarstår om kommunen gjort tillräckligt för att möta behoven från de skyddsvärda och skyddade arterna i området. Till dessa kan vi nu även lägga till Berguv som den senaste veckan hörts från vår tomt.

- *Avvikelse från FÖP:en*

Under samverkansmötet ställdes frågan om varför antalet hus utökas i detaljplaneförslaget från det antal som anges i FÖP:en. Svaret blev att det var en kompromiss. Vi anser inte att det svaret är tillfredsställande. 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 ytan och att ni gjort en kompromiss med dennes önskemål genom att öka antalet hus. Går i så fall exploatörens önskemål före hänsyn till natur och kulturmiljö?** Vi tycker att kommunen tydligt ska redogöra för varför de valt att frångå FÖP:ens rekommendation om antal hus. Kommunens svar att en allt för låg exploatering av området inte är ekonomiskt försvarbart visar på att exploatörens önskemål går före hänsyn till natur- och kulturmiljö. Vi önskar att kommunen tittar på detta och prioriterar annorlunda. När denna miljö bebyggts har dessa värden förminskats för alltid. I de undersökningar som gjorts framgår att ny bebyggelse får negativ inverkan på en miljö som beskrivs som viktig på kommunalt och regionalt plan.

- *Framtida drift av Hallstad Säteri*

Natur- och kulturmiljön kring Hallstad, inklusive Hallstad Ängars naturreservat, är helt beroende 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 vi 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 anges 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? Vi tycker inte att kommunens svar att nya byggrätter inte kommer närmare gården än den bebyggelse som finns idag är tillfredsställande. Vi som idag bor i området har valt att bosätta oss "på landet" med allt vad det innebär med bl.a. djurhållning i närheten. När nya invånare köper en tomt i ett villaområde finns inte samma förståelse för detta.

#### **4.11.2 Kommentar**

Kommunen tackar för synpunkterna.

Kommunen bedömer att bostäder ligger i linje med den fördjupade översiktsplanen. Den fördjupade översiktsplanen anger 30–50 bostäder. Maximalt kan 52 bostäder tillskapas i form av villor och parhus. I de fall illustrerade parhus blir villor, blir antalet bostäder färre.

Detaljplanearbetet är en avvägning mellan olika intressen, den enskildes intresse att exploatera sin mark och allmänna intressen så som exempelvis natur- och kulturmiljö. Kommunens uppfattning är att en rimlig avvägning mellan de olika intressena har skett. Den sammantagna bedömningen utifrån gjorda utredningar 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. Mellan samråd och granskning har bebyggelsen minskats ned för att tillgodose så väl naturintressen som kulturmiljöintressen.

Det finns ingen anledning att anta att nyinflyttade skulle ha sämre tolerans och mindre förståelse för lantliga ljud än de som bor i området idag och skulle i så fall lika gärna kunna uppstå när befintliga hus säljs till nya köpare.

## **4.12 Synpunktsförfattare 27 och 28**

### **4.12.1 Yttrande**

Efter att ha läst hela samrådsredogörelsen för 1:49 så är det tydligt att området runt Hallstad inte alls lämpar sig för byggnation av den här omfattningen. Det finns alltför många varningsklockor och frågetecken. Det är anmärkningsvärt att Kinda kommun trots alla utredningar och synpunkter nu ändå föreslår byggnation av 52 bostäder. Det är ledsamt att ni inte svarar på frågorna som ställts. Ni skriver bara att

Rimforsa ska växa och det argumentet väger tydligen tyngre än alla de utredningar som gjorts gällande kulturvärden, fladdermöss och synpunkter om Östgötaledens bevarande. Vi anser att detta område över huvud taget inte ens borde varit med i översiktsplanen för Rimforsa. Det finns även starka misstankar om jäv, då en enskild exploatör som samtidigt var politiker på ett märkligt sätt lyckades få igenom sina planer för området. Det är ledsamt att läsa om hur hela den här processen har gått till. Eftersom det tydligen inte är ekonomiskt försvarbart att bygga färre hus så låter ni exploatörens intressen väga tyngst bara för att ni vill att det ska byggas så mycket som möjligt i Rimforsa. Vi känner oss oroliga över hur beslutsprocessen inom kommunen har gått till och förtroendet för Kindas politiker är nu väldigt lågt. Det är dags att tänka om vad gäller planerna för byggnation inom det här området.

Börja med att bebygga exploatörens andra område (1:129) som inte alls är lika känsligt när det gäller kulturvärden, natur och friluftsliv. Vi behöver bevara det som är unikt och som så många värdesätter med just Rimforsa.

#### **4.12.2 Kommentar**

Kommunen tackar för synpunkterna. Detaljplanearbetet är en avvägning mellan olika intressen, den enskildes intresse att exploatera sin mark och allmänna intressen så som exempelvis natur- och kulturmiljö. Kommunens uppfattning är att de framtagna underlagen i form av utredningar har beaktats och varit styrande i utformningen av planen. Anpassningar av området utifrån detta har skett. Det har skett stora förändringar mellan samråd och granskning. Kommunens uppfattning är att en rimlig avvägning mellan de olika intressena har skett.

### **4.1 Synpunktsförfattare 29 och 30**

#### **4.1.1 Yttrande**

Vi tycker fortfarande att all byggnation på 1:49 bör pausas för att istället bebygga 1:129 först.

Vad vi kan se på den nya kartan så är det ca 20–30 meter från våran tomtgräns till ny byggnation. Vi vill ha minst 50–70 meter emellan så att det blir en trädridå med bevarade ekar emellan.

Och en annan anledning till att vi inte vill ha byggnation så nära oss är att vi är oroliga för våran husgrund samt murstock när det är dags för markarbeten med sprängning osv.

Vi är samtidigt positiva till den gångbana som planeras i skogen bakom vårt hus. Den kommer bli väl använd även av oss. Men som sagt inga hus närmare än 50–70 meter tack.

Hur blir det med våra enskilda avlopp när det ska byggas? Får vi ha kvar det eller blir vi påtvingade det kommunala avloppet?

#### 4.1.2 Kommentar

Kommunen tackar för synpunkterna. Kommunens bedömning är att avståndet mellan ny och befintlig bebyggelse är rimligt. 20-30 meter ger möjlighet till en grön ridå mellan områdena.

Kommunens intention är att planområdet ska ansluta till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Fastigheten som frågan gäller ligger utanför detaljplanområdet och hanteras därför inte i denna detaljplaneprocess.

## 5 Kvarstående synpunkter

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

Berörd part	Del som inte tillgodosetts	Skedet då synpunkter lämnades in
Synpunktsförfattare 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42	Synpunktsförfattarna önskar att detaljplanen avbryts, att en bredare naturridå ska finnas mellan befintlig och ny bebyggelse samt att bebyggelsen i väster ska minskas ned. Önskemål om en ny infart har också framförts.	Samråd
Synpunktsförfattare 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 och 30	Synpunktsförfattarna har velat se en mindre byggnation i väster, att planarbetet på Rimforsa 1:49 ska avbrytas, att större hänsyn ska tas till skyddsvärda arter samt att en bredare grönridå mellan nytt och befintlig ska finnas.	Granskning

## 6 Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet har upprättats av Ola Rosenqvist och Rebecca Petersson, SWECO.

Samhällsbyggnadsnämnden

Maria Hedberg  
Verksamhetschef plan och myndighet