



Samrådsredogörelse

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



Granskningshandling
Upprättad: 2021-05-27

Innehåll

1	Inledning.....	4
2	Inkomna yttranden	4
3	Ändringar som gjorts i planhandlingar.....	5
4	Allmänt samrådsmöte.....	6
5	Redogörelse av inkomna synpunkter med kommentarer	6
5.1	Länsstyrelsen	6
5.2	Lantmäteriet.....	10
5.3	Vård- och omsorgsnämnden	10
5.4	Trafikverket	11
5.5	E.ON Energidistribution AB	11
5.6	Skanova AB	11
5.7	Rimforsa Strand Kurs & Konferens AB	11
5.8	ILE Fastighets AB.....	14
5.9	Synpunktsförfattare 1 & 2	15
5.10	Synpunktsförfattare 3 & 4	16
5.11	Synpunktsförfattare 5 & 6	16
5.12	Synpunktsförfattare 7 & 8	17
5.13	Synpunktsförfattare 9 & 10	18
5.14	Synpunktsförfattare 11 & 12	18
5.15	Synpunktsförfattare 13 & 14	21
5.16	Synpunktsförfattare 15 & 16	22
5.17	Synpunktsförfattare 17 & 18	23
5.18	Synpunktsförfattare 19.....	24
5.19	Synpunktsförfattare 20 & 21	24
5.20	Synpunktsförfattare 22 & 23	24
5.21	Synpunktsförfattare 24-31.....	24
5.22	Synpunktsförfattare 32 & 33	28
5.23	Synpunktsförfattare 34 & 35	32
5.24	Synpunktsförfattare 36 & 37	33
5.25	Synpunktsförfattare 38 & 39	36
5.26	Synpunktsförfattare 40.....	39
5.27	Synpunktsförfattare 41.....	40
5.28	Synpunktsförfattare 42.....	41
5.29	Synpunktsförfattare 43 & 44	45
6	Ställningstagande	46

7 Medverkande tjänstemän 46

1 Inledning

Ett förslag till en ny detaljplan för Håkantorp 1:21 m.fl. har tagits fram. Förslaget var ursprungligen ute på samråd från den 27 maj 2019 till den 30 juni 2019. Då en felaktighet i plankartan som låg på kommunens hemsida upptäcktes, rättades denna till och samrådstiden förlängdes till den 8 juli 2019.

2 Inkomna yttranden

De nedanstående synpunkterna har kommit in under remisstiden:

Länsstyrelsen 2019-07-04

Lantmäteriet 2019-06-30

Kommunala instanser

Vård- och omsorgsnämnden 2019-06-07

Berörda statliga verk, företag och intresseorganisationer

Trafikverket 2019-06-20

E.ON Energidistribution AB 2019-06-19

Skanova AB 2019-06-07

Rimforsa Strand Kurs & Konferens AB 2019-06-26

ILE Fastighets AB 2019-06-26

Sakägare enligt fastighetsförteckning

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

Synpunktsförfattare 1 & 2 2019-06-24

Synpunktsförfattare 3 & 4 2019-06-27

Synpunktsförfattare 5 & 6 2019-06-27

Synpunktsförfattare 7 & 8 2019-07-07

Synpunktsförfattare 9 & 10 2019-07-07

Övriga inkomna synpunkter

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

Synpunktsförfattare 11 & 12 2019-06-23

Synpunktsförfattare 13 & 14	2019-06-24
Synpunktsförfattare 15 & 16	2019-06-24, tillägg: 2019-06-28
Synpunktsförfattare 17 & 18	2019-06-26
Synpunktsförfattare 19	2019-06-30
Synpunktsförfattare 20 & 21	2019-06-30
Synpunktsförfattare 22 & 23	2019-06-30 samt 2019-07-07
Synpunktsförfattare 24-31	2019-07-04
Synpunktsförfattare 32 & 33	2019-07-04
Synpunktsförfattare 34 & 35	2019-07-07
Synpunktsförfattare 36 & 37	2019-07-07
Synpunktsförfattare 38 & 39	2019-07-07 samt 2019-07-08
Synpunktsförfattare 40	2019-07-08
Synpunktsförfattare 41	2019-07-08, två yttranden
Synpunktsförfattare 42	2019-07-08
Synpunktsförfattare 43 & 44	2019-07-08

3 Ändringar som gjorts i planhandlingar

Efter inkomna synpunkter har planförslaget kompletterats och justerats, sammanfattningsvis enligt följande:

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

- Planbestämmelser avseende gestaltning och placering av bebyggelsen har tillförts med beaktande av befintlig bebyggelse, landskapsbilden, markens lutningar, möjliga siktlinjer och områdets kulturmiljövärden.

4 Allmänt samrådsmöte

Ett samrådsmöte hölls för allmänheten i Rimforsa församlingsgård den 18 juni 2019. Kallelse till mötet hade skickats ut till samtliga sakägare samt annonserats i dagstidning, på kommunens hemsida, på biblioteken i Rimforsa och Kisa samt i kommunhusets entré. På mötet närvarande 30 personer utöver representanter för Kinda kommun samt för exploatören Rimark.

Mötet inleddes med en presentation av närvarande representanter från kommunen samt exploatören. Därefter presenterades en kort redogörelse över detaljplanprocessen och hur man kan gå till väga om man vill överklaga en plan. Efter inledningen följde en presentation av samt diskussion om planförslaget.

Illustrationer presenterades över tänkt bebyggelse samt varför exploatören respektive kommunen önskar förändra byggrätterna i området.

Mötesdeltagarna gavs möjlighet att ställa frågor om projektet. Frågor som uppkom handlade om exploateringsgraden, illustrationerna i planförslaget, parkeringsfrågor, trafiklösning inom och utanför planområdet, VA-ledningar, båtplatser, skyddsavstånd till närliggande jordbruk samt gestaltningskrav.

Sammanfattningsvis konstaterades under mötet:

- Illustrationerna är inte juridiskt bindande utan ger en översiktsbild av ett tänkt förslag och kan därför skilja sig från det exploateringsplan som plankartan medger.
- Exploateringsgraden bedömdes bli begränsad av att parkering avsågs lösas inom kvartersmark.
- Trafikmängden bedöms öka utifrån ökad exploateringsgrad i området.
- VA-ledningarna bedöms ha kapacitet för den ökade bebyggelsen.
- Tillgång till båtplatser är begränsad i närområdet.
- Skyddsavstånd till jordbruk ska ta hänsyn till de förutsättningar som råder på den specifika platsen.
- Frågor kring gestaltningskrav i planförslaget som behöver utredas ytterligare under planarbetet.

5 Redogörelse av inkomna synpunkter med kommentarer

5.1 Länsstyrelsen

5.1.1 Yttrande

Rubricerat förslag har insänts till Länsstyrelsen för samråd enligt PBL 5:11. Handlingarna utgörs av plankarta och planbeskrivning. Detaljplanens syfte är

småskalig bostadsbebyggelse i form av grupphus i radhusform. Planområdet är beläget väster om Rimforsa Strand, ungefär en kilometer söder om Rimforsa centrum. Området avgränsas av jordbruksmark och naturmark, väg 603, en lokalgata samt infartsgatan till området Rimforsa Strand.

Det finns en gällande detaljplan för området som medger naturmark och fyra större villatomter. Det planförslag som nu tas fram möjliggör istället för åtta byggnader med tre radhuslägenheter i varje hus samt ytor för lek, plantering, parkering och komplementbyggnader. Husen samlas i två grupper så att utsikten ned mot Åsunden tas till vara. Två olika radhustyper planeras, varav den ena typen erhåller två våningar och den andra en indragen tredje våning. Som komplement till radhusen planeras komplementbyggnader som carportar och gemensamma utrymmen.

Kommunen handlägger planen med utökat förfarande och bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan, samt att det är förenligt med fördjupad översiktsplan för Rimforsa, antagandehandling 2019-03-06, dock inte med gällande kommunövergripande översiktsplan från 2004.

Överensstämmelse med översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande
Länsstyrelsen anser att planförslaget i stort överensstämmer med intentionerna i översiktsplan och Länsstyrelsen granskningsyttrande till FÖP Rimforsa under 2019. Länsstyrelsen har även under hösten 2018 träffat kommunen på ett möte om miljöundersökning där idéerna kring föreslagen markanvändning har stämts av.

Gällande översiktsplan för Kinda kommun från 2004 anger att området i närheten av Rimforsa strand är lämplig för bostadsutveckling samt att kulturmiljövärden på platsen är viktiga att ta hänsyn till. FÖP för Rimforsa från 2011 nämner området som gynnsamt att satsa på och att kommunen ställer sig positiv till att hjälpa fram privata initiativ.

I den version av FÖP Rimforsa som var på utställning under 2018 anges för området B:11 Utvecklings stråk Håkantorp – Krågedal. Söder om Rimforsa tätort finns mark som är attraktiv för framtida bebyggelse. På sikt kan delar av det utpekade området vara intressant för utbyggnad av bostäder. Om området exploateras med stor varsamhet och med hänsyn till omgivningens värde kan området generera attraktiva tomter inom delar av området utan att göra avkall på områdets höga värden. Den fördjupade översiktsplanen pekar även ut miljöer av visst värde såsom Håkantorp, Lillgården, Sörstugan, samt Storgården som miljö och byggnad av stort värde.

Länsstyrelsens synpunkter

Kontroll enligt kap 11 PBL

Riksintresse

Friluftslivet vid sjön Åsunden

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att riksintresse för friluftslivet kring sjön Åsunden inte kan förmodas påtagligt skadas på grund av denna utbyggnad.

Länsstyrelsen vill dock uppmuntra till att se möjligheter med riksintressenas utveckling och se om plan-förslaget kan bidra till förbättringar så att friluftslivet i närområdet gynnas. Bidrar planförslaget exempelvis till ökad tillgänglighet, satsningar på trafik-, gång- och cykelbanor och passager som även kan komma besökare av sjön till godo?

Hälsa och säkerhet

Störningar från närliggande verksamheter

Länsstyrelsen välkomnar det resonemang som förs kring störningar kopplat till närliggande lantbruksverksamhet och näringens fortsatta driftmöjligheter. En hög medvetandegrad i projektet om dessa förutsättningar kan bidra till att de som flyttar in har realistiska förväntningar på omgivningen.

Geotekniska risker

Av planbeskrivningen framgår att en geoteknisk utredning har utförts i tidigare planarbete samt att en mer detaljerad utredning kan behövas i samband med projektering för att fastställa markens egenskaper ytterligare. Länsstyrelsen ser gärna att en mer fyllig beskrivning av nödvändiga åtgärder tillförs planbeskrivningen och uppmuntrar kommunen att överväga en fördjupad utredning redan i detta skede. Detta med tanke på att utredningar inte ska hänskjutas till efterföljande skeden och att detta planförslag innebär förändringar i vad markens bärighet ska lämpa sig för.

Strandskydd

Planbeskrivningen får gärna för tydlighets skull kompletteras med planområdets avstånd från sjön samt var strandskyddslinjen går.

Miljö kvalitetsnormer

Det är av betydelse att planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten. Det behöver visas hur planförslaget kan medverka till förbättringar för recipientens status.

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA och har visats sig inte vara lämpligt för infiltration av dagvatten. Länsstyrelsen påminner om att planbeskrivningen med fördel kan redogöra för vad en dagvattenutredning kommit fram till för genomförbara lösningar för omhändertagande av dagvatten inom området, då planen inte kan reglera någonting utanför planområdet. Det kan vara bra att avsätta ytor på lämpliga platser för dagvattenhantering i plankartan samt ta höjd för en klimatfaktor så att det finns kapacitet att ta hand om ett 100-årsregn.

Allmänt och rådgivande

Naturvård

Det är bra att resultatet från naturinventering beskrivs samt att trädmiljöer skyddas i planen. Den bibehållna ängskaraktären är positivt utifrån biologisk mångfald.

Kulturmiljövård

Planområdet har lokala värden att ta hänsyn till. Länsstyrelsen välkomnar landskapsbildsanalysen och uppmuntrar till fortsatt fördjupning om områdets

kulturhistoria i de fall det finns beröring till de miljö- och byggnadsvärden som FÖP Rimforsa har pekat ut.

Eventuellt kan även perspektiv sett från sjön och inåt land vara av värde för att skildra byggnadshöjdernas lämplighet.

Trafik och kommunikationer

Det är viktigt att planförslaget bidrar till en bra tillgänglighet via cykel och goda siktlinjer kring in- och utfarter. Hur planområdet kopplar an till kollektivtrafik och offentlig service, samt möjligheterna för solceller och elladdning av fordon får gärna skildras i det fortsatta planarbetet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförande av planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Övrigt

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning gällande val av förfarande då det kan vara av intresse för allmänheten är kungörelse i ortspress att föredra. Länsstyrelsen rekommenderar förtydligande i handlingarna om planförslaget är ett nytt initierat planarbete, eller om detta utgör en ändring av befintlig detaljplan.

5.1.2 Kommentar

Samrådsförslaget tog fasta på det geografiska läget, nära Rimforsa tätort, och innehöll därmed en tätare bebyggelse i radhusform. Detta för att i en varierad och växande befolkning kunna erbjuda ett mer varierat boende. Förslaget bedömdes tillgodose ett behov av mindre bostäder i Rimforsa då det tidigare mestadels byggts villor. Till följd av utökade analyser efter samrådet avseende områdets landskapsbild och kulturmiljövärden har planförslaget arbetas om och rymmer nu bygggrätter för villabebyggelse/fristående hus. Bygggrätterna har justerats för att få till en mer småskalig och uppbruten struktur där nio tomter med mer begränsade bygggrätter, i jämförelse med detaljplanen från 2006, kan avstyckas. Aktuellt granskningsförslag överstiger ej 10 bostäder per hektar, vilket är den exploatering som förordas i landskapet söder om planområdet, längs det i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa utpekade utvecklingsstråket. Kommunen har utifrån förutsättningarna och den nya utformningen i granskningsförslaget tagit ett nytt ställningstagande om att planförslaget inte strider mot kommunens översiktsplan eller den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa.

Friluftslivet vid sjön Åsunden – Planområdet behöver ses i sitt sammanhang och boende kommer därmed ha tillgång till de naturområden (allmän platsmark) som säkerställs i detaljplanen från 2006. Föreslagen ny gatusträckning planläggs som allmän platsmark och dess sammankoppling, i två punkter, med befintligt gatunät möjliggör promenader i rundslinga.

Störningar från närliggande verksamheter – Synpunkt noteras. Tidigare resonemang har nu även kompletterats.

Geotekniska risker – Den översiktliga geotekniska undersökning som utförts som underlag till detaljplanen från 2006 (Ramböll Sverige AB, 2005) bedöms kunna utgöra underlag även för denna detaljplan. Markområdet är i detaljplanen från 2006 planlagt för fyra större villatomter. I den nya detaljplanen planeras istället en villabebyggelse med upp till nio tomter, dock med mer begränsade byggrätter. Total byggnadsarea inom planområdet har endast utökats från 1200 kvm (300 kvm per fastighet) till 1350 kvm (150 kvm per fastighet). Utifrån den marginella ökningen av total byggnadsarea, samt utifrån att planerad bebyggelse är av samma typ som redan byggts norr och öster om planområdet (i enlighet med detaljplanen från 2006), görs bedömningen att samma grundläggningsförhållanden fortfarande råder. Planbeskrivningens kapitel angående geoteknik har kompletterats med en tydligare sammanställning av den geotekniska utredningens rekommendationer. Information har även förts in angående genomförda undersökningar av grundvattennivån. Utifrån utförda undersökningar görs bedömningen att tilltänkt byggnation är möjlig med rätt grundläggning.

Strandskydd – Planbeskrivningen har kompletterats med illustration som visar planområdets avstånd från sjön samt var strandskyddslinjen går.

Miljökvalitetsnormer – Inför upprättandet av granskningshandlingar har en dagvattenutredning tagits fram. Planhandlingarna har kompletterats och utökats utifrån utförd utredning och går att läsa om i planbeskrivningen under 4.9 *Störningar, hälsa och säkerhet* samt 4.10 *Teknisk försörjning*.

Naturvård – Synpunkter noteras.

Kulturmiljövård – Till följd av utökade analyser av områdets landskapsbild och kulturmiljövärden har planförslaget arbetas om efter samrådet och rymmer nu byggrätter för villabebyggelse/fristående hus. Byggrätterna har justerats för att få till en mer småskalig och uppbruten struktur där nio tomter med mer begränsade byggrätter, i jämförelse med detaljplanen från 2006, kan avstyckas. Tidigare tillåtna byggnadsareor, i detaljplanen från 2006, har i analys av siktlinjer bedömts vara för stora då de påverkar upplevelsen av öppenheten i landskapet. Smalare och något resligare hus bedöms nu, utifrån volym- och siktstudier, bättre harmoniera med landskapsbilden. Nya illustrationer, bland annat baserade på framtagen 3d-modell för möjlighet till fördjupade analyser, har tillförts planbeskrivningen.

Trafik och kommunikationer – Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare beskrivningar av förutsättningar och förändringar.

Undersökning om betydande miljöpåverkan – Synpunkt noteras.

Övrigt – Synpunkt noteras. I planhandlingarna har det förtydligats att det är en ny detaljplan och inte en ändring av befintlig detaljplan.

5.2 Lantmäteriet

Inget att erinra.

5.3 Vård- och omsorgsnämnden

Inget att erinra.

5.4 Trafikverket

Inget att erinra.

5.5 E.ON Energidistribution AB

Inget att erinra.

5.6 Skanova AB

Inget att erinra.

5.7 Rimforsa Strand Kurs & Konferens AB

Att Kinda kommun och Rimforsa är i behov av fler invånare och olika typer av boende är vi helt på det klara med. Men att riva upp och ändra en förhållandevis färsk detaljplan, där bläcket knappt har torkat på kontraktet för den senast sålda tomten, är inte rätt väg att gå.

Vi överklagar här med förslaget till detaljplaneändring för Håkantorp 1:21, på följande grunder.

1. Förtroendet för Kinda kommun kommer att raseras.

Mellan åren 2004-2006 var det många, långa och intensiva dialoger mellan oss, kommunen och markägaren, för att få fram den detaljplan som vann laga kraft 2006-04-27. Antal hus, dess utseende och marken skulle anpassas till den befintliga lantliga landskapsbilden och utvecklas till ett bostadsområde för enbostadshus. Karaktären med mycket grönområden, stora tomter och en lantlig miljö är något som nämns i detaljplanen. Området skulle helt enkelt utvecklas på ett sätt som harmoniserar med den byggnad som ni i detaljplane-processen satte litet q på.

Visst behövs det fler olika typer av bostäder i Rimforsa men att riva upp en så ny detaljplan bara för att det tar lång tid att sälja tomterna skapar verkligen inget förtroende för kommunen från vare sig oss eller för de som valt att investera mycket pengar i sina hus på området. Vi skulle till och med säga att vi framöver aldrig kommer att lita på något som kommunen gör eller lovar.

2. Fredrika Bremerförbundets lantushållningsseminarium (Rimforsa Strand) ett kulturhistoriskt minnesmärke.

Vid arbetet med detaljplaneprocessen 2004-2006 valde kommunen att ge vår fastighet märkningen litet q, dvs att det finns ett kulturhistoriskt värde som ska skyddas. Detta värde tas upp även i den nya FÖP:en (sid 17) för Rimforsa som klubbades nu i vår. När Fredrika Bremerförbundet byggde sin skolbyggnad år 1910-1911, var det för att in-rymma en av Sveriges första högre utbildningar för kvinnor, ett lantushållningsseminarium. Här utbildade de lärarinnor i ämnen inom trädgård, småbruk, slöjd och ekonomi. Marken runtomkring dagens konferenshotell var fylld med odlingar och frukt-träd, dvs en lantlig miljö. När vi läser på hur man ska ta hänsyn till en kulturhistorisk byggnad så är inte bara byggnaden viktig, utan också marken runtomkring. Då förstår vi inte hur ni tänker när ni vill bygga radhus på

intelligande mark? För såvitt vi vet fanns inga radhusområden i början av 1900-talet! Radhusen kommer att vara det första man möter när man åker ner genom den naturklassade äppelträdsallén (naturklass A). Ett område som enligt gällande detaljplan skulle ha lantlig känsla och ta hänsyn till att kunna se sjön Åsunden. Något som redan inte följts, eftersom Rimforsa Strand skymms av det gula tvåvåningshus ni gav bygglov till för två år sedan. Ni har dessutom inte tagit någon som helts hänsyn till att placera husen så att de som bor bakom har en möjlig-het att få sjöutsikt.

Vi anser inte att radhusen ska byggas då de totalt förstör tanken på bevarandet av den lantliga känslan och miljön samt på grund av det kulturhistoriska värde som ni anser att våran fastighet har.

3. Riskerar vårt företags möjlighet till utveckling och nyanställning

Vår verksamhet har redan blivit påverkad av bebyggelsen runt omkring oss. Det som tidigare kändes som ett lantligt läge har idag blivit infart genom ett bostadsområde. Varje vecka får vi höra av våra gäster "oj vad ni har blivit inbyggda". Att ni då skulle frångå detaljplanen och istället för att bygga fyra hus på stora tomter, bygga radhus för 24 familjer, vore verkligen att bygga på den redan av våra gäster, upplevda inbyggda känslan. Radhusen skulle dessutom vara det första våra gäster möter när de svänger ner i allén. Vi ser en fara i att det som skrivs på tex TrippAdvisor kan innebära att gästerna väljer ett hotell på annan ort och i en annan kommun, även om gästerna har en uppskattad vacker vy mot sjön när de väl kommer in på vårt område.

Besöksnäringen med framförallt naturturismen utpekats på alla håll som framtids-branschen där det i "AI-tider" fortfarande kommer att finnas arbetstillfällen. Att då "bygga in" en av de ledande aktörerna i kommunen och försvåra att skaffa fler gäster som bla genererar fler arbetstillfällen, känns helt tokigt.

4. Trafiksituationen

Trafiksituationen ner genom allén är idag redan ansträngd, vilket vi också påpekar för de som ansöker om bygglov för sina hus. Våra varutransporter, personal och gäster fraktar sig samma väg som de boende. Skulle det komma ytterligare 20 familjer med 1-2 bilar och 4 personer i hushållet kommer detta att belasta trafiken ytterligare. Vår ambition med vårt företag är att växa, vilket kommer att innebära fler transporter av såväl varor som gäster. I dag är det ca 15 00 personer årligen som på ett eller annat sätt gästar oss och de flesta kommer med egen bil.

Övrigt

Exploateringen av det fina området vid sjön Åsunden har sedan första stund skötts ka-tastrofalt dåligt. Ett område som hade stor potential (om detaljplanen följts) att bli ett vackert kvarter i Kinda. På flera punkter har kommunen inte följt gällande detaljplan. Se nedan (texterna är kopierade från detaljplanen).

- **Taken:** För en ytterligare anpassning till landskapsbilden kommer bebyggelsen att utformas med tegelröda tak eller grå falsad plåt. Har inte följts, vem beviljade de svarta tegeltaken?
- **Höjd på hus:** Bostadshusen varierar i höjder mellan en –två våningar: allt bero-ende på var i landskapet husen placeras. Har inte följts.
- **Anpassade lägen:** Den nya bostadsbebyggelsen anpassas i läge och riktning till rådande landskap och topografi samt placeras så att utsikten mot sjön Åsunden tas till vara. Har verkligen inte följts.
- **Färg på husen:** Fasadkulörerna kommer att vara falurött eller ljusa kulörer. Exploatörens ambition är att inte godta starka kulörer som avviker från den lokala byggnadstraditionen. Har inte följts, vem beviljade en svart fasadfärg?
- **Planbestämmelser** har införts för att reglera de nya husens utseende. Vad hände med den bestämmelsen?

5.7.1 Kommentar

En detaljplan kan överklagas först efter ett beslut om antagen detaljplan. Kommunen hanterar därför era synpunkter som ett inkommet samrådsyttrande i pågående detaljplaneprocess.

Tidigare förslag tog fasta på det geografiska läget, nära Rimforsa tätort, och innehöll därmed en tätare bebyggelse i radhusform. Detta för att i en varierad och växande befolkning kunna erbjuda ett mer varierat boende. Förslaget bedömdes tillgodose ett behov av mindre bostäder i Rimforsa då det tidigare mestadels byggts villor.

Utökade analyser av områdets landskapsbild och kulturmiljövärden har gjorts efter samrådet och går att läsa om i planbeskrivningen under *4.2 Kulturmiljö och landskapsbild*. Till följd av detta har planförslaget arbetas om och rymmer nu byggrätter för villabebyggelse/fristående hus. Byggrätterna har justerats/minskats för att få till en mer småskalig och uppbruten struktur där nio tomter med mer begränsade byggrätter, i jämförelse med detaljplanen från 2006, kan avstyckas. Tidigare tillåtna byggnadsareor, i detaljplanen från 2006, har i analys av siktlinjer bedömts vara för stora då de påverkar upplevelsen av öppenheten i landskapet. Smalare och något resligare hus bedöms nu, utifrån volym- och siktstudier, bättre harmoniera med landskapsbilden.

I samband med att planförslaget, efter samrådet, har justerats till att omfatta en lägre exploateringsgrad bedöms den tillkommande trafikmängden inom området som hanterbar.

En detaljplan som har vunnit laga kraft är gällande till dess att den ersätts eller upphävs. Avvikelse från den nu gällande detaljplanen från 2006 är inte något som prövas eller kan hanteras i nu aktuellt detaljplanearbete. Sedan samrådet har i nu aktuellt detaljplanearbete utökad fokus lagts på gestaltungsfrågorna.

Övriga synpunkter noteras.

5.8 ILE Fastighets AB

5.8.1 Yttrande

Ända sedan 2005 när vi blev påtvingade av Kinda kommun och Rimforsa mark AB att delta och delbetekosta framtagandet av nuvarande detaljplan har detta område missköts och orsakat oss och vår hyresgäst Rimforsa Strand skada.

Vi var med och tog fram och delbetalade nuvarande plan, men har inte blivit kontaktade eller fått några handlingar om planändringen som är på remiss. Ännu en gång ser vi att kommunen inte bryr sig om oss som företag.

När nu fler bostäder skall byggas kommer det att påverka vår fastighet negativt med mer trafik, förändrad landskapsbild och negativ upplevelse för Rimforsa Strands gäster. Mer avloppsvatten till pumpstationen som i dag ligger väldigt nära hotellrum och konferenslokaler. Mer dagvatten som skall gå igenom vår fastighet och göra vår mark svårare använd.

Med hänvisning till kommunens negativa handläggning av detta område ända sedan år 2005, ser vi inga andra möjligheter än att säga nej till förslaget om ändrad detaljplan.

Samtidigt säger vi upp gällande servitutsavtal, se bilaga och paragraf 2 avtalets giltighet.

5.8.2 Kommentarer

Planarbetet avser en ny detaljplan. Planområdet är dock lokaliserat inom ett område som sedan tidigare omfattas av en detaljplan från 2006 och där genomförandetiden har gått ut. Fastighetsföreteckningen som togs fram inför samrådet för den nya detaljplanen omfattade endast de sakägare som bedömdes vara närmast berörda av den nya detaljplanen. Detaljplanen fanns dock tillgänglig för alla som ville ta del av förslaget under hela den tid som förslaget var ute på samråd. Med anledning av inkomna synpunkter under samrådet har kommunen uppdaterat fastighetsförteckningen inför granskningen.

Utökade analyser av områdets landskapsbild och kulturmiljövärden har gjorts efter samrådet och går att läsa om i planbeskrivningen under *4.2 Kulturmiljö och landskapsbild*. Till följd av detta har planförslaget arbetas om och rymmer nu byggrätter för villabebyggelse/fristående hus. Byggrätterna har justerats/minskats för att få till en mer småskalig och uppbruten struktur där nio tomter med mer begränsade byggrätter, i jämförelse med detaljplanen från 2006, kan avstyckas. Tidigare tillåtna byggnadsareor, i detaljplanen från 2006, har i analys av siktlinjer bedömts vara för stora då de påverkar upplevelsen av öppenheten i landskapet. Smalare och något resligare hus bedöms nu, utifrån volym- och siktstudier, bättre harmoniera med landskapsbilden.

I samband med att planförslaget, efter samrådet, har justerats till att omfatta en lägre exploateringsgrad bedöms den tillkommande trafikmängden inom området som hanterbar.

Ledningsnätets (inklusive pumparnas) kapacitet har av kommunen bedömts tillräckligt för den planerade exploateringen. En avstämning har även gjorts vad gäller det befintliga dagvattenmagasinets kapacitet. Magasinet behöver enligt avstämningen byggas ut något för att kunna omhänderta tillkommande dagvatten från planområdet, vilket bedöms kunna genomföras inom befintligt område för dagvattenmagasin på kommunens mark.

Angående uppsägning av servitutsavtal konstateras att servitut gäller i enlighet med den fastighetsförrättning som Lantmäteriet beslutat om. Frågor om uppsägning av servitut hänvisas till Lantmäteriet.

Övriga synpunkter noteras.

5.9 Synpunktsförfattare 1 & 2

Se synpunkter från synpunktsförfattare 11 & 12, *5.14 Synpunktsförfattare 11 & 12*, med tillägg nedan.

5.9.1 Tillägg

- Enligt den nya detaljplanen kan man tolka att det står "alt sophantering" precis mittemot vår uppfart på tomt Håkantorp 1:85. Kan man placera det längre från vår tomt skulle uppskattas att det vid ny detaljplan kan ta hänsyn till detta och inte placera 24 hushålls sopor på en plats.
- Vid samrådsmötet framkom att det ifrån tidigare godkända 1200 kvadratmeter plus biyta 300 kvadratmeter. Ni från kommunen verkade heller inte ha koll på att ni godkänner 6000 kvadratmeter boyta och 1200 kvadratmeter biyta. Ganska stora skillnader. Ni anger ej heller begränsningar vd gäller utseende på bostäderna för ni vill ge flexibilitet i byggandet. Det gällde inte tidigare och hur kommer vi kunna värna om utseendet i Kinda kommun och ffa Rimforsa om det inte skall föreligga några begränsningar hur det skall se ut? Ni nämner att det är antalet parkeringsplatser som begränsar hur många som kan bo där vad är då den begränsningen? Kan det omvandlas till hyresbostäder under rådande flexibilitet och kan då bli fler bostäder om det då inte är samma begränsning med parkeringsplatser Inga begränsningar för flexibilitet, begränsning till 24 baserat på parkeringsplatser. Om det blir hyresrätter kan bli många fler bostäder om boyta skall vara 6000 kvadratmeter.

5.9.2 Kommentar

Se svar/kommentar till synpunktsförfattare 11 & 12, *5.14.2 Kommentar*.

Angående sophantering ska respektive fastighetsägare, i det nu reviderade planförslaget, anordna tillräckliga utrymmen för sortering och hämtning av hushållsavfall och källsorterat material. Kinda kommun ansvarar för hämtning av avfall enligt gällande föreskrifter.

Övriga synpunkter noteras.

5.10 Synpunktsförfattare 3 & 4

Se synpunkter från synpunktsförfattare 11 & 12, *5.14 Synpunktsförfattare 11 & 12*, med tillägg nedan.

5.10.1 Tillägg

I våra köpehandlingar till vår fastighet signerades gällande detaljplan av exploatör. Vi hade aldrig kunnat förutse att den gällande detaljplan som fanns skulle önskas ändras så till vida att hela områdetets karaktär förändras i strid mot FÖP.

5.10.2 Kommentar

Se svar/kommentar till synpunktsförfattare 11 & 12, *5.14.2 Kommentarer*.

Övrig synpunkt noteras.

5.11 Synpunktsförfattare 5 & 6

5.11.1 Yttrande

Synpunkter på förslag från Rimforsa Mark AB, gällande radhusbebyggelse vid Rimforsa strand

Vi [...] vill framföra synpunkter på det förslag som Rimforsa Mark AB presenterat. Vår tomt angränsar till allén och till den yta där de föreslagna radhusen planeras att byggas.

Förslaget är inte i överensstämmelse med den detaljplan som tidigare tagits fram för området och kommer för oss innebära enskilda olägenheter i form av minskad sjöutsikt och ökad insyn. När vi köpte tomten så köpte vi den i tron om att det skulle byggas enskilda villor och inte som nu presenterat radhus. Rimforsa Mark presenterade och marknadsförde när vi köpte tomten att det var enbart tänkt för bebyggelse med enskilda hus. Detta marknadsför man fortfarande vid dagens datum på sin hemsida. Vi anser att radhus inte alls passar in i den vackra och unika miljön som området kring Rimforsa strand utgör. Det bör uppstå betydligt mer trafik och buller och kommer störa boendeomgivningen och pga de föreslagna radhusens höjd kommer även att vår tomt kommer skuggas av de betydligt högre husen. Värdet på tomten kommer enligt flera mäklare vi kontaktat med stor sannolikhet att minska.

5.11.2 Kommentar

Till följd av inkomna synpunkter under samrådet har utökade analyser avseende områdets landskapsbild och kulturmiljövärden genomförts och går att läsa om i planbeskrivningen under *4.2 Kulturmiljö och landskapsbild*. Planförslaget har utifrån detta arbetas om och rymmer nu byggrätter för villabebyggelse/fristående hus. Byggrätterna har justerats för att få till en mer småskalig och uppbruten struktur där nio tomter med mer begränsade byggrätter, i jämförelse med detaljplanen från 2006, kan avstyckas. Tidigare tillåtna byggnadsareor, i detaljplanen från 2006, har i analys av siktlinjer bedömts vara för stora då de påverkar upplevelsen av öppenheten i landskapet. Smalare och något resligare hus bedöms nu, utifrån volym- och siktstudier, bättre harmoniera med landskapsbild.

I samband med att planförslaget, efter samrådet, har justerats till att omfatta en lägre exploateringsgrad bedöms den tillkommande trafikmängden inom området som hanterbar. All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas inom kvartersmark för bostäder, det vill säga inom respektive fastighet.

Väg 603 bedöms ha en så begränsad trafikmängd och vara belägen så långt ifrån planområdet att den föreslagna bostadsbebyggelsen inte bedöms bli påverkad av trafikbuller. Lokalgatorna norr och öster om planområdet har än mindre bullerpåverkan på området. Fastställda riktvärden för bullernivåer, enligt boverkets förordning (2015:216) om trafikbuller, bedöms ej överskridas och några särskilda åtgärder ska därmed ej behöva vidtas. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om buller under *4.9 Störningar, hälsa och säkerhet – Buller*.

Övriga synpunkter noteras.

5.12 Synpunktsförfattare 7 & 8

5.12.1 Yttrande

Angående remissförslaget för ny detaljplan avseende Håkantorp 1:21 m.fl så kommer här våra synpunkter.

Vi är ägare och brukare av jordbruksfastigheten [...] som ligger väster om det område som berörs av förslaget till ny detaljplan.

Vi har med förvåning och ilska tagit del av förslaget som ger ytterligare intrång på vår möjlighet att bedriva lantbruk. Att sänka kravet på avstånd till djurstall och driftscentrum med argumentet att den förhärskande vindriktningen gör att nybyggnationen inte kommer störas av lukt från djur och stall, är bara lösa antaganden. Vind och väderlek går inte att förutse.

Vi har även synpunkter på att bygga höga flerbostadshus på en så liten yta. Med förslagets antal och utformning är det ett mord på kulturmiljön i anslutning till Rimforsa Strand. Att så drastiskt förändra området som Rimark AB har för avsikt att göra med den byggnation som de planerar, förstör hela områdets karaktär!

Det är sorgligt att se hur Kindas politiker lägger sig platt för en entreprenör som tidigare har misskött sig och inte fullföljt de åtaganden som var meningen från början. Det vore hedersamt av kommunen att se till att den antagna detaljplanen inte ändras, och därmed stötta de som redan har köpt dyra tomter i tron att det ska förbli ett villaområde. Det är bedrägeri att sälja tomter på falska premisser

Dessutom borde inte Rimforsas fortsatta expansion ske söderut, det finns andra områden som inte kommer i konflikt med jordbruket. Området B11 Håkantorp – Krågedal som är föreslaget för framtida bostadsutbyggnad bör bevaras som jordbruksmark.

Vägar och infrastruktur är redan ansträngd, så en ytterligare koncentration av befolkningen på detta område kommer att öka riskerna för olyckor i trafiken på den smala vägen 603.

5.12.2 Kommentar

Boverket har inte längre något rekommenderat skyddsavstånd mellan jordbruk och bostäder. Bedömning om lämpligt avstånd skall istället göras utifrån faktiska förhållanden och krav i plan och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB). Se under 4.9 *Störningar, hälsa och säkerhet* i planbeskrivningen angående detta för kompletterad beskrivning av bedömningsgrunder. Den samlade bedömningen är att de avstånd som fastställs, i och med detaljplanens utformning, säkerställer att eventuella störning från lantbruket fortsatt kommer att ligga på en acceptabel nivå.

Till följd av inkomna synpunkter under samrådet har utökade analyser avseende områdets landskapsbild och kulturmiljövärden genomförts och går att läsa om i planbeskrivningen under 4.2 *Kulturmiljö och landskapsbild*. Planförslaget har utifrån detta arbetas om och rymmer nu byggrätter för villabebyggelse/fristående hus. Byggrätterna har justerats för att få till en mer småskalig och uppbruten struktur där nio tomter med mer begränsade byggrätter, i jämförelse med detaljplanen från 2006, kan avstyckas. Tidigare tillåtna byggnadsareor, i detaljplanen från 2006, har i analys av siktlinjer bedömts vara för stora då de påverkar upplevelsen av öppenheten i landskapet. Smalare och något resligare hus bedöms nu, utifrån volym- och siktstudier, bättre harmoniera med landskapsbilden.

I samband med att planförslaget, efter samrådet, har justerats till att omfatta en lägre exploateringsgrad bedöms den tillkommande trafikmängden inom området som hanterbar.

Övriga synpunkter noteras.

5.13 Synpunktsförfattare 9 & 10

Se synpunkter från synpunktsförfattare 11 & 12, 5.14 *Synpunktsförfattare 11 & 12*.

5.14 Synpunktsförfattare 11 & 12

5.14.1 Yttrande

Angående remissförslaget för ny detaljplan avseende Håkantorp 1:21 med flera så kommer här våra synpunkter:

- I samrådshandlingen, daterad 2019-03-18 så står det på sidan 2 stycke 3 att den är för-enlig med den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Rimforsa. Detta är inte korrekt. I FÖP, som är antagen av kommunfullmäktige så sent som i maj 2019, står det på sidan 12 att område B11 (Håkantorp-Krågedal) är ett "utvecklingsstråk där delar av det utpekade området kan vara intressant för utbyggnad av bostäder. På båda sidor om Kalmarvägen finns kvaliteter som är attraktiva för nya eller befintliga invånare att flytta till. Om området exploateras med stor varsamhet och med hänsyn till omgivningens värde kan området generera attraktiva tomter inom delar av området utan att göra avkall på områdets höga värden". FÖP anger även att exploateringen skall ske så att nya detaljplaner tas fram med villkoret max 10 bostäder per hektar. Remissförslaget för ny detaljplan visar på att det kommer att vara 24 bostäder på en yta som är c:a 1 hektar stort, vilket innebär att det strider mot FÖP med c:a 14 bostäder för mycket. Om kommunen ändå väljer att

ändra den befintliga detaljplanen så måste det ske varsamt och på ett sådant sätt att natur- och kulturhistoriska värden bevaras samt att landskapsbilden behålls. Detta gäller inte minst för konferensanläggningen Rimforsa Strand vars läge och kulturhistoriska värden är helt unika och ovärderliga för området.

Vi anser att om förslaget går igenom och äger laga kraft så kommer våra natur- och kultur-historiska värden inte att bevaras och landskapsbilden kommer försämrats så omfattande att den vida överskrider FÖP:s styrning om att landskapsbilderna skall behållas.

- I samrådshandlingen i kapitlet för "Avvägningar och hänsyn till motståndens intressen" kan man vidare läsa att förslaget innebär ett minskat avstånd mellan bostäder och lantbruk (c:a 140-165m) än mot normen 200 m. Man säger i planen att en "bedömning är gjord och att den förhärskande vindriktningen är sydväst och att lukt och flugor mm kommer att spridas över åsen i nordostlig riktning". Detta är bara bedömningar och antaganden. Här måste en miljökonsekvensutredning med vindmätningar till stånd för att verkligen bekräfta vindens riktning på platsen och på så sätt säkra att bebyggelsen inte får några konsekvenser för lantbruket.
- I samma kapitel "Avvägningar och hänsyn till motståndens intressen" kan man också läsa att "Norr och öster om planområdet finns ett antal nyuppförda enbostadshus inom avståndet cirka 25 respektive 80 meter från planområdet. Påverkan från de nya bostäderna bedöms som låg. Påverkan kan utgöra ökad trafikmängd inom de angränsande lokalgatorna. Denna påverkan bedöms som liten och acceptabel". Detta är också en felaktig bedömning. Det är snarare rimligt att räkna med att om det skall byggas 24 lägenheter i området så kommer det att finnas c:a två bilar per hushåll, vilket ger 48 st bilar i området. Var skall alla bilarna parkeras? Hur kan detta bedömas som låg påverkan? Här krävs ytterligare en miljökonsekvensanalys som innefattar både området avseende infrastruktur och buller men även för väg 603 om den har en bärighet för den här kraftigt ökade trafikbelastningen.

Vi är generellt mycket positiva till Rimforsas fortsatta expansion och håller helt med kommunens strategi om att Rimforsa med omnejd skall vara vår tillväxtmotor. Men med ovanstående som grund så anser vi att remissförslaget om ny detaljplan för Håkantorp 1:21 med flera innehåller så mycket brister och antaganden samt även rena sakfel att det skall avvecklas helt, alternativt omarbetas så att det följer FÖP:s styrningar om exploateringstakt och riktning.

Den enda ändringen som med fog är skäligen för vår befintliga och gällande detaljplan i området är att tiden för genomförande bör ändras till 2035-12-31, vilket tillika borde kunna vara FÖP:s genomförandetid.

Vi föreslår att Kommunens representanter framlägger för Rimark AB att de från nu och framåt borde lägga all sin kraft och energi på att hitta köpare till de befintligt

planlagda tomterna i området så att de intressenter som finns kan få köpa sig en tomt och bidra till områdets och Rimforsas fortsatta positiva expansion.

5.14.2 Kommentarer

Till följd av inkomna synpunkter under samrådet har utökade analyser avseende områdets landskapsbild och kulturmiljövärden genomförts och går att läsa om i planbeskrivningen under *4.2 Kulturmiljö och landskapsbild*. Planförslaget har utifrån detta arbetas om och rymmer nu byggrätter för villabebyggelse/fristående hus. Byggrätterna har justerats för att få till en mer småskalig och uppbruten struktur där nio tomter med mer begränsade byggrätter, i jämförelse med detaljplanen från 2006, kan avstyckas. Aktuellt granskningsförslag överstiger ej 10 bostäder per hektar, vilket är den exploatering som förordas i landskapet söder om planområdet, längs det i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa utpekade utvecklingsstråket. Tidigare tillåtna byggnadsareor, i detaljplanen från 2006, har i analys av siktlinjer bedömts vara för stora då de påverkar upplevelsen av öppenheten i landskapet. Smalare och något resligare hus bedöms nu, utifrån volym- och siktstudier, bättre harmoniera med landskapsbild.

Boverket har inte längre något rekommenderat skyddsavstånd mellan jordbruk och bostäder. Bedömning om lämpligt avstånd skall istället göras utifrån faktiska förhållanden och krav i plan och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB). Se under *4.9 Störningar, hälsa och säkerhet* i planbeskrivningen angående detta för kompletterad beskrivning av bedömningsgrunder. Den samlade bedömningen är att de avstånd som fastställs, i och med detaljplanens utformning, säkerställer att eventuella störning från lantbruket fortsatt kommer att ligga på en acceptabel nivå.

Frågan om en miljökonsekvensbeskrivning är nödvändig att upprätta över området har tagits upp med länsstyrelsen. Ett avgränsningssamråd hölls i september 2018 med representanter från Kinda kommun samt länsstyrelsen. Miljö- och kulturvärden diskuterades, lika så eventuella störningar från jordbruket. Den samlade bedömningen var att planen inte medför betydande miljöpåverkan och således inte behöver en miljökonsekvensbeskrivning.

I samband med att planförslaget, efter samrådet, har justerats till att omfatta en lägre exploateringsgrad bedöms den tillkommande trafikmängden inom området som hanterbar. All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas inom kvartersmark för bostäder, det vill säga inom respektive fastighet.

Väg 603 bedöms ha en så begränsad trafikmängd och vara belägen så långt ifrån planområdet att den föreslagna bostadsbebyggelsen inte bedöms bli påverkad av trafikbuller. Lokalgatorna norr och öster om planområdet har än mindre bullerpåverkan på området. Fastställda riktvärden för bullernivåer, enligt boverkets förordning (2015:216) om trafikbuller, bedöms ej överskridas och några särskilda åtgärder ska därmed ej behöva vidtas. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om buller under *4.9 Störningar, hälsa och säkerhet – Buller*.

Kommunen har inga planer på att ändra genomförandetiden på den nu gällande detaljplanen i området.

Övriga synpunkter noteras.

5.15 Synpunktsförfattare 13 & 14

5.15.1 Yttrande

Vi valde att bygga vårt hus vid Håkantorps med stor omsorg.

Att få bo i ett villaområde med större tomter som gör det lite luftigare och ger en härlig harmoni, precis så fint som det står i broschyren vi fick av [exploatören]. Tills nu har allt detta stämt fint och vi har varit så glada och trivs med tillvaron.

Vi tycker att det är tragiskt att ni väljer att bygga igen utsikten från vägen mot Rimforsas strand. Det är ju ett känt landmärke och en av Rimforsas vackra byggnader och stolthet.

Vi är även mycket oroade över trafiksituationen som kommer att bli. Det kommer att bli tätare trafik speciellt på morgonen, både när det gäller bilar, cyklister och gående. Stor risk blir det vintertid så då ungdomar/vuxna ska gå till resecentrum för att ta buss/tåg till Kisa/Linköping. Har själv gått den sträckan tidigare och har fått hoppa ut i snövallen ett flertal gånger.

På Åkerövägen bor flera småbarn som nu börjat vara ute på vägen och kör bobby car/cykel, precis som det ska kunna vara, i ett levande område. Vi förstår fullt och fast dom som byggt/ska bygga på Astrakanvägen. Med all den trafik som kommer att bli så kommer det uppstå trafiksituationer där vi inte skulle vilja ha våra barn i. Det är inte fråga OM det kommer att hända något utan NÄR?

Snälla ta detta i bejakande! Det finns andra alternativa områden enligt kommunens fördjupade översiktsplan för Rimforsas 2019. Som sagt vad spelar det för roll att man väljer sin tomt/område med omsorg när sedan markägaren ändrar detaljplanen till detta? Förstår att [exploatören] är ute efter att tjäna så mycket pengar som möjligt. Men att kommunen går med på detta är för oss oförsvarbart.

5.15.2 Kommentar

Till följd av inkomna synpunkter under samrådet har utökade analyser avseende områdets landskapsbild och kulturmiljövärden genomförts och går att läsa om i planbeskrivningen under *4.2 Kulturmiljö och landskapsbild*. Planförslaget har utifrån detta arbetas om och rymmer nu byggrätter för villabebyggelse/fristående hus. Byggrätterna har justerats för att få till en mer småskalig och uppbruten struktur där nio tomter med mer begränsade byggrätter, i jämförelse med detaljplanen från 2006, kan avstyckas. Aktuellt granskningsförslag överstiger ej 10 bostäder per hektar, vilket är den exploatering som förordas i landskapet söder om planområdet, längs det i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsas utpekade utvecklingsstråket. Tidigare tillåtna byggnadsareor, i detaljplanen från 2006, har i analys av siktlinjer bedömts vara för stora då de påverkar upplevelsen av öppenheten i landskapet. Smalare och något resligare hus bedöms nu, utifrån volym- och siktstudier, bättre harmoniera med landskapsbild.

I samband med att planförslaget, efter samrådet, har justerats till att omfatta en lägre exploateringsgrad bedöms den tillkommande trafikmängden inom området som hanterbar. Gång och cykelväg finns längst med Fredrika Bremers allé och vidare in mot Rimforsa centrum.

Övriga synpunkter noteras.

5.16 Synpunktsförfattare 15 & 16

Synpunktsförfattare 15 & 16 har lämnat ett tillägg till sitt yttrande som överensstämmer med Synpunktsförfattare 11 & 12s första punkt samt tredje sista stycke, se 5.14 Synpunktsförfattare 11 & 12

5.16.1 Yttrande

Efter mycket kort tid är Kinda kommun beredda att möta exploatören för Håkantorp genom att ändra en Detaljplan efter endast tretton år. Förutsättningarna för oss som köpt tomter och byggt våra hus under det senaste decenniet förändras med Kinda Kommuns medverkan.

För att citera från prospektet från RIMARK vid vårt förvärv av tomten Håkantorp 1:42 som bygger på gällande detaljplan;

”Den vackra Herrgården Rimforsa kursgård ligger i förgrunden nere vid Åsunden. Målet med de tankar och idéer som styr planeringen av området är att den nya bebyggelsen ska stämma väl överens med redan befintlig bebyggelse. Detta innebär att områdets nuva-rande karaktär med traditionella färger, äppelträdsallé, gångstigar och stora tomter där i stort sett alla får sjöutsikt skapar en härlig harmoni. Möjlighet till bad och båtplats ska också finnas inom området”

Denna text har sin grund i den detaljplan som vi utgick från vid köp av tomten Håkantorp 1:42. Stora tomter, en villabebyggelse som på ett fint sätt harmonierar med Rimforsa Strand Hotell. Några viktiga synpunkter.

1. Förslag till ny detaljplan går från ca 16 personer på tomtytorna till möjligen upp emot 100 personer på samma ytor (vid fyra personer i varje hushåll). På vilket sätt har man tänkt att det inte förändrar områdets karaktär inte minst ner mot sjöområdet?
2. Hur har man tänkt att hantera upp emot 8 bilar (vid två per hushåll) till kanske upp emot 48 bilar vid 2 bilar per hushåll?
3. Vi har idag möjlighet att nyttja ett bad som har en brygga från en äldre bryggförening med ett gammalt servitut. Trycket på området av människor nere vid Åsunden kommer att öka dramatiskt. Hur har kommunen tänkt när det gäller den frågan?
4. Exploatören har ställt i utsikt att det handlar om stora tomter, villabebyggelse av mera exklusiv karaktär då alla tomterna dessutom ska ha sjöutsikt. Karaktären på området och villkoren utifrån hur vi förvärvat våra

tomter förändras. Vilket ansvar har Kinda Kommun för detta? Om detaljplanen slutligt antas bör inga huskroppar få byggas högre än maximalt två våningar som har gällt i nuvarande detaljplan.

5.16.2 Kommentar

Se svar/kommentar till synpunktsförfattare 11 & 12, *5.14.2 Kommentar*.

Den badbrygga som åsyftas i yttrandet ligger utanför planområdet. Kommunen har i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa angett sina ambitioner vad gäller bryggområden.

I och med minskade tomter, som nu bättre överensstämmer med intilliggande tomtstorlekar, har även byggrätterna setts över för att bättre harmoniera med landskapsbilden. Tidigare tillåtna byggnadsareor, i detaljplanen från 2006, har i analys av siktlinjer bedömts vara för stora då de påverkar upplevelsen av öppenheten i landskapet.

Övriga synpunkter noteras.

5.17 Synpunktsförfattare 17 & 18

5.17.1 Yttrande

Att bygga ett hus är ett stort projekt. Kanske det största projekt som görs i livet. När vi efter ett par års funderande bestämt oss för att bygga hus så föll valet av plats på Rimforsa, Håkantorp. Detta var inget enkelt val då vi vid den tidpunkten var bosatta i Linköpings kommun, och kunde tänka oss att bygga hus i ett ganska stort geografiskt område.

Anledningen till att vi valde att bygga vårt drömhus i Rimforsa, Håkantorp, berodde på beskrivningen av hela området som vi fick av [exploatören] där det tydligt förmedlats att området ska bestå av friliggande villor på stora tomter i en lantlig miljö. Utöver detta så studerade vi givetvis, vid den tidpunkten, gällande detalj- samt översiktsplan. Vidare hörde oss för med tjänstemän på kommunen där det förmedlades att inga förändringar är planerade för området inom en 10-årsperiod.

Om förslaget på detaljplan, som för närvarande är ute på remiss, beslutas så kommer detta innebära en stor förändring av vårt tänkta boende, då:

- Området blir kraftigt förtätat då en enkel överslagsberäkning landar på 75-100 nya personer i området istället för de ca 15-20 ursprungsplanen medgav
- Som nya kommuninvånare känner vi oss kraftigt lurade av Rimark AB. Samtidigt är vi väldigt besvikna på Kinda kommun som går vinstjagande exploatörer till mötes istället för att värna nya kommuninvånarens intressen samt stå upp för den detalj- samt översiktsplan som ni tidi-gare beslutat.

Första gången vi fick vetskap om den tänka förändringen var 5 minuter efter att vi signerat kontraktet för tillträde till tomten. Detta skedde i slutet av november 2017. Bläcket hade alltså inte ens torkat på kontraktet innan [exploatören] förmedlade de

tänkta förändringarna. Om vi hade fått vetskap om förändringarna innan vi signerat hade vi förmodligen avstått från att köpa tomten för att istället bosätta oss i Linköpings kommun där den ekonomiska säkerheten för nybyggnation är betydligt tryggare än i Kinda.

Utöver detta så ställer vi oss bakom de gemensamma synpunkter vi tagit fram tillsammans med våra grannar: [Synpunktsförfattare 11 & 12]

5.17.2 Kommentar

Se svar/kommentar till synpunktsförfattare 11 & 12, 5.14.2 *Kommentar*.

Övriga synpunkter noteras.

5.18 Synpunktsförfattare 19

Se synpunkter från synpunktsförfattare 11 & 12, 5.14 *Synpunktsförfattare 11 & 12*.

5.19 Synpunktsförfattare 20 & 21

Se synpunkter från synpunktsförfattare 11 & 12, 5.14 *Synpunktsförfattare 11 & 12*.

5.20 Synpunktsförfattare 22 & 23

Se synpunkter från synpunktsförfattare 11 & 12, 5.14 *Synpunktsförfattare 11 & 12*, samt Synpunktsförfattare 34 & 35, 5.23 *Synpunktsförfattare 34 & 35*.

5.21 Synpunktsförfattare 24-31

5.21.1 Yttrande

Vi anser att den nya detaljplanen inte är förenlig med tänkt typ av bebyggelse och vi anser inte att det tänkta nyttjandet av marken förhåller sig till Rimforsas översiktsplan. Vi har stora motsättningar och misst tycker starkt vad gäller byggandet av tre stora 10 meters hus, som kommer att förstöra den nu underbara utsikten som idag har en stark lantlig och jordbrukskaraktär. Alltså motsäger vi oss platsen för bebyggelsens placering och dess utformning.

Vi har tittat på Rimforsas översiktsplan och anser att det bara är att titta i den, för att se att den inte är kompatibel mer er önskan att bygga i den form som anges i form av höga flerbostadshus.

Ni har satt ner er fot och deklarerat er vilja i översiktsplanen där ni anser:

I ÖP skriver man så här..."Likaså är de grönområden som ligger mot Åsundens strand vik-tiga för hela Rimforsa. Sträckan från Björksund i norr till Rimforsa strand i söder har stor betydelse för rekreation och känslan av att bo i ett samhälle vid vattnet. Området har avgörande betydelse för Rimforsa och är med säkerhet en av de viktigaste kvaliteterna för dem som bor i samhället"... där man poängterar och trycker på känslan av natur och lantlig känsla och vi kan inte någonstans se att tre stycken 10 meter höga hus ingår i den känslan.

När kommunen ska bygga om eller bygga nya gator måste pengarna tas ur den kommunala investeringsbudgeten. Det betyder att åtgärderna ska vägas mot andra

kommunala investeringar, till exempel ombyggnad av bostäder för äldre eller nya skollokaler... Idag saknas lokaler i skolans värld. Det saknas grupprum och matsalen måste användas från 10.40 fram till 12.20 för att alla eleverna ska få tillfälle att äta. Det blir trångt och inte alltid trevligt men framförallt anser eleverna att det är jobbigt med så olika mattider. Idrottshallen är det alltid ett stort tryck på då många elever ska få plats och det lär inte bli lättare att få till nu när timplanen ökar för idrotten. Pengar från den kommunala investeringsbudgeten bör gå till skolan.

Rimforsborna brukar framhålla följande platser som obehagliga och osäkra:

- Kalmarvägen söderut från torget....
Ett bygge med 24 lägenheter kommer att öka trafiken betydligt söderut från torget.
- Kulturvärden:
Den jordbruksbygd som omger Rimforsa har stora kulturvärden. Förutom betad hagmark med natur och kulturvärden så har det öppna landskapet stor betydelse för traktens karaktär. Det öppna landskapet är i sin tur beroende av lantbruk med betande djur. Områdets karaktär har givit inspiration till konstnärer och författare som valt att verka i denna bygd. De rika och omväxlande natur och kulturvärdena borde skapa en dragningskraft för all form av kultur... Var rädda om de stora kulturvärdena. Det kommer inte att vara något "öppet landskap" om 24 lägenheter med invånare ska till i bilden. Man räknar med att det går 2 bilar per familj och tanken att se 48 parkerade bilar bevarar inte alls den historiska bilden och karaktäriserar inte den historiska bilden med öppet landskap. Vi måste bevara den så gott det går trots att båda gårdarna idag är bebyggda istället för att brukas.

År 2010 finns det i huvudsak tre aktiva jordbruk med djurhållning inom översiktsplanens utredningsområde. Gårdarna är Linnäs som ligger öster om kanalen, Hackel som ligger i samhällets nordvästra del och Håkantorps som ligger söder om Rimforsa. I anslutning till gårdarna och till djurstallarna ligger åkermark som är väl arronderad och värdefull för gårdarnas fortbestånd. Jordbruket kan komma i konflikt med en växande tätort främst av två skäl. Det ena är att ny bebyggelse behöver mark och ofta tas odlingsbar mark i anspråk. Det andra skälet är att 35 djurstallar, beten, gödselspridning, jordbearbetning med mera kan uppfattas som störande för dem som bor i närheten. Det finns för närvarande inga bindande regler eller ens råd om skyddsavstånd mellan djurstallar och bostäder. Några länsstyrelser har arbetat med frågan och givit ut rapporter i frågan. Blekinge län rekommenderar ett "respektavstånd" på 200 m mellan bostäder, skolor och större stall, (fler än 50 djurenheter eller 250 får) eller gödselanläggningar och minst 100 m till områden där djuren varaktigt vistas. Respektavståndet stämmer med Kinda kommuns erfarenheter och bör användas som skyddsavstånd mellan bostäder, skolor och liknande och större djurstallar.

Runt brukningsenheterna bör ett rimligt respektavstånd till bostäder upprätthållas.

Ni tänker er en byggnation med avståndet 164 meter från ladugård till byggnadskropp. Jag har själv haft kontakt med er på kommunen för ett eget bygge där 200 metersregeln inte gick att rucka på en meter. Jag fick flytta och ändra mina planer för att möta era krav. När det kommer till detta bygge, då verkar inte samma regler gälla. Mycket märkligt.

Jag tog upp det på samrådet där man sa att det inte behövs 200 meter på grund av vindriktningen.

Kommunala långsiktiga mål:

- Behåll Rimforsas karaktär med mycket grönområden, stora tomter och en lantlig miljö. Här ser jag inte att man behåller stora tomter och en lantlig miljö. Svart på vitt.

Konsekvenser: Det är viktigt att se och diskutera kvaliteterna i Rimforsa. Kvaliteterna finns inte kvar med automatik. Risken är snarare att de försvinner om man inte aktivt tar ställning och arbetar för att bevara och utveckla kvaliteterna. Vi måste ta en aktiv ställning för att bevara vår byggd. Nu tar vi en aktiv ställning, sätter ner foten och säger att vi inte vill förstöra utan behålla det som folk värderar och flyttar hit för. Man vill bo där känslan av natur och där lugn finns. Blir det 10 meter höga hus så kommer den känslan för alltid att vara borta.

Kulturvärden, de kulturbyggnader som finns i Rimforsa bör bevaras. Om de ska bestå på ett bra sätt bör det även finnas passande verksamheter i byggnaderna. Det är önskvärt att även miljön runt gamla byggnader bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Nuvarande kursgård Rimforsa strand och Björksund är exempel där omgivningen har stor betydelse. Miljön runt gästgivargården har förändrats mycket men man bör fortsättningsvis undvika att asfaltera stora ytor för till exempel parkeringar och föra in främmande byggnadselement i miljöer med kulturhistoriska värden. Jag ska egentligen inte behöva förtydliga vad som står. Det är ju era ord som är skrivna där det står hur vi har tänkt att forma Rimforsa. Där vi har vår fina miljö och hur vi inte ska förstöra den. Den vackra historiska byggnaden Rimforsa Strand ska synas från vattnet och från vägen och då ska inte flera stora icke passande komplex förstöra den bilden. Vad händer med: "Man bör fortsättningsvis undvika att asfaltera stora ytor för till exempel parkeringar och föra in främmande byggnadselement i miljöer med kulturhistoriska värden"?

Det är viktigt att det levande jordbruket kan ges goda förutsättningar att leva vidare. Jordbruket betyder mycket för det öppna landskapet samt natur och kulturbygden.

I tider av snabba förändringar är det betydelsefullt att bevara miljöer som kan kännas igen av äldre Rimforsabor. Det påverkar livskvaliteten och känslan av att vara delaktig när samhället förändras.

Det påverkar känslan och livskvaliteten och det här kommer även att påverka synen på kommunen och hur ni kör över invånarna och de som tidigare byggt på området.

De bygg-de med en tanke och syn om ett framtida boende i tron om att det skulle byggas en villa på varje tomt. Så man kan ju i princip säga att ni lurat dem. Att ändra så dramatiskt i en detaljplan borde vara strikt förbjudet och borde utredas mer och av en högre instans. Att göra mindre ändringar för att förbättra för kommunens invånare känns rätt men inte att göra om planen helt och därmed försämra för de invånare som kommunen redan har.

Vad är det som gör Rimforsa till en idyll dit människor söker sig för att bo?

När planeringen inför byggnationen av området startade då talade kommunen om att det skulle ske med stor försiktighet och att den lantliga känslan skulle bevaras i form av hur hu-sen skulle placeras och hur de skulle se ut. Idag har den uppfattningen ändrats och man ser inte till helheten utan istället till den ekonomiska aspekten. Stora hus med många lägen-heter löser bostadsbristen och kommunen får in mer skattepengar ifrån de som bosätter sig där. Då frågar man sig; Vill någon flytta till en kommun där kommunledningen (ljuger kanske är ett starkt ord men i alla fall) ändrar på sina åsikter för att de ska passa och inte ser till kommuninvånarnas intressen först och främst. Är det en idyll när man bygger bort den vackra vyn över ett öppet landskap i förgrunden och det historiska vackra huset som i dag heter Rimforsa strand?

Vi tycker att det är synd att kommunen inte håller sig till FÖP. Att den bara är en massa ord som kommunen har skrivit och vi tycker att det är synd att vår kommun inte lyssnar på invånarna och dem det drabbar.

5.21.2 Kommentar

Till följd av inkomna synpunkter under samrådet har utökade analyser avseende områdets landskapsbild och kulturmiljövärden genomförts och går att läsa om i planbeskrivningen under *4.2 Kulturmiljö och landskapsbild*. Planförslaget har utifrån detta arbetas om och rymmer nu byggrätter för villabebyggelse/fristående hus. Byggrätterna har justerats för att få till en mer småskalig och uppbruten struktur där nio tomter med mer begränsade byggrätter, i jämförelse med detaljplanen från 2006, kan avstyckas. Aktuellt granskningsförslag överstiger ej 10 bostäder per hektar, vilket är den exploatering som förordas i landskapet söder om planområdet, längs det, i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa, utpekade utvecklingsstråket. Tidigare tillåtna byggnadsareor, i detaljplanen från 2006, har i analys av siktlinjer bedömts vara för stora då de påverkar upplevelsen av öppenheten i landskapet. Smalare och något resligare hus bedöms nu, utifrån volym- och siktstudier, bättre harmoniera med landskapsbild.

Boverket har inte längre något rekommenderat skyddsavstånd mellan jordbruk och bostäder. Bedömning om lämpligt avstånd skall istället göras utifrån faktiska förhållanden och krav i plan och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB). Se under *4.9 Störningar, hälsa och säkerhet* i planbeskrivningen angående detta för kompletterad beskrivning av bedömningsgrunder. Den samlade bedömningen är att de avstånd som fastställs, i och med detaljplanens utformning, säkerställer att eventuella störning från lantbruket fortsatt kommer att ligga på en acceptabel nivå.

Utbyggnad av allmän platsmark, såsom vägar, inom planområdet bekostas normalt av exploitören och regleras i ett exploateringsavtal.

I samband med att planförslaget, efter samrådet, har justerats till att omfatta en lägre exploateringsgrad bedöms den tillkommande trafikmängden inom området som hanterbar. All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas inom kvartersmark för bostäder, det vill säga inom respektive fastighet.

Övriga synpunkter noteras.

5.22 Synpunktsförfattare 32 & 33

5.22.1 Yttrande

Bakgrund

Området som regleras av nu gällande detaljplan från 2006 är ett område av särskild betydelse för hela Kinda kommun. Området har betydande kulturhistoriska och landskapsmässiga kvalitéer. Området domineras av byggnaden Rimforsa Strand. I blickfånget på andra sidan sjön Åsunden ligger Skedevid slott. Få om ens några byggnader i kommunen har ett större kulturhistoriskt värde än dessa. Rimforsa Strand uppfördes i början av 1900-talet i nationalromantisk stil på den plats där ett tidigare turisthotell legat. Som arkitekt till den nya byggnaden anlätades Isak Gustaf Clason som var en av den tidens mest betydelsefulla arkitekter. Bland de byggnader han ritat kan nämnas Nordiska museet, Hallwylska palatset, Adelsnäs samt Mårbacka, som utseendemässigt har stora likheter med Rimforsa Strand. Byggnaden har i Kindakommuns kul-turmiljöinventering från 2018 ansetts vara en byggnad av högsta värde samtidigt som miljön omkring ansetts vara av högsta värde. Nuvarande Skedevid slott uppfördes under 1700-talet som ett stenslott i tre våningar med mansardtak och balustradprydda flyglar. Även arkitekten till denna byggnad, Carl Fredrik Adelcrantz, var bland sin tids främsta arkitekter. Carl Fredrik Adelcrantz ritade bland annat Drottningholms slottsteater, Kina lustslott och Adolf Fredriks kyrka. I detaljplanen från 2006 som gäller för området anförs beträffande Rimforsa Strand att huvudbyggnaden och de byggnader som tillhör huvudbyggnaden ingår i en samlad värdefull kulturhistorisk miljö och har var och en miljö- eller kulturhistoriska värden. Det anförs vidare att området har i några delar ett högt miljövärde och att det därför är nödvändigt med varsamhetsbestämmelser i planen. Dessa bestämmelser innebär att de särdrag och värden som befintlig bebyggelse har i ovan nämnda avseenden kommer att beaktas vid bygglovsprövningar. Vad gäller utseendet för ny bebyggelse föreskrivs att denna skall utformas med tak av tegelröda tegel- eller betongpannor eller slät falsad plåt i grå eller tegelröd kulör samt att fasaderna skall utformas i puts eller träpanel samt att fasadfärgerna skall vara motsvarande ljusa jordfärger. Vidare skall områdets karaktär bevaras genom stora tomter med generöst tilltagna allmänning-ar och grönområden.

I maj 2019 antogs den nu gällande fördjupade översiktsplanen för Rimforsa. Det anförs i huvudsak att byggnation inom området Håkantorp ned till Krågedal skall ske med stor varsamhet för att inte förstöra de kvalitéer som är Rimforsas tillgång och

som på sikt kan generera ökad inflyttning. Det anges mer specifikt att området från Håkantorp ned till Krågedal skall bebyggas med högst tio bostäder per hektar.

Förslag till ny detaljplan

Handläggningen

I 5 kap. 6 § PBL anges som huvudregel att innan kommunen antar en detaljplan skall kommunen ha tagit fram ett planförslag. Syftet med planförslaget är att inför det samråd som skall ske redovisa vad den föreslagna detaljplanen innebär och vad den kan medföra. Baserat på den information som anges i planförslaget skall enskilda kunna bilda sig en uppfattning och kunna yttra sig i frågan.

Kinda kommun har låtit Rimforsa Mark AB (nedan Rimark) ta fram planförslaget, som man låtit benämna planbeskrivning, i samråd med kommunen. Oavsett om detta är formellt riktigt eller inte föreligger en uppenbar risk för jäv. Nödvändigheten av att kommunen i sådant fall är mycket styrande och aktiv i arbetet är då av största vikt. Givetvis måste uppgifterna i förslaget vara korrekta. Så är här inte fallet; förslaget anger att detaljplanen överensstämmer med kommunens fördjupade översiktsplan för Rimforsa. Detta är synnerligen menligt då den information som kommunens politiker och enskilda fått i förslaget är felaktig och kunnat påverka den fortsatta processen.

Betydelsen av en fördjupad översiktsplan

Av 2 kap. 1 § PBL följer att prövningen av frågor enligt lagen skall ske med beaktande av både allmänna och enskilda intressen. Av 3 kap. samma lag följer att varje kommun skall ha en översiktsplan som skall ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Planen har betydelse som samordningsinstrument inom kommunen och som information till utomstående myndigheter och enskilda om kommunens principiella inställning till frågor som behandlas i planen. Planens vägledande funktion aktualiseras naturligtvis främst vid prövningar enligt PBL som vid detaljplanearbete och bygglovsansökningar.

Förslaget är inte i överensstämmelse med den fördjupade översiktsplanen

I den fördjupade översiktsplanen anges vilka områden som skulle kunna vara lämpliga för utveckling och hur en sådan skulle kunna ske inom respektive område. Det område som avses i förslaget till ny detaljplan nämns inte som ett område lämpat för vidare utveckling än vad som detaljplanelagts. Skulle kommunen vilja ändra detaljplanen för området måste ledning för hur detta skall ske sökas i hur kommunen bedömt intilliggande områden i översiktsplanen. Det anförs i översiktsplanen att området Håkantorp-Krågedal på sikt kan vara intressant för utbyggnad av bostäder samt att om området exploateras med stor varsamhet och med hänsyn till omgivningens värde kan området generera attraktiva tomter inom delar av området utan att göra avkall på områdets höga värden samt även att området kan bebyggas med högst tio bostäder per hektar.

Detaljsplaneförslagsområdet får mot bakgrund av vad som anförts i kulturmiljöinventeringen från 2018 och nu gällande detaljplan anses mer skyddsvärt än området Håkantorp-Krågedal.

Olämplig förtätning i jordbruksmiljö

Det finns inte längre några absoluta föreskrifter för hur nära jordbruk som bebyggelse bör ligga. Istället skall göras en samlad bedömning av lämpligheten. Den bebyggelse som föreslås i den nya detaljplanen ligger inom det avstånd som tidigare ansågs vara olämpligt nära det jordbruk med djurhållning som drivs väster om planområdet. Vidare har nyss bygglov beviljats för ett häststall söder om planområdet.

Under den tid som regelverket hade absoluta skyddstillstånd och i de fall när det ansetts lämpligt enligt nu gällande regelverk att bygga inom de tidigare skyddsavstånden har byggnation tillåts i vissa fall när det rört sig om enstaka bostads- eller fritidshus, inte komplex med 24 bo-städer. För det fall några av de boende i ett sådant komplex skulle uppfatta djurhållningen som störande skulle detta behöva kunna medföra oönskade begränsningar i jordbruks- och stallverksamheten. Det är därför olämpligt att med dessa risker förtäta området på det sätt som föreslås.

Olämplig utformning av detaljplanen i övrigt

För det fall det bedöms att en ökad förtätning av nu detaljplanelagt område skall ske, i linje med eller i strid mot gällande översiktsplan, är det förslag som ligger klart olämpligt till sitt innehåll. Oavsett vilken bebyggelse som kommer till stånd är klart att de omnämnda kvalitéerna måste skyddas så långt som är möjligt. Planförslaget, som innebär åtta hus på över tio meters höjd med sammanlagt tjugofyra bostäder, skulle helt åsidosätta dessa kvalitéer. I förslaget saknas varsamhetsbestämmelser och sätts inga krav på husens utseende eller utformning, vilka faktorer avgörande påverkar frågan om hur byggnationen skulle smälta in i landskapsbilden och påverka områdets uttryck. Det måste framhållas att de skisser som Rimark presenterat är på inget sätt bindande. Den föreslagna detaljplanen för området begränsar heller inte byggrätten på det sätt som anges i planförslaget; den enda begränsningen i detaljplanen är byggnadsarean (30% av fastighetsarean) och höjden på byggnaderna (tre våningar). Även om kommande bygg-lov skall beviljas i samråd med kommunen är det svårt att se att kommunen framgångsrikt kan vägra Rimark, eller den till vilken Rimark överlåter "projektet", bygglov i enlighet med detaljplanen. Det finns inte heller något i förslaget som binder exploatören att uppföra just radhus. Vid samrådsmötet poängterade också Rimarks företrädare bolagets intresse av att ha en "flexibel" detaljplan. Den nu föreslagna detaljplanen är onekligen mycket flexibel eftersom den endast är begränsande till byggnadsarea och antal våningar.

Byggrätterna enligt förslaget är oproportionerligt stora. Det saknas anledning till sådana stora byggrätter. En förtätning enligt förslaget skulle ge 24 nya bostäder; givet att varje hushåll har två bilar skulle detta ge ett ökat fordonsbestånd inom området med 48 fordon som skall parkeras bland annat på gatorna. Området är inte ägnat för en sådan förtätning. Byggnadshöjden om tre våningar, är dessutom alltför hög, särskilt i jämförelse med den äldre och nyare bebyggelsen i området.

Sammanfattning och avslutande synpunkter

Sammanfattningsvis innehåller planförslaget missvisande information när den anger att den föreslagna nya detaljplanen är i överensstämmelse med den fördjupade översiktsplanen från 2019. Förslaget är inte i överensstämmelse med denna eller de överväganden kring nu oförändrade sakförhållanden som gjordes i översiktsplanen från 2004 och detaljplanen från 2006.

En översiktsplan är inte bindande eftersom förutsättningarna kan förändras och därför beslut i detaljplaneärenden och bygglovsansökningar skulle tyngas onödigtvis om översiktsplanen skulle behöva ändras innan beslut skulle kunna tas. I förevarande fall har dock kommunen så sent som för en månad sedan beslutat om planen; inget har inträffat som utgör skäl att frånga vad som sägs i planen, som för övrigt ligger i linje med den gamla översiktsplanen från 2004. Det framstår vidare inte som seriöst att frånga en ny översiktsplan och därmed helt åsidosätta dess avsedda funktion enligt PBL.

Vidare är förslaget till ny detaljplan olämpligt med hänsyn till den ökade förtätningen invid jordbruks- och stallverksamhet som bedrivs på platsen.

Det är ostridigt att Kinda kommun behöver växa genom ökad inflyttning. Det är viktigt att hålla frågan om det bör ske ytterligare förtätning än enligt nu gällande detaljplan åtskild från frågan om hur en sådan förtätning skall ske. Hur en förtätning skall ske har omdömesfullt lång-siktigt bestämts bland annat i den fördjupade översiktsplanen. En typ av bebyggelse som nu föreslås passar inte in i landskapsbilden och den omkringliggande bebyggelsen med sina delvis unika byggnader. Skall området bebyggas i vidare mån än enligt nu gällande detaljplan måste frågan omarbetas i grunden enligt ett objektiva riktiga planförslag som kommunen tagit fram som överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen. Det är viktigt att kommunen härvid uppträder fortsatt omdömesfullt. Om kommunen har för avsikt att frånga den kurs beträffande samhällets långsiktiga utveckling som bestämts i den fördjupade översiktsplanen måste detta kunna förklaras på ett förståeligt sätt och den fördjupade översiktsplanen rimligen ändras så att den får den funktion den enligt lagen är avsedd att ha.

5.22.2 Kommentar

Till följd av inkomna synpunkter under samrådet har utökade analyser avseende områdets landskapsbild och kulturmiljövärden genomförts och går att läsa om i planbeskrivningen under *4.2 Kulturmiljö och landskapsbild*. Planförslaget har utifrån detta arbetas om och rymmer nu byggrätter för villabebyggelse/fristående hus. Byggrätterna har justerats för att få till en mer småskalig och uppbruten struktur där nio tomter med mer begränsade byggrätter, i jämförelse med detaljplanen från 2006, kan avstyckas. Aktuellt granskningsförslag överstiger ej 10 bostäder per hektar, vilket är den exploatering som förordas i landskapet söder om planområdet, längs det, i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa, utpekade utvecklingsstråket. Tidigare tillåtna byggnadsareor, i detaljplanen från 2006, har i analys av siktlinjer bedömts vara för stora då de påverkar upplevelsen av öppenheten i landskapet. Smalare och något resligare hus bedöms nu, utifrån volym- och siktstudier, bättre harmoniera med landskapsbilden.

I samband med att planförslaget, efter samrådet, har justerats till att omfatta en lägre exploateringsgrad bedöms den tillkommande trafikmängden inom området som hanterbar. All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas inom kvartersmark för bostäder, det vill säga inom respektive fastighet.

Boverket har inte längre något rekommenderat skyddsavstånd mellan jordbruk och bostäder. Bedömning om lämpligt avstånd skall istället göras utifrån faktiska förhållanden och krav i plan och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB). Se under *4.9 Störningar, hälsa och säkerhet* i planbeskrivningen angående detta för kompletterad beskrivning av bedömningsgrunder. Den samlade bedömningen är att de avstånd som fastställs, i och med detaljplanens utformning, säkerställer att eventuella störning från lantbruket fortsatt kommer att ligga på en acceptabel nivå.

Övriga synpunkter noteras.

5.23 Synpunktsförfattare 34 & 35

Gemensamt med synpunktsförfattare 22 & 23.

5.23.1 Yttrande

Vi ser med stor oro för det förslag till ändring av detaljplan som nu är på gång. Vi är inte emot att man möjliggör fler bostäder än den ursprungliga planen med fyra villatomter. Vi vet att det finns behov av fler bostäder i en attraktiv miljö. Däremot är vi starkt kritiska till de stora huskomplexen som nu ligger i planen. Förslaget kommer att innebära en förfullning av området och dess lantliga karaktär. Den skiss som har gjorts är tafflig och missvisande av hur stora de ursprungliga villorna skulle kunna se ut och hur de fyra föreslagna huskropparna kommer att se ut i den tänkta planen. Att bygga trevåningshus kommer att upplevas som stora betongfundament.

Vi själva flyttade hit till Rimforsa för drygt 20 år sedan från Linköping då vi blev förälskade i den vackra naturen och den vackra miljön runt Rimforsa strand. Vi har varit med och haft synpunkter inför den nuvarande detaljplanen då vi bland annat tryckte på att miljön ska vara lantlig och vikten av att bevara den byggnadsstil som finns i området. Tyvärr fick vi inte gehör för våra synpunkter och kommunen visade inget intresse av att försöka upprätthålla den lantliga atmosfären. Det som ändå var positivt var att det i bygglovets står att husen ska målas i jordnära färger och röda tak. Vi ser idag att det inte har efterlevts utan man har kunnat bygga svarta husväggar och svarta tak. Där-för tycker vi att kommunens intention måste vara att inte bygga in en möjlighet för byggherren att skapa stora huskomplex med samma takhöjd som t.ex. de nybyggda hyresbostäderna vid kyrkan i Rimforsa samhälle. Det är viktigt att vara tydlig mot entreprenören så att de inte ges fritt spelrum att förfula den miljö som vi ska bo i. Kommunen riskerar att folk flyttar ifrån området istället för tvärtom.

Vi hoppas innerligt att man ändrar i förslaget och gör husen lägre än i nuvarande förslag.

5.23.2 Kommentar

Till följd av inkomna synpunkter under samrådet har utökade analyser avseende områdets landskapsbild och kulturmiljövärden genomförts och går att läsa om i planbeskrivningen under 4.2 *Kulturmiljö och landskapsbild*. Planförslaget har utifrån detta arbetas om och rymmer nu byggrätter för villabebyggelse/fristående hus. Byggrätterna har justerats för att få till en mer småskalig och uppbruten struktur där nio tomter med mer begränsade byggrätter, i jämförelse med detaljplanen från 2006, kan avstyckas. Aktuellt granskningsförslag överstiger ej 10 bostäder per hektar, vilket är den exploatering som förordas i landskapet söder om planområdet, längs det i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa utpekade utvecklingsstråket. Tidigare tillåtna byggnadsareor, i detaljplanen från 2006, har i analys av siktlinjer bedömts vara för stora då de påverkar upplevelsen av öppenheten i landskapet. Smalare och något resligare hus bedöms nu, utifrån volym- och siktstudier, bättre harmoniera med landskapsbilden.

Övriga synpunkter noteras.

5.24 Synpunktsförfattare 36 & 37

5.24.1 Yttrande

Inledningsvis förstår och delar vi vikten av att Kinda kommun växer och därmed får ett ökat skatteunderlag bl a för att i framtiden kunna hantera de demografiska utmaningar kommunen står inför. Vi tycker också att det är helt naturligt att Rimforsa med dess närhet till Linköping är kommunens tillväxtmotor. Hur detta ska möjliggöras beskrivs på ett bra sätt i den Fördjupade översiktsplan som tagits fram under 2018. Vi förutsätter därför att kommunen följer översiktsplanen och dess intentioner och därmed avbryter arbetet med att ändra den nu gällande detaljplanen för området vid Rimforsa strand och dess närhet.

1. Den föreslagna planbeskrivningen (2019-03-18) överensstämmer inte med förslaget till fördjupad översiktsplan för Rimforsa, antagandehandling 2019-03-06

I Samrådshandlingen hävdas på sid 8 att förslaget till detaljplan överensstämmer med den aktuella FÖP:en för Rimforsa, vilket inte stämmer. Enligt FÖP för Rimforsa sid 14 är skrivningen av det aktuella området "Om området exploateras med stor varsamhet och med hänsyn till omgivningens värde kan området generera attraktiva tomter inom delar av området utan att göra avkall på områdets höga värde". 10 bostäder per hektar planeras.

Det område som berörs i remissen där detaljplanen vill ändras omfattar enligt planbeskrivningen 1,2 hektar, vilket alltså medger 12 bostäder och inte 24 som planbeskrivningen anger och för närvarande planeras för.

Det kan knappast hellre betraktas som varsam exploatering när planbeskrivningen är skriven med mycket stor frihet vad gäller variation i bebyggelsens placering och utformning, se sid 5 i Samrådshandlingen. Detta belyses särskilt i punkt 2 nedan.

2. Hög frihet i Detaljplanen vad gäller placering och utformning

Nuvarande antagen Detaljplan från 2006 reglerar hårt tillåten utformning av bostäder för att "behålla Rimforsas karaktär med mycket grönområden, stora tomter och lantlig miljö" (sid 5 i antagen Detaljplan). "För ytterligare anpassning till landskapsbilden kommer bebyggelsen att utformas med tegelröda tak alternativt grå falsad plåt. Fasadkulörer kommer att vara falurött eller ljusa kulörer" (sid 14). Planen medger också högst villor med två våningar och detta endast i en del av området.

Den nu föreslagna planen ger markägaren mycket stor frihet, vilket också planens upprättare Börje Mathiasson på uppdrag av Rimforsa Mark AB anger. Denna höga frihetsgrad är anmärkningsvärd och tillåter bland annat:

Total byggnadsarea om 30% i förhållande till fastighetsarean vilket innebär totalt tillåten byggnadsarea om 3 600 kvm. Från detta ska borträknas uthus, garage och skärmtak som får utgöra max 10% av fastighetsarean. Detta innebär att det enligt planen kommer att vara tillåtet att bygga bostäder med total byggnadsarea om 2 400 – 3 600 kvm. Planen medger byggnadshöjd om 10 m, vilket tillåter maximalt 3 bostadsvåningar. Den totala bostadsarean som planen medger är således 7 200 – 10 800 kvm, vilket innebär 72 – 108 bostäder om 100 kvm/bostad. Även om det är högst osannolikt att markägaren har för avsikt att bygga detta finns det ingen anledning att planen skall medge en så omfattande bebyggelse som också uppenbart strider mot den fördjupade översikts-planens ambition med området. Det är heller inte rimligt att planen ger markägare full frihet att välja utformning av fastigheter när den fördjupande översiktsplanen anger att området ska exploateras med stor varsamhet och med hänsyn till omgivningens värde. Den antagna detaljplanen från 2006 reglerar på ett bra sätt vilka krav som ställs på byggnation för att bibehålla områdets karaktär.

3. Trafiksituation inom området samt parkering – säkerhet

I dagsläget har näst intill samtliga villaägare inom området två personbilar, flera fastighetsägare med hemmaboende unga vuxna har dessutom ytterligare bilar i hushållet. Med tillkommande 24 bostäder (markägarens nuvarande ambitionsnivå) innebär det sannolikt ytterligare 40 - 50 bilar som dagligen kommer att belastas gator i området samt som ska parkeras. Till det kommer besökandes bilar för ytterligare 24 bostäder. Som planen ser ut i dag kommer det att saknas parkeringsplatser för 20 - 30 bilar samt tillkommande besökandes bilar. Dessa ska istället parkeras som kantstensparkering. Utrymmet för detta finns inte i området och ur ett trafiksäkerhetsperspektiv är det helt förkastligt. Som många nybyggda områden är huvuddelen av villorna idag bebodda av familjer med små barn som använder de smala gatorna för lek och cykelträning mm. Det är också högst osäkert om parkerade bilar längs kantsten tillåter andra fordon är personbilar att komma fram. Det kan exempelvis gälla utryckningsfordon (främst större fordon såsom brandbilar), sophämtningsfordon samt fordon för snöröjning. Snöröjning när gatorna dessutom är smalare på grund av snövallar kommer även personbilar ha svårt att komma förbi parkerade fordon. Ett rimligt krav som många kommuner

använder vid bygglov är att varje bostad ska ha minst två egna parkeringsplatser på egen tomt.

4. Kinda kommuns trovärdighet

Vårt sista argument för att det pågående arbetet med ny detaljplan ska avbrytas vilar inte på saklig grund, men bör ändå vara viktig för Kinda kommuns trovärdighet i den framtida ambitionen att få en ökad inflyttning till kommunen. Undertecknad har valt att köpa tomt i Rimforsa och att flytta från grannkommunen Linköping utifrån en vilja att bygga eget hus i naturskön och lantlig miljö, men ändå med närhet till skola, affärer mm som Rimforsa erbjuder. Det underlag som beslutet att bygga hus vid Rimforsa strand vilade på var då den nyligen antagna detaljplanen som bl.a. beskriver att långsiktiga mål för Rimforsa är:

- Behålla Rimforsas karaktär med mycket grönområden, stora tomter och lantlig miljö.
- Låta samhället ha tillväxt i balans, värna om de kvaliteter som finns och att satsa på attraktiva boendemiljöer.

Attraktivt för undertecknad var då bland annat att bo i en lantlig miljö, med stora tomter och låg trafikbelastning. Detta var också tydliga argument för hur området skulle exploateras som exploatören Rimark använde vid försäljningen av tomten. Att exploatören sedan byter inriktning av skäl som är svåra att förstå annat än som rent kommersiella, är ett stort svek mot oss som köpt tomt. Det är förståeligt att kommunen i den här detaljplaneprocessen inte tar hänsyn till exploatören Rimarks svek mot oss tomtköpare. Den frågan kan sannolikt istället bli föremål för civilrättsliga processer om detaljplanen ändras. Däremot är beslutet att inleda en process att ändra en detaljplan som bara är 13 år gammal ett svek mot oss som valt att bygga vår dröm i Kinda kommun. Att detaljplaner med åren måste ändras är helt naturligt, men det kan inte vara rimligt att ändra en detaljplan för ett planlagt villaområde innan området ens är färdigbyggt. En sådan förändring och ett sådant svek lär knappast i framtiden öka intresset för "nybyggare" att investera i sin framtida villadröm i Kinda kommun.

5.24.2 Kommentarer

Till följd av inkomna synpunkter under samrådet har utökade analyser avseende områdets landskapsbild och kulturmiljövärden genomförts och går att läsa om i planbeskrivningen under *4.2 Kulturmiljö och landskapsbild*. Planförslaget har utifrån detta arbetas om och rymmer nu byggrätter för villabebyggelse/fristående hus. Byggrätterna har justerats för att få till en mer småskalig och uppbruten struktur där nio tomter med mer begränsade byggrätter, i jämförelse med detaljplanen från 2006, kan avstyckas. Aktuellt granskningsförslag överstiger ej 10 bostäder per hektar, vilket är den exploatering som förordas i landskapet söder om planområdet, längs det i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa utpekade utvecklingsstråket. Tidigare tillåtna byggnadsareor, i detaljplanen från 2006, har i analys av siktlinjer bedömts vara för stora då de påverkar upplevelsen av

öppenheten i landskapet. Smalare och något resligare hus bedöms nu, utifrån volym- och siktstudier, bättre harmoniera med landskapsbilden.

I samband med att planförslaget, efter samrådet, har justerats till att omfatta en lägre exploateringsgrad bedöms den tillkommande trafikmängden inom området som hanterbar. All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas inom kvartersmark för bostäder, det vill säga inom respektive fastighet.

Övriga synpunkter noteras.

5.25 Synpunktsförfattare 38 & 39

Se synpunkter från synpunktsförfattare 11 & 12, 5.14 Synpunktsförfattare 11 & 12, med tillägg nedan.

5.25.1 Tillägg

Övergripande

Vi delar helt de synpunkter som inkommit till SBN i skrivelser från [synpunktsförfattare 36, 37 & 42].

Marknad

Samrådshandlingen anger att syftet är att bygga 24 bostadsrätter inom detaljplaneområdet. Har det gjorts någon uppskattning på försäljningspris och månadsavgift på dessa? Vet man att det finns efterfrågan på sådana bostäder? I så fall hur? Frågan motiveras av rådande nedgång på bostadsmarknaden som medfört stora problem för många bostadsexploatörer.

Genomförande

Samrådshandlingen beskriver en detaljplan med mycket generös byggrätt och med mycket li-ten styrning på utformning och gestaltning. Samrådsdokumentet beskriver planens huvuddrag och ett förslag till utformning av planområdet. Men som detaljplanen är utformad tillåter den helt andra utformningar.

Det är ju på Rimforsa Mark AB:s initiativ som förslaget till ny detaljplan har upprättats men vilka garantier finns för att det också är Rimforsa Mark AB och inte någon annan exploatör som kommer att genomföra exploateringen? Kanske med helt andra idéer om utformning.

På samrådsmötet nämndes Vestigia Development AB och/eller Vestigia Fastigheter AB, men det framgick inte om och i så fall vilken roll dessa företag har i projektet. Det framgår heller inte av samrådshandlingen. Om något eller båda företagen finns med i projektet borde detta och de-ras roll presenteras i samrådshandlingen.

Detaljkommentarer på samrådsdokumentet

(sid 4) "Planens huvuddrag är att tillåta sammanbyggda bostäder i två våningar inom mark som i gällande detaljplan är avsedd för fyra friliggande bostäder samt allmän platsmark."

Detaljplanen anger nockhöjd 10 m, vilket möjliggör hus med tre våningar, som

också beskrivs senare i dokumentet. Detaljplanen implementerar alltså inte det som anges som planens huvud-drag.

(sid 5) "... effektiv markanvändning då infrastrukturen redan är utbyggd i området och lätt kan kompletteras för den föreslagna bebyggelsen."

Motsägs av att det, enligt samma dokument (sid 16), pågår en utredning om pumpstationens kapacitet samt utbyggnad av befintligt vattenmagasin.

(sid 17) "Påverkan kan utgöra ökad trafikmängd inom de angränsande lokalvattna. Denna påverkan be-döms som liten och acceptabel."

Naturligtvis kommer att trafikmängden att öka när antal familjer i området ökar från 4 till 24. Vi menar att det krävs en trafikutredning innan man kan säga hur stor ökningen blir och om den kan sägas vara acceptabel eller inte.

(sid 17) "Den nya bebyggelsen avses genomföras i annan upplåtelseform än den förhärskande ägandeformen i området. Detta är positivt och ökar mångfalden i området."

Detaljplanen styr ju inte upplåtelseformen så denna passus torde vara irrelevant i detta dokument.

(sid 17) "Den dominerande utsikten från den allmänna vägen ner mot Åsunden påverkas inte av den nya bebyggelsen jämfört med gällande detaljplan"

Vi hävdar att detta inte stämmer. Med 8 hus med en nockhöjd på 10 m i stället för 4 hus med en lägre nockhöjd, kommer vyn mot kursgården att påverkas negativt

(sid 21) "Sammantaget innebär planförslaget att planlagd mark för bostäder utnyttjas på ett mer positivt sätt och att utbyggd infrastruktur nyttjas effektivt."

Subjektivt tyckande från planförfattaren och infrastrukturen är ju med största sannolikhet inte dimensionerad för denna utbyggnad.

(sid 21) "Gruppen av byggnader med en organisation i bostadsrättsform kan skapa en ökad trygghet i närmiljön."

Detaljplanen styr ju inte upplåtelseformen och oklart hur ökad trygghet i vår närmiljö skapas med en grupp av byggnader.

(sid 21)

Miljöpåverkan (forts)	Ja	Kanske	Nej
Kommer projektet att ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik			X

Borde vara "Ja". 48 presumtiva fordon i stället för 8 måste betecknas som en betydande ökning,

Kinda kommuns trovärdighet

[Synpunktsförfattare 36 & 37] anför ju detta när det gäller Kinda kommuns trovärdighet:

”Vårt sista argument för att det pågående arbetet med ny detaljplan ska avbrytas vilkar inte på saklig grund, men bör ändå vara viktig för Kinda kommuns trovärdighet i den framtida ambitionen att få en ökad inflyttning till kommunen. Undertecknad har valt att köpa tomt i Rimforsa och att flytta från grannkommunen Linköping utifrån en vilja att bygga eget hus i naturskön och lantlig miljö, men ändå med närhet till skola, affärer mm som Rimforsa erbjuder. Det underlag som beslutet att bygga hus vid Rimforsa strand vilade på var då den nyligen antagna detaljplanen som bl.a. be-skriver att långsiktiga mål för Rimforsa är:

- Behålla Rimforsas karaktär med mycket grönområden, stora tomter och lantlig miljö.
- Låta samhället ha tillväxt i balans, värna om de kvaliteter som finns och att satsa på attraktiva boendemiljöer.

Attraktivt för undertecknad var då bland annat att bo i en lantlig miljö, med stora tomter och låg trafikbelastning. Detta var också tydliga argument för hur området skulle exploateras som exploatören Rimark använde vid försäljningen av tomten. Att exploatören sedan byter inriktning av skäl som är svåra att förstå annat än som rent kommersiella, är ett stort svek mot oss som köpt tomt. Det är förståeligt att kommunen i den här detaljplaneprocessen inte tar hänsyn till exploatören Rimarks svek mot oss tomtköpare. Den frågan kan sannolikt istället bli föremål för civilrättsliga processer om detaljplanen ändras. Däremot är beslutet att inleda en process att ändra en detaljplan som bara är 13 år gammal ett svek mot oss som valt att bygga vår dröm i Kinda kommun. Att detaljplaner med åren måste ändras är helt naturligt, men det kan inte vara rimligt att ändra en detaljplan för ett planlagt villaområde innan området ens är färdigbyggt. En sådan förändring och ett sådant svek lär knappast i framtiden öka intresset för ”nybyggare” att investera i sin framtida villadröm i Kinda kommun. ”

Ovanstående gäller i högsta grad också undertecknad. Vi lämnade Linköpings kommun för att bosätta oss i den vackra Kinda-bygden. Vi baserade vårt beslut att investera tid och pengar i vårt nya boende på en detaljplan som är relativt ny. Att förändra en detaljplan vars genomförandetid gick ut för blott 8 år sedan är ju mycket ovanligt bland svenska kommuner. Att bryta mot denna ”praxis” kommer knappast att stärka Kinda kommuns ”varumärke” bland framtida inflyttare.

5.25.2 Kommentarer

Se svar/kommentar till synpunktsförfattare 11 & 12, *5.14.2 Kommentarer*.

Vem som utgör byggherre, efter att en detaljplan antagits, och bebygger tomter på kvartersmark inom planområdet är inte en planfråga enligt plan- och bygglagen. När marken som i det nu aktuella planområdet ägs av annan än kommunen kan kommunen inte heller på annat sätt styra vem som kommer utgöra byggherre för tomterna som planeras inom kvartersmark.

Kommunen konstaterar att inga andra företag ingår i planarbetet än de som omnämns i planhandlingarna.

Ledningsnätets (inklusive pumparnas) kapacitet har av kommunen bedömts tillräckligt för den planerade exploateringen. En avstämning har även gjorts vad gäller det befintliga dagvattenmagasinets kapacitet. Magasinet behöver enligt avstämningen byggas ut något för att kunna omhänderta tillkommande dagvatten från planområdet, vilket bedöms kunna genomföras inom befintligt område för dagvattenmagasin på kommunens mark.

Övriga synpunkter noteras.

5.26 Synpunktsförfattare 40

5.26.1 Yttrande

Kommunens trovärdighet

Vi läser dagligen hur kommunen skall växa och hur invånarantalet ska öka och den ena politikern försöker bräcka den andra i antalet. För att lyckas med det bör första kriteriet vara att framstå som en trovärdig kommun som man kan lita på när man väljer att sätta ner sina bopålar. Området kring Rimforsa strand har varit attraktivt och många "Linköpingsbor" har valt att flytta till området. De har valt att flytta dit eftersom Rimark erbjöd stora luftiga tomter där man absolut inte ska behöva bo på varandra. Det var även en stor anledning varför vi själva valde att bosätta oss i området. Nu tänker ni helt förändra bostadsområdets karaktär vad gäller utseende, trafiksituation, folktäthet m.m.

Fördjupad översiktplan (FÖP)

Den nya FÖPen antogs 26 mars 2019.

I planbeskrivning kan man läsa att den nya detaljplanen kommer efterfölja den nya FÖPen. Så är inte fallet. Eftersom FÖPen ej tar upp de äldre områdena måste tolkning bli att man i plan-beskrivningen menar det angränsande området B.11 som sträcker sig från Rimforsa Strand (Håkantorp) och hela vägen ner till Krågedal.

I FÖPen kan man utläsa att Rimforsa ska växa men även VAR och HUR. Här är några av områdena:

Åsundavallen 100 bostäder/ha

Torget 10-20 bostäder/ha

Åsunda-vägen 20-25 bostäder/ha

Norr om Ulrikavägen 30-50 bostäder/ha Håkantorp-Krågedal 10 bostäder/ha

FÖPen är mycket tydlig var förtätningen skall ske i Rimforsa. Och inte är det kring Rimforsa Strand (Håkantorp). Ska nu all tid och pengar som har lagt på den nya fördjupande översikts-planen vara helt förgäves.

Detaljplan

Genomförandetiden har för visso gått ut, dock vid samtal med andra kommuner finns det också en viss praxis som skall tas i beaktning. I detta fall skulle praxis vara ca 35 år för att göra avsevärda förändringar i en detaljplan i ett nybyggnadsområde.

Något som är betydligt mer skrämmande är att den nya detaljplanens ”öppenhet”. Håll er under 10 meters nockhöjd och bygg sedan i princip vad ni vill. Det är det den nya detaljplanen säger. När man läser samtligt material från kommunen låter det så självklart att exploatören själv skall genomföra denna byggnation och lägger då stor vikt vid deras utsago om antal bostäder, boendetyper och design. Rimark har ingen skyldighet att genomföra detta själva. Jag tror kommunen måste ha med ytterligare en tanka där. När detaljplaneändringen väl är genomförd kanske markområdet säljs till PEAB, Skanska, NCC, Botrygg, Boklok mm. Dessa aktörer bryr sig troligtvis endast om att maximera antalet bostäder och kommer nyttja den nya detaljplanen maximalt. Det kommer nog inte vara aktuellt med orangerier och utomhuspooler som har uppvisats i Rimarks material.

5.26.2 Kommentarer

Till följd av inkomna synpunkter under samrådet har utökade analyser avseende områdets landskapsbild och kulturmiljövärden genomförts och går att läsa om i planbeskrivningen under *4.2 Kulturmiljö och landskapsbild*. Planförslaget har utifrån detta arbetas om och rymmer nu byggrätter för villabebyggelse/fristående hus. Byggrätterna har justerats för att få till en mer småskalig och uppbruten struktur där nio tomter med mer begränsade byggrätter, i jämförelse med detaljplanen från 2006, kan avstyckas. Aktuellt granskningsförslag överstiger ej 10 bostäder per hektar, vilket är den exploatering som förordas i landskapet söder om planområdet, längs det i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa utpekade utvecklingsstråket. Tidigare tillåtna byggnadsareor, i detaljplanen från 2006, har i analys av siktlinjer bedömts vara för stora då de påverkar upplevelsen av öppenheten i landskapet. Smalare och något resligare hus bedöms nu, utifrån volym- och siktstudier, bättre harmoniera med landskapsbild.

I samband med att planförslaget, efter samrådet, har justerats till att omfatta en lägre exploateringsgrad bedöms den tillkommande trafikmängden inom området som hanterbar. All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas inom kvartersmark för bostäder, det vill säga inom respektive fastighet.

Övriga synpunkter noteras.

5.27 Synpunktsförfattare 41

Se synpunkter från synpunktsförfattare 40, 5.26 *Synpunktsförfattare 40*, samt yttrande nedan.

5.27.1 Yttrande

Aktuell tomtmarknad i Rimforsa

Ett argument när det gäller detaljplaneändringen vid Rimforsa Strand skulle enligt viss utsago vara att tomterna är svårsålda. I Rimforsa har det sålts mängder av tomter under de senaste åren och nu finns snart inga kvar att förvärva.

Enligt uppgift finns följande tomter att köpa i Rimforsa:

Björkliden 1st tomt till salu.

Storgården 2st tomter till salu.

Krågedal 4st tomter till salu.

Om vi blickar tillbaka några få år så fanns 60-70 tomter att köpa i Rimforsa.

Min analys är att efter sommaren finns inte någon tomt kvar att förvärva i Rimforsa. Att det inte skulle finnas en marknad för de kvarvarande tomterna nere vid Rimforsa Strand känns inte riktigt som aktuella uppgifter. Tomterna har ju hålls utanför marknaden och ej vara möjliga att förvärva.

Ett annat argument jag har uppfattat har varit att det inte finns en marknad för villor om 600 kvm. Bara för att det finns en byggrätt på 300 kvm och att tvåvåningshus tillåts innebär ju detta inget krav på att nyttja detta maximalt. Undertecknad bor själv på en tomt med byggrätt på 300 kvm och 2-plan. Jag har givetvis ingen villa på 600 kvm bara för det.

5.27.2 Kommentar

Till följd av inkomna synpunkter under samrådet har utökade analyser avseende områdets landskapsbild och kulturmiljövärden genomförts och planförslaget har utifrån detta arbetas om och rymmer nu byggrätter för villabebyggelse/fristående hus.

Synpunkten noteras.

5.28 Synpunktsförfattare 42

5.28.1 Yttrande

I förslaget till detaljplan uppges att desamma är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa. Antogs av kommunstyrelsen i maj 2019.

Stämmer inte.

I den fördjupade översiktsplanen anges för område B11 Håkantorp – Krågedal är ett "utvecklingsstråk där delar av det utpekade området kan vara intressant för utbyggnad av bo-städer. På båda sidor om Kalmarvägen finns kvaliteter som är attraktiva för nya eller be-fintligen invånare att flytta till. Om området exploateras med stor varsamhet och med hän-syn till omgivande värden kan området generera attraktiva tomter inom delar av området utan att göra avkall på områdets höga värden".

Den fördjupade översiktsplanen anger även att exploateringen skall ske så att nya detaljplaner tas fram med villkoret max 10 bostäder per hektar.

Den föreslagna detaljplanen har en yta av 1,2 ha.

Enligt den fördjupade översiktsplanen får det byggas 12 bostäder.

I nuvarande plan får det byggas 4 st bostäder max 300 m² / hus.

Husen får vara i 2 plan.

Om man bygger ett garage på 50 m² kan man bygga en bostad i 2 plan och med en Bya om 500 m²

Total tillåten byggnadsyta enligt den befintliga planen 4 x 550 m²

I nuvarande planen total tillåten Bya om 2.200 m²

Enligt den nya planen medges en högsta sammanlagd byggrätt med 30%.
Andelen uthus och skärmtak får utgöra max 10% .
Andelen bostäder får utgöra max 20%.

Planen medger att uthus garage och skärmtak får byggas i 1 plan. Högsta byggnadshöjd 3,0 m. (Någon högsta nockhöjd är inte angiven.)

Bostadshusen får byggas med en högsta nockhöjd av 10,0 m. Innebär att man kan bygga bostadshus i 3 våningar med en byggnadsyta BYA på 2.400 m²

Total area 12.000 m² innebär att man får bygga:

Uthus garage och skärmtak med en total byggnadsyta om	1.200 m ²
Bostäder i 3 plan. BYA 3 x 2400 m ²	7.200 m ²

Enligt den nya planen Total tillåten BYA om 8.400 m²

I planförslaget är man väldigt otydlig med vad som slutligen kommer att byggas. I sammanfattningen säger man "För närvarande planeras 8 hus med 3 radhuslägenheter i varje".

För att illustrera omfattningen, vilka volymer som planförslaget medger, bifogar jag ett foto på det hus som Stiftelsen Kindahuset har byggt på Kvarntorget i Rimforsa. Huset nedan-för församlingshemmet. Nockhöjden på detta hus är 9,3 m. planförslaget medger att man bygger 4 st hus med volym enligt bifogat fotografi och med en nockhöjd av 10,0 m.

I planförslaget noterar jag ett antal osäkerheter/saker som inte är utredda.

- Kravet på tillgänglighet bör kunna tillgodoses i den yttre miljön.
- Avståndet mellan lantbruksverksamhet och bostäder.
Möjlighet för jordbruksföretagets fort-satta verksamhet och utveckling.
Enligt miljökonsekvensbeskrivningen kommer utvecklingen för det befintliga lantbruksföretaget att påverkas negativt.
- Trafikmängden på väg 603.
Man bör beakta att bebyggelsen söder om planområdet växer och att rättöversvängen från Storgården till väg 23/34 har mist sitt stadsbidrag. Kinda kommun har avböjt att lämna bidrag till underhållet av denna väg. Kan innebära att vägen stängs av för obehörig trafik. Medför en markant ökning av trafiken på väg 603.
- Materialval och exakt utformning är ännu inte studerat.
Reservation för att planlösning och utformning kan komma att ändras.
Tillåten omfattning enligt föreslaget planförslag, se ovan. (Bör beaktas då planområdet gränsar till kulturhistoriskt värdefulla områden/byggnader.)
- Vegetationen bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

- Gång och cykeltrafik/trottoarparkeringar/sophus, Påverkan i trafikmiljön. Vad gäller gatan enligt gällande plan, som ännu inte är färdigställd, enligt gällande detaljplan är tanken att den-samma skall avlasta trafiken genom den Q-märkta allén.
Nu kommer gatan enligt gällande plan att begränsas i framkomlighet enligt den nya planen.
Samtidigt kommer gång och cykeltrafiken att öka genom allén.
- Parkeringsplatser. Rimforsa är en pendelort och de flesta hushållen har 2 bilar.
- Vatten och avlopp. Ledningsnätet har bedömts tillräckligt för exploateringen. För nuvarande utreds om avloppspumparna i pumpstationen har kapacitet för den tillkommande mängden av avlopp.
- Påverkan på utsikten mot kursgården Rimforsa Strand. Illustrationerna i planförslaget är inte relevanta i sin utformning, ej heller mot de möjligheter som det nya planförslaget medger.
- Planens genomförande: Kommunen är huvudman för det allmänna vatten-, avlopps- och dagvattennätet utanför detaljplanen. Kommunen ansvarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

Exploatören bygger och ansvarar för de sekundära ledningar inom planområdet inom sin fastighet från anslutningspunkter och serviceanslutningar fram till anslutningar till respektive byggnad inom planområdet.

På vilket sätt har man bedömt att de befintliga avsättningarna för 4 st villor klarar en utökad byggnadsyta BYA om 5.000 m² (ca 50 lägenheter.)

(Förvånande om infrastrukturen är dimensionerat för en ytterligare BYA om 5.000 m².)

Borde vara enkelt att kontrollera vad ledningsnätet i dag är dimensionerat för och om det klarar utökningen enligt ovan.

Hur hanteras de kvarstående arbeten som exploatören skall genomföra enligt den idag gällande plan.

Med hänvisning till alla fel och brister i det redovisade planförslaget hemställer jag om att det föreslagna planförslaget dras tillbaka alternativt omarbetas.

Jag förutsätter att kommunens tjänstemän lämnar korrekt och saklig information till politikerkåren så att desamma skall kunna fatta kloka beslut på saklig grund.

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



Figur 1. Bifogad bild.

5.28.2 Kommentar

Till följd av inkomna synpunkter under samrådet har utökade analyser avseende områdets landskapsbild och kulturmiljövärden genomförts och går att läsa om i planbeskrivningen under 4.2 *Kulturmiljö och landskapsbild*. Planförslaget har utifrån detta arbetas om och rymmer nu byggrätter för villabebyggelse/fristående hus. Byggrätterna har justerats för att få till en mer småskalig och uppbruten struktur där nio tomter med mer begränsade byggrätter, i jämförelse med detaljplanen från 2006, kan avstyckas. Aktuellt granskningsförslag överstiger ej 10 bostäder per hektar, vilket är den exploatering som förordas i landskapet söder om planområdet, längs det i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa utpekade utvecklingsstråket. Tidigare tillåtna byggnadsareor, i detaljplanen från 2006, har i analys av siktlinjer bedömts vara för stora då de påverkar upplevelsen av öppenheten i landskapet. Smalare och något resligare hus bedöms nu, utifrån volym- och siktstudier, bättre harmoniera med landskapsbilden.

Boverket har inte längre något rekommenderat skyddsavstånd mellan jordbruk och bostäder. Bedömning om lämpligt avstånd skall istället göras utifrån faktiska förhållanden och krav i plan och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB). Se under 4.9 *Störningar, hälsa och säkerhet* i planbeskrivningen angående detta för kompletterad beskrivning av bedömningsgrunder. Den samlade bedömningen är att de avstånd som fastställs, i och med detaljplanens utformning, säkerställer att eventuella störning från lantbruket fortsatt kommer att ligga på en acceptabel nivå.

I samband med att planförslaget, efter samrådet, har justerats till att omfatta en lägre exploateringsgrad bedöms den tillkommande trafikmängden inom området som hanterbar. All parkering för den nya bebyggelsens behov ska anordnas inom

kvartersmark för bostäder, det vill säga inom respektive fastighet. Gång och cykelväg finns längst med Fredrika Bremers allé och vidare in mot Rimforsa centrum.

Väg 603 bedöms ha en så begränsad trafikmängd och vara belägen så långt ifrån planområdet att den föreslagna bostadsbebyggelsen inte bedöms bli påverkad av trafikbuller. Lokalgatorna norr och öster om planområdet har än mindre bullerpåverkan på området. Fastställda riktvärden för bullernivåer, enligt boverkets förordning (2015:216) om trafikbuller, bedöms ej överskridas och några särskilda åtgärder ska därmed ej behöva vidtas. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information om buller under *4.9 Störningar, hälsa och säkerhet – Buller*.

Kommunen har i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa angett sina ambitioner vad gäller övergripande trafikinfrastruktur i och omkring Rimforsa.

Ledningsnätets (inklusive pumparnas) kapacitet har av kommunen bedömts tillräckligt för den planerade exploateringen i planförslaget. En avstämning har även gjorts vad gäller det befintliga dagvattenmagasinets kapacitet. Magasinet behöver enligt avstämningen byggas ut något för att kunna omhänderta tillkommande dagvatten från planområdet, vilket bedöms kunna genomföras inom befintligt område för dagvattenmagasin på kommunens mark.

Exploatörens ansvar (utifrån vad som bestämts med kommunen) kvarstår i de delar som ej avses ersättas med den nya detaljplanen.

Övriga synpunkter noteras.

5.29 Synpunktsförfattare 43 & 44

5.29.1 Yttrande

Önskar lämna följande synpunkter på samrådsremiss för Håkantorp 1:21 m.fl.

Bostäder som uppförs bör ha samma krav på utförande/utformning som de byggnader som uppförts i tidigare gällande detaljplan för området, dvs att ny bostadsbebyggelse ska utformas med tak av tegelröda takpannor eller tegel eller av plåt, falsad plåt i grå eller tegelröd kulör samt utformas med fasader av puts eller träpanel. Kulörer ska vara motsvarande ljusa jordfärger.

Det är viktigt att beakta befintliga byggnaders samt kursgårdens karaktär och utseende så att ny bostadsbebyggelse smälter in i området.

Parkering för ny bebyggelse bör anordnas individuellt invid varje bostad likt övrig bebyggelse i området. Parkering i grupp passar inte in i området och bör undvikas för att inte inkräkta på karaktären i området.

Arkitektens förslag sticker ut och smälter inte in befintlig bebyggelse. Förslagen som redovisas i planbeskrivningen bör arbetas om så att ny bebyggelse utformas i traditionell stil och inte i form av kuber.

5.29.2 Kommentar

Till följd av inkomna synpunkter under samrådet har utökade analyser avseende områdets landskapsbild och kulturmiljövärden genomförts och går att läsa om i planbeskrivningen under *4.2 Kulturmiljö och landskapsbild*. Planförslaget har utifrån detta arbetas om och rymmer nu byggrätter för villabebyggelse/fristående hus. Byggrätterna har justerats för att få till en mer småskalig och uppbruten struktur där nio tomter med mer begränsade byggrätter, i jämförelse med detaljplanen från 2006, kan avstyckas. Tidigare tillåtna byggnadsareor, i detaljplanen från 2006, har i analys av siktlinjer bedömts vara för stora då de påverkar upplevelsen av öppenheten i landskapet. Smalare och något resligare hus bedöms nu, utifrån volym- och siktstudier, bättre harmoniera med landskapsbild.

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

Övriga synpunkter noteras.

6 Ställningstagande

Samråd har skett enligt Plan- och bygglagen 5 kap. Inkomna yttranden bedöms inte utgöra något hinder för det fortsatta arbetet och efter utförda justeringar av förslaget kan samhällsbyggnadsnämnden besluta om att godkänna detaljplaneförslaget och ställa ut det för granskning.

7 Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen har upprättats av Maria Hedberg, plan- och byggchef, och Frida Karlsson, planarkitekt.

Samhällsbyggnadsnämnden

Maria Hedberg
Plan- och byggchef