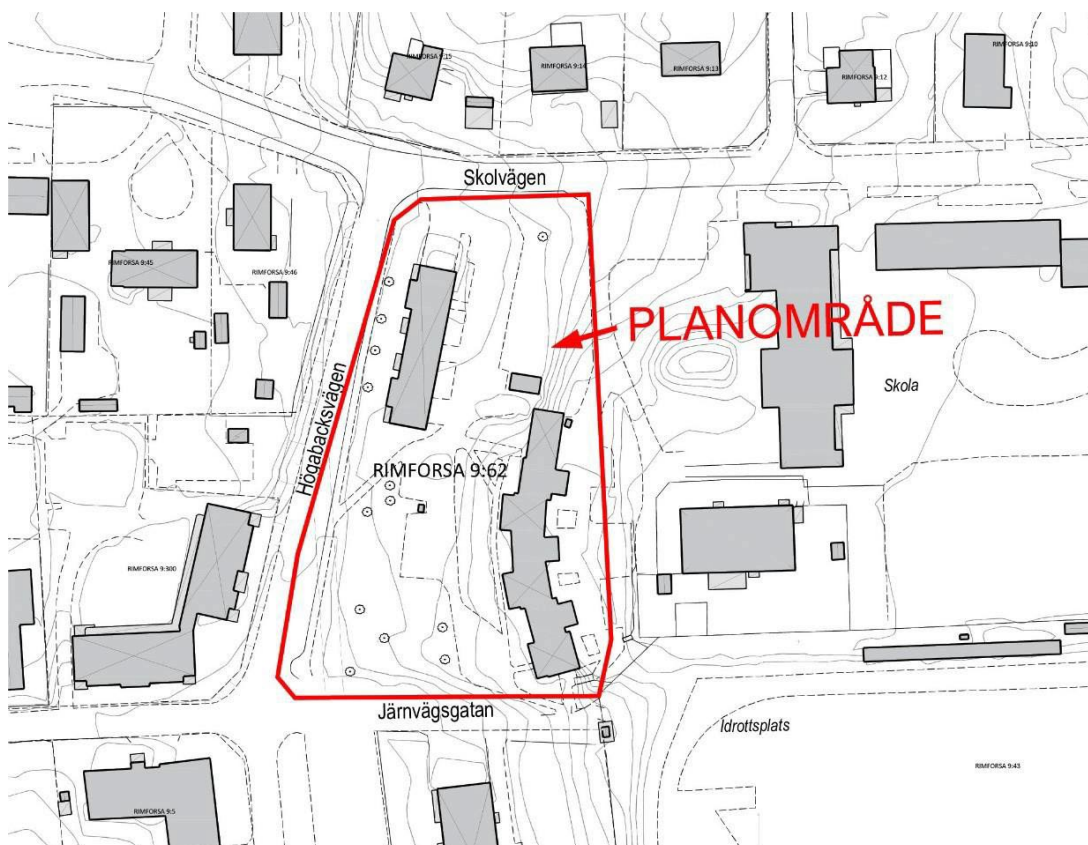




# Plan och genomförandebeskrivning

Detaljplan i Rimforsa

## Fastigheten Rimforsa 9:62



Lagkraftshandling

Antagandehandling

Upprättad: ~~2020-02-12~~ 2022 05 18

Antagen: ~~2020-03-24~~ 2022 06 21

Laga kraft: ~~2020-04-22~~

Genomförandetidens sista dag: 2030 04 22

## Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätt för två flerbostadshus inom fastigheten Rimforsa 9:62. Detaljplanen innebär förtätning inom ett område som sedan tidigare är ianspråktaget för mestadels bostadsbebyggelse. Inom fastigheten 9:62 finns två flerbostadshus byggda 1957 samt en fjärrvärmecentral byggd 2009.

Den till planområdet gränsande Högabacksvägen har genom en tidigare gatuombyggnad breddats och kommit att delvis ligga inom Rimforsa 9:62. Den del av fastigheten som idag är gata, regleras med detaljplanen till att vara allmänplatsmark, med syftet att marken överläts från fastighetsägaren till Kinda kommun.

Detaljplanen är förenlig med Kinda kommuns översiktsplan 2004 samt fördjupad översiktsplan 2011. Under planarbetets gång har kommunen antagit ny fördjupad översiktsplan för Rimforsa (laga kraft 2019-06-11). Detaljplanen är förenlig med den nya översiktsplanen.

Den exploatering som detaljplanen innebär kan sägas vara god hushållning med resurser, då befintlig infrastruktur med vägar och ledningsnät kan utnyttjas. Den exploatering med bostäder som detaljplanen möjliggör möter ett behov av hyreslägenheter i Rimforsa.

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till någon betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och kan därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kapitlet 34§ PBL bedöms inte vara nödvändig.

### Läsanvisning ändring av detaljplan

Röd text = Förslag på ändringar

~~Överstruken text~~ = text som föreslås utgå

## Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
Inledning.....	4
1.1    Planhandlingar .....	4
1.2    Planprocessen – en översikt av standardförfarande .....	4
Planens huvuddrag.....	5
1.3    Planområdet .....	5
1.4    Planens syfte och bakgrund .....	5
Tidigare ställningstagande .....	6
1.5    Översiktsplanen .....	6
1.6    Riksintressen .....	7
1.7    Gällande detaljplaner och områdesskydd .....	7
1.8    Övriga kommunala beslut.....	7
Planförutsättningar och planförslag .....	7
1.9    Bebyggelseområden .....	7
1.10   Natur .....	10
1.11   Friytor.....	12
1.12   Gator och trafik.....	12
1.13   Störningar, hälsa och säkerhet .....	14
1.14   Teknisk försörjning.....	17
Genomförande av detaljplanen .....	19
1.15   Tidplan .....	19
1.16   Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation .....	20
1.17   Genomförandetid .....	21
1.18   Genomförande inom allmän plats.....	21
1.19   Mark – och avtalsfrågor .....	21
1.20   Tekniska utredningar .....	21
Genomförandets konsekvenser .....	21
1.21   Konsekvenser för natur- och kulturmiljö.....	21
1.22   Ekonomiska konsekvenser .....	22
1.23   Sociala konsekvenser .....	23
1.24   Konsekvenser för stadens attraktivitet.....	23
Medverkande .....	23
1.25   Konsult .....	23
1.26   Tjänstemän .....	23

## Inledning

I Sverige har kommunerna planmonopol, detta innebär att kommunerna bestämmer hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas. Detta reglerar de genom att upprätta detaljplaner. I en detaljplan ska områden såsom allmänna platser, kvartersmark och vattenområden redovisas samt var gränserna för dessa går. Detaljplanen reglerar vad dessa områden skall användas till, till exempel bostäder, handel eller industri.

Detaljplanen kan även reglera andra aspekter som till exempel byggnadshöjd eller högsta tillåtna byggnadsareal inom en fastighet men även hur fasader får se ut. Under detaljplaneprocessen kan olika utredningar och inventeringar göras för att säkerställa att det berörda området är lämpligt för det som planen avser. Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där allmänheten har möjlighet att göra sin röst hörd. Efter att en detaljplan har trätt i laga kraft är den juridiskt bindande.

### 1.1 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser

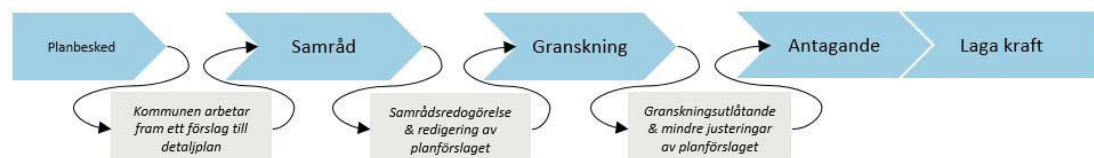
Till planhandlingarna hör även:

- Plan och genomförandebeskrivning
  - Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
  - Grundkarta
  - Fastighetsförteckning
  - Samrådsredogörelse (vid granskning)
  - Granskningsutlåtande (efter granskning)
- Plankartan är juridiskt bindande.

Beskrivning av ändringar som gjorts i planbeskrivningen finns i samrådsredogörelsen och i utlåtandet.

### 1.2 Planprocessen – en översikt av standardförfarande

Den aktuella detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.



Figur 1: Planprocessen, Standardförfarande

Planprocessen börjar när en intressent begär en ny eller ändrad detaljplan. Intressenten kan till exempel vara en privatperson, ett företag eller kommunen själv. Kommunens tjänstepersoner arbetar sedan med att ta fram ett planförslag som sedan skickas ut för samråd med länsstyrelsen, lantmäteriet, övriga myndigheter, berörda fastighetsägare,

kommunala enheter, med flera. Planförslaget bearbetas bland annat efter de synpunkter som lämnats under samrådstitiden. Därefter ställs förslaget ut för granskning.

När granskningstiden är slut kan planförslaget bearbetas igen innan den antas, av samhällsbyggnadsnämnden. För att ha rätt att överklaga den antagna planen måste skriftliga synpunkter ha lämnats in till kommunen senast innan granskningstiden har gått ut.

## Planens huvuddrag

### 1.3 Planområdet

Planområdet ligger i centrala Rimforsa och består av fastighet Rimforsa 9:62 som är 0,76 hektar stor. Området avgränsas av Högabacksvägen i väst, Järnvägsgatan i söder, Skolvägen i norr och skolgården till Rimforsa skola i öst. Området ägs av det kommunala bostadsbolaget Stiftelsen Kindahus.

### 1.4 Planens syfte och bakgrund

Stiftelsen Kindahus äger fastigheten Rimforsa 9:62, och har en önskan att uppföra två flerbostadshus på en obebyggd del av tomten. För detta behöver ny detaljplan göras.



*Planområdet sett från korsningen Högabacksvägen – Järnvägsgatan. I förgrunden den mark som med detaljplanen föreslås bebyggas med två flerbostadshus.*

Detaljplanen syftar till att skapa byggrätt för ett tvåvånings flerbostadshus med cirka åtta lägenheter, samt möjliggöra byggnation av ett bostadshus med ca 16 lägenheter på den plats där fjärrvärmecentralen ligger i dag. Detaljplanen innebär förtätning inom ett område som sedan tidigare är ianspråktaget för mestadels bostadsbebyggelse.

### Ändring av detaljplanen

Kinda kommun lämnade positivt planbesked för ändring av detaljplanen i juni 2021.

Syftet med planändringen är att utöka byggrätten inom gällande detaljplan för att möjliggöra för att det flerbostadshus som ursprungligen skulle varit för åtta lägenheter i två våningsplan i stället ska kunna uppföras i fyra våningar med cirka sexton lägenheter. Behovet av ytterligare bostäder i orten, särskilt i form av lägenheter, är stort och efterfrågan ökar. Att möjliggöra för ytterligare bostäder innebär ett än mer effektivt nyttjande av markresurser. Dessa anledningar bedöms av kommunen vara synnerliga skäl för att genomföra ändringen av detaljplanen.

Planändringen innefattar följande ändringar:

- Byggrätten utökas från 1 000 kvadratmeter bruttoarea till 1 600 kvadratmeter bruttoarea för att inrymma två våningar till.
- Byggnadshöjden och totalhöjden utökas med 6 meter för att inrymma två våningar till.
- Ytan inom vilken byggnaden får uppföras utökas åt väster så att den går i linje med ytan för byggnaden norr om planerad byggnad. Ytan utökas även 5 meter åt norr och 5 meter åt öster. Detta är för att inrymma en bredare byggnad och för att byggnaden ska kunna få en bra placering i förhållande till omgivande bebyggelse.
- Gränslinje som avgränsar u-område korrigeras till administrativ och egenskapsgräns.

Samtliga ändringar är på plankartan är rödfärgade i samråds- och granskningsversionen av ändringen av detaljplan för Rimforsa 9:62.

## Tidigare ställningstagande

### 1.5 Översiktsplanen

Översiktsplan för Kinda kommun, antagen 2004-11-29, säger att "Rimforsa ligger gynnsamt till ur kommunikationssynpunkt med goda väg- och järnvägsförbindelser med Linköping och Kisa. Närheten till Linköping gör Rimforsa intressant för personer som arbetar i Linköping men vill bo på en mindre ort".

Under planarbetets gång har kommunen antagit ny fördjupad översiktsplan för Rimforsa (laga kraft 2019-06-11). Detaljplanen är förenlig med den nya översiktsplanen. Den nya översiktsplanen säger i avsnitt "Utbud av tomter och bostäder" bland annat att viljeinriktningen är att:

- "Öka flerbostadsbebyggelsen i centrum och planera för attraktiva lägen intill sjön. Erbjudna varierade boende- och upplåtelseformer med fokus på ökad andel

- hyresbostäder i anslutning till kollektivtrafik, kommersiell och offentlig service.”
- Området för den nya detaljplanen är utpekad i den fördjupade översiktsplanen som område för bostäder B:03, med ca 20 nya bostäder.

## 1.6 Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintresseområden.

## 1.7 Gällande detaljplaner och områdesskydd

Planområdet omfattas av ”Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplanen för RIMFORSA, norra Kinda kommun, Östergötlands län, upprättad 1957 och med laga kraft 1958-06-04. Byggnadsplanen anger det aktuella området som ”Område för bostadsändamål”, i två våningar.

Med ”Förslag till ändring av byggnadsplanen för del av Rimforsa samhälle (område vid torget) Norra Kinda kommun”, antagen 1966-09-22, är fastigheten 9:62 fortsatt avsedd för bostadsändamål, men det markavsnitt som nu avses exploateras är avsett att användas som parkering.

Med byggnadsplanen ”Område norr om godtemplargården i Rimforsa samhälle del av Rimforsa 9:43 m.fl. Kinda kommun”, beslutad av länsstyrelsen 1979-07-27, planläggs fastigheten direkt väster om planområdet. Planen från 1979 omfattar även det avsnitt av 9:62 som nu är avsett för exploatering, och bestämmer då användningen till att vara allmän plats, park.

## 1.8 Övriga kommunala beslut

I Kinda kommun finns en kulturmiljöinventering från 2018 och en kulturarvspolicy från 2003. Inget av dessa dokument nämner planområdet och ingen kulturhistorisk bebyggelse finns inom planområdet.

Kommunens tillgänglighetspolicy antagen 2017-04-24 understryker vikten av tillgång till den fysiska miljön på lika villkor. I bygglovsskedet säkerhetsställs att kraven på tillgänglighet uppfylls.

## Planförutsättningar och planförslag

### 1.9 Bebyggelseområden

#### Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär

#### Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten 9:62 finns redan ett flerbostadshus i två våningar byggt 1957 samt ett radhusliknande bostadshus i souterräng, även det byggt 1957.



De befintliga husen inom planområdet.

De befintliga bostadsbyggnaderna inom planområdet är goda exempel på 1950-talets arkitektur, och passar väl in i skalan i stadsdelen. Planens genomförande innebär inga förändringar på befintliga hus.

### Ny bebyggelse

#### Bebyggelsens huvudsakliga innehåll

Detaljplanen möjliggör nybyggnad av två flerbostadshus. Ett hus i ~~två våningar som föreslås få åtta lägenheter~~ **fyra våningar som föreslås få sexton lägenheter**.

Bostadsentréer föreslås vara vända mot öster, och balkonger och uteplatser mot väster.

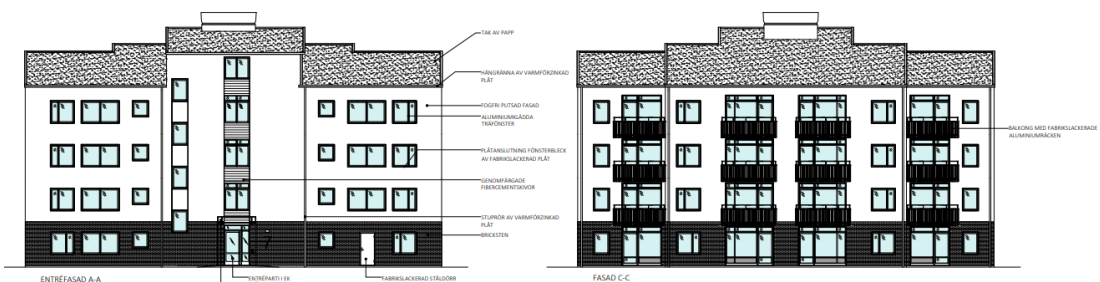


Illustration av möjlig ny byggnad, fasad mot väster och Högabacksvägen. Illustration av Sonark Arkitektkontor Ritning och Illustration av JSB.



Vidare kommer att behövas någon eller några mindre komplementbyggnader för sop- och returhantering, cykelrum, eventuellt trädgårds- och fastighetsförråd. Planen medger byggrätt för sådana byggnader.

Inom fastigheten finns en fjärrvärmecentral som försörjer närområdet med värme. Denna kommer att vara i drift under överskådlig tid. Skulle fjärrvärmecentralen i framtiden inte längre behövas, föreslår planen att ytan används för bostadsändamål.

Planen medger en byggrätt som rymmer ett fyrvånings flerbostadshus format som ett "punkthus". Nivåskillnad på platsen gör att byggnaden även kan få en souterrängvåning, och blir följaktligen fem våningar hög på västsidan.



Illustration av möjlig ny byggnad där fjärrvärmecentralen är idag samt befintlig byggnad i söder, fasad mot väster och Högabacksvägen. Illustration av Sonark Arkitektkontor.

Inga förändringar planeras i dagsläget gällande befintliga byggnader inom fastigheten.

### Bebyggelse och gestaltning

Det nu avsedda nya flerbostadshuset i två i fyra våningar föreslås placerat längs med Högabacksvägen och i linje med befintligt bostadshus. Byggrättens utbredning, tillåten höjd och exploatering gör att volymgestaltningen har förutsättningar att harmoniera med det befintliga flerbostadshuset. Husets utformning blir en fråga för bygglovgranskningen.

Lämplig gestaltning, för att harmoniera med omgivningen, kan vara slätputsade ljusa fasader och tak belagt med röda takpannor. Inglasade uteplatser och balkonger kan vara

aktuella att utföra. Bottenvåningens lägenheter föreslås få egna trädgårdar på västsidan, i anslutning till uteplatsen.

Det nya punkthuset föreslås få en liknande gestaltning som det nya lamellhuset flerbostadshuset i fyra våningar.

### **Kulturmiljö**

Några byggnader av höga kulturhistoriska värden finns inte inom planområdet.

### **Parkering**

Parkering inom stadsdelen sker enskilt inom tomter eller i gemensamma parkeringar inom fastigheterna eller på kommunal mark. Kantstensparkering förekommer också inom de lågt trafikerade lokalgatorna.

### **Närområdets innehåll**

Runt planområdet finns bostäder i form av flerbostadshus och villor. Planområdet gränsar i öster till Rimforsa skola.

### **Offentlig och kommersiell service**

Offentlig service i form av förskolor, grundskolor och vårdboende finns inom Rimforsa. Kommersiell service i form av butiker och restauranger finns i centrala Rimforsa.

### **Tillgänglighet**

Planområdet lutar något i väst – östlig riktning. Liksom vid det intilliggande flerbostadshuset, kan entréer anordnas med god tillgänglighet på östsidan. I bottenvåningen kan lägenheter få uteplatser mot väster, också med god tillgänglighet.

Omgivande gator och trottoarer är utbyggda och bostadsområdet som helhet är lättillgängligt.

Enligt plan- och bygglagen kap 8 ska nya byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ny bebyggelse ska följa kommunens krav på tillgänglighetsanpassning samt föreskrifter och allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler. I bygglovsskedet säkerhetsställs att kraven på tillgänglighet efterföljs.

## **1.10 Natur**

Stadsdelen präglas av väl uppvuxna trädgårdar och rikligt med grönska. Planområdet ligger strax invid Rimforsa skola och idrottsplatsen Åsundavallen. Öster om dessa finns vidsträckta park- och rekreationsområden, liksom badplats, längs Åsundens strand.

### **Mark, vegetation och naturmiljö**

Marken inom planområdet består idag av asfaltytor, gräsmattor, buskplanteringar samt ett antal större lövträd. Någon naturmiljö finns inte. Markplaneringen förändras delvis då en ny byggnad uppförs.

## Geotekniska förhållanden, förorenad mark och radon

Enligt SGU:s jordartskarta i skala 1:100 000, består marken av lera-silt underlagrad med isälvssediment. Ett projekterings PM för geotekniken har upprättats av WSP, daterad 2021-4-16.

Det aktuella området består av komplex jordlagerföljd där lera, silt och friktionsjord omlagras ovanpå varandra utan något tydligt samband mellan undersökningspunkterna. Marken består förenklat överst av humusjord på sandig silt och eller torrskorpelera ner till 1,0–1,5 meter under markytan. Därefter följer kohesionsjordar av siltig lera/lerig silt till 3,5–4,0 meter under markytan. Under kohesionsjordarna följer silt på friktionsjord alternativt friktionsjord. Stopp mot fast botten har erhållits som grundats på cirka 9 meters djup, men sondering har även avbrutits efter cirka 17 meter utan att stopp har erhållits.

Punkten 21W04, som ligger i det sydvästra hörnet, är lera betydligt mäktigare. Siltig lera/lerig silt har påträffats ner till 14,9 meter under markytan innan den övergår till friktionsjord på fast botten.

Grundläggning ska generellt ske i geoteknisk kategori 2 (GK2) och säkerhetsklass 2.

Innan grundläggning av byggnaden sker skall all organisk jord, så som mulljord och jordmaterial med växtdelar, schaktas bort och ett materialskiljande lager av geotextil läggas ut på schaktbotten.

Grundläggning kan ske med sula alternativt kantförstyvad platta på naturligt lagrad siltig sand/sand eller torrskorpelera för stora delar av byggnaden, men vid 21W04 kommer kompensationsgrundläggning att behöva utföras.

Kompensationsgrundläggningen kräver att all markhöjning fullständigt lastkompenseras samt ytterligare compensation för byggnadens grundläggning.

Markradon kan ej undersökas på ett tillförlitligt sätt under vinterperioden, varvid marken klassas som en högradonmark tills något annat kan påvisas.

~~Någon geoteknisk undersökning för den del av planområdet som avses för exploatering finns inte. De geotekniska förhållandena ska undersökas före exploatering, och ligga till grund för byggnationen. Likaså ska förekomsten av markradon undersökas före exploatering, och resultatet av undersökningen ska beaktas i byggnadsutformningen.~~

~~För den näraliggande idrottsplatsen Åsundavallen samt området mot Åsunden har en geoteknisk utredning utförts, "PM Geoteknik" samt "Markteknisk undersökningsrapport / geoteknik" av ÅF-Infrastructure AB, båda daterade 2017-10-12. Undersökningen ingår i arbete med detaljplaneprogram, föranlett av eventuell framtida exploatering med bebyggelse.~~

~~Provpunkter i västra delen av Åsundavallen kan ha viss relevans för planområdet. Utredningen drar generellt slutsatser att Åsundavallen (men inte området i öster närmast Åsunden) är lämpligt/möjligt att bebygga ur sättnings grundvatten och stabilitetsperspektiv.~~

## Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet enligt Länsstyrelsens WebGIS Östgötakartan.

Fornlämningar skyddas enligt kulturmiljölag (1988:950). Skulle det i samband med

markarbete framkomma något som kan vara fornlämning måste arbetet stoppas och anmälan göras till Länsstyrelsen.

### **1.11 Friyta**

Kravet på att det ska finnas tillräckligt stor friyta lämplig för utevistelse och lek ska tillgodoses. Detta omfattas av bygglovsprövningen. I situationsplan redovisad under punkt 1.12 nedan föreslås småbarnslekplats anordnas i ett läge mitt i planområdet.

### **1.12 Gator och trafik**

#### **Gatunät, gång- och cykeltrafik**

Omgivande gator och trottoarer är utbyggda. Planförslaget innebär inga förändringar av gator och trottoarer kring planområdet. Gatunätet har god kapacitet för den fordons- trafik som råder.

Ett markavsnitt i Högabacksvägen, idag en del av gatan, regleras med planen från att vara kvartersmark till att vara allmän platsmark med användningen gata.

#### **Kollektivtrafik**

Planområdet är centralt beläget inom Rimforsa, och busshållplatser finns inom gångavstånd.

## Parkering

Idag finns cirka 20 bilparkeringsplatser i fastighetens centrala del. Vidare parkeras idag ett 10-tal bilar öster om den befintliga radhuslängan, i tomtgräns mot skolan. Totalt finns således ett 30-tal bilplatser.

Infart/utfart från Rimforsa 9:62 sker idag dels mot Skolvägen i norr, dels mot Järnväggsgatan i söder. Med planens genomförande omdisponeras parkeringsplatserna inom fastigheten. Den södra infarten föreslås utgå. Till och utfart till fastigheten blir således enbart från Skolvägen. Förutom personbilar, kommer periodiskt lastbil som levererar fast bränsle till fjärrvärmecentralen.

Idag finns 26 lägenheter inom de två bostadshusen inom fastigheten. Med ett nytt hus tillkommer ~~åtta~~ **sexton** lägenheter. Kommunen och fastighetsägaren bedömer att efterfrågan på parkeringsplatser är 0,75 platser per lägenhet. För ~~34~~ **42** lägenheter torde behovet då vara cirka ~~26~~ **32** bilplatser.

Om den befintliga fjärrvärmecentralen i framtiden skulle rivas och ersättas med ett "punkthus" i fyra våningar, kan denna byggnad inrymma cirka 16 lägenheter. Parkeringsbehovet skulle då vara ytterligare 12 bilplatser.

En utredning har skett hur många bilplatser som maximalt kan ordnas inom fastigheten. Se bild nedan. Utredningen visar att cirka 36 bilplatser kan anordnas. Fastighetsägaren avser dock att bara anlägga så många platser som behövs och efterfrågas för stunden. Behovet av bostadsparkering skall tillgodoses inom kvarteretsmark.



Situationsplan som visar **ungefärlig placering av nytt flerbostadshus tvåfyravånings-byggnad** i planområdets sydvästra hörn, samt en mindre byggnad för sop- och returhantering mm.

Bilden visar det ~~maximala~~ antal bilparkeringsplatser som finns och kan anläggas. **Fler parkeringsplatser kan tillkomma.**

Fastighetsägaren avser dock att enbart anlägga så många platser som efterfrågas. Bedömda behovet, inklusive det nya ~~lamellhuset~~ **flerbostadshuset**, är cirka ~~32~~ **26** platser.

Punkthuset som detaljplanen medger är ej med i illustrationen.

Illustration av Sonark Arkitektkontor.

En befintlig parkering strax söder om planområdet, inom kommunal mark, används idag av omgivande bostadsbebyggelse. Gatukantsparkering förekommer också, och är tillåten, inom stadsdelen. För besökare finns goda möjligheter att parkera längs angränsande gator.

Parkering för rörelsehindrade ska anordnas inom Rimforsa 9:62, inom 25 meter från bostadsentréer. Detta omfattas av bygglovsprövningen.

## **1.13 Störningar, hälsa och säkerhet**

### **Trafiksäkerhet**

Trottoarer finns utbyggda till planområdet. Det finns goda möjligheter för oskyddade trafikanter att på ett säkert sätt ta sig till området. Hastigheten på omkringliggande gator är 50 km/h.

### **Radonrisk**

Radonundersökning/kartering för planområdet finns inte. Radonmätning av marken ska ske inför exploateringen, och resultatet beaktas, enligt gällande regler.

### **Buller**

Från och med 1 juni 2015 gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Bullernivåer vid bostadsbyggnads fasad bör inte överstiga 55 dBA ekvivalent nivå. För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrida 60 dBA. Vid uteplats som anordnas i anslutning till byggnaden bör trafikbuller inte överstiga 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Stadsdelen domineras av bostadsbebyggelse. Fordonstrafiken i de till planområdet gränsande gator är mycket måttlig. Den angränsande Rimforsa skola genererar en del fordonstrafik. Bullermätningar i närområdet har inte utförts.

En rapport "Trafikbullerutredning: Rimforsa, Kinda" utförd av ÅF-Infrastructure AB, daterad 2017-09-28, har utförts för att ge en bild av bullernivåer kring riksväg 34, Stångådalsbanan och Kalmarvägen inför möjliga framtida exploateringar i dessa delar av Rimforsa. Rapportens bullerutbredningskartor visar att planområdet Rimforsa 9:62 inte påverkas i någon betydelse av bullret från de stora kommunikationsstråken.

Kommunen gör den samlade bedömningen är att bullernivåer från vägtrafik inom planområdet ligger under gällande gränsvärden.

### **Fjärrvärmeanläggning**

Inom planområdet finns en fjärrvärmecentral som ägs av Stiftelsen Kindahus. Den försörjer ett antal näraliggande bostadsbyggnader som ägs av Stiftelsen Kindahus, ett antal externa kunder, samt Rimforsa skola.

Värmecentralen består dels av en pelletspanna uppförd i en fristående byggnad år 2009, dels oljepanna belägen i byggnad uppförd 1957. Det är primärt pelletspannan som används. Värmeanläggningens framtid är under utredning. Avsikt finns att på sikt

konvertera till bergvärme. Följande adresser påverkas av en nedläggning av fjärrvärmecentralen; Järnvägsgatan 8, Sandbacken 1, Skolvägen 4, Kalmarvägen 23, 25, 27 och 29 samt Skolvägen 10.

Fjärrvärmecentralen står under miljöskyddstillsyn av kommunen, och regelbundna tillsynsbesök sker. Vid tillsynsbesök enligt Miljöbalken 2018-11-29 noteras i protokoll att i ett beslut taget 2009-06-09 förelades Stiftelsen Kindahus att stoftutsläppet i rökgaserna inte får överskrida 100 mg/nm<sup>3</sup> torr gas vid 13% CO<sub>2</sub>. Det noterades att mätning hade utförts 2016 och att det är dags att mäta igen 2018-2019.

ILEMA Miljöanalys AB har gjort mätningar av emissioner 2019. I rapport "Mätningar av emissioner till luft vid Kindahus AB, Pelletspanna, Rimforsa", daterad 2019-01-29 (version 2019-02-15), sammanfattas mätningar utförda i vecka 5. Mängden stoftpartiklar som uppmättes var 44,8 mg/nm<sup>3</sup> torr gas vid 13% CO<sub>2</sub>. Under mätningen rådde normala driftförhållanden. Lasten låg på 450 kW. Rapporten sammanfattar att samtliga villkor innehölls vid mättilfället.



*Fjärrvärmecentralen och ett lokalt fjärrvärmenät betjänar idag ett antal bostadsbyggnader samt Rimforsa skola.*

Leveranstrafik med lastbil sker dagtid, med olika frekvens beroende på årstid. Pellets blåses in med slang, vilket tar cirka 15 – 30 minuter och orsakar visst buller. Enligt uppgift från Kindahus har inga klagomål på verksamheten kommit från närboende hyresgäster.

### **Markföroreningar**

Inga kända ha förorenat. Skulle någon form av markföroreningar påträffas vid exploatering, ska detta anmälas till kommunen.

### **Skuggning**

Genom en tillåten byggnadshöjd som motsvarar ungefär fyra våningar kommer planförslaget medföra viss skuggning av närliggande fastigheter. Förslaget bedöms inte medföra sådan skuggning att det utgör en betydande olägenhet för grannar till fastigheten. Mest påverkad av skuggning är kortsidan av det befintliga huset norr inom planområdet som skuggas i olika delar mellan cirka kl 11-14. Under sommarhalvåret är skuggningen mindre eftersom solen står högre. Den östra befintliga byggnaden bedöms delvis skuggas från kl 15 under vinterhalvåret vilket är precis innan solnedgången.

Väster om Högabacksvägen ligger fastigheten Rimforsa 9:300 som skuggas marginellt av den ökade byggnadshöjden. Den norra delen av fastigheten skuggas tidigt på morgon under främst under höst och vår. Fastigheten Rimforsa 9:46 påverkas av skuggning under cirka 1 h mellan kl 10 och kl 11 under november-mars. Under denna period står solen så lågt att skuggning även uppstår från vegetation och låga byggnader.

### Översvämning

En översvämningskartering över Rimforsas tätort är gjord av WSP 2017. Utredningen gjordes i samband med kommunens arbete med fördjupad översiktsplan över Rimforsa. Rapporten visar på översvämningsrisken vid 100 och 200 års regn samt beräknat högsta flöde. Planområdet ligger relativt högt beläget och området riskerar inte att svämma över vid något av dessa scenarion

### Miljökvalitetsnormer

#### *Luftkvalitet*

I fördjupad översiktsplan för Rimforsa (laga kraft 2019-06-11) avsnitt "Avgränsning av miljökvalitetsnormer" skrivs att:

- "Kinda kommun gör bullerutredningar vid behov och bullersituationen vid eventuell exploatering av centrala Rimforsa (längs väg 23/34) har utretts under arbetet med den fördjupade översiktsplanen. Kinda kommun bedömer inte att bullerpåverkan och luftföroreningar är stora frågor i Rimforsa. Rimforsa har inga problem med luftföroreningar eller överskridande av MKN för utomhusluft."

#### *Vattenkvalitet*

En dagvattenutredning har efter samrådsskedet genomförts. I samrådsyttrande har Länsstyrelsen påtalat att detaljplanens eventuella inverkan på miljökvalitetsnorm (MKN) för vattenkvalité i recipient behöver utredas.

"Dagvattenutredning Rimforsa 9:62" utförd av ÅF-Infrastructure AB, daterad 2019-11-16 (reviderad 2019-11-11), beskriver att recipient för dagvatten från planområdet är Järnlunden (EU CD: SE645406-149164). Statusklassificeringen för Järnlunden 2019-07-02 enligt databasen VISS (Vatteninformationssystem Sverige) var "otillfredsställande ekologisk status" och "uppnår ej god kemisk ytvattenstatus".

Framtida målet enligt klassificeringen är att sjön ska uppnå MKN för god ekologisk status år 2021. Målet är att sjön även ska uppnå god kemisk ytvattenstatus, med undantag för några ämnen, bromerad difenyleter, kvicksilver samt kvicksilverföreningar, där kraven är mindre stränga och det bedöms som tekniskt omöjligt att sänka halterna av dessa ämnen till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

Utredningen har gjort beräkning av dagvattenflöde och föroreningsbelastning med hjälp av recipient- och dagvattenmodellen StormTac (v.19.3.1). Resultatet indikerar att halterna för samtliga föroreningar som bedöms med StormTac skiljer sig marginellt mellan före och efter exploatering av planområdet.

För att bidra till att miljökvalitetsnormen god status ska kunna uppnås för recipienten Järnlunden föreslår utredningen att dagvatten renas inom planområdet. Åtgärderna för rening kommer då att riktas mot det område inom planområdet som i närtid avses att



exploateras, läget för nytt flerbostadshus i planområdets sydvästra del samt parkeringen öster om detta.

Vilka åtgärder som föreslås för rening av dagvatten beskrivs under rubrik "Dagvatten".

### **Störningar under byggtiden**

Detaljplanen antas ge upphov till störningar under byggprocessen men dessa antas inte medföra en betydande påverkan.

Vid schaktning och packning uppkommer vibrationer som kan påverka omgivningen negativt. Vibrationer sprider sig i marken och kan ge upphov till skador på omkringliggande byggnader och anläggningar. Innan vibrationsalstrande arbeten påbörjas inom undersökningsområdet ska en riskanalys upprättas. I denna ska minst anges omfattning av omkringliggande byggnader och anläggningar som ska avsynas, riktvärden för vibrationer samt behov av vibrationsövervakning.

## **1.14 Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Allmänna ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme el och optisk fiber finns utbyggt i hela planområdet sedan tidigare och bebyggelsen är ansluten till dessa nät. Detaljplanen innebär inga nya utbyggnadsbehov utöver eventuella nya serviser när nya byggnader tillkommer. De nya bostadshusen skall anslutas till allmänna vatten och avlopp. Leverans- och mottagningskapacitet finns. Ledningar finns i angränsande Högabacks-vägen och ägs av kommunen.

Befintliga ledningar i mark korsar planområdets sydvästra hörn. Ledningar i mark finns också i planområdets norra kant. Planbestämmelse att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar har införts.

### **Dagvatten**

"Dagvattenutredning Rimforsa 9:62" utförd av ÅF-Infrastructure AB, daterad 2019-10-16 (reviderad 2019-11-11), föreslår en rad åtgärder för att fördröja och rena dagvatten inom planområdet. Åtgärderna riktas mot det område inom planområdet som i närtid skall byggas om, läget för nytt flerbostadshus i planområdets sydvästra del samt parkeringen öster om detta.

Utredningen nämner att enligt uppgift från VA-huvudmannen (kommunen) finns inget formellt krav på fördröjning av dagvatten från planområdet. Det är dock önskvärt att dagvattenflödet begränsas med enkla åtgärder på parkeringsytorna.

Dagvattenledningarna i anslutning till planområdet har kapacitet för vatten från tillkommande takytor.

Dagvattenutredningen föreslår en rad åtgärder:

- Genomsläpplig beläggning ska anläggas på parkeringsytan öster om det nya bostadshuset.
- Översilningsytor kan anläggas för att omhänderta dagvatten från halva takytan på det nya bostadshuset.
- Ett uppsamlande infiltrationsdike anläggs längs med fastighetsgräns väster om det

nya bostadshuset. Diket samlar upp dagvatten från översilningsytor.

- Dagvatten från den andra halvan av takytan på det nya bostadshuset leds direkt ner i dagvattenledningar. Tillräckliga översilningsytor för allt takvatten finns inte.
- Ett grunt gräsbeklätt skåldike ska anläggas mellan det nya bostadshuset och det befintliga bostadshuset, för avledning av dagvatten vid höga flöden. Detta för att undvika att skapa ett instängt område mellan det nya och det befintliga huset.

Dagvattenutredningen ska beaktas vid genomförandet av planen. Planbestämmelse har också införts om fördröjning och infiltration av dagvatten.

Om fjärrvärmecentralen inom fastigheten inte skulle behövas i framtiden möjliggör planen att ytan används för bostadsändamål i form av ett "punkthus". Takvatten från den byggnaden ska då ledas direkt ner i dagvattenledningar, vilket även sker idag (år 2019) för takvattnet från fjärrvärmecentralen. Tomten som helhet har inte tillräcklig yta för att ta om hand även detta takvatten genom översilning och infiltration.

## EI

Starkströmskabel i mark finns både i angränsande Skolvägen samt Järnvägsgatan. Nätägare för elnät är E.ON Energidistribution AB. Det nya bostadshuset är tänkt att anslutas till elnätet. Kapacitet i elnätet finns.

## Tele och optofiber

Befintliga tele- och optoledningar i mark finns i planområdets norra och södra kant. Nätägare för telenät är Skanova Access AB. Nätägare för optonät är **Kinda kommun Kommunalförbundet Itsam**. Den nya byggnaden kan anslutas till tele- och optonät. Planbestämmelse att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar har införts.

## Värme

Fastighetsägaren Stiftelsen Kindahus äger och driver en fjärrvärmecentral belägen inom fastigheten. Denna avses försörja även de nya flerbostadshusen med fjärrvärme. Uppvärmningen av husen kommer att ske med returledning från fjärrvärme.

Det egna ledningsnätet för fjärrvärme korsar hörnet av den byggrätt som avses för nytt flerbostadshus. Ledningen ifråga måste läggas om, om ny byggnad placeras i detta läge.

När den fliseldade fjärrvärmecentralen på sikt läggs ned, avses värmeförsörjningen ske med en bergvärmeanläggning. Planen medger då att ett flerbostadshus uppförs på den plats där fjärrvärmeanläggningen tidigare låg.

## Avfall

Det nya bostadshuset ansluts till kommunal sophämtning, då kommunal sophämtning sker inom stadsdelen. Övrigt avfall lämnas närmast vid återvinningscentral inom Rimforsa.

## Genomförande av detaljplanen

Detta kapitel om genomförande av detaljplanen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen fungerar som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna.

### 1.15 Tidplan

Planen upprättas med standard förfarande. I samrådsskedet så valdes utökat förfarande som planprocess, det har ändrats efter samråd till standard förfarande. Då planen inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

#### *Detaljplanearbete*

*(Kursiv text = preliminära datum)*

Planuppdrag:	Augusti 2017
Plansamråd:	23 april – 17 maj 2019
Granskning:	20 januari- 9 februari 2020
Beslut om antagande samhällsbyggnadsnämnden:	24 mars 2020

#### *Ändring av detaljplanen*

*(Kursiv text = preliminära datum)*

Planuppdrag:	juni 2021
Plansamråd:	5 – 28 januari 2022
Granskning:	11 – 5 maj 2022
Beslut om antagande samhällsbyggnadsnämnden:	juni 2022

Detaljplan laga kraft: juli 2022

#### *Genomförande, kvartersmark*

Husbyggnad: ~~2020-21~~ 2022-2023

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

## 1.16 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

### Allmän plats

Kinda kommun är huvudman för allmänna platsmark (GATA) inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt skötsel av området.

Fastigheten Rimforsa 9:62 ägs av Stiftelsen Kindahus. Viss del av fastigheten utgörs idag av gata och trottoar. Situationen har uppstått genom att kommunen tidigare har breddat Högabacksvägen. Med planens genomförande regleras marken till att vara allmän platsmark. Syftet är att marken överläts från fastighetsägaren till Kinda kommun. Nordvästra delen av fastigheten är i dag planlagd som allmänplatsmark men kommunen har aldrig övertagit huvudmannaskap och marken ägs av Kindahus. Denna mark kommer att planläggas som kvartersmark.

### Kvartersmark

Befintlig fastighetsägare inom området samt framtida fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och skötsel av den egna fastigheten samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägaren ansvarar också för utbyggnad av det sekundära ledningsnätet inom den egna fastigheten.

### Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kinda kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och är ansvarig för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledning byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

### Fjärrvärme

Fjärrvärmecentralen inom fastigheten levererar värme till fastigheterna; Rimforsa 9.5 (Järnvägsgatan 8), Sandtaget 2:9 (Sandbacken 1), Rimforsa 9:45 (Skolvägen 4A och 4B), Rimforsa 9:46 (Skolvägen 4C), Rimforsa 1:4 (Kalmarvägen 23), Rimforsa 13:1 (Kalmarvägen 25), Rimforsa 2:67 (Kalmarvägen 27), Rimforsa 2.51 (Kalmarvägen 29) och Rimforsa 9:43 (Rimforsa skola och förskolan Junibacken). Vid ett eventuellt byte av värmesystem åligger det Kindahus att ansvara för att i god tid innan meddela sina kunder av fjärrvärme så att de kan ställa om till en annan värmekälla.

### EI

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet.

### Tele, bredband

Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

### 1.17 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft. **Ändringen av detaljplanen föreslås ges samma genomförandetid, det vill säga 10 år från det datum den ursprungliga detaljplanen vann laga kraft. Genomförandetiden löper därför till 2030-04-22.**

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

### 1.18 Genomförande inom allmän plats

Den del av allmän platsmark, GATA, som finns inom detaljplanen är sedan tidigare utbyggd. Ingen förändring planeras.

### 1.19 Mark – och avtalsfrågor

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

### 1.20 Tekniska utredningar

Utredning som har genomförts inom planarbetet är följande:

- Dagvattenutredning Rimforsa 9:62, ÅF-Infrastructure AB, dat.2019-10-09 (reviderad 2019-11-11).

## Genomförandets konsekvenser

### 1.21 Konsekvenser för natur- och kulturmiljö

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

#### Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning

Att byggrätt för två flerbostadshus med totalt cirka **24 32** lägenheter tillskapas inom stadsdelen har ingen eller ringa inverkan på miljö och sociala förhållanden. Det finns efterfrågan på hyreslägenheter i Rimforsa. Ytterligare ett antal människor bereds möjlighet att bo i ett centralt läge. Exploateringen tar i anspråk resurser, men hade motsvarande exploatering skett på annat håll, så hade även resurser tagits i anspråk.

Befintlig infrastruktur med gator, ledningsnät och offentlig service utnyttjas för ytterligare bostäder, vilket är god hushållning med resurser och därmed positivt för miljön.

Att bostäder tillkommer i ett attraktivt bostadsområde är en positiv faktor, då det finns efterfrågan. Behoven inom offentlig service ökar en aning, och kundunderlag för kommersiell service ökar en aning. Den ökning av fordonstrafiken som kan förväntas till följd av nya flerbostadshus med cirka **24 32** lägenheter, kan anses försumbar i förhållande till trafiken i stort.

#### Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till någon betydande påverkan på miljö, hälsa eller

hushållning med mark, vatten eller andra resurser och kan därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel. Någon MKB enligt 4 kapitlet 34§ PBL bedöms inte vara nödvändig.

## 1.22 Ekonomiska konsekvenser

### Avtal

Planavtal har tecknats mellan Kinda kommun och Stiftelsen Kindahus där plankostnaderna regleras. Avgift för bygglov tas ut av kommunen enligt gällande taxa.

Överenskommelse om fastighetsreglering ska upprättas mellan Kinda kommun och fastighetsägaren till Rimforsa 9:62. Kostnaden för fastighetsregleringen står Kinda hus för.

Avtal skall tecknas mellan Kindahus och Kinda kommun om nyttjande av fastighet Rimforsa 9:43 som till och utfartsväg till byggnad i planområdets sydöstra hörn.

### Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

#### Fastighetsägare inom planområdet

Fastighet	Fastighetsägare
Rimforsa 9:43	Kinda kommun
Rimforsa 9:62	Stiftelsen Kindahus

#### Fastighetsregleringar

Detaljplanens genomförande innebär justering av fastighetsgräns för att bekräfta avvikelser i markanvändningen i tidigare detaljplaner. Nedan redovisas de justeringar som detaljplanen medför.

Areal	Från	Till	
548 kvm	Rimforsa 9:43	Rimforsa 9:62	Markområde justeras till allmän plats gata.

### Allmän plats, kostnader och finansiering

Detaljplanen innebär ingen förändring inom allmän platsmark som kommunen är huvudman för.

### Ledningsrätt och servitut för ledningar

För området finns officialservitut 05-TJR-550.1 för avlopp och vattenledning, ledningsrätt 0513-02/5.1 teleledning, avtalservitut 05-IM3-17/138.2 och ledningsrätt 0513-92/8.1 starkströmsledning. Samtliga ledningar ligger i område markerat med U på plankartan, förutom starkströmsledningen och ledning för vatten och avlopp som även går söder om huset på skolvägen 6B. Eventuell flytt av befintliga ledningar inom fastigheten bekostas av fastighetsägaren.

### Anslutningsavgifter

Fastighetsägare ska underrätta ledningsägarna då anslutning till de allmänna ledningarna är aktuella. Anslutningsavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxa.

### 1.23 Sociala konsekvenser

Att möjliggöra byggnation av lägenheter i ett centralt läge ger upphov till ett varierat bostadsutbud i Rimforsa. Bostäderna kommer att ligga nära skola och kollektivtrafik vilket underlättar ett klimatsmart boende för barnfamiljer. Med ett blandat bostadsutbud ökar möjligheten för människor att hitta ett boende som passar i livets olika skeden.

### 1.24 Konsekvenser för stadens attraktivitet

En förtätning av Rimforsas centrala delar som detta planförslag möjliggör ökar tätortens attraktivitet. De nya bostäderna utgör förutsättningen för en ökad befolkning och ett ökat underlag till de butiker och service som finns i orten. En tätare bebyggelse effektivare utnyttjande av marken.

## Medverkande

### 1.25 Konsult

Planhandlingarna har utarbetats av arkitekt Gunnar Bejbro på Sonark Arkitektkontor AB. Uppdragsansvarig på Stiftelsen Kindahus har varit Jan Skarin, VD. Övriga medarbetare från stiftelsen Kindahus är Gunnar Helmer, fastighetschef och Roger Magnusson, marknad & uthyrning, Stiftelsen. **Ändringen av detaljplanen har utarbetats av Anna Sara Bergkvist på Metria AB.**

### 1.26 Tjänstemän

Plansamordnare för detaljplanen har varit Susanna Dahlman. Planhandlingar vid samråd/granskning har upprättats av Susanna Dahlman, planarkitekt, Plan och byggavdelningen Samhällsbyggnadsförvaltningen. **Plansamordnare för ändringen av detaljplanen har varit Frida Karlsson, planarkitekt, Plan och byggavdelningen Samhällsbyggnadsförvaltningen.**

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

Kenny Wissmar, mark- och exploateringsingenjör, Plan och byggavdelningen

JoAnna Strömberg Fransson, planarkitekt, Plan och byggavdelningen

Maria Hedberg, Plan- och byggchef, (efter Kenny Wissmar) Plan och byggavdelningen

Yngve Blomberg, Miljöchef, Miljöavdelningen

Jenny Carlsson, Miljöhandläggare, Miljöavdelningen

Melanie Lipka, Bygglovshandläggare, Plan och byggavdelningen

Linda Lidholm, Bygglovshandläggare, Plan och byggavdelningen

Jesper Herlin, Bygglovshandläggare, Plan och byggavdelningen

Staffan Andersson, Chef vatten och renhållning, Teknik och drift

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Maria Hedberg  
Plan och byggchef

Susanna Dahlman  
Planarkitekt

**Frida Karlsson**  
Planarkitekt