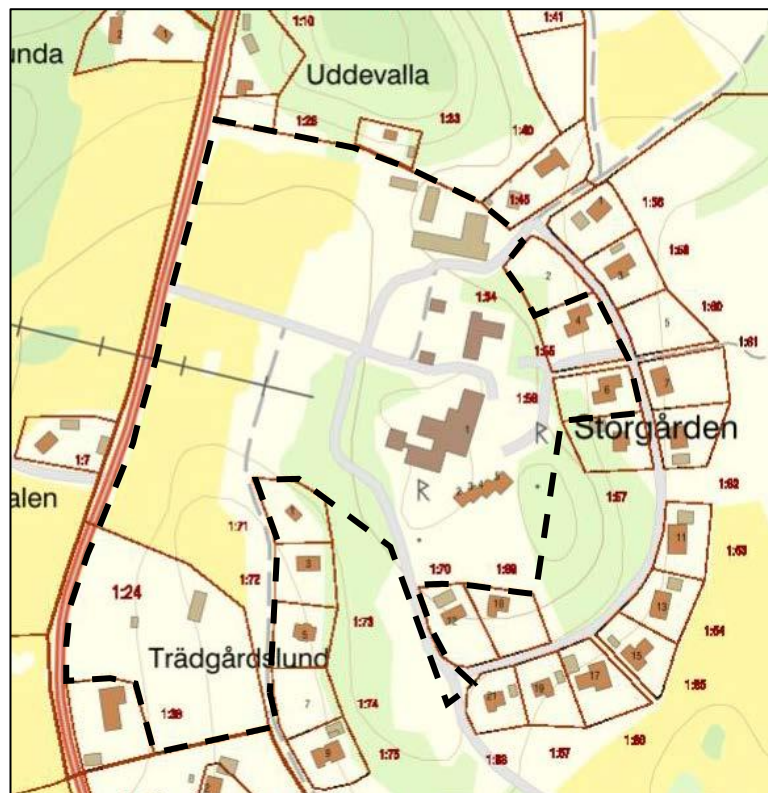




Planbeskrivning

Detaljplan i Rimforsa

Håkantorp 1:5, 1:24, 1:55 och 1:56



Antagandehandling

Upprättad: 2023-03-20

Antagen: 2023-06-12 KF § 95/2023

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

Sammanfattning

Detaljplanen omfattar ett område söder om Rimforsa tätort. Planområdet består idag av bebyggelse för konferensverksamhet, jordbruksmark samt skogsmark. I detaljplan regleras byggrätten för konferensanläggning med hänsyn till landskapsbilden och de identifierade kulturmiljövärdena. Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse i sjönära läge. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till platsens natur- och kulturhistoriska värden och detta regleras i plankartan genom bestämmelser om placering, utformning och gestaltning.

Inom planområdet har det identifierats vegetationsområden och träd med bevarandevärde. De träd med bevarandevärde som kan beröras eller skadas i samband med utbyggnad av bostäder och konferensanläggningen skyddas i detaljplanen.

Detaljplanen är förenlig med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa, där aktuellt område utgör en del av utvecklingsområde B:11.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Ett samråd genomfördes 10 mars – 17 april 2022. De större förändringar som gjorts i planhandlingarna efter samrådet, till följd av inkomna yttranden, framgår i en samrådsredogörelse.

Granskning av detaljplanen genomfördes 28 december 2022 – 5 februari 2023. De mindre förändringar som har gjorts i planhandlingarna efter granskningen, till följd av inkomna yttranden, framgår i ett granskningsutlåtande.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
1 Inledning	5
1.1 Planhandlingar	5
1.2 Planprocessen – en översikt av utökat förfarande.....	6
2 Planens huvuddrag.....	7
2.1 Planområdet	7
2.2 Planens bakgrund och syfte	8
3 Tidigare ställningstagande.....	8
3.1 Översiktsplanen	8
3.2 Bostadsförsörjningsprogram	9
3.3 Riksintressen och planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken	9
3.4 Gällande detaljplaner och områdesskydd	10
4 Planförutsättningar och planförslag	12
4.1 Bebyggelseområde	12
4.2 Kulturmiljö.....	19
4.3 Närområdets innehåll	25
4.4 Tillgänglighet	25
4.5 Natur	26
4.6 Gator och trafik.....	31
4.7 Störningar, hälsa och säkerhet.....	33
4.8 Teknisk försörjning.....	35
4.9 Postmottagning	45
5 Genomförande av detaljplanen	46
5.1 Tidplan för detaljplaneprocessen	46
5.2 Preliminär tidplan för exploatering	47
5.3 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation.....	48
5.4 Genomförandetid	50
5.5 Genomförande inom allmän plats.....	50
5.6 Genomförande inom kvartersmark.....	50
5.7 Exploateringsavtal och kommunens krav vid genomförande.....	51
5.8 Mark – och avtalsfrågor	52
6 Genomförandets konsekvenser.....	53
6.1 Konsekvenser för natur- och kulturmiljö	53
6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser	54
6.3 Berörda fastigheter och nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder:.....	56

Kinda kommun

6.4	Berörda gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar:	57
6.5	Berörda rättigheter	58
6.6	Ekonomiska konsekvenser	58
6.7	Sociala konsekvenser	59
7	Medverkande	61
7.1	Konsult	61
7.2	Tjänstepersoner	61
	Referenser	62

1 Inledning

I Sverige har kommunerna planmonopol, detta innebär att kommunen bestämmer hur mark- och vattenområden inom kommunen ska användas. Detta regleras 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 ska användas till, exempelvis 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

Till planhandlingarna hör:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Underlag till denna plan är:

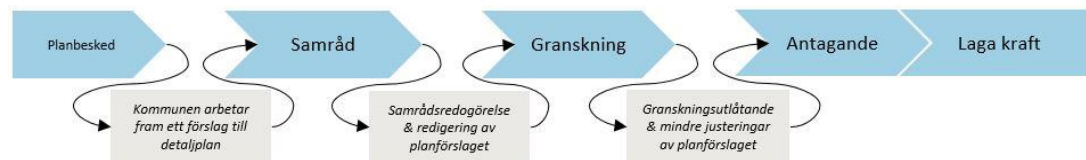
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering och artskyddsutredning
- Kulturmiljöutredning
- PM Fladdermössutredning
- Trafikbullerutredning
- VA-projektering
- Arkeologisk utredning

I det fortsatta planarbetet kan underlaget kompletteras med följande utredningar:

- Förprojektering dagvattenanläggning
- Fördjupad förprojektering för väg, GC-vägar och VA

1.2 Planprocessen – en översikt av utökat förfarande

Den aktuella detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt plan-och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Det utökade förfarandet ska användas om förslaget inte är förenligt med översiktsplanen, är av stort allmänt intresse eller är av betydande miljöpåverkan.



Figur 1. Planprocessen, utökat förfarande.

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. Inför samrådet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan. Planförslaget bearbetas bland annat efter de synpunkter som lämnats under samrådet. Förslaget ställs sedan ut för granskning. Berörda ska meddelas i förväg om granskningen.

När granskningstiden är slut kan mindre justeringar av detaljplaneförslaget göras innan det antas, antingen av Samhällsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige. Om eventuella förändringar efter granskning är väsentliga måste en ny granskning av förslaget ske innan antagande. För att ha rätt att överklaga den antagna planen måste skriftliga synpunkter ha lämnats in till kommunen senast innan granskningstiden gått ut.

2 Planens huvuddrag

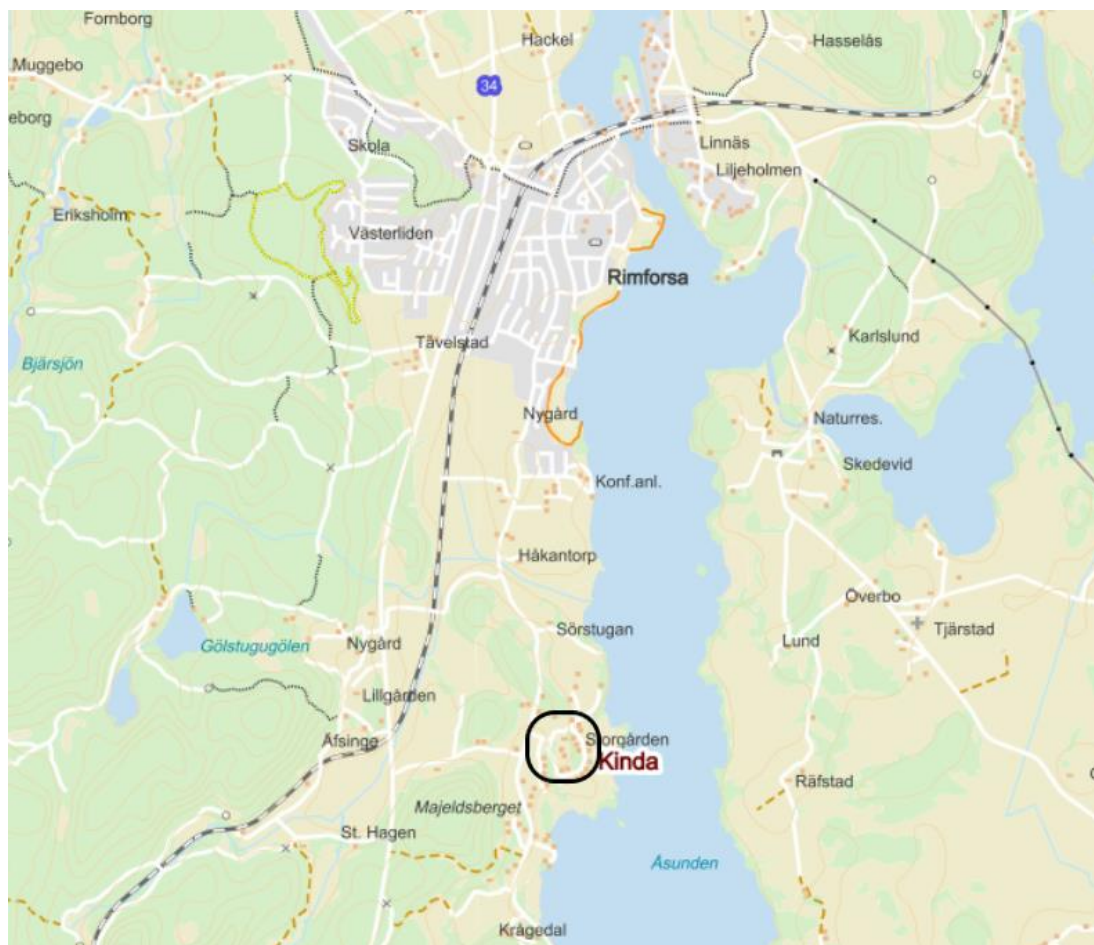
2.1 Planområdet

Planområdet ligger cirka 2 kilometer söder om Rimforsa tätort. Större delen av planområdet innefattas av fastigheten Håkantorp 1:5, sedan ingår fastigheterna Håkantorp 1:24, 1:55 och 1:56 i planområdet. Västerut angränsar planområdet till Kalmarvägen (väg 603). Norrut angränsar planområdet mot naturmark och bostadsbebyggelse. Söder- och österut angränsar planområdet mot redan befintlig bostadsbebyggelse. Planområdet är i dagsläget delvis bebyggt och utgörs av skog samt jordbruksmark som inte längre brukas.

Planområdets areal utgör cirka 6,9 ha.

Detaljplanens planområdesgräns har justerats något efter fastställd lantmäteriförrättning. Detaljplanens planområdesgräns följer fastighetsgränsen förutom längs med Kalmarvägen (länsväg 603). Där har det lämnats ett utrymme utanför planområdesgränsen för en framtida gång- och cykelväg.

Marken inom planområdet är privatägd. Fastigheterna Håkantorp 1:5, 1:55 och 1:56 ägs av Vasamark Svenska AB och fastigheten Håkantorp 1:24 ägs av enskilda personer.



Figur 2. Kartbild över Rimforsa. Planområdet ligger ungefär 2 km söder om Rimforsa tätort.

2.2 Planens bakgrund och syfte

Exploaterarna har ansökt om ändring av detaljplanen för att möjliggöra för annan användning och nyttjande av aktuellt markområde. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-03-24 att ge positivt planbesked för upprättandet av detaljplan.

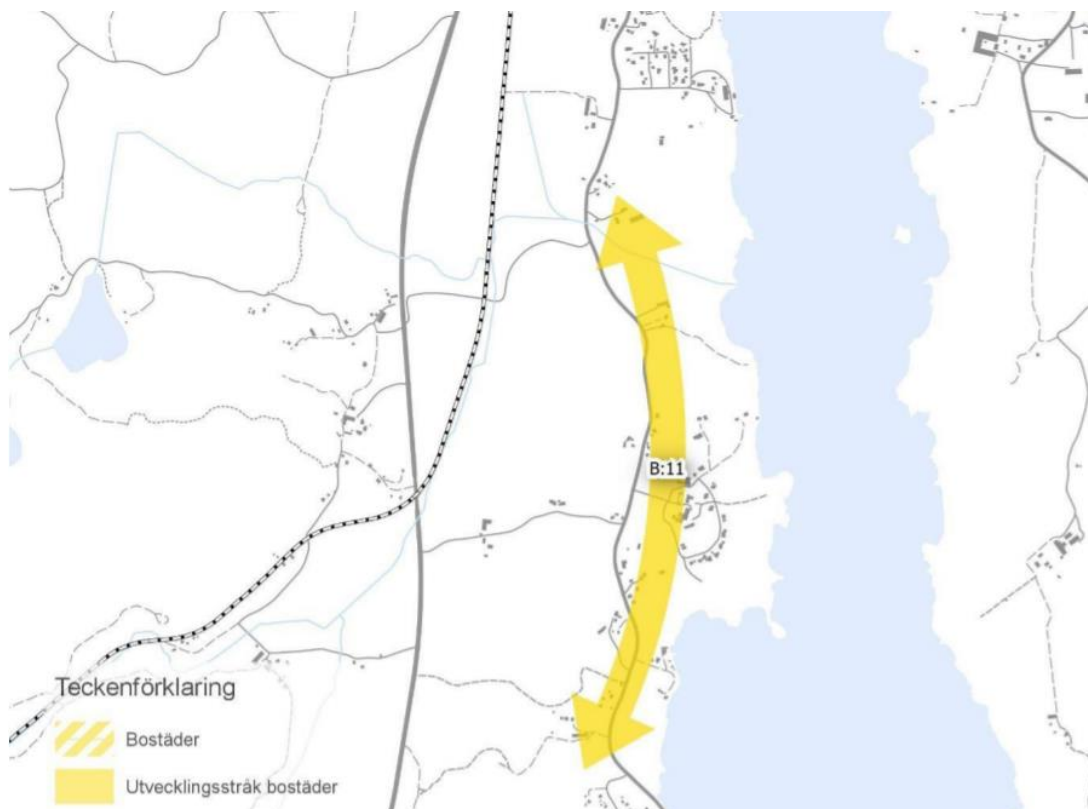
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i sjönära läge, möjliggöra framtida förändringar inom konferensanläggningen och möjliggöra en viss flexibilitet gällande användning av befintlig bebyggelse. Planens syfte är även att bevara platsens natur- och kulturhistoriska värden. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till platsens natur- och kulturhistoriska värden.

3 Tidigare ställningstagande

3.1 Översiktsplanen

I översiktsplanen för Kinda kommun, antagen 2004, uppges att det finns goda möjligheter att bygga bostäder i anslutning till Rimforsa. Det lyfts att det råder en efterfrågan av permanentboende runt Rimforsa.

I den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (antagen 2019-05-13 KF § 55) ingår planområdet i utvecklingsstråket B:11, Håkantorps - Krågedal. I utvecklingsstråket föreslås en ny bebyggelse på 10 bostäder per hektar vilket skulle innebära 69 nya bostäder i planområdet. Området beskrivs även som attraktivt för framtida bebyggelse. I och omkring planområdet finns både åkermark, skog samt bebyggelsesamlingar som alla ligger i närheten av sjön Åsunden. Utvecklandet av planområdet går även i linje med de tillväxtområden som pekas ut i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa, vilket på sikt kan möjliggöra en ökad inflyttning till kommunen. Det finns en koppling mellan planområdet och tätorten och en exploatering i detta läge bedöms därmed i stort vara förenligt med översiktsplanens och den fördjupade översiktsplanens intentioner. Den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa har använts som underlag för utarbetandet av de lokalt förankrade utvecklingsstrategier som presenteras i planbeskrivningen.



Figur 3: Utvecklingsstråket B:11, Håkantorp – Krågedal, från den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (2019).

3.2 Bostadsförsörjningsprogram

Kinda kommun strävar efter att det ska finnas ett hem för alla. Alla ska ha möjligheten att hitta en bostad de söker efter oavsett behov och boendeform. Kinda kommun vill skapa goda livsmiljöer där det är attraktivt att bo och vara verksam. För att kunna tillgodose behovet av bostäder och skapa långsiktig bostadsförsörjning i Kinda behöver bostadsproduktionen gå i linje med befolkningsutvecklingen och skapa ett varierat utbud av boendeformer. Trenden är att befolkningen ökar i den norra delen av kommunen. Rimforsas befolkning har sedan år 1975 ökat med cirka 30 % och det råder en efterfrågan på bostäder, där efterfrågan av villor i attraktiva lägen är speciellt stort särskilt i Rimforsa.

3.3 Riksintressen och planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Riksintressen skyddas genom Miljöbalken (1998:808), MB. I 1 kap. 1 § MB fastslås att lagen ska tillämpas så att värdefulla natur- och kulturmiljöer skyddas och vårdas. 3 kap. 6 § MB gör gällande att områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

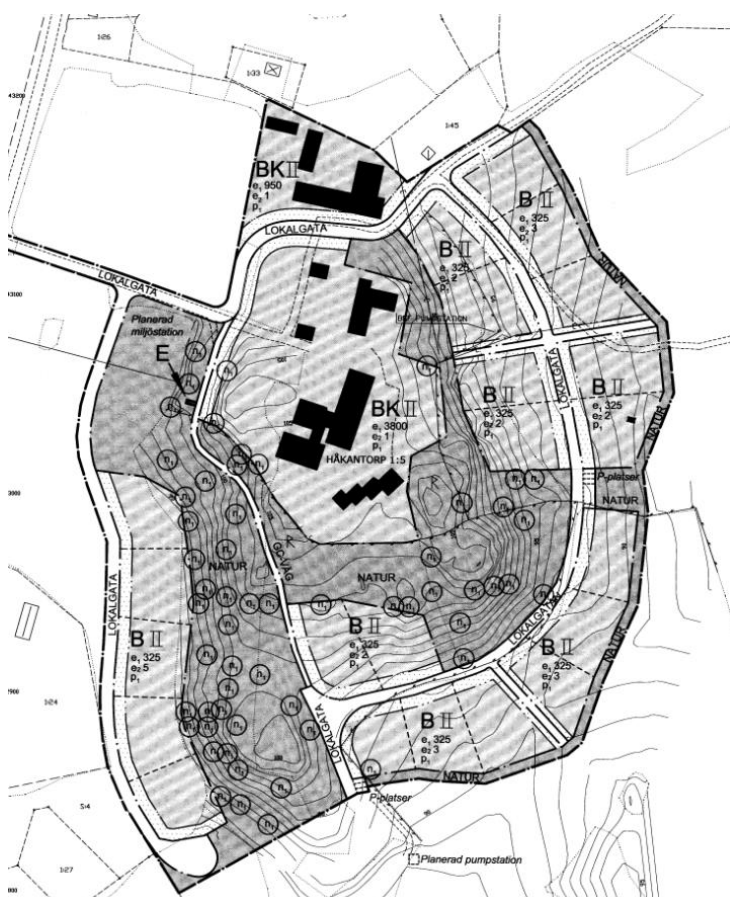
Det råder ett riksintresse för det rörliga friluftslivet vid sjön Åsunden, cirka 100 meter öster om planområdet. Bedömningen görs, utifrån bestämmelserna i 4 kap. MB, att den exploatering som detaljplanen innebär inte skadar riksintresset.

5 kap. MB behandlar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljö problem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Planområdet omfattas av Försvarsmaktens riksintresse för Malmens flygflottiljbas. Det innebär att byggnader som är högre än 20 meter inom området måste godkännas av Försvarsmakten. Inga objekt högre än 20 meter medges i detaljplanen och detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon påverkan på riksintresset.

3.4 Gällande detaljplaner och områdesskydd

Planområdet omfattas delvis av detaljplanen "Del av Håkantorps 1:5" antagen 2009, se figur 4. Detaljplanen medger friliggande småhus i ett eller två plan och säkerställer befintlig konferensanläggning och mellanliggande naturområde. Området är utbyggt med bostäder öster om Storgården längs med Östra Storgårdsvägen och längs med Västra Storgårdsvägen. Genomförandetiden för detaljplanen gick ut september 2014.



Figur 4: Bild visar plankarta för den gällande detaljplanen som antogs 2009.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Kinda kommun

Strandskyddsområde

Planområdet omfattas inte av några skyddade områden enligt 7 kap. MB. Däremot vid sjön Åsunden råder strandskyddsförordnande upp till 150 meter från strandlinjen, men det aktuella planområdet påverkar inte strandskyddet.

Biotopskyddsområde

Inom planområdet finns det biotoper som är skyddade av det generella biotopskyddet enligt 5 § förordningen om områdesskydd. Centralt i planområdet ligger en åkerholme, se figur 17. Vid åkerholmen finns ett mindre odlingsröse och röset består av enstaka stenar i anslutning till ett par större block.

4 Planföresättningar och planförslag

4.1 Bebyggelseområde

Föresättningar

Fastigheten Håkantorp 1:5 är idag bebyggd och består av en mangårdsbyggnad med tillhörande flyglar och ekonomibygnader, modulhus (barackbyggnad), konferensanläggningens huvuddel (även kallad Nygården) och före detta lärarbostäder (benämns lärarbostäderna). Fastigheten Håkantorp 1:24 är inte bebyggd. Fastigheterna Håkantorp 1:55 och 1:56 är i dagsläget bebyggda med modulhus som har tidsbegränsat bygglov till 2022 och tillhör konferensanläggningen.

I anslutning till planområdet finns bostadsbebyggelse. Öster om planområdet finns villor i ett eller två plan, byggda enligt detaljplanen från 2009. I norr och i väst angränsas området av skog och gles bebyggelse från 1900-talets första hälft.



Figur 5. Flygfoto över planområdet med omnejd. Planområdet markeras med röd linje. Visar befintlig bebyggelse inom och i anslutning till området.

Kalmarvägen löper längs med planområdets västra kant norrut mot Rimforsa. 2 kilometer norr om planområdet ligger kursgården Rimforsa Strand. Vid Rimforsa Strand finns tre objekt som är kulturhistorisk värdefulla och skyddas av Plan- och bygglagen. Vid Rimforsa Strand finns nybyggda enbostadshus och det planeras för ytterligare bostäder.

I landskapet söder ut finns biotopskyddsområdet Murgröneberget. Omkring berget har ny bebyggelse uppförts i form av småhus och även där planeras det för fler bostäder kring området i Krågedal (även detta tillhör området B:11 enligt den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa, 2019, se figur 3).

Föreslagna förändringar

Detaljplanen föreslår en småskalig och gles utbyggnad för att bibehålla kvalitéer i området. Placering, exploateringsgrad och höjd på byggnad regleras olika för att uppnå önskad variation. Fastigheternas storlekar regleras till en minsta fastighetsstorlek för att säkerställa tillräckligt stora fastigheter i förhållande till bebyggelsens storlek. Detta är viktigt för att värna om ytor för parkering, lek och eventuella framtida lovbeFriade åtgärder ska kunna rymmas inom fastigheten.

Efter nya analyser avseende marknadsläget, områdets kulturmiljövärden och landskapsbild har planförslaget reviderats. Möjligheten att exploatera tvåbostadshus i den norra och centrala delen av planområdet har tagits bort efter samrådet. Detaljplanen möjliggör endast för friliggande enbostadshus i den norra, centrala och södra delen. I den sydöstra delen möjliggörs det för ett enbostadshus eller ett tvåbostadshus, i form av ett parhus, se figur 6. Den maximala exploateringen som detaljplanen möjliggör för är 24 bostadslägenheter. Utifrån befintliga markförhållanden samt kravet att tomter ska ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärden på platsen kan slutlig exploateringsgrad komma att bli lägre. Den möjliga placeringen av enbostadshusen styrs för att säkerställa siktlinjerna från Kalmarvägen upp mot Storgården och söderut mot Åsunden.

Begreppsförklaring:

Byggnadsarea (BYA): är huvudbyggnadens och komplementbyggnadens avtryck på marken.

Nockhöjd: är avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över som exempelvis skorsten eller ventilationstrummor räknas inte in.



Figur 6: Strukturskiss över möjlig exploatering. Friliggande enbostadshus i väster och ett parhus i öster. Den slutliga utformningen kan komma att avvika från skissen. Ritad av Aurum Fastigheter AB (2022).

Enbostadshus i den norra delen

I den norra delen av planområdet möjliggör detaljplanen för maximalt fyra friliggande enbostadshus. Byggrätterna för enbostadshusen har anpassats för att bevara öppenheten inom området. Planbestämmelsen e_3 anger, för friliggande enbostadshus är största byggnadsarea för huvudbyggnad 140 m^2 och för komplementbyggnad 50 m^2 per fastighet. Minsta fastighetsstorlek för friliggande enbostadshus är 1200 m^2 . Nockhöjden för de friliggande enbostadshusen har justerats och medges till 7 meter, vilket möjliggör 1,5-planshus och för komplementbyggnad 4 meter. För att kunna bevara siktlinjerna har nockhöjden i den norra delen minskat.

Enbostadshus i centrala delen

I den centrala delen av planområdet möjliggörs det för enbostadshus. Planbestämmelsen e_1 , anger för friliggande enbostadshus är största byggnadsarea

*för huvudbyggnad 140 m² och för komplementbyggnad 50 m² per fastighet. Minsta fastighetsstorlek för friliggande enbostads är 800 m². Ytangivelsen anses lämplig utifrån platsens förutsättningar. Nockhöjden för enbostadshusen medges till 7 meter vilket möjliggör 1,5-planshus. För komplementbyggnaden tillåts en högsta nockhöjd på 4 meter. Nockhöjden har minskat efter samrådet för att bevara siktlinjen från Kalmarvägen ned mot Åsunden. Det har också lagts till korsmark, *marken får endast förses med viss typ av byggnadsverk*, för att säkerställa att huvudbyggnad inte kan placeras i siktlinjen.*

Enbostadshus i den södra delen

I den sydligaste delen, se figur 6, tillåts friliggande enbostadshus.

Planbestämmelsen e_3 , anger *för friliggande enbostadshus är största byggnadsarea för huvudbyggnad 140 m² och för komplementbyggnad 50 m² per fastighet. Minsta fastighetsstorlek för friliggande enbostadshus är 1200 m². Den högsta nockhöjden medges till 8 meter för huvudbyggnad och 4 meter för komplementbyggnad. Några av fastigheterna kommer att ligga i en sluttning och där möjliggörs det för suterrängvåning för att minimera schakt och fyllning inom de fastigheterna. Placeringen av enbostadshusen styrs med prickmark för att dels hålla ett avstånd från befintliga fastigheter och Kalmarvägen, dels för att minimera påverkan på de befintliga siktlinjerna från fastigheterna i anslutning till planområdet.*

Enbostadshus eller tvåbostadshus i den sydöstra delen

Söder om Nygården möjliggör detaljplanen för uppförande av ett friliggande enbostadshus eller ett tvåbostadshus, se figur 6. För enbostadshuset regleras största byggnadsarea till 140 m² och minsta tomtstorlek till 800 m². Högsta nockhöjd medges till 7 meter. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad anges till 50 m² med en nockhöjd på högst 4 meter. För tvåbostadshuset är största byggnadsarea för huvudbyggnad 70 m² och för komplementbyggnad 30 m² per fastighet. Minsta fastighetsstorlek är 400 m². Samma nockhöjd gäller för tvåbostadshuset som för enbostadshuset. Tvåbostadshuset, parhuset, ska sammanbyggas i fastighetsgräns.

Gestaltning och utformning av bostadshus

Då planområdet ligger inom ett område med värdefull kulturmiljö kräver det en omsorgsfull gestaltning. För att bevara byggnadsstilen med sadeltak som är vanligt i området och för att samspela med Storgårdens utformning regleras att enbostadshusens tak ska ha en takvinkel mellan 32–38 grader för huvudbyggnad och 27–38 grader för komplementbyggnad.

De nya bostädernas exteriör ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse genom deras färgsättning. Detaljplanen reglerar att enbostadshusen i den norra delen och längs med infarten upp mot Storgården ska ha träpanel som fasadmateriel och att den ska färgsättas med röd slamfärg. Byggnaderna ska även ha vita knutar. För enbostadshusen i den centrala och södra delen anger detaljplanen att byggnaderna ska vara i pigmenten ockra, terra, umbra eller järnoxidrött. Detta för att passa in i jordbrukslandskapet och till den befintliga bebyggelsen, Storgårdens faluröda byggnader och Nygårdens mörkbruna träpanel.

Detaljplanen reglerar efter samrådet att den nya bostadsbebyggelsens taktäckning ska bestå av pannor i röd kulör för att samspela med befintliga bostäder. Utformningskraven avser inte motverka att solceller placeras på en- och tvåbostadshusens taktäckning, däremot omfattar det inte Storgårdens kulturhistoriska byggnader.

Planförslaget har ambitionen att den nya bostadsbebyggelsen ska följa de befintliga markhöjderna som råder i området i syfte att bevara upplevelsen av det öppna landskapet. Undantag kan ges om det behövs uppfyllnad och upphöjning på grund av ojämna mark och säkerställning av dagvattenhantering. Detaljplanen reglerar minsta fastighetsstorlek och största byggnadsarea för att begränsa byggnadsvolymens storlek i området i avsikt att behålla öppenheten.

Siktlinjer

Detaljplanen har kompletterats med en studie över siktlinjerna i planområdet. I planförslaget har placeringen och exploateringsgraden justerats utefter siktlinjerna. Detta för att minska eventuell påverkan på siktlinjer från Kalmarvägen ned mot Åsunden och upp mot Storgården samt från befintliga fastigheter ned mot Åsunden. Byggrätten i den centrala och norra delen antal möjliga fastighetsbildningar har minskat. Prick- och korsmark har lagts till för att säkerställa identifierade siktlinjer från Kalmarvägen ned mot Åsunden inte försämras av tillkommande bebyggelse. Detaljplanen hindrar att plank och murar högre än 0,5 meter inte får uppföras i planområdet, detta för att bibehålla siktlinjerna och öppenheten i landskapet.





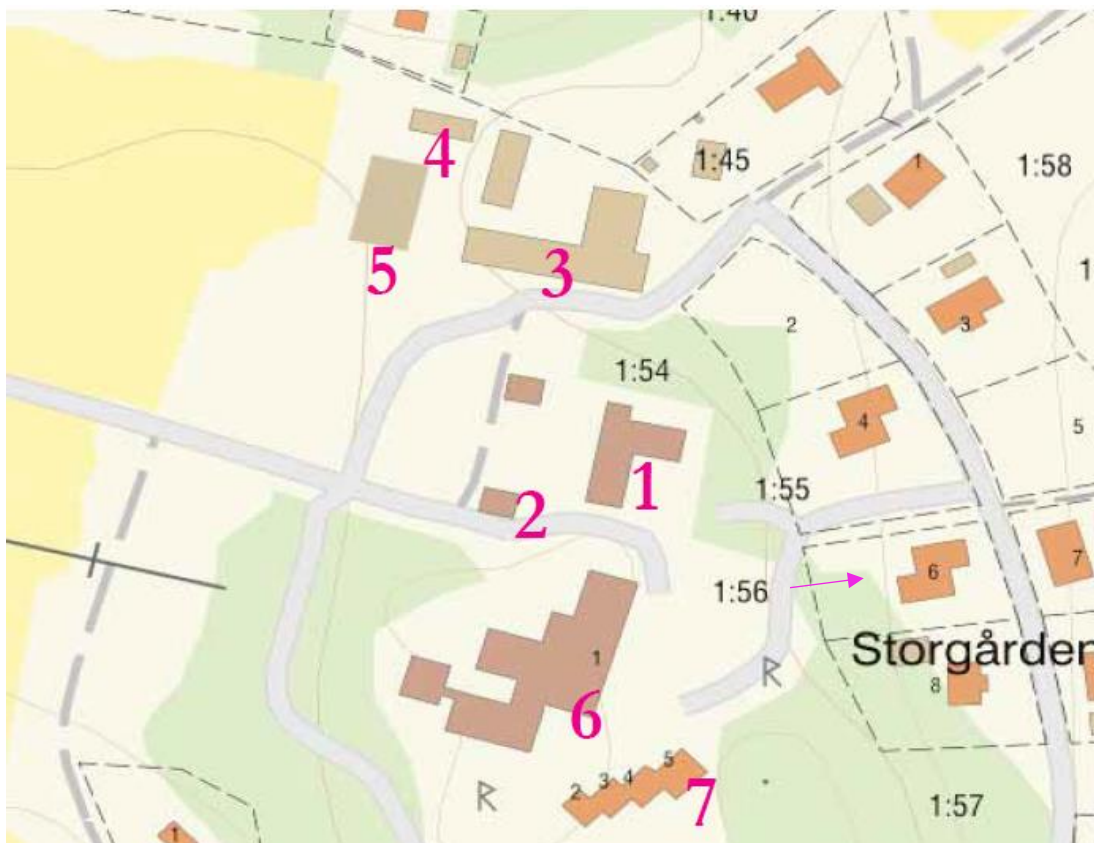
Figur 7: Bild visar siktlinjen från befintlig fastighet och Kalmarvägen ned mot Åsunden utifrån möjlig exploatering av planområdet.



Figur 8. Den vänstra och högra bilden visar exempel på möjlig placering av det sydvästra bostadshuset på fastigheten Håkantorps 1:24. Utifrån möjliga placeringar kommer siktlinjen ned mot Åsunden finnas kvar.

Området omkring konferensanläggningen

Den östra delen av planområdet omfattar området vid Nygården, Storgården, de tidigare lärarbostäderna samt fastigheterna Håkantorps 1:55 och 1:56, se figur 9.



Figur 9: Visar orienteringskarta för bebyggelsen vid Storgården. 1. Storgårdens mangårdsbyggnad, 2. Storgårdens flygelbyggnader, 3. Äldre ekonomibygnader, 4. Mindre funktionalistiskt bostadshus, 5. Modulhus (barackbyggnad), 6. Nygården, 7. Tidigare lärarbostäderna. Öster om mangårdsbyggnaden och Nygården ligger fastigheterna 1:55 och 1:56.

Delar av den befintliga byggnaden, Nygården, får i detaljplanen uppföras i 3 våningsplan. Utbyggnaden av Nygården kan ske i anslutning till den befintliga byggnaden. Planförslaget begränsar bygggrätten mer än den gällande detaljplanen. Prickmark har lagts till vilket innebär att marken inte får förses med byggnad runt lärarbostäderna, mangårdsbyggnaden samt vid flyglarna. Planbestämmelsen d_1 reglerar minsta fastighetstorlek till 6 100 m² för området som inkluderar Nygården, lärarbostäderna och mangårdsbyggnaden med tillhörande flyglar. Skälet till regleringen är att förhindra möjligheten att stycka av lärarbostäderna till en fastighet. Kommunen har gjort bedömningen att den befintliga bebyggelsen och platsen inte är lämplig att stycka av till en egen fastighet utifrån 2 kap. 5 § PBL.

För fastigheterna Håkantorp 1:55 och 1:56 regleras marken till B, bostäder, och O, tillfällig vistelse. För att begränsa byggnadsvolymerens storlek inom fastigheterna finns en begränsning på största tillåtna byggnadsarea.

Ekonomibygnaderna planläggs för bostäder, B, och tillfällig vistelse, O, och kan på så sätt användas som komplementbyggnad och gäststuga till konferensanläggningen eller restaureras och inredas som egen bostad. Detaljplanen anger hur hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värdena vid nybyggnation eller förändring av ekonomibygnaderna, läs mer under *Kulturmiljö – förändringar*. Vid en eventuell ombyggnation av ekonomibygnaderna behöver det undersökas och

Kinda kommun

säkerställas att aktiva kolonier för fladdermöss inte förekommer i byggnaden. Om byggnaden innehåller aktiva kolonier ska det tas en kontakt med Länsstyrelsen för samråd i frågan.

Vid det funktionalistiska bostadshuset, se byggnad 4 i figur 9, möjliggör detaljplanen bebyggelse för både bostadsändamål, *B*, och tillfällig vistelse, *O*. Planförslaget reglerar den nya byggnadens exteriör och utformning med hänsyn till Storgården, läs mer under *Kulturmiljö– förändringar*.

Lek och rekreation

I detaljplanen inryms friyta för lek och rekreation inom kvartersmark, inga allmänna ytor för detta ändamål planläggs. Området ska dock ses i sitt sammanhang och boende har tillgång till naturområden som ligger i och omkring planområdet. Detaljplanen reglerar även minsta fastighetsstorlek och största byggnadsarea vilket säkerställer att friytor kan iordningställas för lek och umgänge inom respektive fastighet.

4.2 Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet med dess omgivning är utpekad/angiven som kulturmiljö av regionalt intresse i Östgötakartan som tillhandahålls av Länsstyrelsen i Östergötland. Området är utpekad som ett enskilt objekt med beskrivning *Mangård*.

Närområdet och planområdet omges av ett öppet jordbrukslandskap med bebyggelse, lantbruk och torp. En kulturmiljöutredning har tagits fram av Fredriksson Arkitektkontor AB, våren 2021. Utredningen har pekat ut viktiga siktlinjer i planområdet. Siktlinjerna går från Kalmarvägen genom åker- och ängsmark upp mot Storgården och ned mot Åsundens strand. Det är det öppna landskapet och siktlinjerna som är värdefulla. Siktlinjerna handlar inte primärt om utsikten, utan om visuella kopplingar i landskapet, exempelvis kopplingen mellan Kalmarvägen och Storgården. Det är öppenheten i landskapet som möjliggör den kulturhistoriska läsbarheten.



Figur 10: Bild från kulturmiljöutredningen (Fredriksson Arkitektkontor AB, 2021). Visar det öppna landskapet, resterna av den gamla trädgården och den viktiga siktlinjen från Kalmarvägen upp mot Storgården.



Figur 11. Bild från Kulturmiljöutredningen (2021). Området markerat med rosa utgörs av mycket känslig bebyggelse/kulturmiljö, grönt utgörs av känslig bebyggelse/kulturmiljö och gul utgörs av tålig bebyggelse/kulturmiljö. Pilarna visar befintliga siktlinjer som finns i planområdet.

Området vid Storgården har ett samhällshistoriskt värde genom att det speglar en typ av utbildning som folkrörelsen i Sverige kom att anordna i början av 1900-talet och framåt. Området är också ett typiskt exempel på hur större lantbruksegendomar under 1800-talet och början av 1900-talet såg ut. Storgården består av flera byggnader, en mangårdsbyggnad, flyglar och separat fägård med olika ekonomibygnader. Storgården tillhör idag konferensläggningen.



Figur 12: Bild från kulturmiljöutredningen (Fredriksson Arkitektkontor AB, 2021). Visar Storgårdens mangårdsbyggnad.

I kommunens kulturmiljöinventering från 2018 är mangårdsbyggnaden utpekad som en byggnad av stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden uppfördes i början av 1800-talet. De stora spröjsade fönstren, brokvistarna och fönsterluckorna skurna i hjärtdekor är exempel på det tidiga 1900-talets stilideal. Tillhörande mangårdsbyggnaden finns två flyglar som uppfördes under 1800-talet. Flygelbyggnaderna har sadeltak med lertegel och en panel i faluröd färg. Kulturmiljöutredningen gör bedömningen att mangårdsbyggnaden och de tillhörande flyglarna är kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Ekonomibygnaderna utgörs av större ladugårdslängor som är byggda av trä. De bedöms som kulturhistoriskt värdefulla eftersom de är välbevarade sedan 1900-talet och är exempel på den tidens nationalromantiska ladugård och lantbruksarkitektur. I anslutning till byggnaderna finns ett mindre funktionalistiskt bostadshus, hönshuset, och ett modulhus. Modulhuset har ett tidsbegränsat bygglov till 2024.

Söder om Storgården ligger Nygården, se figur 9, som är huvudbyggnaden för konferensanläggningen som bedrivs idag. Den uppfördes under början av 1960-talet och har en fasad som består av både puts och mörkt trä. Byggnaden har bedömts ha ett visst kulturhistoriskt värde. Söder om Nygården ligger de tidigare lärarbostäderna som uppfördes under 1950-talet. De har ett intressant arkitektoniskt uttryck med putsade avskalade fasader. Byggnaderna berättar om lärarnas status, villkor och boendestandard vid mitten av 1900-talet. Till

Kinda kommun

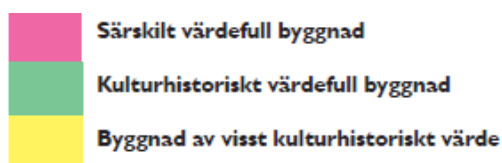
byggnaderna finns särskild arkitektur- och samhällshistoriska värden. Utifrån detta har kulturmiljöutredningen gjort bedömningen att de är särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap. 13 § PBL.



Figur 13. Bild på Nygården, huvudbyggnaden för konferensanläggningen.



Figur 14: Bild från Kulturmiljöutredningen (Fredriksson Arkitektkontor AB, 2021). Visar de tidigare lärarbostädernas välbevarade uttryck med nätta skärmtak, förskjutna byggnadsvolymer och ursprungliga lamparmaturer.



Figur 15: Bild från Kulturmiljöutredningen (Fredriksson Arkitektkontor AB, 2021). Visar värderingen av bebyggelsen i planområdet.

Föreslagna förändringar

En utbyggnad av konferensanläggningen i enlighet med detaljplanen från 2009 kan ske utan större hänsyn till ovan beskrivna och identifierade värden avseende landskapsbilden och kulturmiljön. Endast den planerade bebyggelsens våningsantal, största byggnadsarea och största antal fastigheter regleras. I den nya detaljplanen begränsas byggrätten av konferensanläggningen i syfte att bevara och ta hänsyn till kulturmiljön, landskapsbilden och de naturvärden som finns.

Siktlinjen från Kalmarvägen upp mot Storgården säkerställs genom att inte tillåta bebyggelse i siktlinjens område. Området som utgörs av siktlinjen är planlagt som NATUR och P, parkering samt L₁, Frukträdgård i detaljplanen. Figur 6 visar att siktlinjen från Kalmarvägen ned mot Åsunden bevaras och för att säkerställa siktlinjen är det planlagt med korsmark i den centrala delen. Korsmark innebär att endast komplementbyggnader får placeras på den marken.

I detaljplanen skyddas mangårdsbyggnaden med de två tillhörande flyglarna eftersom de är kulturhistoriskt värdefulla byggnader som speglar en historisk berättelse om platsen. I detaljplanen skyddas dessa genom planbestämmelserna r₁, Byggnad får inte rivas och k₁, Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Exteriört underhåll och ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens exteriöra karaktärsdrag i form av volym, proportioner, takform och fasadernas material, kulör

Kinda kommun

och detaljer. Till- och påbyggnad ej tillåten. Bygglov krävs vid ändring av byggnaderna. För att säkerställa att ingen bebyggelse uppförs vid mangårdsbyggnaden och flyglarna är det planlagt med prickmark (marken får inte förses med byggnad) omkring dem.

Lärbostäderna som är särskilt kulturhistoriska värdefulla byggnader skyddas genom planbestämmelserna r_1 , Byggnad får inte rivas och q_1 , *Särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad som omfattas av 8 kap. 13 § PBL. Byggnadens ursprungliga och värdebärande exteriöra karaktärsdrag i form av volym, proportioner, takform, fasaders material, listverk och färgsättning, fönstrens indelning samt dimensioner på båge och karm, skärmtak ovan entré och entrédörrar i ek ska bevaras och får inte förvanskas. Bygglov krävs vid ändring av byggnaderna. Runt lärbostäderna är det planlagt med prickmark som förbjuder uppförande av byggnader.*

Ekonomibygggnadens storlek, volym och utformningen som en ladugård utgör en del av den kulturhistoriska miljön som Storgården representerar. Kommunens bedömning är att ekonomibygggnaderna i dess utformning och volym är av vikt för den historia Storgården representerar. Ekonomibygggnaderna har därför planbestämmelsen k_1 som anger att, *exteriört underhåll och ändringar ska utföras varsamt och med hänsyn till byggnadens exteriöra karaktärsdrag i form av volym, takform och fasadernas material, kulör och detaljer. Till- och påbyggnad ej tillåten. Bygglov krävs vid ändring av byggnaderna.* Däremot skyddas inte ekonomibygggnaderna av rivningsförbud. Detta för att möjliggöra att ekonomibygggnaden kan användas till andra användningsområden. Kommunen har gjort bedömningen att en ombyggnation av ekonomibygggnaden i dess nuvarande skick till ett annat ändamål skulle innebära stora kostnader och investeringar. I det fall ekonomibygggnaderna rivs styr detaljplanen utformningen av den nya bebyggelsen genom reglering av högsta nockhöjd, färgsättning, materialval, takvinkel, minsta byggnadsarea och att bredden av den nya byggnaden ska vara maximalt en fjärdedel av längden. Detta för att kunna återskapa en liknande utformning av en ladugård som tar hänsyn till den kulturhistoriska miljön vid Storgården. Detaljplanen innebär inte att ekonomibygggnaderna ska rivas.



Figur 16 Bild från kulturmiljöutredningen (Fredriksson Arkitektkontor AB, 2021). Visar ekonomibygnaden med träpanel i röd slamfärg och med vita knutar.

Det är av stor vikt att den nya bebyggelsen vid området där det funktionalistiska bostadshuset och modulhuset står idag förhåller sig till områdets kulturhistoriska värden. Planförslaget ställer kraven att den nya bebyggelsen ska ha träfasad, målas med röd slamfärg och ha vita knutar samt att takvinkeln ska vara mellan 32–38 grader. Högsta tillåtna nockhöjd medges till 7 meter.

4.3 Närområdets innehåll

I Rimforsa tätort finns kommersiell service, arbetsplatser, idrottsanläggningar och badplatser. Rimforsa skola ligger ungefär 3 km norr om planområdet. Skolan har förskoleklass till årskurs 6. I tätorten Kisa, cirka 17 km söder om planområdet, ligger Värgårdsskolan som är en högstadieskola för årskurs 4–9.

Cirka 1 kilometer söderut om planområdet ligger Murgröneberget som är av intresse för värdefulla biotoper och rekreation. Berget omges av blandskog och öster om berget har relativt ny bebyggelse upprättats.

4.4 Tillgänglighet

Förutsättningar

Enligt 8 kap. PBL ska nya byggnader och tomter 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.

Kinda kommun

Föreslagna förändringar

Fastigheterna som planeras inom planområdet ska uppfylla alla lagkrav på tillgänglighet. Tillgängligheten i området bedöms vara relativt god utifrån de förutsättningar som topografin skapar.

4.5 Natur

Jordbruksmark

Planområdet utgörs delvis av jordbruksmark. Jordbruksmarken är däremot inte utpekad som regionalt/nationellt värdefullt odlingslandskap. Jordbruksmarken anses vara brukningsvärd, men den brukas inte idag. Brukningsvärd jordbruksmark har ett starkt skydd, men får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga allmänna samhällsintressen. Exempel på sådana väsentliga samhällsintressen är bostadsförsörjningsbehovet, intresset av att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningsprogram samt att säkerställa rekreativintressen.

Marken söder om Rimforsa, närmare sjön Åsunden, domineras av jordbruksmark, vilket är samma områden som både samhällen och infrastruktur är lokaliserade i Rimforsa. Det är viktigt att möjligheten att driva ett hållbart jordbruk inte försämras i kommunen och för att det ska kunna fortsätta vara möjligt bör inte större sammanhängande åkermarker fragmenteras. I den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa lyfts det att den långsiktiga trenden har varit att befolkningen har ökat i de norra delarna av kommunen och det förväntas fortsätta. Det innebär att behovet av bostäder kommer att öka i Rimforsa. Aktuellt planområde består av liten del jordbruksmark som redan är fragmenterad. Området är utpekad i den fördjupade översiktsplanen som lämpligt för bostadsbebyggelse eftersom det kan skapa sjönära och attraktiva boenden. Argumenten för en exploatering av jordbruksmarken är att aktuellt planområde innefattar en relativt liten del jordbruksmark, kan skapa attraktiva boenden, ligger i nära anslutning till redan ianspråktagen mark för bostäder och befintlig infrastruktur så som VA-ledningar och vägar samt att det råder en efterfrågan av attraktiva boenden i Rimforsa. Bedömningen är att behovet av nya bostäder väger tyngre än bevarandet av jordbruksmarken på det aktuella planområdet.

Att planera för bebyggelse på ett annat område i anslutning till planområdet skulle innebära ett större intrång i natur- och växtlivet och att större brukningsbara jordbruksmarker skulle behöva fragmenteras och tas i anspråk. Det råder även utökad strandskydd längs med Åsunden och markområdena där har hög markfuktighet. De jordbruksföretag som finns blir allt viktigare att bevara och därför är landskapet känsligt för ytterligare fragmentering som splittrar ägor och försvårar brukandet. Norr om planområdet finns större sammanhängande jordbruksmarker och ädellövskog. Väster om planområdet finns ängs- och betesmark utpekade där det finns hänsynskrävande träd samt yngre och medelålders träd. Bedömningen är att en exploatering av bostäder på aktuellt planområde innebär minst påverkan på natur- och växtliv samt brukningsbar jordbruksmark.

Geoteknik och markens beskaffenhet

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts som underlag till detaljplanen. Undersökningen har genomförts av MITTA AB under våren 2021. Marken i

Kinda kommun

planområdet sluttar generellt från norr till söder med undantag för höjden i öst. De lägsta partierna finns i söder på Håkantorp 1:24, men generellt är området flackt. Marknivån från undersökningspunkterna varierar mellan +90,6 och +103,6.

Marken i planområdet består överst av ett lager mulljord. Därunder dominerar torrskorpelera med siltinslag i en till tre meters djup varpå följer morän. Det är generellt gott om organiskt material i form av rötter i den översta metern.

Undersökningen visar att fastheten i marken varierar. De övre 1–2,5 m under markytan har låg till medelhög fasthet. Sedan övergår det till hög eller mycket hög fasthet, vilket överensstämmer ungefär med övergången från lera/torrskorpelera till morän/friktionsjord.

Grundvattenytan observerades under den geotekniska undersökningen. Om schaktning kommer att ske under grundvattenytan kommer det krävas att det studeras och planeras särskilt innan byggnation.

Utefter inkomna yttranden under samrådet har kommunen rådfrågat MITTA AB om en ytterligare bedömning av utredningen. MITTA AB bedömer inte resultaten från utredningen som exceptionella med avseende på jorddjup, jordlagerföljd eller markens fasthet. De rekommenderar en schaktbottenbesiktning vid schakt och särskilt beaktande vid återfyllning under grundvattenytan, inte att en ytterligare markgeoteknisk utredning (MUR) ska genomföras.

Fornlämningar

I samband med framtagandet av detaljplanen från 2009 utfördes en arkeologisk utredning. Fornlämningar som hittats är en härd som ligger söder om Nygården och en stensättning väster om Nygården. Fornlämningar skyddas enligt lagen om kulturminnen (1988:950). Under våren 2022 genomfördes ytterligare en arkeologisk utredning, etapp 1 och 2, men inga fynd hittades. Bedömningen är att det inte behövs några ytterligare arkeologiska åtgärder och att marken kan tas i anspråk för exploatering. Om fornlämningar påträffas i samband med arbete i områdena måste arbetet omedelbart avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen (2 kap. 10 § KML).

Vegetation och biologisk mångfald

En naturvärdesinventering (NVI) och artskyddsförordningsutredning har genomförts i syfte att få underlag gällande biologisk mångfald och områdets naturvärden.

Utredningen har noterat att de fridlysta växterna blåsippa och gullviva växer i området och att planområdet har en relativt trivial fågelfauna, men att det förekommer några rödlistade arter som flodsångare, ärtsångare och buskskväta. Sedan har det noterats en del tättingar i anslutning till planområdet som är på den svenska rödlistan; grönfink, stare, björktrast och kråka.

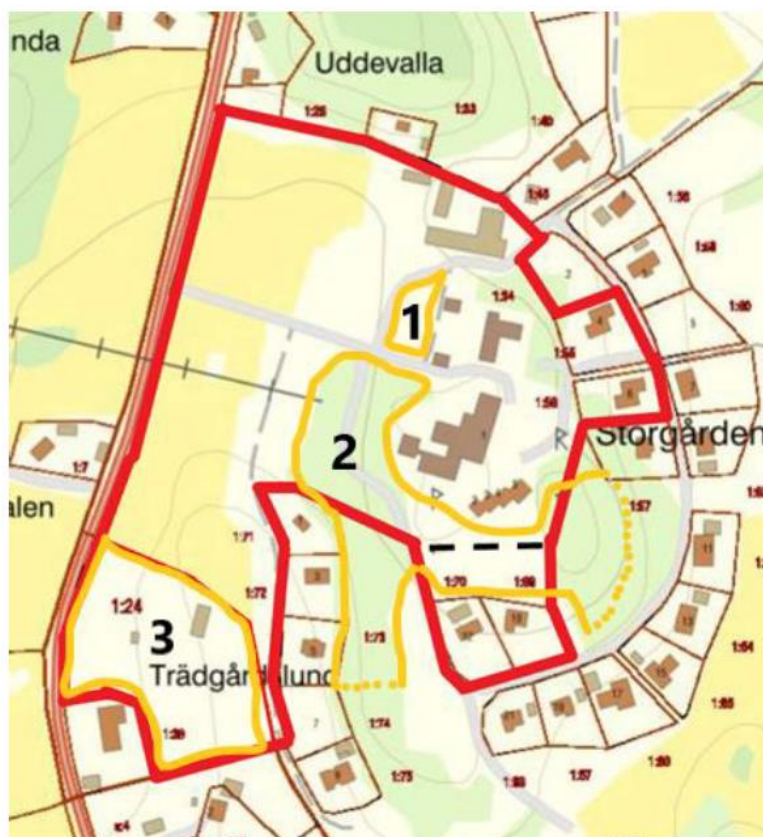
Inom planområdet finns det biotoper som är skyddade av det generella biotopskyddet enligt 5 § Förordningen om områdesskydd. Av de biotopskydd som finns bedöms två vara aktuella för följande detaljplan; *Odlingsröse i jordbruksmark* och *Åkerholme*. Centralt i planområdet ligger det en åkerholme och vid åkerholmen finns ett odlingsröse som består av enstaka stenar i anslutning till ett par större block, se figur 17. För att säkerställa att åkerholmen och odlingsröset skyddas finns ett respektavstånd mellan biotoperna och kvarteretsmarken samt att marken på och omkring dem är planlagd som NATUR i detaljplanen.



Figur 17: Inom planområdet finns en åkerholme, markerad med rött, på vilken det också finns ett Odlingsröse i jordbruksmark.

Naturvärdesinventeringen har även noterat diken i planområdet, men i inventeringen bedöms dessa diken inte uppfylla de kriterier som finns i Naturvårdsverkets beskrivning och vägledning om småvatten och våtmarker i jordbrukslandskapet. Det innebär att diken inte är skyddade av det generella biotopskyddet.

Naturvärdesinventeringen har identifierat tre naturvärdesobjekt som avgränsats i området, se figur 18. Samtliga objekt tillhör klass 3, påtagligt naturvärde.



Figur 18. Bild från Naturvärdesinventering och Artskyddsförordningsutredning (Amalina Natur och Miljökonsult, 2021). Bild visar identifierade naturvärdesobjekt inom utbredningsområdet.

I naturvärdesobjektet 1, *Storgårdens fruktplantering*, finns enstaka biotopskvaliteter som gamla träd med håligheter. Området har en plantering med fruktträd av både äppelträd och körsbärsträd. Träden är gamla och har flera trädhåligheter och kan därför utgöra livsmiljöer för ovanliga, vedlevande insekter. Området bedöms även i kulturmiljöutredningen som bärande för de kulturhistoriska värdena som Storgården representerar. Naturvärdesobjekt 1 har både naturvärden och är ett värdefullt kulturmiljöområde. I detaljplanen är området efter samrådet planlagt med L_1 , *Fruktträdgård*. Fruktträden skyddas genom bestämmelserna n_1 , *träd får endast fällas om de utgör en säkerhetsrisk* och a_1 , *marklov krävs även för fällning av träd*. I samrådsförslaget var området planlagt NATUR, men eftersom området används av konferensanläggningen för odling av frukt och är bärande för de kulturhistoriska värdena som Storgården representerar har ändringen gjorts.

Naturvärdesobjekt 2, *Trädbärande mark vid Storgården*, utgörs delvis av före detta hagmark med gles trädskikt. Biotopsvärden i området är delvis knutna till de äldre träden och förekomsten av blomrika buskar. Naturvärdesobjektet är också utpekad i Kinda kommuns Naturvårdsprogram, *Hagar och strandängar vid Storgården*. Områdets beskrivs ha ett sammantaget högt värde ur ett lokalt perspektiv eftersom en del av de ekar som finns i området börjar komma upp i den åldern där de är intressanta för ovanliga lavar och insekter. Stora delar av naturvärdesobjektet är planlagt som allmän plats, NATUR, i detaljplanen. Inom området möjliggör detaljplanen för exploatering av ett enbostadshus eller ett tvåbostadshus samt

utbyggnad av konferensanläggningen. Den möjliga exploateringen har anpassats efter områdets mest värdefulla träd och arterna gröngöling, ekoxe, blåsippa och gullviva. Exploateringsgraden i området har justerats efter samrådet med hänsyn till värdefulla träd och arter vilket innebär att detaljplanen inte kommer att påverka dessa negativt. Detaljplanen reglerar att det krävs marklov för fällning av träd och att träd är märkta med illustration *träd* endast får fällas om de utgör en säkerhetsrisk. Detta gäller för träd inom planlagt område för allmän plats.

Inom fastigheten Håkantorps 1:24 finns naturvärdesobjektet 3, Trädgårdslund. I området finns en större ek och andra värdeelement i form av avverkade stubbar av gamla fruktträd. Objektet har ett biotopvärde som bedömts vara visst. De stubbar och eken som finns i området skyddas inte genom planbestämmelser utan området är planlagt som kvartersmark för bostäder. Efter samrådet har ett naturstråk tillkommit mellan fastigheterna Håkantorps 1:24 och Håkantorps 1:5. I detaljplanen är det planlagt som allmän plats NATUR istället för kvartersmark. Inom naturstråket finns ett befintligt dike som ska bevaras för att rena och fördröja dagvatten. Genom att planlägga stråket som allmän plats säkerställer detaljplanen att drift och skötsel kan genomföras samt förhindrar det möjligheten att privatiseringar kan ske över diket.

De träd som finns på kvartersmark och som ska vara kvar skyddas i detaljplanen genom planbestämmelserna n_1 , *Träd får endast fällas om de utgör en säkerhetsrisk och a_1 , marklov krävs även för fällning av träd*. Det har också beräknats ett skyddsavstånd för de träd som är markerade i plankartan. För de träd där skyddsavståndet sträcker sig över på kvartersmark är det planlagt med prickmark.

Till detaljplanen finns en skötselplan. Syftet med skötselplanen är att fungera som ett underlag och stöd för gemensamhetsanläggningen och den förvaltande samfällighetsföreningen i deras skötsel av detaljplanens grönområden. Målsättningen är att planområdets befintliga karaktär och dess natur- och kulturvärden bibehålls. Naturområdena är uppdelade i tre delområden. För varje område finns det en målsättning och en beskrivning om hur skötseln ska gå till, läs mer om skötseln i skötselplanen.

Gullviva och blåsippa

Vid naturvärdesinventeringen som genomfördes år 2021 upptäcktes gullviva på några platser inom planområdet. Vid försommaren 2022 gjordes ytterligare en inventering av gullviva och blåsippa. Inventeringen visade att gullviva är relativt spridd inom området med många plantor i sydväst och centralt inom planområdet. De främsta växtplatserna som berörs av ny bebyggelse är i sydväst. Bedömningen är att detaljplanen inte kommer att påverka artens bevarandestatus, som bedöms god.

Blåsippa påträffades vid naturvärdesinventeringen 2021. Inventeringen från 2022 visar att arten växer rikligt i den östra slutningen, söder om konferensanläggningen. Det området är efter samrådet planlagt för NATUR. I planområdets södra del, på fastigheten Håkantorps 1:24, finns naturmark med riklig

Kinda kommun

och relativt artrik kärlväxtvegetation. Området är planlagt för bostäder i detaljplanen och bedömningen är att det inte kommer att påverka artens bevarandestatus.

Fladdermöss

Enviroplaning AB har genomfört en utredning i syfte att bedöma vilken påverkan fladdermusfaunan kan få vid en exploatering av planområdet. Bedömningen är att delar av planområdet och framför allt närområdet erbjuder goda förutsättningar för fladdermöss. Bedömningen baseras främst på närheten till sjön Åsunden och förekomsten av lövskog och äldre träd. Att planområdet bebyggs bedöms utifrån ett fladdersperspektiv som ganska ointressant. Detta då merparten av ytorna utgörs av öppen jordbruksmark. Området som bedöms vara intressant är östra halvan av planområdet, naturvärdesobjekten 1 och 2 (NVI, 2021). Deras viktiga värden är hålträd, gles lövskog och äldre träd. Dessa värden kommer inte att påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Enligt PM:et är det positivt att undvika ny belysning inom områdets redan bebyggda östra del. Om ny belysning är nödvändig bör hänsyn tas till nattlevande organismer. Även bör ny gatubelysning förses med ljusavskärmad armatur med nedåtriktat ljus samt att armaturen är lägre än trädtopphöjden för att möjliggöra passage för ljusskyende fladdermusarter. I samråd med Länsstyrelsen ska ekonomibyggnaden utredas innan en eventuell ombyggnation kan ske i framtiden för att utreda om aktiva kolonier förekommer i byggnaden. Om byggnaden innehåller aktiva kolonier ska det tas en kontakt med Länsstyrelsen för samråd i frågan.

4.6 Gator och trafik

Gatunät

Förutsättningar

Planområdet ansluter mot Kalmarvägen (väg 603) som är en statlig väg. Norrut leder Kalmarvägen mot Rimforsa där det finns kollektivtrafikförbindelser till Linköping och Kisa. Förbi Rimforsa tätort går riksväg 23/34 som länkar samman Rimforsa med Linköping i norr. Söderut leder Kalmarvägen mot Slätmon som ansluter till riksväg 23/34 mot Kisa. Hastigheten på Kalmarvägen längs med planområdet är 70 km/tim. Del av Kalmarvägen vid planområdet, hade år 2016 (enligt nationella vägdatabasen) en årsdygnstrafik på cirka 330 fordon. Centralt i planområdet finns idag en befintlig infart till konferensanläggningen och till de befintliga bostadshusen.

Föreslagna förändringar

Den befintliga vägstrukturen som finns i planområdet kommer fortsatt användas. Nya bostäder placeras vid lokalgator, allmän plats, som ansluter till befintligt gatunät. Detaljplanen innebär två nya sträckningar. En gatusträckning som ansluter till den nya exploateringen i norr som kommer att ha en vändplan i dess ände. Vidare ska en utbyggnad av lokalgata ske i söder för att ansluta den planerade bostadsbebyggelsen till det befintliga gatunätet. Den utbyggda lokalgatan kommer tillsammans med den befintliga skapa en rundslinga och kommer på så sätt skapa en bättre tillgänglighet och körtur för avfall- och utryckningsfordon.

Kinda kommun

Planförslaget innebär att delar av den befintliga gång- och cykelvägen som går väster om Nygården görs om till lokalgata och avslutas med en T-korsning. På så sätt nya bebyggelsen till en angränsningsgata.

Längs med Kalmarvägen har ett naturområde lagts till efter samrådet för att förhindra att nya utfarter skapas mot Kalmarvägen. Alla nya fastigheter ska använda den befintliga utfarten. Detaljplanen har kompletterats med en trafikbullerutredning efter samrådet, läs mer under Kap. 4.7 *Störningar, hälsa och säkerhet – Buller*.

Gång- och cykeltrafik

I dagsläget finns det ingen gång- och cykelväg som binder samman planområdet med Rimforsa. Den gång- och cykelväg som finns från Rimforsa sträcker sig söderut till Rimforsa strand, cirka 2 km norr om planområdet. I den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (2019) föreslås en utbyggnad av gång- och cykelväg från Rimforsa till Krågedal, vilket skulle innebära att en ny gång- och cykelväg kan komma att gå i närheten av planområdet. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2022-06-21 (SBN § 118) att en ny gång och cykelväg som förbinder Rimforsa med Krågedal ska planläggas längs med Kalmarvägen. Det innebär att gång- och cykelvägen kommer att gå förbi planområdet. Under hösten och vinter 2022/2023 kommer det utredas på vilket sätt gång- och cykelvägen ska planläggas längs med Kalmarvägen, exempelvis på den västra eller östra sidan. Detaljplanen har lämnat ett tillräckligt stort markområde utanför planområdesgränsen för en eventuell gång- och cykelväg längs med Kalmarvägen.

Detaljplanen innebär en ny sträckning för en gång- och cykelväg till bostadsområdet i norr. Genom en separerad gång- och cykelväg ökas trafiksäkerheten i området genom att oskyddade gång- och cykeltrafikanter inte behöver passera backande fordon på konferensanläggningens parkering.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Längs med Kalmarvägen finns det ingen kollektivtrafik. De närmsta busshållplatserna finns för närvarande vid Rimforsa centrum, cirka 3 km från planområdet eller vid Krågedal och Efsinge ungefär 1,5 km från planområdet.

Föreslagna förändringar

I den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa finns det inte några specifika förslag på förändringar avseende kollektivtrafiken i detta läge. Däremot bidrar detaljplanen till ett utökat underlag för en busshållplats närmare aktuellt område i framtiden. De barn som bor och kommer att bosätta sig i området har rätt till skolskjuts. I nuläget är upphämningsplatsen för skolskjuts vid infarten från Kalmarvägen.

Parkering

Förutsättningar

Vid intilliggande befintliga bostadsområden finns parkering inom den egna fastigheten. Det finns även en befintlig grusparkering i planområdet som tillhör och försörjer konferensanläggningen.

Föreslagna förändringar

Den befintliga grusparkeringen kommer bevaras och tillgodose konferensanläggningen med parkeringar. Till den nya bostadsbebyggelsen ska all parkering anordnas inom kvartersmark, det vill säga inom varje fastighet.

4.7 Störningar, hälsa och säkerhet

Risk

Jorden i planområdet är erosionsbenägen vilket kräver beaktande vid schaktarbete. Den geotekniska undersökningen lyfter att när schaktning sker i siltig jord finns det risk för ytuppmjukning och utflytning av slänter vid vattenövermättnad på grund av t.ex. regn. För att begränsa utflytning av slänter rekommenderas att dessa ska övertäckas vid regnväder.

Radon

Mätningen av radongashalten i marken visade på låg- och normalhaltigt värde. Undersökningen gjordes i samband med den geotekniska undersökningen.

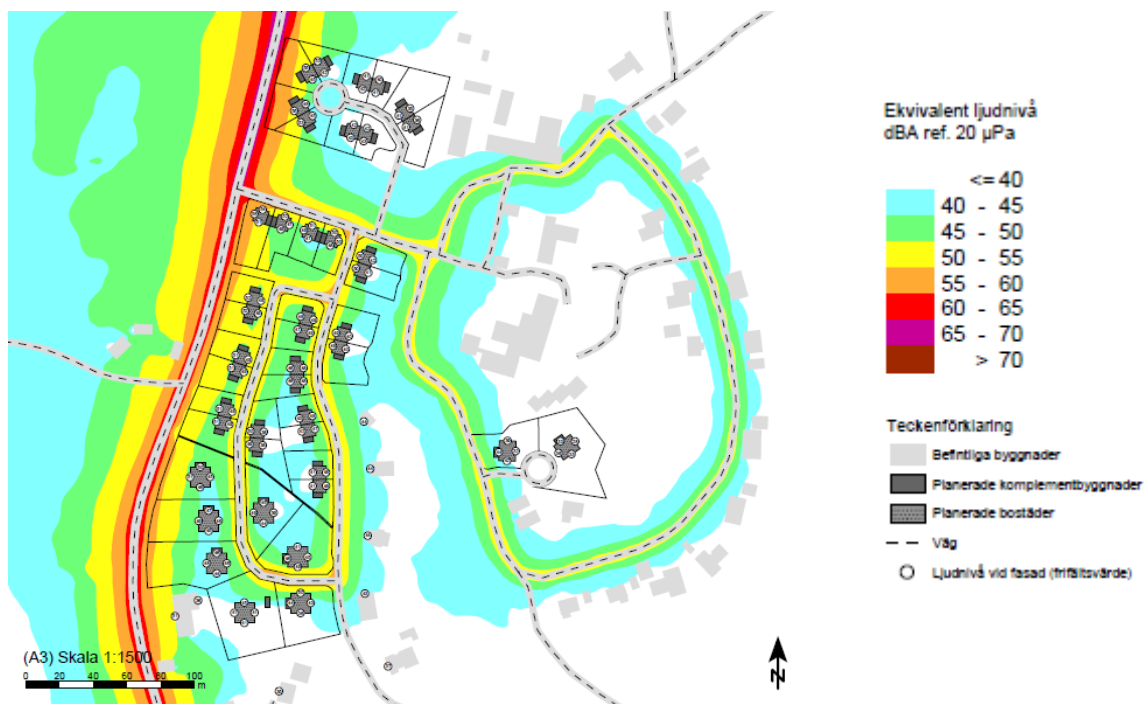
Radongashalten innebär inga stora åtgärder för byggnader. Byggnader ska dimensioneras så att risk för genomgående sprickor minimeras.

Buller

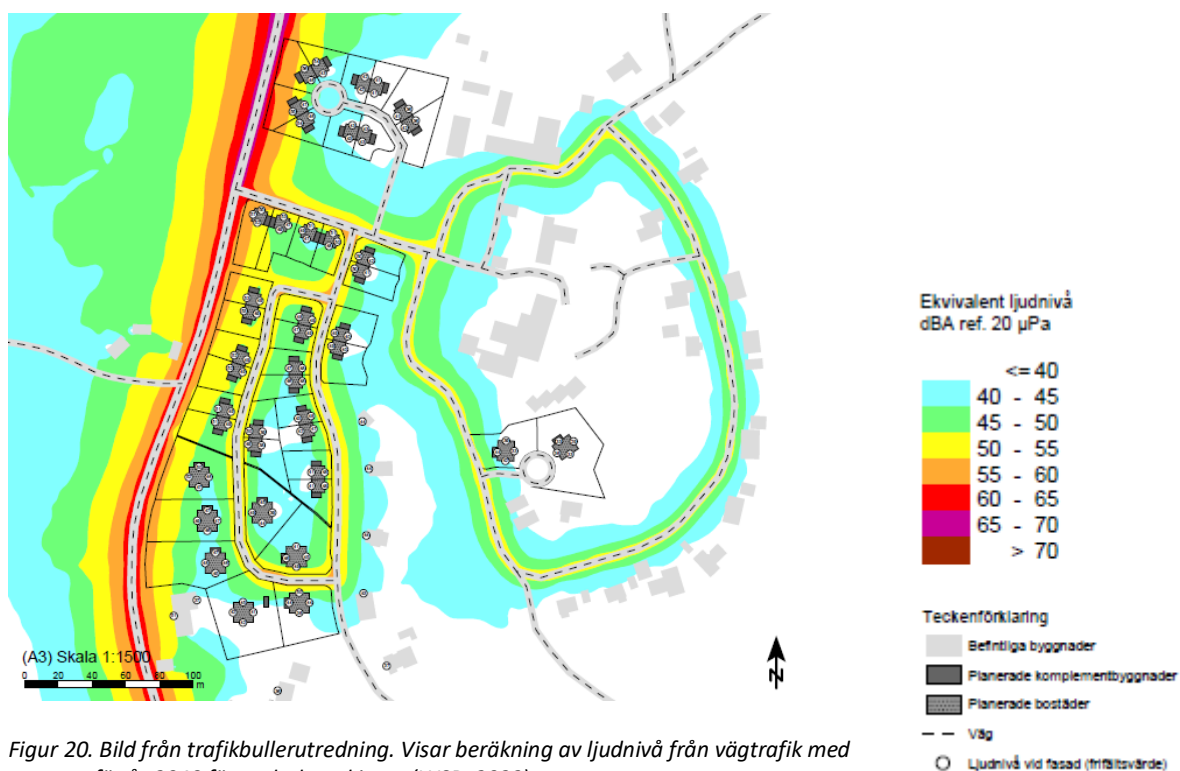
Från och med 1 juni 2015 gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 m² bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrida 60 dBA.

Den föreslagna bebyggelsen närmast Kalmarvägen placeras minst 12 meter ifrån vägen för att minska bullernivån intill fasad. Detaljplanen kompletterades med en trafikbullerutredning efter samrådet. Resultatet av utredningen visar att nästan alla bostäder i underlagsskissen till utredningen uppfyller riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Bostaden som i samrådsförslaget låg närmast infarten från Kalmarvägen skulle utsättas för höga bullernivåer, se figur 19, och har därför tagits bort. Området är efter justeringar planlagt för NATUR.

Riktvärden för ljudnivå vid uteplatser, 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, uppfylls vid nästan alla bostäder. Undantaget är för de bostäder som ligger längs med Kalmarvägen där riktvärdena inte uppfylls på den västra sidan. Detaljplanen ställer därför ett krav att alla bostäder som har tillgång till en eller fler uteplatser ska ljudnivå vid minst en uteplats uppfylla riktvärden för buller.



Figur 19: Bild från trafikbullerutredning. Visar beräkning av ljudnivå från vägtrafik i nuläget med bebyggelse enligt underlagsskiss (WSP, 2022).



Figur 20. Bild från trafikbullerutredning. Visar beräkning av ljudnivå från vägtrafik med prognos för år 2040 för underlagsskissen (WSP, 2022).

Markföroreningar

Det finns ingen känd eller misstänkt förorenad mark inom planområdet. Det finns heller inte några misstänkta kända föroreningar i närheten som kan påverka. Risken för förorening bedöms därmed som mycket låg. Skulle det vid framtida

Kinda kommun

markarbeten påträffas föroreningar ska tillsynsmyndighet underrättas enligt 10 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Rimforsa har, enligt den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (antagen 2019), inga problem med luftföroreningar eller överskridande av MKN för utomhusluft. Utifrån denna bedömning har därmed inga kompletterande utredningar av luftkvaliteten genomförts. De låga trafikmängderna kring planområdet bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids.

Vattenkvalitet

För planområdet är Åsunden dokumenterad som recipient. Åsunden klassificeras idag ha god ekologisk status och ej god kemisk status. Föreslagen bebyggelse innebär mer hårdgjorda ytor och det krävs därmed en dagvattenhantering som hindrar förorenat/orenat vatten att nå Åsunden. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa (antagen 2019) krävs separat dagvattenhantering med rening.

Utifrån ovanstående och föreslagen hantering av dagvatten, se kap. 4.8 *Teknisk försörjning, Dagvatten – föreslagna förändringar* bedöms föreslagen exploatering övergripande inte motverka möjligheterna för vattenförekomsterna att upprätthålla god ekologisk status för Åsunden.

Den kemiska statusen för Åsunden är ej god. Detta beror på höga ämnen av kvicksilver, kvicksilverföreningar och polybromerade difenyleter. Dessa kemiska föreningar förekommer i för höga halter överallt och anses inte kunna renas inom överskådlig framtid. Det finns inga sjöar eller vattendrag i landet som uppnår god ekologisk status eftersom halterna av kvicksilver och polybromerade difenyleter överskrider gränsvärdena, därför är dessa undantagna i miljö kvalitetsnormen.

Skyddsanordningar, skyddszoner

Intill planområdet återfinns strandskyddsområde och vattenskyddsområde, se kap. *Gällande detaljplaner och områdesskydd*.

4.8 Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Ambitionen är att planområdet ska ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Beslut om planområdet ska ingå i verksamhetsområdet fattas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas. En befintlig vatten- och spillvattenledning ligger i den sydvästra delen av planområdet, längs med befintligt gräsdike. Marken är planlagd som allmän plats NATUR med ett u-område (marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar) Vid eventuellt underhåll av VA-ledning ska kommunen säkerställa att krossdicket inte påverkas. Om påverkan på krossdicket krävs ska det åtgärdas efter att underhåll av ledning är gjord. I norr finns en befintlig vatten- och spillvattenledning längs med plangränsen, marken är planlagd med ett u-område. Projektering för utbyggnad av VA-ledningen kommer

att ske efter samrådstiden. Kompletterande och/eller justerade ledningar, för att nå samtliga byggrätter, ska i första hand förläggas i allmän plats/gata.

Ledningsförläggning ska om möjligt inte ske närmare än 4 meter från huskropp och hänsyn ska tas till skyddsavstånd för träd. Ledningar i gata bör samordnas med övriga aktörer som fiber, el och övrig kanalisering. Vid gemensam förläggning ska ledningsägarens krav på skyddsavstånd beaktas.

Dagvatten - förutsättningar

Vattenskyddsområde

Planområdet avses att inte ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Området ligger inom ett vattenskyddsområde för Rimforsa vattentäkt. Området ligger inom sekundär skyddszon för vattentäkt vilket innebär att särskilda föreskrifter måste beaktas vid exploatering. Skyddsföreskrifterna, kopplat till dagvattenhantering anger i 8 § att *"dagvatten- och avloppsledningar med tillhörande anordningar ska vara täta samt underhållas så att funktionen ej försämras"*. Skyddsföreskrifterna syftar till att reglera och förhindra sådana verksamheter, hantering och åtgärder som kan medföra risk för vattenförorening och negativ påverkan på råvattenkvaliteten. Lämpliga dagvattenåtgärder ska väljas med syftet att skydda och begränsa belastningen på området och recipienten. Detta innefattar beräkningar av det befintliga och framtida dagvattenflödet samt förändring i föroreningsbelastning som sker som konsekvens av den förändrade markanvändningen i området.

Befintlig dagvattenhantering

En dagvattenutredning har gjorts i samband med framtagandet av detaljplanen. Utredningen visar att det inte finns kommunala dagvattenledningar inom eller i anslutning till planområdet. I den södra delen av planområdet finns ett befintligt gräsdike som leder dagvatten från väst till sydost. Diket övergår i en dagvattenledning längre söderut och avvattnas sedan i recipienten, Åsunden. I den östra delen av planområdet finns rännstensbrunnar som indikerar att det finns en avledning av dagvatten från konferensanläggningen och dess omgivning. Var dagvatten i ledningar leds är i dagsläget okänt och kommer behövas utredas vidare vid projekteringsskedet. Det förekommer även mindre gräsdiken, se figur 21 och 22, som sammanlänkas via kulvertar under de befintliga vägarna som går till konferensanläggningen. Dessa avleder dagvatten västerut mot en lågpunkt i terrängen väster om den befintliga parkeringen.

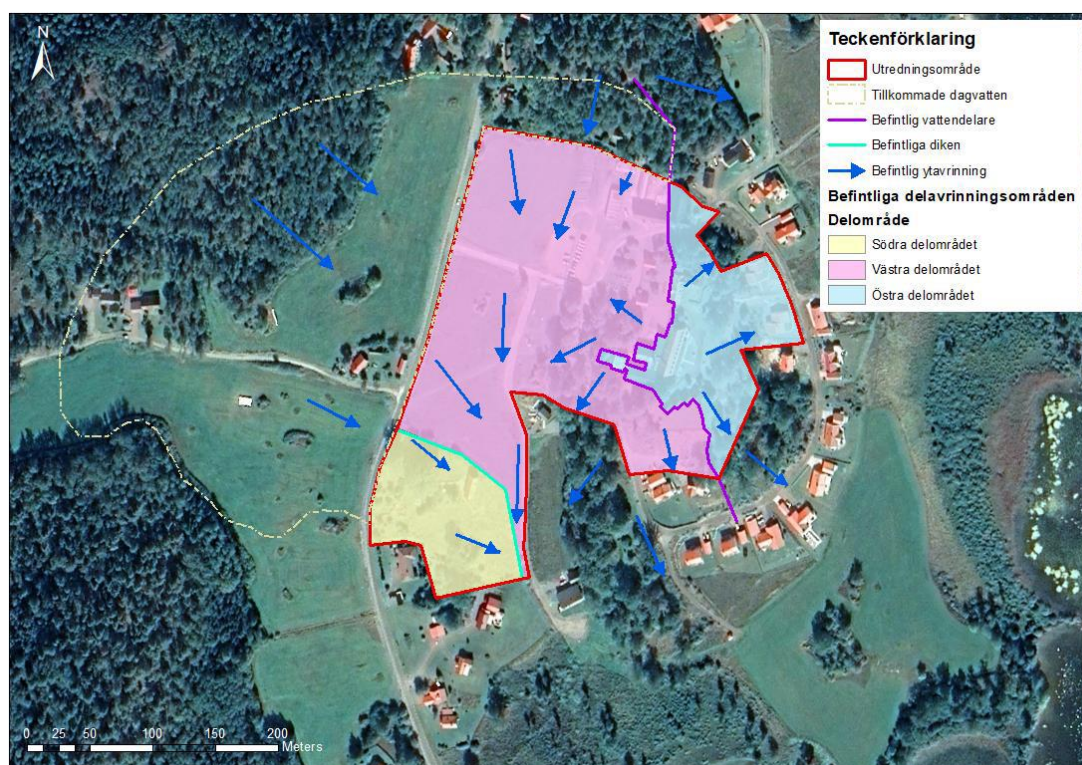


Figur 21. Bild från dagvattenutredning (Geosigma, 2022). Visar befintliga avrinningsriktningar samt vart lågpunkter och befintligt dike finns.



Figur 22. Bild från dagvattenutredning (Geosigma, 2022). Visar gräsdike och en kulvert under befintlig väg vid parkeringen till konferensanläggningen.

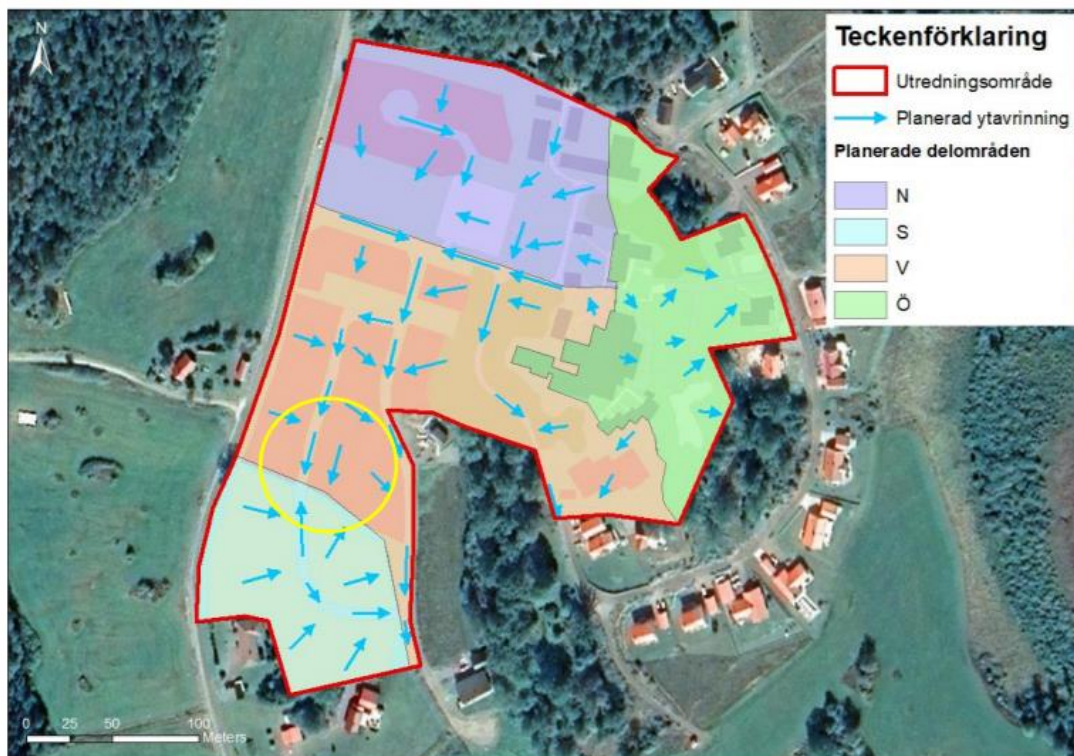
De befintliga delavrinningsområdena i planområdet kan delas in i tre delavrinningsområden södra, västra och östra, se figur 23. Det västra och östra delområdet avgränsas av en befintlig vattendelare som sträcker sig genom planområdet i nord-sydlig riktning. Det södra och västra delområdet avgränsas av ett befintligt gräsdike. Dagvatten från det västra delområdet avrinner söderut mot ett våtmarksområde. I det södra delområdet ansamlas dagvattnet i det befintliga gräsdiket som avleder dagvattnet söderut. Till sist i det östra delområdet avrinner dagvattnet mot våtmarksområdet öster om planområdet.



Figur 23. Bild från dagvattenutredning (Geosigma, 2022). Visar bild på planområdet indelat i delavrinningsområden.

Föreslagna förändringar

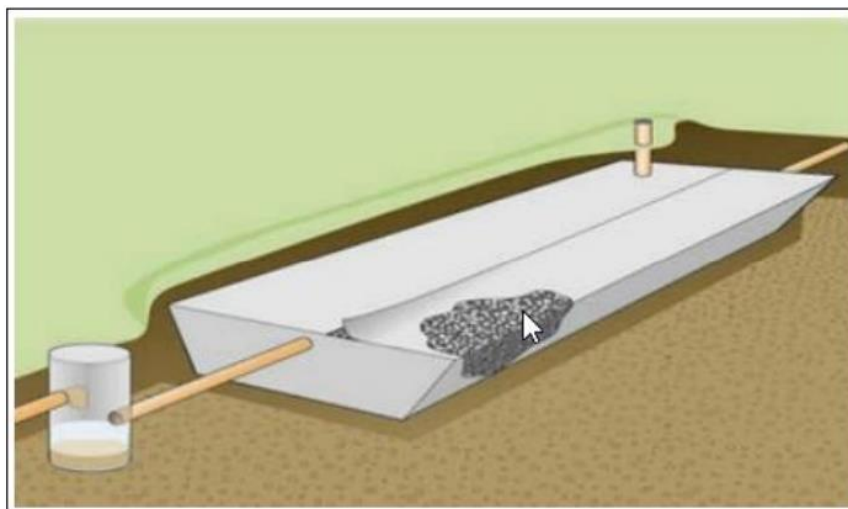
Det beräknade dagvattenflödet kommer att totalt sett öka efter ett plangenomförande. Detta till följd av den förändrade markanvändningen med tillkomsten av bostadsbebyggelse på ej bebyggd mark och ökad hårdgjord yta. Åtgärderna som krävs för att hantera dagvattnet presenteras genom att dela upp planområdet i fyra delområden, se figur 24.



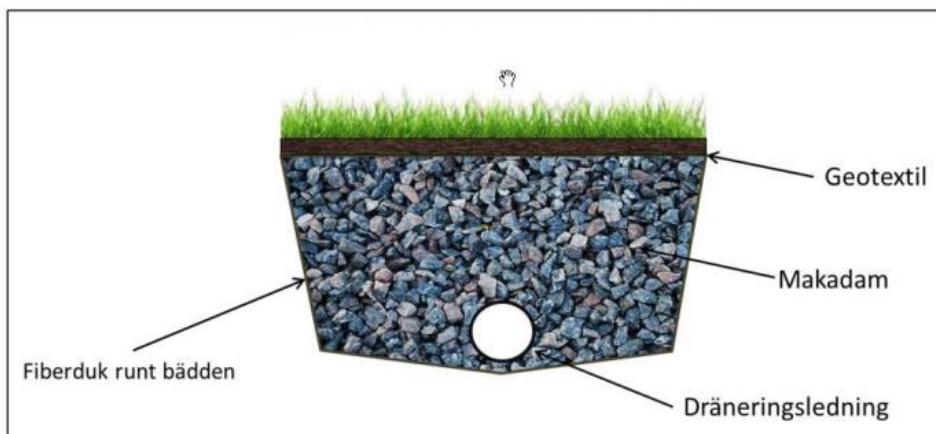
Figur 24. Bild från dagvattenutredning (Geosigma, 2022). Bilden visar planområdet indelat i delområden, ytavrinningen samt vart höjdsättning av mark behöver ske markerat med en gul ring.

Delområde N

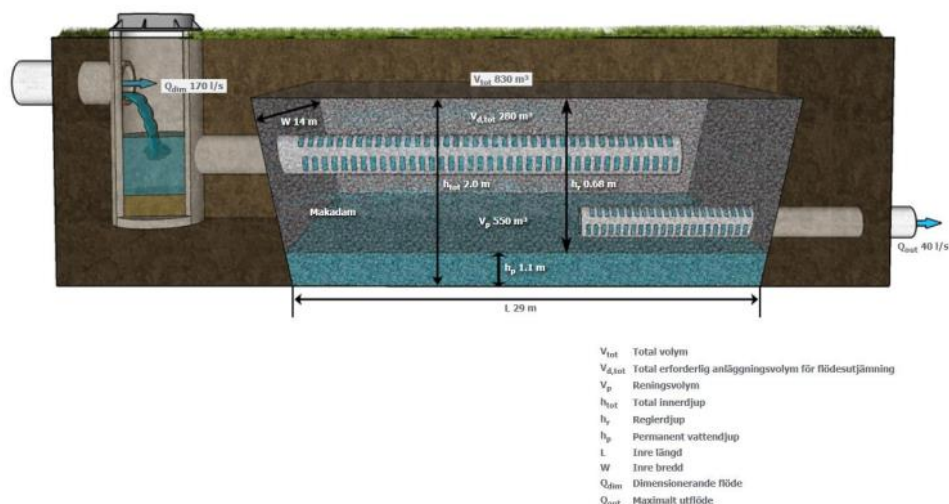
Den erforderliga utjämningsvolymen för delområde N är 95 m^3 för att säkerställa att dagvattenflödet från delområdet inte ökar i samband med ett 10-årsregn efter den planerade exploateringen. För att säkerställa att dagvattnets flöde inte ökar i samband med ett 10-årsregn ska ett krossdike anläggas närmast den nya lokalgatan. Diket ska vara minst 70 meter långt, 1 meter brett och 0,5 meter djup. Dagvattnet från diket leds sedan söderut till makadammagasin som ska anläggas väster om den befintliga grusparkeringen och den planerade gång- och cykelvägen som idag är en lågpunkt. I plankartan följs det upp med planbestämmelsen *fördröjning₁ Yta för fördröjning av dagvatten*. Makadammagasinet utformas med en skålad gräsyta för att skapa en reglervolym som kan fördröja en del skyfallsvatten. Utformningen av makadammagasinet redovisas i figur 25 och 26. Dagvatten som bildas på övriga ytor i delområdet kan ledas direkt till makadammagasinen genom ytavrinning. Magasinets storlek som behövs för att uppnå kraven med avseende på fördröjning och rening återges i figur 27.



Figur 25. Bild från kompletterad dagvattenlösning (Geosigma, 2022). Visar principiell utformning av makadammagasin.



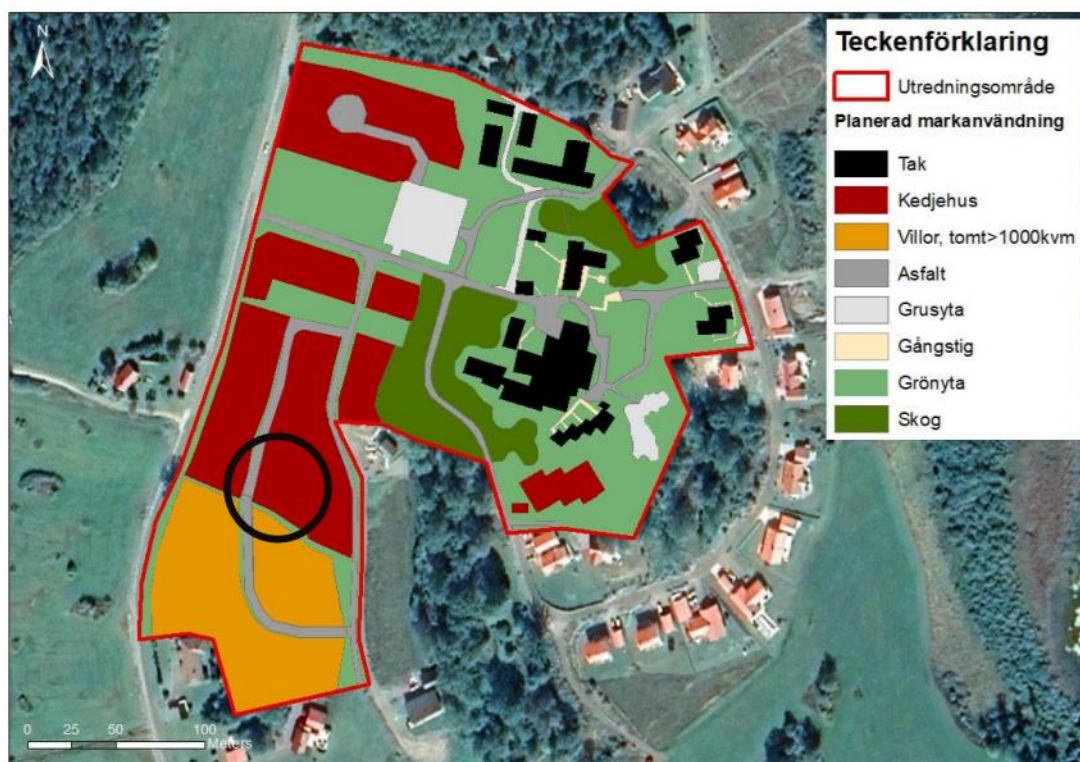
Figur 26. Bild från kompletterad dagvattenlösning (Geosigma, 2022). Visar en principiell utformning av makadammagasin.



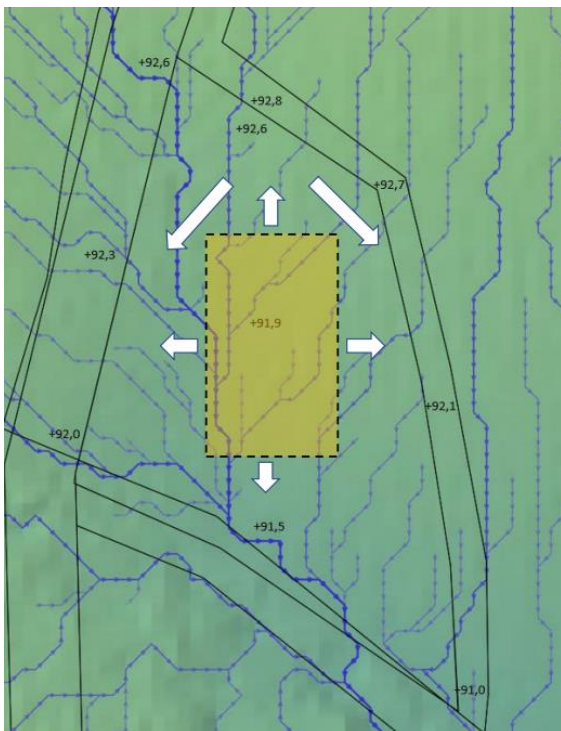
Figur 27: Bild från kompletterad dagvattenlösning (Geosigma, 2022). Visar dimensionering av makadammagasin i Håkantorp för delområde N.

Delområde V

För delområde V är den erforderliga utjämningsvolymen 140 m^3 för att säkerställa att flödena ej ökar i samband med ett 10-årsregn. Åtgärder som föreslås är ett krossdike anläggs i direkt anslutning till lokalgatan. Gatan lutas sedan mot diken och deras funktion blir att omhänderta dagvatten från angränsade tomtmark. Exempel på detta kan vara att anlägga dike på båda sidor av vägen eller att dagvatten kan ledas via en dagvattentrumma från den ena sidan av vägen till den andra. För bebyggelsen i den södra delen av delområde V, se figur 28, är det särskilt viktigt att beakta höjdsättningen av tomtmark, dränområden och byggnaden för att undvika att vatten blir stående mot fasad. Tomten ska utformas så att det finns ett fall på minst 1:20, det vill säga 5 cm per meter, närmast byggnaden och att intilliggande grönska ska ha ett fall på större än 1 cm per meter från byggnaden. Byggnaden ska höjdsättas enligt figur 30, det innebär att marken intill fasaden ska ligga ca 20 cm under golvets nivå. Detta följs upp i plankartan genom planbestämmelse b_1 , *Färdig golvhöjd ska vara minst 0,2 meter över gatuhöjd. Upp till färdig golvhöjd ska byggnad utformas så att det översvämmade vattnet inte skadar byggnadens konstruktion.*



Figur 28. Bild från dagvattenutredning (Geosigma, 2022). Aktuell område för höjdsättning är markerat med en svart cirkel.



Figur 29. Bild från dagvattenutredning (Geosigma, 2022) Visar befintliga markhöjder och flödesvägar. Placering av framtida byggnad är ungefärlig och markeras av en gul rektangel med streckad kontur. Befintliga flödesvägar markeras med blå streck. Önskade flödesriktningar (och marklutning) visas med vita pilar.



Figur 30. Bild från dagvattenutredning (Geosigma, 2022). Exempel på marklutning bort från byggnad.

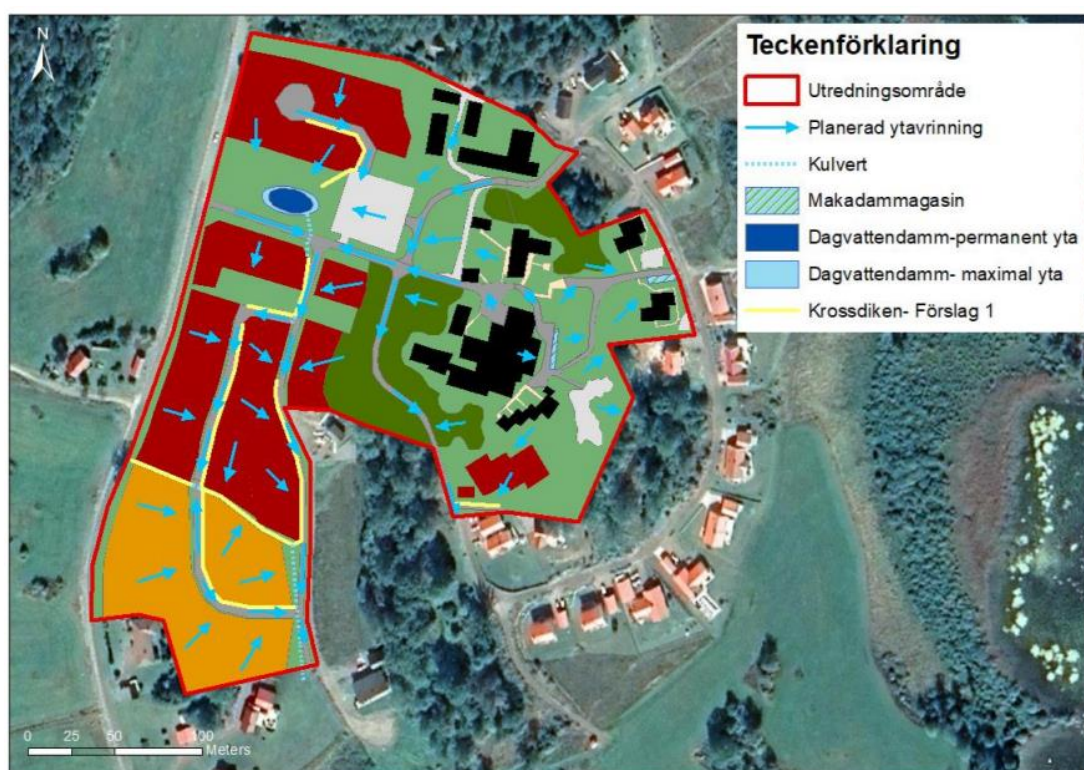
Delområde S

För delområde S krävs en utjämningsvolym på 17 m³ för att säkerställa att flödena ej ökar vid ett 10-årsregn. De åtgärder som föreslås är att det befintliga gräsdiket ska göras om till ett krossdike med 1 meters bredd och 1 meters djup. Diket kommer att avleda och fördröja en del av dagvattnet från delområde S och delområde V samt det tillkommande dagvattnet från väster om planområdet. Diket ligger inom planlagt område för allmän plats NATUR och omfattas av planbestämmelse *dike₁*, *dagvattendike*. Vidare ska krossdike anläggas längs med den planerade lokalgatan för att kunna ta hand om det resterande dagvattnet från delområde S. Krossdiket ska minst ha 0,5 meter i bredd och 0,5 meters i djup. Inom

varje respektive villatomt är det viktigt att säkerställa att dagvattnet avrinner från byggnaderna mot diken. Det innebär att en viss höjdsättning kan behövas vid anläggandet av villatomterna.

Delområde Ö

I delområde Ö krävs en utjämningsvolym på 53 m³ för att inte öka dagvattenflödena efter den planerade bebyggelsen vid ett 10-årsregn. Det föreslås att dagvattnet ansamlas och leds från takytor, vägar och övrig omgivning längs med de befintliga vägarna och ner till underjordiska makadammagasin som anläggs längs med vägarna inom planområdet. Makadammagasinen föreslås att anläggas på två platser i delområdet med en yta under markytan på 64 m² och ett innerdjup på 1 meter.



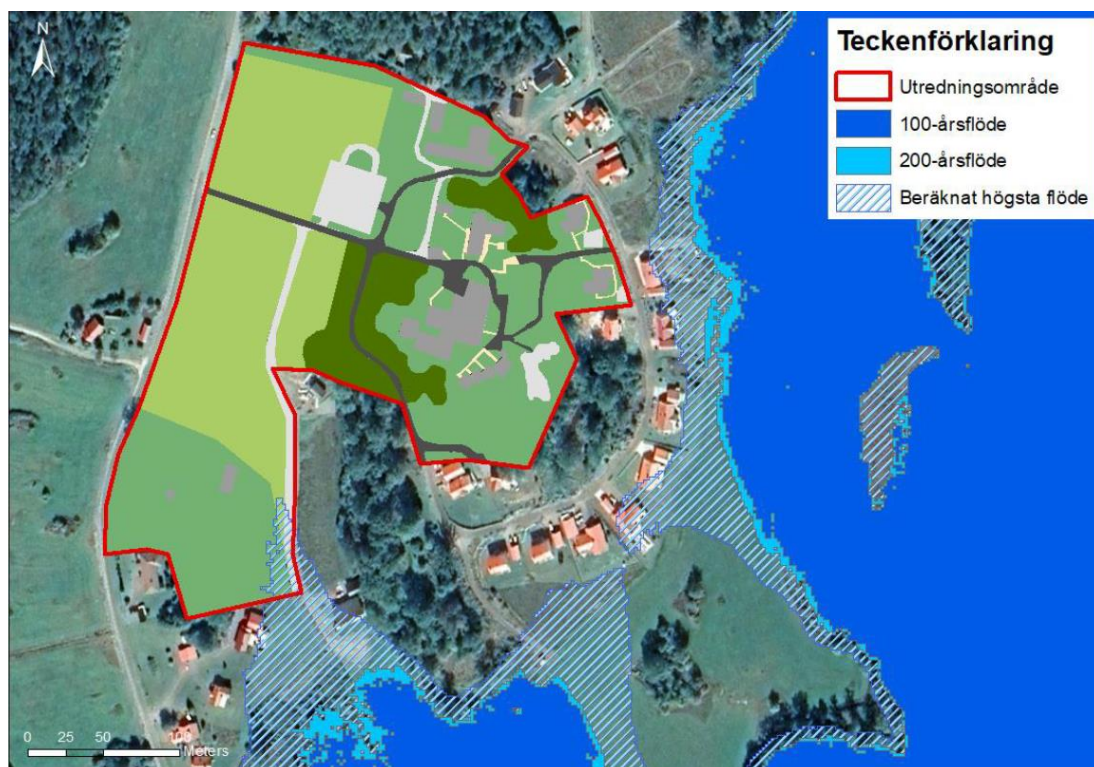
Figur 31. Bild från dagvattenutredning (Geosigma, 2022). Bild visar lösningsförslag för dagvattenhantering för planområdet.

Översvämning

En översvämningskartering för Åsunden har genomförts och återfinns i Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) databas Översvämningsportalen. Enligt översvämningskarteringen finns det risk för översvämning på de omgivande våtmarksområdena i samband med 100- och 200-årsflöden. Planområdets dagvattenlösningar kommer att bidra till en minskad översvämningsrisk för planområdet. Vid extrema regn, så som ett 100-årsregn, uppstår dagvattenflöden där planområdets dagvattenlösning inte kommer att vara tillräcklig för att omhänderta allt dagvatten. Det är därför viktigt att planera höjdsättningen så att dagvatten kan transporteras via sekundära avrinningsvägar vidare ut på närliggande lokalgator. Höjdsättningen av planområdet bör planeras

för att klara hanteringen av extremregn. Det betyder att när föreslagna fördröjningsanläggningar bräddar rinner överskottsvattnet ut på t.ex. vägar för vidare transport mot recipienten. Denna lösning medför att risken för skador på hus och grundläggning kan minskas.

Vid ett beräknat högsta flöde, en översvämning som inträffar 1 gång per 10 000 år, finns en viss risk för översvämning i den södra delen av planområdet, se figur 32. Enligt en lågpunktkartering utförd med Scalgo Live är markhöjden i det området som riskerar att översvämmas +90 m och lägre. Därför ska färdig golvhöjd på den planerade bebyggelsen ligga över denna nivå. Detta följs upp i plankartan genom planbestämmelse *b*₂, *Lägsta tillåtna golvhöjd är + 90,2 över nollplan.*



Figur 32. Bild från dagvattenutredning (Geosigma, 2022). Visar områden som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsflöde, 200-årsflöde samt beräknat högsta flöde enligt MSB:s översvämningsskizering.

Markavvattningsföretag

Området omfattas inte av något markavvattningsföretag.

EI

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet. Eventuella anslutningsavgifter betalas av respektive fastighetsägare i samband med anslutning till elnätet.

Plats för teknisk anläggning E införs i detaljplanen.

För solceller läs under *kap. 4.1 föreslagna förändringar – gestaltning och utformning.*

Bredband och tele

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet. Eventuella anslutningsavgifter betalas av respektive fastighetsägare i samband med anslutning. Eventuella grävarbeten inom den egna fastigheten ombesörjs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Fiber

Kinda kommun ansvarar för utbyggnad av fiber fram till planområdet. Inom planområdet ansvarar exploatörerna för att lägga ned tomslang för fiber, vilket lämpligen kan ske i samband med byggnation av VA-nätet. Arbetet samordnas genom att kontakta samhällsbyggnadsförvaltningen på Kinda kommun.

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

Värme

Varje bostadsfastighet avses att ordna sin egen uppvärmning.

Avfall

Fastighetsägare ska ordna tillräckliga utrymmen för sortering och hämtning av hushållsavfall, vad som anses tillräckligt bedöms av kommunen. Kommunen ansvarar sedan för bortforsling. Övrigt avfall lämnas vid lokal återvinningsstation eller kommunal avfallsanläggning.

Kärl ska placeras med god tillgänglighet för hämtning och avfallsfordon ska ha god framkomlighet i området utan att behöva backa.

Gällande föreskrifter om avfallshantering för Kinda kommun ska följas.

I områdets nordöstra del finns det utrymme för ett framtida återvinningsrum som anges som E₂-område i detaljplanen. Närmste återvinningsstation ligger centralt i Rimforsa, ungefär 3 km från planområdet.

4.9 Postmottagning

PostNord Sverige AB har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av enbostadshus och verksamhetsområden förespråkas att postlådor placeras i lådsamlingar. Placering och utformning av eventuella lådsamlingar får diskuteras och lösas i dialog med framtida boende/bostadsrättsförening. I detaljplanen finns utrymmen för gemensamma lösningar i gatumarken.

5 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. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera, regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

5.1 Tidplan för detaljplaneprocessen

Detaljplanearbete

(Kursiv text = preliminära datum)

Planbesked, samhällsbyggnadsnämnden	2020-03-24 § 61
Planavtal tecknat med samtliga exploatörer	2021-03-08
Plansamråd	Kvartal 1, 2022
Granskning:	Kvartal 1, 2023
Beslut om godkännande samhällsbyggnadsnämnden:	<i>Kvartal 2, 2023</i>
Exploateringsavtal tecknat med samtliga exploatörer	<i>Kvartal 2, 2023</i>
Antagande kommunfullmäktige:	<i>Kvartal 2, 2023</i>
Detaljplan laga kraft:	<i>Kvartal 3, 2023</i>
Detaljplanen kan vara helt utbyggd	2026

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 skjutas upp.

Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp kan påbörjas efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Utbyggnaderna inom planområdet sköts av exploatören i samråd med kommunens VA-avdelning inom det område som idag utgörs av Håkantorps 1:5. Inom den del av planområdet som idag utgörs av Håkantorps 1:24 byggs utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp av kommunens VA-avdelning.

lanspråktagande av mark för allmän plats sker genom beslut i lantmäteriförrättning som kan vinna laga kraft tidigast ungefär ett år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Förrättningen handläggs av Lantmäteriet och är inte en del av planprocessen. All mark inom planområdet ägs idag av exploatörerna.

Utbyggnad av allmän plats bedöms tidigast vara klart under kvartal 1, 2024. Utbyggnaden ombesörjs av exploatörerna och är inte en del av planprocessen.

5.2 Preliminär tidplan för exploatering

Genomförande av detaljplanen, preliminär tidplan.

Projektering allmän plats och VA	Ombesörjs av exploatörerna. Kan tidigast påbörjas i kvartal 4 2022.
Entreprenadupphandling, allmän plats och VA	Ombesörjs av exploatörerna efter antagande av detaljplanen. Kan påbörjas tidigast kvartal 3 2023.
Fastighetsbildning, allmän plats och nya tomter	Ansökan kan lämnas in till Lantmäteriet efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Kan som tidigast vara färdigt i början av 2024 beroende på Lantmäteriets handläggningstid.
Utbyggnad av gata, VA med mera	Byggnationerna kan påbörjas efter det att detaljplanen har fått laga kraft. Kan som tidigast vara slutfört under kvartal 1, 2024. Efter att exploatörerna ombesörjt byggnationerna ska VA-anläggning och allmänna vägar slutbesiktigas av kommunen.
Husbyggnationer	Kan påbörjas efter det att allmän plats och VA är utbyggd. Byggnationer bör kunna startas för delar av planområdet när aktuell del av allmän plats är utbyggd. I bästa fall kan de första husbyggnationerna påbörjas under våren 2024. Samtliga nya hus som möjliggörs av detaljplanen bedöms som tidigast kunna vara slutförda under 2026.

Den preliminära tidsplanen för utbyggnaden av området anger tider utifrån förutsättningen att kommunens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft skjutas upp, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet. Tidplanen förutsätter även att exploatörerna agerar så snart som det är möjligt i alla steg och att inget oförutsett inträffar.

5.3 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

Allmän plats

Allmän plats utgörs av gator, diken och naturmark inom planområdet. All allmän plats byggs ut av exploatörerna. Efter det att allmän plats är utbyggd ska diken, allmänna vägar och övrig allmän plats förvaltas av en samfällighetsförening. Det innebär att det är fastighetsägarna inom planområdet som kommer att förvalta och bekosta drift och underhåll av allmän plats inklusive vägar inom planområdet.

Huvudmannaskap

Detaljplanen avses ha enskilt huvudmannaskap. Det innebär att någon annan än kommunen, en samfällighetsförening, ska vara huvudman för gator, dagvattenledningar och anläggningar samt andra allmänna platser. Utbyggnad av allmän plats ska ombesörjas och bekostas av exploatörerna.

Vid planläggning av områden med sammanhängande bebyggelse som har en fastighetsägare och där gatan/naturmarken i mycket liten omfattning kommer nyttjas av allmänheten ska huvudmannaskapet vara enskilt. Liknande områden i kommunen har idag enskilt huvudmannaskap för gator och vägar.

Efter att allmänna gator inom planområdet är anlagda, ska driften av dessa bekostas av fastighetsägarna inom planområdet genom en gemensamhetsanläggning. Det ska ske genom att den befintliga gemensamhetsanläggningen Håkantorps ga:7 omprövas av Lantmäteriet så att alla tillkommande fastigheter inom planområdet ansluts till gemensamhetsanläggningen och att allmänna vägar inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen. Förrättningskostnaden för omprövning av Håkantorps ga:7 ska i alla nämnda delar bekostas av exploatörerna.

Efter det att allmän plats är utbyggd ska förvaltningen skötas av Håkantorps samfällighetsförening som är den förening som förvaltar Håkantorps ga:7. Redan befintliga vägar med tillhörande diken och slänter inom planområdet sköts idag av Håkantorps samfällighetsförening då de ingår i Håkantorps ga:7.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom kvartersmark. Detaljplaneförslaget innehåller kvartersmark för bostäder, transformatorstation, avfallsanläggning, fruktträdgård, konferensanläggning och parkering.

Teknisk försörjning

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningarna som finns inom planområdet. Nyanslutningar bekostas av respektive fastighetsägare. Om någon befintlig ledning behöver flyttas ombesörjs och bekostas det av exploatörerna i samråd med respektive ledningsägare.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av statliga Lantmäteriet.

Kinda kommun

Bygglov/anmälan

Ansökan om bygglov, rivnings- och marklov lämnas till Kinda kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen. Till Samhällsbyggnadsförvaltningen lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning behövs.

Vatten och avlopp

Planområdet avses att ingå i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Beslut om verksamhetsområde avses att fattas i samband med att detaljplanen antas. Kinda kommun är huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenanläggningarna i intilliggande verksamhetsområde och är ansvarig för att vatten- och spillvattenledningar byggs ut i den del av planområdet som idag utgörs av Håkantorps 1:24. Inom den del av planområdet som idag utgörs av Håkantorps 1:5, 1:55 och 1:56 ska exploatören bygga ut ledningsnät för vatten och spillvatten i samråd med kommunens VA-avdelning. Efter att anläggningarna är anlagda ska dessa överlämnas till kommunen som därefter ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt inom hela planområdet.

Exploatörerna är ansvariga för utbyggnad av dagvattendiken och dagvattenledningar inom hela planområdet. Exploatörerna är även ansvariga för utbyggnad av makadammagasin och andra fördröjningsmagasin inom allmän plats. Håkantorps samfällighetsförening avses ansvara för framtida drift och underhåll av dessa anläggningar.

Projektering och utbyggnad av allmänna vägar, allmän plats samt allmänna VA-ledningar leds och samordnas av exploatörerna. Detsamma gäller för de delar av vatten- och spillvattenledningar som ska byggas ut av exploatören. Kinda kommun, samhällsbyggnadsförvaltningen, ansvarar för den tekniska kontrollen av gator och allmänna platser samt för den tekniska kontrollen av VA-ledningar samt eventuella makadammagasin och övriga fördröjningsmagasin inom allmän plats.

De tekniska kraven för utbyggnad specificeras i det exploateringsavtal som avses att tecknas mellan Kinda kommun och exploatörerna innan detaljplanen antas.

EI

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet. Eventuella anslutningsavgifter betalas av respektive fastighetsägare i samband med anslutning till elnätet.

Tele och bredband

TeliaSonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet. Eventuella anslutningsavgifter betalas av respektive fastighetsägare i samband med anslutning. Eventuella grävarbeten inom den egna fastigheten ombesörjs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Fiber

Kinda kommun ansvarar för utbyggnad av fiber fram till planområdet. Inom planområdet ansvarar exploatörerna för att lägga ned tomslang för fiber, vilket lämpligen kan ske i samband med byggnation av VA-nätet. Arbetet samordnas genom att kontakta samhällsbyggnadsförvaltningen på Kinda kommun.

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

Adressättning

Lokalgatan i den södra och centrala delen som ansluts till befintlig gata ska få samma namn Västra Storgårdsvägen och den nya gatan i norr ska få gatunamnet Norra Storgårdsvägen.

5.4 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte utnyttjats.

5.5 Genomförande inom allmän plats

Detaljprojektering och utbyggnad av gator, dagvattendiken, dagvattenledningar, dagvattenanläggningar och övriga anläggningar på allmän plats ombesörjs av exploatörerna. Arbetena ska samordnas med projektering och utbyggnad av fiber, vatten- och spillvattenledningar som också sköts av exploatörerna i alla delar utom utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar inom den del av planområdet som idag utgörs av Håkantorps 1:24 som sköts av kommunens VA-avdelning.

Kinda kommun, samhällsbyggnadsförvaltningen ansvarar för den tekniska kontrollen av gator och allmänna platser samt för den tekniska kontrollen av VA-ledningar samt eventuella dagvattendammar och övriga fördröjningsmagasin inom allmän plats.

De tekniska kraven för utbyggnad av vägar och VA specificeras i det exploateringsavtal som avses att tecknas mellan Kinda kommun och exploatörerna innan detaljplanen antas.

Utbyggnaden av allmän plats kan starta när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering är genomförd.

Vid detaljprojektering och utbyggnad ska samordning ske med respektive ledningshavare för el, tele och fiber inom området.

5.6 Genomförande inom kvartersmark

Utbyggnad inom kvartersmark kan ske när utbyggnaden av vägar och vatten- och avloppsanläggningar i huvudsak är slutförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats och beslut om startbesked har tagits.

Bygglov kan ges när anslutningspunkt till det allmänna vatten- och avlopps nätet är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

5.7 Exploateringsavtal och kommunens krav vid genomförande

När en detaljplan vinner laga kraft uppstår en nytta av detaljplanen. Nyttan består främst i att marken inom planområdet ökar i värde då detaljplanen möjliggör avstyckning av ett visst antal bostadstomter. Bostadstomter har i allmänhet ett betydligt högre kvadratmeterpris än vad en äng har. All mark inom planområdet ägs idag av exploatörerna. Det innebär att hela nyttan av detaljplanen tillfaller exploatörerna.

Vid genomförande av detaljplanen uppstår kostnader av flera slag. Dessa kostnader består bland annat av utbyggnad av allmän plats (främst vägar inom planområdet), anläggande av dagvattendiken och dammar samt anläggande av ledningar med mera för allmänt vatten- och spillvatten. Därutöver bedöms det som en förutsättning för att exploateringen ska kunna genomföras att det anläggs en allmän gång- och cykelväg mellan planområdet och Rimforsa tätort. För samtliga kostnader finns det två möjliga finansierare: Skattekollektivet och exploatörerna. Eftersom hela nyttan av detaljplanen tillfaller exploatörerna är utgångspunkten när exploateringsavtalet ska utformas att exploatören ska betala alla kostnader som uppstår i samband med utbyggnaden av planområdet.

Innan detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden ska ett bindande exploateringsavtal tecknas mellan Kinda kommun och samtliga exploatörer inom planområdet.

I 1 kap 4 § PBL (Plan och bygglag, 2010:900) definieras ett exploateringsavtal som ett "avtal om genomförande av en detaljplan och om medfinansieringsersättning mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen [...]".

I 6 kap 40 § PBL anges att "Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Ett exploateringsavtal får omfatta medfinansieringsersättning, under förutsättning att den väg eller järnväg som kommunen bidrar till medför att den fastighet eller de fastigheter som omfattas av detaljplanen kan antas öka i värde.

Byggherrens eller fastighetsägarens åtagande ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen".

Innan detaljplanen antas av kommunen ska ett exploateringsavtal tecknas mellan Kinda kommun och exploatören. Avtalet ska reglera eventuell marköverlåtelse, den planerade bebyggelsens utformning, tekniska krav samt utformning på VA-nätet, tekniska krav samt utformning av allmänna vägar och övrig allmän plats inom planområdet. Exploateringsavtalet ska vidare reglera kommunens anvisningar och krav i övrigt samt parternas ansvars- och kostnadsfördelning i genomförandet av exploateringen.

Avsikten är att exploateringsavtalet som ska tecknas avseende genomförandet av denna detaljplan ska reglera att exploatören inom planområdet ska finansiera och ombesörja utbyggnad av:

- Allmänna vägar. Efter det att allmänna vägar är utbyggda av exploatören och parterna är överens om att de uppfyller de tekniska egenskaper som specificeras i exploateringsavtalet ska ansvaret för driften överlämnas till en gemensamhetsanläggning som avses nybildas i en anläggningsförrättning. Det innebär att drift och underhåll av anläggningen kommer att bekostas av fastighetsägarna inom planområdet.
- Dagvattendiken och dagvattendamm med tillhörande anläggningar. Efter det att dessa är utbyggda ska ansvaret för driften av dagvattenanläggningar som ligger på allmän plats överlämnas till en gemensamhetsanläggning. Dagvattenanläggningar som anläggs inom kvartersmark kan om det är lämpligt överlämnas till en annan gemensamhetsanläggning som i så fall ska bildas i en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet som bekostas av exploatörerna.
- Allmänna VA-anläggningar. Efter att allmänna VA-anläggningar är anlagda ska dessa överlämnas till Kinda kommun. Om exploatören bygger ut VA-anläggningen inom hela eller delar av planområdet kan det komma att innebära att fastighetsägarna inom hela eller delar av planområdet får betala en reducerad anslutningsavgift i samband med att den ansluter sig till det kommunala VA-nätet. Om så sker kommer det att framgå av exploateringsavtalet.

Exploateringsavtalet avses även definiera och specificera de anläggningar som exploatören ska anlägga och sedan överlämna till annan part enligt ovan.

Exploatörerna ska dessutom bidra till finansieringen av utbyggnad av en allmän gång- och cykelväg mellan planområdet och Rimforsa tätort.

Konsekvensen av att detaljplanen genomförs med hjälp av ett exploateringsavtal är främst att kommunen säkerställer att de allmänna vägar och anläggningar som är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna byggas ut, blir utbyggda på exploatörens bekostnad. Risken för att exploateringen inte genomförs helt eller delvis kan som en följd av detta antas minska.

5.8 Mark – och avtalsfrågor

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

6 Genomförandets konsekvenser

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. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar, VA-anläggningar, vägar med mera regleras, prövas och genomförs enligt respektive särskilda lag.

6.1 Konsekvenser för natur- och kulturmiljö

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

Naturmiljö

Planförslaget innebär att en del jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. För att utveckla Rimforsa och tillgodose intresset för bostadsbyggelse vid Rimforsa måste en mindre del av jordbruksmarken tas i anspråk. Aktuellt planområde omfattar en relativ liten del jordbruksmark och ligger i anslutning till redan ianspråktagen mark och befintlig infrastruktur.

I planområdet finns det träd med bevarandevärde (Naturvärdesinventering, Amalina Natur och Miljökonsult AB, 2021). För att dessa träd inte ska skadas i samband med utbyggnad av området skyddas de i detaljplanen genom att markklov krävs för fällning av träd och att träd endast får fällas om de utgör en säkerhetsrisk.

För att inte åkerholmen och odlingsröset ska påverkas av exploateringen skyddas de i detaljplanen. Det finns ett respektavstånd mellan biotoperna och kvarteretsmarken då marken på och omkring dem är planlagd som NATUR.

Kulturmiljö och landskapsbilden

Tillkommande bebyggelse enligt detaljplanen bedöms inte negativt påverka möjligheterna att kunna fortsätta uppleva öppenheten som råder i och vid planområdet. Detaljplanen ställer även krav på minsta tomtstorlek för att begränsa bostadsbebyggelsen vilket säkerställer öppenhet mellan bebyggelsen.

Siktlinjerna från Kalmarvägen upp mot Storgården kommer att finnas kvar efter utbyggnad av detaljplanen. Ingen bebyggelse tillåts i siktlinjen. Siktlinjen ner mot Åsunden bedöms vara kvar efter utbyggnad eftersom detaljplanen styr placeringen av ny bebyggelse. Landskapsbilden kommer att förändras, bebyggelsen kommer dock att anpassas till landskapet och bevarandet av grönområden gör att karaktären av öppet landskap till stor del kan bevaras.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Utförda utredningar visar att den nya detaljplanen inte medför risk för påtaglig skada för berörda riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken, eller risk

Kinda kommun

för överskridande av beslutade miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Se vidare Undersökning av betydande miljöpåverkan.

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ägoförhållanden

Inom planområdet finns fastigheterna Håkantorps 1:5, 1:55 och 1:56 som ägs av Vasamark Svenska AB samt Håkantorps 1:24 som ägs av två privatpersoner.

Fastighetsbildning

Inom kvartersmark för bostad avstyckas totalt upp till 24 bostäder från Håkantorps 1:5 och 1:24.

Håkantorps ga:7 omprövas så att gemensamhetsanläggningen utöver dess omfattning idag även omfattar all allmän plats inom planområdet samt att samtliga nytillkommande fastigheter inom planområdet ansluts till gemensamhetsanläggningen.

Exploatörerna ansöker om lantmäteriförrättning i samband med genomförande av detaljplanen i enlighet med de exploateringsavtal som avses tecknas mellan kommunen och exploatörerna innan detaljplanen antas. Exploatörerna bekostar all fastighetsbildning som kan härledas till genomförandet av detaljplanen samt omprövning av Håkantorps ga:7 så att gemensamhetsanläggningen även omfattar all allmän plats inom planområdet samt att alla nytillkommande bostadsfastigheter inom planområdet ansluts till gemensamhetsanläggningen. Om ytterligare gemensamhetsanläggningar skulle behöva bildas inom kvartersmark för genomförandet av detaljplanen ska exploatörerna bekosta även dessa.

Bestämmelser om skyddsvärden och rivningsförbud

Vid beslut om en detaljplan med bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.



Figur 33: Strukturskiss över föreslagen fastighetsindelning med placering av byggnader. Strukturskissen visualiserar planområdet vid maximal exploatering. Ritad av Aurum Fastigheter AB (2022).

Fastighetsindelning

Se figur 33 för strukturskiss och föreslagen fastighetsindelning med placering av byggnader på kartan ovanför.

Nya bostäder

Detaljplanen möjliggör 24 nya bostadstomter. Av dessa kan 22 tomter bebyggas med friliggande enbostadshus och ett område bebyggas med antingen ett enbostadshus eller ett tvåbostadshus.

Konferensanläggning

Detaljplanen fastställer användningen av den befintliga konferensanläggningen inom Håkantorps 1:55. Därutöver tillåts enligt den nya detaljplanen att

Kinda kommun

konferensverksamheten får utöka till att även omfatta Håkantorp 1:55 och 1:56 som är två bebyggda bostadsfastigheter som enligt den nu gällande detaljplanen enbart får användas för bostadsändamål. Håkantorp 1:55 och 1:56 får dock även användas för bostadsändamål även enligt den nya detaljplanen.

6.3 Berörda fastigheter och nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder:

Håkantorp 1:5 – Totalt 17 bostadsfastigheter, 14 avsedda för endast friliggande enbostadshus och ett markområde för antingen ett enbostadshus eller ett tvåbostadshus. , avses att avstyckas från Håkantorp 1:5. Bostadsfastigheterna som nybildas ska anslutas till Håkantorp ga:7. Håkantorp 1:5 kommer att belastas av utrymme för allmän plats gata, gång- och cykelväg och natur till förmån för Håkantorp ga:7. Användningsbestämmelser och byggrätter kommer att förändras för delar av Håkantorp 1:5. Förrättningskostnaderna för omprövning av Håkantorp ga:7 ska betalas av exploatören i enlighet med det exploateringsavtal som avses att tecknas mellan exploatören och kommunen. Håkantorp 1:5 berörs även i egenskap av delägare i Håkantorp ga:7.

Håkantorp 1:24 – Totalt 7 bostadsfastigheter avsedda för villor avses att avstyckas från Håkantorp 1:24. De bostadsfastigheter som nybildas avses att anslutas till Håkantorp ga:7. Håkantorp 1:24 kommer att belastas av utrymme för allmän plats gata till förmån för Håkantorp ga:7. Förrättningskostnaderna för omprövning av Håkantorp ga:7 ska betalas av exploatören i enlighet med det exploateringsavtal som avses att tecknas mellan exploatören och kommunen.

Håkantorp 1:32 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorp ga:7.

Håkantorp 1:33 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorp ga:7.

Håkantorp 1:40 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorp ga:7.

Håkantorp 1:41 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorp ga:7.

Håkantorp 1:42 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorp ga:7.

Håkantorp 1:43 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorp ga:7.

Håkantorp 1:44 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorp ga:7.

Håkantorp 1:45 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorp ga:7.

Håkantorp 1:54 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorp ga:7.

Håkantorp 1:55 – Användningsbestämmelserna kommer att förändras för Håkantorp 1:55 så att både konferensverksamhet och bostad tillåts inom fastigheten. Håkantorp 1:55 berörs även i egenskap av delägare i Håkantorp ga:7.

Håkantorp 1:56 - Användningsbestämmelserna kommer att förändras för Håkantorp 1:56 så att både konferensverksamhet och bostad tillåts inom fastigheten. Håkantorp 1:56 berörs även i egenskap av delägare i Håkantorp ga:7.

Håkantorp 1:57 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorp ga:7.

Håkantorp 1:58 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorp ga:7.

Kinda kommun

Håkantorps 1:59 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorps ga:7.

Håkantorps 1:60 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorps ga:7.

Håkantorps 1:61 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorps ga:7.

Håkantorps 1:62 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorps ga:7.

Håkantorps 1:63 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorps ga:7.

Håkantorps 1:64 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorps ga:7.

Håkantorps 1:65 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorps ga:7.

Håkantorps 1:66 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorps ga:7.

Håkantorps 1:67 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorps ga:7.

Håkantorps 1:68 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorps ga:7.

Håkantorps 1:69 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorps ga:7.

Håkantorps 1:70 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorps ga:7.

Håkantorps 1:71 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorps ga:7.

Håkantorps 1:72 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorps ga:7.

Håkantorps 1:73 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorps ga:7.

Håkantorps 1:74 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorps ga:7.

Håkantorps 1:75 – Berörs i egenskap av delägare i Håkantorps ga:7.

6.4 Berörda gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar:

Håkantorps ga:1 – Gemensamhetsanläggningen har blivit avregistrerad efter samrådet, se Lantmäteriets akt 0513–2022/11.

Håkantorps ga:7 (Håkantorps samfällighetsförening) – Utfart från upp till 24 nya bostadsfastigheter ut till allmän väg behöver anordnas delvis på de vägar som idag ingår i Håkantorps ga:7. Gemensamhetsanläggningen ska därför omprövas så att den, utöver den omfattning som den har idag, även omfattar alla vägar och all övrig allmän plats (natur) inom planområdet. Förrättningskostnaderna hos Lantmäteriet för omprövningen av Håkantorps ga:7 ska betalas av exploatörerna i enlighet med de exploateringsavtal som avses att tecknas mellan kommunen och respektive exploatör. En del av den grusväg som idag utgör gång- och cykelväg enligt gällande anläggningsbeslut för Håkantorps ga:7 ska istället utgöra lokalgata för biltrafik och behöver ändras i kommande anläggningsförrättning. Allmän plats inom planområdet ska byggas ut av exploatörerna och därefter överlämnas utan ersättning till Håkantorps ga:7 enligt de exploateringsavtal som avses tecknas mellan exploatörerna och kommunen. Alla delägande fastighetsägare i Håkantorps ga:7 kommer efter överlämnandet att ansvara för och bekosta driften av all allmän plats inom planområdet.

6.5 Berörda rättigheter

Officialrättigheter:

0513–15/26.1 - (Ledningsrätt för vatten och avlopp till förmån för Kinda kommun). På de platser som ledningarna behöver ligga kvar behöver även rättigheten vara kvar. Behov av eventuell ledningsflytt kommer att uppmärksammas i samband med projektering av VA-nätet. Om någon ledning behöver flyttas behöver även ledningsrätten anpassas efter det. Det sker i en ledningsrättsförrättning hos lantmäteriet som bekostas av exploitörerna.

0513–92/8.1 - (Ledningsrätt för högspänningsledning [20 Kv] till förmån för Forsaströms kraft AB). Ledningen är idag en luftledning. I strukturskissen finns utrymme för att luftledningen finns kvar i befintligt läge vilket medför att rättigheten inte påverkas.

05-TJR-764.1 - (servitut avseende vatten och avloppsledning som belastar Håkantorps 1:24). Servitutet har upphävts efter samrådet, se Lantmäteriets akt 0513–2022/11.

Befintliga nyttjanderätter

Inom planområdet finns inga kända nyttjanderätter.

Befintliga ledningsrätter:

0513–15/26.1 - (Ledningsrätt för vatten och avlopp till förmån för Kinda kommun). På de platser som ledningarna behöver ligga kvar behöver även rättigheten vara kvar. Behov av eventuell ledningsflytt kommer att uppmärksammas i samband med projektering av VA-nätet. Om någon ledning behöver flyttas behöver även ledningsrätten anpassas efter det. Det sker i en ledningsrättsförrättning hos lantmäteriet som bekostas av exploitören.

Markavvattningsföretag

Området omfattas inte av något markavvattningsföretag.

6.6 Ekonomiska konsekvenser

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Utbyggnad av allmänna anläggningar inom kvartersmark ska utföras och bekostas av exploitören och detta ska regleras i det exploateringsavtal som avses tecknas mellan exploitören och kommunen innan detaljplanen antas. Tanken är att exploitören ska finansiera sina exploateringskostnader med den värdeökning som uppstår inom planområdet som en följd av att detaljplanen som möjliggör avstyckning av ett visst antal bostadstomter vinner laga kraft.

Allmän plats, kostnader och finansiering

De allmänna vägar och dagvattenanläggningar som tillkommer ska anläggas och bekostas av exploitören. Den enskilda huvudmannen får möjlighet till markåtkomst med stöd av detaljplanen genom en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet efter

det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Lantmäteriets förrättningskostnader ska betalas av exploatörerna.

Efter det att exploatören byggt ut allmän plats ska den enskilda huvudmannen ansvara för skötsel och underhåll av allmän plats. Kostnaderna för detta fördelas via en samfällighetsförening mellan alla fastighetsägare inom planområdet. Det innebär att det är fastighetsägarna inom planområdet som ansvarar och betalar för drift och underhåll av allmänna vägar och dagvattenanläggningar inom planområdet.

Fastighetsbildning och ersättning

Ianspråktagande av mark för allmän plats kommer att kunna ske med stöd av detaljplanen genom att en gemensamhetsanläggning för allmän plats (vägar och grönområden) inrättas av lantmäteriet inom ramen för en anläggningsförrättning. Som en följd av förutsättningarna på platsen är det mest lämpliga att den i området befintliga gemensamhetsanläggningen Håkantorp ga:7 ombildas så att den omfattar all allmän plats inom planområdet utöver det som den omfattar idag. Någon ersättning för ianspråktagande av allmän plats bör inte bli aktuell då all sådan mark ägs av exploatörerna. Förrättningskostnaderna hos lantmäteriet ska betalas av exploatörerna.

Då ansvar för drift och underhåll av allmänna vägar, grönområden och dagvattenanläggningar inom allmän plats ska ligga på en samfällighetsförening ska en sådan ges rättighet till all allmän plats inom planområdet genom att en gemensamhetsanläggning bildas. Det innebär att exploatören ska överlämna alla anläggningar till gemensamhetsanläggningen efter det att exploatören har anlagt och bekostat dem. För detta ska exploatören inte få någon ersättning.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kostnaderna för detaljplanen är reglerad i avtal mellan kommunen och exploatören. Kostnader för anmälan eller avgift för bygglov enligt kommunens Plan- och bygglovstaxa regleras dock inte i planavtalet. Det åligger därför exploatören att ansöka om eventuella bygglov och erlägga bygglovavgift.

Kostnader för anmälan eller avgift för bygglov enligt kommunens Plan- och bygglovstaxa regleras dock inte i planavtalet. Det åligger därför exploatören att ansöka om eventuella bygglov och betala bygglovavgift.

6.7 Sociala konsekvenser

Jämställdhet, mångfald och trygghet

Vid utformning av området har ambitionen varit att skapa en god boendemiljö, som är trygg och anpassad till befintliga förhållanden på platsen. Tillgången till service är begränsad, men ligger nära i Rimforsa tätort och den kan komma att förbättras. Tillgången till natur och rekreationsområden är mycket god. Trygghetsaspekterna framhålls som viktiga där ljussättning och skötsel av grönskan är viktiga komponenter för att få ett säkert och trivsamt område att röra sig i.

Kinda kommun

Barnperspektiv

I och med att området bebyggs med bostäder och lokalgator ökar områdets tillgänglighet för barn och unga. Skogsområdet ska bevaras och vara allmänt tillgängligt och kan även utgöra ett område för rekreation och spontanlek.

Förbindelser till förskola, skola och fritidsaktivitet i närområdet sker via det lokala gatunätet med låga trafikflöden. I dagsläget finns ingen separat gång- och cykelväg som binder samman området med Rimforsa norrut. I den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa föreslås en utbyggnad av gång- och cykelväg mellan Rimforsa och Krågedal. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 21 juni 2022 (SBN § 118) att en ny gång- och cykelväg som förbinder Rimforsa med Krågedal ska planläggas längs med Kalmarvägen. Det innebär att gång- och cykelvägen kommer att gå förbi planområdet. Under hösten och vinter 2022/2023 kommer det utredas på vilket sätt gång- och cykelvägen ska planläggas längs med Kalmarvägen, exempelvis på den västra eller östra sidan. Detaljplanen har lämnat ett tillräckligt stort markområde för en eventuell gång- och cykelväg längs med Kalmarvägen.

7 Medverkande

7.1 Konsult

Plankartan har i, samverkan med kommunens Samhällsbyggnadsförvaltning, utarbetats av Aurum Fastighetsutveckling AB.

7.2 Tjänstepersoner

Plansamordnare för detaljplanen har varit kommunens planarkitekt Erika Kindvall. Planhandlingar har upprättats av Erika Kindvall, planarkitekt, Samhällsbyggnadsförvaltningen i samarbete med markägare och deras representant i planområdet.

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

Ricard Carlenius, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Stabsavdelningen, exploatering

Håkan Eng, Samhällsbyggnadsförvaltningen, VA-avdelningen

Yngve Blomberg, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Miljöavdelningen

Melanie Lipka, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan- och byggavdelningen, bygglov

Jimmy Bexell, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Stabsavdelningen, kommunal fiber

Thomas Blixt, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Räddningstjänsten

Anders Tingvall, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Plan-och byggavdelningen, ekolog

Maria Hedberg
Plan- och byggchef

Erika Kindvall
Planarkitekt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Alternativ dagvattenlösning för Krågedal och Håkantorp. Geosigma. 2022-08-29

Angående blåsippa och gullviva vid Storgården, Håkantorp. Amalina Natur och Miljökonsult. 2022-06-12

Dagvattenutredning för Håkantorp. Geosigma. 2022-01-20

Kulturmiljöutredning Håkantorp 1:5, 1:24 m.fl. Fredriksson arkitektkontor AB. 2021-09-10

Naturvärdesinventering och artskyddsförordningsutredning Håkantorp 1:5 och 1:24. Amalina Natur och Miljökonsult AB. 2021-07-01

PM Bedömning av påverkan på fladdermusfaunan inför detaljplan för del av Håkantorp 1:5. Enviro planning. 2021-11-22

PM översiktlig geoteknisk undersökning Håkantorp (Håkantorp 1:5 och 1:24). Mitta-AB. 2021-06-14

Trafikbulerutredning Detaljplan för Håkantorp 1:5, 1:24, 1:55 och 1:56. WSP. 2022-05-30

Kommunala handlingar och riktlinjer

Detaljplan för Håkantorp 1:5. Kinda kommun. LM-nr: 0513-P09/10. Antagen 2008-03-31.

Fördjupad översiktsplan för Rimforsa. Kinda kommun. Antagen: 2019-05-13.

Översiktsplan Kinda kommun. Kinda kommun. Antagen: 2004-11-29.

Övriga referenser

Jordbruksmarkens värden och bedömning av lämplighet att bebygga. Calluna. 2018-04-26