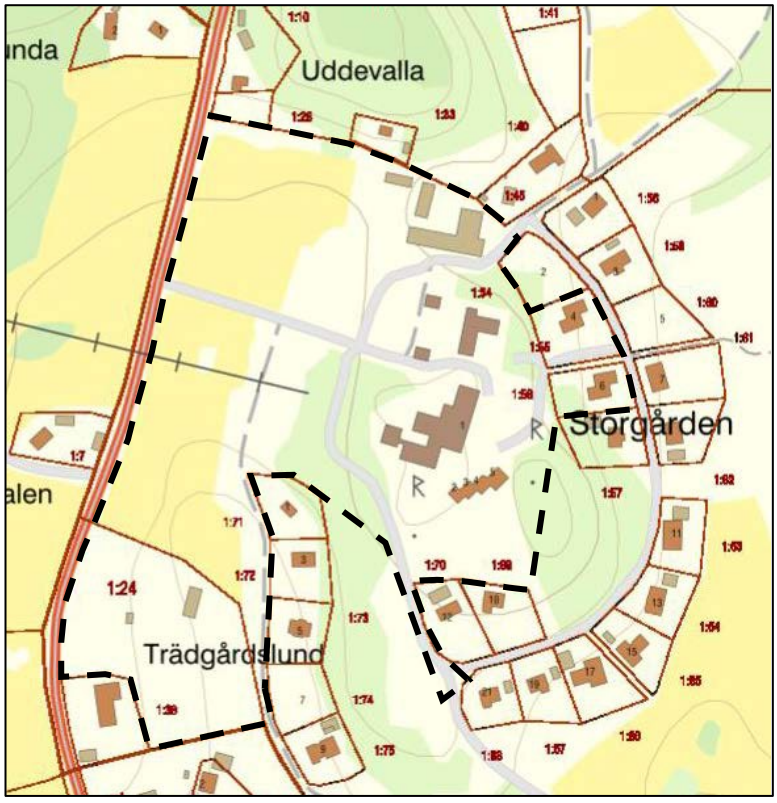
Kinda kommun

Diarienummer:
SBN-2021-244

Planbeskrivning

Detaljplan i Rimforsa

Håkantorp 1:5, 1:24, 1:55 och 1:56



Samrådshandling

Upprättad: 2022-01-28

Antagen:

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 även för ny bostadsbebyggelse i form av en- och tvåbostadshus. 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 fördjupande 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.

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 Riksintressen och planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken 9
3.3 Gällande detaljplaner och områdesskydd 10
4 Planförutsättningar och planförslag 11
4.1 Befintlig bebyggelse 11
4.2 Natur 24
4.3 Gator och trafik 28
4.4 Störningar, hälsa och säkerhet 30
4.5 Teknisk försörjning 32
4.6 Postmottagning 40
5 Genomförande av detaljplanen 41
5.1 Tidplan för detaljplaneprocessen 41
5.2 Preliminär tidplan för exploatering 42
5.3 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation 43
5.4 Genomförandetid 44
5.5 Genomförande inom allmän plats 45
5.6 Genomförande inom kvartersmark 45
5.7 Exploateringsavtal och kommunens krav vid genomförande 45
5.8 Mark – och avtalsfrågor 45
6 Genomförandets konsekvenser 46
6.1 Konsekvenser för natur- och kulturmiljö 46
6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser 47
6.3 Ekonomiska konsekvenser 50
6.4 Sociala konsekvenser 51
7 Medverkande 52
7.1 Konsult 52
7.2 Tjänstepersoner 52

Referenser 53

1 Inledning

I Sverige har kommunerna planmonopol, detta innebär att kommun 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
- Grundkarta

Underlag till denna plan är:

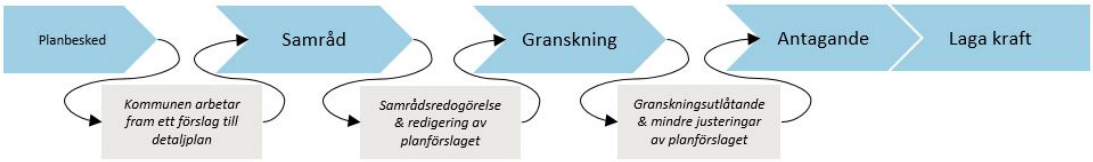
- Fastighetsförteckning
- Översiktlig geoteknisk undersökning
- Dagvattenutredning
- Naturvärdesinventering och artskyddsutredning
- Kulturmiljöutredning
- PM Fladdermössutredning

I det fortsatta planarbetet ska underlaget kompletteras med följande utredningar:

- Arkeologisk utredning
- 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 samrådstiden. 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.

Det pågår en bestämning av fastighetsgränserna i planområdet, bland annat för den norra delen av Håkantorp 1:5. Detaljplanens planområdesgräns ska vara detsamma som fastighetsgränsen vilket innebär att plangränsen kan ändras efter att fastighetsgränsen är bestämd av Lantmäteriet.

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

Exploatörerna 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.

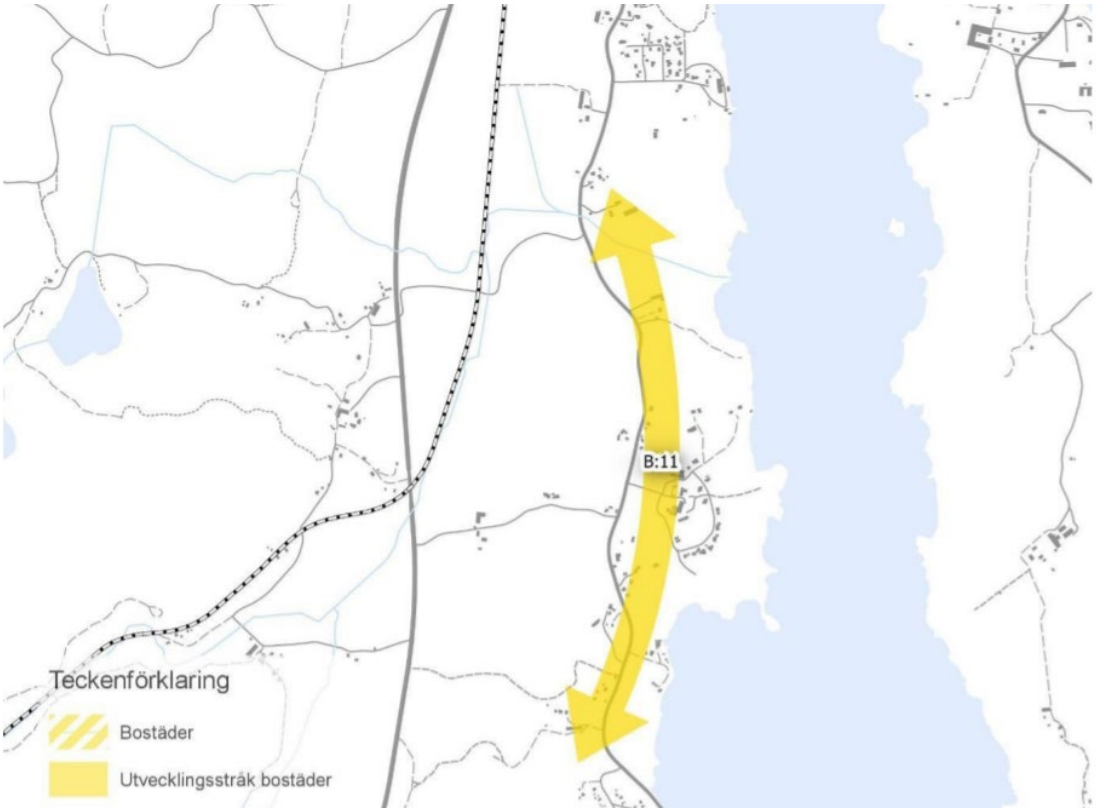
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse för en- och två bostadshus, möjliggöra framtida förändringar inom konferensanläggningen och möjliggöra en viss flexibilitet gällande användning av befintlig bebyggelse. Planens syfte är även att bevara platsens natur- och kulturhistoriska värden. 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, Håkantorp - Krågedal. I utvecklingstråket föreslås en ny bebyggelse på 10 bostäder per hektar vilket skulle innebär 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 fördjupande 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 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 miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning. Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna 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.

3.3 Gällande detaljplaner och områdesskydd

Planområdet omfattas delvis av detaljplanen ”Del av Håkantorp 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. Konferensanläggnings område är utmärkt med streckad linje i rött.

Strandskyddsområde

Planområdet omfattas inte av några skyddade områden enligt 7 kap. Miljöbalken. Däremot vid sjön Åsunden råder strandskyddsförordnande upp till 150 meter från strandlinjen, men det aktuella planområdet påverkas inte av 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 16. Vid åkerholmen finns ett mindre odlingsröse och röset består av enstaka stenar i anslutning till ett par större block.

4 Planförutsättningar och planförslag

4.1 Befintlig bebyggelse

Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär

Förutsättningar

Fastigheten Håkantorp 1:5 är idag bebyggd och består av en mangårdsbyggnad med tillhörande flyglar och ekonomibyggnader, 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 befintligt 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 har kulturhistoriska värden 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 möjliggör för en exploatering med småskalig bebyggelse i form av en- och tvåbostadshus samt utbyggnad av konferensanläggningen. För att kunna skapa en blandning i området möjliggörs det för olika bostadstyper inom planområdet. I den norra delen finns både möjlighet till exploatering av en- och tvåbostadshus samt även i den centrala delen. I den sydligaste delen av planområdet regleras det endast till enbostadshus. Den maximala exploateringen som detaljplanen medger är 47 bostadslägenheter i nya en- och tvåbostadshus. 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. Vid en maximal exploatering av endast enbostadshus medger detaljplanen för 27 stycken bostäder. Den möjliga placeringen av en- och tvåbostadshusen styrs för att säkerställa siktlinjerna från Kalmarvägen upp mot Storgården och söderut ned mot Åsunden.

Figur 6. Strukturskiss över möjlig exploatering med enbostadshus i söder och tvåbostadshus centralt och i norr. Totalt 32 tvåbostadshus och 9 enbostadshus. Ritad av Arkitema (2021) och Mayam i Linköping (2021, 2022)

En- och tvåbostadshus i centrala och norra delen

Byggrätterna för en- och tvåbostadshusen har anpassats för att skapa bebyggelse med variation och öppenhet inom området. I den norra samt den centrala delen av planområdet möjliggör detaljplanen för både en- och två bostadshus. Planbestämmelsen e_1, anger största tillåtna byggnadsarea för enbostadshusen till 140 kvadratmeter och minsta tomtstorlek 900 kvadratmeter. Planbestämmelsen e_2, anger största byggnadsarea för tvåbostadshusens huvudbyggnad till 70 kvadratmeter och minsta tomtstorlek 400 kvadratmeter. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader uppgår till 50 kvm per tomt som planläggs för enbostadshus och 30 kvm per tomt för tomter som planläggs för tvåbostadshus, det regleras genom planbestämmelserna e_1 och e_2. Ytangivelserna anses lämpliga utifrån platsens förutsättningar, det vill säga storleken på tomterna, den befintliga bebyggelsens utformning samt till det öppna landskapet med de värdefulla siktlinjerna. Nockhöjden för både en- och tvåbostadshusen medges till 8 meter vilket möjliggör två våningar. För komplementbyggnader tillåts en högsta nockhöjd på 5 meter.

Enbostadshus i den södra delen

I den sydligaste delen, se figur 7, tillåts endast enbostadshus. Planbestämmelsen e_1, anger för enbostadshus största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 140 kvadratmeter och minsta tomtstorlek 900 kvadratmeter. Den största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad anges till 50 kvadratmeter. Den högsta nockhöjden medges till 8 meter för huvudbyggnad och 5 meter för komplementbyggnad. Några av tomterna ligger i en sluttning och där möjliggörs det för suterrängvåning för att minimera schakt och fyllning inom tomterna.

Figur 7. Strukturplan på hur den sydligaste delen kan se ut med enbostadshus, markerad med svart. Ritad av Arkitema (2021) och Mayam i Linköping (2021, 2022)

Enbostadshus i den sydöstra delen

Söder om Nygården möjliggör detaljplanen för uppförande av två enbostadshus, se figur 6. För dessa regleras största byggnadsarea till 120 kvm och minsta tomtstorlek till 900 kvadratmeter. Högsta nockhöjd medges till 6 meter, vilket motsvarar 1 våning. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad anges till 50 kvadratmeter med en nockhöjd på högst 4 meter. Placeringen av enbostadshus styrs av prickmark för att säkerställa att siktlinjerna från Nygården och lärarbostäderna ned till Åsunden bevaras. En exploatering i följande läge kan

innebära att två ekar, mot fastigheten Håkantorp 1:69, behöver tas bort. Dessa är inte utpekade i naturvärdesinventeringen som värdeelement.

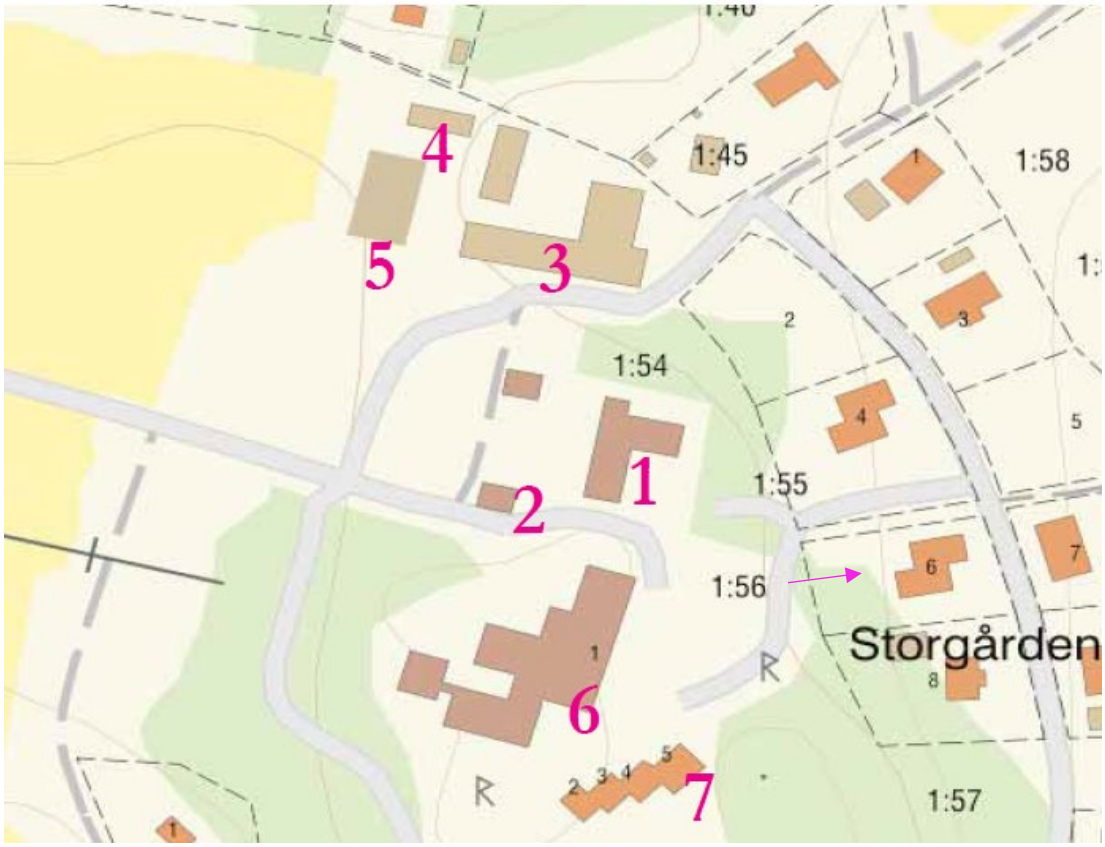
Gestaltning och utformning av en- och tvåbostadshus
Då planområdet ligger inom ett område med värdefull kulturmiljö kräver det en omsorgsfull gestaltning. För att bevara byggnadsstilen med sadeltak som är vanligt i området och för att samspela med Storgårdens utformning regleras att en- och tvåbostadshusens tak ska ha en takvinkel mellan 32-37 grader för huvudbyggnad och komplementbyggnad.

De nya bostadsbebyggelsernas exteriör ska utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse genom deras färgsättning. En- och tvåbostadshusen ska vara i jordfärgskulörer som ansluter till jordbrukslandskapet och den befintliga bebyggelsen, Storgårdens faluröda byggnader och Nygårdens mörkbruna träpanel. Lämpliga pigment kan vara ockra, terra, umbra och järnoxidrött.

Prickmark har lagts in för att säkerställa att identifierade siktlinjer från Kalmarvägen upp mot Storgården inte försämras av tillkommande bebyggelse.

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 ojämn mark och säkerställning av dagvattenhantering. Detaljplanen reglerar minsta tomtstorlek och största byggnadsarea för att begränsa byggnadsvolymens storlek i området i avsikt att behålla öppenheten.

Området omkring konferensanläggningen
Den östra delen av planområdet omfattar området vid Nygården, Storgården, de tidigare lärarbostäderna samt fastigheterna Håkantorp 1:55 och 1:56, se figur 8.



Figur 8: Visar orienteringskarta för bebyggelsen vid Storgården. 1. Storgårdens mangårdsbyggnad, 2. Storgårdens flygelbyggnader, 3. Äldre ekonomibyggnader, 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 den nya detaljplanen uppföras i 3 våningsplan. Utbyggnaden av Nygården kan ske i anslutning till den befintliga byggnaden. Planförslaget begränsar byggrätten 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 f_4 reglerar minsta fastighetstorlek till 6 100 kvadratmeter 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 byggnadsvolymernas storlek inom fastigheterna finns en begränsning på största tillåtna byggnadsarea.

Ekonomibyggnaderna 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 ekonomibyggnaderna, se mer under *Kulturmiljö – förändringar.*

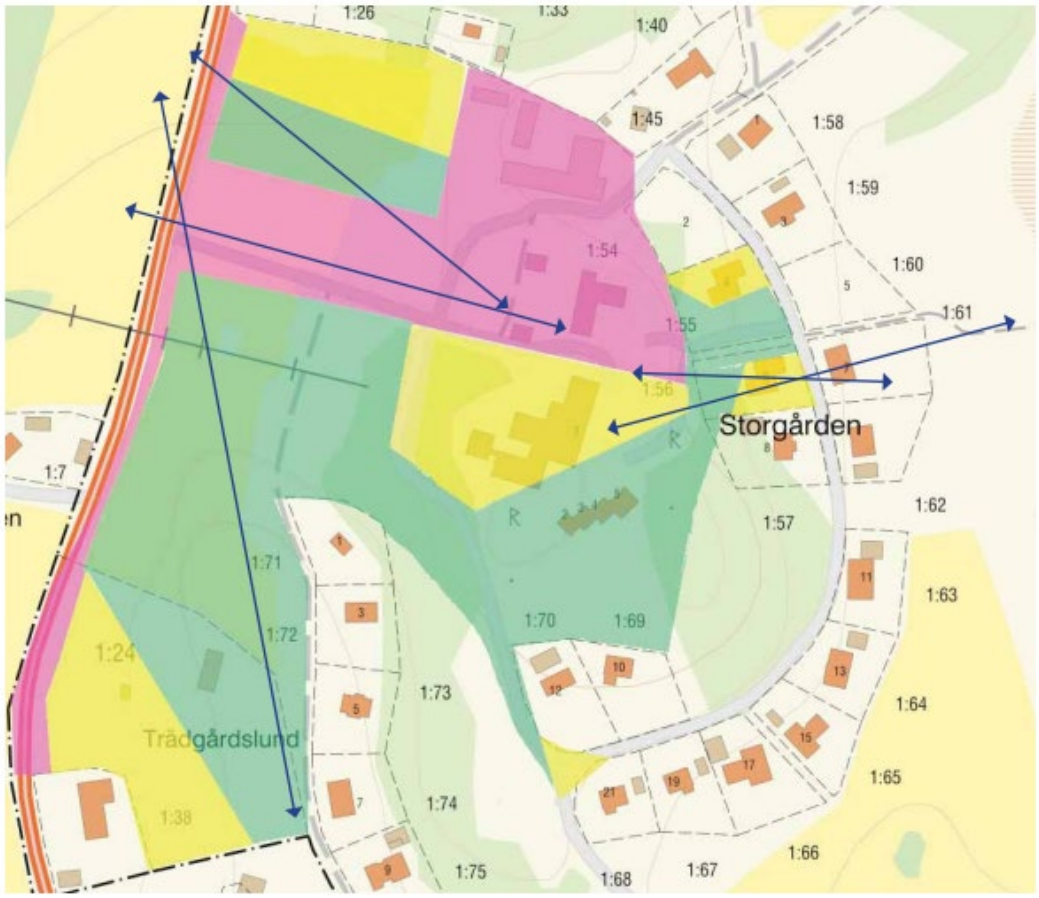
Vid det funktionalistiska bostadshuset (se byggnad 4 i figur 8) möjliggör detaljplanen bebyggelse för både bostadsändamål, *B*, och tillfällig vistelse, *O*. Planförslaget reglerar den nya byggnadens exteriör och utformning med hänsyn till Storgården, se mer under *Kulturmiljö– förändringar.*

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 tomtstorlek och största byggnadsarea vilket säkerställer att friytor kan iordningställas för lek och umgänge inom respektive tomt.

Kulturmiljö
Förutsättningar
Planområdet med dess omgivning är utpekat/angiven som regional kulturmiljö i Östgötakartan som tillhandahålls av Länsstyrelsen i Östergötland. Området är utpekat 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. Av utredningen framgår det att från Kalmarvägen finns det siktlinjer genom åker- och ängsmark upp mot Storgården och ned mot Åsundens strand. Det är det öppna landskapet och siktlinjerna som finns i området 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 i området.

Figur 9: 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 10. 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 ekonomibyggnader. Storgården tillhör idag konferensläggningen.

Figur 11: Bild från kulturmiljöutredningen (Fredriksson Arkitektkontor AB, 2021). Visar Storgårdens mangårdsbyggnad.

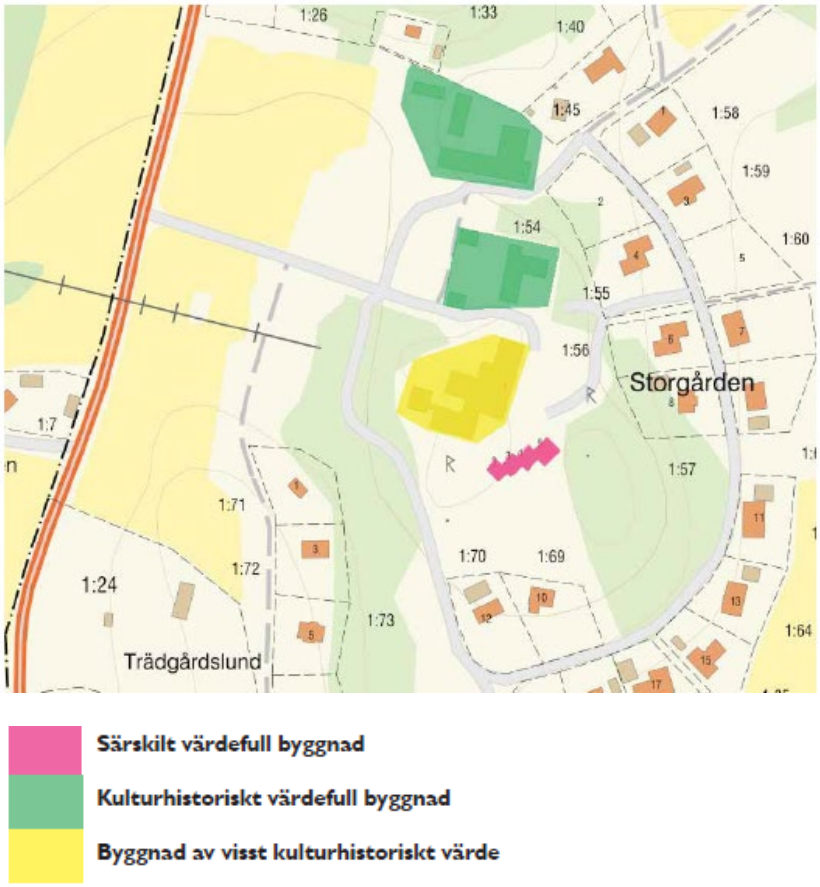
I kommunens kulturmiljöinventering från 2018 är mangårdsbyggnaden utpekad som en byggnad av stort kulturhistoriskt värde. Byggnaden uppfördes i början av 1800-talet. De stora spröjsade fönstren, brokvistarna och fönsterluckorna skurna i hjärtdekor är exempel på det tidiga 1900-talets stilideal. Tillhörande 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.

Ekonomibyggnaderna 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, som också är av kulturhistoriskt värde.

Söder om Storgården ligger Nygården 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 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 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 12. Bild på Nygården, huvudbyggnaden för konferensanläggningen.

Figur 13: Bild från Kulturmiljöutredningen (Fredriksson Arkitektkontor AB, 2021). Visar de tidigare lärarbostädernas välbevarade uttryck med nätta skärmtak, förskjutna byggnadsvolymer och ursprungliga lamparmaturer.



Figur 14: 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 tomter 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, se figur 10, säkerställs genom att inte tillåta bebyggelse i siktlinjens område. Området som utgörs av siktlinjen är planlagt som NATUR och *P*, parkering, i detaljplanen.

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 *r_1, Byggnad får inte rivas* och *k_1, 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 och detaljer. Till- och påbyggnad ej tillåten.* För att säkerställa att ingen bebyggelse uppförs vid mangårdsbyggnaden och flyglarna är det planlagt med prickmark (marken får inte förses med byggnad) omkring dem.

Lärarbostäderna som är särskilt kulturhistoriska värdefulla byggnader skyddas genom planbestämmelserna r_1: *rivningsförbud* 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.* Även runt lärarbostäderna är det planlagt med prickmark som förbjuder uppförande av byggnader.

Ekonomibyggnadens storlek, volym och utformningen som en ladugård utgör en del av den kulturhistoriska miljön som Storgården representerar. Kommunens nuvarande bedömningar är att ekonomibyggnaderna i dess utformning och volym är av vikt för den historia Storgården representerar. Ekonomibyggnaderna 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.* Däremot skyddas inte ekonomibyggnaderna av rivningsförbud. Detta för att möjliggöra flera användningsområden. I det fall ekonomibyggnaderna rivs styr detaljplanen utformningen av eventuell nybyggnation genom reglering av högsta nockhöjd, färgsättning, materialval, takvinkel och minsta byggnadsarea. Detta för att kunna återskapa en liknande utformning av en ladugård så att hänsyn tas till den kulturhistoriska miljön vid Storgården.

Figur 15 Bild från kulturmiljöutredningen (Fredriksson Arkitektkontor AB, 2021). Visar ekonomibyggnaden med träpanel i röd slamfärg och med vita knutar.

Det är av stor vikt att den nya bebyggelsen vid det funktionalistiska bostadshuset förhåller sig till områdets kulturhistoriska värden. Planförslaget innebär att den nya bebyggelsen intill bostadshuset ska byggas med träfasad, målas med röd slamfärg och ha vita knutar samt att takvinkeln ska vara mellan 32-37 grader. Det funktionalistiska bostadshuset har 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.*

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 7-9.

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.

Tillgänglighet
Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler, och HIN, lagen om enkelt avhjälpta hinder. Prövning av tillgängligheten sker i samband med bygglov.

Tillgängligheten i området bedöms vara relativt god utifrån de förutsättningar som topografin skapar.

4.2 Natur

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 stark skydd, däremot får jordbruksmark 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 rekreationsintressen. Området är utpekat i den fördjupade översiktsplanen för Rimforsa som attraktivt och lämpligt för bostadsbebyggelse. Aktuellt planområde innefattar en relativ liten del jordbruksmark och ligger i nära anslutning till redan ianspråkstagen mark och befintlig infrastruktur. Bedömningen är att behovet av nya bostäder väger tyngre än bevarandet av jordbruksmarken på det aktuella planområdet.

Geoteknik och markens beskaffenhet
Inför bygglovsprövning och beslut om startbesked ska detaljerad geoteknisk undersökning göras som redovisar förutsättningar för schaktning, grundläggning med mera.

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

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). Hittar man något som kan vara en fornlämning ska kontakt tas med länsstyrelsen. Efter samrådet kommer detaljplanen kompletteras med ytterligare en arkeologisk utredning.

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

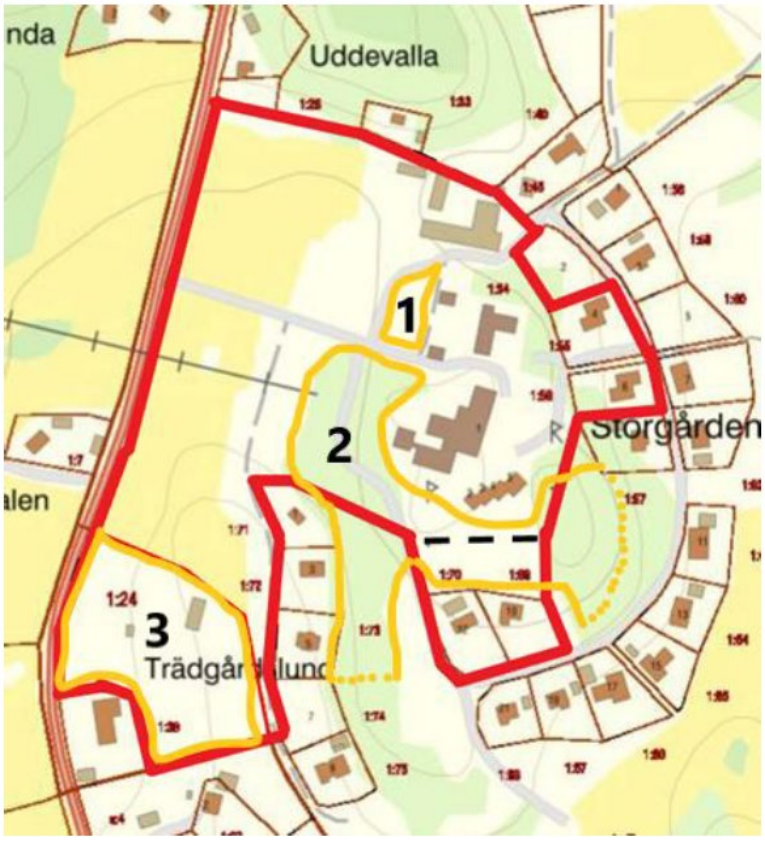
Utredningen har noterat att de fridlysta växterna blåsippa och gullviva växer i området och att planområdet har en relativt trivial fågelfauna, men att det förekommer några rödlistade arter som flodsångare, ärtsångare och buskskvätta. Sedan har det noterats en del tättingar i anslutning till planområdet 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 16. För att säkerställa att åkerholmen och odlingsröset skyddas finns ett respektavstånd mellan biotoperna och kvartersmarken samt att marken på och omkring dem är planlagt som NATUR i detaljplanen.

Figur 16. 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 dikena inte är skyddade av det generella biotopskyddet.

Naturvärdesinventeringen har identifierat tre naturvärdesobjekt som avgränsats i området, se figur 17. Samtliga objekt tillhör klass 3, påtagligt naturvärde.



Figur 17. 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. Naturområdet anses därmed viktigt att bevara och är planlagt som allmän plats, NATUR i detaljplanen. Detaljplanen reglerar därför att det krävs marklov vid fällning av träd som är märkta med illustrationen *träd* och att träd endast får fällas om de utgör en säkerhetsrisk. Detta gäller för fruktträd med en omkrets på minst 15 centimeter på planlagt område NATUR.

Naturvärdesobjekt 2, *Trädbärande mark vid Storgården*, utgörs delvis av före detta hagmark med glest trädskikt. Biotopsvärden i området är delvis knutna till de äldre träden och förekomsten av blomrika buskar. Naturvärdesobjektet är också utpekat 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. För att möjliggöra för ett effektivt markutnyttjande kan en del av objektet exploateras med två enbostadshus samt

utbyggnad av konferensanläggningen, men den möjliga exploateringen har anpassats efter områdets mest värdefulla träd. Detaljplanen reglerar därför att det krävs marklov för fällning av träd som är märkta med illustration *träd,* och att träd endast får fällas om de utgör en säkerhetsrisk. Detta gäller för träd med en omkrets på minst 30 centimeter i området planlagt som NATUR.

Inom fastigheten Håkantorp 1:24 finns naturvärdesobjektet 3, Trädgårdslund. I området finns en större ek och andra värdeelement i form av nyavverkade stubbar av gamla fruktträd. Objektet har ett biotopsvärde som bedömts vara visst. De stubbar och eken som finns i området kommer att tas ner och området planläggs som kvartersmark för bostäder.

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.

Fladdermöss
Enviroplanning 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 framförallt 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 nedåtriktad ljus samt att armaturen är lägre än trädtoppshöjden för att möjliggöra passage för ljusskyende fladdermusarter.

4.3 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 årsdygntrafik 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.

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

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. Kommunen har börjat utreda en byggnation/planläggning av en gång- och cykelväg genom att ta fram ett planprogram som föreslår tänkbara sträckor.

Väster om konferensanläggningen finns en befintlig gång- och cykelväg. I den nya detaljplanen är delar av vägen planlagd som lokalgata med en bredd på 3,5 meter som ansluter till den befintliga och den nya bebyggelsen.

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.

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.

4.4 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 kvadratmeter bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrida 60 dBA.

Ingen bullerutredning har gjorts i samband med framtagandet av detaljplanen. Den förslagna bebyggelsen närmast Kalmarvägen placeras minst 12 meter ifrån vägen för att minska bullernivån intill fasaden. Kalmarvägen bedöms ha en begränsad trafikmängd och kommer därför inte påverka befintlig eller föreslagen bebyggelse med en bullernivå som överskrider riktvärdena.

Den befintliga och de planerade lokalgatorna inom planområdet bedöms ha en liten bullerpåverkan på området. Fastställda riktvärden för bullernivåer bedöms ej överskridas och några särskilda åtgärder ska därmed ej behöva vidtas.

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

Miljökvalitetsnormer

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
Vattenmyndigheten för Södra Östersjöns vattendistrikt beslutade 14 december 2016 om åtgärdsprogram 2016-2021, miljökvalitetsnormer och förvaltningsplan för distriktet. Både Åsunden och Järnlunden ingår i åtgärdsområde Stångån. Miljökvalitetsnormerna används för att ange vilka krav som ställs på vattenkvaliteten i ett flertal olika avseenden. Vattnets ekologiska status anges med begreppen dålig, otillfredsställande, måttlig, god eller hög status.

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 *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 att det finns för höga ämnen av kvicksilver, kvicksilverföreningar och polybromerade difenyleter. Dessa kemiska föroreningar 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 miljökvalitetsnormer.

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

4.5 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 det befintliga gräsdiket. Marken är planlagd med ett u-område (marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar). Även 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 kanalisation. Vid gemensam förläggning ska ledningsägarens krav på skyddsavstånd beaktas.

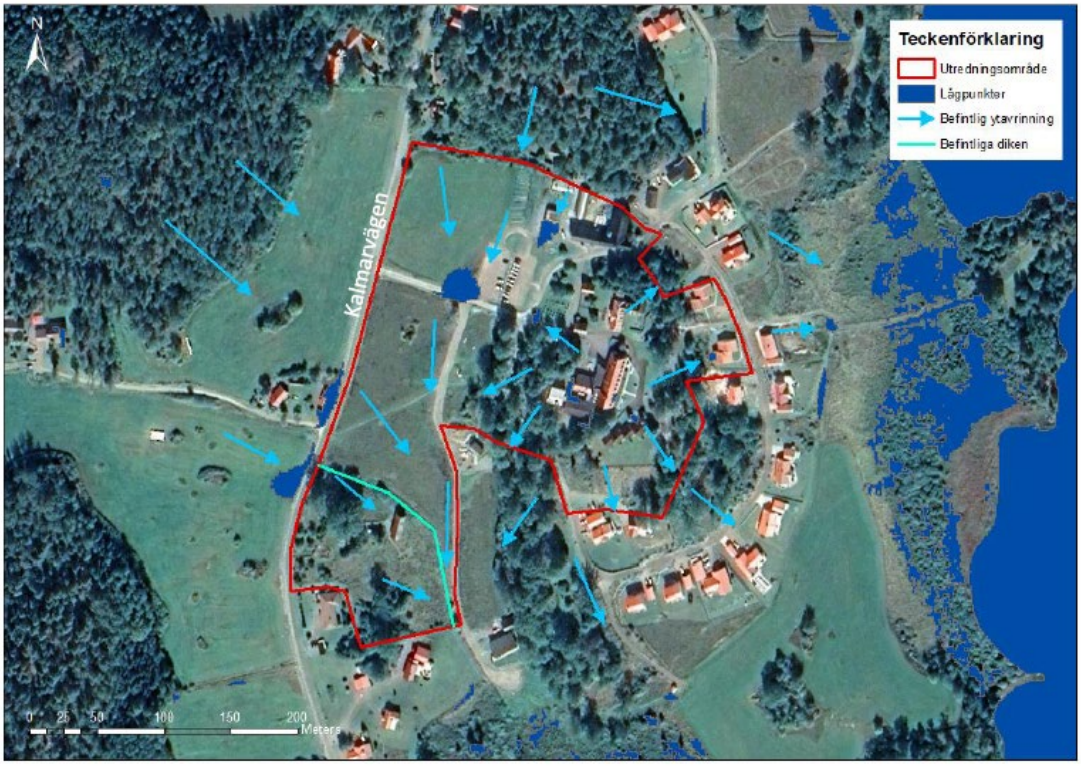
Dagvatten - förutsättningar

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 skriver 8 § att *”dagvatten- och avloppsledningar med tillhörandeanordningar 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 19, 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.

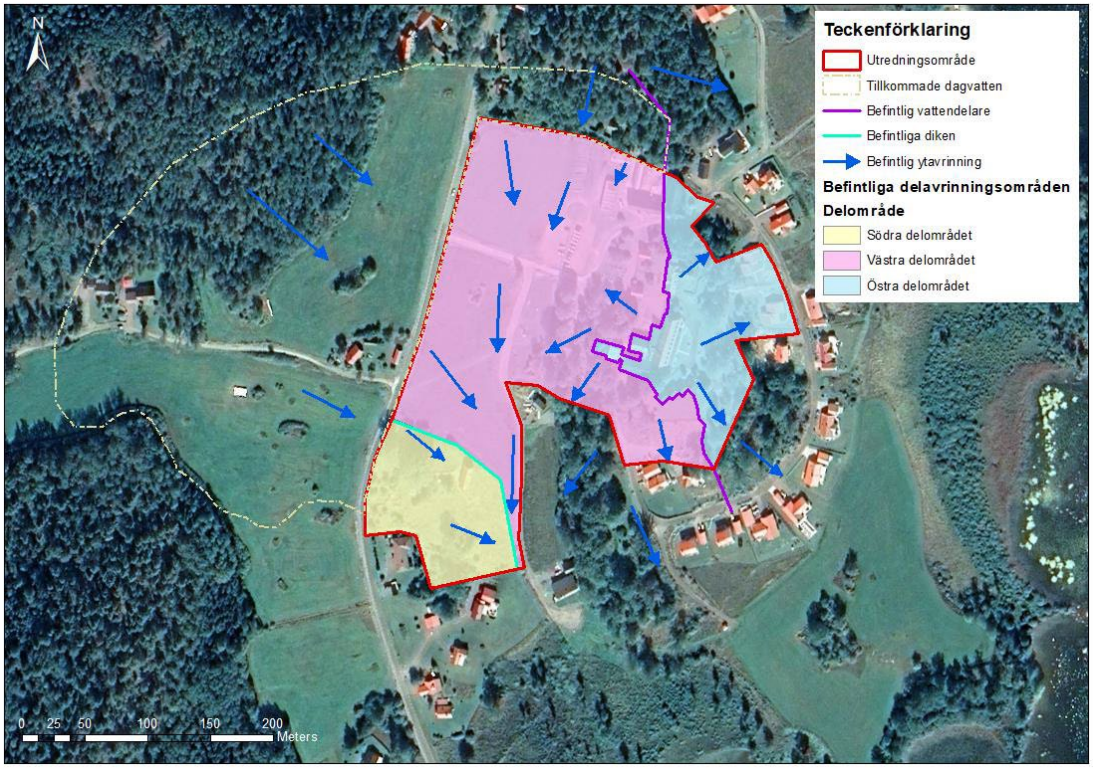


Figur 18. Bild från dagvattenutredning (Geosigma, 2022). Visar befintliga avrinningsriktningar samt vart lågpunkter och befintligt dike finns.

Figur 19. 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 20. 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

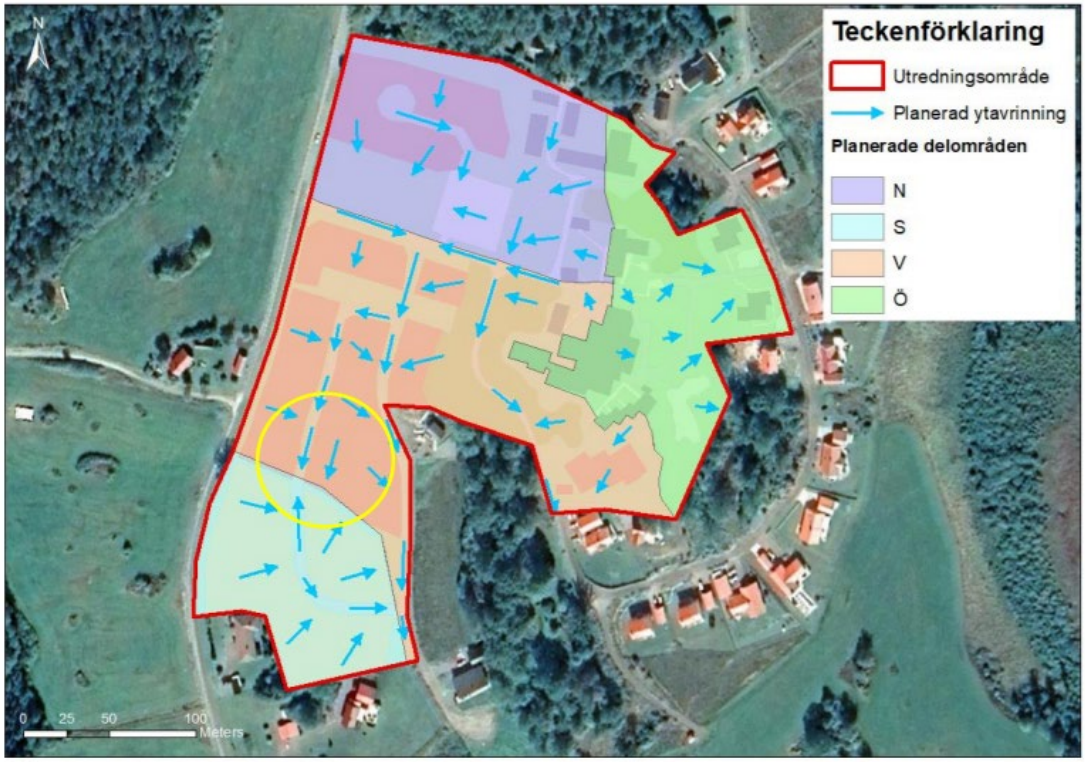
gräsdiket som avleder dagvattnet söderut. Till sist i det östra delområdet avrinner dagvattnet mot våtmarksområdet öster om planområdet.



Figur 20. Bild från dagvattenutredning (Geosigma, 2022). Visar bild på planområdet indelat i delavrinningsområden.

Föreslagna förändringar

Det beräknande 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 21.



Figur 21. Bild från dagvattenutredning (Geosigma, 2022). Bilden visar planområdet indelat i delområden, ytavinningen samt vart höjdsätning av mark behöver ske markerat med en gul ring.

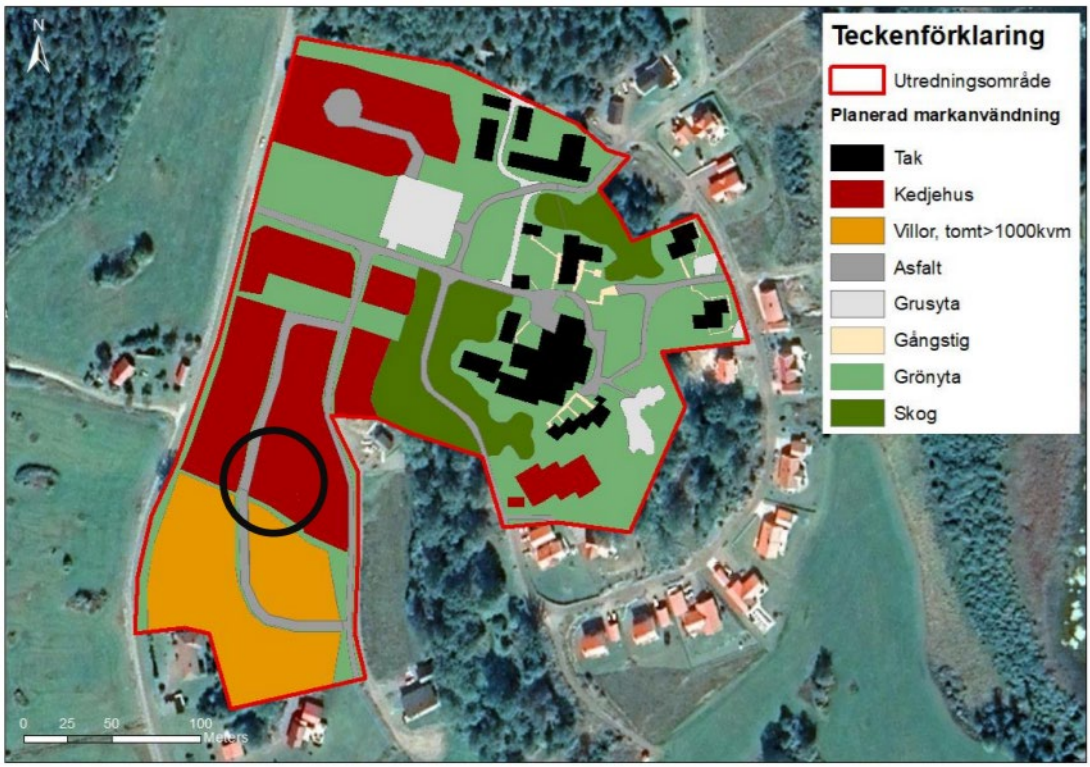
Delområde N

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 en dagvattendamm som ska anläggas väster om den befintliga grusparkeringen och den planerade gång- och cykelvägen som idag är en lågpunkt. Dagvatten som bildas på övriga ytor i delområdet kan ledas direkt till dagvattendammen genom ytavrinning. Dagvattendammen föreslås ha en permanent yta av 270 m^2 vilket innebär att magasinvolymen i den kommer att vara 80 m^3. Utöver denna volym kommer det också finnas en magasinvolym som kan utnyttjas vid ett mycket kraftigt regn.

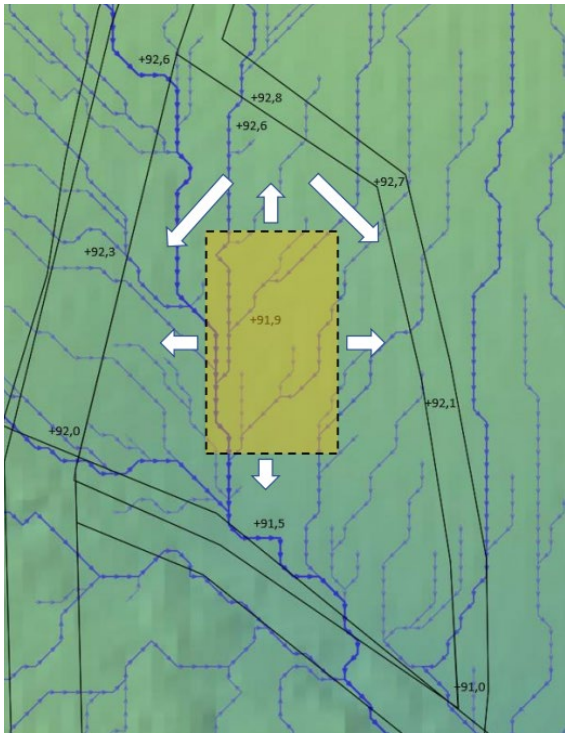
Delområde V

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 dikena 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 22, 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 gräsyta ska ha ett fall på större än 1 cm per meter från byggnaden. Byggnaden ska höjdsättas enligt figur 23, det innebär att marken intill fasaden ska ligga ca 20 cm under golvets nivå.



Figur 22. Bild från dagvattenutredning (Geosigma, 2022). Aktuellt område för höjdsättning är markerat med en svart cirkel.



Figur 23. 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.

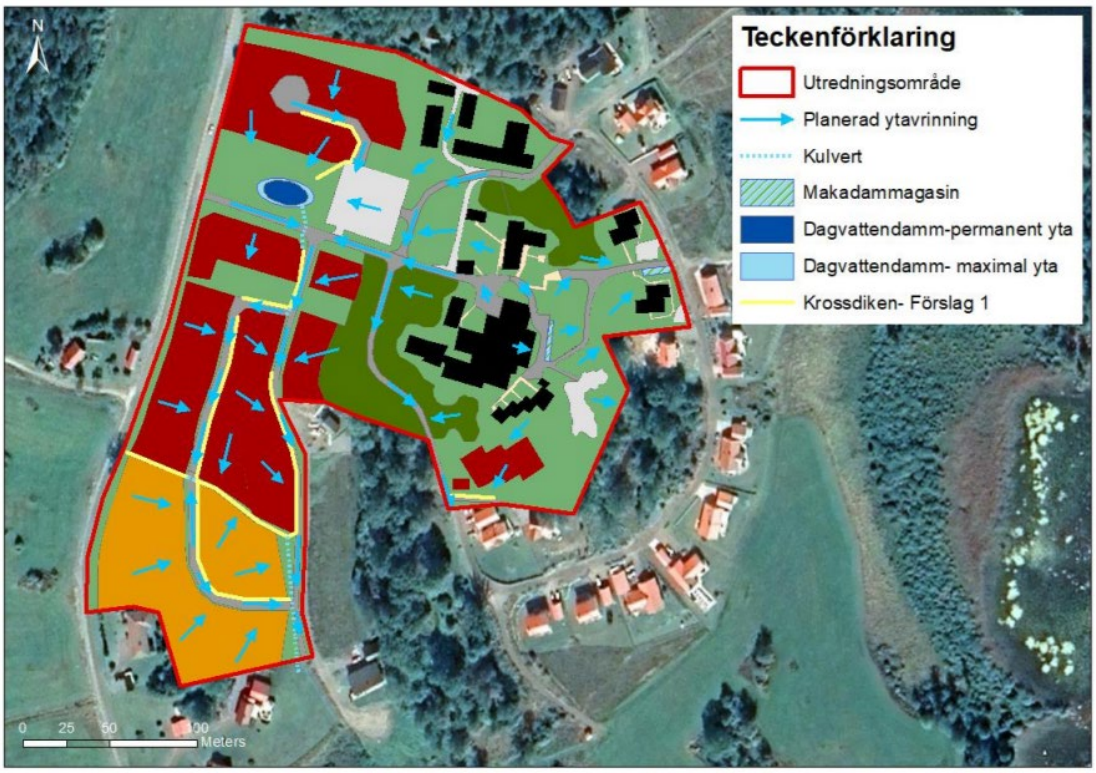
Figur 24. Bild från dagvattenutredning (Geosigma, 2022). Exempel på marklutning bort från byggnad.

Delområde S

För delområde S krävs en utjämningsvolym på 17 m^3 för att säkerställa att flödena ej ökar vid ett 10-årsregn. De åtgärder som föreslås är att det befintliga gräsdiket görs om till ett krossdike med 1 meters bredd och 1 meters djup. Diket kommet att avleda och fördröja en del av dagvattnet från delområde S och delområde V samt det tillkommande dagvattnet från väster om planområdet. Vidare förslås det att krossdike anläggs längs med den planerade lokalgatan för att kunna ta hand om det resterande dagvattnet från delområde S. Krossdiket föreslås 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 m^3 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 m^2 och ett innerdjup på 1 meter.

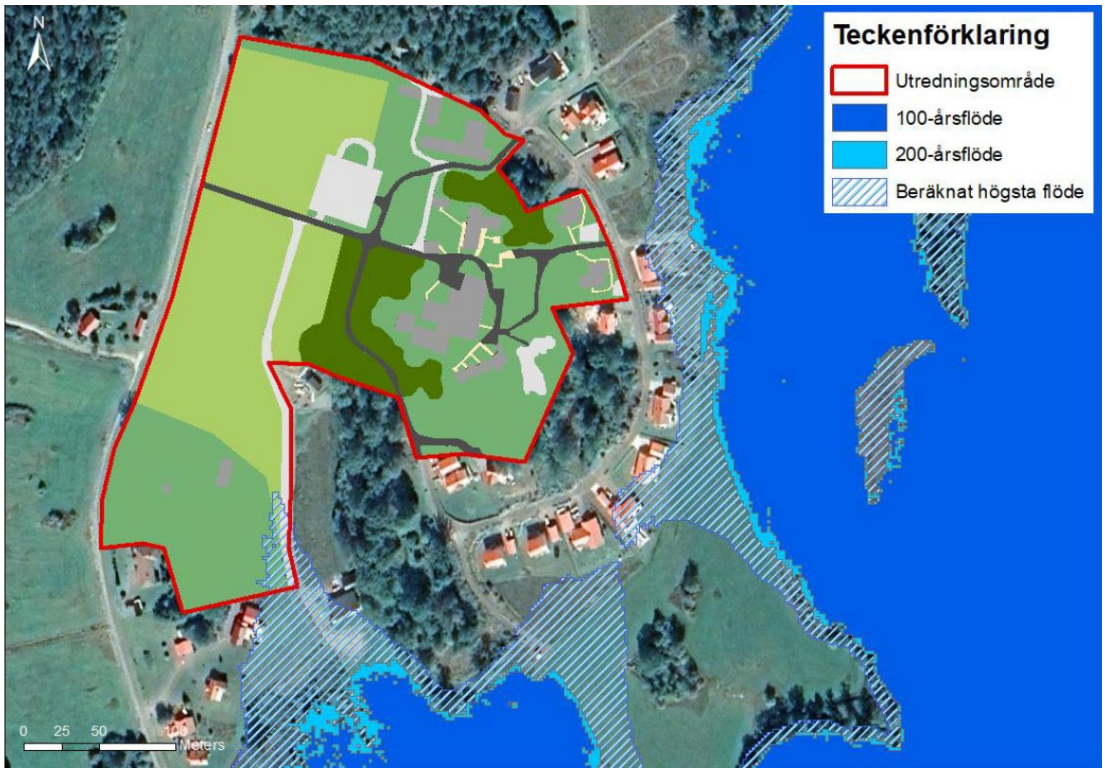


Figur 25. Bild från dagvattenutredning (Geosigma, 2022). Bild visar lösningsförslag för dagvattenhantering för planområdet.

Översvämning
En översvämningskartering för Åsunden har genomförts och återfinns i MSB:s 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 26. 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.



Figur 26. Bild från dagvattenutredning (Geosigma, 2022). Visar områden som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsflöde, 200-årsflöde samt beräknat högsta flöde enligt MSB: översvämningskartering.

Markavvattningsföretag
Området omfattas inte av något markavvattningsföretag.

El
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.

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 och jämförligt, vad som anses tillräckligt bedöms av kommunen. Kommunen ansvarar sedan för bortforsling enligt gällande kommunala föreskrifter. 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.

I områdets nordöstra del finns det utrymme för ett framtida återvinningsrum som anges som E-område i detaljplanen.

4.6 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 en- och tvåbostadshus 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 3, 2022*
Beslut om godkännande samhällsbyggnadsnämnden:	*Kvartal 4, 2022*
Exploateringsavtal tecknat med samtliga exploatörer	*Kvartal 4, 2022*
Antagande kommunfullmäktige:	*Kvartal 4, 2022*
Detaljplan laga kraft:	*Kvartal 1, 2023*
Detaljplanen kan vara helt utbyggd	*2025-2026*

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 exploatörerna i samråd med kommunens VA-avdelning.

Ianspråktagande av mark för allmän plats sker genom beslut i lantmäteriförrättning som vinner laga kraft tidigast 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 4 2023. 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 efter samråd. Kan påbörjas i slutet av kvartal 1 2022.
Entreprenadupphandling, allmän plats och VA	Ombesörjs av exploatörerna efter antagande av detaljplanen. Kan påbörjas kvartal 1 2023.
Fastighetsbildning, allmän plats och nya tomter	Ansökan kan lämnas in till Lantmäteriet efter antagande av detaljplanen. Kan som tidigast vara färdigt i slutet av 2023 beroende på Lantmäteriets handläggningstid
Utbyggnad av gata, VA med mera	Byggnationerna kan påbörjas efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kan som tidigast vara slutfört under kvartal 3 2023. 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 detaljplanen är utbyggd. I bästa fall kan de första husbyggnationerna påbörjas under hösten 2023. Samtliga nya hus som möjliggörs av detaljplanen bedöms som tidigast kunna vara slutförda under 2025-2026.

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.

Efter det att allmän plats är utbyggd ska förvaltningen skötas av en samfällighetsförening. Det sker genom att Lantmäteriet bildar en gemensamhetsanläggning som omfattar all allmän plats inom planområdet. Om Lantmäteriet finner det lämpligt kan den befintliga gemensamhetsanläggningen Håkantorp ga:7 (som förvaltas av Håkantorps samfällighetsförening) omprövas så att den även omfattar allmän plats inklusive vägar inom hela planområdet. Befintliga vägar med tillhörande diken inom planområdet sköts idag av Håkantorps samfällighetsförening.

Kvartersmark
Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

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.

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 spillanläggningarna i intilliggande verksamhetsområde och är ansvarig för att vatten- och spillvattenledningar byggs ut i området. Kommunen ansvarar även för drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Exploatörerna är ansvariga för utbyggnad av dagvattendiken och dagvattenledningar inom planområdet. Exploatörerna är även ansvariga för utbyggnad av dagvattendammar och andra fördröjningsmagasin inom allmän plats. En 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. 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 specificeras i det exploateringsavtal som avses att tecknas mellan Kinda kommun och exploatörerna innan detaljplanen antas.

El
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.

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 och samordnas med projektering och utbyggnad av fiber, vatten- och spillvattenledningar som också sköts av exploatörerna.

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 avloppsnätet är upprättad och nödvändig fastighetsbildning är genomförd.

5.7 Exploateringsavtal och kommunens krav vid genomförande

Innan detaljplanen antas av kommunen tecknas ett exploateringsavtal mellan Kinda kommun och exploatörerna. 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.

5.8 Mark – och avtalsfrågor

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

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 intressent för bostadsbyggelse vid Rimforsa måste en mindre del av jordbruksmarken tas ianspråk. 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 dem i detaljplanen genom att marklov 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 dem i detaljplanen. Det finns ett respektavstånd mellan biotoperna och kvartersmarken och är marken på och omkring dem planlagt 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 finns kvar efter utbyggnad av detaljplanen. Ingen bebyggelse tillåts i siktlinjen. Siktlinjerna ner mot Åsunden kan påverkas av den tillkommande bebyggelsen, men ambitionen är att bebyggelsen ska följa befintlig topografi för att minera påverkan på landskapet och siktlinjerna. Undantag kan ges om det behövs uppfyllnad och upphöjning av mark på grund av ojämn mark och säkerställning av dagvattenhantering.

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

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

Se vidare Undersökning av betydande miljöpåverkan.

6.2 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Ägoförhållanden
Detaljplanen berör fastigheterna Håkantorp 1:55, 1:56 samt delar av Håkantorp 1:5 som ägs av Vasamark Svenska AB, samt Håkantorp 1:24 som ägs av privatpersoner.

Fastighetsbildning och fastighetsreglering
Exploatörerna ansöker om lantmäteriförrättning i samband med genomförande av detaljplanen i enlighet med det exploateringsavtal som avses tecknas mellan kommunen och exploatörerna innan detaljplanen antas. Exploatörerna bekostar all fastighetsbildning som kan härledas till genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsindelning
Se strukturskiss över föreslagen fastighetsindelning och placering av byggnader, se figur 27.

Figur 27. Strukturskiss över fastighetsindelning med enbostadshus i söder och tvåbostadshus centralt och i norr. Ritad av Arkitema (2021) och Mayam i Linköping (2021, 2022).

Nya bostäder:

Tomt 1 – 14, 15a, 15 b och 16 – 33 på strukturskissen, totalt 34 fastigheter med 17 parhus.

Tomt 35 – 36 och A – G på strukturskissen, totalt nio fastigheter med nio friliggande villor.

Totalt möjliggör detaljplanen nybyggnation av 43 bostäder.

Berörda fastigheter och nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder:
Håkantorp 1:5 – Totalt 36 bostadsfastigheter styckas av från fastigheten. Samtliga fastigheter inom planområdet (förutom gatu- och parkmarksfastigheten), både befintliga fastigheter och fastigheter som nybildas, ska vara anslutna till gemensamhetsanläggning för allmänna vägar och grönområden. Resterande del av fastigheten blir kvar som en gatu- och parkmarksfastighet som till stor del belastas av gemensamhetsanläggning för allmänna vägar och grönområden.

Håkantorp 1:24 – 7 bostadsfastigheter styckas av från fastigheten. Samtliga fastigheter inom planområdet (förutom gatu- och parkmarksfastigheten), både befintliga fastigheter och fastigheter som nybildas, ska vara anslutna till gemensamhetsanläggning för allmänna vägar och grönområden. Resterande del av Håkantorp 1:24 blir kvar som en gatu- och parkmarksfastighet som till stor del belastas av gemensamhetsanläggning för allmänna vägar och grönområden.

Håkantorp 1:55 – fastigheten ska vara ansluten till gemensamhetsanläggning för allmänna vägar och grönområden.

Håkantorp 1:56 – fastigheten ska vara ansluten till gemensamhetsanläggning för allmänna vägar och grönområden.

Berörda gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar:
Håkantorp ga:1 med de delägande fastigheterna Håkantorp 1:24 och 1:38. Gemensamhetsanläggningen består av avloppsreningsanläggning och vattenanläggning. Håkantorp 1:38 är belägen direkt utanför planområdet. Då Håkantorp 1:38 avses att ingå i verksamhetsområde för kommunalt VA kan gemensamhetsanläggningen upphävas då dess funktion tillgodoses på annat sätt.

Håkantorp ga:7 som förvaltas av Håkantorps samfällighetsförening (org. nr. 717912-5963). Gemensamhetsanläggningen består av vägar inom planområdet. Samtliga fastigheter som nybildas inom planområdet bör anslutas till Håkantorp ga:7 som behöver omprövas både vad det gäller gemensamhetsanläggningens delägare och andelstal. Gemensamhetsanläggningens omfattning behöver också omprövas så att nytillkommande allmänna vägar och allmänna platser ingår. En del av den grusväg som idag utgör gång- och cykelväg enligt gällande anläggningsbeslut för Håkantorp ga:7 ska istället utgöra lokalgata för biltrafik och behöver ändras i kommande anläggningsförrättning.

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 exploatörerna.

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 Håkantorp 1:24). Servitutet gäller till förmån för Håkantorp 1:38 som ligger direkt utanför planområdet. Då Håkantorp 1:38 avses att ingå i verksamhetsområde för kommunalt VA kan rättigheten upphävas då den inte längre kommer att vara nödvändig.

Avtalsrättigheter:

0513IM-01/8026.1 (servitut avseende rätt att anlägga, underhålla och förnya en vattentäkt med tillhörande ledningar). Servitutet gäller till förmån för Krågedal 1:7 som ligger utanför planområdet. Då Krågedal 1:7 numera är ansluten till kommunalt VA bör rättigheten kunna upphävas.

Nyttjanderätter
Inom planområdet finns inga kända nyttjanderätter

6.3 Ekonomiska konsekvenser

Kvartersmark, intäkter och kostnader
Utbyggnad av allmänna anläggningar inom kvartersmark ska utföras och bekostas av exploatören och detta ska regleras i det exploateringsavtal som avses tecknas mellan exploatörerna och kommunen innan detaljplanen antas.

Allmän plats, kostnader och finansiering
De allmänna vägar och dagvattenanläggningar som tillkommer ska anläggas och bekostas av exploatören. Den enskilda huvudmannen får möjlighet till markåtkomst med stöd av detaljplanen genom en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

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. Då även alla nya fastigheter som möjliggörs med stöd av detaljplanen ska vara med och dela på kostnaderna kommer antalet fastighetsägare som kostnaderna ska fördelas på, bli fler än idag.

Fastighetsbildning och ersättning
Planen medför inget behov av att lösa in mark för genomförandet eftersom exploatörerna själva äger all mark inom planområdet. Då ansvar för drift och

underhåll av allmänna vägar och grönområden ska ligga på en samfällighetsförening ska dock en sådan ges rättighet till all allmän plats inom planområdet i en anläggningsförrättning.

De gatu- och parkmarksfastigheter som blir kvar av Håkantorp 1:5 respektive 1:24 kan sammanföras till en gatu- och parkmarksfastighet. Eventuell ersättning för en sådan fastighetsreglering och eventuella andra fastighetsbildningsåtgärder bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter inom ramen för lantmäteriförrättningen.

Bygglov, anmälan och planavgift
Kostnaderna för detaljplanen är reglerad i avtal mellan kommunen och exploatörerna.

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.

6.4 Sociala konsekvenser

Jämställdhet, mångfald och trygghet
Då planområdets tilltänkta bebyggelse kommer att kunna bestå av en- och tvåbostadshus finns möjligheten för en variation gällande boendealternativ. Det skiljer sig från omkring liggande områden som enbart består av friliggande bostadshus. Genom att området erbjuder olika boendealternativ skapas bättre förutsättningar för mångfald.

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 fördjupande översiktsplanen för Rimforsa föreslås en utbyggnad av gång- och cykelväg mellan Rimforsa och Krågedal, vilket innebär att gång-och cykelvägen skulle gå förbi detta planområde. Kommunen har börjat utreda en byggnation av gång- och cykelväg genom att ta fram ett planprogram som föreslår tänkbara sträckor. En gång- och cykelväg som sträcker sig mellan Rimforsa och planområdet medför att barn kan röra sig mer tryggt och enkelt från sin hembostad till skolan.

7 Medverkande

7.1 Konsult

Plankartan har i, samarbete med Samhällsbyggnadsförvaltningen, utarbetas av Arkitema Architects och Tyréns AB.

7.2 Tjänstepersoner

Plansamordnare för detaljplanen har varit Erika Kindvall och Maria Hedberg. Planhandlingar vid samråd 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

Jimmy Johansson, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Drift- och renhållningsavdelningen.

Håkan Eng, Samhällsbyggnadsförvaltningen, VA-avdelningen

Yngve Blomberg, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Miljöavdelningen, miljö- och hälsoskydd

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
Bygg- och planchef

Erika Kindvall
Planarkitekt

Referenser

Utredningar för detaljplanen
Dagvattenutredning för Håkantorp. Geosigma. 2022-01-20

Kulturmiljöutredning Håkantorp 1:5, 1:24 m.fl. Fredriksson arkitektkontor AB. 2021-08-27

Naturvärdesinventering och artskyddsförordningsutredning Håkantorp 1:5 och 1:24. Amalina Natur och Miljökonsult AB. 2021-06-01

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

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