



**DETALJPLAN FÖR RIMFORSA 1:136 M. FL.
(Västerberget i Rimforsa) KINDA KOMMUN**

Upprättad 2008-10-14

ANTAGANDEHANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Plan- och genomförande-beskrivning
- Fastighetsförteckning
- Särskilt utlåtande (efter samråd)

BESLUTSDATUM

- Uppdrag 080819
- Samråd 081014
- Antagande 090127
- Laga kraft 090224



PRIMAVISA AB
Thomas Fehling Arkitekt SAR / MSA

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Denna detaljplan upprättas främst av formella skäl för att anpassa den befintliga bostadsbebyggelsens utbyggnadsmöjligheter till nyligen genomförd fastighetsbildning, innebärande att tidigare bostadsrätter (86 st) har omvandlats till enskilt ägda fastigheter.

I den nya detaljplanen regleras byggrätten för varje fastighet med generella planbestämmelser även om de befintliga förhållandena inte alltid medger att i planen angivna utbyggnadsmöjligheter går att utnyttja maximalt.

För att bevara området nuvarande karaktär, där varje husgrupp kring sin gemensamma gård kan särskiljas genom gruppens enhetliga färgsättning, föreslås i planen att ett färgsättningsprogram – godkänt av såväl boende som Miljö- bygg- och räddningsnämnden – skall följas vid ommålning av fasader.

Den nya detaljplanen har av praktiska skäl föreslagits omfatta exakt samma planområde som den nu gällande detaljplanen. Detta innebär att förutom bostadsområdet även ett område för idrottsändamål (Y) i den södra delen har medtagits.

Nedan redovisas en av de gemensamma gårdarna med sin närlekplats i det bi-behållna naturområdet.



PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i västra delen av Rimforsa samhälle och kan i dag nås endast via Västra vägen. I framtiden kommer området även att kunna nås norrifrån via Ulrikavägen och bostadsområdet Björkliden, som för närvarande är under utbyggnad. Områdets läge framgår av kartan på försättsbladet till denna beskrivning.

Areal

Planområdet omfattar en areal av ca 7,0 ha varav ca 0,7 ha ligger utanför själva bostadsområdet (Y-område och NATUR).

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet, som är för bostadsändamål, ägs av de enskilda fastighetsägarna direkt i form av de avstyckade bostadstomterna eller indirekt genom Västerbergets Samfällighetsförening i form av områdets gemensamma vägar, naturområden, garage och ledningar för vatten, avlopp, el, kabel-TV mm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer, detaljplaner och planprogram

Bebyggelsen inom planområdet tillkom i början av 1990-talet och följer en detaljplan, som vann laga kraft 1990-03-06. Den nya detaljplanen utgör en anpassning av tidigare plan till nu rådande omständigheter, där de 86 bostadsrätterna nu har avstyckats till enskilt ägda fastigheter. Planområdets omfattning liksom områdets användning föreslås inga förändringar förutom att den enskilda tomten ges vissa möjligheter till begränsade utbyggnader. Den nya detaljplanen stämmer därför väl med samtliga kommunens översiktliga planer och detaljplaner. Något planprogram har heller inte ansetts nödvändigt att upprätta.

Bedömning av miljökonsekvenser

Den nya detaljplanen upprättas främst av formella skäl för att anpassa bebyggelsens utbyggnadsmöjligheter till nyligen genomförd fastighetsbildning, innebärande att tidigare bostadsrätter (86 st) har omvandlats till enskilt ägda fastigheter.

Jämfört med tidigare förhållanden innebär den nya detaljplanen att flertalet fastigheter får en teoretisk möjlighet till utbyggnad med upp till ca 20-25 m² vardera, vilket vid ett maximalt utnyttjande skulle innebära en märkbar utökning. Möjligheterna att bygga till och komplettera de befintliga fastigheterna är emellertid kraftigt begränsade då de flesta tomterna är små. En realistisk bedömning är därför att områdets totala exploateringsgrad kommer att öka högst marginellt.

Förväntat utnyttjande av möjligheterna till utbyggnad inom området kan således antas medföra en mycket begränsad ökning av användningen av energi, vatten och avlopp liksom en mindre ökning av trafiken. Konsekvenserna av detta be-

döms därför som en högst marginell miljöpåverkan och någon särskild Miljöbedömning / Miljökonsekvensbeskrivning torde därför inte erfordras.

Särskilt beslut om att någon Miljöbedömning eller Miljökonsekvensbeskrivning inte behövs togs i Miljö- bygg- och räddningsnämnden 2008-10-14.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- bygg- och räddningsnämnden beslutade 2008-08-19

- att lämna sitt medgivande till prövning av en ny detaljplan om den bekostas av sökanden
- uppdrog åt byggnadsinspektören att upprätta ett planavtal för reglering av åtaganden, förfaringssätt, kostnadsfördelning etc.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Bostadsområdet har från början etablerats i ett skogsområde med blandad vegetation och en omväxlande topografi. Vid utformningen har stor hänsyn tagits till befintliga förhållanden och värdefulla naturområden har sparats i de gemensamma bostadsgårdarna, som nu också fungerar som rekreationsytor och lekplatser för de minsta barnen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning gjordes i samband med områdets utbyggnad och påvisar inga extraordinära förhållanden. Undergrunden utgöres av blockig morän. Även markradonhalten kontrollerades och området klassades som lågriskmark.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga höga kulturvärden eller kända fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostadsområdet

Området har byggts ut i enlighet med den detaljplan, som vann laga kraft 1990-03-06 och som omfattade totalt 43 byggnadskroppar med 86 lägenheter i olika storlekar. Bebyggelsen består av enplanshus med och utan inredd vind grupperade i sju separata "byar" med 10-16 fastigheter i varje. Varje sådan by är avsedd att ges en egen karaktär med hjälp av husens utformning, färgsättning mm. Den lilla bostadsgruppen är avsedd att utgöra ett närområde, där de boende har möjlighet att lära känna varandra och där man i den egna byn kan utbilda en speciell sammanhållning.

Det är snart 20 år sedan området byggdes ut och man kan i dag konstatera att utformningen av området har givit önskat resultat. Detta bostadsområde i sin befintliga form och färgsättning är ett sällsynt gott exempel på ett småhusområde med många kvaliteter. Det är därför viktigt att i den nya detaljplanen värna om att området även fortsättningsvis kan behålla dessa kvaliteter samtidigt som de nu enskilt ägda fastigheterna ges vissa begränsade utbyggnadsmöjligheter. Vid framtida förändringar bör följande särskilt uppmärksammas:

- Områdets speciella karaktär där husen grupperas kring sju separata byar skall tydliggöras såväl i byggnadernas detaljutformning som i dess färgsättning.
- Ny bebyggelse skall underordna sig befintlig bebyggelse och harmoniera med området i övrigt.
- Vid ommålning av fasader skall upprättat och av MBR-nämnden godkänt färgsättningsprogram följas.

Utbyggnadsmöjligheterna för varje fastighet varierar kraftigt beroende på tomtstorlek, hustyp och nuvarande förhållanden, topografi mm. Utbyggnad i ett och ett halvt plan bedöms vara möjligt endast om tillräckligt utrymme finns mellan parhusgavel och tomtgräns, så att byggnaden kan förlängas, eller om två grannar samverkar kring en vinkelutbyggnad utefter den gemensamma tomtgränsen.

För flertalet fastigheter finns möjlighet att bygga till ett entréutrymme eller "förstuvist" liksom utbyggnad av större takkupor för åstadkommande av större boyta i övervåningen. Även inglasade uterum på byggnadens baksida torde vara möjligt att uppföra på ett tilltalande sätt. Nedan redovisas ett genomfört exempel på utbyggnad av en större takkupa.



Exempel på utbyggnad av takkupa

Idrott

I planområdets södra del har av formella skäl medtagits ett område för idrottsändamål (Y). Planutformningen är en översättning av gällande detaljplan till digital form och har inte ändrats nämnvärt.

Offentlig och kommersiell service

Låg- och mellanstadieskola finns öster om Rimforsa centrum. Ett daghem byggs för närvarande på en särskild tomt omedelbart nordost om planområdet.

Butiker och annan kommersiell service finns i Rimforsa centrum.

Jämställdhet

Detaljplanen bedöms inte innebära någon påverkan ur jämställdhetssynpunkt.

Tillgänglighet

Området har från början utformats med god tillgänglighet.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inom eller intill planområdet finns inga kulturhistoriska värden som påverkat planutformningen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Området har från början utformats så att god trafiksäkerhet skall uppnås och inga risker för hälsan och säkerheten i övrigt kan identifieras i eller i närheten av planområdet.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Inom varje bostadsgrupp finns en central markyta, som i planen har betecknats "natur" med innebörden att naturmarken skall bevaras. Här finns möjlighet att på ett för naturen skonsamt sätt anlägga en mindre närlekplats med sittgrupp och att även uppföra mindre byggnader med anknytning till naturområdet. Centralt i bostadsområdet finns en större kvarterslekplats, som i planen betecknats "lek", vilket betyder att en lekplats skall finnas.

Naturmiljö

Områdena mellan bostadsgrupperna avses att få bibehålla sin karaktär av naturmark. Även inom bostadsgrupperna avses den naturliga miljön med träd och stenblock så långt som möjligt bevaras.

I planområdets närmaste omgivning finns skogsmark med motionsspår och stigar för sport och rekreation.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Området nås med körtrafik från Västra vägen i två punkter. Körvägar inom området ligger på kvartersmark.

Gång- och cykelvägar

Inom planområdet finns ett gång- och cykelvägnät som knyter samman de olika bostadsgrupperna och även har kontakt med mål utanför planområdet. Inom varje bostadsgrupp skapas en skyddad miljö med enbart gång- och cykeltrafik på gångvägar, från vilka bostadshusen nås.

Inom planområdets östra del, utefter Västra vägen, finns i gällande detaljplan ett x-område innebärande att marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Detta x-område har i samråd med kommunen tagits bort. Kommunens representant menar att tillräckligt utrymme finns inom gatumarken för att anordna en gång- och cykelväg när detta blir aktuellt.

Kollektivtrafik

Riksväg 34 trafikeras av busslinjer med närmaste hållplats i anslutning till Rimforsarondellen. Dessutom finns ännu så länge möjlighet till persontransport med järnväg både norr- och söderut.

Parkering, angöring och utfart

Bostädernas parkering är lokaliserade till särskilda parkeringsgårdar utanför bostadsgrupperna. Parkeringsgården avses även fungera som angöringsplats.

Parkeringsgårdarna inrymmer såväl öppna parkeringsplatser som garage. I den nya detaljplanen har möjlighet givits till förlängning av en del av de befintliga garagelängorna.

STÖRNINGAR

Trafikbuller

Närmaste bostadsbyggnad ligger drygt 27 meter från Västra vägen, som i dag har en relativt måttlig trafikbelastning av omkring 700 fordon/årsmedeldygn i det för detaljplanen aktuella avsnittet. Planerad framtida anknytning norrut av Västra vägen bedöms inte innebära någon större ökning av trafiken, däremot kan ytterligare hastighetsnedsättande åtgärder komma att krävas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Allmänt

En gemensamhetsanläggning har bildats för att reglera drift och underhåll bl a av ledningarna inom området.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens va-nät i en punkt i södra delen av bostadsområdet. Ledningar inom området har byggts ut och underhållits av tidigare bostadsrättsförening.

Värme

Bostadshusen uppvärms via ett vattenburet el-uppvärmningssystem.

EI

Två transformatorstationer finns inom området. För befintliga ledningar fram till det södra E-området har ett u-område uttagits i planen.

Avfall

Hela bostadsområdet är planerat utifrån kravet på källsortering av avfallet.

Tele

Ledningar för tele finns framdragna inom planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen bedöms ha ringa allmänt intresse och handläggs med enkelt planförfarande.

Samråd har skett under november-december 2008 och planen beräknas kunna antas och vinna laga kraft först i januari-februari 2009.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

För upprättande och genomförande av detaljplanen ansvarar Västerbergets Samfällighetsförening.

AVTAL

Planavtal har tecknats mellan Västerbergets Samfällighetsförening och Kinda kommun för reglering av åtaganden, förfaringssätt, kostnadsfördelning etc.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING, GEMENSAMHETSANLÄGGNING, SERVICUT

Under våren 2007 har tidigare bostadsrätter genom en lantmäteriförrättning avstyckats till enskilda fastigheter. I samband härmed inrättades en gemensamhetsanläggning (GA:11) omfattande inom området befintliga gång- och cykelvägar, garagebyggnader, gatubelysning (stolpar och vägglampor) med tillhörande ledningar, parkområde och lekplatser, vattenledningar från anslutningspunkten fram till respektive fastighetsgräns, avloppsledningar från anslutningspunkten fram till respektive fastighetsgräns samt parabolantenn med tillhörande teknisk utrustning samt ledningar för kabel-TV inom området från antennen fram till kopplingsdosa i förrådsbyggnad på respektive fastighet.

En särskild gemensamhetsanläggning (GA:12) har inrättats för sophanteringen. Sopkärlen är placerade i soprum belägna i ändarna av ett antal garagebyggnader som ingår i ovannämnda gemensamhetsanläggning (GA:11).

Rätt att för underhåll av plank eller garagebyggnad tillhörande samfälligheten använda ett 1,5 meter brett utrymme på angränsande fastighet regleras i ett servitut.

Genom en ledningsrättsåtgärd ges Telia Sonera AB rättighet till befintliga teleledningar i området.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna för upprättande av denna detaljplan betalas av Västerbergets Samfällighetsförening. Ett planavtal som reglerar kommunens plankostnader har upprättats mellan Västerbergets Samfällighetsförening och kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Tidigare gjorda geotekniska utredningar är tillräckliga som underlag för ett genomförande av denna detaljplan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats i samråd med stadsarkitekten Ture Göransson och byggnadsinspektören Leif Nilsson.

I planarbetet har även medverkat arkitekt Fredrik Bernhardt, som varit ansvarig för upprättandet av ett färgsättningsprogram för området.

Linköping 2009-01-08

Thomas Fehling

PRIMAVISA AB



KINDA
KOMMUN

Miljö- bygg och räddningsnämnden

2008-12-18

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Stadsarkitekt Ture Göransson
Tel / Fax. 013-16 40 60

DETALJPLAN FÖR RIMFORSA 1:136 M.FL. (VÄSTERBERGET) I RIMFORSA

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Orientering

Planens syfte är att anpassa den befintliga bostadsbebyggelsens utbyggnadsmöjligheter till nyligen genomförd fastighetsbildning, innebärande att tidigare bostadsrätter (86 st) har omvandlats till enskilt ägda fastigheter.

Samrådsförfarandet

Samråd har skett genom att detaljplaneförslaget har remitterats till berörda myndigheter, organisationer och grannar under tiden 17 november – 11 december 2008. Planhandlingarna har under denna tid funnits tillgängliga på Miljö- och Bygghuset i Kisa och på Biblioteket i Rimforsa.

För att informera om projektet och lyssna på synpunkter inbjöd kommunen till samrådsmöte måndagen den 24 november, varvid framfördes huvudsakligen synpunkter på ett redovisat förslag till färgsättning av byggnaderna inom området. Beträffande utformningen av själva detaljplanen framfördes inga erinringar.

Eftersom detaljplanen inte bedöms ha något större allmänt intresse sker handläggningen med sk enkelt planförfarande, dvs utan någon utställning. Redogörelsen efter samrådet har därför rubricerats "Särskilt utlåtande".

Inkomna yttranden

Under samrådstiden har 6 st yttranden inkommit enligt nedan:

- 1. E.on Elnät Sverige AB**, inkom 2008-11-17, bilaga 1
Ingen erinran.
- 2. Lantmäteriet**, inkom 2008-11-20, bilaga 2
Ingen erinran.

3. Mariette Skillnäs, inkom 2008-11-21, bilaga 3
Framför synpunkter och förslag till färgsättning inom området.

*Kommentar: I detaljplanen finns en bestämmelse med följande lydelse:
"Vid ommålning av fasader skall upprättat och av MBR-nämnden godkänt färgsättningsprogram följas". Enligt planen får man således inte måla om sitt hus i vilken färg som helst, utan måste underordna sig ett färgsättningsprogram, som utarbetas parallellt med detaljplanen. Planen reglerar emellertid inte vilka kulörer som ska gälla, utan förutsätter bara att fastighetsägarna kan komma överens om detta i omnämnda färgsättningsprogram. De framförda synpunkterna på områdets färgsättning innebär således inte några invändningar mot själva planförslaget.*

4. Länsstyrelsen, inkom 2008-11-27, bilaga 4
Ingen erinran.

5. Kommunstyrelsen, inkom 2008-11-28, bilaga 5
Ingen erinran.

6. Vägverket, inkom 2008-12-15, bilaga 6
Ingen erinran.

7. Offentligt samrådsmöte, 2008-11-24, bilaga 7
Mötet samlade 30 personer. Under mötet fördes en diskussion om färgsättningen men inga erinringar mot planförslaget framfördes.

Ställningstagande

Samråd har skett enligt 5 kap 20-21 §§ plan- och bygglagen. Planförslaget har justerats till en antagandehandling utan att några ändringar i sak gjorts i materialet.

Miljö- bygg- och räddningsnämnden föreslås att med utnyttjande av sin delegationsrätt antaga rubricerade detaljplan.

Ture Göransson
Stadsarkitekt