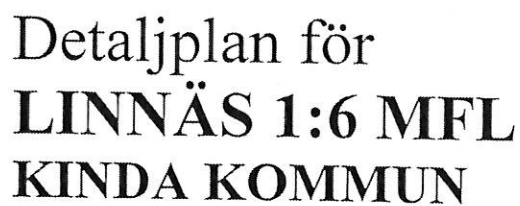


Beslut.....



Bo Sandström

**Detaljplan för
LINNÄS 1:6 MFL
Kinda kommun, Östergötlands län**

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Naturinventering
Arkeologisk utredning etapp 2

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Frågan om detaljplanläggning väcktes före den 2 maj 2011 varför planhanteringen sker enligt ”gamla” PBL.

Syftet med detaljplanen är att tillskapa möjlighet för uppförande av bostadsbebyggelse för permanent boende där de boende får tillgång till båtbyggor, ny väg, miljödam och ur miljösynpunkt värdefull ekdunge.

Boendemiljön inom föreslaget planområde medför en hög livskvalitet för människorna. Närheten till sjön Järnlunden är en stor tillgång för boende inom Linnäsområdet.

Det är viktigt för Kinda kommun att människor får möjlighet att leva och bo inom kommunen.

Ett utökat antal bostäder i Linnäsområdet ger bättre förutsättningar för näringar och service inom närområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Detaljplaneområdet är beläget c:a 2 km norr om Rimforsa i direkt anslutning till sjön Järnlunden.

Areal

Planområdet omfattar en areal av c:a 4,0 hektar varav 0,2 hektar utgörs av vattenområde.

Markägförhållanden

Fastigheten Linnäs 1:6 ägs av Fastighets AB Brynet Kolfallsgatan 27, 582 73 Linköping och Linnäs 1:58 ägs av Mats Bäckstedt Linnäs Bäckvik 590 46 Rimforsa.

Föreslagna vattenområden **WV** tillhör Linnäs 1:6 genom tidigare sämjedelning där Linnäs 1:6 har 4 % av hela Linnäs by vad det gäller vatten och fiske.

Fiskesamfälligheten Linnäs fs:1 gäller för vattenområdena.

Vid sämjedelningen beslutades att vatten och fiske skall gälla utanför den egna stranden.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplaner

För området gäller en översiktsplan antagen år 2004 av Kinda kommun.

Av översiktsplan framgår att kommunen förordar förtätningar och kompletteringar av befintlig bebyggelse norr ut mot Linnäs i samband med att kommunen bygger ut sina vatten- och avloppsledningar åt samma håll.

Vidare framgår av översiktsplanen att vid nyplanering skall tillgänglighetsfrågorna alltid beaktas så man får en god lösning för personer med olika slags handikapp.

Önskemålet om en levande landsbygd är en viktig utgångspunkt för ett fortsatt byggande på landsbygden.

Kommunen strävar efter att i första hand förlägga ny bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse med hänsyn till hushållningen med naturresurser i form av jord- och skogsbruk och orörda naturområden samt för möjligheten att erhålla goda VA-lösningar och samordnad sophämtning.

Detaljplaneförslaget stämmer överens med översiktsplanen.

Detaljplaner

Området berörs ej av några detaljplaner.

Övriga kommunala beslut

Miljö-, bygg- och räddningsnämnden har 2010-03-09 § 18 lämnat sitt medgivande till prövning av en ny detaljplan för området.

Program för planområdet

Detaljplaneförslaget har föregåtts av ett detaljplaneprogram.

Miljökonsekvenser

En behovsbedömning av MKB redovisas i slutet av denna beskrivning. Slutsatsen av bedömningen är att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och att någon MKB enligt 5 kap 18§ PBL därför inte bedöms vara nödvändig.

Riksintresse, Strandskydd

Kinda kanal utgör riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada områdets kvalitéer för det rörliga friluftslivet. Den nya detaljplanen innebär att det tillkommer några bryggor, en är till både för boende inom området och besökare. Det kommer även byggas hus i sjöns närhet. Bryggorna kommer att underlätta för det rörliga friluftslivet. Eftersom området sedan tidigare används för bostadsändamål innebär de tillkommande tomterna ingen inskränkning för det rörliga friluftslivet. Någon påtaglig skada på riksintresset bedöms inte uppstå.

Järnlunden omfattas av strandskydd om 150 m.

Strandområdet utgör redan i dag etablerad tomtmark med bebyggelse vilket bedöms som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.

Inom kvartersmark, lokalgata, GCVÄG, u-områden och WV-områden skall strandskyddet vara upphävt vid detaljplanens antagande.

Emedan strandområdet i dag utnyttjas som tomtmark med bryggor, båthus och sjöbodas såväl inom planområdet som direkt söder därom finns inte förutsättningar för en fri passage längs stranden varför kraven enligt miljöbalken 7 kap 18§ uppfylles för att strandskyddet bedöms kunna upphävas även för den delen av stranden.

Framlagt planförslag medför inga större förändringar av de strandnära områdena.

Planbestämmelsen att lägsta golvhöjd i bostad skall vara +90,3 m gör att området närmast stranden hålles fri från bostadsbebyggelse.

Husen får endast uppföras med en våning samtidigt som ekbeståndet behålles genom föreslagen naturmark kommer bebyggelsen väl att anpassas till landskapsbilden.

Detaljplaneförslaget påverkar Järnlunden och dess riksintresse i mycket liten omfattning.

Det är kommunen som upphäver strandskyddet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

. Mark och vegetation

Området närmast sjön Järnlunden utgörs av tomtmark.

Inom den östra delen av höjdpartiet finns ett ekbestånd där naturmark föreslås i planen. Den västra delen av höjdpartiet består av åker med ett mindre odlingsröse som är biotopskyddat enl. 7 kap 11 § miljöbalken.

Odlingsröset består av stora stenar där man inte får intrycket av ett gediget handplockat röse i rätt miljö.

Emedan röset ligger på planerad tomt är det, ett hinder vid byggnation på tomten.

Dispens att få ta bort odlingsröset har sökts och beviljats av länsstyrelsen genom beslut 2012-03-29.

Endast under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft gäller medgiven dispens.

I nordost består planområdet av lågmark.

Ekbeståndet ryms i huvudsak inom naturmark med undantag av några ekar som hamnar inom vägområde och tomtmark.

På föreslagen tomt öster om befintlig ladugårdsbyggnad och lokalgata finns tre st. ekar.

Den i norr belägna eken avses fällas på grund av att den kommer i konflikt med planerad byggnad.

Övriga två ekar skall sparas där den sydvästra eken bedöms vara närmare 200 år gammal och den mest värdefulla eken inom ekdungen.

En mindre ek på den västra tomten, i nära anslutning till den allmänna vägen, avses fällas på grund av närheten till planerad byggnad.

Vid infarten från allmänna vägen står två ekar som måste fällas på grund av planerad lokalgata.

För att utveckla ekkronorna kan det bli aktuellt, i samråd med kommunekologen, att fälla enstaka ekar inom naturområdet.

Det är viktigt att inga större grenar kapas på ekarna då röta lätt kan sprida sig i ekstammen.

Undervegetationen i form av buskar och sly skall kontinuerligt hållas borta för att hindra fuktskador på ekstammarna.

De känsliga naturområdena får inte skadas. Vid exploatering av området får ej transporter och materialupplag ske på naturmark.

Samråd betr. ovanstående miljöfrågor har skett med kommunekolog Anders Tingvall.

En naturinventering har utförts som bifogas planärendet.

. Miljödamm

Avsikten är att en miljödamm skall byggas i planområdets nordöstra del. Syftet med miljödammen är att förbättra miljön inom området.

Miljödammen får en positiv inverkan på sjön Järnlunden bl.a. på grund av att det grumlige dagvattnet från åkermark får passera miljödammen och partiklarna i vattnet kan sedimentera innan vattnet når Järnlunden.

Även fåglar och andra djur gynnas av en miljödamm.

Strandskyddsdispens har sökts och beviljats av Miljö-,bygg- och räddningsnämnden 2010-03-09 § 21.

Länsstyrelsen har beslutat 2010-04-07 att ej överpröva kommunens strandskyddsdispens.

Öster om befintligt dike kommer kärrmarken med befintlig vegetation med buskar mm bibehållas.

Miljödammen har illustrerats på detaljplanekartan.

. Geotekniska förhållanden

Marken som i huvudsak består av morän är gynnsam ur bärighetssynpunkt för planerad bebyggelse. Några geotekniska problem föreligger ej.

. Radon

Radonrisk bedöms ej föreligga inom planområdet.

. Risk för höga vattenstånd

Med hänsyn till närheten av sjön Järnlunden bör risken för höga vattenstånd uppmärksammas.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har låtit utföra en översiktlig översvämningskartering för bl.a. Järnlunden.

Slutprodukten är kartor med översvämningszoner vid 100 – årsflöde och beräknat högsta flöde.

Flöden med en återkomsttid på 100 år är framräknade med hjälp av frekvensanalys och vattenföringsserier.

Framtagningen av beräknat högsta flöde har skett i enlighet med Flödeskommitténs riktlinjer för dammdimensionering som bygger på en systematisk kombination av alla kritiska faktorer som bidrar till ett flöde (regn, snösmältning, hög markfuktighet, högt vattenstånd i sjöar samt magasinsfyllning i reglerade vattendrag).

Någon återkomsttid kan inte anges för detta flöde men den är betydligt större än 100 år och ligger i storleksordningen 10 000 år.

Ett teoretiskt värde för högsta flöde har framräknats till 90,1 m i höjdsystem RH 70 för Järnlunden.

Omräknat till RH 00, i vilket kommunen arbetar, blir höjden + 89,9 m.

Ovannämnda +höjder är extremt höga.

Sjön Järnlundens normalvattenyta NW är +86 och högsta högvattenyta HHW +87,14 i system RH 00.

I planen har en bestämmelse om lägsta golvhöjd i bostad satts till +90,3 m.

Den byggbara marken på tomterna är i anslutning till bostadshusen vilket i praktiken innebär att t.ex. garage av praktiska skäl kommer att hamna som lägst på en nivå +90 m (c:a).

I övrigt lär det bara vara enkla uthus, t.ex. förråd vid bryggorna, som hamnar lägre.

Vid extrema höga vattennivåer kan eventuellt viss del av lokalgatan liksom närliggande allm. vägen 603 tillfälligt översvämmas.

I övrigt vad gäller vattenstånd hänvisas till MSB utredning.

. Fornlämningar

Arkeologiska utredningar etapp 1 och 2 har utförts inom föreslaget detaljplanområde.

Utredningarna utvisar inga arkeologiska fynd.

Arkeologiska utredningar etapp 2 bifogas planärendet

Bebyggelseområden

. Landskapsbild

Det ligger ett större, högt beläget bostadshus centralt i planområdet. I övrigt är platsen bevuxen med fruktträd och buskar. Planförslaget innebär att sju nya hus kan byggas. Några av husen kommer att ligga ungefär på samma plats där det befintliga huset ligger. De nya husen tillåts bli högst 1 våning och högst fem meter. Landskapsbilden kommer att förändras, det blir fler hus, det kommer att etableras trädgårdar och anläggas nya bryggor. Området kommer att uppfattas som ett mer samlat bostadsområde jämfört med tidigare

På sidan 8 illustreras vyer från sjön Järnlunden med inlagd planerad bebyggelse.

. Bostäder

Inom planområdet finns 2 st bostadshus med komplementbyggnader för permanent boende.

För att bättre kunna disponera marken kommer det norra huset att rivas och nya bostadshus uppföras istället.

Framlagt detaljplaneförslag möjliggör uppförande av 8 st. nya bostadshus avsedda för permanent boende.

Med hänsyn till förhållandevis stora tomter föreslås en total byggrätt av 320 m².

. Övrig bebyggelse

Omedelbart öster om Linnäs 1:58 finns en ladugårdsbyggnad.

I övrigt finns båthus och en sjöbod- och bastubyggnad sedan 1950-talet.

Inom hamnområdet V föreslås uppförande av en sjöbod med en högsta byggrätt av 30 m².

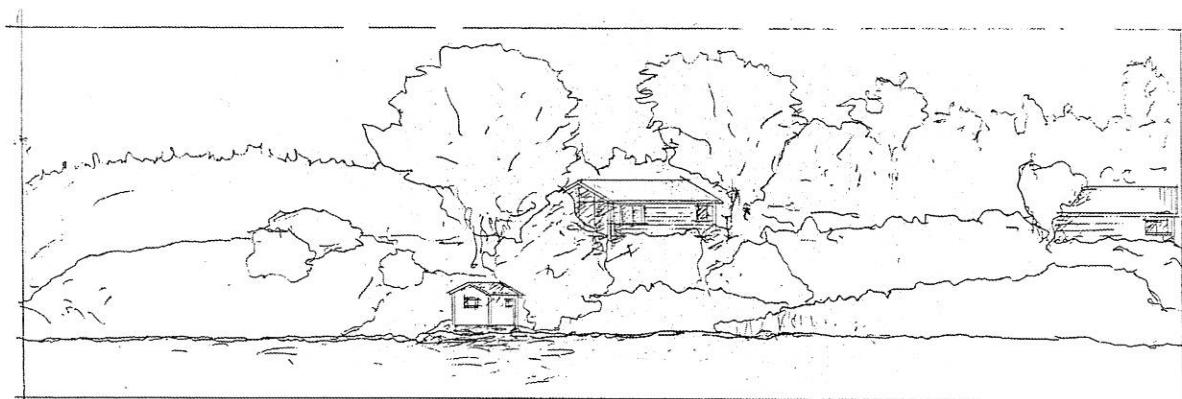
. Offentlig service

Offentliga servicen finns i Rimforsa och Kisa.

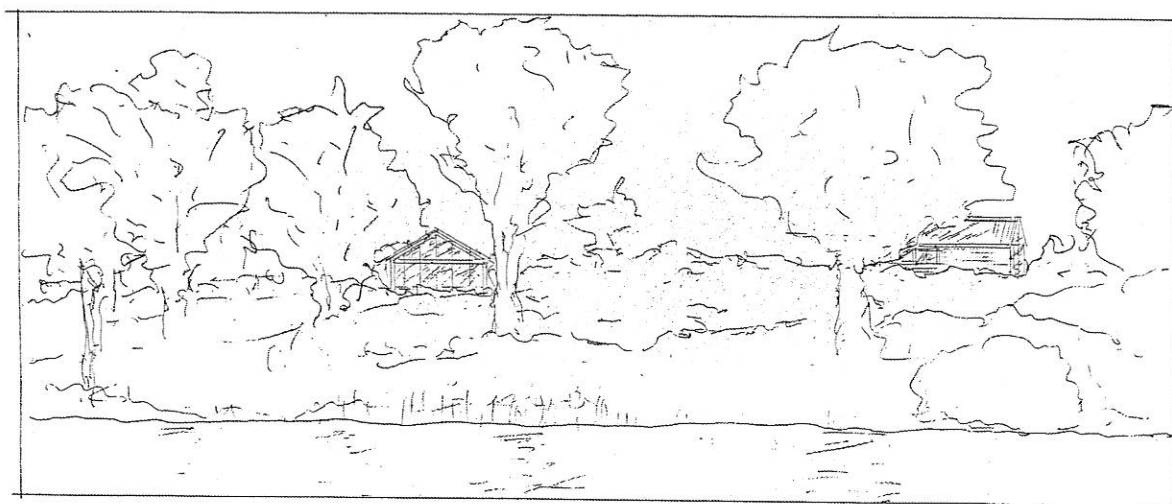
. Kommersiell service

Affärer av olika slag finns i Rimforsa och Kisa.

Illustrationer , vyer från sjön Järnlunden



Vy mot väster



Vy mot norr

. Tillgänglighet

Med undantag av branterna mot sjön är tomterna nästan plana och väl lämpade för rörelsehindrade personer.

Området blir mer tillgängligt med hänsyn till att en ny väg med betydligt mindre lutningar kommer att byggas ut.

. Byggnadskultur

Inom planområdet finns inga byggnader av kulturhistoriskt värde.

Friytor

. Lek och rekreation

Inom den egna tomten och i övrigt inom närliggande stora skogsområden finns stora möjligheter till lek och rekreation.

Sist men inte minst värdefull är självfallet sjön Järnlunden för rekreation.

Vattenområden

Fem st. vattenområden WV avsedda för bryggor med båtplats föreslås i planen.

De två WV-områdena i väster är redan ianspråktaga för båthus, sjöbod och bryggor.

Inom de övriga tre WV-områdena finns inga anläggningar i dag.

Avsikten är att samtliga WV-områden nyttjas på samma sätt.

Det nordöstra WV-området som är avsett för tomterna utan egen strand skall även vara till för tillfälliga besökare vilket är positivt för det rörliga friluftslivet.

Vattenområdena berörs av en fiskesamfällighet nämligen Linnäs fs:1.

Trafik

. Tillfartsvägar

För att trafikmässigt nå planområdet gäller allmänna vägen 603 Rimforsa – Dal – Hamra.

Goda siktförhållanden råder i dag vid anslutningen av befintlig enskild väg mot allmänna vägen 603.

. Lokalgator

En enkel och till stor del brant väg serverar i dag befintlig bebyggelse, inom området. Detaljplaneförslaget redovisar en ny lokalgata där lutningsförhållandena blir betydligt gynnsammare med lutningar av högst 7 %.

Fastigheterna Linnäs 1:30 och 1:57, som ligger i direkt anslutning till planområdet, skall ges rätt att nyttja den nya lokalgatan.

Fastigheten Linnäs 1:29 som är belägen strax sydväst om planområdet har, enligt servitut på Linnäs 1:13, sin utfartsväg till allmänna vägen 603 längs planområdets södra gräns.

På en sträcka av c:a 50 m närmast väg 603 kommer befintlig utfartsväg från Linnäs 1:29 och föreslagen lokalgata gå parallellt och i direkt anslutning till varandra.

För att erhålla en trafiksäker anslutning mot väg 603 skall Linnäs 1:29 ges rätt att nyttja ovannämnda del av lokalgatan för att nå väg 603.

Lokalgatan anslutes till den allmänna vägen 603.

Anslutningspunkten sammanfaller med nuvarande väganslutning mot allmänna vägen där goda siktförhållanden råder. För lokalgatan kommer en gemensamhetsanläggning bildas vars skötsel kommer att ske via en samfällighetsförening som är en form av föreningsförvaltning.

Anslutningen mot allmänna vägen 603 skall utformas enligt Trafikverkets anvisningar.

. Gång- och cykelväg

Gång- och cykeltrafik kommer att ske inom gatuområdet och föreslagen gång- och cykelväg.

Inom området för GCVÄG kommer en endast c:a 2m bred vägbana att byggas ut.

Någon biltrafik ner till hamnområdet kommer ej att tillåtas.

. Kollektivtrafik

Tåg- och bussförbindelser finns vid Rimforsa.

Skolbussen passerar detaljplaneområdet längs väg 603 Rimforsa-Dal-Hamra.

. Parkering

För tomterna inom området gäller parkering på den egna tomten.

Teknisk försörjning

. Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse inom och i nära anslutning till planområdet har i dag enskilda avlopps- och vattenanläggningar.

Kommunen har tagit beslut om att under hösten 2012 bygga ut det kommunala vatten- och spillvattennätet fram till detaljplaneområdet med följd att samtliga fastigheter inom planområdet skall anslutas till kommunens VA-nät.

Inom planområdet skall exploatören bygga ut VA-ledningssystemet.

Efter att erforderligt VA-system är utbyggt inom planområdet kommer kommunen att utöka sitt verksamhetsområde så att även fastigheterna inom detaljplaneområdet ingår i kommunens verksamhetsområde.

Den befintliga bebyggelsens anslutning till kommunens spillvattensystem innebär en förbättring av miljön inom området.

Dagvattnet avses omhändertas lokalt.

U-områden avsedda för VA-ledningarna har lagts in på detaljplanekartan.

VA-ledningarnas lägen skall säkras med ledningsrätt.

Ett avtal gällande vatten- och spillvattenledningar kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören.

Eventuellt dagvattensystem inom planområdet skall exploatören själv sörja för.

Projektering och utbyggnad av VA-ledningarna inom planområdet skall ske i samråd med kommunen.

Utbyggnaden av kommunala VA-ledningar fram till och inom planområdet innebär även att möjlighet finns att ansluta cirka 8 st. befintliga fastigheter, belägna öster om planområdet, till det kommunala avloppsnätet.

I planens sydöstra del har ett ledningsområde u redovisats avsett för ovannämnda befintliga fastigheter.

. Värme

Bostadshusen kommer att uppvärmas individuellt.

Ur trivsel- och uppvärmningssynpunkt bör en kamin avsedd för vedeldning installeras i bostadshusen.

Vedkaminen utgör även en säkerhet för uppvärmning vid eventuellt strömavbrott.

. El

Transformatorstation finns i direkt anslutning till planområdets sydvästra hörn, varifrån planerad bebyggelse kommer att erhålla ström.

. Bredband,Tele

Bredband är framdraget till ett läge direkt sydväst om föreslaget vägskaft vid väg 603.

Avsikten är att i samband med utbyggnaden av VA-ledningar och elledningar lägga tomrör för senare dragning av fiberkabel.

Vissa ändringar av befintliga teleledningar kan bli aktuella vid utbyggnaden av planområdet.

. Avfall

Kommunen hämtar soporna vid respektive fastighetsgräns där plats skall finnas för uppställning av soptunna.

Administrativa frågor

. Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 10 år efter det att antagen detaljplan vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE

Detaljplaneförslaget är upprättat av undertecknad i samråd med kommunens stadsark. Ture Göransson, miljö- och byggchef Yngve Blomberg, byggnadsinsp. Leif Nilsson, Tekn.chef Staffan Andersson, Ingenjör Veine Kederstedt, kommunekolog Anders Tingvall och markägaren Mats Bäckstedt.

Tidiga kontakter och samråd har skett med kommunen.

Linköping 2012-05-29

Bo Sandström
Planförfattare

ANTAGANDEHANDLING

1(3)

Detaljplan för LINNÄS 1:6 MFL Kinda kommun, Östergötlands län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen följer s.k. normalt planförfarande vilket innebär samråd, utställning, antagande och lagakraftvinnande. "Gamla" PBL gäller.

Planerad tidsplan enligt nedanstående:

Samråd och remiss	mars-april	2012
Utställning	juni-juli	2012
Antagande	sep	2012
Laga kraft	okt	2012

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden upphör 10 år efter det antagen detaljplan vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Principen för att kommunen skall vara huvudman för allmän plats är att detaljplaneområdet ligger inom tätort.

Nu aktuellt planområde ligger utanför tätort.

Gata, gång- och cykelväg samt naturområden kommer att skötas av berörda fastighetsägare via en samfällighetsförening reglerad av gemensamhetsanläggning.

Ansvarsfördelning

Exploatören dvs. markägaren skall genomföra och ansvara för alla arbeten inom allmän plats.

Även spillvatten och vattenledningar byggs ut av exploatören för att därefter överlämnas till kommunen som införlivar planområdet i sitt verksamhetsområde.

Avtal

Innan exploatören får påbörja utbyggnaden av vatten- och spillvattensystem skall ett VA-avtal upprättas mellan kommun och exploatören, vari bl.a. följande skall regleras;

- Kommunens insyn i och godkännande av projekteringshandlingar
- Elförsörjning och övervakningssystem för blivande pumpstation
- Beskrivning av tekniska funktioner och utrustning i pumpstation
- Kommunens godkännande av oberoende teknisk kontrollant
- Kontroll, provningar, byggmöten
- Överlämnande, besiktningar, relationshandlingar, ledningsrätter
- Ekonomi, anslutningsavgifter
- Garantitider

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Föreslagna tomtplatser skall avstyckas och därmed bilda egna fastigheter.

För naturmark, lokalgata och gång- och cykelväg samt V-område bör gemensamhetsanläggningar inrättas.

Betr lokalgatan bör även, de utanför planområdet belägna, fastigheterna Linnäs 1:30 och 1:57 ingå i gemensamhetsanläggning.

Även Linnäs 1:29, som får möjlighet att nyttja lokalgatan på en kort sträcka, bör ingå med en mindre andel i gemensamhetsanläggningen för lokalgata.

Varje tomt skall ha rätt till båtbygga med båtplats vid bygga som skall säkras förslagsvis med servitut.

Där WV-område som redovisats i anslutning till tomtplats äger endast respektive tomt rätt till byggan.

Fastigheten Linnäs 1:58 skall ha servitutsrätt till befintligt båthus beläget utanför stranden längs Linnäs 1:58.

V-område med angränsande WV-område är avsett för resterande 4 tomtplatser.

För de kommunala VA-ledningarna inom detaljplaneområdet skall ledningsrätter tillskapas.

Gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut bildas lämpligen i samband med tomtavstyckningarna.

Gällande Linnäs ga:4, som går genom planområdet, samt övriga servitut som ej har någon funktion efter plangenomförandet skall upphävas.

All fastighetsbildning begärs och bekostas av exploatören när detaljplanen vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna för detaljplanens upprättande och dess genomförande skall erläggas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Utbyggnad av vägar och Va-ledningar bör föregås av projektering med därtill hörande handlingar.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av undertecknad i samråd med stadsark. Ture Göransson.

Linköping 2012-05-29
Sandströms Projekteringsbyrå AB – Linköping

Bo Sandström
Planförfattare