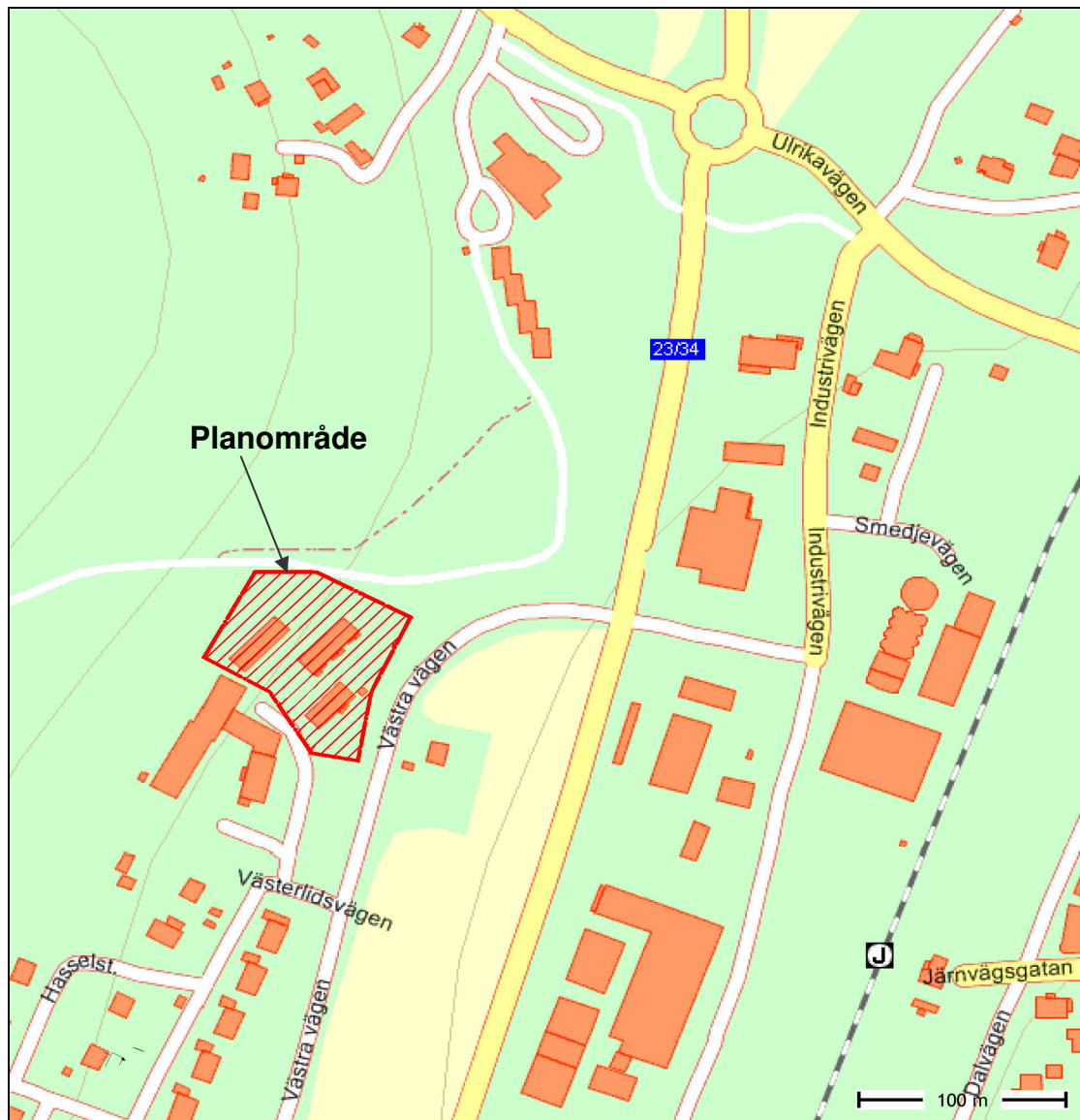




KINDA
KOMMUN

Detaljplan i Rimforsa för Rimforsa 2:68



ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2009-11-26

Sammanfattning av planförslaget

Detaljplanen berör fastigheten Rimforsa 2:68. Fastigheten ägs av Stiftelsen Kinda hus och rymmer tre byggnader. Två av dessa är äldre bostäder och den tredje är en före detta förskola som i dagsläget står tom.

Fastigheten är sedan tidigare planlagd för allmänt ändamål (A). Beteckningen är sedan Plan- och Bygglagens (PBL) tillkomst inaktuell. I planen specificeras ändamålet till boende och kontor. Syftet är att bekräfta befintlig markanvändning och möjliggöra kontor och annan icke störande verksamhet. Dessutom ska en specificering av markanvändningen möjliggöra eventuell delning av fastigheten.

Detaljplanen anses vara förenlig med gällande översiktsplan samt 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte uppkomma till följd av detaljplanens genomförande. Kommunen bedömer att följderna av detaljplanens genomförande inte föranleder en miljöbedömning enligt miljöbalkens bestämmelser.

MILJÖ-, BYGG- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN

Ture Göransson

Stadsarkitekt, Kinda kommun

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Detaljplanekarta med bestämmelser, i skala 1: 400
- Grundkarta och fastighetsförteckning
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning

Fullständiga planhandlingar kommer att i antagningsskedet bestå av även:

- Särskilt utlåtande
- Plansamrådsredogörelse

Ärendegång

Enkelt planförfarande	
Beslut	Datum
Plansamråd	090824-091002
Antagande	2009-12-15
Laga kraft	

Innehållsförteckning

Sammanfattning av planförslaget	2
Ärendegång	2
Handlingar	2
Innehållsförteckning	3
PLANBESKRIVNING	4
Planens bakgrund och syfte	4
Planeringsförutsättningar	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Riksintressen	6
Natur	6
Befintlig bebyggelse	7
Gator och trafik	8
Olycksrisker och störningar	8
Teknisk försörjning	8
Planförslag	9
Ny bebyggelse	9
Natur, park och rekreation	9
Gator och trafik	9
Teknisk försörjning	9
Jämställdhet och trygghet	10
Påverkan på miljön, sociala förhållanden av planens genomförande	10
Revideringar	10
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	12
Organisatoriska frågor	12
Tidplan	12
Genomförandetid	12
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Markägare inom planområdet	12
Ekonomiska frågor	13
Planekonomi	13
Tekniska frågor	13
Ledningar	13
Dagvatten	13
Medverkande tjänstemän	13
Planförfattare	13
BEHOVSBEDÖMNING OCH AVGRÄNSNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, MKB	14
Behovsbedömning	14
Påverkan	14
Platsen	14
Planen	14
Slutsatser och ställningstagande	14

PLANBESKRIVNING

Planens bakgrund och syfte

Fastigheten Rimforsa 2:68 ägs av Stiftelsen Kinda hus och är bebyggd med två bostadshus och en före detta förskola.

Fastigheten omfattas av en detaljplan från 1970 som anger markanvändningen *Allmänt ändamål*. Efter Plan- och Bygglagens (PBL) införande krävs det att markens användning är närmare angiven i detaljplan för att bygglov ska kunna ges.

I Rimforsa finns behov av fler äldreboenden och kontor.

För att möjliggöra detta krävs en ny detaljplan som medger detta. Syftet med detaljplanen är därför att anpassa planbestämmelserna till aktuell och önskad markanvändning.

Planeringsförutsättningar

Plandata

Planområdet är beläget i Rimforsa, i Kinda kommun. Samhället ligger ca 20 km norr om Kisa och ca 35 km söder om Linköping. Planområdet är beläget väster om riksväg 34 och söder om länsväg 588.

Planområdet inbegriper fastigheten Rimforsa 2:68, vilken omfattar ca 5100 m².



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

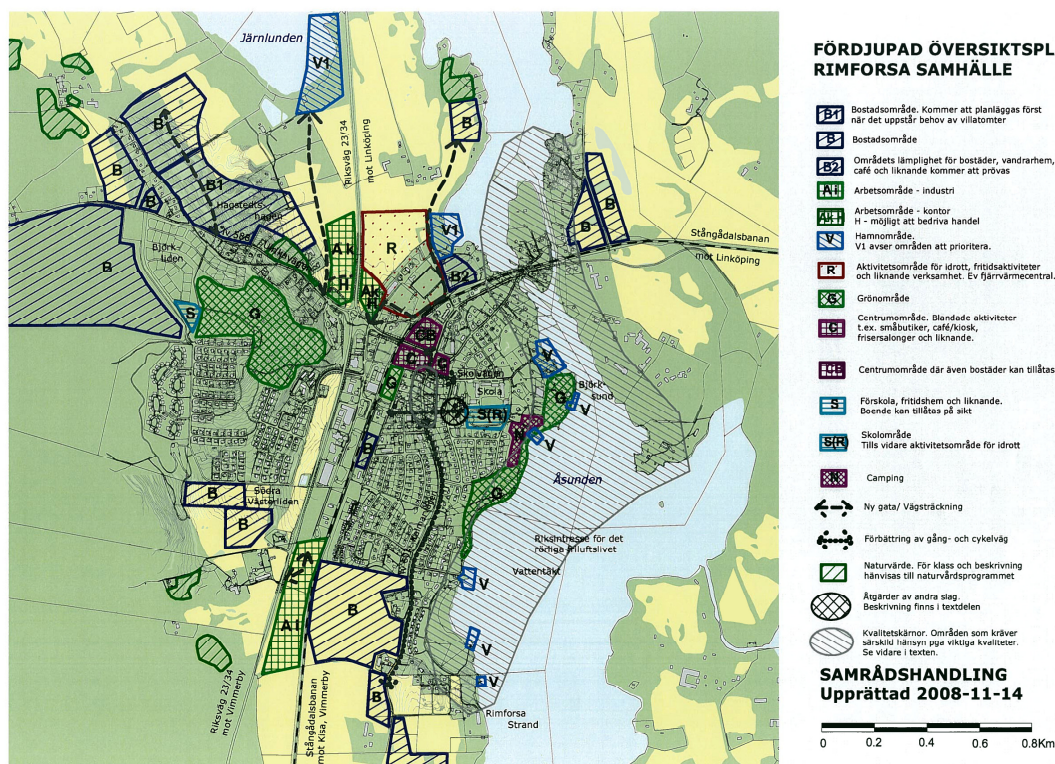
För planområdet gäller Kinda kommuns översiktsplan från 2004. (Antagande datum 2004-11-29).

I översiktsplanen står skrivet att utbudet av bostäder ska vara varierat och att enkla hinder för funktionshindrade ska tas bort i lokaler, på allmänna platser och i utemiljöer. Detta mål ska vara uppfyllt till år 2010. För planområdet finns inga specifika ställningstaganden.

Fördjupning av översiktsplan

För Rimforsa finns en fördjupning av översiktsplanen (Antagandehandling daterad 1991-10-25). En ny fördjupning av översiktsplanen har gjorts för Rimforsa och var ute på samråd vintern 2008-2009 (samrådshandling 2008-11-14).

Enligt den nya fördjupningen kommer behovet av platser i äldreboende vara konstant under en 5 till 10 års period, men en efterfrågan finns på bostäder i centralt läge som är anpassade för äldre. I övrigt omnämns inte planområdet.



Karta från fördjupad översiktsplan för Rimforsas samhälle. (Samrådshandling daterad 2008-11-14)

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas sedan tidigare av *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Rimforsas samhälle (del av Rimforsas 9:87 m.fl.) Norra Kinda kommun, Östergötlands län (reviderad 1970-09-14)* Gällande plan anger markanvändningen A (allmänt ändamål) för det nu aktuella planområdet.

Program

Bedömningen har gjorts att ett program inte är nödvändigt för denna plan. Ställningstagandet grundar sig på att detaljplanen innebär en mindre justering av befintlig verksamhet och att planens genomförande inte bedöms påverka omgivningen.

Riksintressen

Planområdet berör inte några riksintresseområden eller Natura 2000-områden.

Natur

Mark, vegetation och naturmiljö

Planområdet består av sluttande terräng med lutning åt söder och öster.

Planområdet består till sin helhet av redan ianspråktagen kvartersmark. En kraftig ek ligger i planområdets södra del. Trädet bedöms vara ett värdefullt inslag i bebyggelsen och har också ett stort biologiskt värde.

Norr och nordväst om fastigheten finns ett sammanhängande skogsområde.

Geotekniska förhållanden

Marken består enligt gällande detaljplan huvudsakligen av blockig morän med inslag av berg i dagen. Vid eventuella tillbyggnader bör de geotekniska förhållandena utredas närmare.

Förorenad mark och radon

Inga källor till markföroreningar är kända inom planområdet. Marken i området är inte klassad som högriskområde för markradon.

Fornlämningar och kulturmiljöer

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Fornlämningar skyddas genom lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML). Om en fornlämning påträffas under ett pågående arbete skall arbetet avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen.

Befintlig bebyggelse

Det finns två bostadshus och en före detta förskola inom planområdet. Ett av bostadshusen är i ett plan, det andra bostadshuset ligger i en brant sluttning, huset är i form av ett suterränghus. Det finns även en före detta förskola i ett plan.



Fotot visar de tre byggnaderna på tomten. Huset i förgrunden är den före detta förskolan.

Kommunens ålderdomshem Violon, Västerlidens äldreboende, finns strax söder om planområdet. Hemmet byggdes under 1920-talet och byggdes om under 1960-talet. Söder om planområdet ligger små friliggande villor av varierande ålder.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet nås från lokalgatan Västerlidsvägen. Denna nås från Ulrikavägen via Industrivägen och Västra vägen. (Tunneln under Rv 34).

Västerlidsvägen är en småskalig gata kantad av villabebyggelse. Här sker gång och cykeltrafik i gatan, utan trottoarer. Planområdet kan även nås från norr via gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Tåg och landsortsbuss trafikerar Rimforsa söderut mot Kisa och norrut mot Linköping. Bussförbindelser finns även österut mot Opphem. Avståndet till tågstationen är ca 400 m.

Parkering, varumottagning, utfarter

Planområdet rymmer en mindre bilparkering som angörs från Västerlidsvägen. Fastighetsägaren bör vid eventuella tillbyggnader kunna visa att parkeringskapaciteten är tillräcklig.

Olycksrisker och störningar

Detaljplanen bedöms inte medföra några risker eller störningar.

Teknisk försörjning

Allmänt

Fastigheten är ansluten till de allmänna ledningsnäten för vatten, avlopp, dagvatten, el, bredband och tele via Rimforsa 2:36. Servisledningar finns inom den egna fastigheten.

Uppvärmning sker med eldning av olja i grannfastigheten Rimforsa 2:36, äldreboendet Västerliden. Rimforsa 2:68 är ansluten till denna värmekälla via underjordiska ledningar.

Avfall

Fastigheten är ansluten till kommunal renhållning.

Planförslag

Ny bebyggelse

Intresse har visats för att utöka antalet äldreboendestäder, samt att möjliggöra en mer flexibel markanvändning. Markanvändningen ändras till *bostäder och kontor samt icke störande verksamheter, hantverk m.m.* (BK₁). Detta innebär bland annat att den del av fastigheten som idag utgör den före detta förskolan kan byggas om till bostäder.

Idag är byggnadernas höjd reglerad så att antalet våningar begränsas till en. Planförslaget medger hus i två våningar för de två övre byggnaderna i sluttningen. Den före detta förskolan begränsas till en våning. Taklutningen begränsas till maximalt 27°.

Gestaltning och kulturmiljöer

Eventuella tillbyggnader bör utformas med estetisk omsorg. Hänsyn bör tas till intilliggande äldre bebyggelse (seniorboendet Violen, Västerlidens Äldreboende).

Grundläggning m.m.

Förhållandena i planområdet indikerar ingen förhöjd skredrisk eller svåra grundläggningsförhållanden. Markens kraftiga lutning gör dock att de geotekniska förhållandena bör utredas närmare inför byggnation.

Tillgänglighet

Planområdet ligger i kraftig sluttning. Vid alla om- och tillbyggnader ska gällande riktlinjer för tillgänglighet tillämpas.

Natur, park och rekreation

Ingen jungfrulig naturmark tas i anspråk. En kraftig ek ligger i planområdets södra del. Trädet bedöms vara ett värdefullt inslag i bebyggelsen och har också ett stort biologiskt värde. En bestämmelse har införts på plankartan att marklov krävs för att få fälla trädet. Planområdet bedöms i övrigt inte innehålla eller gränsa till några naturvärden som kan påverkas av planens genomförande.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Allmänhetens tillgång till gång- och cykelvägen som löper genom planområdet säkras med ett x (marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik) på plankartan. I övrigt påverkar inte detaljplanens genomförande omgivande gatunät eller gång- och cykelvägar.

Parkering, varumottagning, utfarter

Av trafiksäkerhetsskäl införs en planbestämmelse om utfartsförbud mot Västra vägen, öster om planområdet. Nuvarande trafikmatning från Västerlidsvägen via grannfastigheten Rimforsa 2:36 avses vara kvar.

Idag finns ett samutnyttjande av parkeringsplatsen på den närliggande fastigheten Rimforsa 2:36 som bedöms täcka även tillfälligt högre behov. Fastighetsägaren bör vid eventuella tillbyggnader kunna visa att parkeringskapaciteten är tillräcklig.

Teknisk försörjning

Befintliga anslutningar till allmänna ledningar för VA, el, tele och bredband påverkas inte av detaljplanens genomförande. Nödvändiga u-områden inrättas så att

ledningarna kan säkras, det måste dessutom skapas ledningsrätt eller servitut för ledningarna.

En ny servisvattenledning bör dras till den nya fastigheten med anslutning direkt till det kommunala nätet.

Dagvatten

Dagvattnet ska tas omhand lokalt inom den egna fastigheten. Takvattnet ska avledas ovan mark.

Jämställdhet och trygghet

Ett åtgärdsprogram för tillgänglighet togs fram enligt fördjupad översiktsplan Rimforsa (samrådshandling daterad 2008-11-14). Privata ägare till butiker och verksamheter ansvarar för att butiker blir tillgänglighetsanpassade.

Påverkan på miljön, sociala förhållanden m.m. av planens genomförande

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

3 kap. "Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden"

Enligt detta kapitel ska mark- och vattenområden användas för de ändamål områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges för användning som medför en allmänt god hushållning.

Detaljplanen bekräftar aktuell användning och möjliggör ombyggnad av förskola till bostäder. En ombyggnad till bostäder innebär inga ingrepp som väntas skada marken.

Utifrån områdets läge och föreliggande behov anses detaljplanen vara förenligt med 3 kap. miljöbalken.

4 kap. "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet"

Planområdet ligger inte inom något av de särskilda geografiska riksintresseområden som utpekats i 4 kap. miljöbalken.

5 kap. "Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning"

Idag finns två miljökvalitetsnormer som kan beröra planeringen inom planområdet, förordningen (2001:527) om utomhusluft och förordningen (2004:675) om omgivningsbuller. Förordningen för omgivningsbuller ställer krav på att buller från olika källor ska kartläggas och att åtgärdsprogram ska tas fram.

Detaljplanen bedöms inte stå i konflikt med gällande miljökvalitetsnormer.

Revideringar

Efter att samråd har skett om detaljplaneförslaget har planförslaget reviderats:

Plankartan kompletteras avseende bestämmelsen u. Planbeskrivningen kompletteras under rubriken: *Teknisk försörjning* med följande text: "Nödvändiga u-områden inrättas så att ledningarna kan säkras, det måste dessutom skapas ledningsrätt eller servitut för ledningarna. En ny servisvattenledning bör dras till den nya fastigheten med anslutning direkt till det kommunala nätet."

Plankartan kompletteras med enskilt huvudmannaskap. Genomförandebeskrivningen kompletteras under rubriken: *Huvudmannaskap* ” Inom planområdet finns ingen allmän platsmark, därmed kommer enskilt huvudmannaskap gälla.”

Utöver nämnda revideringar har ett antal redaktionella justeringar gjorts.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet genomförs med enkelt planförfarande och avses i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Samråd	augusti - oktober 2009
Antagande	december 2009
Laga kraft	januari 2010

Tidplanen är preliminär och förutsätter att inga särskilda utredningar tillkommer.

Genomförandetid

Planens genomförandetid skall vara fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kvartersmark

All mark inom planområdet utgörs av kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för att kvartersmarken bebyggs och marken iordningställs i enlighet med detaljplan och bygglov.

Huvudmannaskap

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark, därmed kommer enskilt huvudmannaskap gälla.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare inom planområdet

Planområdet består av fastigheten Rimforsa 2:68 som ägs av Stiftelsen Kinda hus.

Servitut, ledningsrätter samt övriga rättigheter

Allmänhetens tillgång till den gång- och cykelväg som löper genom fastigheten Rimforsa 2:68 bör säkras med servitut. I planen säkras allmänhetens tillgång genom bestämmelsen x (marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik) på plankartan.

Ledningar som försörjer Rimforsa 2:68 via grannfastigheten 2:36 bör säkras med servitut eller ledningsrätt.

Rätten att nyttja 2:36 för in- och utfart mot Västerlidsvägen bör säkras via servitut. Dessa områden ligger utanför planområdet.

Driften av den gemensamma uppvärmningsanläggningen för Rimfors 2:36 och 2:68 bör delas mellan fastighetsägarna i en gemensamhetsanläggning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren står för kostnaden för upprättandet av detaljplanen samt kostnader för fastighetsrättsliga åtgärder.

Tekniska frågor

Ledningar

Detaljplanen medför inte behov av nya anslutningar eller påverkan på allmänna ledningar. Ledningar som försörjer fastigheten Rimforsa 2:68 via grannfastigheten 2:36 bör säkras med ledningsrätt eller servitut.

Den nya fastighetsägaren bör träffa en överenskommelse med ITsam, kommunens bredbandsbolag med anledning av de ledningar som försörjer Rimforsa 2:68 via grannfastigheten, denna överenskommelse bör ske innan försäljning av fastigheten sker.

Dagvatten

Takvatten ska avledas ovan mark. Dagvatten omhändertas lokalt inom fastigheten. En infiltrationsanläggning eller liknande bör anläggas inom fastigheten för ändamålet.

Medverkande tjänstemän

Ture Göransson, stadsarkitekt, projektledare, Miljö-, Bygg- och Räddningsnämnden, Kinda kommun

Per Cedervall, VD Stiftelsen Kindahus

Planförfattare

Lina Gregersdotter, planeringsarkitekt MSA, (White arkitekter AB) har upprättat planen.

BEHOVSBEDÖMNING OCH AVGRÄNSNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, MKB

Behovsbedömning

I enlighet med bestämmelserna i Plan- och bygglagen, Miljöbalken och förordningen om Miljökonsekvensbeskrivningar skall planer och program som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan miljöbedömas. För detaljplaner skall behovet av en miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, en s.k. behovsbedömning.

Som stöd för behovsbedömningen har en checklista använts. Här redovisas i sammanfattad form de slutsatser som dragits i detta arbete.

Påverkan

Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till några märkbara konsekvenser eller omgivningspåverkan.

Platsen

Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget. Detaljplanen syftar till att befästa befintlig verksamhet. Planrådets närmsta omgivning består av parkmark, villabebyggelse och ett seniorboende. Några stora naturvärden har inte identifierats inom planområdet. Omgivande grönområden kommer inte att påverkas av planens genomförande.

Planen

Detaljplanens genomförande innebär att nuvarande verksamhet befästs och ges utvecklingsmöjligheter. Planen är utformad så att ingen miljöpåverkan ska uppkomma.

Slutsatser och ställningstagande

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att den aktuella detaljplanen inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Motivet till ställningstagandet grundas på ovanstående behovsbedömning och analys med checklista. Skälen till att kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan är:

- Att markanvändningen innebär att befintlig verksamhet bekräftas.
- Att ingen påverkan på naturmiljön sker.
- Att detaljplanens genomförande inte påverkar omgivande bostadsområden.

Någon miljökonsekvensbeskrivning, enligt 5 kap 18§ PBL behöver därför inte göras.

Miljö-, Bygg- och Räddningsnämnden, Kinda kommun

Ture Göransson stadsarkitekt, projektledare



Miljö-, Bygg- och Räddningsnämnden

Besöksadress: Stora Torget 5

Postadress: 590 40 KISA

Telefon (växel): 0494-190 00

E-post: kinda@kinda.se

Hemsida: www.kinda.se