



Borgholms  
kommun

Ändring av detaljplan för del av

# Halltorp 1:7 och 1:10 ”Sandwedgen”

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Samrådshandling

2017-11-30

## Innehåll

Förutsättningar	3
Planförslag	4
Plankarta	5
Genomförandebeskrivning	6

### **Samråd av planförslaget pågår**

**2017-12-11 t.o.m. 2018-01-08**

Eventuella synpunkter på förslaget ska skriftligen ha inkommit **senast måndagen den 8:e januari** till: [sbn@borgholm.se](mailto:sbn@borgholm.se)

Upplysningar i planärendet lämnas av Lisa Wändesjö  
Telefon: 0485-880 37  
E-post: [Lisa.wandesjo@borgholm.se](mailto:Lisa.wandesjo@borgholm.se)  
Dnr: 2015-0522

#### Planhandlingar:

- tillägg till plankartan med bestämmelser
- tillägg till planbeskrivning med genomförandebeskrivning (denna handling)
- fastighetsförteckning
- behovsbedömning



# Förutsättningar

## Ändring av detaljplan för Sandwedgen, del av Halltorp 1:10 och 1:7, Ekerum

### Tillägg till planbeskrivningen

Detaljplan för del av Halltorp 1:10 och 1:7 "Sandwedgen", vann laga kraft 2017 efter en lång rättsprocess. Detaljplanen medger en minsta fastighetsstorlek på 4000kvm eftersom tanken var att bilda bostadsrättsföreningar. Förutsättningarna har ändrats och fastighetsägaren önskar därför att den planbestämmelse som styr upplåtelseformen utgår.

Ändring av detaljplan innebär att gällande detaljplan (underliggande plan 323) fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planens bestämmelser. Tillägget ska alltså läsas parallellt med gällande detaljplan.

### Tillägg till detaljplanen

Planhandlingarna består av Tillägg till plankarta med bestämmelser och Tillägg till planbeskrivning. Endast Tillägg till plankarta blir juridiskt bindande.

### Planprocessen

I samrådsskedet tas ett förslag fram som visar kommunens planläggning. Närboende, föreningar och myndigheter m.fl. får ta del av planförslaget. Eventuella synpunkter kan leda till att planförslaget revideras. Nästa steg i processen kallas för granskningsskede och går till på ungefär samma sätt som samrådsskedet. Närboende och berörda får återigen möjlighet att

ta del av förslaget. Eventuella synpunkter under planprocessen sammanställs och kommenteras i ett granskningsutlåtande. Synpunkterna kan leda till att planförslaget justeras innan den slutligen antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Den som inte inkommit med skriftliga synpunkter under samrådstiden eller under granskningstiden, kan förlora rätten att överklaga planen. Mer information finns på kommunens hemsida: [www.Borgholm.se](http://www.Borgholm.se)

Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande för gällande detaljplan. Kommunen bedömer vidare att förslaget inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande.

### Planens bakgrund och syfte

Planändringens syfte är att göra planen mer flexibel. Syftet uppnås genom att inte, via planbestämmelse och genomförandebeskrivning, låsa byggnation av ny bebyggelse till en viss upplåtelseform. Planändringen grundar



## Planförslag

sig i önskemål från fastighetsägaren samt diskussion mellan densamma och kommunen.

### **Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB**

Planområdet omfattas av bestämmelserna i 4 kap 1 och 2 §§ miljöbalken. Dessa bestämmelser omfattar hela Öland, som är av riksintresse på grund av sina samlade natur- och kulturvärden.

Behovsbedömning har kommit fram till att detaljplanens genomförande, även efter ändringen, inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

### **Planens läge**

Planområdet är beläget i den nordligaste randen av Rällaskogen, ca 12 km söder om Borgholm. Planområdet gränsar i norr till Ekerums golfbana och i söder till Rälla Strandväg.

### **Markägoförhållanden**

Planområdet utgörs av del av Halltorp 1:7 och 1:10 som ägs av Ekerum Golf & Resort AB.

### **Ändring av planbestämmelse**

Bestämmelsen **B** har justerats genom att följande mening utgår: Minsta fastighetsstorlek är 4000 kvm.

Planändringen innebär att fastighetsägaren inte längre är hänvisad åt en specifik upplåtelseform vid byggnation. Tidigare bestämmelse tillsammans med plan- och genomförandebeskrivning har indirekt hänvisat fastighetsägaren bilda bostadsrättsföreningar. Ändringen av detaljplanen bidrar således till en mer flexibel plan.

### **Behovsbedömning**

Ändringen i planen medför inga förändringar i markanvändningen gentemot dagens förhållanden och bedöms inte medföra någon betydande påverkan på miljön.

Kommunen anser därför att någon miljöbedömning inte behöver göras för planändringen.

### **Medverkande tjänstemän**

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lisa Wändesjö  
Planarkitekt

Magnus Karlsson  
Miljöstrateg

Magnus Juhlin  
Plan- och byggchef

# Plankarta

**B**

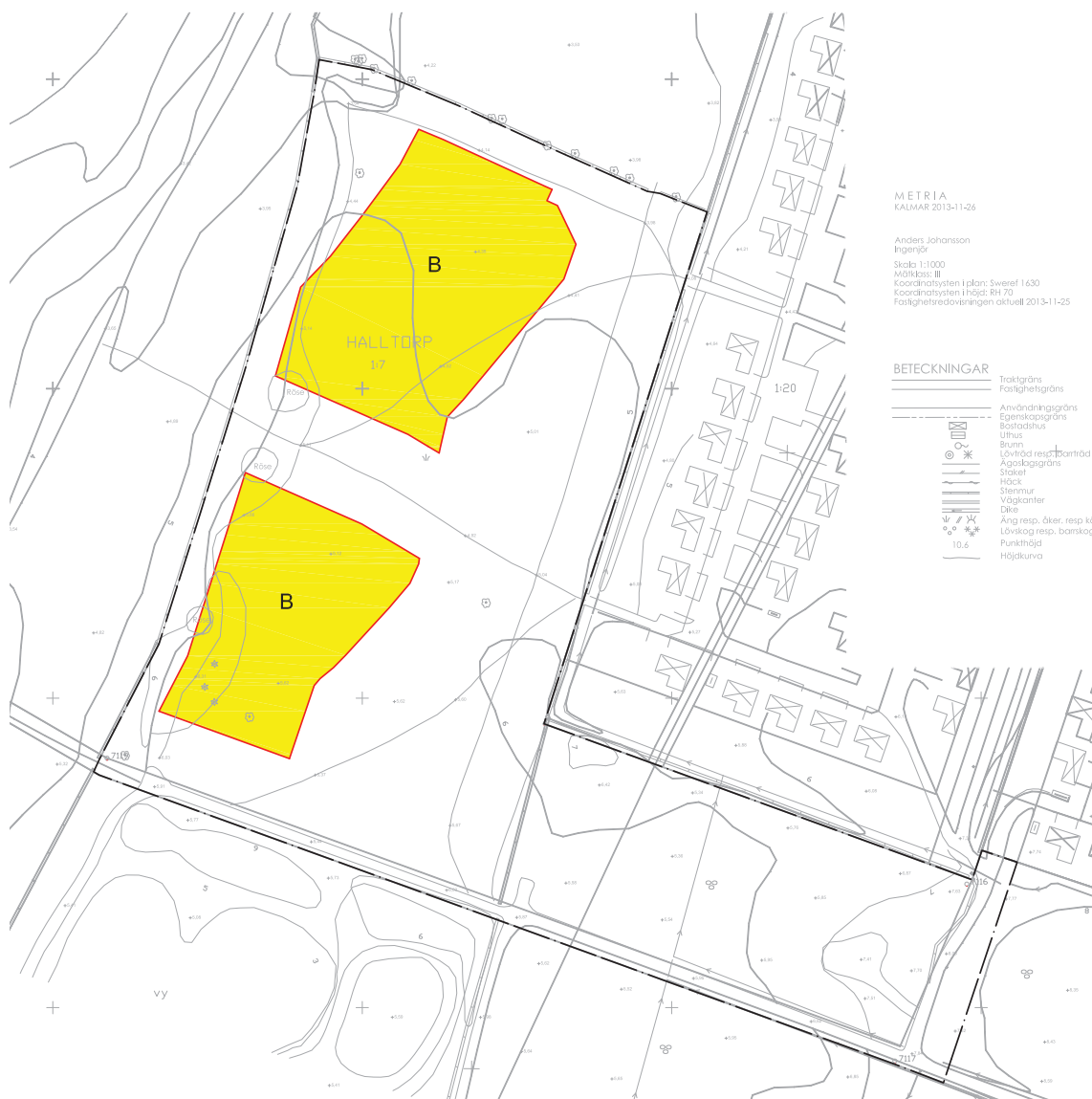
## Ny användningsbestämmelse inom rödmarkerat område

Bostäder. Utformningen ska vara förenlig med avsnittet gestaltning på s. 11 i planbeskrivningen. Komplementbyggnad får uppföras i anslutning till respektive bostadshus och får maximalt ha en byggnadsarea på 20 kvm och en totalhöjd på 3,5 meter.

**B**

## Tidigare bestämmelse som utgår

Bostäder. Minsta fastighetsstorlek är 4000 kvm. Utformningen ska vara förenlig med avsnittet gestaltning på s. 11 i planbeskrivningen. Komplementbyggnad får uppföras i anslutning till respektive bostadshus och får maximalt ha en byggnadsarea på 20 kvm och en totalhöjd på 3,5 meter.





# Genomförandebeskrivning

## Organisatoriska frågor

### Planförfarande

Arbetet med ändring av detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler om standardförfarande. Efter samrådet kan planförslaget komma att justeras innan det går ut på granskning. Efter granskningen sammanställs och kommenteras inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande där kommunen tar ställning till en eventuell justering av planförslaget. Granskningsutlåtandet skickas ut till de som har inkommit med synpunkter. Planförslaget går sedan upp för antagande i Samhällsbyggnadsnämnden. Tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter föreligger i samråds- och granskningskedet.

Planändringen beräknas att antas under kvartal 1, 2018.

### Tidplan

Tid	Planprocess	Byggprocess
dec 2017	Samråd	
jan 2018	Granskning	
feb 2018	Antag av SBN	
mars 2018	Laga kraft	
2018		Byggstart

### Genomförande

Planens genomförandetid går ut 2027-09-11, vilket är tio år från den dagen som gällande detaljplan vann laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ekerum Golf & Resort är exploatör.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Allmänt

Nya fastigheter bildas genom avstyckning.

### Fastighetsbildning

Exploatören ansöker och bekostar avstyckning för bildande av bostadsfastighet inom kvartersmarken för bostäder (B).

### Ekonomiska frågor

Ett planavtal reglerar kostnaderna. Exploatören bekostar planarbetet.

## Medverkande tjänstemän

Lisa Wändesjö

Planarkitekt

Magnus Juhlin

Plan- och byggchef

Ida Dessin

Mark- och exploateringsstrateg