



Borgholms
kommun

Ändring av detaljplan för del av

Halltorp 1:7 och 1:10 ”Sandwedgen”

Borgholms kommun



PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Laga kraft 2018-03-28

Innehåll

Förutsättningar	3
Planändring	4
Plankarta	5
Genomförandebeskrivning	6

Antagandehandling

Handläggare: Lisa Wändesjö, planarkitekt

Dnr: 2015-0522

Planhandlingar:

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



Förutsättningar

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

Tillägg till planbeskrivningen

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

Ändring av detaljplan innebär att gällande detaljplan (underliggande plan nr 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 med genomförandebeskrivning. Endast Tillägg till plankarta blir juridiskt bindande.

Planprocessen

Detaljplanen har under processen varit ute på samråd och granskning. Närboende, föreningar och myndigheter m.fl. har fått ta del av förslaget. Synpunkter under planprocessen har sammanställts och kommenteras i ett granskningsutlåtande.

Mer information finns på kommunens hemsida: 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

Syftet med ändringen av detaljplanen är att göra planen mer flexibel genom att ta bort bestämmelsen om minsta tillåtna fastighetsstorlek. Konsekvensen blir att ny bebyggelse inte låses fast till en viss upplåtelseform. Exploateringsgraden i detaljplanen blir densamma och ändringen innebär ingen förändring gällande byggnation i området. Planändringen grundar 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.



Planändring

Planens läge

Planområdet är beläget intill Ekerums golfbana, strax väster om Golfbyn.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av Halltorp 1:7 som idag ägs av Borgholms kommun samt del av Halltorp 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 att 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 miljöpåverkan.

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

Medverkande tjänstemän

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lisa Wändesjö
Planarkitekt

Magnus Karlsson
Miljöstrateg

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef



Plankarta

B

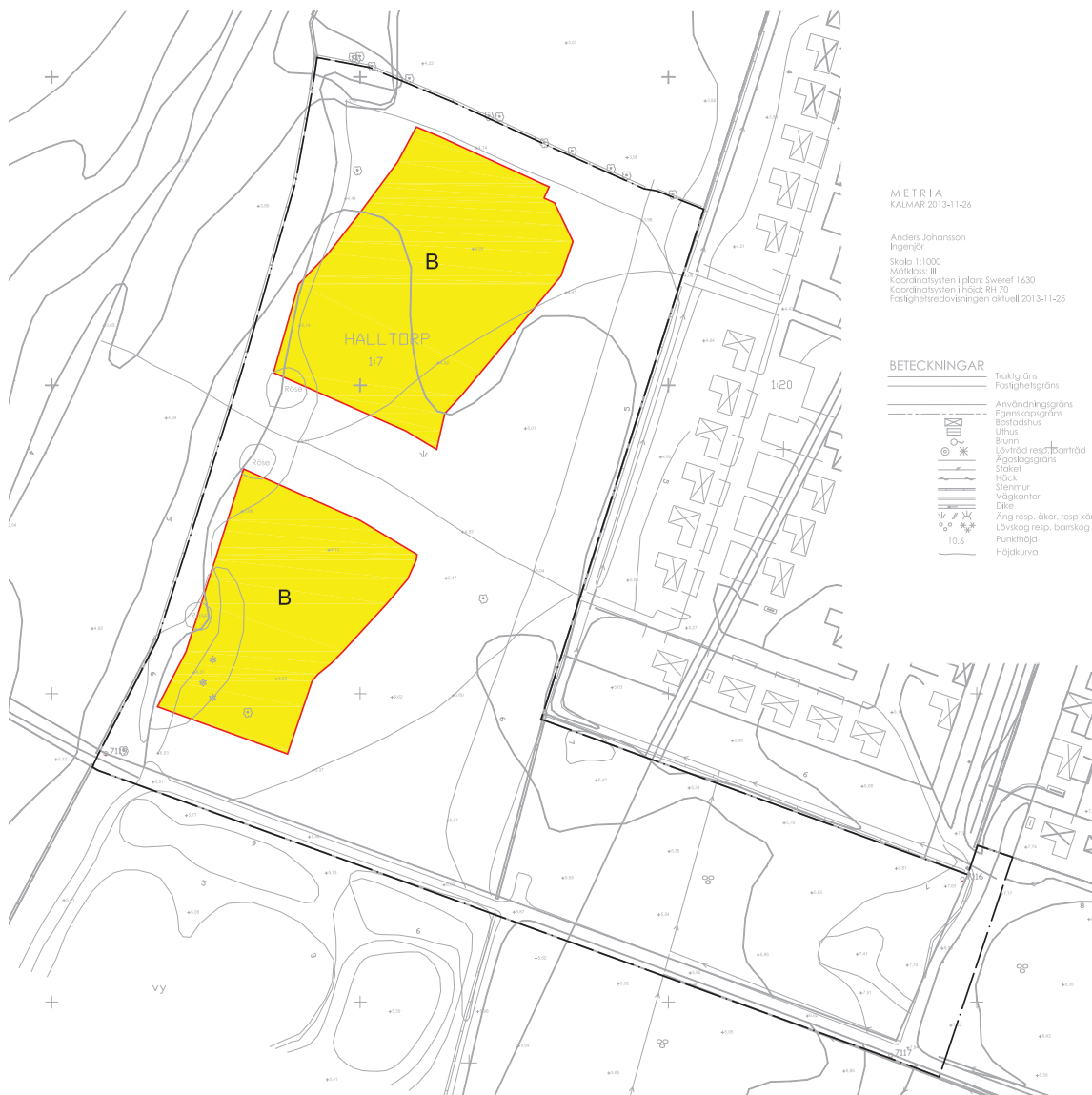
Ny användningsbestämmelse inom rödmarkerat område

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 m² 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 m² och en totalhöjd på 3,5 meter.





Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Arbetet med ändring av detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagens regler om standardförfarande. Inkomna synpunkter under planprocessen har sammanställts i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet har skickats ut till de som har inkommit med synpunkter under planprocessen. Tillfälle att ta del av planförslaget och lämna synpunkter har funnits i samråds- och granskningsskedet.

Tidplan

Tid	Planprocess	Byggprocess
dec 2017	Samråd	
jan 2018	Granskning	
feb 2018	Antagande 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 (nr 323) 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 bostadsfastigheter inom kvartersmarken för bostäder (B).

Ekonomiska frågor

I bygglovsskedet debiteras sökande med planavgift enligt då gällande taxa.

Medverkande tjänstemän

Lisa Wändesjö
Planarkitekt

Magnus Juhlin
Plan- och byggchef

Ida Dessin
Mark- och exploateringsstrateg