

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE FÖR HALLTORP 1:2

Upprättad 2020-06-05

### Datum

Beslut om planuppdrag: 2018-03-28  
Beslut om samråd: 2020-02-26  
Samråd tid: 2020-03-05 - 2020-03-26

### Redogörelse för processen

Planförslaget var under samråd tiden tillgängligt på kommunens hemsida, på stadshuset samt biblioteket i Borgholm.

Annons om samråd infördes i lokaltidningarna Barometern och Ölandsbladet 2020-03-03. Samrådshandlingar sändes till sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning. Planförslaget remitterades och sändes för kännedom till myndigheter m.fl. enligt utsändningslista.

Inkomna yttranden under samråd tiden presenteras i detta utlåtande. En del har kortats ner och förekommer i något redigerat skick (all sakttext finns dock med). Kommunen har kommenterat yttranden och tagit ställning till ändringar. Denna samrådsredogörelse skickas ut till samtliga personer, myndigheter m.fl. som har inkommit med yttranden under samråd tiden.



## Sammanfattning

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är förenligt med 11 kap. PBL.  
Myndigheten saknar dock:

1. bedömning av om kommunen anser att planen avviker från översiktsplanen
2. en tydlig avgränsning på plankarta för vad som avses upphävas av planen.
3. beskrivning av vilka konsekvenser upphävandet av detaljplanen får.

vidare påpekar länsstyrelsen att de skulle vilja behålla varsamhetskyddet på gården söder om Halltorps Gästgiveri.

Lantmäteriet påpekar också avsaknaden av en plankarta som tydligt redovisar gränser.

Trafikverket invänder mot att delar av detaljplan upphävs där gång och cykelväg är förordad.

Skanova och E.on uppmärksammar om ledningar som finns i området.

En privatperson i närområdet har frågor om skötselansvar och användning av jordbruksmarken i omkringliggande fastighet.

# MYNDIGHETER OCH REMISSINSTANSER

## 1. LÄNSSTYRELSEN

---

### Länsstyrelsens synpunkter:

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är förenligt med 11 kap. PBL. Synpunkterna under ”Upplysningar” bör dock beaktas.

Undersökning av betydande miljöpåverkan  
Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att detaljplanens upphävande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning därför inte krävs.

### Upplysningar Planförfarande

För att kunna tillämpa ett förenklat planförfarande vid upphävande av detaljplan ska detta vara förenligt med översiktsplanen och inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. I kommunens Planbeskrivning beskrivs vad en översiktsplan är och delar av innehållet beskrivs, men det saknas en bedömning av om kommunen anser att planen avviker från översiktsplanen, vilket enligt plan- och bygglagen en planbeskrivning ska innehålla (PBL 4 kap. 33 §).

### Plankarta

Enligt plan- och bygglagen ska en detaljplan bestå av en karta över det område som planen omfattar (PBL 4 kap. 30 §). Det är otydligt om kartan, där planområde för upphävande redovisas på sidan 14 i Planbeskrivningen, är kommunens plankarta. För att tydligt redovisa vilka delar av detaljplanen som avses att upphävas, kan det vara bra att redovisa detta på den gällande plankartan.

### Kommunens kommentar:

Synpunkterna beaktas och planbeskrivningen har kompletterats med en redovisning om hur planen överstämmer med översiktsplanen.

Synpunkterna beaktas och gällande plangräns har förtydligats på gällande plankarta.

## Länsstyrelsens synpunkter:

### Varsamhetskydd

I gällande detaljplan har kommunen valt att skydda gårdsmiljön för bebyggelsen söder om Halltorps gästgiveri med en varsamhetsbestämmelse (k). Länsstyrelsen anser att det olyckligt att gården, efter ett upphävande av detaljplanen, blir utan detaljplanens skydd och skulle gärna se att denna del också undantas av upphävandet alternativt att en ny detaljplan upprättas.

### Fornlämningar

Inom den södra halvan som idag brukas som åkermark, ligger tre stora fornlämningar som är boplatser. Eftersom åkerbruket uppskattas pågått under en längre tid måste detta ur fornlämningssynpunkt ses som pågående markanvändning. Vid framtida förändring av markanvändningen behöver tillstånd sökas enligt 2 kapitlet Kulturmiljölagen. Fornlämningsskyddet ligger kvar.

### Naturvärden

För de biotoper som ska ligga i jordbruksmark enligt förordning om områdesskydd enligt Miljöbalken gäller biotopskyddet igen. Vid åtgärder på åkermarken är det viktigt att man inte skadar de värdefulla träd som finns inne i naturreservatet.

### Planens konsekvenser

Beskrivningen av vilka konsekvenser upphävandet av detaljplanen får, behöver utvecklas. Exempelvis saknas konsekvenser för fastighetsägare och andra berörda. Enligt PBL 4 kap. 33 § ska planbeskrivningen innehålla en redovisning där de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda framgår.

## Kommunens kommentar:

Synpunkterna angående varsamhetsbestämmelsen vid Halltorps gästgiveri beaktas och kommer inte att upphävas.

Synpunkterna beaktas och tillägg i planbeskrivningen sker gällande fornlämningar.

Upphävande av detaljplanen påverkar inte träden. Påverkan kommer att bevakas i kommande bygglovsprövning.

Planhandlingarna kompletteras i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter gällande konsekvensbeskrivning av upphävande av plan.

### **Länsstyrelsens synpunkter:**

Det är också viktigt att hålla isär konsekvenserna av upphävandet av detaljplanen och konsekvenserna för framtida planering och markanvändning. I detaljplanen är det konsekvenserna för upphävandet som ska beskrivas.

När området inte längre omfattas av en detaljplan kommer kommunen behöva göra en bedömning av om åtgärden kräver en ny detaljplan eller om åtgärden kan prövas med bygglov direkt varje gång någon avser att utföra en lovpliktig åtgärd på platsen. Exempelvis kommer sökta åtgärder som prövas med bygglov, efter detaljplanens upphävande, att behöva bullerprövas eftersom det inte längre finns en detaljplan där detta förutsetts ha prövats.

### **Deltagande**

Beslut att avge detta yttrande har fattats av länsarkitekt och chef för samhällsbyggnadsenheten Pär Hansson efter föredragning av planarkitekt Rebecka Sandelius. I ärendet har även antikvarie Katarina Sundberg, antikvarie Daniel Tedenlind och naturvårdshandläggare Kicki Ringdahl deltagit.

### **Kommunens kommentar:**

Kommunen anser att åtgärden inte behöver en ny detaljplan utan att sökta åtgärder kan bullerprövas i bygglov.

## **2. Lantmäteriet**

### **Kommunens kommentar:**

---

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

#### PLANKARTAN

Vid upphävande ställs samma krav som vid inrättande av ny detaljplan. Därmed behövs det en plankarta. Vid kommande lantmäteriförrättningar kan otydlighet vad som är planlagt eller ej få betydelse.

Synpunkterna beaktas och gällande plangräns har förtydligats med en plankarta.

## **3. TRAFIKVERKET**

### **Trafikverkets synpunkter:**

### **Kommunens kommentar:**

Trafikverket noterar att kommunen föreslår ett upphävande som omfattar hela den aktuella fastigheten Halltorp 1:2, åkermark samt övrig mark inom fastigheten bestående av bebyggelse samt områden avsatta för NATUR.

Trafikverket tillsammans med Region Kalmar län och kommunen arbetar för förbättringar längs med väg 136. Arbetet inkluderar fordonstrafik men också för gång och cykelmöjligheter i stråket.

Trafikverket har därmed invändningar mot att kommunen upphäver delar av detaljplan som ger stöd för gång och cykelväg parallellt med väg 136.

#### Vägar

Statliga vägar som berörs av planförslaget är väg 136 (Rällavägen) öster om planområdet.

Kommunen har enligt dialog med trafikverket och sakägare beslutat att upphäva delen av planen med gång och cykelväg. För att åstadkomma samma syfte kommer dock en del av fastigheten att ägas av kommunen.

## 4. Skanova

---

### Skanovas synpunkter:

Skanova har kabelanläggningar inom detaljplaneområdet.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se> Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl): 08-604 04 90.



### Kommunens kommentar:

Ledningarna anses inte att behövas flyttas på grund av den nya användningen. Planbeskrivningens genomförande del, har trots detta, kompletterats med information ledningar.

## 5. Borgholm Energi, (BEAB) Återvinning och avfall

---

### BEABS synpunkter:

Borgholm Energi, avdelningen Återvinning och Avfall, har inga synpunkter på upphävandet av detaljplan för Halltorp 1:2 m.fl.

### Kommunens kommentar:

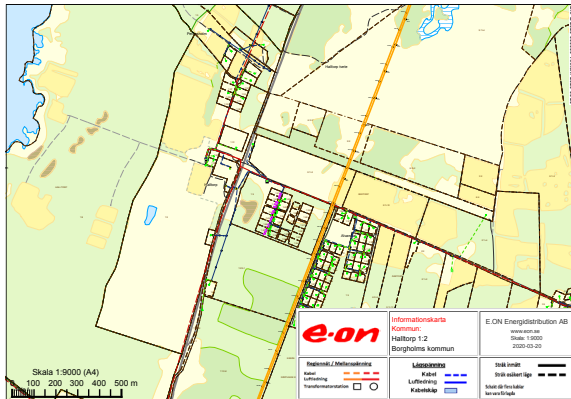


## 2. E.ON Energidistribution AB

### E.ONs synpunkter:

E.ON Energidistribution har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och då planens syfte är att ändra så att nuvarande användning blir planenligt så har E.ON inget att erinra.

### Kommunens kommentar:



För information kan vi nämna att inom planområdet har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar samt en transformatorstation, se bifogad karta.

Och för elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard.

I svensk standard (SS-EN 61936-1) med tillhörande Handbok föreskriver att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Planbeskrivningens genomförande del har kompletterats med information ledningar.

**E.ONs synpunkter:**

Områdets utformning måste utformas så att betjäningsområdet runt en elanläggning ska vara utförda så att snabbutrymning kan ske vid fara och att tillräckligt utrymme finns för säkert drift- och underhållsarbete.

Vi förutsätter att elnätet kan bibehållas i oförändrat skick samt att vi framöver kommer att tillfrågas, i kommande bygglovsansökningar.

**Kommunens kommentar:**

## **5. Räddningstjänsten**

---

### **Räddningstjänstens synpunkter:**

Räddningstjänsten har inga synpunkter i ärendet.

### **Kommunens kommentar:**

## **GRANNAR/NÄRBOENDE**

### **8. Privatperson**

---

### **Kommunens kommentar:**

#### **Privat persons synpunkter**

Privatpersonen har frågor och synpunkter angående hur planen kommer att påverka deras fastigheter. Bland annat har de frågor om:

1. Vem kommer att ta hand om mark omkring vår byggnad? Ex. Gräsklippning.
2. Vad innebär jordbruksmark? Endast odling eller också djur?
3. Skulle jordbruket kunna vara ekologiskt för att värna om Ölands naturvärden?

1. Det är ägaren av fastigheten som är ansvarig för skötsel av marken. Om ni har särskilda synpunkter angående skötsel kan ni upprätta ett skötselavtal mellan er och fastighetsägaren.
2. På jordbruksmark kan både djurhållning och odling ske.
3. Det går inte att via detaljplan eller bygglov reglera att jordbruket ska vara ekologiskt. Kommunen ser dock positivt på en sådan odlingsmetod.

## FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Planförslaget revideras i enlighet med föreslagna ändringar utifrån Länsstyrelsens, trafikverkets och Lantmäteriets synpunkter:

\* plankarta förtydligas med en plankarta.

\* planbeskrivningen kompletteras i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter gällande konsekvensbeskrivning av upphävande av plan.

\* planbeskrivningen kompletteras med en redovisning om hur planen överstämmer med översiktsplanen.

\* I planbeskrivningen adderas ett stycke om gällande fornlämningar.

\* Synpunkterna angående varsamhetsbestämmelsen vid Halltorps gästgiveri beaktas genom att inte upphäva denna del av planen.

\* Synpunkterna angående gång och cykelväg löses enligt dialog med trafikverket via lantmäteriet, fastighetsägare och kommunen.

Planförslaget revideras i enlighet med föreslagna ändringar utifrån företags och organisationers synpunkter:

\* Planbeskrivningens har kompletterats med information om ledningar.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lisa Wändesjö  
planarkitekt

Magnus Juhlin  
plan- och byggchef

Victoria Bengtsson  
planarkitekt