

Handläggare
Evelina Abrahamsson

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-03-22

Ärendebeteckning
SBN 2021/0178

Samhällsbyggnadsnämnden

Ändring av byggnadsplanen för del av Rinkaby 6:1 belägen mellan gamla landsvägen och rikshuvudled nr 4 samt angränsande områden i Rinkabyholms stationssamhälle, Kalmar kommun, 2021-5979

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner granskningsutlåtandet som kommunens och antar ändringen av detaljplan senast reviderad 2022-04-14.

Bakgrund

Syftet med planändringen är att införa kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser i delar av Rinkabyholm. Det görs formellt genom att det införs en bestämmelse i gällande byggnadsplan. Planändringen ska gälla jämsides med underliggande byggnadsplan.

Evelina Abrahamsson
Planarkitekt

Bilagor
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande



Ändring av byggnadsplanen för del av Rinkaby 6:1 belägen mellan gamla landsvägen och rikshuvudled nr 4 samt angränsande områden i Rinkabyholms stationssamhälle, Kalmar kommun

Granskningsutlåtande

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2022-02-16 – 2022-03-02. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och annonserats i tidningen.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

De som har lämnat synpunkter under granskningstiden skriver att de inte har någon erinran mot planförslaget.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Kommentar: Noteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Trafikverket

Granskningsyttrande

Trafikverket har tagit del granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Detaljplanens syfte är att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser i Rinkabyholm.

Trafikverket har även yttrat sig i samrådsskedet.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: Noteras.

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB har studerat dom inkomna handlingarna och har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Region Kalmar län

Region Kalmar län har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Datum
2022-04-14

Ärendebeteckning
2021-5979

Kretslopp Sydost

Vid fortsatt planering för ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering i enlighet med gällande renhållningsförordning.

Önskvärt är att vi får ta del av Ritningar innan bygglov sökes. Så vi kan se att man tagit hänsyn till Renhållningsordningen och Avfall Sveriges handbok.

Kommentar: Noteras.

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

Följande sakägare och likställda har senast under granskningstiden inkommit med skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda:

Bilaga: Samrådsredogörelse daterad 2021-11-25

Evelina Abrahamsson

Planarkitekt

Ändring av byggnadsplanen för del av Rinkaby 6:1 belägen mellan gamla landsvägen och rikshuvudled nr 4 samt angränsande områden i Rinkabyholms stationssamhälle, Kalmar kommun

Samrådsredogörelse

Planförslaget har varit på samråd under tiden 2021-12-06 – 2022-01-03. Förslaget har sänts till myndigheter, förvaltningar och föreningar enligt sändlista och till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning.

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna skriftliga synpunkter.

Sammanfattning

Det har under samrådstiden inte kommit in några synpunkter gällande planändringen.

Datum
2022-02-16

Ärendebeteckning
2021-5979

Planförslaget revideras efter samrådet enligt följande:

Planbeskrivning

- *Det har lagts till en bilaga i slutet av planbeskrivningen för att förtydliga vilken byggnadsplan planändringen gäller.*

Datum
2022-02-16

Ärendebeteckning
2021-5979

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Kommentar: Noteras.

Lantmäterimyndigheten

Efter genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2021-11-25) lämnas följande yttrande:

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Noteras.

Ledningsdragande verk, andra företag och myndigheter

Trafikverket

Samrådsyttrande

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Syftet med ändringen av byggnadsplanen är kommunalt övertagande av s.k. sovande vägförening. Ändringsförslaget medger i övrigt inga förändringar avseende bebyggelse eller infrastruktur.

Trafikverkets synpunkter

Föreslagen planändring berör inte statlig infrastruktur. Trafikverket har inget att erinra mot förslaget.

Kommentar: Noteras.

Telia Company

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

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

Datum
2022-02-16

Ärendebeteckning
2021-5979

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 Nätcenter för det aktuella området på tfn (vxl): 020 - 50 50 00

Kommentar: Noteras.

E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och då planens syfte är att införa kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser i delar av Rinkabyholm så har E.ON inget att erinra då det inte påverkar våra intressen.

Skull andra förändringar ske gällande markanvändningen så måste nytt samråd tas med E.ON då vi har elanläggningar inom området.

Kommentar: Noteras.

Kalmar Vatten AB

Kalmar Vatten AB har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Region Kalmar län

Region Kalmar län har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Datum
2022-02-16

Ärendebeteckning
2021-5979

Följande har accepterat planförslaget skriftligt:

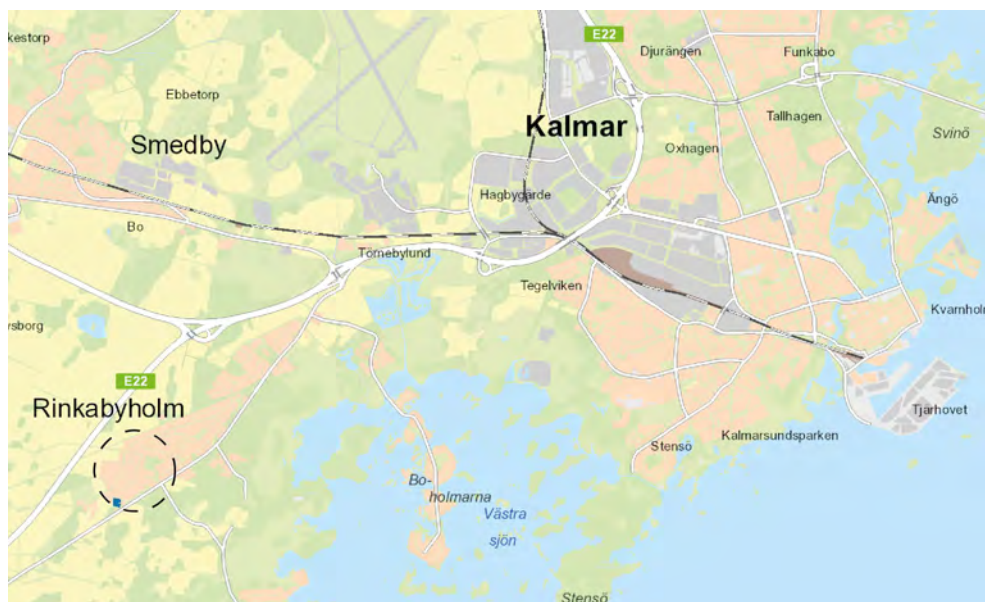
Följande sakägare och likställda har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Evelina Abrahamsson

Planarkitekt

Ändring av byggnadsplanen för del av Rinkaby 6:1 belägen mellan gamla landsvägen och rikshuvudled nr 4 samt angränsande områden i Rinkabyholms stationssamhälle, Kalmar kommun

Antagandehandling



Översiktlig bild som visar var ändringen gäller

Planbestämmelser som införs

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats – gata, torg och allmän plats – park, plantering

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden för de förändringar som har införts är 5 år efter att planändringen har vunnit laga kraft.

Planbeskrivningens innehåll

Sammanfattning	5
Inledning och läsanvisning	6
Bakgrund	6
Syfte med detaljplanen	7
Plandata	7
Planförfarande och tidsplan	7
Nuläge	8
Gällande detaljplaner	8
Planförslag	9
Genomförande och konsekvenser	10
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor	13
Konsekvenser av planens genomförande	14
Tidigare ställningstaganden	14
Överkommunala beslut	14
Översiktsplaner	15
Bilaga	16

Planhandlingar

Gällande detaljplan (byggnadsplan):

- Ändring av byggnadsplanen för del av Rinkaby 6:1 belägen mellan gamla landsvägen och rikshuvudled nr 4 samt angränsande områden i Rinkabyholms stationssamhälle från år 1957. Aktnummer 0880K-II:32

Planhandlingarna består av:

- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Evelina Abrahamsson på uppdrag av Samhällsbyggnadskontoret på Kalmar kommun, i samråd med samhällsbyggnadskontoret, kommunledningskontoret och Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun.

Evelina Abrahamsson

Planarkitekt

Sammanfattning

Syftet med ändringen är att införa kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser i delar av Rinkabyholm. Då inga andra förändringar kommer att ske bedöms planändringen inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Inledning och läsanvisning

Planhandlingarna för gällande byggnadsplan 0880K-II:32 ska läsas tillsammans med denna planändring. Det innebär att de planbestämmelser som inte strukits eller ersatts av nya bestämmelser i planändringen fortsatt gäller. En planbeskrivning ska underlätta förståelsen för planförslagets innebörd och redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen ska också redovisa eventuella avsteg som gjorts från kommunens översiktsplan eller upprättat planprogram. I beskrivningen ska skälen till planens utformning och de bestämmelser som valts motiveras. I planbeskrivningen används benämningen ”Planförslag”. Efter att planändringen vunnit laga kraft gäller planförslaget.

Bakgrund

Dåvarande gatunämnden i Kalmar fattade ett beslut den 18 september år 1985 (*Dnr 33/85-351*) som innebar att kommunen skulle ta över ansvaret för drift och skötsel av vägarna inom verksamhetsområdena för vägföreningarna i Smedby, Rinkabyholm, Dörbylund, Ljungbyholm, Vassmolösa, Trekanten, Läckeby och Rockneby. Inga avtal skrevs mellan kommunen och vägföreningarna som formellt har kvar det juridiska ansvaret för de allmänna platserna. Föreningarna upprätthölls inte, och sedan många år finns varken styrelser eller verksamhet. De är nu så kallade ”sovande” vägföreningar, och i samtliga ovanstående orter utom Ljungbyholm finns fortfarande sovande vägföreningar som formellt sett har rätten till gator och allmänna platser i orterna.

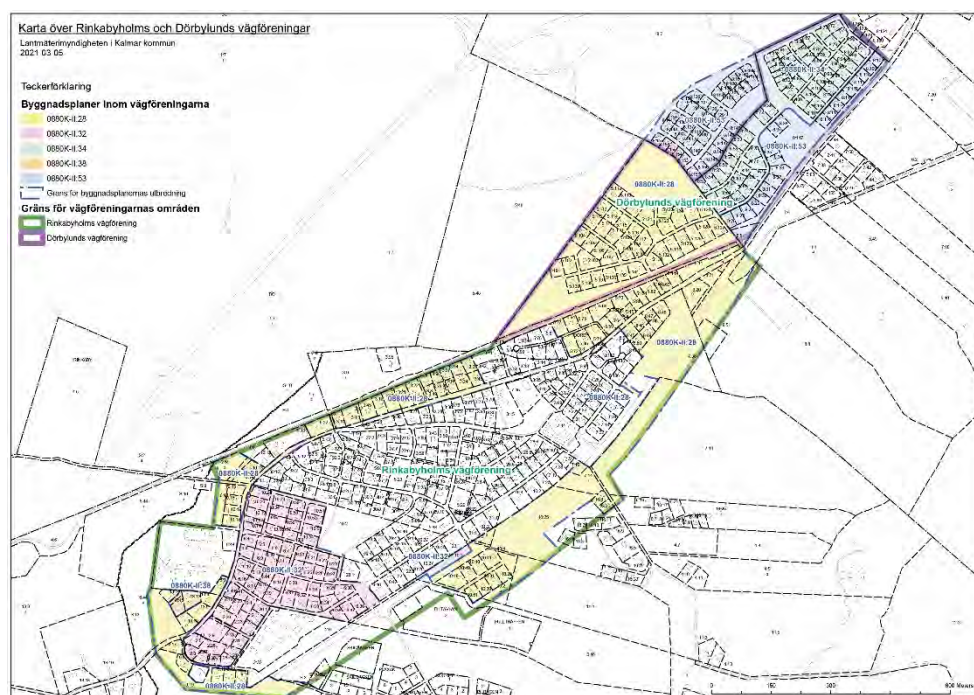
I de områden där det finns sovande vägföreningar är kommunen formellt sett inte väghållare, vilket innebär att åtgärder som gatuskötsel, asfaltering, skyltning etcetera är ett frivilligt åtagande av kommunen. Den sovande vägföreningen har formellt dessa skyldigheter eftersom föreningen också innehar rätten till gata eller allmän plats på ytorna enligt gällande förrättning. Vägföreningen gäller samtidigt numera också som gemensamhetsanläggning, vilket behöver hanteras när områden som tidigare varit allmän plats i nya planer ändras till exempelvis kvartersmark för byggande. Förhållandena kan beskrivas som osäkra och med tiden kan det uppstå problem när kommunen ska utföra åtgärder på vägarna eller om ansvaret vid någon händelse behöver redas ut. Vägföreningarna kan inte upphävas förrän detaljplanerna (byggnadsplanerna) ändrats till kommunalt huvudmannaskap. Efter planändringarna kan sedan de inaktuella vägföreningarna/ gemensamhetsanläggningarna upphävas i en lantmäteriförrättning.

Syfte med detaljplanen

Syftet med planändringen är att införa kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser i delar av Rinkabyholm. Det görs formellt genom att det införs en bestämmelse i gällande byggnadsplan. Planändringen ska gälla jämsides med underliggande byggnadsplan.

Plandata

Planändringen berör det rosa markerade området som omfattas av byggnadsplanen 0880K-II:32 (se utdrag från planmosaik på sida 8).



Rinkabyholms vägförening visas i grön linje, medan Dörbylunds vägförening visas i som lila linje

Planförfarande och tidsplan

Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 enligt så kallat standardförfarande. Plankartan är utformad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Planens preliminära tidsplan:

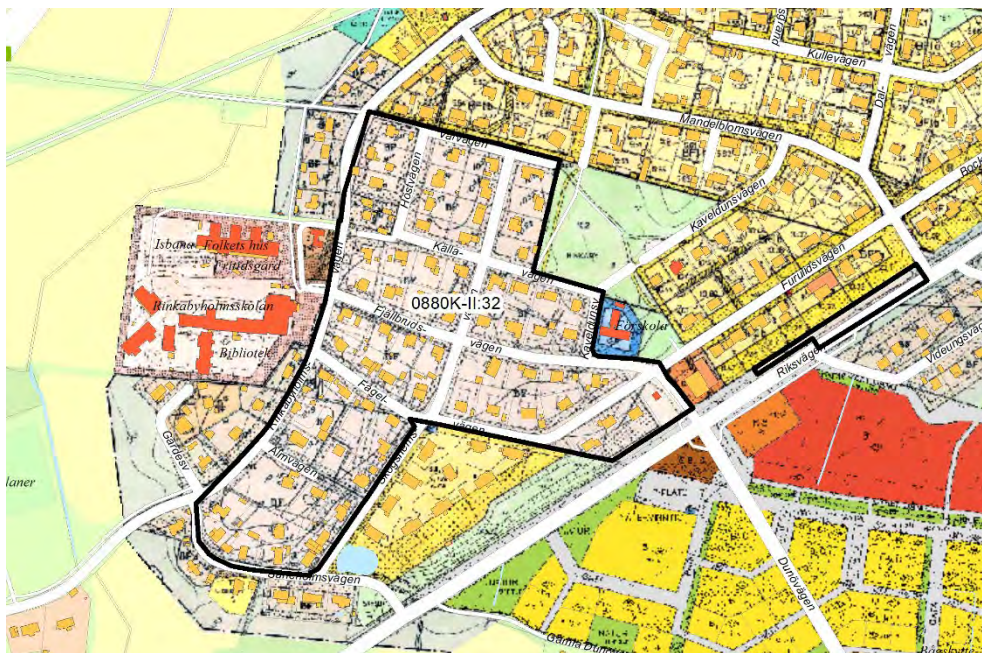


Nuläge

Kommunen har hanterat drift och skötsel av vägar och grönytor i Rinkabyholm från år 1985.

Gällande detaljplaner

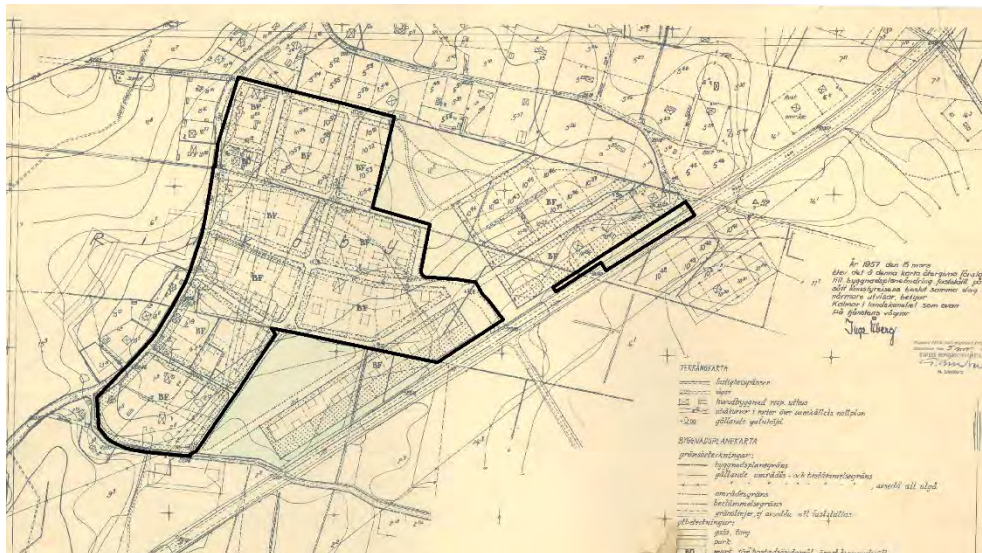
Området är sedan tidigare planlagt och omfattar *Byggnadsplan Rinkabyholms stationssambälle 08-HOS-241/0880K-II:32* från år 1957.



Utdrag från gällande planmosaik. Området som berörs av ändringen visas med svart linje

Planförslag

Planändringen av detaljplanerna innebär att kommunen blir huvudman för all allmän platsmark inom de svarta linjerna (se bild nedan). För resterande planlagda delar av Rinkabyholm är kommunen redan huvudman för allmän platsmark (eller blir det, genom de ytterligare planändringar som görs samtidigt som denna ändring). Då planändringen inte medför att någon nybyggnation eller förändring av vare sig bebyggelse eller infrastruktur så bedöms den inte ha någon påverkan på frågor som dagvatten, kulturmiljö, natur etcetera. Markanvändningen kommer att förbli samma och inga förändringar kommer att behöva genomföras. Syftet är att enbart ändra huvudmannaskapet för vägar och grönområden inom delar av Rinkabyholm till kommunalt huvudmannaskap, Byggnadsplanen med dess bestämmelser kommer fortfarande att gälla jämsides.



Illustrativ bild som visar inom vilka områden som kommunen blir huvudman för

Genomförande och konsekvenser

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft och gäller enbart de förändringar som har införts.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för underhåll och skötsel av dessa områden.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

De fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs per fastighet och rättighet. Förändringarna framgår av tabell och karta nedan.

Om det blir aktuellt med marköverföring till kommunens fastighet, genomförs fastighetsregleringarna i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Kalmar kommun. Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning och omprövning av gemensamhetsanläggning (vägförening)

Mark för allmän plats enligt detaljplanen har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in, eftersom kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Detta genomförs enklast genom att marken överförs genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. I första hand tas besluten om fastighetsreglering med stöd av överenskommelser mellan kommunen och berörda markägare. I överenskommelserna regleras även vilken ersättning som kommunen ska betala till fastighetsägarna, när det är aktuellt. Finns det ingen överenskommelse, beslutar lantmäterimyndigheten om marköverföring och ersättningar enligt lagregler och praxis. (Alternativet till lantmäteriförrättning är annars att inlösen av mark för allmän plats enligt plan- och bygglagen beslutas efter en process i domstol.) Om marken sedan länge använts som väg och/eller tidigare är upplåten för vägförening eller med vägrätt till staten, brukar ersättningen ofta endast bli symbolisk. Detta beror på att själva äganderätten värderas lågt när rättigheten i praktiken ianspråktar hela markområdet.

Fastighetsbildning

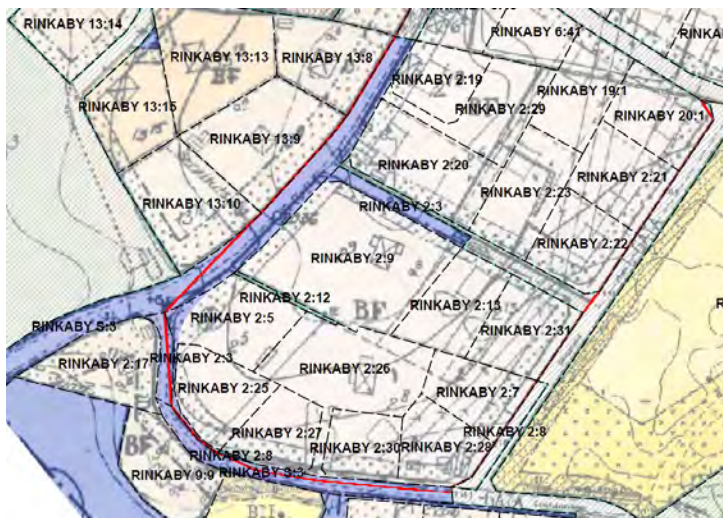
För de privatägda fastigheterna inom planområdet innebär ändringen att kommunen nu formellt blir ansvarig för gator och allmänna platser, ett ansvar som kommunen frivilligt åtagit sig i praktiken sedan 1985. Det innebär också att den tidigare vägföreningen kan upphävas i en lantmäteriförrättning när planändringen fått laga kraft. Fastighetsägarnas formella ansvar för vägar och allmänna platser upphör när vägföreningen upphävs. Vägföreningen är sedan en lång tid ”sovande”, och har inte haft någon verksamhet eller valda funktionärer sedan någon gång på 1980-talet.

För några fastigheter innebär ändringen dessutom att kommunen får rättighet och skyldighet att lösa in mark som i planen är avsedd för allmän plats, eftersom kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Sedan tidigare är all den mark som detta berör upplåten för vägföreningens vägar och parkmark eller med vägrätt för allmän väg.

De fastigheter som berörs framgår av nedanstående tabell och kartbild.

Fastighet	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Rinkaby 2:3	Mark i Almvägen och Suneholmsvägen, som sedan tidigare är upplåten för vägföreningens vägar. Denna mark får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Rinkaby 2:5	Mark i Suneholmsvägen, som sedan tidigare är upplåten för vägföreningens vägar. Denna mark får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Rinkaby 2:8	Mark i Suneholmsvägen, som sedan tidigare är upplåten för vägföreningens vägar. Denna mark får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.
Samfälligheter	
Rinkaby s:3	Mark i Rinkabyholmsvägen och Suneholmsvägen som sedan tidigare är upplåten för vägföreningens vägar. Denna mark får kommunen rättighet och skyldighet att lösa in.

Gemensamhetsanläggningar	
Befintliga gemensamhetsanläggningar	Gemensamhetsanläggningen Rinkaby ga:16 behöver upphävas med anledning av detaljplanen. Se nedan under ”Gemensamhetsanläggningar”.



Områden som berörs av Rinkaby 2:3, 2:5, 2:8 och Rinkaby s:3 (II:32)

Gemensamhetsanläggning mm

Rinkabyholms vägförening ska efter planändringen upphävas genom en s.k. omprövning. Detta sker genom en lantmäteriförrättning som kommunen ska ansöka om, eftersom planen innebär att kommunen blir huvudman för alla allmänna platser inom planområdet.

Rinkabyholms vägförening (08-DÖR-464, Rinkaby ga:16) gäller numera som gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening, men väghållningen sköts i praktiken av kommunen sedan 1985. Då åtog sig kommunen att i praktiken ta över väghållningen genom ett beslut i dåvarande gatunämnden. Något formellt upphävande har dock inte skett. Formellt finns vägföreningen kvar, men är vad man brukar kalla ”sovande”.

Ekonomiska frågor

Kommunen bedömer att planen är ekonomiskt genomförbar. Planen ger inte upphov till några intäkter men är nödvändig för att säkra kommunens åtaganden för och skötsel av Rinkabyholms allmänna platser.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kostnader

Kalmar kommun får kostnader för framtagandet av denna detaljplan samt efterföljande lantmåteriförrättning vari den sovande vägföreningen upphävs. Ersättning ska utgå till de fastighetsägare vars mark löses in samt eventuellt också utgå enligt andra lantmåteribeslut.

I och med planförändringen blir kostnaderna för drift och skötsel av de allmänna platserna inom planområdet formellt kommunens.

Intäkter

Kommunen får inga intäkter i och med denna planändring.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare och rättighetshavare

Kostnader

Inga kostnader uppstår för fastighetsägare och rättighetshavare.

Intäkter

Intäkt kan uppstå till ägare och delägare av Rinkaby 2:3, Rinkaby 2:5, Rinkaby 2:8 samt Rinkaby s:3 i det fall att den allmänna platsen inom fastigheten löses in.

Inlösen

Kommunen får rätt att lösa in delar av fastigheterna Rinkaby 2:3, Rinkaby 2:5, Rinkaby 2:8 samt Rinkaby s:3. Dessa delar är idag utlagda som allmän platsmark. De allmänna platserna får i och med planändringen kommunalt huvudmannaskap vilket medför att kommunen har en rättighet och skyldighet att äga och ansvara för dessa platser.

Ersättning för marköverlåtelse

Ersättning för marköverlåtelse från privatägda fastigheter till kommunen ska bestämmas i lantmäteriförrättning eller enligt särskilt avtal. Kommunen står för alla förrättningskostnader rörande mark som förs till kommunala fastigheter.

Planavgift

Kommunen står för plankostanden. Kommunen får endast ta ut planavgift i samband med bygglov om planen är till nytta för fastigheten. Planavgift ska därför ej tas ut för denna plan.

Konsekvenser av planens genomförande

Strategisk miljöbedömning

När en plan upprättas eller ändras ska kommunen enligt Miljöbalken 6 kap 5 § genom en undersökning bedöma om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, ska en strategisk miljöbedömning göras enligt Miljöbalken 6 kap 3 § och 9 §. En miljökonsekvensbeskrivning skall då upprättas i enlighet med Miljöbalken 6 kap 11 §.

Undersökning

Syftet med en undersökning är att ta reda på om en betydande miljöpåverkan uppstår till följd av en detaljplan. Eftersom syftet med ändringen av detaljplanen är att införa kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser i redan gällande planer bedöms ändringen inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Tidigare ställningstaganden

Överkommunala beslut

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintressena för försvarsmakten och kulturmiljövård. Detaljplanens genomförande kommer däremot inte att påverka riksintressena eftersom ingen ny bebyggelse eller infrastruktur kommer att uppföras. Syftet är att enbart ändra vägarna inom delar av Rinkabyholm till kommunalt huvudmannaskap.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Översiktsplaner

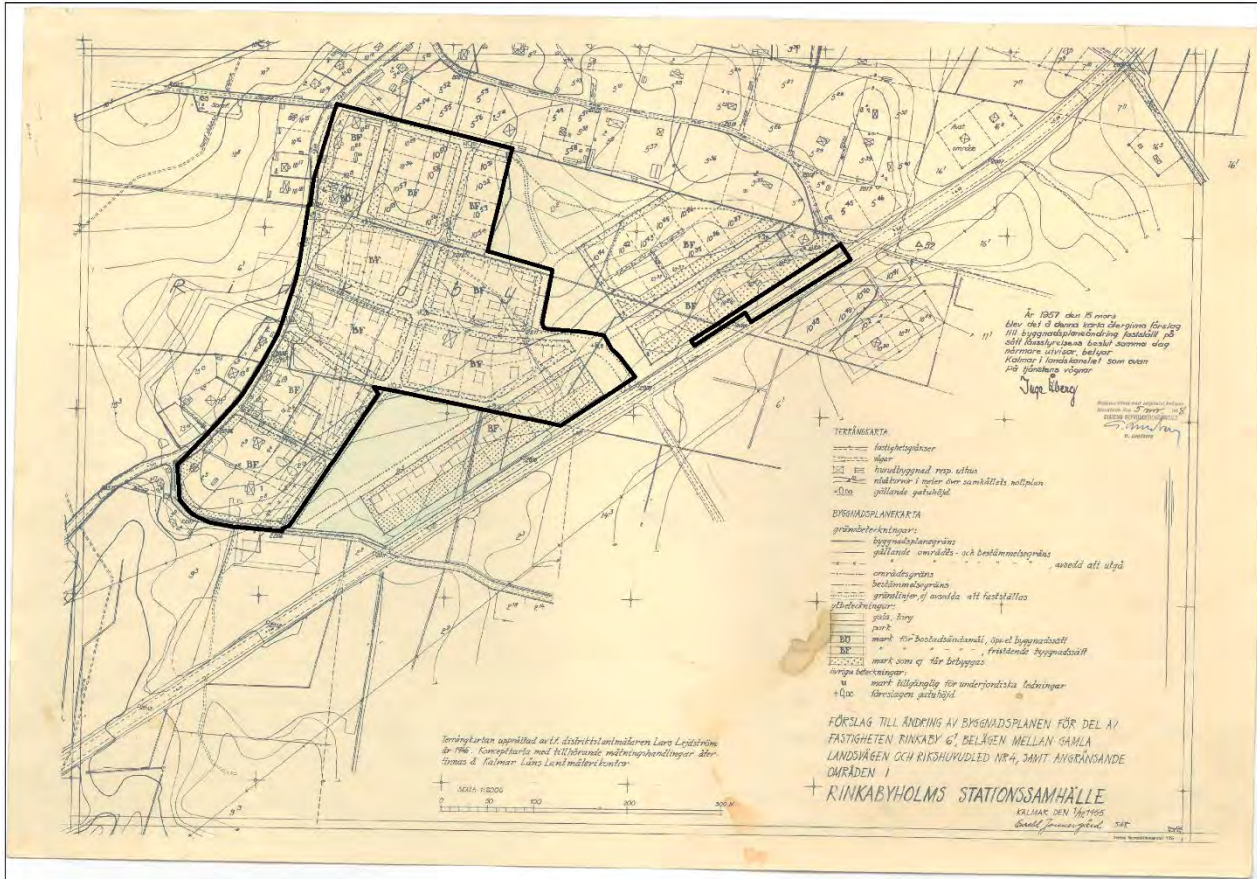
Översiktsplan Kalmar kommun

I Kalmar kommuns översiktsplan Unika Kalmar står det att där kommunen enligt gatunämndens beslut år 1985 åtagit sig att överta den praktiska väghållningen från de tidigare vägföreningarna ska det vara kommunalt huvudmannaskap. Kommunen ska fortsätta arbetet med att ändra bestämmelserna i detaljplanerna (byggnadsplanerna), för att formellt bli huvudman för vägarna. Vägföreningarna kan därefter upphävas. Kommunen ska också ta initiativ till att de sovande vägföreningarna även upphävs.

Kommunala beslut i övrigt

Gatunämnden beslutade att kommunen skulle överta ansvaret från Rinkabyholms vägförening och Dörbylunds vägförening 18 september år 1985 (Dnr 33/85-351). Formellt och juridiskt har dock vägföreningarna fortfarande ansvar för de allmänna platserna.

Bilaga
Plankarta



Planbestämmelser som införs

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats – gata, torg och allmän plats – park, plantering