Handläggare
Evelina Abrahamsson
0480-45 00 82

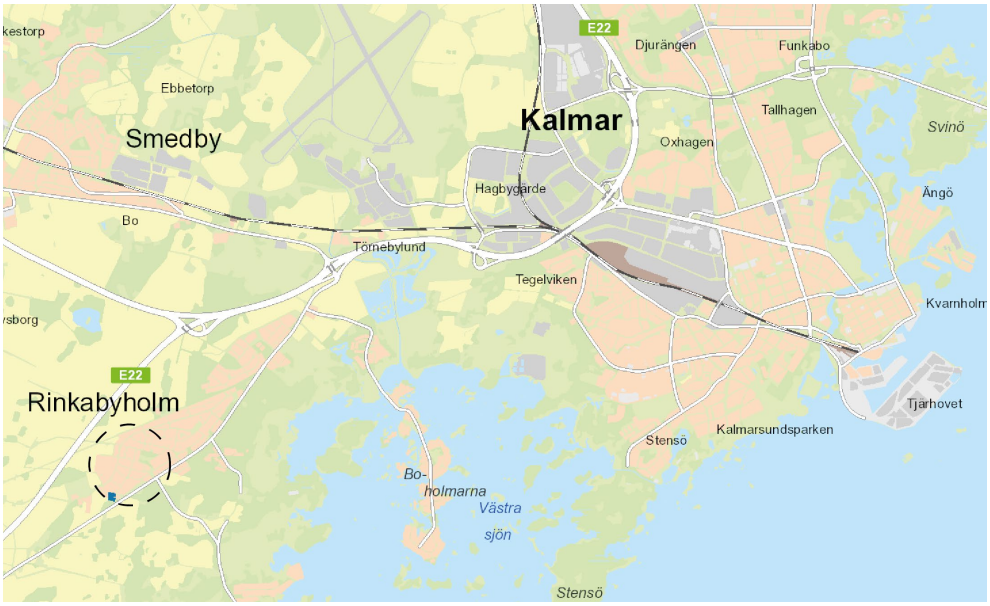
Datum
Upprättad 2021-11-25

Ärendebeteckning
2021-5979

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

Samrådshandling



Översiktlig bild som visar var ändringen gäller

Planeringsenheten
Adress Box 611, 391 26 KALMAR │ Besök Storgatan 35 A
Tel 0480-45 00 00 vx │Fax 0480-45 04 29
E-post: sam.byggnadskontoret@kalmar.se

Kalmar kommun
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

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

Planbestämmelser som införs 2
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

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

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.

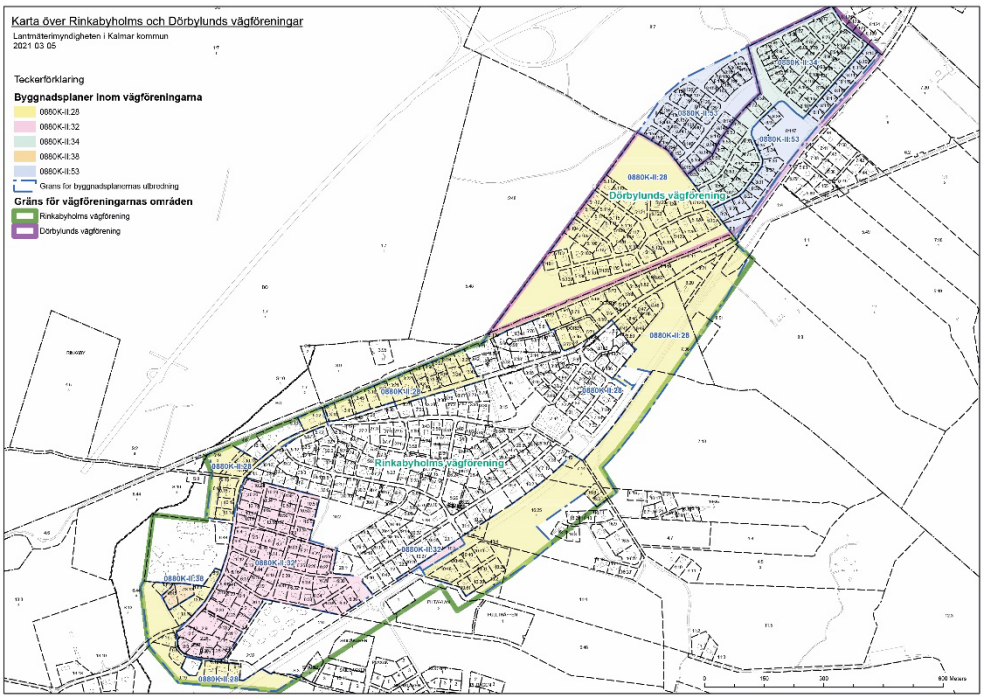
I de områden där det finns sovande vägföreningar är kommunen formellt sett inte väghållare, vilket innebär att åtgärder som gatuskötsel, asfaltering, skyltning etcetera är ett frivilligt åtagande av kommunen. Den sovande vägföreningen har formellt dessa skyldigheter eftersom föreningen också innehar 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

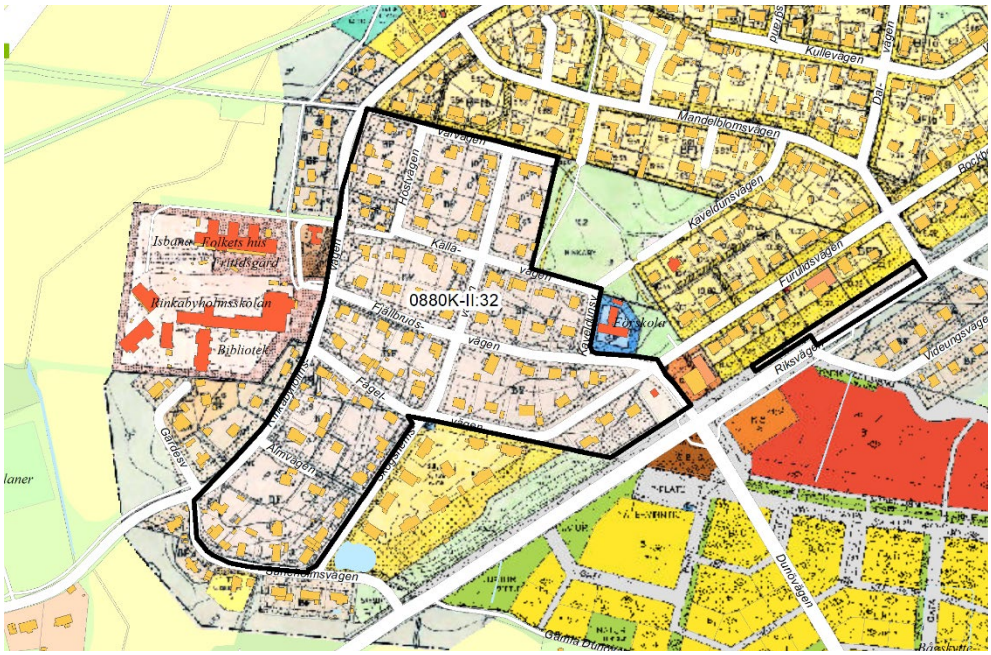
Detaljplanen följer planprocessen för detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2015 enligt så kallat standardförfarande. Plankartan är utformad enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Planens preliminära tidsplan:

Nuläge

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

Gällande detaljplaner

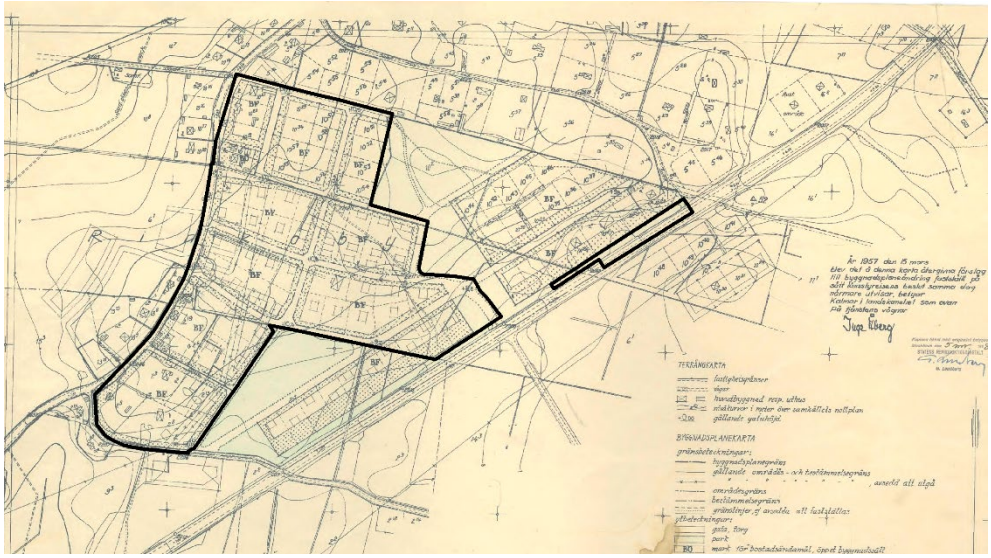
Området är sedan tidigare planlagt och omfattar *Byggnadsplan Rinkabyholms stationssamhälle 08-HOS-241/0880K-II:32* från år 1957.



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

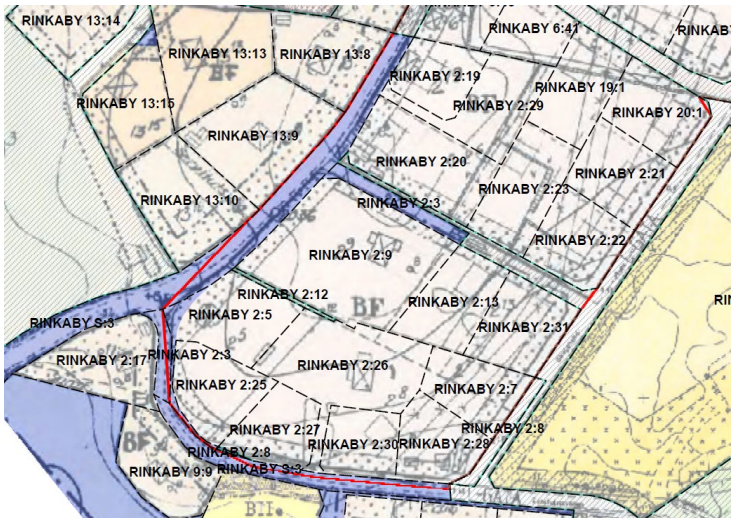
För de privatägda fastigheterna inom planområdet innebär ändringen att kommunen nu formellt blir ansvarig för gator och allmänna platser, ett ansvar som kommunen frivilligt åtagit sig i praktiken sedan 1985. Det innebär också att den tidigare vägföreningen kan upphävas i en lantmäteriförrättning när 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.

Gemensamhets-anläggningar	
Befintliga gemensamhets-anläggningar	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 lantmäteriförrättning vari den sovande vägföreningen upphävs. Ersättning ska utgå till de fastighetsägare vars mark löses in samt eventuellt också utgå enligt andra lantmäteribeslut.

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 marköverlåtelser

Ersättning för marköverlåtelser 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.