

Till: Miljö- och byggnadsnämnden, Borgholms kommun samt dess ledamöter

Kopia till: Jonathan Sjöblom, planarkitekt, Borgholms kommun; Länsstyrelsen Kalmar län; Ölandsbladet; Barometern OT; P4 Kalmar–Sveriges Radio; SVT Nyheter Småland

Pågående detaljplanearbete för Stenninge 2:10 – synpunkter från fastighetsägare och boende i Sandvik

Undertecknade har tagit del av ett protokoll från miljö- och byggnadsnämndens sammanträde 2019-11-22 avseende "Ansökan om planbesked för Stenninge 2:10". Nämnden beslutade att bevilja positivt planbesked och ge förvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan.

Vi har också tagit del av exploatörens förslag till byggnation: "Stenninge 2:10 – Sandvik, Nybyggnad av havsnära bostadsrätter", daterat 2023-03-13, GBJ bygg, se bilaga 1. Förslaget innebär i korthet att exploatören vill uppföra två stora flervåningshus med 10 bostadsrätter som sträcker sig mellan Norra Långgatan i öster och Sandviks Bruksgata i väster och därutöver en övernattningslägenhet i en separat byggnad. Exploatören föreslår vidare att stora delar av Norra Långgatans södra ände, som idag är angivet som allmän platsmark, tas i anspråk för vissa markanläggningar, parkeringsplatser åt de boende i bostadsrättsfastigheten samt en byggnad för cyklar och soprum.

Mot bakgrund av dessa dokument vill vi framföra följande synpunkter:

1. **Ett stadskvarter mitt i Sandvik.** Exploatörens förslag till byggnation är, menar vi, anpassat för en stadsmiljö och definitivt inte för en by längs stenkusten på norra Öland. Detta tyder på en betydande brist på känsla och förståelse för Sandviks speciella karaktär och närområdets kulturmiljö och historia. Vidare avviker exploatörens byggnadsförslag från den kommunövertäckande översiktsplanen från 2002, där det anges att ny bebyggelse så långt som möjligt ska anpassas till den befintliga miljön på platsen vad gäller placering, utformning och färgsättning. I sammanhanget är det även viktigt att påminna om att Sandvik ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården enligt Miljöbalken och länsstyrelsens uppgift blir att bedöma detaljplanens inverkan på detta riksintresse.
2. **Högexploatering.** I ovannämnda planbesked skriver kommunen följande: *Bostadsrättslägenheter är inte vanligt förekommande på orten men med en försiktig hantering kan en mindre exploatering vara godtagbar.*

Exploatörens förslag till bebyggelse på Stenninge 2:10 kan med bästa vilja i världen varken betecknas som "försiktig" eller "mindre". Vår uppfattning är istället att detaljplanen för Stenninge 2:10 skall utarbetas enligt de intentioner och bestämmelser som fastslogs 2002 i detaljplanen för Sandviksklint, den dåvarande

fastigheten Stenninge 15:2. Det främsta skälet till detta är att Stenninge 2:10 geografiskt hänger ihop med Sandviksklint i norr och väster.

När detaljplanen för Stenninge 15:2 utarbetades, utfördes ett omfattande arbete med det uttalade syftet att byggnationen skulle smälta in i Sandviks speciella karga karaktär.

Detaljplanen för Stenninge 15:2 föreskriver bl.a. att *endast småhus* (en byggnad med en eller två bostäder) får uppföras, att *genomsiktligheten* mot Kalmarsund bibehålls. Bestämmelser om *material, volymers storlek, färg och form* lyfts också fram som viktiga faktorer i detaljplanen.

Exploatörens förslag enligt bilaga 1 avviker avsevärt från dessa krav.

- 3. Behåll befintlig allmän platsmark!** I gällande plan är området som omfattar Norra Långgatans nuvarande sträckning samt området öster därom angiven som Allmän plats; gata, parkering o.d. Vi menar att det finns ett allmänintresse för Sandvik att den allmänna platsmarken inom fastigheten Stenninge 2:10 bevaras i den nya detaljplanen eftersom det är ont om parkeringsplatser i närheten av hamnen. De aktuella parkeringsplatserna (ett 10-tal) utnyttjas flitigt av besökare i Sandvik. Parkeringsfrågan för fastigheterna Stenninge 2:49 och Stenninge 2:33-34-35 behöver också lösas. Parkeringsplatser för boende på fastigheten Stenninge 2:10 liksom ett eventuellt miljöhus kan, med en mera "försiktig" exploatering av Stenninge 2:10 rymmas på den del av fastigheten som ligger väster om Norra Långgatan.

I exploateringsavtalet avseende detaljplan för Stenninge 15:2 m.fl., § 2 Mark, stipuleras att "Exploatören överlåter till kommunen...med full äganderätt och utan ersättningskrav de delar av exploateringsområdet som enligt den kommande detaljplanen skall utgöra ...gator, gång- och cykelvägar....".

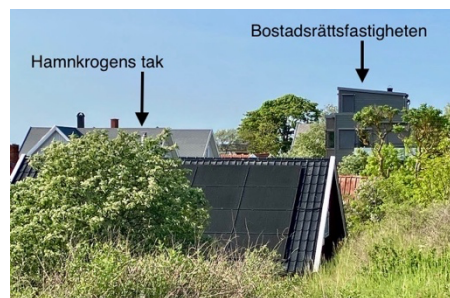
Enligt likställighetsprincipen i Kommunallagen, som ska säkerställa likabehandling av kommunens medlemmar, skall givetvis samma krav ställas på exploatören av Stenninge 2:10.

- 4. Alla kan göra fel.** Vi vill även uppmärksamma kommunens handläggning av ärendet rörande bostadsrätterna bakom Sandviks hamnkrog. I en intervju med Ölandsbladet i april 2018 säger dåvarande ordföranden i samhällsbyggnadsnämnden att nämnden i huvudsak förlitar sig på vad tjänstemän och arkitekter kommer fram till. Sakägarna hade tagit fram en ritning som visade husvolymerna från kajen i Sandviks hamn. Denna ritning kunde fått betydelse för politikernas beslut, men enligt ordföranden fick nämnden aldrig tillgång till denna ritning vilket synes anmärkningsvärt. Ordföranden avslutar intervjun med att notera att tjänstemän och politiker var helt eniga i detta ärende, men "att vår bedömning kan vara fel".



Många besökare i Sandviks hamn idag håller med om att något måste ha gått fel när de betraktar den märkliga byggnaden (se bilderna ovan) bakom Hamnkrogen som helt avviker från kringliggande bebyggelse.

Samhällsbyggnadsnämnden gjorde 2018-01-15 en besiktningresa till byggnadsplatsen. I minnesanteckningarna från detta besök skriver besiktninggruppen *"Taket bedöms inte vara högre än befintlig restaurang-byggnads tak. Besiktninggruppen tillstyrker bygglov"*. Att denna bedömning knappast var korrekt bekräftas av vidstående bild.



Det är värt att notera att bygget vid Hamnkrogen genomfördes av samma exploatör som nu har lämnat in förslaget till exploatering av fastigheten Stenninge 2:10. Ett förslag som skulle innebära ytterligare en byggnation i Sandvik som tvärt avviker från samhällets karaktär.

=====

Sammanfattningsvis vill undertecknade uppmana de politiker som har ansvar för arbetet med detaljplanen Stenninge 2:10 att beakta följande punkter:

- Tillåt inte ett stadskvarter mitt i Sandvik. Bakgrunden till denna uppmaning framgår med all önskvärd tydlighet på första sidan i den ritning som exploatören tagit fram (se bilaga 1). Alla som besöker hamnen eller färdas på Norra Långgatan kommer att mötas av höga och kompakta fasader med en nästintill obefintlig genomsiktighet.

Bestämmelserna i detaljplanen från 2002 för den då intilliggande fastigheten Stenninge 15:2, som bland annat bara tillåter småhusbebyggelse, bör istället vara utgångspunkten i detaljplanen för Stenninge 2:10.

- Låt inte den del av fastigheten Stenninge 2:10 som utgör allmän platsmark på Norra Långgatan tas i anspråk av exploatören. Upprätta istället ett exploateringsavtal, i enlighet med detaljplanen från 2002 för dåvarande fastigheten Stenninge 15:2, som innebär att exploatören överlåter det som idag är allmän platsmark inom fastigheten Stenninge 2:10 till kommunen med full äganderätt och utan ersättningskrav till kommunen (enligt likställighetsprincipen i Kommunallagen).
- Handläggningen av byggärendet bakom Hamnkrogen mötte stark kritik vilket manar till eftertanke. Det pågående planarbetet med Stenninge 2:10 bör leda till ett politiskt beslut som ni denna gång kommer att kunna vara stolta över.
- *”Med gemensamma krafter utvecklar vi hela Borgholms kommun till något vi är stolta över. Nu och för framtiden.”* Så lyder Borgholms kommuns vision. Låt denna vision vara vägledande i de beslut som ni fattar i detaljplanearbetet för Stenninge 2:10. Omsorgen om de skönhets- och kulturmiljövärden som gjort Sandvik till Ölands vackraste kustby måste rimligen väga tyngre än att maximera byggvolymen på en enskild fastighet. Det är vår förväntan att ni delar denna uppfattning.

Bilaga 1: Stenninge 2:10 – Sandvik, Nybyggnad av havsnära bostadsrätter, GBJ bygg, 2023-03-13

Sandvik 2023-06-05

Fastighetsägare och boende i Sandvik

Angeli Adolfsson	Inger Ekelund	Heikki Lyhde
Erik Andersson	Mats Ekelund	Helen Lyhde Nial
Karin Andersson	Lena Ekstrand Friberg	Agneta Malmberg
Kent Andersson	Lennart Engren	Berit Nial
Kristina Andersson	Swante Friberg	Laila Nilsson
Stefan Andersson	Niclas Gustavsson	Margareta Norman
Björn Anderzon	Rose Hollis	Birgitta Sahlström
Lena Berglund	Tom Hård	Göran Sahlström
Klas-Göran Bergqvist	Ulla Hård	Charlotte Sirc
Monica Bergqvist	Birgitta (Pia) Högström	Martin Sirc
Gunilla Blichfeld	Ebbe Högström	Jan Säask
Lars Broström	Marie Isaksson	Per Thege
Torbjörn Cederholm	Gunilla Jakobsson	Kersti Thege Hjukström
Ann-Christin Cedertorn	Ulf Jakobsson	Johan von Reis
Ronny Cedertorn	Håkan Jonsson	Bo Wikström
Johan Claesson	Kjell Karlsson	Marianne Wikström
Suzane Claesson		