



Start-PM för detaljplan Stenninge 2:10



Premilinär planområdesgräns

Innehållsförteckning

Bakgrund och syfte	3
Läge och planeringsförutsättningar	3
Översiktsplan	4
Detaljplan	4
Bedömning	5
Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler:	5
Preliminär plan.....	6
Preliminär tidsplan	6
Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser	6
Intäkter	7

Bakgrund och syfte

En ansökan om planbesked inkom 2019-10-08 från Persnäs Sandvik Fastigheter AB ägare till fastigheten Stenninge 2:10. Avsikten var att utöka byggrätten för fastigheten för att kunna uppföra två flerbostadshus.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2019-11-22 att bevilja positivt planbesked för Stenninge 2:10 och ge förvaltningen i uppdrag att ta fram detaljplan.

Kommunstyrelsens arbetsutskott godkände 2022-08-30 start-pm för detaljplanen. Inriktningen för arbetet var att ersätta befintlig byggnadsplan för att göra det möjligt att uppföra 8-10 bostadslägenheter.

Fastighetsägarna meddelade 2024-03-12 att de inte avsåg att gå vidare med de ursprungliga planerna utan önskade en ändrad inriktning för planarbetet. Fastighetsägarna framförde att deras vilja var att i stället pröva platsen för två villatomter med en fastighetsindelning i nord/sydlig riktning. Fastighetsägarna framförde även en önskan om att överlåta den del av rubricerad fastighet som redan är planlagd som allmän platsmark (och som utgörs av väg och parkeringsplatser) till kommunen.

Denna handling utgör ett uppdaterat start-pm för att ange inriktningen för kommunledningsförvaltningens arbete mot bakgrund av fastighetsägarnas nya önskemål.

Läge och planeringsförutsättningar

Planområdet omfattar fastigheten Stenninge 2:10 som är belägen centralt i Sandviks samhälle. Fastighetens areal är ca 2200 m² och det område som avses att planläggas är ca 1500 m². Planområdet är idag planlagt för handel/bostad och utgörs till stor del av korsmark.

På platsen har det tidigare funnits en ICA-butik samt bensinstation. En ny butik har uppförts i utkanten av Sandvik dit även bensinstationen flyttats och fastigheten Stenninge 2:10 är idag obebyggd. Sanering har utförts där den tidigare bensinpumpen var belägen samt även på den del av fastigheten som avses att planläggas för bostadsändamål. Sanering har godkänts av samhällsbyggnadsnämnden, diarienummer 2017-001702.

Omgivande bebyggelse består av 1-2-planshus som är friliggande, där viss utblick ges mellan huskropparna, och för övrigt mestadels i ljusa fasadkulörer där känslan av hamn och fiskeby ännu finns kvar och denna struktur är av vikt att bibehålla, och så även kringliggande gatustruktur.

Planområdet ligger inom Riksintresse för kulturmiljövård 3e kap MB, Ölands stenkust. Motiveringen till Riksintresset pekar ut kust och industrimiljö vilken präglas av den omfattande stenbrytning som förekommit här sedan medeltiden, men även

av övriga näringar som fiske, sjöfart och boskapsskötsel. Området norr om planområdet bär tydliga spår från den stenbrytning som förekommit på platsen där den relativt nyare bebyggelsen i stor utsträckning anpassats efter omgivande miljö. Några byggnader som härrör från stenindustrin har även bevarats som industriarv inom området.

Riksintresse för frilufsliv 3e kap MB och obruten kust, rörligt frilufsliv 4e kap MB, Norra Ölands kuster samt ingår i länets Kulturvårdsmiljöplan, Kustvägen mellan Byrum och Åleklinta. Kustvägen, Norra Långgatan ingår i värnade vägar.

Den allemansrättsliga tillgängligheten och strandskydd om 100 meter inträder vid ny detaljplan.

Sandviks kvarn är belägen sydost om planområdet och är en av landets största kvarnar av holländsk typ, har totalt 8 våningar. Bottenvåningen används idag som serveringslokal/restaurant. De övre våningarna är bevarade musealt. Kvarnen är sedan 1980-09-10 förklarad som byggnadsminne.

Planområdet ligger högt beläget och sluttande åt väster med en nivåskillnad på ca 2 meter från områdets mitt till nedanför liggande väg. Planområdet består till stor del av grusad eller hårdgjord yta. Dagvatten kan komma att påverka nedanförliggande bostäder.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

År 2002 antog kommunen en detaljplan för det angränsande markområde som tidigare hört till Sandviks bruk, detaljplan för Stenninge 15:2 m.fl. 2002-10-21. I samband med planprocessen togs en kulturmiljöutredning fram (Ölands Sandviks Bruks AB, Dokumentation och kulturhistorisk bedömning, Lotta Lamke 2001). Detaljplanen är idag till största del genomförd. Detaljplanens regleringar syftar till att den nya bebyggelsen ska smälta in i Sandviks speciella karga karaktär och samtidigt behålla läsbarheten av platsens industriella historia. För att bibehålla Sandviks karakteristiska genomsiktighet mot Kalmarsund som skapas av topografin gavs bebyggelsen en uppstyrd placering och riktning som medger generösa siktlinjer i öst-västlig riktning. Tillsammans med tydliga regleringar om material, färgsättning, volymers storlek och form har en viss enhetlighet och samlad karaktär uppstått som också tydliggör läsbarheten mellan vad som är gammalt och nytt.

Översiktsplan

I översiktsplanen från 2002 behandlas området inte på något tydligt sätt. Generellt anges att ny bebyggelse så långt som möjligt ska anpassas till den befintliga miljön på platsen vad gäller placering, utformning, materialval och färgsättning.

Detaljplan

Fastighet omfattas av plan nr 62, fastställd 1961-05-08 och medger områden för bostads- och handelsändamål med en stor del korsmark som endast tillåter mindre gårdsbyggnader. Planens genomförandetid har löpt ut.

Bedömning

Planläggning för bostäder strider inte mot gällande översiktsplan. Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse och inom byggnadsplan. Särskilt skäl ska anges när strandskydd om 100 meter återinträder när den nya planen ersätter den gamla. Kommunen för avsikt att upphäva strandskyddet för planområdet då det finns särskilda skäl för det och då intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (spillvatten) men utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Planområdet sluttar åt väster vartill avrinning sker varför dagvatten kan påverka nedanför liggande bostäder. Dagvattenhantering ska utredas i samband med framtagande av planen och ska visa att dagvatten kan hanteras lokalt på den egna fastigheten.

Behov av parkering och utrymme för avfallshantering bör lösas på den egna fastigheten. Planen innefattar ingen allmän platsmark.

Utformningen av planen görs med utgångspunkt i platsens karaktär. Visualisering eller volymstudie bör tas fram för att visa hur planerad bebyggelse kommer förhålla sig till befintlig bebyggelse. Nyttillkommande bebyggelse ska harmoniera med omgivande bebyggelse och bebyggelsestruktur och de befintliga utblickar som karaktäriserar Sandvik bibehålls. Regleringar i angränsande detaljplan för Stenninge 15:2 m.fl. ska vara utgångspunkt för bebyggelsens placering, riktning och utformning. Den öppna struktur som präglar området är av vikt att bibehålla, och så även kringliggande gatustruktur.

Markradon ska mätas innan byggnation påbörjas. Om mätning visar förhöjda värden kan radonsäkert byggande krävas.

Planbeskrivningen behöver beskriva hur planen påverkar de olika riksintressen som berörs samt vilken hänsyn som ska tas för att tillgodose dessa.

Planen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler:

Planen bedöms möjliggöra för ett par nya bostadsenheter.

Preliminär plan

Preliminär tidsplan

Start-PM Kvartal 3 2024

Samråd Kvartal 1 2025

Granskning Kvartal 3 2025

Antagande Kvartal 1 2026

Detaljplanearbetet kommer att handläggas med standardförfarande.

Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser

Detaljplanearbetet bekostas av exploatören och kostnaderna för detta regleras i ett plankostnadsavtal. Eventuella fastighetsregleringar bekostas av exploatören.

Detaljplanen har en uppskattad budget på 500 000 kronor. I den uppskattade budgeten ingår förvaltningens arbetstimmar för handläggning av ärendet, utredningar, grundkarta, fastighetsförteckning, annonseringar.

Det kan tillkomma kostnader utöver den uppskattade budgeteringen som inte har förutsetts vid detta skede.

Markvärdering: Ingen markvärdering är i dagsläget utförd.

Det finns inte befintliga arrenden/tomträttsavtal inom området.

Intäkter

Borgholms kommun äger ingen mark inom planområdet. Bedömning av den ekonomiska konsekvensen för kommunen med ett par nya bostadsenheter är svår att beräkna men bedöms som ringa. Vissa intäkter finns inom VA och avfall samt ett generellt stärkt underlag för service på orten. I och med att Borgholms kommun inte äger någon mark inom planområdet finns det inga intäkter för kommunen. Exploatörens intäkter sker via försäljning av ev. tomter, bostadsrätter och hyresintäkter