Start-PM för detaljplan STENNINGE 2:10

Fastställt av kommunstyrelsens arbetsutskott

Preliminär planområdesgräns

Innehållsförteckning

PARTER 3

Bakgrund och syfte 3

Läge och planeringsförutsättningar 3
Översiktsplan 4

Detaljplan 4

Bedömning 4
Preliminär beräkning av bostadsenheter/verksamhetslokaler: 5

Preliminär plan 6

Preliminär tidsplan 6
Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser 6

PARTER

Borgholms kommun (212000-0795), Box 52, 387 21 Borgholm
nedan kallad **Kommunen**

Persnäs Sandvik Fastigheter AB (559019-9393) Mörners Väg 112 35246 Växjö,
nedan kallad **Exploatören**

Bakgrund och syfte

Ansökan om planbesked inkom 2019-10-08 från fastighetsägaren till Stenninge 2:10 med syftet att utöka byggrätten för området för att kunna uppföra 2 stycken 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.

Syftet med detaljplanen är att ersätta befintlig byggnadsplan för att göra det möjligt att uppföra flerbostadshus. Man kan se att tänkt bebyggelse delvis kommer att utgöra ett främmande inslag. Lägenheter är inte vanligt förekommande på orten, men med en försiktig hantering kan en mindre exploatering anses vara godtagbar.

Läge och planeringsförutsättningar

Planområdet omfattar fastigheten Stenninge 2:10 och är beläget i den Norra delen av Sandviks samhälle. Planområdet är idag planlagt för handel/bostad och utgörs till stor del av prickmark. Planområdets areal är ca 2200 m².

På platsen har det tidigare funnits en ICA-butik vilken totalförstördes i en brand 2017 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 planerars 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 Äleklinta. 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.

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

Översiktskarta bör tas fram för att se hur planerad bebyggelse kommer förhålla sig till befintlig bebyggelse främst höjdmässigt samt påverkar de befintliga utblickar som karaktäriserar Sandvik.

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 nedanför liggande bostäder. Dagvattenutredning ska genomföras och visa att dagvatten kan hanteras lokalt.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Översiktsplan

I den kommuntäckande 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

Området ligger på mark som innefattas 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. Planen har ingen genomförandetid kvar.

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 ligger 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.

Den öppna struktur som präglar området är av vikt att bibehålla, och så även kringliggande gatustruktur. Utformningen av planen bör ta hänsyn till platsens utblickar.

Vyöversikt bör tas fram för att se hur planerad bebyggelse kommer förhålla sig till befintlig främst höjdmässigt samt hur de befintliga utblickar som karaktäriserar Sandvik påverkas.

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 8-10 nya bostadsenheter.

Preliminär plan

Preliminär tidsplan

Start-PM	Kvartal 3 2022
Samråd	Kvartal 1 2023
Granskning	Kvartal 3 2023
Antagande	Kvartal 4 2023
Lagakraft	Kvartal 1 2024

Detaljplanearbetet kommer att handläggas med utökat förfarande.

Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser

Detaljplanearbetet bekostas av Exploatören. Kostnaderna för detta regleras i ett plankostnadsavtal.

Detaljplanen har en uppskattad budget på 500 000 kronor. I den uppskattade budgeteringen ingår förvaltningens arbetstimmar, 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.

Huvudmannaskapet för allmänna platser ska vara enskilt.

Det finns inte befintliga arrenden/tomträttsavtal inom området.

Intäkter: Borgholms kommun äger ingen mark inom planområdet. Bedömning utav den exakta ekonomiska intäkten för kommunen med 8-10 stycken nya hushåll blir svårt att specificera.

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.