

Mark och Exploateringsstrateg
Alexander Sundstedt

Planarkitekt
Sara Wallander

Start-PM Legenäs 1:39, Sandvik



Beslutsnivå

Kommunstyrelsens arbetsutskott.

Bakgrund och syfte

Det finns idag en stor efterfrågan för nya bostäder på attraktiva lägen i kommunen. Ägarna till fastigheten Legenäs 1:39 erhöll positivt planbesked 2013. Området utgör ca 3 hektar och består av betad alvarmark uppe på klinten öster ut där bebyggelsen övergår i natur. Framtaget planprogram föreslår 15-20 stycken enbostadshus inom området. Intilliggande mark i söder tillhör kommunen och bedöms vara intressant ur exploateringssynpunkt i samband med detaljplanearbetet och bör inkluderas i arbetet. Planarkitekten föreslår 5-6 stycken kommunala tomter i anslutning till Legenäs 1:39 på fastigheten Persnäs-Sandvik 1:1.

Läge och planeringsförutsättningar

Bebyggelsen intill - på Kvarngatans västra sida - utgörs främst av sommarbostäder med året-runt standard. Några av husen i den södra änden tillhör en nyare bebyggelsestruktur. Likvärdig bebyggelse avses tillkomma på den aktuella

fastigheten och även på kommunens mark. Man tänker sig en fastighetsindelning likvärdig den på motsatt sida av gatan. Gestaltningen som kommer till har betydelse för hur lokala kulturvärden påverkas. Husen placeras med avstånd från varandra som ger utblickar både åt havet och de bortomliggande alvarmarkerna. En känsla av småskalighet skapar en genuin lokal känsla, gör samhället "lätt att läsa" och utgör ett organiskt tillägg till det redan befintligt byggda. Att den kommande bebyggelsen avsiktligt bör skapa en mild utfasning mot alvarmarken är även av vikt för flygets krav på intilliggande bebyggelse vad gäller siktlinjer och öppen vy vid inflygning och avgång.

Området är rikt på fornminnen. Alldeles sydväst om området, längs kalkstensbranten, har man funnit fornminnen i form av ett flertal gravfält och rester av stensättningar. Ytterligare något söder ut ligger Knisa mosse med mängder av rester av husgrunder och hägnadssystem från förhistorisk tid.

När man omkring 1870 anlade ett ångslipverk på Stenninge utmark, ovanför den lilla hamnbukten som Sandvik utgjorde, så börjar orten utvecklas.

Det som från början var ett litet fiskeläge blev till utskeppningshamn. Den stenfabrik som startats upp fick ny ägare 1872 och det var Johan Gustav Hammarstedt som byggde upp Ölands Mekaniska Stenhuggeri. En provisorisk men djupare hamn byggdes vid den här tiden i Sandvik och ett samhälle kring hamnen började byggas upp av inlånade stenarbetare från bland annat Kinnekulle och Stockholm.

Idag har byn blivit ett sommarparadis för semesterfirare. Till samhällets befintliga bostadsbestånd finns idag även en del nyare tillskott. Inte minst i samhällets norra delar kan man se bostäder av samtida karaktär, och i söder finnssommarhus som tillägg. De utgör idag alla en del av samhällets struktur. Den milsvidda utsikten över Kalmarsund och fastlandet är slående, inte minst uppifrån klinten. Det som idag utgör Sandviks gemytliga sommarhamn är alltså ursprungligen det fiskeläge som idag mest fungerar som gästhamn med 40-talet platser och parkeringsplats även för husbilar. Med gästhamn, parkeringsplats, en fin badstrand, en av världens största kvarnar och god service är Sandvik alltså ett populärt turistmål med mycket liv och rörelse sommartid. Hamnorten Sandvik har till viss del övertagit Södviks roll som centralort i socknen, inte minst sommartid.

Planprogram

Beslut om samråd för planprogrammet gavs 2020-03-16. Planprogrammet var sedan ute på samråd mellan 2020-04-01 och 2020-04-24. Yttranden inkom från sju myndigheter och remissinstanser, tio yttranden inkom från berörda fastighetsägare. Synpunkterna som framkommit i yttrandena visar att det finns utmaningar och frågor som behöver utredas och tas ställning till vid detaljplanearbetet. En utveckling av området kan medföra ett flertal konsekvenser främst gällande påverkan på natur- och kulturmiljö, vilket bör beaktas i detaljplanearbetet. Länsstyrelsen framhåller vikten av att utreda dagvattenfrågan för hela det tilltänkta exploateringsområdet, då det finns en utmaning i att området består av ett tunt jordlager och berg i dagen. Flygfältets roll är också en fråga som behöver utredas, med avseende på vilken påverkan det kan ha på och av tillkommande bebyggelse och vilka riktlinjer som gäller vid byggnation intill flygfältet. Vidare är det viktigt att i ett tidigt skede genomföra en naturvärdesinventering för att utreda förekomsten av skyddsvärda arter inom området.

Från fastighetsägare framhölls kritik till att bebygga i området. Vidare rörde synpunkterna vikten av att ta hänsyn till kultur- och naturvärden i området,

genom att tillkommande bebyggelse bör anpassas till den befintliga karaktären och miljön.

En samrådsredogörelse sammanställdes och godkändes i Miljö- och byggnadsnämnden 2021-04-21.

Översiktsplan

Dagens Översiktsplan är från 2002. I gällande översiktsplan för Borgholms kommun finns inga närmare rekommendationer för hur bebyggelseutvecklingen ska ske inom tätorten, men den beskrivs som en tillgång. Man skriver också att tillkommande bebyggelse så långt som möjligt bör anpassas till den befintliga miljön på platsen vad det gäller placering, utformning och färgsättning. Stor hänsyn ska därför tas till omgivande kulturmiljövärden samt att ny bebyggelse ska få en god gestaltning med hänsyn till att området ligger inom riksintresse för kulturmiljö.

Detaljplan

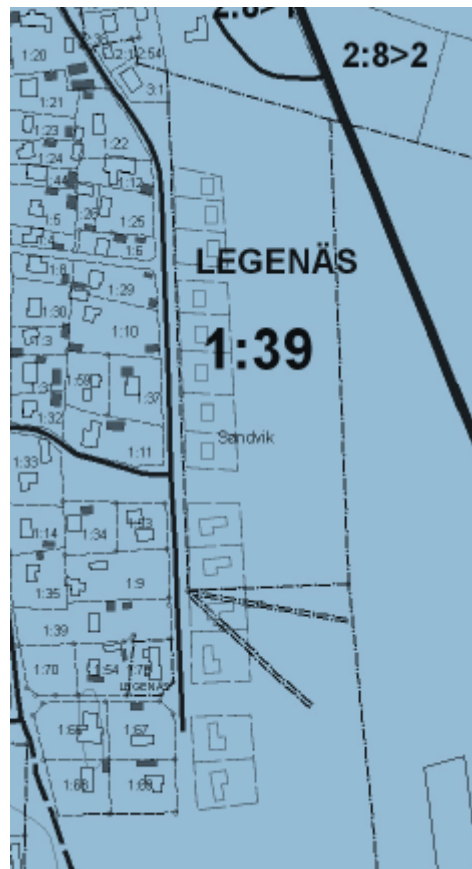
Dagens aktuella markområde angränsar bland annat till en detaljplan från 2003 i den södra delen. Man kan se det aktuella området som ett naturligt tillägg - ytterligare en årsring - till den bebyggelse som tillkommit under senare år. Alldeles öster om planområdet ligger fastigheten Persnäs 10:1 där dagens lilla flygplats ligger med placering söder om aktuellt område. En ny detaljplan fordrar en tydlig hantering av dagvattenfrågan för tillkommande bebyggelse.

Bedömning

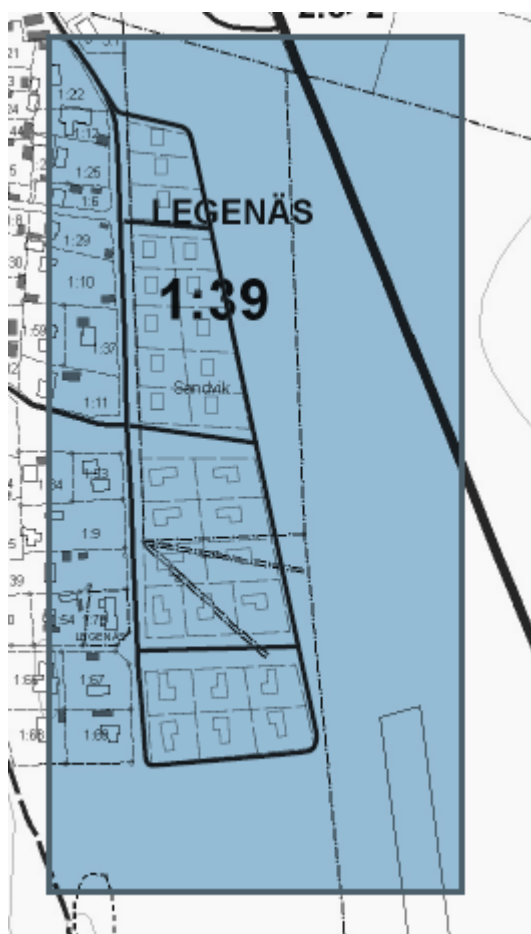
Planläggning av bostadstomter är inte helt klart uttryckt i översiktsplanen men platsen anses lämplig och möjliggör en positiv utveckling av Sandvik. Öland i sin helhet har ett positivt befolkningsnetto gällande inflyttning men Borgholms kommun står för en mindre andel inflyttad population. Intentionen är att öka befolkningsmängden och denna exploatering ligger helt i linje med att tillgängliggöra för utökad bebyggelse i Sandvik.

Tillväxtenheten ser positivt på att prioritera planen. Vi förordar dock att man utreder möjlighet till ytterligare kommunala tomtfastigheter för att på så sätt maximera nyttan med planen innan man pekar ut 5-6 stycken som definitiva. Se kartor nedan.

Alternativ 1 – 5-6 kommunala tomter. (Redovisat i planprogrammet)



Alternativ 2 – 11 kommunala tomter.



Start-PM Kvartal 3 2021
Samråd Kvartal 2 2022
Granskning Kvartal 3 2022
Antagande Kvartal 4 2022
Lagakraft Kvartal 4 2022 – Kvartal 1 2023

Detaljplanearbetet kommer att handläggas med utökat förfarande. Detta förutsätter givet att planen prioriteras och tilldelas handläggare. Tidsplanen är därmed grovt uppskattad.

Preliminär budget och ekonomiska konsekvenser

Detaljplanearbetet bekostas av kommunen tillika exploatören genom plankostnadsavtal. Kommunen finanserar arbetet genom försäljning av tomtfastigheter. Även anslutningsavgifter för vatten- och avlopp tillkommer.

Detaljplanen har en uppskattad budget på 800 000 kronor varpå fördelning mellan exploatör och kommun bör utföras. Kommunen har för avsikt att upprätta ett plankostnadsavtal med exploatören. I den uppskattade budgeteringen ingår planhandläggarens arbetstimmar, dagvattenutredning, arkeologisk förundersökning, naturvärdesinventering, grundkarta, fastighetsförteckning, annonseringar samt ev. övriga nödvändiga utredningar. Det kan tillkomma kostnader utöver den uppskattade budgeteringen som inte har förutsetts vid detta skede.

Enskilt eller kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser måste övervägas i detaljplanen.

Alexander Sundstedt
Mark- och exploateringsstrateg

Sara Wallander
Planarkitekt