

Samrådsredogörelse för Detaljplan för Stenninge 2:10

Upprättad 2025-09-05

Beslut om planuppdrag: Ksau 2024-09-03 §10

Beslut om samråd: Miljö- och byggnadsnämnden 2025-04-23 §83

Samrådstid: 12 maj till 16 juni 2025

Redogörelse för processen

Planförslaget var under samrådstiden tillgängligt på kommunens hemsida, på stadshuset samt biblioteket i Löttorp. Beslutet att godkänna samrådshandlingarna publicerades på kommunens anslagstavla. Information om samrådet sändes till sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning. Planförslaget remitterades och sändes för kännedom till myndigheter m.fl. enligt sändlista.

Under samrådstiden fanns kommunen på plats vid planområdet under den 28 maj. En dryg handfull boende och berörda kom då med frågor. Frågorna rörde framförallt de planerade bostädernas höjd och storlek. Även reglering av markhöjder diskuterades.

Under samrådstiden hölls även ett möte i stadshuset den 9 juni som fastighetsägare själva initierade. Ett 10-tal deltog i mötet. Under mötet höll kommunen en presentation om detaljplanen och frågor besvarades. Frågor och synpunkter berörde framförallt de planerade bostädernas höjd och storlek samt hur anpassningen av de nya byggrätterna gjorts sett till omgivande fastigheters regleringar enligt gällande detaljplan.

Inkomna yttranden under samrådstiden presenteras i detta utlåtande. En del har kortats ner och förekommer i något redigerat skick (all saktext finns dock med). Kommunen har kommenterat yttranden och tagit ställning till ändringar.

Totalt inkom 15 yttranden under samrådstiden varav 10 stycken från privata fastighetsägare samt 5 stycken från myndigheter och remissinstanser.

Sammanfattning

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5. Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Lantmäteriet påtalar att det finns en egenskapsbeteckning gällande höjd där det är oklart var beteckningen gäller. Lantmäteriet har även synpunkter på att koordinatkryss saknas i grundkartan. Slutligen har Lantmäteriet synpunkter

på delar av genomförandedelen i planbeskrivningen gällande hur anslutning till gemensamhetsanläggning ska ske samt hur kostnadsfördelning ska ske i genomförandet.

Trafikverket har ingen erinran mot föreslagen detaljplan men anser att kommunen behöver ta en mer aktiv roll i frågan om hur omnämnda säkra gång- och cykelvägar ska kunna komma till stånd. I nu föreslagen plan hänvisas endast till att kommunen saknar rådighet över frågan om gång- och cykelväg längs de statliga vägarna.

Boende och berörda har framfallt framfört synpunkter på de planerade bostädernas höjd samt storlek. De anser inte att kommunen gjort en tillräcklig anpassning till angränsande detaljplans regleringar och samordnat planförslaget med detaljplanen för Stenninge 15:2, Sandviks Klint (2002) på ett godtagbart sätt.

Andra frågor som lyfts är terränganpassning, huruvida kommunen har gjort en självständig prövning av markägarens förslag, planärendets tidigare ärendehistorik då inriktningen var en annan med flerbostadshus samt Sandviks klints unika landskapsbild och arkitektur.

Revideringar inför granskning

Planförslaget har sedan samråd reviderats enligt följande:

Plankarta:

- Kommunen har justerat egenskapsbeteckningen avseende markens höjd så att den är placerad helt inom användningsområde för bostad.
- Kommunen har kompletterat grundkartan gällande koordinatkryss.
- Byggrätten har justerats så att planen medger att man får bygga maximalt 170 kvm BYA (Byggnadsarea) och maximalt 240 kvm BTA (bruttoarea) per fastighet.
- Högsta nockhöjd ändras så att den regleras i relation till nollplanet. I västra delen regleras nockhöjden till +15,5 m över nollplanet. I östra delen av planområdet regleras högsta nockhöjd till maximalt +16,0 meter över nollplanet.

Planbeskrivning:

- En kortare sammanfattning av innehållet i Start-PM har lagts till i kapitel 4 i planbeskrivningen under rubrik Planbesked.
- Illustrationer och visualiseringar har uppdaterats.
- Texter och beskrivningar har uppdaterats med anledning av de justerade planbestämmelserna.
- Kommunen har beskrivit i genomförandedelen att andelstalen i gemensamhetsanläggningen eventuellt kan fördelas om i förrättningen.
- Kommunen har förtydligat att det enbart är fastighetsägare/exploatör inom planområdet som ska bekosta Lantmäteriets arbete.
- Kommunen har förtydligat planbeskrivningens genomförandedel (kapitel 7) gällande vad medverkan i en gemensamhetsanläggning innebär.
- Kommunen har förtydligat planbeskrivningens genomförandedel (kapitel 7, ekonomiska frågor) gällande vilka kostnader som planen medför för enskilda.
- Korrektur och rättelser av mindre felaktigheter

Inkomna yttranden

	Myndigheter/Remissinstanser	Datum
1	Länsstyrelsen	2025-06-03
2	Lantmäteriet	2025-06-13
3	Trafikverket	2025-05-21
4	Räddningstjänsten Sydost	2025-05-08
5	Skanova (Telia Company)	2025-05-07
	Sakägare	
6	Stenninge 15:5	2025-06-14
7	Stenninge 15:4	2025-06-16
8	Stenninge 15:20	2025-06-16
9	Stenninge 2:33	2025-06-16
10	Stenninge 2:49	2025-06-15
11	Stenninge 2:26 samt 2:20	2025-06-19
	Övriga	
12	Stenninge 2:11	2025-06-18
13	Stenninge 2:45	2025-06-12
14	Stenninge 2:38	2025-06-13
15	Stenninge 15:22	2025-06-15

Myndigheter

1. Länsstyrelsen i Kalmar län

Länsstyrelsen bedömer att detaljplane-förslaget överensstämmer med över-siktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövnings-grunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras:

I plankartan finns egenskapsbeteckningen +8,9 avseende markens höjd över markplanet. Beteckningen är utlagd i kartan så att den passerar en egenskapsgräns. Därmed blir det oklart var den aktuella beteckningen egentligen gäller. Bristen kan innebära att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 st. PBL inte är uppfyllt.

Delar av planen som bör förbättras:

GRUNDKARTA

Koordinatkryss och angivelse av koordinaterna i plan saknas i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan. Det krävs minst två koordinatkryss i öst- västlig riktning och två i nord-sydlig riktning för att med säkerhet kunna georeferera den juridiskt gällande plankartan. Koordinatkryssen behöver finnas på någon av de kartor som sparas när planen får laga kraft och det är enklast vid en framtida georeferering om dessa

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

Egenskapsbeteckningen avseende markens höjd har justerats så att den är placerad helt inom användningsområde för bostad. Handlingarna revideras.

Kommunen har kompletterat grundkartan gällande koordinatkryss. Handlingarna revideras.

syns på dokumentet plankarta.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Under avsnitt 6.1 i planbeskrivningen står att de blivande bostadsfastigheterna ska anslutas till Persnäs-Sandvik ga:1. Lantmäteriet noterar dock att Stenninge 2:10 redan är ansluten till gemensamhetsanläggningen. Eventuellt kan det vid kommande lantmåteriförrättning då vara möjligt att fördela andelstalen mellan styckningsdelarna. Texten kan skrivas om något angående detta.

Det noteras också att det står att lantmåteriförrättningar och anslutning till gemensamhetsanläggning ska bekostas av fastighetsägare/exploatör, för att längre ned stå att bland annat enskilda fastighetsägare inte ska bekosta genomförandet av detaljplanen. Det kan förtydligas till att det enbart är fastighetsägare/exploatör inom planområdet som ska bekosta Lantmäteriets arbete.

Det kan också förtydligas att medverkan i en gemensamhetsanläggning innebär att de ingående fastigheterna ansvarar för utbyggnad och underhåll av denna.

REDOVISNING AV KOSTNADER FÖR ENSKILDA

Det bör framgå av planbeskrivningen vilka kostnader som planen medför enskilda, till exempel anslutningskostnader för VA, el och fjärrvärme. Lantmäteriet har vid genomläsningen inte sett att det framgår av texten.

3. Trafikverket

Föreslagen detaljplan syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder, två nya tomter för villabebyggelse, på mark som i gällande plan varit avsedd för både bostads- och handelsändamål. Planområdet ansluter via lokalgator med en-

Kommunens kommentar:

Kommunen har beskrivit i genomförandedelen att andelstalen i gemensamhetsanläggningen eventuellt kan fördelas om i förrättningen då fastigheten övergår från verksamhet till två bostadsfastigheter.

Kommunen har förtydligat att det enbart är fastighetsägare/exploatör inom planområdet som ska bekosta Lantmäteriets arbete. Handlingarna revideras.

Kommunen har förtydligat planbeskrivningens genomförandedel (kapitel 7) gällande vad medverkan i en gemensamhetsanläggning innebär enligt synpunkterna. Handlingarna revideras.

Kommunen har förtydligat planbeskrivningens genomförandedel (kapitel 7, ekonomiska frågor) enligt synpunkterna gällande vilka kostnader som planen medför för enskilda. Handlingarna revideras.

skilt huvudmannaskap till väg 986 som förbinder väg 136 med Sandviks hamn. Trafikverket bedömer att föreslagen detaljplan inte innebär en sådan förändring att det ger en påverkan på statlig infrastruktur.

Trafikverket har ingen erinran mot föreslagen detaljplan men anser att kommunen behöver ta en mer aktiv roll i frågan om hur omnämnda säkra gång- och cykelvägar ska kunna komma till stånd. I nu föreslagen plan hänvisas endast till att kommunen saknar rådighet över frågan om gång- och cykelväg längs de statliga vägarna.

4. Räddningstjänst Sydost

Vi har tagit av relevanta delar av rubricerade samrådshandlingar och har inga erinringar mot planförslaget.

5. Skanova (Telia Company)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kommunens kommentar:

Kommunen noterar yttrandet.

Kommunen noterar synpunkten.

Kommunen noterar synpunkten.

Exploatören informeras via denna samrådsredogörelse.

SAKÄGARE

6. Stenninge 15:5

Då vi vid samrådsmöte den 9/6 blev informerade om den föreslagna detaljplanen lämnar vi nedan våra synpunkter.

Som kommunen själv skriver att planen skall efterlikna planen för bl.a. de närliggande tomterna Stenninge 1:15 till 7:15 så menar vi att även reglerna för storleken på byggnaderna skall vara lika.

Dvs där det tillåts 1 plan är maximal byggyta 170 m² och där det tillåts 2 plan är maximal byggyta 120 /plan dvs 240m² eller ett plan om 170 m².

Som förslaget ligger nu kan det uppföras två byggnader om 340 m² i 2 plan.

Detta menar vi är oproportionellt stora hus både i jämförelse med närliggande fastigheter och övriga Sandvik.

7. Stenninge 15:4

Vi sänder våra synpunkter om det förslag till detaljplan för Stenninge 2:10 som nu är under samråd.

Detaljplanen för Stenninge 15:2 m. fl. är en genomtänkt och konsekvent detaljplan. Tillsammans med tydliga regleringar om material, färgsättning, volymers storlek och form har en viss enhetlighet och samlad karaktär uppstått. Det har medfört att området är tydligt uppskattat, och området har förstärkt Sandviks utveckling som en väl fungerande småort med service genom underlag för en väl sorterad butik och restauranger mm. För Sandvik är det viktigt att den nya detaljplanen för Stenninge 2:10 anpassas till samhällets speciella karaktär och närområdets kulturmiljö och historia. Det nuvarande förslaget till detaljplan anser

Kommunens kommentar:

Byggrätten har formulerats på samma sätt som i plan 287 för Stenninge 15:2 m.fl.där byggnadsarea kombineras med bruttoarea. Enligt byggrätten får man bygga maximalt 170 kvm BYA och maximalt 240 kvm BTA per fastighet. Handlingarna revideras.

jag inte uppfyller dessa kriterier.

Utgångspunkt för detaljplanen

I dokumentet "2024-08-27 Start-PM Stenninge 210" står: Regleringar i angränsande detaljplan för Stenninge 15:2 m.fl. ska vara utgångspunkt för bebyggelsens placering, riktning och utformning. Detsamma står i dokumentet "2024-09-03 Protokoll-kommunstyrelsens- arbetsutskott-2024-09-03". Meningarna innehåller ordet "ska".

Vid Borgholms kommuns möte om detaljplanen vid den aktuella fastigheten 2025-05-28 framförde Borgholm kommuns representant att utgångspunkten har varit att underordna byggnaderna i detaljplanen för Stenninge 2:10 det blå huset i söder, där taknocken är 7,6 meter. Det blå huset är fastigheten Stenninge 2:49.

I dokumentet "Planbeskrivning Stenninge 2:10 2025-04-10" under rubriken 6.3 Kulturmiljö och gestaltning står: Volymstudien visar bebyggelse i två våningar. Regleringen av nockhöjden medför en något lägre höjd än befintlig byggnad söder om planområdet, medan bebyggelsen enligt förslaget blir högre än majoriteteten av bebyggelsen i norr och väster där de flesta byggnaderna är uppförda i ett plan alternativt ett plan med suterrängvåning.

Detta innebär att bsv arkitekter & ingenjörer ab och andra parter i processen inte har följt det direktiv för framtagande av en detaljplan för Stenninge 2:10 som angetts av Borgholms kommun. Jag anser att utgångspunkten för detaljplanen för Stenninge 2:10 ska vara detaljplanen för Stenninge 15:2 m. fl. och inte fastigheten Stenninge 2:49. Detta är extra väsentligt avseende regleringen av

Kommunens kommentar:

Att regleringar i angränsande detaljplan för Stenninge 15:2 m.fl. ska vara utgångspunkt för bebyggelsens placering, riktning och utformning innebär inte att planförslaget behöver vara identiskt med detaljplanen Stenninge 15:2 (plan 287). Det finns flera regleringar i detaljplanen för Stenninge 15:2 som inte bedömts vara relevanta i detaljplanen för Stenninge 2:10, det finns också flera regleringar som har bedömts vara relevanta och tagits med, som ej återfinns i detaljplanen för Stenninge 15:2. Detaljplan 287 är även framtagen inom regelverket för en äldre Plan- och bygglag.

byggnaders höjd.

Regleringar motsvarande området norr om fastigheten

Om Stenninge 2:10 hade omfattats av detaljplanen för Stenninge 15:2 m. fl. under arbetet med att ta fram detaljplanen året 2002 hade fastigheten sannolikt fått samma regleringar som området norr därom. Den aktuella fastigheten och de närmaste fastigheterna norr därom har en viktig gemensam nämnare i tomternas relativt stora höjdskillnader mellan den västra och östra delen. Detta är också beskrivet och specificerat i detaljplanen för Stenninge 15:2 m. fl. genom "Snitt genom planområdet, södra delen." För att reglera att det aktuella områdets byggnaders höjd ansluter till detaljplanen inriktning och mål regleras detta med en "högsta totalhöjd över nollplanet". Detta område är det enda området inom planen som har denna reglering, och det är också det område där tomternas lutning är väsentligt större än vad som gäller på andra fastigheter inom detaljplanen.

Effekten av denna reglering är att områdets karaktär behålles, och att det inte går att påverka byggnadernas höjd i relation till omgivningen genom att exempelvis höja marknivån. Om detaljplanen för Stenninge 2:10 ges samma regleringar och fastigheten behålles odelad medför det goda möjligheter att bygga i två våningsplan ovan mark eller att bygga en byggnad med suterrängvåning. Om delning av fastigheten sker i en västlig och en östlig del kan den västliga delen bebyggas enligt ovan, och den östliga delen kan bebyggas med en våning med källare, eventuellt en byggnad med suterrängvåning, även då erhålles två våningsplan. Dvs regleringen "Högsta totalhöjd över nollplanet 15,5 meter" är inget hinder för rymliga

Kommunens kommentar:

byggnader.

Jag anser att förslaget till detaljplan för Stenninge 2:10 ska ges samma reglering avseende höjd som för området norr om fastigheten, dvs "Högsta totalhöjd över nollplanet 15,5 meter".

Om en delning av fastigheten Stenninge 2:10 ska tillåtas behöver övriga regleringar anpassas.

I dokumentet "Stenninge 2:10 yttrande B2022-0721" står: Detaljplanen bör ses som en fortsättning av detaljplan för Stenninge 15:2 m. fl. som vann laga kraft 2002. Utredningsbehovet bör således vara litet. Detta uppfattar jag stöder synpunkten att detaljplanen för Stenninge 2:10 ska ges motsvarande reglering av byggnaders höjd som området närmast norr om fastigheten har i detaljplanen för Stenninge 15:2 m. fl.

Prövning av delning av Stenninge 2:10

Stenninge 2:10 har en tomt med stora möjligheter och som med en detaljplan motsvarande Stenninge 15:2 m. fl. ger utrymme för fantastiska byggnader.

I dokumenten "2024-08-27 Start-PM Stenninge 210", "2024-08-27 Start-PM Stenninge 210", samt "Sammanträdesprotokoll kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-09-03" står:

Fastighetsägarna framförde att deras vilja var att i stället pröva platsen för två villatomter med en fastighetsindelning i nord/sydlig riktning.

Dvs nu önskas prövas att dela på fastigheten med detaljplanen Stenninge 15:2 m. fl. som utgångspunkt. Det är naturligt att byggrätterna då blir mindre per fastighet än om fastigheten inte delas. Jag anser att regleringarna i detaljplanen måste anpassas till att fastigheten

Kommunens kommentar:

Högsta nockhöjd har ändrats så att den regleras i relation till nollplanet, här bedömer kommunen att det är nödvändigt med en reglering för den östra delen av planområdet och en annan för den västra. I västra delen regleras nockhöjden till +15,5 m över nollplanet vilket ger en högsta nockhöjd på ca 6,5 meter för byggnaden med dagens markhöjd på cirka +9 meter. Denna reglering överrensstämmer med plan 287 för Stenninge 15:2 m.fl. I östra delen av planområdet är den befintliga markhöjden något högre varför kommunen bedömer att plan 287 måste frångås för att byggnaden ska få en rimlig nockhöjd. Här regleras högsta nockhöjd till maximalt +16,0 meter över nollplanet vilket ger en nockhöjd på maximalt 4,5 meter närmast Norra Långgatan med dagens markhöjder. Kommunen bedömer att denna avvägning är rimlig sett till att fastigheten ska kunna bebyggas med ett funktionellt bostadshus av permanentstandard. De bostäder som är en våning i detaljplanen för Stenninge 15:2 från 2002 har en begränsning i höjd på 4,4 meter. Handlingarna revideras.

kommer att delas och att det därmed blir mindre tomtarea per fastighet.

Regleringar som hanterar risken för överexploatering

I detaljplanen för Stenninge 15:2 m. fl. finns fyra versioner av regleringar av ytor och byggnaders höjder. Det är alltid en högsta Bruttoarea (högsta BTA 170 eller 240 m²) i kombination med en högsta Byggnadsarea eller en Högsta totalhöjd över nollplanet, därtill regleringar av byggnaders högsta höjd mm. Kombinationen av regleringar är viktig för att skapa områdets karaktär och för att inte en överexploatering ska ske i området.

I förslaget till detaljplan för Stenninge 2:10 regleras byggnadernas ytor endast av regleringarna e1 170,0 Största byggnadsarea är 170,0 m² per fastighet, och av h1 6,5 Högsta nockhöjd är 6,5 meter.

Några kompletterande begränsande regleringar som alla områden inom detaljplanen för Stenninge 15:2 m. fl. har finns inte i förslaget till detaljplan för Stenninge 2:10. Detta ger en möjlighet till en bruttoarea (BTA) på 340 m² per fastighet ovan mark, vilket är ca 42% (340/240) större bruttoarea (BTA) än den högsta tillåtna bruttoarean (BTA) inom detaljplanen för Stenninge 15:2 m. fl. Med tanke på att Stenninge 2:10 dessutom ska kunna delas i två fastigheter blir effekten än kraftigare.

Detta bekräftas vid en beräkning av de högsta möjliga ytorna inom detaljplanen för Stenninge 15:2 m. fl.

Bruttoarea (BTA) är en byggnads samtliga våningsplan inklusive ytterväggar. Bruttoarean är alltid omsluten av väggar.

Byggnadsarean är den yta som en

Kommunens kommentar:

Exploateringsgraden beräknat på byggnadsarea för de två möjliga fastigheterna i detaljplan för Stenninge 2:10 blir cirka 22,7% om fastigheterna delas i två lika stora delar. Kommunen bedömer att det är en rimlig exploateringsgrad.

Kommunens kommentar:

byggnad upptar på marken.

Bruttoarea (BTA) är ett viktigt begrepp. Bruttoarean ger information om ungefär vilka ytor man som fastighetsägare kan disponera, och den ger myndigheter och omgivningen en uppfattning av hur byggnaderna kommer att gestalta sig i volym och därmed påverka omgivningen.

Beräkningarna i tabellen ovan (*redovisas sist i yttrandet*) visar att om fastigheten Stenninge 2:10 delas i två lika stora fastigheter och bebyggs med byggnader i två plan i enlighet med de föreslagna regelverken för nya detaljplanen innebär det att:

Högsta tillåtna Bruttoarean (BTA) per tomtarea för dessa fastigheter på Stenninge 2:10 kommer att bli 206% av snittet av motsvarande Bruttoarean (BTA) per tomtarea för de tre fastigheter som ingår i området direkt norr om Stenninge 2:10 och som omfattas av detaljplanen för Stenninge 15:2 m. fl. Dvs tillåten Bruttoarean (BTA) per tomtarea blir drygt dubbelt så stor, 206%. Samma jämförelse av Bruttoarean (BTA) per tomtarea i relation till alla hela fastigheter inom detaljplanen för Stenninge 15:2 m.fl. ger 245%, dvs nästan 2,5 gånger så stor högsta tillåtna Bruttoarean (BTA) per tomtarea.

Vi uppfattar också att i jämförelse med Stenninge 2:49, fastigheten söder om Stenninge 2:10, blir Högsta tillåtna Bruttoarean (BTA) per tomtarea 134% större för de nya fastigheterna. När man visuellt tittar på "blå huset" för att få en bild av storleken skall man tänka på en större byggnad, för jag uppfattar att huset inte utnyttjar högsta möjliga Bruttoarean (BTA).

För att inte öppna för en kraftig överexploatering krävs det förändrade regle-

ringar i den föreslagna detaljplanen för Stenninge 2:10.

Ovan visar också klart att förslaget till ny detaljplan för Stenninge 2:10 inte uppfyller kravet på att "Nyttillkommande bebyggelse ska harmoniera med omgivande bebyggelse och bebyggelsestruktur" som står i dokumentet "2024-08-27 Start-PM Stenninge 210", samt i dokumentet "Sammanträdesprotokoll kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-09-03".

Intentionen är att möjliggöra en delning av Stenninge 2:10 i två fastigheter. Det medför att regleringarna i detaljplanen för Stenninge 15:2 m. fl. inte direkt kan överföras. Jag vill säkerställa att de kommande begränsande regleringarna om yta och höjd mm inte innebär en överexploatering av Stenninge 2:10 även om fastigheten delas i två fastigheter.

En reglering som kan lösa problemställningen vid delning av Stenninge 2:10 uppfattar jag är att bruttoarean (BTA) får vara högst 22,0 % av fastighetens area, dvs samma volym som för de tre fastigheter som ingår i området direkt norr om Stenninge 2:10. Den regleringen måste formuleras så att inte Stenninge 2:10 först kan bebyggas med maximal bruttoarea för att senare delas upp i två fastigheter och därefter bebygga avstyckad tomtmark och en gång till få nyttja bruttoarean (BTA) 22,0 % av den nybildade fastighetens area. Den generösa %-satsen kräver kombinationen med regleringen "Högsta totalhöjd över nollplanet 15,5 meter".

Sammanfattning

För Sandvik är det viktigt att den nya detaljplanen för Stenninge 2:10 anpassas till samhällets speciella karaktär och närområdets kulturmiljö och historia. Det

Kommunens kommentar:

Byggrätten formuleras på samma sätt som i plan 287 för Stenninge 15:2 m.fl. där byggnadsarea kombineras med bruttoarea. Enligt byggrätten får man bygga maximalt 170 kvm BYA och maximalt 240 kvm BTA per fastighet. Handlingarna revideras.

Byggrätten är kopplad till fastigheten. Det betyder att den får nyttjas en gång per fastighet, vilket som mest kan vara två inom planområdet.

De tre fastigheterna norr om planområdet har en reglering om maximal bruttoarea på 240 kvm. Bruttoarean står dem fritt att disponera på ett eller två plan upp till den maximala totalhöjden på + 15,5 meter över nollplanet. Det finns ingen enskild reglering av byggnadsarean, men den får relateras till begränsningen av BTA på 240 kvm. I detaljplaner för småhusbebyggelse

nuvarande förslaget till detaljplan anser jag inte uppfyller dessa kriterier.

Jag anser att utgångspunkten för detaljplanen för Stenninge 2:10 ska vara detaljplanen för Stenninge 15:2 m. fl. och inte fastigheten Stenninge 2:49. Detta är extra väsentligt avseende regleringen av byggnaders höjd.

Vi anser att förslaget till detaljplan för Stenninge 2:10 ska ges samma reglering avseende höjd som för området norr om fastigheten, dvs "Högsta totalhöjd över nollplanet 15,5 meter".

Om en delning av fastigheten Stenninge 2:10 ska tillåtas behöver övriga regleringar anpassas. När det blir mindre tomtarea per fastighet är det naturligt att byggrätterna också blir mindre per fastighet.

Vi vill säkerställa att de kommande begränsande regleringarna i detaljplanen för Stenninge 2:10 inte öppnar för en överexploatering av Stenninge 2:10. Beräkningarna visar att de föreslagna regleringarna inte räcker till.

En reglering som kan lösa problemställningen vid delning av Stenninge 2:10 uppfattar jag är att bruttoarean (BTA) får vara högst 22,0 % av fastighetens area, dvs samma volym som för de tre fastigheter som ingår i området direkt norr om Stenninge 2:10. Den regleringen måste formuleras så att inte Stenninge 2:10 först kan bebyggas med maximal bruttoarea för att senare delas upp i två fastigheter och därefter bebygga avstyckad tomtmark och en gång till få nyttja bruttoarean (BTA) 22,0 % av den nybildade fastighetens area. Den generösa %-satsen kräver kombinationen med regleringen "Högsta totalhöjd över nollplanet 15,5 meter".

Vi vill att Borgholms kommun har som

Kommunens kommentar:

i upp till 1-2 våningar är det vanligare att jämföra byggnadstäthet med exploateringsgrad som uttrycker förhållandet mellan byggnadsarean (BYA) och fastighetens totala area. Exploateringsgraden i bostadsområden med friliggande hus ligger ofta mellan 20-30% av fastighetsytan, men platsens förutsättningar avgör. Genomsnittstorleken för de tre fastigheterna direkt norr om planområdet är 1090 kvm. Den maximala exploateringsgraden för dessa fastigheter om de väljer att nyttja hela byggrätten på 240 BTA i ett våningsplan utgör cirka 22%. Exploateringsgraden för de två möjliga fastigheterna i detaljplan för Stenninge 2:10 blir cirka 22,7% om fastigheterna delas i två lika stora delar. Kommunen bedömer att det är en rimlig exploateringsgrad.

Högsta nockhöjd har ändrats så att den regleras i relation till nollplanet. I västra delen regleras nockhöjden till +15,5 m över nollplanet vilket ger en högsta nockhöjd på ca 6,5 meter för byggnaden med dagens markhöjder. I östra delen av planområdet regleras högsta nockhöjd till maximalt +16,0 meter över nollplanet vilket ger en nockhöjd på maximalt 4,5 meter närmast Norra Långgatan med dagens markhöjder. Detta motsvarar ett enplanshus med möjlighet att bygga i souterräng. Handlingarna revideras.

Kommunens kommentar:

utgångspunkt Start-PM 2024-08-27
samt sammanträdesprotokollet för kom-
munstyrelsens arbetsutskottet daterat
2024-09-03 när detaljplanen för Sten-
ninge 2:10 nu genomförs.

*Tabell nedan med beräkningar över
BTA:*

		Brutto- area BTA per tomtare	Byggnads- area per tomtare	Bruttoarea BTA per tomtare i relation de tre fastigheter som ingår i området direkt norr om Stenninge 2:10	Bruttoarea BTA per tomtarea i relation till snittet för fastigheterna inom detaljplanen för Stenninge 15:2 m. fl.	Byggnadsarea per tomtarea i relation till snittet för fastigheterna inom detaljplanen för Stenninge 15:2 m. fl.	Bruttoarea BTA per tomtare i relation till Stenninge 2:49	Byggnadsarea per tomtarea i relation till Stenninge 2:49
Snitt av de tre fastigheter som ingår i området direkt norr om Stenninge 2:10	Byggnad med två våningsplan. De tre fastigheterna har inte reglering av Byggnadsarea, utan istället "Högsta totalhöjd över nollplanet 15,5 meter"	22,0%	N/A					
Snitt av de hela fastigheter som ingår i detaljplan fd Stenninge 15:2	De tre fastigheter som inte har reglering av Byggnadsarea ingår inte avseende den beräkningen	18,5%	14,5%					
Stenninge 2:49	Underlag är bygg rätt ovan mark enligt Lantmäteriet. Beräkning med två våningsplan	33,8%	16,9%					
Föreslagen detaljplan för Stenninge 2:10	Fastigheten antas delad till två lika delar, byggnad med två våningsplan	45,7%	22,7%	206%	245%	157%	134%	134%
	Fastigheten antas delad till två lika delar, byggnad med två våningsplan och källare (östra fastigheten)	68,0%	22,7%	309%	368%	157%	201%	134%

8. Stenninge 15:20.

Yttrandet är i stort identiskt med yttrande nummer 6, Stenninge 15:4 men med följande tillägg:

Jag vill även uppmärksamma på Borgholms kommuns handläggning av ärendet rörande bostadsrätterna bakom Sandviks hamnkrog. Det blev misstag begångna i processen, och effekterna av detta framgår nu tydligt i landskapsbilden runt fastigheten. Alla kan göra fel, men det är viktigt att vi lär oss av misstagen. Det vill jag att Borgholms kommun har som utgångspunkt när detaljplanen för Stenninge 2:10 nu försöker maximera byggnadsvolymen utöver ramarna i Start-PM och sammanträdesprotokoll från kommunstyrelsens arbetsutskott.

9. Stenninge 2:33

Jag är ägare till till granntomten Stenninge 2:33, 2:34, 2:35 belägen på den östra sidan av "Den gamla Trossentomten".

En fastighet som tillhör de äldre, låt oss säga ursprungliga jordbrukskulturen. Jag lägger vinn om att behålla byggnaderna i gott skick och med medvetna val av färg och ursprunglig form behålla karaktären. Det finns en känsla av lugn harmoni i min trädgård. Som ett exempel på ursprung fanns här ett servitut för lösgående kossor.

Jag var närvarande i kommunhuset i Borgholm den 9 juni och upplevde mötet både belysande och intressant. Jag fick insikter i, hur värdefull en markyta kan vara och att exploateringsgraden skall kunna utnyttjas till varje pris utan att ta nämnvärd, hänsyn till miljö och människa. Den eventuella exploitörens synfält

Kommunens kommentar:

Byggrätten formuleras på samma sätt som i plan 287 för Stenninge 15:2 m.fl. där byggnadsarea kombineras med bruttoarea. Enligt byggrätten får man bygga maximalt 170 kvm BYA och maximalt 240 kvm BTA per fastighet. Handlingarna revideras.

Högsta nockhöjd har ändrats så att den regleras i relation till nollplanet, här bedömer kommunen att det är nödvändigt med en reglering för den östra delen av planområdet och en annan för den västra. I västra delen regleras nockhöjden till +15,5 m över nollplanet vilket ger en högsta nockhöjd på ca 6,5 meter för byggnaden med dagens markhöjd på cirka +9 meter. Denna reglering överrensstämmer med plan 287 för Stenninge 15:2 m.fl. I östra delen av planområdet är den befintliga markhöjden något högre varför kommunen bedömer att plan 287 måste frångås för att byggnaden ska få en rimlig nockhöjd. Här regleras högsta nockhöjd till maximalt +16,0 meter över nollplanet vilket ger en nockhöjd på maximalt 4,5 meter närmast Norra Långgatan med dagens markhöjder. Kommunen bedömer att denna avvägning är rimlig sett till att fastigheten ska kunna bebyggas

skulle endast gälla det egna rumme.
Detta scenario har vi tidigare erfarit.

Anmärkningsvärt är att det i dagsläget måste till så stor energi och ett så omfattande engagemang från grannar och sakägare för att på nytt i möjligaste mån skydda och bevara en genuina miljö.

Därför gör jag min röst hörd, ett upprop och en åsikt till Borgholms kommun med vädjan...det gäller att ni kunskapsrikt och insiktsfullt med känslan och fundamenten, människan, natur skyddar Sandviks landskapsbild.

Jag ansluter mig och stödjer med emfas ägare till Stenninge 15:20's skrivelse av detaljplan/handling kring Stenninge 2:10.

10. Stenninge 2:49

Vi vill härmed framföra följande synpunkter

1. Byggnadshöjd och typ av hus. Vår fastighet ligger intill planerade husbyggnationer. Vi anser att en takåshöjd på 6,5 meter blir alldeles för högt. Byggnationen bör anpassas till de nya husen och inte till vårt hus. Vi kommer annars att få "stirra" in i en stor bergvägg.

2. Husens storlek bör begränsas till en mindre byggnadsyta än föreslaget samt att man begränsar höjden till endast en våning. Annars kommer vi att känna oss övervakade både inomhus och vid vistelse i trädgården.

3. Förutom dessa synpunkter vill vi ha kommunens medverkan till att vi återfår hela vår tomt. Den delen kommer att användas som uppställningsplats och avses ej bebyggas framgent. Vår hus har tre lägenheter, varför behovet är

Kommunens kommentar:

med ett funktionellt bostadshus av permanentstandard. De bostäder som är en våning i detaljplanen för Stenninge 15:2 från 2002 har en begränsning i höjd på 4,4 meter. Handlingarna revideras.

Högsta nockhöjd har ändrats så att den regleras i relation till nollplanet. I västra delen regleras nockhöjden till +15,5 m över nollplanet vilket ger en högsta nockhöjd på ca 6,5 meter för byggnaden med dagens markhöjder. I östra delen av planområdet regleras högsta nockhöjd till maximalt +16,0 meter över nollplanet vilket ger en nockhöjd på maximalt 4,5 meter närmast Norra Långgatan med dagens markhöjder. Detta motsvarar ett enplanshus med möjlighet att bygga i souterräng. Handlingarna revideras.

Byggrätten formuleras på samma sätt som i plan 287 för Stenninge 15:2 m.fl. där byggnadsarea kombineras med bruttoarea. Enligt byggrätten får man bygga maximalt 170 kvm BYA och maximalt 240 kvm BTA per fastighet. Handlingarna revideras.

stort, i första hand för bilparkering.

En väg har byggts på den delen av tomten utan att vi blivit tillfrågade, dessutom har kommunen grävt ned ledningar utan att ha någon form av ledningsrätt från vår sida.

11. Stenninge 2:26 samt 2:20

Vägen som leder till Sandvik går genom öppna fält och alvarland där tofsvipor och stora fältharar bor – den haren som har svarta öronspetsar. När man svänger till vänster vid den stora kvarnen öppnar samhället upp sig med en glimt av hamnen och den slutliga belöningen, "titta där finns havet!". Till höger och vänster i byn finns väldigt olika hus, stora och små, gamla och nya, byggda i trä eller kalksten målade kritvita, röda, blåa, gröna, gula eller rosa. Det som

Kommunens kommentar:

Planförslaget för Stenninge 2:10 inbegriper ingen allmän platsmark, utan det som fortsatt kommer att gälla för er fastighet är den redan gällande byggnadsplanen samt förrättningsbeslutet om vägrättighetens placering. Med stöd av dessa beslut kan vägdragningen ändras. En änfring av vägdragningen är framförallt en fråga mellan er som fastighetsägare, Vägföreningen som förvaltar vägrätten och Trafikverket eftersom korsningen berör statlig väg.

År 2023 bytte Borgholm Energi ett befintligt ledningspaket i Norra Långgatan. Ledningspaketet var ursprungligen från år 1969. Vid tiden för den ursprungliga ledningsdragningen var inte ledningsrätt så vanligt, ledningar grävdes ofta ner endast med markägares eller förvaltares tillstånd. Gamla vatten- och avloppsledningar har dock bedömts ha samma skydd som ledningsrätt varför ledningsägaren har rätt att underhålla och byta ut ledningar. Likt ledningsrätt får inga försvårande åtgärder göras över ledningen såsom byggnader, murar, hinder att komma åt ledningarna. Parkering är inget hinder. För mer information kontakta Borgholm Energi.

Sandvik utstrålar är just känslan av "skillnad". En unik blandning av enskilda hus som har format byn över tid och samtidigt en känsla av luft och öppenhet i en öländsk havsmiljö. Detta är särskilt relevant för de hus som byggts i området som kallas Sandviksklint som kontrasterar djärvt mot de äldre husen i öster som har utsikt över dem. Här finns ingen konflikt mellan husen utan en tydligt uttalad känsla av "skillnad." Här kan man verkligen tala om "hus som hör hemma på platsen" och andra hus som "tillför nya kvalitéer."

Våra synpunkter

Nu föreliggande detaljplaneförslag för Stenninge 2:10 har glädjande nog tagit hänsyn till kritiska synpunkter och anammat många av de förslag som framfördes av en stor mängd Sandviksbor/fastighetsägare när det blev känt att planbesked 2019 beviljats för ett planarbete med syfte att möjliggöra byggnation av två större flervåningshus med 10 bostadsrätter. Det aktuella förslaget till detaljplan är mer avgränsat och kvartersmark begränsas till den egentliga tomten. Övrig mark tillhörande fastigheten avses överlåtas till kommunen, såsom skedde inom detaljplanen för Stenninge 15:2 m.fl. Detta är bra. Detaljplaneförslaget för Stenninge 2:10 tillåter emellertid en kraftigare exploatering än vad som borde vara fallet när detaljplanen för Stenninge 15:2 m.fl. ska vara utgångspunkt. Våra synpunkter nedan behandlar detta.

Utgångspunkt för planarbetet enligt Start-PM

I start-PM för den nu aktuella detaljplanen, framgår att regleringar i angränsande detaljplan för Stenninge 15:2 m.fl. ska vara utgångspunkt för bebyggelsens placering, riktning och utformning.

Kommunens kommentar:

Att regleringar i angränsande detaljplan för Stenninge 15:2 m.fl. ska vara utgångspunkt för bebyggelsens placering, riktning och utformning innebär inte att planförslaget behöver vara identiskt med detaljplanen Stenninge 15:2. Det finns flera regleringar i detaljplanen för Stenninge 15:2 som inte bedömts vara relevanta i detaljplanen för Stenninge 2:10, det finns också flera regleringar som har bedömts vara relevanta och tagits med, som ej återfinns i detaljplanen för Stenninge 15:2. Detaljplan 287 är även framtagen inom regelverket för en äldre Plan- och bygglag.

Samma ställningstagande återfinns i protokollet från kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-09-03. Trots det görs betydande avsteg från några viktiga regleringar avseende yta och byggnadshöjd som återfinns i planen för Stenninge 15:2 m.fl., men som ignorerats i förslaget till detaljplan för Stenninge 2:10.

Reglering av byggnadsyta

Planförslaget Stenninge 2:10 medger största byggnadsarea 170 kvm per fastighet, vilket innebär en möjlig bruttoarea (BTA) om 340 kvm. Medan detta kan vara acceptabelt som enda byggnad på en fastighet om ca 1500 kvm (tomten förblir odelad) så blir det orimligt om tomten delas på två om ca 750 kvm vardera. Relationen BTA/tomtarea blir i första fallet ca 0,23 (vilket kan vara rimligt i kombination med övriga regleringar, t.ex. höjd). I det andra fallet blir kvoten 0,45 vilket vi menar är helt orimligt på den aktuella platsen. För de två tomterna omedelbart norr om Stenninge 2:10 är motsvarande kvot 0,23!

Vi anser att detaljplanen för Stenninge 2:10 ska reglera en BTA om högst 0,23 av tomtarean. Det säkerställer en god följsamhet till direktivet i Start-PM: regleringar i angränsande detaljplan för Stenninge 15:2 m.fl. ska vara utgångspunkt för bebyggelsens placering, riktning och utformning. En sådan reglering ger, menar vi, en rimlig exploatering av Stenninge 2:10, både som odelad fastighet och som delad i två mindre, samt god anpassning till platsens och områdets karaktär och befintlig bebyggelse.

Reglering av byggnadshöjd

Den aktuella fastigheten (Stenninge 2:10) och de närmaste fastigheterna norr därom har en viktig gemensam nämnare i tomternas relativt stora höjdskillnader mellan den västra och östra

Kommunens kommentar:

Byggrätten har formulerats på samma sätt som i plan 287 för Stenninge 15:2 m.fl. där byggnadsarea kombineras med bruttoarea. Enligt byggrätten får man bygga maximalt 170 kvm BYA och maximalt 240 kvm BTA per fastighet. Handlingarna revideras.

I detaljplaner för småhusbebyggelse i upp till 1-2 våningar är det vanligare att jämföra byggnadstäthet med exploateringsgrad som uttrycker förhållandet mellan byggnadsarean (BYA) och fastighetens totala area. Exploateringsgraden för de två möjliga fastigheterna i detaljplan för Stenninge 2:10 blir cirka 22,7% om fastigheterna delas i två lika stora delar. Kommunen bedömer att det är en rimlig exploateringsgrad.

Högsta nockhöjd har ändrats så att den regleras i relation till nollplanet, här bedömer kommunen att det är nödvändigt med en reglering för den östra delen av planområdet och en annan för den västra. I västra delen regleras nockhöjden till +15,5 m över nollplanet vilket ger en högsta nockhöjd på ca 6,5 meter för byggnaden med dagens markhöjder. Denna reglering överrensstämmer med plan 287 för Stenninge 15:2 m.fl. I östra delen av planområdet är den befintliga markhöjden något högre varför kommunen bedömer att plan 287 måste frångås för att byggnaden ska få en rimlig nockhöjd. Här regleras högsta nockhöjd till maximalt +16,0 meter över nollplanet vilket ger en

delen. För tomterna omedelbart norr om Stenninge 2:10 regleras "högsta totalhöjd över nollplanet". Detta område är det enda området inom planen Stenninge 15:2 m.fl. som har denna reglering, och det är också det område där tomternas lutning är väsentligt större än vad som gäller på andra fastigheter inom detaljplanen.

Effekten av denna reglering är att områdets karaktär behålles, och att det inte går att påverka byggnadernas höjd i relation till omgivningen genom att exempelvis höja marknivån.

Vi anser att förslaget till detaljplan för Stenninge 2:10 ska ges samma reglering avseende höjd som för området norr om fastigheten, dvs "Högsta totalhöjd över nollplanet 15,5 meter".

Nya kvalitéer på Norra Långgatan

En hög fasad på upphöjd mark direkt på Norra Långgatan behövs inte om man utnyttjar de olika höjder som redan finns på tomten och arbetar utifrån Sandviksklintens anda. Visst är det höjdskillnader mellan de olika husen i Sandvik, men ingenstans höjer man marken precis vid vägkanten på Norra Långgatan. De fem byggnaderna omedelbart norr om Stenninge 2:10 utstrålar verkligen "skillnad" på ett magnifikt sätt: en med en modern putsad fasad, en byggd i lärkträ, det nya brukskontoret med fasaden klädd i sten från Gillbergabrottet och två stenhäus från stenindustrins början som ger intrycket av en gammal bygata. Men de håller ihop! Alla ligger nedsänkta i marken, alla samspelar med landskapet och alla (utom de två sista) är byggda som souterräng, vilket förstärker känslan av luft, öppenhet och en naturlig anpassning till terrängens slutning mot havet. Att ge exploatören av Stenninge 2:10 möjlighet att höja mar-

Kommunens kommentar:

nockhöjd på maximalt 4,5 meter närmast Norra Långgatan med dagens markhöjder. Kommunen bedömer att denna avvägning är rimlig sett till att fastigheten ska kunna bebyggas med ett funktionellt bostadshus av permanentstandard. De bostäder som är en våning i detaljplanen för Stenninge 15:2 från 2002 har en begränsning i höjd på 4,4 meter. Handlingarna revideras.

Detaljplanen för Stenninge 2:10 ger möjlighet att bygga i souterräng eftersom markens höjd ej regleras i planen. Kommunen bedömer utifrån att höjdregreringen utgår från nackens +höjd i relation till nollplanet att markens höjd ej ska regleras i detaljplanen eftersom detaljplanen då blir mindre flexibel och lämnar mindre utrymme och färre potentiella lösningar på hur fastigheterna kan bebyggas.

Ändringar av markens höjd på mer än 50 centimeter kräver marklov och därmed sker en lämplighetsbedömning.

Kommunens kommentar:

ken invid Norra Långgatan, och därmed huset som byggs där, skulle omintetgöra hela idén med detta.

Vad menas med en plan som "tillföra nya kvalitéer"? Måste man utgå från tanken, "hur ska vi kunna klämma in ett hus med största möjliga mått eller kanske två hus"? Arkitekten Jan Gezelius visar vägen. Hans arbetssätt var att fundera mycket och väldigt länge på hur "tomten" och eventuella hus kunde samspela med landskapet och andra byggnader som redan fanns, som i det här fallet, inom detaljplanen för Sandviksklint.

Husen i början av Norra Långgatan utstrålar sin skillnad men hänger tveklöst ihop. Det har vi den genomtänkta detaljplanen för Klintenområdet att tacka för. Det finns ett uppenbart samband mellan detaljplanens utformning och det som till slut byggs. Frågan nu är hur man "tillför nya kvalitéer" för den gamla ICA tomten så att resultatet inte blir ett tråkigt tvärtom.

Vi kom att tänka på huset som är byggt längst norrut på själva Klintenområdet. Detta hus är så annorlunda, men så "hemma," i detta kalkstenslandskap. Val av färg, brun med inslag av röd, gör att huset smälter in i detta vildrosens landskap och dess röda nypon. Det var det sista privathus som Jan Gezelius ritade innan han dog. Ulf Janson har studerat Jan Gezelius arbetsprocess. Janson et al val av citat uttrycker detta så väl 1

För den riktigt goda arkitekturen finns det inga snabbrecept, Den är nästan aldrig självhävdande, den är lågmäld, ödmjuk och lyhörd. Dess uppgift är att tjäna, men den rymmer också poesi. Bra hus kommer ur erfarenhet, inlevelse och konstnärlig fantasi.

På något sätt handlar det till sist alltid om att förena det vackra med det prak-

tiska. Och det krävs en stor precision för att få ett resultat som verkar ledigt och konstlat.



Stenhusen norr om tidigare brukskontoret



Hus i norr på Sandviksklint

Precis så här tycker vi att kommunen ska tänka när man tar fram en ny detaljplan för Stenninge 2:10. Även om det sägs att detta inte har med bygglov att göra, till slut ska ändå någonting byggas där. Frågan är vad kommunen signalerar? Bakom alla mått och siffror finns en strävan att effektivisera i tid och pengar och då är det lätt att ge efter för byggherrens önskan. Det finns sällan tid för "poesi".

Skapa en detaljplan för Stenninge 2:10 som avsiktligt kommer att utmana arkitekten – i frågan om byggkultur och poesi.

Kommunens kommentar:

Kommunen håller helt med om att flera av bygganderna på Sandviks klint håller hög arkitektonisk klass. För att inte föregå eller begränsa framtida arkitekters möjlighet att tillföra kvalitéer inom de två nya tomterna i planområdet har kommunen sökt en balans i att reglera det som är nödvändigt, men därtill inte reglera mer än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med detaljplanen.

ÖVRIGA

12. Stenninge 2:11

Jag har granskat det aktuella planförslaget för Stenninge 2:10 (gamla ICA-tomten) och vill framföra följande huvudpunkter:

1. Tidigare byggärenden i Sandvik visar på ett mönster där kommunen inte tillräckligt beaktat ortens karaktär och omgivande bebyggelse. Detta gäller både flerbostadshuset bakom Hamnkrogen (Persnäs-Sandvik 1:27) och det tidigare planförslaget för Stenninge 2:10.
2. Även i nuvarande planförslag upprepas samma brister. Förslaget är inte tillräckligt anpassat till omgivningen i fråga om skala, höjd och utformning, och riskerar att påverka centrala Sandviks identitet negativt.
3. Kommunen avviker från sina egna riktlinjer. Enligt start-PM från 2024 skulle detaljplanen utgå från detaljplanen Stenninge 15:2, men detta följs inte i Planbeskrivningen.
4. Det saknas tydlig redovisning av alternativa prövningar. Det framgår inte om kommunen gjort en självständig granskning av markägarens förslag eller övervägt andra lösningar – vilket strider mot principer för rättssäker och opartisk planprocess enligt plan- och bygglagen.
5. Jag begär att:
 - Planförslaget omarbetas så att byggnationen harmonierar med omgivande bebyggelse.
 - Kommunen redogör för varför man frångått tidigare styrdokument.
 - Kommunen redogör för varför fastigheten Stenninge 2:49 blivit referensobjekt

Kommunens kommentar:

för nockhöjden i planförslaget.

- Kommunen klargör om, och i så fall hur, man gjort en självständig prövning av markägarens förslag.

Bakgrund

För att ge en rättvisande bakgrund till mitt yttrande över detaljplanen för Stenninge 2:10 vill jag inledningsvis kortfattat redogöra för några tidigare uppmärksammade byggärenden i Sandvik. Syftet med detta är att belysa hur den kommunala planeringsprocessen i dessa fall brustit i att beakta såväl den befintliga bebyggelsestrukturen som ortens unika karaktär – trots omfattande synpunkter och invändningar från boende och besökare i Sandvik. Min förhoppning är att kommunen ska ta till vara dessa erfarenheter i det pågående planarbetet för Stenninge 2:10.

Det första exemplet är flerbostadshuset bakom Hamnkrogen i Sandviks hamn (Persnäs- Sandvik 1:27). I beslutet om bygglov (2022-02-22) angavs följande motivering:

Byggnaden är väl anpassad och kommer med tiden att utgöra ett bra komplement till bebyggelsen i området. Då byggnaden är placerad nedanför landborgskanten bedöms den inte bli ett dominerande inslag s.k. landmärke. Byggnaden kommer även att vara gömd från sjösidan, då fastighetens äldre huvudbyggnad (Sandviks hamnkrog) vetter mot hamnen.

Flera boende och besökare i Sandvik upplever i dag att denna motivering är direkt missvisande. Detta framgår också av bild 1 nedan, som illustrerar byggnadens faktiska påverkan på omgivningen.

Det förefaller som att markägarens önskemål haft en betydande påverkan på

Kommunens kommentar:

Flerbostadshuset bakom Hamnkrogen i Sandviks hamn (Persnäs- Sandvik 1:27) hanterades i en bygglovsprocess år 2017-2018. Bygglovsprocessen skiljer sig från detaljplaneprocessen på flera sätt. Bland annat har kommunen i bygglovsprocessen att bedöma en specifik ansökan.

det slutliga förslaget. I vilken utsträckning kommunen har gjort en självständig prövning av alternativa lösningar i detta ärende har inte redovisats av kommunen och har därför inte kunnat klarläggas i efterhand.



Bild 1 Ett nytt "landmärke" i Sandviks hamn.

Det andra uppmärksammade byggärendet gäller ett tidigare förslag till exploatering av Stenninge 2:10 (den gamla ICA-tomten). År 2019 beslutade Borgholms kommun att bevilja positivt planbesked och gav förvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för fastigheten. Detaljplanen skulle baseras på ett förslag från markägaren som innefattade två större flervåningshus med totalt 10 bostadsrätter (se bild 2 nedan). Det har inte kunnat klarläggas om kommunen genomfört en självständig prövning av alternativa byggnadslösningar i detta ärende.

I planbeskedet angav kommunen att bostadsrättslägenheter inte är vanligt förekommande på orten, men att en mindre exploatering med försiktig hantering kunde vara godtagbar.

I en skrivelse till kommunen från ett hundratal sandviksbor år 2023 framfördes bl.a. att det aktuella förslaget, med den bästa vilja i världen, varken kunde betraktas som "försiktigt" eller "mindre". Det påtalades vidare i skrivel-

Kommunens kommentar:

Det tidigare förslaget på Stenninge 2:10 godkändes aldrig för samråd. Det samråddes därför aldrig med boende och berörda. Materialet är att betrakta som arbetsmaterial, och processen ledde fram till att nuvarande planförslag har varit på samråd.

sen att förslaget snarare var anpassat för en stadsmiljö och därmed olämpligt i en bymiljö längs stenkusten på norra Öland. Det framfördes också att den fortsatta planläggningen borde utgå från de intentioner och bestämmelser som fastställts i detaljplanen för Stenninge 15:2.

Året därpå meddelade markägaren att man inte avsåg att gå vidare med det ursprungliga förslaget, utan istället önskade pröva platsen för två villatomter. Den nya detaljplanen skulle, enligt markägaren, därmed ses som en fortsättning av detaljplan för Stenninge 15:2.



Bild 2 Förslag till ett "stadskvarter" i centrala Sandvik.

Synpunkter på föreliggande förslag till detaljplan för Stenninge 2:10.

Mot bakgrund av de ovan beskrivna byggärendena kan jag tyvärr konstatera att historien ånyo upprepar sig. Den föreslagna detaljplanen är nämligen bristfälligt anpassad till den omgivande bebyggelsen. Planen saknar tydlig hänsyn till platsens karaktär, skala och arkitektoniska uttryck, vilket kommer att försvaga områdets identitet. Bygghöjd och -volym är oproportionerliga och kommer att förändra centrala Sandviks karaktär på ett negativt sätt.

Trots de kritiserade planerna för byggnationen bakom Hamnkrogen liksom det

Kommunens kommentar:

första planförslaget för Stenninge 2:10 har kommunen även denna gång missat att en ny bebyggelse behöver samspela med omgivningen. Förslaget innebär en arkitektur som varken speglar dess naturliga förutsättningar eller omgivande bebyggelse.

I start-PM för den aktuella detaljplanen daterad 2024-08-24 slogs det fast att regleringar i angränsande detaljplan för Stenninge 15:2 m.fl. ska vara utgångspunkt för bebyggelsens placering, riktning och utformning. Samma text återfinns i ett protokoll från kommunstyrelsens arbetsutskott 2024-09-03.

Någon motsvarande referens till detaljplanen för Stenninge 15:2 går dock inte att hitta i Planbeskrivningen daterad 2025-04-10. Istället har fastigheten Stenninge 2:49 av någon oförklarlig anledning blivit referensobjekt för nockhöjden i planförslaget. Det är en fastighet med ett bostadshus som är mer än 100 år gammalt och som alltså fanns långt innan detaljplanen för Stenninge 15:2 beslutades.

Att kommunen i Planbeskrivningen inte redovisat eller motiverat varför man frångått besluten i ovannämnda styrdokument anser jag strider mot principerna för en öppen och rättssäker planprocess. Start-PM och andra kommunala beslutsprotokoll utgör viktiga styrdokument i det inledande skedet och förändringar i förhållande till detta måste tydligt redovisas i samrådshandlingarna så att medborgare och sakägare kan bedöma förslaget på rätt grunder.

Det är min uppfattning att detta inte har gjorts, vilket riskerar att underminera planens legitimitet och möjligheterna till korrekt medborgardialog.

Planförslaget förefaller i allt väsentligt ha utformats utifrån markägarens öns-

Kommunens kommentar:

En kortare sammanfattning av innehållet i Start-PM har lagts till i kapitel 4 i planbeskrivningen under rubriken Planbesked. Handlingarna revideras.

Att regleringar i angränsande detaljplan för Stenninge 15:2 m.fl. ska vara utgångspunkt för bebyggelsens placering, riktning och utformning innebär inte att planförslaget behöver vara identiskt med detaljplanen Stenninge 15:2. Det finns flera regleringar i detaljplanen för Stenninge 15:2 som inte bedömts vara relevanta i detaljplanen för Stenninge 2:10, det finns också flera regleringar som har bedömts vara relevanta och tagits med, som ej återfinns i detaljplanen för Stenninge 15:2. Detaljplan 287 är även framtagen inom regelverket för en äldre Plan- och bygglag.

Vad planbeskrivningen ska innehålla och redovisa regleras i fjärde kapitlet PBL och i andra kapitlet Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning. Kommunens bedömning är att planbeskrivningen korrekt redovisar planeringsförutsättningarna, planens syfte, hur planen är avsedd att genomföras samt de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser.

Inom planarbetet sker alltid en dialog med markägaren samt plankonsulten kring handlingarnas innehåll innan planhandlingarna kan godkännas för samråd. Kommunen har i

kemål. Kommunen måste dock granska och göra en självständig prövning av markägarens förslag - det är inte tillräckligt att bara gå vidare med markägarens förslag utan kritisk granskning. Om kommunen inte har gjort det riskerar man att bryta mot plan- och bygglagens krav på rättssäkerhet, opartiskhet och transparens.

Av planbeskrivningen framgår inte om kommunen genomfört en självständig prövning av markägarens förslag eller analyserat alternativa lösningar. Det väcker frågan om kommunen uppfyllt sin plikt att vara opartisk planmyndighet enligt lag.

Juridisk grund. Den föreslagna byggnationens skala, höjd och utformning avviker från den befintliga bebyggelsestrukturen i området och speglar inte platsens historiska eller kulturella värden.

Mot denna bakgrund bedömer jag att planen inte uppfyller kraven i 2 kap. 3 § och 6 § PBL avseende hänsyn till omgivningen samt främjande av en från allmän synpunkt lämplig helhetsstruktur.

Begäran. Mot bakgrund av ovanstående synpunkter begär jag att:

- planförslaget ses över och omarbetas så att byggnadsvolymen anpassas till den lokala byggnadsskalan och att byggnadernas höjd överensstämmer med fastigheterna norr om Stenninge 2:10 (dvs. max. totalhöjd 15,5 meter över nollplanet).
- kommunen redovisar och motiverar varför planförslaget avviker från start-PM där det anges att detaljplan Stenninge 15:2 m.fl. ska vara utgångspunkt för bebyggelsens placering och utform-

Kommunens kommentar:

detaljplanearbetet att bedöma markens lämplighet för den föreslagna åtgärden. Kommunen har bedömt marken som lämplig, vilket även framgår av miljö- och byggnadsnämndens beslut om att godkänna detaljplanen för samråd 2025-04-23 §83.

Vad planbeskrivningen ska innehålla och redovisa regleras i fjärde kapitlet PBL och i andra kapitlet Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning. Kommunens bedömning är att planbeskrivningen korrekt redovisar planeringsförutsättningarna, planens syfte, hur planen är avsedd att genomföras samt de överväganden som har legat till grund för planens utformning med hänsyn till motstående intressen och planens konsekvenser.

Kommunen bedömer att planförslaget tar hänsyn till befintliga kulturvärden, stads- och landskapsbild samt intresset av en god helhetsverkan. Kommunen bedömer även att planförslaget främjar en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse. Plan- och bygglagens andra kapitel bedöms därmed vara uppfyllt.

Att regleringar i angränsande detaljplan för Stenninge 15:2 m.fl. ska vara utgångspunkt för bebyggelsens placering, riktning och utformning innebär inte att planförslaget behöver vara identiskt med detaljplanen Stenninge 15:2. Anpassningar till förutsättningarna måste göras.

Högsta nockhöjd har ändrats så att den regleras i relation till nollplanet, här bedömer kommunen att det är nödvändigt med en reglering för den östra delen av planområdet och en

ning.

- kommunen redovisar varför fastigheten Stenninge 2:49 blivit referensobjekt för nockhöjden i planförslaget.
- kommunen klargör om en självständig prövning av alternativa byggnadslösningar har gjorts. Om sådan prövning finns, begär jag att få ta del av den. Om inte, önskar jag en redogörelse för varför det inte genomförts.

Kommunens kommentar:

annan för den västra. I västra delen regleras nockhöjden till +15,5 m över nollplanet vilket ger en högsta nockhöjd på ca 6,5 meter för byggnaden med dagens markhöjder. Denna reglering överrensstämmer med plan 287 för Stenninge 15:2 m.fl. I östra delen av planområdet är den befintliga markhöjden något högre varför kommunen bedömer att plan 287 måste frångås för att byggnaden ska få en rimlig nockhöjd. Här regleras högsta nockhöjd till maximalt +16,0 meter över nollplanet vilket ger en nockhöjd på maximalt 4,5 meter närmast Norra Långgatan med dagens markhöjder. Kommunen bedömer att denna avvägning är rimlig sett till att fastigheten ska kunna bebyggas med ett funktionellt bostadshus av permanentstandard. De bostäder som är en våning i detaljplanen för Stenninge 15:2 från 2002 har en begränsning i höjd på 4,4 meter. Handlingarna revideras.

Byggrätten har justerats så att planen medger att man får bygga maximalt 170 kvm BYA (Byggnadsarea) och maximalt 240 kvm BTA (bruttoarea) per fastighet.

Kommunen ska i detaljplanearbetet bedöma markens lämplighet för den föreslagna åtgärden. Kommunen har bedömt marken som lämplig, vilket även framgår av miljö- och byggnadsnämndens beslut om att godkänna detaljplanen för samråd 2025-04-23 §83

13. Stenninge 2:45

Vi har uppmärksammat att kommunen inte bedömt oss som sakägare i detta planärende. Vi yrkar på att detta omprövas, då vi anser att vi bör betraktas som sakägare. Vår fastighet ligger i direkt närhet till Stenninge 2:10, och en exploatering enligt förslaget kan komma att påverka vår boendemiljö och utsikt mot Kalmarsund i betydande grad.

Särskilt vill vi lyfta att ett högt hus på den tomt del som ligger närmast vår fastighet riskerar att skymma vår utsikt norrut mot Kalmarsund, vilket är en viktig del av vår boendekvalitet.

Vi menar att detta är en direkt påverkan som bör ge oss status som sakägare i planprocessen.

Vidare vill vi framföra följande synpunkter på själva planförslaget:

1. Terränganpassning:

Fastigheten Stenninge 2:10 sluttar från Norra Långgatan ner mot Kalmarsund. Det är av stor vikt att den naturliga topografin bevaras. Vi yrkar därför att de två nya fastigheterna som planeras ska följa denna sluttning, och att eventuell utfyllnad av mark endast får ske med maximalt 50 cm från nuvarande marknivå.

2. Byggnadshöjd och hustyp:

Den föreslagna byggnadshöjden om 6,5 meter riskerar att ge en alltför dominerande byggnad närmast Norra Långgatan, särskilt med tanke på tomtens höjdförhållanden och närheten till angränsande fastigheter. För att minska visuell påverkan och bibehålla utsikt för omgivande fastigheter, yrkar vi på att huset som placeras närmast Norra Långgatan ska byggas som ett suterängshus, med höjdberäkning som utgår från den nedre delen av huset (närmast

Kommunens kommentar:

Kommunen har i avgränsningen av sakägarkretsen gjort en bedömning av vilka som bedöms vara berörda av detaljplanen. Eftersom er fastighet ej ligger direkt angänsande planområdet (så kallad rågranne) utan är avskild med en korsning samt en statlig väg har kommunen att ta ställning till om omgivningspåverkan är så pass stor att ni bör vara sakägare. Stenninge 2:10 har redan idag en bygg rätt som är mer osäker än den tillkommande, då den ej är reglerad i höjd. Det nya detaljplaneförslaget medger endast två tillkommande bostäder med en högsta nockhöjd om +15,5 m över nollplanet respektive +16,0 m över nollplanet. Er övervåning är belägen så pass högt upp i relation till nockhöjdsbegränsningen att den visuella påverkan i form av förändrad utsikt norrut bedöms som liten. Er huvudsakliga utsikt västerut mot hamnen berörs inte av planförslaget. Er fastighet kommer därtill ej att påverkas av andra faktorer såsom skuggning, ändrade ljusförhållanden eller markanta trafikökningar. Kommunens bedömning har därför ej ändrats.

Ändringar av markens höjd på mer än 50 centimeter kräver marklov vilket är en generell bestämmelse och där det sker en lämplighetsprövning.

Högsta nockhöjd har ändrats så att den regleras i relation till nollplanet, här bedömer kommunen att det är nödvändigt med en reglering för den östra delen av planområdet och en annan för den västra. I västra delen regleras nockhöjden till +15,5 m över nollplanet vilket ger en högsta nockhöjd på ca 6,5 meter för byggnaden med dagens markhöjder. Denna reglering överensstämmer med plan 287 för

Kalmarsund).

3. Samordning med detaljplanen för Sandviks klint (2002):

Det är vår uppfattning att den föreslagna detaljplanen för Stenninge 2:10 bör samordnas med gällande detaljplan för Sandviks klint från 2002, som omfattar angränsande fastigheter. En samordning skulle skapa en mer enhetlig och genomtänkt struktur för bebyggelsen i området och motverka avvikande bebyggelse vad gäller höjder, placering och anpassning till terräng och omgivande landskapsbild. Aktuell planering för den gamla ICA-tomten bör därför hanteras som om den redan var en del av planeringen för Sandviks klint 2002.

Vi hoppas att kommunen beaktar ovanstående synpunkter i det fortsatta planarbetet, samt att vår status som sakägare omprövas.

14. Stenninge 2:38

Synpunkter på planförslaget är identiska med föregående yttrande från Stenninge 2:45.

15. Stenninge 15:22

Synpunkter på detaljplanen Borgholm Stenninge 2:10 (gamla ICA-tomten) är inlämnade av sakägare för Stenninge 15:20.

Han för enligt vår bedömning, ett helt riktigt resonemang i sina synpunkter. Vi instämmer därför helt i hans slutsatser.

Således bör detaljplanen för Stenninge 2:10 underordnas den noggrant utarbetade detaljplanen för Stenninge 15:2

Kommunens kommentar:

Stenninge 15:2 m.fl. I östra delen av planområdet är den befintliga markhöjden något högre varför kommunen bedömer att plan 287 måste frångås för att byggnaden ska få en rimlignockhöjd. Här regleras högsta nockhöjd till maximalt +16,0 meter över nollplanet vilket ger en nockhöjd på maximalt 4,5 meter närmast Norra Långgatan med dagens markhöjder. Kommunen bedömer att denna avvägning är rimlig sett till att fastigheten ska kunna bebyggas med ett funktionellt bostadshus av permanentstandard. De bostäder som är en våning i detaljplanen för Stenninge 15:2 från 2002 har en begränsning i höjd på 4,4 meter. Handlingarna revideras.

Se kommunens kommentar på föregående yttrande tillhörande Stenninge 2:45.

från 2002.

Att föreliggande detaljplan skulle anpassas till Stenninge 2:49 stämmer inte med den av kommunen tidigare annonserade intentionen. Denna fastighet (2:49) har av historiska skäl en större byggnadsvolym samt byggnadshöjd och bör inte vara vägledande.

Vi vill dessutom föra in möjligheten av att dela tomten 2:10 i öst/västlig riktning och bebygga den med ett parhus med en gemensam brandvägg i tomtgräns och en byggnadsyta på 170 m² per fastighet samt samma byggnadshöjd som för angränsande fastighet i norr 15:20.

Med denna lösning skulle det ske en naturlig anpassning till detaljplanen för 15:2.

Kommunens kommentar:

Byggrätten har justerats så att planen medger att man får bygga maximalt 170 kvm BYA (Byggnadsarea) och maximalt 240 kvm BTA (bruttoarea) per fastighet. Högsta nockhöjd regleras till +15,5 m över nollplanet i planområdets västra del samt +16,0 m i planområdet västra del. Handlingarna revideras.

Kommunen bedömer att bostäderna ska vara friliggande med hänvisning till den befintliga bebyggelsestrukturen.