Detaljplan för Bökevik 1:131 m.fl.

Ronneby kommun, Blekinge län

ANDRA GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplaneförslaget, upprättat 2025-04-30 har varit utställt för en andra granskning under tiden 2025-05-25 till och med 2025-06-15. Myndigheter och berörda fastighetsägare med flera har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Till följd av flertalet mindre ändringar efter första granskningen har en andra granskning genomförts.

Detaljplanehandlingarna fanns under granskningstiden tillgängliga på kommunens webbplats, stadshusets entréhall och Ronneby stadsbibliotek.

Yttranden har inkommit från **Länsstyrelsen Blekinge, Miljö och byggnadsnämnden, Miljö & Teknik AB och tre enskilda fastighetsägare inom planområdet.**

Ronneby Miljö och Teknik AB har meddelat att de inte har något att erinra mot planförslaget.

Förutom Länsstyrelsen yttrande som redovisas i sin helhet, följer nedan en sammanfattning av inkomna yttranden.

Länsstyrelsen Blekinge län

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Förslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt plan- och bygglagen, PBL, 11 kap. 10 § vad gäller riksintressen, miljökvalitetsnormer, mellankommunala frågor, strandskydd, hälsa och säkerhet eller erosion. Länsstyrelsen anser dock fortfarande att frågor som berör översvämning måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av länsstyrelsen.

Översvämning

Länsstyrelsen har tidigare haft synpunkter gällande översvämningsrisken och tillfartsvägar till fastigheterna inom planområdet. Kommunen har efter granskningen utrett de ekonomiska och tekniska möjligheterna att genomföra höjning av den del av Skinnarsviksvägen som riskerar översvämning. I planbeskrivningen har kommunen förtydligat att en intresseförening i området kommer att höja vägen till + 3,5 meter under vintern 2025/2026 samt har en avsiktsförklaring skrivits mellan föreningen och den föreslagna huvudmannen. Eftersom en avsiktsförklaring inte är juridiskt bindande i förhållande till detaljplanen anser länsstyrelsen att den juridiska aspekten inte är tillräckligt säkerställd. Länsstyrelsen anser därför att vägen behöver höjas innan detaljplanen antas för att kommunen ska ha säkerställt tillgängligheten inom området.

Om vägen inte höjs innan antagandet kan en samfällighet eller gemensamhetsanläggning bildas där det skrivs in att vägen ska höjas till minst + 3,5 meter. Att en samfällighet eller gemensamhetsanläggning har bildats behöver i så fall redovisas till länsstyrelsen senast i samband med detaljplanens antagande, eftersom det är Lantmäteriet som avgör vad som skrivs in i en sådan anläggning.

Om vägen inte höjs och en samfällighet eller gemensamhetsanläggning inte bildas innan antagande anser länsstyrelsen att vägen behöver planläggas med kommunalt huvudmannaskap för att säkerställa ansvaret för höjningen av vägen. Om kommunen inte väljer något av de redovisade alternativen kan ett antagande komma att prövas av länsstyrelsen.

Upplysningar

Länsstyrelsen vill understryka att samrådsplikt gäller om skyddsvärda/särskilt skyddsvärda träd riskerar att skadas samt att artskyddsförordningen gäller om fridlysta arter och deras livsmiljöer riskeras att påverkas negativt under skeendets gång. Samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken gäller även för enstaka träd på tomtmark. Denna information bör läggas till planbeskrivningen.
Det har noterats både sandödla, hasselsnok, huggorm och ekoxe i området. Vid dragning av den nya vägen är det verksamhetsutövarens ansvar att se till så att dessa arter tas i beaktande. Dessa arter omfattas av artskyddsförordningen.

> **Kommentar:**
> Inför antagandet av planen kommer Skinnarvikens intresseförening att ha höjt den sträcka av Skinnarviksvägen som i dagsläget ligger för lågt.
>
> Informationen om att samrådsplikt gäller vid risk för påverkan på skyddsvärda och särskilts skyddsvärda träd samt ansvar kopplat till artskyddsförordningen kommer att läggas till i planbeskrivningen.

Miljö och byggnadsnämnden ifrågasätter behovet av att anordna en tillfartsväg hela vägen fram till bostaden vid tillbyggnad av bostadshus. Enligt förvaltningens bedömning är det fullt möjligt att anlägga en angöringsplats vid in- och utfarten vid fastighetsgränsen som uppfyller gällande krav om att det får vara högst 25 meter mellan bilens uppställningsplats och bostadsentrén. Fastigheten har en tillgänglig tillfartsväg, men i planförslaget ställs krav på tillfartsvägen från fastighetsgräns till bostad. Vi håller med resonemanget om att det kan ställas krav vid nybyggnad av bostadshus, men vid tillbyggnad anpassas tillbyggnaden till nuvarande bostadshus och förutsättningarna förändras därmed inte.

> **Kommentar:**
> Handläggare på planenheten håller med om synpunkterna om tillfart. Men enligt Länsstyrelsen kan inte plankartan göra skillnad mellan befintlig och tillkommande bebyggelse. Därför har planbestämmelsen angetts kopplat till bygglov.

Fastighetsägare 1 återkommer med anledning av ert reviderade planförslag där vi ser att mycket få om ens några av de synpunkter som givits av oss som fastighetsägare är inarbetade. Tyvärr är synpunkterna således enbart besvarade men ej tillfylles enligt vår mening.

Inledningsvis ser vi fortsatt att planen/plankartan fortsatt behöver revideras med hänsyn till vägområdets läge direkt i fastighetsgräns. Även om det som ni anger i ert remissvar att vägområdet är bredare än vägen är det ytterst marginellt. En placering längre ut i naturområdet med bredare

potentiella infarter hade fått samma funktion/flexibilitet. Detta hade då också fortsatt att bidra till att karaktären bibehålls i området lika övriga vägdragningar. Det är uppenbart att detta är i linje med en kostnadsbesparing och eventuell i dialog med föreningen snarare än den bästa lösningen för oss som enskilda fastighetsägare och områdets struktur i stort.

Vi ser även särskilt att det behöver regleras att väg i söder respektive i norr inte får förekomma samtidigt, detta norra vägområde omnämns inte som särskilt vägområde eller villkorat på plankartan vilket vi anser är en miniminivå att ange. Dvs att detta endast är aktuellt när det södra beslutas att inte tillämpas längre och det södra då tillämpas som kommande naturområde.

Vi noterar också att kommunen inte vill svara på synpunkter om den ekonomiska vinningen av planen som är uppenbar att kommunen får till sin fördel. Istället väljer man att fokusera på fördelning av kostnader relativt gemensamhetsanläggningen som kommer bli uppenbar kostsam för föreningens framtida medlemmar. Det vore intressant att höra kommunens direkta svar på den tidigare frågan om ekonomisk vinning i ett område som egentligen, vad vi förstår egentligen, inte vill ha en ny detaljplan med liknande villa förutsättningar mer än för vissa individer.

Avslutningsvis så har vi förstått att kommunen inte vill anpassa storleken på bebyggelse till ett mer rimligt fritidshusområde om 120 - 140 m2 totalt utan vill på längre sikt tillskansa sig ytterligare ett område med större villa karaktär liknande Ekenäs, Matvik osv. Detta ligger så klart i det kommunala intresset med potentiella större skatteintäkter som svaret på frågan ovan har utelämnat. Det finns oss veterligen väldigt få byggda hus med så stor area inom plan 310 så bara för det tidigare medgetts en större plan hade det varit fullt rimligt att göra en ny plan för hela området men med en bättre balanserad byggrätt. Detta borde varit utgångspunkt för planarbetet redan från början.

Kommentar:
Kommunen har enbart skyldighet att besvara inkomna synpunkter och bedöma om dessa är en lämplig revidering av planen, om det finns anledning till att de inte kan inkorporeras måste kommunen inte ändra förslaget enligt samtliga synpunkter.

Återigen vill kommunen poängtera hur låsta fastighetsägarna blir om det i planen anges vart utfarterna ska placeras. Flera andra områden inom planområdet har vägar planlagt fram till fastighetsgräns för att inte hindra fri placering av in och utfart. Då planen har enskilt huvudmannaskap är det upp till föreningen och markägaren vilken bredd och exakt placering som den nya vägen får. I planbeskrivningen har det till antagande ytterligare förtydligats att syftet inte är att de båda vägarna ska användas av motorfordon samtidigt. Kommunen kan inte juridiskt reglera i plankartan att en väg bara ska finnas under en viss begränsad tid. Till detta kommer även osäkerheten i hur snabbt havet kommer att stiga vilket gör att det rimligast att det är en bedömning som föreningen och markägaren gör.

Kommunen ser att området i framtiden kan komma att bli ett område med fler året-runt-boende då detta är efterfrågat i flera sjönära lägen i kommunen. Ekonomiskt kan det få en liten ökad skatteintäkt men generellt har kommunen ingen ekonomisk vinning då kommunen inte äger någon mark. Flera av de som äger fastigheter inom planområdet har ett önskemål om att bygga större då de vill möjliggöra att bo inom området året runt och det är utifrån en skrivelse som skickades in till kommunen från föreningen i området som detta planuppdrag startades. Då många använder området som sommarbostad i dagsläget ser kommunen en långsam utveckling över tid när fastigheter går i arv eller säljs till nya ägare. Tomterna i Bökevik är betydligt större än i flera andra sjönära områden vilket kommer ge ett luftigare intryck även vid större byggnadsarea.

Ett av syftena med planläggningen är att jämna ut rättigheterna mellan så många fastigheter som möjligt i området. Detta var en önskan i den skrivelse som inkom till kommunen. Då det finns en plan från 2017 med bestämmelserna om 175kvm så är det detta som är den högsta standarden i området. För att inte skapa ytterligare en variation i antalet tillåtna kvadratmeter så har det nya förslaget likställts med den senast tillkomna detaljplanen.

Fastighetsägare 2 anser fortfarande att planbeskrivning och plankarta eller åtminstone planbeskrivningen ska förtydligas avseende de dubbla vägreservaten runt fastigheterna längs södra Håanabbsvägen. Kommunens handläggare har förtydligat i granskningsutlåtandet, men det har ju ingen betydelse i framtiden då det ju är planbeskrivning och plankarta som vinner laga kraft och inte några kommentarer som gjorts i ett granskningsutlåtande.

Dessutom är inte heller klargörandet tydligt när man skriver. "När eller om den södra vägen i framtiden används som gångväg snarare än bilväg är upp till huvudman och intresseföreningen att bestämma". Om det är tänkt att den nya vägen ska ersätta den gamla på grund av att den gamla försvinner i havet, så verkar ju detta svar snarare antyda att båda vägarna ska förekomma samtidigt, vilket ju i sådana fall blir innan havsnivån översvämmar vägen, dvs när som helst. Så kan det möjligtvis vara under en övergångsperiod, men i så fall bör ju detta också förtydligas.

När det är otydligt beskrivet i planen så skapar det en osäkerhet för mig som fastighetsägare av att det kan komma krav på dubbla vägar väldigt tidigt av andra skäl än höjd havsnivå, vilket kommer att skapa en olägenhet då fastigheten blir omgärdad av vägar.
Jag föreslår att åtminstone följande text förs in i planbeskrivningen under rubriken risk för översvämning, där den nya vägen beskrivs:

"Syftet är inte att både den norra och södra vägen ska nyttjas för biltrafik vid samma tillfälle."

Kommentar:
I planbeskrivningen har det till antagande ytterligare förtydligats att syftet inte är att de båda vägarna ska användas av motorfordon samtidigt. Kommunen kan inte juridiskt reglera i plankartan att en väg bara ska finnas under en viss begränsad tid. Till detta kommer även osäkerheten i hur snabbt havet kommer att stiga vilket gör att det rimligast att det är en bedömning som föreningen och markägaren gör.

Fastighetsägare 3 anser att det skulle vara bra om den nya förlängningen av Skinnarviksvägen som syftar till att möjliggöra påfart till fastighet 1:129, kunde bli så kort som möjligt så att så mycket som möjligt av gångstigen bevaras. Den ser onödigt lång ut på kartan.

Vill även berätta att vi de flesta år sett sandödlor både uppe på tomten och närmre vattnet vid vårt hus (1:82).

Kommentar:
Då kommunen på förhand inte kan bedöma exakt vart det är rimligast att skapa en infart till fastigheten har vägen i plankartan dragits fram till fastighetsgränsen. Hur lång dragningen faktiskt blir är upp till huvudmannen att besluta i samråd med fastighetsägaren.

Sandödlor har setts inom planområdet men det bedöms inte finnas några lämpliga livsmiljöer som kommer påverkas av byggnation då planområdet i stort redan är utbyggt. I tidigare

utredningar har lämpligare livsmiljöer för sandödla funnits utanför men i anslutning till planområdet.

SAMMANFATTNING

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

Plankarta

- Inga förändringar har gjorts i plankartan till antagande.

Planbeskrivning

- Texten angående gemensamhetsanläggning har uppdaterats.
- Ansvaret för vägarna har förtydligats på flertalet platser i texten.
- Texten angående höjning av Skinnarviksvägen.har uppdaterats då vägen kommer höjas inför antagande.
- Texten angående den nya dragningen av Håanabbsvägen har utvecklats.

Planförslaget har ändrats efter granskningen. Ändringen bedöms inte vara av sådan art att ny granskning behövs.

Ronneby 2025-09-03

Victoria Eklund
Planarkitekt

Kristina Eklund
Planchef