

Detaljplan för Bökevik 1:131 m.fl.

Ronneby kommun, Blekinge län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplaneförslaget, upprättat 2023-10-24 har varit utställt för samråd under tiden 2023-11-27 till och med 2023-12-19. Myndigheter och berörda fastighetsägare med flera har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande.

Detaljplanehandlingarna fanns under samrådstiden tillgängliga på kommunens webbplats, i entréhallen på stadshuset och Ronneby stadsbibliotek.

Länsstyrelsen fick förlängd samråd tid efter förfrågan till den 2024-01-12.

Yttranden har inkommit från Miljö och byggnadsförvaltningen, E.ON, Skanova, Räddningstjänsten Östra Blekinge, Sjöfartsverket, Lantmäteriet, Länsstyrelsen samt fastighetsägarna till Bökevik 1:37, 1:79, 1:116, 1:127, 1:129 och 1:135.

E.ON, Skanova, Räddningstjänsten Östra Blekinge och Sjöfartsverket har inget att erinra mot planförslaget.

Redovisning av yttranden

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

Länsstyrelsen Blekinge län

Planområdet omfattar ca.32 hektar och ligger längsmed kusten sydväst om centrala Ronneby. Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900). Länsstyrelsen har inga synpunkter på förfarandet. Nedan redovisas de synpunkter kommunen bör beakta i det kommande arbetet med detaljplanen.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Riksintresse

Planområdet ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ronneby flygplats. Luftfartsverket samt Försvarsmakten är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen.

Planområdet ligger inom det geografiska riksintresseområdet för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. Vilket innebär att exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön som



möter hinder enligt miljöbalken 4 kap 2-8 §§ inte får komma till stånd. Länsstyrelsen bedömer utifrån handlingarna att riksintresset inte påverkas.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Klimatanpassning/Översvämningssrisk

Planbestämmelser har använts för att säkerställa att riktlinjerna som Ronneby kommun fått från Länsstyrelsen efterföljs. I arbetet med att ta fram förslaget till detaljplan har dokument Säkerhetsnivåer för byggande i låglänta områden – hänsyn till översvämningssrisker i föränderligt klimat använts som referens.

Översvämningssrisk

Kommunen har identifierat de fastigheter som översvämmas vid ett vattenstånd på 3,59 m. Analysen utgår ifrån översvämningssrisk fram till år 2130, vilket länsstyrelsen anser är tillräckligt. De fastigheter som berörs har fått en planbestämmelse om att grundläggningen ska utföras så att byggnaden klarar en översvämning på +3,6 m (RH2000). Åtgärden bör formuleras så att det framgår vad kommunen menar med "klarar en översvämning". Av planbeskrivningen framgår att det är höjd marknivå som menas. Planbestämmelsen bör förtydliga om man avser att lägsta grundläggningsnivå är +3,6 m.

Vid en ny detaljplan prövar länsstyrelsen hela planens lämplighet. Kommunen har identifierat befintlig bebyggelse som klarar en översvämning på +2,5 m (RH2000). Då planen syftar till att möjliggöra för flera åretruntboende är Länsstyrelsens utgångspunkt att den bebyggelse som finns med i planen inte ska översvämmas på 100 års sikt. Kommunen har uteslutit de lägst liggande fastigheterna från planen, då de anses vara olämpliga att fortsätta bebygga.

Länsstyrelsen anser att även de fastigheter som ligger på +2,5 m, som kommunen anser har en livslängd på 50 år från idag, bör uteslutas, då dessa bostäder är olämpliga att ersätta efter år 2080. Ny bebyggelse bör endast tillåtas över +3,6 m (RH2000).

Boverkets vägledning anger bebyggelse av mindre vikt kan tillåtas lokaliseras till områden med måttlig sannolikhet för översvämning, det vill säga en 200-årshändelse. Då det saknas en beräkning av en 200-årshändelse för Ronneby kommun har länsstyrelsen använt Karlskronas 200-årsnivå i havet: 1,27 m. Länsstyrelsens bedömning är att komplementbyggnader (om- och tillbyggnation) bör placeras minst +3,3 m i RH2000 för att klara en översvämning ur ett 100-årsperspektiv (Medelvattenstånd vid år 2130 (1,64 m) + 200-årsnivå i havet (1,27 m) + säkerhetsmarginal (0,4 m).

Tillgänglighet

Eftersom det rör sig om bostäder behöver tillgängligheten säkras för beräknad högsta nivå i havet (+1,55 m över medelvattenståndet). Länsstyrelsen anser att vägar är farbara även om det står 10 cm vatten på dem. Vägar som är avgörande för fastigheters tillgänglighet bör därför ligga på minst +3,5 m (RH2000) för att anses vara farbara ur ett 100-årsperspektiv. En stor del av planen klarar detta krav. Det finns dock vissa fastigheter som inte kan nås. Det gäller adresserna Håanabbsbägen 30–38, Skinnarviksvägen 2–12 samt Flintholmsvägen 7–17. För



dessa sträckor har kommunen avsatt ytor för skyddsvall eller vattentät mur med en höjd av 3,6 m. När framtida skyddsåtgärder krävs för att säkra tillgängligheten över tid ställer länsstyrelsen mycket höga krav på kommunen att visa att skydden kommer att uppföras. Utgångspunkten i Plan och bygglagen är att frågor kring hälsa och säkerhet ska vara slutligt avgjorda i samband med antagande av detaljplan.

Om marken ska skyddas mot stigande havsnivåer med framtida åtgärder behöver kommunen motivera sin åtgärd och visa på att åtgärden är realistisk och genomförbart ur ett tekniskt, ekonomiskt och juridiskt perspektiv. Redovisningen ska visa hur skyddet ska utföras med beräknade kostnader samt hur skyddet ska finansieras.

Dagvatten

I dagsläget tas dagvattnet omhand lokalt inom området. Kommunen gör bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte förändrar dagens situation till en sådan grad att nya lösningar krävs. Länsstyrelsen instämmer med kommunen.

Buller

Enligt bullerreglerna i plan- och bygglagen som trädde i kraft 2 januari 2015 är det ett krav att beräknade bullernivåer ska redovisas i planbeskrivningen. Bullerutredningar ska alltid genomföras, utom när det är uppenbart onödigt. Kommunen bedömer att tillkommande trafikmängd till följd av att fler bostäder blir permanentboende inte blir störande. Baserat på det har ingen bullerutredning utförts. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

MKN

Enligt 2 kap. 10§ PBL skall MKN följas vid planläggning. Kommunen har bedömt att MKN inte påverkas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte finns någon risk för att någon miljö kvalitetsnorm ska överskridas.

Länsstyrelsen vill dock upplysa kommunen om att gränsvärdena för MKN luft troligen kommer att skärpas från och med 2030. Läs mer via följande länk:

<https://www.naturvardsverket.se/om-miljoarbetet/sveriges-miljomal/fordjupad-utvardering-av-sveriges-miljomal-2023/nar-vi-miljokvalitetsmalen/frisk-luft/>

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

Planförslaget berör inga mellankommunala frågor.

Strandskydd

Strandskyddet avses upphävas på de redan bebyggda tomterna då dessa inte längre kan anses uppfylla strandskyddets syften samt på mark som utgör gata. De områden inom planen som inte utgörs av tomter eller lokalgata har markerats som natur och tillåter allmänheten, växt- och djurlivet att nå strandkanten och det är inom dessa områden som strandskyddet återinträder. Länsstyrelsen har ingen erinran angående ett upphävande utifrån strandskyddsbestämmelserna så som föreslås, *för info se även rubrik under övrig information.*

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Översiktsplanen Ronneby 2035 anger inget specifikt för området, men planförslaget anses följa översiktsplanens riktlinjer om en utveckling av bostäder på landsbygden för en levande landsbygd och skapa större underlag för service på landsbygden. Området är även till större delen redan bebyggt och anges därför i dagsläget som plats för bostäder. Länsstyrelsen instämmer med kommunen.

Natur

Området har höga värden knutna till trädmiljöer och många artförekomster av skyddade arter som planen ska ta hänsyn till. Området är bebyggt idag och planläggningen medför minimal påverkan på det som idag utgör naturmiljö.

Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma kommunen att samrådsplikt och artskyddsförordningen även gäller på tomtmark om det är så att ekar eller andra värdefulla träd riskerar att skadas, eller om fridlysta arter påverkas.

Fornlämningar

Det finns inga utpekade fornlämningar i området. Skulle fornlämningar påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen, KML.

Koppling till miljömålen

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer beskrivs vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Länsstyrelsen anser att kommunen redogör planområdets förutsättningar för ett förändrat klimat.

Energihushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt. Kommunen beskriver översiktligt planområdets förutsättningar inom ett idag redan etablerat bebyggelseområde.

Elektronisk kommunikation

Fiber finns nedgrävt i området och har blivit kopplat till majoriteten av bostadshusen i området. All lågspänningsström i området har grävts ned. Länsstyrelsen ställer sig positiv till utvecklingen av elektronisk kommunikation.

Synpunkter enligt annan lagstiftning



Länsstyrelsen vill uppmärksamma om någon skyddad art, enligt artskyddsförordningen (1998:179) påträffas, så är det förbjudet att skada arten och dess livsmiljö. Enligt miljöbalken är det alltid upp till verksamhetsutövaren att se till att den har tillräckligt med information om miljön för att kunna göra en sådan bedömning.

Behovsbedömning

Kommunens ställningstagande är att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas. Motivet till det är att området redan är bebyggt och att genomförandet av denna nya detaljplan inte kommer att ta naturmark i anspråk som inte redan är planlagd för bostäder. Den befintliga miljön har inte några höga naturvärden som kommer att påverkas av bestämmelserna i detaljplanen och inga nya tomter kommer att planläggas inom området för detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Detta under förutsättning att ovanstående under rubriken översvämningsrisk beaktas.

Övrig information

Kommunen har ställt frågan till länsstyrelsen om en brygga som ger plats för 10 båtar kräver en miljökonsekvensbeskrivning.

Det krävs inte en MKB för en småbåtshamn som har plats för 10 båtar. Det krävs dock för en ny småbåtshamn eller renovering av en småbåtshamn en anmälan om vattenverksamhet hos Länsstyrelsen och en strandskyddsdispens om strandskyddet inte har upphävts inom detaljplanen.

Om bryggan har plats för 10 båtar eller fler räknas det som småbåtshamn och då krävs bygglov. Det krävs inte bygglov om kommunen i detaljplan har beslutat om undantag från krav på bygglov.

Kommentar:

Kommunen har sett över vilka fastigheter som riskerar att översvämmas vid en havsnivå på +3,6m samt vilka fastigheter som inte kan lösa en lämplig tillfartsväg till fastigheten vid en havsnivå på +3,5m. Som en följd av denna undersökning har ett flertal fastigheter inte tagits med i det reviderade planförslaget inför granskning.

Den yta för skyddsvallar som fanns med i samrådsförslaget har ändrats till enbart natur och tillgängligheten på vägarna har i stället säkerställts genom att planlägga dels för en ny vägsträckning, höjning av en mindre delsträcka och uteslutande av områden med extra stor problematik.



I planbeskrivningen har det även tydliggjorts vem som har det yttersta ansvaret för att vägen är framkomlig och säkerställer tillfart till samtliga fastigheter som planläggs i denna detaljplan.

Miljö- och byggnadsnämnden har från Bygglövsenheten inget att erinra gällande den bedömning som gjorts när det kommer till att i detaljplanen inte inkludera de fastigheter som ligger låglänt. Vad gäller ställningstagandet att nämnda fastigheter bör ligga kvar inom befintlig plan lämnas följande kommentar.

I planbeskrivningen anges att det inom nuvarande planområde finns några fastigheter som ligger låglänt och som därför inte inkluderas i den nya detaljplanen. Syftet med att undanta de låglänta fastigheterna uppges vara att dessa fastigheter ska få behålla sin byggrätt. Om planen för dessa fastigheter istället upphävs anges i planbeskrivningen att dessa fastigheters byggrätt helt skulle försvinna. Det stämmer att det för dessa fastigheter inte skulle existera någon garanterad byggrätt om planen upphävs. Men det kan dock tilläggas att ett upphävande av planen å andra sidan också skulle innebära att fastigheterna inte heller skulle "begränsas" av planens bestämmelser. En detaljplan innehåller inte endast rättigheter utan begränsningar – "kravbestämmelser". Till detta kommer även att man vid bygglovsprövningen beträffande vissa åtgärder utanför planlagt område inte ska beakta risken för översvämning. Så som liten tillbyggnad eller vid uppförande av en komplementbyggnad.

Översvämningsrisken enligt 2 kap. 5 § punkt 5 PBL ska inte heller beaktas vad gäller bygglovsbefriade åtgärder som kräver anmälan och inte heller beträffande åtgärder som varken kräver lov eller anmälan. Detta innebär b.l.a. att risken för översvämning inte kan utgöra skäl att neka uppförandet av ett så kallat attefallshus eller vid tillbyggnader om högst 15kvm (attefallstillbyggnad).

Ett upphävande av en plan innebär dock att det med hänsyn till risken för översvämning inte är möjligt att vidta några åtgärder som prövas enligt 9 kap. 31 § PBL. Det är exempelvis inte möjligt att riva ett befintligt en- eller tvåbostadshus för att uppföra ett nytt. Vid händelse av att en sådan byggnad totalförstörs till följd av exempelvis brand så går det inte heller att uppföra en ersättningsbyggnad. För bebyggda låglänta fastigheter så kan ett upphävande av en plan alltså innebära såväl fördelar som nackdelar. Vilket som är mest fördelaktigt utifrån allmänna och enskilda intressen beror på en rad förhållanden och förutsätter en relativt ingående utredning.

Byggenheten instämmer i den bedömning som anges i planbeskrivningen om att differentierade höjdkrav bör gälla för nybyggnation för bostadshus respektive om- och tillbyggnation samt byggnation av komplementbyggnader. Plankartans utförandebestämmelser är i denna del inte fixerade till en viss höjd utan istället anges att grundläggningen ska utföras så att byggnationen klarar en översvämning på + 2,5m respektive +3,6m. Planenligheten ska prövas i bygglovsskedet och kan inte skjutas upp till prövning av startbesked (se 9 kap. 30 § punkt 2 PBL).

Utförandebestämmelserna i denna del kan sägas föreskriva att en viss funktion ska uppfyllas snarare än att föreskriva ett visst utförande. Såsom bestämmelserna är utformade har miljö- och byggnadsnämnden att i varje fall göra en bedömning av om en åtgärd klarar en översvämning om +2,5m respektive +3,6m. Byggenheten förordar istället att bestämmelserna formuleras på ett sätt att åtgärder som uppfyller nämnda höjder om +2,5m respektive +3,6m alltid ska anses planliga (och alltså inte innefatta någon ytterligare bedömning). Härutöver kan det övervägas att i bestämmelserna göra ett tillägg innebärande att lägre höjder kan accepteras och detta medför att byggnationen medelst visst utförande/lösning klarar en översvämning på +2,5m respektive +3,6m.

Genom att formulera bestämmelserna på så sätt att planenlighet alltid uppnås vid vissa höjder förenklar bygglovsprövningen. När det kommer till den bedömning som uppkommer i bygglovsskedet



när frågan istället är om en lägre höjd kan accepteras medelst ett visst utförande/lösning som innebär att byggnationen klarar en översvämning på +2,5m respektive +3,6m kan följande nämnas.

Kommentar:

För- och nackdelarna med att låta de låglänta fastigheterna ligga kvar i den gamla planen respektive låta upphäva den äldre planen för dessa fastigheter presenterades för politikerna i Planberedningen under 2023. Då ansåg man att det var minst risk för att fastigheterna sjönk i värde om de fick ligga kvar i den gamla planen. Därför har planförslaget utgått från detta ställningstagande. Syftet med planen är för övrigt att jämställa byggrätterna mellan de olika fastigheterna inom planen, havsnivåhöjningarna och förtydligandet kring denna problematik är egentligen sekundärt i planärendet. Om den äldre gällande detaljplanen 310 kommer att upphävas eller inte hanteras separat från detta planärende.

Planbestämmelse om grundläggning har ändrats så att den är mer definitiv med den exakta höjden så att det blir tydligt vid bygglovshandlingen vad som gäller.

Miljö & Teknik AB anser att det finns problem med värdmöjlighet för renhållningsfordon. I plankartan saknas i tillräcklig utsträckning utrymme för värdficka alternativt värdzon, som överensstämmer med renhållningsordningen.

Ytterligare ett e-område behövs inom planområdet för att säkerställa plats för transformatorstationer.

Miljöteknik har som beskrivits i planbeskrivningen riktlinjer att locknivå på lågtryckspumpstationer inte ska underskrida +2,20. Vid en havsnivåhöjning på +3,59 kommer några pumpstationer i planområdets östra del att påverkas.

Kommentar:

Värdplatser och framkomlighet för renhållningsfordon har säkerställts i plankartan enligt de standardmått som Miljö & Teknik AB har tillhandahållit.

Ett extra e-område har tillkommit på den plats som efterfrågats av Miljö & Teknik AB.

De fastigheter vars pumpstationer påverkas av en havsnivåhöjning på +3,6m sammanfaller med de fastigheter som bedömts vara för låglänta och har utslutits ur planförslaget inför granskning.

Lantmäteriet påpekar att det inte finns någon planbestämmelse för huvudmannaskap och att om det saknas planbestämmelse för huvudmannaskap så är det kommunalt huvudmannaskap som blir gällande. Lantmäteriet påpekar även att ett antal fastigheter inte har anslutning via väg i plankartan. Ett misstag form av angiven minsta fastighetsstorlek för Bökevik 1:93 samt en missad beteckning för upphävande av strandskydd inom en yta för gata pekas ut i kartan. Beslut om upphävande för gällande plan saknas också i kartan. Planbestämmelse p2 saknas i listan med planbestämmelser på kartan.

Åtkomsten till småbåtshamnar är en fråga som lyfts i Lantmäteriets remissvar. Det finns ingen mark utpekad för gata fram till småbåtshamnarna.

Lantmäteriet efterfrågar tydligare information i planbeskrivningen vad det innebär att området har enskilt huvudmannaskap. De förespråkar att det inrättas en gemensamhetsanläggning i området där alla fastighetsägare gemensamt blir ansvariga för vägarnas drift och skötsel.



Lantmäteriet vill även påpeka att det finns fastighetsgränser med osäkert läge inom planområdet, fastigheter vars gränser inte digitalt har mätts in. Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

Genomförandetiden är angiven som 15år i planbeskrivning och 5år i plankartan. Detta bör korrigeras så att det blir tydligt vilken genomförandetid som gäller.

Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen på förekomsten av oregistrerade servitut inom planområdet. Om detta påverkas av detaljplanen så ska det beskrivas i planbeskrivningen.

Lantmäteriet har noterat att ett flertal fastigheter saknar kontakt med GATA i området. Lantmäteriet noterar att delar av GATA-området ligger inom strandskydd som inte upphävs i planförslaget.

Planförslaget anger en minsta fastighetsstorlek för Bökevik 1:93 på 1500 kvm, fastigheten är 1323 kvm vilket innebär att fastigheten strider mot planförslaget.

Lantmäteriet förespråkar att kommunen använder sig av sekundära egenskapsgränser i stället för att avgränsa egenskapsbestämmelser med användningsgräns för att undvika missförstånd vid plangenomförandet.

Lantmäteriet efterfrågar även ett tydliggörande kring vilka föreskrifter från Boverket som använts vid framtagandet av planhandlingarna.

Kommentar:

I planbeskrivningen har informationen kring huvudmannaskap och gemensamhetsanläggningar utvecklats i granskningsförslaget .

Gång- och cykelvägar har lagts till i plankartan för åtkomst till samtliga småbåtshamnar, en gata bedöms inte krävas för tillfart då ingen iläggning eller upptagning sker i någon av hamnarna och de inte är av en sådan offentlig karaktär att de måste vara tillgänglighetsanpassade.

De osäkra gränserna har mätts in särskilt i samband med att grundkartan har tagits fram.

Genomförandetiden har reviderats så att det är 5år både i planbeskrivning och karta.

Planbestämmelsen p2 har hamnat utanför kartan i programmet som använts för att ta fram kartan. Layouten för kartan kommer justeras så att alla bestämmelser syns i beteckningslistan.

Plankartan har reviderats så att alla fastigheter ligger i anslutning till gata samt att strandskyddet upphävs på all mark för gata.

Fastigheten Bökevik 1:93 är efter revideringar i fastighetsgränsen större än 1500kvm och därför kommer inte planbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek att ändras.

Sekundära egenskapsbestämmelser kommer inte att användas i plankartan med hänvisning till tydlighetskravet.

Övriga synpunkter noteras och hanteras i planarbetet.



Fastighetsägaren till Bökevik 1:37 undrar hur planförslagets höjdbestämmelser påverkar deras fastighet samt vilka beteckningar det är som gäller deras fastighet. Om 2,5m bestämmelsen är relevant eller problematisk vid en eventuell utbyggnad.

Kommentar:

Då denna planbestämmelse har utgått till granskningsförslaget och så även fastigheten kommer de planbestämmelserna i planförslaget inte att påverka fastigheten Bökevik 1:37.

Innan beslutet togs att utesluta fastigheten ur det nya planförslaget återkopplade planhandläggaren via mejl direkt till fastighetsägaren med tydliga kartor över beräknad havsnivå.

De beteckningar som finns inom kvartersmark för bostäder gäller för samtliga fastigheter. På vissa ställen finns en egenskapsgräns som avgränsar en mindre och en större fastighet som har olika bestämmelser för minsta fastighetsstorlek.

Fastighetsägare till Bökevik 1:79 anser att de fyra fastigheter som inte tagits med från den äldre planen borde kunna inkluderas i denna nya plan om det ställs krav på tekniska lösningar eller markhöjning likt på övriga fastigheter. Fastighetsägaren refererar till en bekant som gjort markhöjningar på 3m för en fastighet i Karlskrona kommun. Fastighetsägaren motiverar även att Bökeviksområdet inte kan anses vara särskilt utsatt för tillfälliga havsnivåhöjningar från storm.

Ägaren anser att det finns risk för en sänkning i fastigheternas värde om de inte inkluderas i den nya planen. Samt att det upplevs som att den nya planen innebär byggförbud eller en begräsning i att anpassa byggnaderna till modern standard på de fastigheter som inte inkluderas i den nya planen.

På den specifika fastigheten Bökevik 1:79 finns det ett hus som redan står på plintar och ägaren till fastigheten ser inga problem i att antingen höja upp huset genom högre plintar eller höja marken för att uppnå planbestämmelserna om 3.6m.

Ägaren efterfrågar även planbestämmelser angående enskilda vindkraftverk då området kan anses vara lämpligt för detta.

Ägaren anser inte det vara lämpligt med träfasader då platsens förutsättningar nära havet kommer slita hårt på träet. Modernare material förespråkas.

Kommentar:

Hur mycket havet faktiskt kommer att stiga i framtiden är svårt att veta, men när kommunen planlägger måste vi utgå från de beräkningar och riktlinjer som Länsstyrelsen gett oss. Följer vi inte dessa kan Länsstyrelsen överpröva planen vilket kan leda till att den upphävas utifrån att kommunen inte uppfyller de krav som ställs på planläggningen. Hur utsatt den specifika platsen är spelar givetvis roll men stiger havet till följd av att vinden trycker in havet utifrån Östersjön kommer vattennivån att stiga även i Bökevik.

Därför har kommunen tagit ställningstagandet att alla fastigheter som inte klarar Länsstyrelsens krav på +3,6m inte kommer inkluderas i den nya detaljplanen. För att kunna anta en ny detaljplan för de lämpliga fastigheterna har alla de lågt liggande



fastigheterna uteslutits i detta skede. Hur de ska hanteras, med ny detaljplan, gällande detaljplan eller planlöst, kommer hanteras separat från detta planärende.

Fastigheterna som inte tas med i det nya planförslaget kommer inte att få några förändrade förutsättningar gentemot de som finns i dagsläget då de kommer vara planlagda på samma vis som i dagsläget. Därför anses det inte resultera i ett minskat värde, men fastigheterna kan i relation till övriga fastigheter i området i framtiden få en något lägre värdeutveckling. Att låta de lågt liggande fastigheterna finnas kvar i den gamla planen och inte låta dem bli planlösa var ett politiskt beslut för att de ska ha kvar sin byggrätt och inte helt tappa sina rättigheter till att bygga en byggnad om den befintliga av någon anledning måste rivas.

Att bostadshuset på fastigheten står på plintar betyder inte att det självklart kommer att höjas av en framtida ägare. Den höjd som huset ligger på i dagsläget gör att det riskerar att ta skada vid en tillfällig havsnivå på 3,6m. Därför har den ansetts ligga för lågt för att klara ett 100års perspektiv, vilket är Länsstyrelsens krav.

Bestämmelsen för att träfasad ska finnas har angetts för att bibehålla områdets karaktär då majoriteten av fastigheterna har olika typer av träfasad i dagsläget. Platsen anses inte vara mer utsatt än någon annan del av den inre skärgården och planbestämmelsen reglerar inte fasaden som helhet. Om man vill ha ett tåligare material mot havet eller varierande fasadmateriäl är detta möjligt, bara byggnaden ger uttrycket av att ha träfasad.

Fastighetsägare till Bökevik 1:116 ser det som positivt att nockhöjd används istället för byggnadshöjd i planbestämmelserna samt att bestämmelserna generellt ses över så att inte fler undantag görs för vissa fastigheter men inte andra inom området.

Fastighetsägaren påpekar att vissa delar av vägarna inte går att bereda på grund av stenmurar på båda sidor samt att dålig sikt blir en följd av dessa stenmurar på vissa platser. Trafiken anses vara intensiv under delar av sommarhalvåret och detta innebär stora risker för oskyddade trafikanter. Det är framförallt tjänstefordon som inte håller en lämplig hastighet, men inga hastighetssänkningar har beviljats när intresseföreningen efterfrågat detta.

En asfaltering av vägarna förespråkas inte då detta kan komma att ändra karaktären på området. Fastighetsägaren håller inte med om att området är tryggt för barn att röra sig i och manar på en hastighetsbegränsning på 40km/h.

Den stora ökningen i tillåten byggnadsarea anses vara för stor. En tredubbling från 60kvm till 175kvm anses påverka områdets karaktär allt för mycket. 120kvm anses vara en lämpligare ökning för att tillgodose efterfrågan om modern standard samtidigt som områdets karaktär bibehålls.

Kommentar:

Att vägen inte går att bredda på alla platser är förståeligt, men planförslaget ger möjlighet till detta där så är möjligt och lämpligt. Exakt vart den behöver breddas i framtiden finns det mycket mer kunskap om hos de boende i området. Enligt kontakt med intresseföreningen är det denna som har ansvar för vägens fortsatta skötsel.

Gällande säkerheten i området finns det så klart platser som inte är helt trygga för oskyddade trafikanter till följd av vägens slingrande utformning. En detaljplan kan



dessvärre inte reglera hastigheter, vilken hastighetsbegränsning som området har i framtiden är en process som huvudmannen får hantera. Planbeskrivningens text om barnrättsperspektiv kommer att revideras utefter synpunkterna.

Få fastigheter följer idag den gällande planen om max 60kvm och många undantag har gjorts. Därför anses inte den stora ökningen i total byggnadsarea utgöra en så stor förändring som det tillsynes är om man jämför den gamla och nya planen. Den centrala planen, plan 423, har en planbestämmelse om 175kvm som total byggnadsarea. För att inte hamna i samma problematik som i dagsläget har ett jämställande med denna plan eftersträvats. Om enbart några få fastigheter får bygga 175kvm och övriga enbart 120kvm riskerar samma situation som i dagsläget att uppstå i framtiden. Den 175kvm i total byggnadsarea innebär inte enbart huvudbyggnaden. I dessa kvadratmetrar ingår även samtliga komplementbyggnader, med undantag av de generella bestämmelserna om attefall och friggebod. Därför anses framtida bostadshus inte bli 175kvm, utan snarare omkring de 120kvm som efterfrågas i synpunkten. Men möjligheten finns att det blir några fastigheter med större huvudbyggnad och färre komplementbyggnader och några med en liten huvudbyggnad och flera komplementbyggnader.

Fastighetsägare till Bökevik 1:127 påpekar ett fel under rubriken servitut. Där anges att det finns ett servitut över fastighet 1:127 till förmån för fastighet 1:138. Detta servitut är till förmån för fastighet 1:137.

Kommentar:

Synpunkten noteras tacksamt och revideras i planförslaget.

Fastighetsägare till Bökevik 1:129 lyfter problematiken kring tillfartsväg till fastigheten. Ett bygglovsärende pågår där dragningen av tillfartsvägen har fördröjt processen. I planförslaget finns två förslag till vägdragning fram till fastigheten. Fastighetsägaren påpekar att det förslag på vägdragning som bifogades bygglovsansökan inte är med i planförslaget. Den södra dragningen i planförslaget förespråkas av fastighetsägaren och beskriver att denna dragning är acceptabel för samtliga som är berörda av en ny väg i anslutning till fastighet 1:129.

Kommentar:

Synpunkten noteras och planförslaget revideras med utgång i denna.

Fastighetsägare till Bökevik 1:135 undrar varför plan 423 som ligger centralt i området inte tas med i det nya planförslaget. Enbart en plan att hålla reda på hade underlättat förståelsen.

Kommentar:

Plan 423 har inte inkluderats i det nya planförslaget då den är så pass ny att inga regleringar behövs, även om förståelsen för området hade blivit tydligare med en stor plan.

Det finns en funktion med detaljplaner som heter genomförandetid. Det är under den tid som planen planeras att byggas ut, vägar anläggas och hus byggas med mera. För plan 423 är genomförandetiden ännu inte slut, genomförandetiden för den planen är slut 2027. Att ändra en plan under genomförandetiden är en mycket mer komplicerad process än att ändra planer där genomförandetiden har gått ut, och att vänta ut genomförandetiden för 423 bedömdes inte vara aktuellt.



För att det ska bli en enklare process både kommunen och fastighetsägarna i området har kommunen valt att inte ta med plan 423 i det nya planförslaget.

SAMMANFATTNING

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

Plankarta

- Flera fastigheter som bedömts vara låglänta eller inte ha en lämplig tillfartsväg har uteslutits ur planförslaget.
- Planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap har tillkommit.
- Tillfartsväg har säkerställts till samtliga fastigheter i det uppdaterade planförslaget.
- En ny tillfartsväg har tillkommit i den sydvästra delen för att säkerställa tillfartsväg till fastigheterna intill södra Håanabbsvägen.
- Tillräckliga vändplaner för renhållningsfordon har säkerställts.
- Markanvändning för skyddsvallar har tagits bort från planförslaget.
- Tillfart genom gång- och cykelväg till småbåtshamnarna har tillkommit i plankartan.
- Ett extra e-område har tillkommit på den plats som efterfrågats av Miljö & Teknik AB.

Planbeskrivning

- Huvudmannaskap och ansvar inom planområdet har tydliggjorts i planbeskrivningen.
- Vart ansvaret för vägen ligger har tydliggjorts i planbeskrivningen.
- Texten kring servitut har reviderats efter synpunkter.
- Genomförandetiden har reviderats så att det är 5år både i planbeskrivning och karta.

Ronneby 2024-09-25

Victoria Eklund
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt