

Planbeskrivning Detaljplan för Bökevik 1:22, Flintholmen



Tillhör Kommunstyrelsens beslut 2022-03-01 § 63, laga kraft 2022-04-02. Plannummer 447.

Innehållsförteckning

Förord om detaljplaner.....	4
Processen att ta fram en detaljplan.....	4
Olika typer av planförfaranden	4
Planinformation (uppdrag).....	5
Handlingar.....	5
Inledning	6
Syfte och huvuddrag	6
Bakgrund.....	6
Plandata.....	6
Lägesbestämning och areal	6
Planområdets avgränsning	7
Markägförhållanden	7
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Detaljplan	7
Undersökning – behov av strategisk miljöbedömning.....	8
Nationella och regionala miljömål.....	9
Bedömning av förslagets påverkan utifrån lokala miljömål	9
Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer	9
Förutsättningar	10
Mark och bebyggelse	10
Natur och rekreativvärden	11
Strandskydd.....	12
Fornlämningar.....	12
Riksintresse	13
Förorenad mark.....	13
Geotekniska förhållanden	13
Behov av tekniska utredningar.....	13
Klimatanpassning.....	13
Risker och säkerhet	14
Planförslag	15
Planförslagets huvuddrag.....	15

Byggnadskultur och gestaltning.....	15
Service och kollektivtrafik.....	15
Posthantering.....	15
Tillgänglighet.....	15
Barnperspektiv	15
Lek och rekreation	16
Buller.....	16
Markanvändning för berört område	16
Teknisk försörjning.....	20
Vatten och avlopp	20
Dagvattenhantering	20
Vägar, belysning	20
El-, tele- och fiberanslutning.....	20
Värme.....	21
Avfall	21
Organisatoriska frågor	21
Tidplan	21
Genomförandetid	21
Huvudmannaskap.....	21
Avtal och kostnader för planläggning.....	21
Utbyggnadskostnader.....	21
Exploateringsavtal.....	22
Markanvisningsavtal	22
Fastighetsrättsliga frågor.....	22
Fastighetsbildning	22
Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.....	22
Gemensamhetsanläggning	22
Servitut.....	22
Medverkande tjänstemän	23

Förord om detaljplaner

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Processen att ta fram en detaljplan

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras. När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerade program.

Olika typer av planförfaranden

Förslaget till detaljplan kan handläggas med ett standardförfarande eller med ett utökat förfarande. Under vissa förutsättningar är det möjligt att tillämpa ett begränsat förfarande som endast innehåller ett kommunikationssteg. I vissa fall kan även ett samordnat förfarande tillämpas vilket innebär att detaljplaneprocessen enligt plan- och bygglagen samordnas med andra lagar.

Planinformation (uppdrag)

Miljö- och byggnadsnämnden fattade 2021-02-24 beslut om positivt planbesked för planläggning för ett enbostadshus och ett fritidshus på fastigheten Bökevik 1:22 (Flintholmen). Planförslaget inleddes i dnr.MBN 2021/84. Vid kommunstyrelsens sammanträde 2021-02-02 beslutades att planenheten som då tillhörde miljö- och byggnadsförvaltningen skulle överföras till enheten för strategisk samhällsutveckling på kommunledningsförvaltningen. I samband med detta beslut överfördes även ansvaret för utarbetande av detaljplaner från miljö- och byggnadsnämnden till kommunstyrelsen. Beslut om samråd har därför fattas av kommunstyrelsen i dnr. KS 2021-455. Även kommande beslut rörande detaljplanen kommer att fattas av kommunstyrelsen.

Planarbetet hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom en ändring av exploateringsgrad inom samma markanvändning i första hand inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, i andra hand att förslaget är förenligt med översiktsplanen samt i tredje hand att förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samråd**Granskning****Antagande****Laga kraft**

Figuren ovan illustrerar vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Handlingar

- Plankarta inkl. plankarta till gällande detaljplan
- Planbeskrivning inkl. beskrivning till gällande detaljplan
- Samrådsredogörelse
- Undersökning om behovet av strategisk miljöbedömning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Planhandlingar finns på www.ronneby.se/bokevik122

Inledning

Syfte och huvuddrag

Planförslaget utgör en ändring av detaljplan och syftet med ändringen är att inom del av gällande detaljplan möjliggöra för en utökad byggrätt.

Ändringen berör fastigheten Bökevik 1:22, ön Flinholmen.

Syftet i gällande detaljplan är inte särskilt uttalat mer än en övergripande och kortfattad beskrivning i dokumentets inledning. Följande stycke anges innan beskrivningen övergår till detaljplanens formalia, områdets förutsättningar m.m.

Beskrivning

över förslag till byggnadsplan för fritidsområde vid B ö k e v i k i Ronneby landskommun, Blekinge län.

Syftet med gällande detaljplan bedöms därför vara av en generell karaktär för att möjliggöra för fritidsområde vid Bökevik. Senare i beskrivningen framgår att området delvis redan är utbyggt. Planförslaget bedöms därför förenligt med syftet i gällande detaljplan.

Bakgrund

Bökevik 1:22 är en privatägd ö vid namn Flinholmen som är bebyggd med ett äldre fritidshus. Gällande detaljplan är reglerad med punktprickad mark (mark som inte får förses med byggnad) och en begränsad exploateringsgrad som inte möjliggör för en kompletterande byggnad. Fastighetsägaren har för avsikt att bygga ett ytterligare fritidshus på ön.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Flinholmen är ca 1,2 ha stort och ligger utmed kusten vid Bökevik.





Planområdets avgränsning

Den del av gällande detaljplan som omfattas av ändringen är fastigheten Bökavik 1:22 som utgörs av ön Flinholmen och planområdet omges därför av hav. Planförslagets avgränsning följer fastighetsgränsen för Bökavik 1:22 och fastighetsgränsen ligger i strandlinjen.

Markägförhållanden

Bökavik 1:22 är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Området är inte utpekad för ändrad markanvändning i Ronneby kommuns översiktsplan 2035 (antagen av KF 2018-06-20). Det innebär att gällande markanvändning följer översiktsplanens intentioner för området. I översiktsplanen ser kommunen positivt på en utveckling av landsbygden varvid planförslaget bedöms vara i linje med kommunens övergripande intentioner för området.

Detaljplan

För planområdet gäller idag Byggnadsplan för fritidsområde vid Bökavik (plannummer 310 och FRM- akt 1081-P16/4) som vann laga kraft 1964-05-04. Byggnadsplaner reglerade bebyggelsen utanför staden och antogs enligt 1947 års byggnadslag och 1931 års stadsplanlag. Byggnadsplanen anger inget förbud enligt 110§ eller förordnande enligt 113§ Byggnadslagen 1947. En byggnadsplan hanteras enligt nuvarande lagstiftning (Plan- och

bygglagen 2010:900) som en detaljplan. Byggnadsplanen benämns därför som "gällande detaljplan" i aktuellt planförslag.

Undersökning – behov av strategisk miljöbedömning

Kommunen ska enligt gällande lagstiftning bedöma om genomförandet av planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, i en så kallad *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning (SMB)*. Bestämmelser om detta finns i 6 kap 3-8 §§ miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 § p 1-9. Undersökningen ska identifiera och redovisa omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan.

Om kommunen i undersökningen kommer fram till att ett genomförande av planförslaget kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras. I en miljöbedömning ingår att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

Till planförslaget har en *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* genomförts, daterad 2021-06-23. Undersökningens resultat visar på att planförslagets genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas. Undersökningen finns som bilaga till planförslaget och samråd med Länsstyrelsen om undersökningen har skett i samband med plansamrådet. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande som inkom den 2021-10-13 meddelat att de delar kommunens bedömning i att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen har i ett särskilt beslut daterat 2021-11-09 bedömt att genomförandet av planförslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11,12§ miljöbalken behöver därmed inte upprättas. Kommunens samlade bedömning finns redovisad i bilagan *Undersökning om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning*. I huvudsak baseras kommunens beslut på följande omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan:

- Den befintliga miljön har inte sådana värden eller en sådan sårbarhet samt att planens storlek och dess risker för människors hälsa och miljön inte utgör en sådan omfattning att denna kan väntas leda till en betydande miljöpåverkan.
- Planförslaget utgör inte del i ett större utbyggnadsprojekt vilket skulle kunna innebära att delprojekten sammantaget kan innebära en betydande miljöpåverkan.
- Planförslaget medför ingen direkt eller indirekt påverkan på riksintressena.

- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas till följd av planförslaget.

Nationella och regionala miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljökvalitetsmål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturesurser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Riksdagens ambition är att alla mål ska vara uppfyllda till år 2020.

Miljömålet "God bebyggd miljö" som berör aktuellt planförslag definieras följande: "Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."

För att nå miljökvalitetsmålen har 28 etappmål antagits av regeringen. Dessa syftar till att tydliggöra var insatser behöver göras och anger steg på vägen för att uppfylla miljömålen. Precis som miljömålen ska etappmålen vägleda miljöarbetet på nationell, regional och lokal nivå.

Bedömning av förslagets påverkan utifrån lokala miljömål

Kommunfullmäktige fastställde lokala miljömål i ett miljöprogram 2017-06-21 KF § 194. Programmet har planeringshorisonten 2017 – 2020 och har förlängts till att gälla även 2021. Innehållet fokuserar på olika områden utefter de nationellt fastställda miljökvalitetsmålen i Sverige.

Fokusområdena omfattar följande:

- Klimat
- Giftfri miljö
- Hållbar bebyggelseutveckling
- Friskt vatten
- Biologisk mångfald.

Planförslaget bedöms vara i linje med kommunens antagna miljömål eftersom planförslaget är av mindre omfattning och därmed inte riskerar att påverka klimat, vatten och biologisk mångfald på ett negativt sätt.

Planförslaget bedöms inte leda till en ökad risk för giftig miljö. En ändring av gällande markanvändning bedöms vara linje med en hållbar bebyggelseutveckling.

Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvalitet och är juridiskt bindande.

Arbetet med miljö kvalitetsnormer utgår från kunskapen om vad människan och naturen tål för miljöbelastning utifrån ekonomiska och tekniska förhållanden på platsen. Miljö kvalitetsnormerna avser både utsläpp till luften och till vattnet från mer diffusa utsläppskällor som till exempel utsläpp från olika trafikslag.

Flintholmen är en mindre ö i privat ägo och vegetationsrik. Det finns rikligt med träd och buskar. En ändring av detaljplan som medger ett ytterligare fritidshus bedöms inte riskera att överskrida gällande miljö kvalitetsnormer för vatten. Planförslaget bedöms inte heller överskrida miljö kvalitetsnormer gällande luft och buller eftersom det inte bedöms ske någon ökad trafik till och från ön.

Förutsättningar

Mark och bebyggelse

Flintholmens marknivåer är varierade med delar av kuperad terräng och delar av flack terräng. Ön är bebyggd med ett äldre fritidshus inkl. komplement (1800-tals bod, jordkällare och ett tidigare utedass som numera är en bod). Fritidshuset är enligt uppgift från fastighetsägaren uppförd ca år 1820.



Angöring görs med roddbåt. Mellan båtplats och fritidshus finns en stig. Det finns även en stig som går tvärs över ön. I övrigt är ön sparsamt ianspråktagen. Vissa delar är i princip otillgängliga p.g.a. sly, större stenar,

buskar och träd med hängande grenar. Ön är rik på vegetation och befintlig bebyggelse är i princip inte synlig från fastlandet.



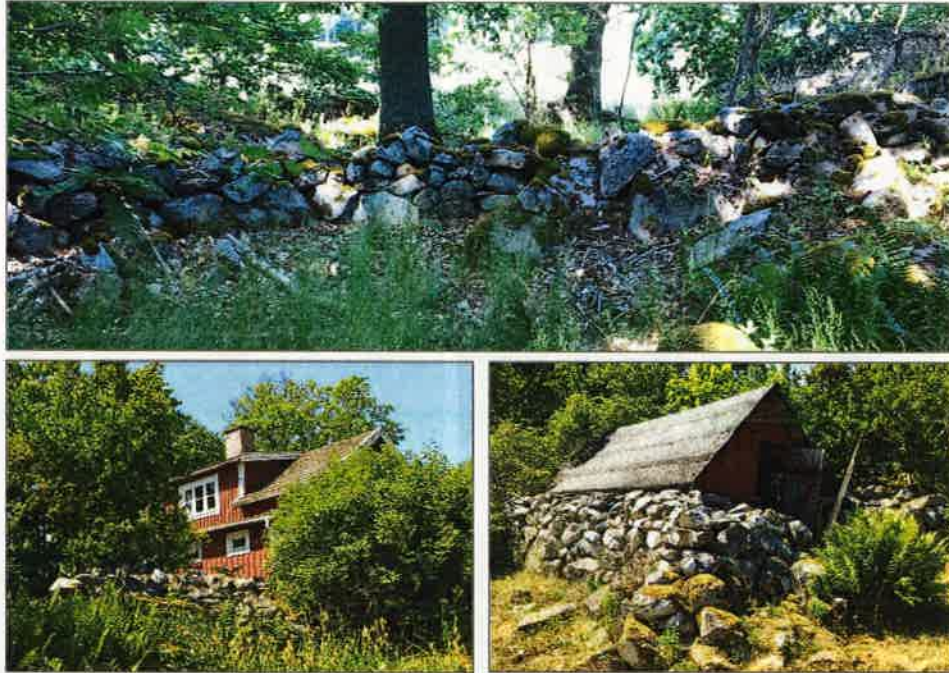
Natur och rekreationsvärden

Planförslaget medför en mindre påverkan på platsen och bedöms inte skapa betydande inverkan på områdets värden.

Delar av ön utgör hem för några ekar som vid platsbesök bedöms vara av relativt ung ålder och god vitalitet. Planförslaget medför ingen bygggrävt som bedöms påverka ekarna eller dess rötter. Se bilder nedan på två utav öns ekar.



På delar av ön finns flera stenmurar. Dessa angränsar inne till jordbruksmark.



Marken är planlagd för kvartersmark för bostadsändamål (fritidshus) och det finns således ingen planlagd mark för allmänt ändamål på ön. Det innebär att Flinholmen erbjuder ytterst begränsade rekreativvärden för allmänheten.

Strandskydd

Flinholmen planlades år 1964 vilket var innan generellt strandskydd om 100 meter kom att gälla för hela Sverige. Strandskydd gäller inte för Flinholmen eftersom ön i sin helhet är planlagd med kvartersmark för bostadsändamål. Eftersom planförslaget utgörs av en ändring av detaljplan kommer strandskyddet inte att inträda, utan strandskyddet förblir upphävt även efter att planförslaget vunnit laga kraft.

Fornlämningar

Det finns inga utpekade fornlämningar i området. Någon särskild arkeologisk utredning har inte gjorts och bedöms inte nödvändig för planförslaget.

För ingrepp eller borttagande av eventuellt påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd. Om fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbeten i området skall dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen (1988:950). För ingrepp eller borttagning av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

Riksintresse

Ronneby skärgård omfattas av riksintresse för geografiska bestämmelser. Flinholmen ligger inom riksintressets avgränsning.

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.

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB och berör MSA-område, stoppområde höga objekt samt influensområde för väderradar.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt med anledning av planförslagets medgivna höjd om högst 6.0 m inock och dess mindre omfattning. Området är redan idag ianspråktaget för medgiven markanvändning och planförslaget innebär en mindre förändring i enlighet med gällande detaljplans syfte genom en komplettering i anslutning till befintligt fritidshus.

Förorenad mark

I nuläget finns ingen känd risk för föroreningar i mark på Flinholmen.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU jordartskarta består området av sandig morän. Området kan även utgöra en del berg och då främst i norra delen. Båda profilerna bedöms kunna utgöra god byggnadsgrund.

Någon skredrisk bedöms inte förekomma på Flinholmen.

Behov av tekniska utredningar

Kraven i BBR har höjts så att all grundläggning av ny bebyggelse utformas med utgångspunkt i hög radonförekomst och frågan regleras i samband med det tekniska samrådet i bygglovskedet.

Avseende geotekniska egenskaper bedöms SGU jordartskarta i detta planförslag som tillräckligt underlag för avvägningar i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) kan ytterligare undersökningar behövas.

Det är byggherren som ansvarar för att de byggåtgärder som utförs uppfyller de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter och beslut som har meddelats med stöd av plan- och bygglagen. Byggherren har också ett ansvar för arbetsmiljön på byggarbetsplatsen.

Klimatanpassning

Klimatförändringar och dess påverkan i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor påverkar den fysiska

planeringen. Det är av vikt att förhålla sig till och möta effekterna av ett förändrat klimat.

Planförslaget bedöms inte medföra betydande påverkan på klimatet. Området bedöms ha god resiliens för ett förändrat klimat med anledning av platsens vegetation och dess goda ventilationsförmåga.

Risker och säkerhet

Räddningstjänsten har i tidigt samråd meddelat att de har lång insatstid till Flinholmen, uppskattningsvis ca 45 min. Utryckning sker med båt. Den längre insatstiden innebär att räddningstjänsten i samband med bygglov kan komma att ställa högre krav på brandsäkerhet. Ett sådant krav kan vara längre avstånd mellan byggnaderna eller tillgång till släckvatten för brandsläckning (dricksvatten). Läs mer om hur planförslaget förhåller sig till brandsäkerhet under planförslagets kapitel.

Marknivåerna skapar en naturlig avrinning och infiltration. Någon lågpunkt finns inte i närhet av mark för bebyggelse varvid någon översvämningsrisk med anledning av skyfall bedöms som ovidkommande.

Flintholmen har varierade marknivåer. Översvämningskarteringen nedan visar en havsnivåhöjning med +3 meter. Befintlig byggnad är placerad på 4,5 meter över havsnivån och någon ny bostadsbebyggelse föreslås inte inom område med risk för översvämning.



Planförslag

Planförslagets huvuddrag

Fastighetsägaren har för avsikt att bebygga ön med ett ytterligare fritidshus för eget bruk. Det finns två alternativa lokaliseringar. Första lokaliseringen är i nära anslutning till befintligt fritidshus, men utom 15 meters avstånd med hänsyn till brandsäkerhet. Det andra alternativet är ca 65 meter från befintligt fritidshus, längre söderut på ön. Båda platserna bedöms lämpliga för ett ytterligare fritidshus.



Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig huvudbyggnad och komplement utgörs i huvuddrag av rödmålad träfasad med varierade takformer och takmaterial. Planförslaget ställer inga särskilda krav på viss utformning, varsamhet eller skydd med anledning av anpassning till utpekade värden i bebyggelse eller miljö, eftersom sådana särskilda värden inte påträffats.

Service och kollektivtrafik

Området ligger utanför tätort men utgörs av sammanhållen bebyggelse. Närmsta förskola och grundskola finns i Saxemara och Bräkne-Hoby. Närmsta service och tågbussförbindelser finns i både Bräkne-Hoby och Ronneby centralort. Flygförbindelserna bedöms som goda med resor från bl.a. Ronneby flygplats och Köpenhamns flygplats. Det finns i nuläget ingen regelbunden busstrafik. Däremot finns öppen närtrafik att boka alla dagar mellan 08.00-18.00.

Posthantering

Den samhällsomfattande posttjänsten innebär bland annat att placering och standarder finns för mottagande av post i samhället. Det är därför viktigt att posten ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. I aktuell planläggning tillkommer ingen ytterligare posthantering.

Tillgänglighet

Fastigheten har en parkeringsplats och båtlänning i angränsande småbåtshamn. Mellan hamnen och ön nyttjas roddbåt för den ca 100m långa sträckan över havet. Flinholmen har tre bryggor och därmed goda möjligheter att lägga an.

Barnperspektiv

Barnperspektiv utgår från att bevaka barns intressen i syfte att se barnet, sträva efter att förstå barnet och vidta åtgärder som bedöms verka för barnets bästa. Barn omfattar människor under 18 års ålder. Barnperspektiv kan

innefatta barnets direkta perspektiv men måste inte göra det. I planering och byggande samt förvaltning är det viktigt att ha generell kunskap om barns behov i samband med miljöns gestaltning.

Planförslaget bedöms inte medföra en påverkan på barns möjlighet att nyttja området. Flinholmen är i privat ägo och ianspråktagen för fritidsvistelse. Allmänhetens tillgång går därmed inte att trygga.

I samband med genomförandet av planförslaget är det viktigt att bevaka barnperspektivet och därmed hur platsens värden kan förbättras för barn. Planförslaget möjliggör för en sådan utveckling men stora delar av platsens gestaltning går inte att styra under detaljplanens skede eftersom stora delar avgörs i samband med byggnation och förvaltning.

Lek och rekreation

Området är rikt på grönska och ytor för rekreation. Området är i privat ägo och är således inte någon allmän tillgång. I närområdet finns goda möjligheter att röra sig i natur och utforska lek och rekreationsvärden. Planförslaget bedöms inte medföra en negativ påverkan för allmänheten att i närområdet ha tillgång till lek och rekreation.

Buller

Planförslaget bedöms varken utstå gränsöverskridande nivåer av buller eller öka mängden buller i området på ett sådant sätt som kan påverka omgivningen.

Markanvändning för berört område

Planförslaget är en ändring av detaljplan (framtagen som byggnadsplan). Ändringen berör en geografiskt avgränsad del av gällande detaljplan och avgränsningen är densamma som fastighetsgränsen för Bökevik 1:22, kallad Flinholmen. Det innebär att planförslaget enbart berör Flinholmen. Gällande detaljplan är i övriga delar inte påverkad.



Planbestämmelser och motivering till dessa

Följande markanvändning regleras i plankartan till gällande detaljplan.



Berörd markanvändning beskrivs ytterligare i detaljplanens beskrivning, enligt nedan.

2 §.	
BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING.	
1 mom. Byggnadsmark.	
Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål (fritidstugor).	
2 mom. Specialområde.	
Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde, som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor, badhus, båthus eller dylikt.	

Planförslagets markanvändning förblir oförändrad och bestämmelsen "mark för bostadsändamål" betecknas B för bostad.

Användningsgränsen mellan markanvändningen "mark för bostadsändamål" (i planförslaget B Bostad) och markanvändningen "vattenområde" är i gällande detaljplan inte digitalt tolkad. I samband med planförslaget görs en digital tolkning för att förtydliga var respektive användningsområde gäller. Det innebär att markanvändningen "vattenområde" enligt gällande detaljplan gäller utanför planförslagets avgränsning (utanför fastigheten Bökevik 1:22). Planområdesgränsen för planförslaget följer strandlinjen och fastighetsgränsen till Bökevik 1:22. Någon fastighetsbestämning i samband med upprättandet av planförslaget är inte gjord på Bökevik 1:22 med hänsyn till havets varierade nivåer.

Bebyggelsens utformning och omfattning regleras i en beskrivning till detaljplanen. Nedan redovisas gällande planbestämmelser för området och huruvida de påverkas eller inte samt ändras eller tolkas i planförslaget.

Egenskapsbestämmelser som upphävs

1 §.

INLEDANDE BESTÄMMELSER.

1 mom.

Inom byggnadsplaneområdet får icke uppföras byggnad, vars användande påkallar anordnandet av WC.

2 mom.

Bestämmelserna i 39 § byggnadsstadgan skola äga tillämpning endast i den mån nedan särskilt anges.

Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet och en begränsning av införande av WC är därför inte lämplig.

Detaljplanen styrs enligt plan- och bygglagen och en bestämmelse om tillämpning av byggnadsstadgan är därför inte lämplig.

9 §.

TAKLUTNING.

Å med B betecknat område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°.

Området har inte sådana värden eller behov av anpassning till omgivande bebyggelse att särskild takvinkel bedöms som nödvändig.

Egenskapsbestämmelser som ändras

5 §.

TOMTPLATS STORLEK M.M.

Å med B betecknat område får tomtplats icke givas mindre areal än 800 m². Då särskilda skäl föreligga må undantag härifrån medgivas.

En reglering av tomtarea omtolkas till en bestämmelse om fastighetsstorlek. Bestämmelsen innebär att användningsområdet ska utgöras av en fastighet.

3 §.

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Bestämmelse om punktprickad mark (mark som inte får förses med byggnad) justeras i sin utbredning för att kunna möjliggöra för en planändring enligt planförslagens syfte.

Del av området som i gällande detaljplan regleras med punktprickad mark ändras till korsmark (mark som endast får förses med komplementbyggnad) eftersom området redan är bebyggt med komplementbyggnader.

7 §.

BYGGNADSYTA Å TOMTPLATS.

1 mom.

Å tomtplats som omfattar med B betecknat område får den sammanlagda bebyggelsen icke upptaga större areal än 60 m².

2 mom.

Bostadshus (fritidsstugor) må icke upptaga större areal än 50 m².

Planförslaget medger en ökad byggrätt i jämförelse med gällande detaljplan. Planförslaget reglerar en högsta utnyttjandegrad på högst 225 m² byggnadsarea och bestämmelsen gäller för hela användningsområdet. Bestämmelsen lyder ”Störta utnyttjandegrad i byggnadsarea inom användningsområdet är 225 m²”.

8 §.

BYGGNADS HÖJD.

Å med B betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

Befintligt fritidshus har en takkupa som inte följer gällande bestämmelse om högsta byggnadshöjd och planförslaget anger istället en bestämmelse om högsta nockhöjd som bedöms motsvara medgiven bebyggelse i gällande detaljplan. Bestämmelsen lyder ”Högsta nockhöjd inom användningsområdet är 6.0 meter för huvudbyggnad och 4.0 meter för komplementbyggnad”.

6 §.

BYGGNADS LÄGE.

Inom med B betecknat område får avståndet mellan bostadshus (fritidsstugor) icke understiga 20 meter. Då särskilda skäl föreligga i form av naturliga hinder, såsom större jordstenar, växande träd, vattensjuk mark o.dyl., må mindre avstånd medgivas, dock ej under 12 meter. I övrigt skola bestämmelserna i 39 § byggnadsstadgan äga tillämpning.

Tidigt samråd har skett med Räddningstjänsten och för att förebygga brandrisk bör största möjliga avstånd nyttjas mellan bebyggelsen. 20 meter vore desto mer optimalt men 15 meters avstånd är godtagbart. Bestämmelsen ändras till lydelsen ”Huvudbyggnad ska placeras minst 15 meter från annan huvudbyggnads fasad” och förkortas p₁. Bestämmelsen gäller inom eigensapsområde som möjliggör uppförande av huvudbyggnad.

Bebyggelsen kompletteras med tillgång till släckvatten (utomhuskran) mellan byggnaderna. Förutom avstånd mellan bebyggelsen påverkas risken för brandspridning även av bebyggelsens höjd, fasadmaterial och marken mellan byggnaderna (sten eller gräs).

Egenskapsbestämmelser som förbli oförändrade men omtolkas enligt gällande bestämmelsekatalog

4 §.

BYGGNADSSÄTT.

Med B betecknat område får bebyggas endast med hus, som uppförs fristående.

Bestämmelsen omtolkas till lydelsen "Huvudbyggnad ska vara friliggande och inte rymma mer än en bostad" och förkortas f₁. Någon ändring sker inte på bestämmelsens innebörd. Bestämmelsen innebär att varje byggnad inte får inrymma mer än en bostad och att bebyggelse ska uppföras fristående.

Egenskapsbestämmelser som inte berörs inom planförslagets avgränsning

10 §.

FÖRBUD MOT ANORDNANDE AV FÖRBINDELSELED.

Allmän platsmark, som å kartan betecknats såsom plantering, får användas till utfartsväg för angränsande fastighet endast om erforderlig utfartsväg icke kan på annat sätt erhållas.

Ovanstående bestämmelse berör enbart markanvändningen "plantering" i gällande detaljplan och bestämmelsen berör inte något område inom avgränsningen för planförslaget.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet och ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spill.

Dagvattenhantering

Det finns ingen särskild dagvattenlösning för fastigheten. Förutom befintlig byggnad är marken inte hårdgjord. Det bedöms finnas goda möjligheter för god infiltrationsförmåga med hänsyn till områdets rika vegetation. Någon ansamling av dagvatten bedöms inte ske med hänsyn till områdets topografi. Fastigheten besöks med båt och någon parkering, risk för oljespill etc. är inte aktuellt att ta hänsyn till.

Vägar, belysning

I gällande detaljplan regleras allmän plats för gata. Tillgänglighet och belysning är redan utbyggt i området.

El-, tele- och fiberanslutning

Fastigheten har elförsörjning och fiberutbyggnad är planerad hösten 2021. Täckning för mobil finns.

Värme

Kakelugn i kombination med direktverkande el nyttjas för värme i befintligt fritidshus. Luftvärmepump och eventuell kompletterande energi via solceller planeras för det nya fritidshuset.

Avfall

Kommunal renhållning förnärvarande enbart sommartid.

Organisatoriska frågor

Den organisatoriska beskrivningen nedan har ingen rättsverkan utan syftar enbart till att vara vägledande vid genomförandet av planförslaget.

Tidplan

Planen hanteras enligt standardförfarande och kan antas av Kommunstyrelsen. Tidplanen är preliminärt som följer.

- Beslut om samråd KS, september 2021
- Beslut om granskning KS, december 2021
- Beslut om antagande KS, mars 2022
- Laga kraft sker 3 veckor efter att beslut om antagande tillkännagetts på kommunens anslagstavla

Genomförandetid

Genomförandetiden för planförslaget är 5 år.

Huvudmannaskap

Planförslaget omfattar inte allmän platsmark.

Avtal och kostnader för planläggning

Mellan exploatören/fastighetsägaren till Bökevik 1:22 och kommunen, genom Kommunledningsförvaltningen, har planavtal tecknats för upprättande av detaljplan.

Kostnaden för upprättandet av nu aktuellt planförslag svarar fastighetsägaren/exploatören för. Någon planavgift i samband med framtida bebyggelse ska därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom planförslagets avgränsning.

Utbyggnadskostnader

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatör/fastighetsägare, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal har upprättats.

Markanvisningsavtal

Ingen markanvisning kommer att ske.

Fastighetsrättsliga frågor

Den fastighetsrättsliga informationen nedan har ingen rättsverkan utan syftar enbart till att vara vägledande vid genomförandet av planförslaget.

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsreglering är förnärvarande planerad. Fastighetsindelningen förblir oförändrad och några fastighetsrättsliga konsekvenser bedöms inte nödvändiga för planförslagets genomförande.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Planförslaget bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare eftersom några fastighetsrättsliga åtgärder inte är nödvändiga.

Bökevik 1:22 har inte fastighetsbestämts i samband med planförslagets upprättande och fastighetsgränsens kvalitet kan ha ett medelfel på 0,5 m. Med hänsyn till havets varierade nivåer bedöms inte en fastighetsbestämning tillföra en högre kvalitet i planförslaget.

Det bedöms inte medföra ekonomiska konsekvenser för någon enskild fastighetsägare till följd av att en fastighetsbestämning inte görs eftersom Bökevik 1:22 omgärdas av hav.

Gemensamhetsanläggning

Bökevik 1:22 har andel i gemensamhetsanläggningen Bökevik GA:1.

Servitut

Bökevik 1:22 har två servitut. Det ena servitutet avser båtlänning vid bryggan på fastland, ca 100 meter från ön. Det andra servitutet avser en rättighet att färdas till och från båtlänningen, genom dels samfälld väg och dels genom stamfastighetens mark.

Bökevik 1:22 belastas inte av något servitut.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget är framtaget av enheten för strategisk samhällsutveckling, kommunledningsförvaltningen, via planeringsarkitekterna Felicia Zittorin, Peter Robertsson och stadsarkitekt Helena Revelj. Tidig dialog har skett med Räddningstjänsten, Ronneby Miljö & Teknik AB och Miljö- och byggnadsförvaltningen.



Peter Robertsson
Planarkitekt



Helena Revelj
Stadsarkitekt

