

Detaljplan för Bökevik 1:131 m.fl. Ronneby kommun, Blekinge län



Orienteringskarta

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta, upprättad 2016-05-02, reviderad 2016-11-22
Planbeskrivning, upprättad 2016-05-22, senast reviderad 2017-05-30
Behovsbedömning, daterad 2016-05-22
Samrådsredogörelse, daterad 2017-01-09
Granskningsutlåtande, daterat 2017-05-30
Fastighetsförteckning, upprättad 2016-12-05, uppdaterad 2017-02-14
Inventering av sandödlor och hasselsnok vid Bökevik i Ronneby, 2016

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att flytta två planlagda tomter som bedöms vara olämpligt placerade, att uppdatera äldre planbestämmelser med främsta syftet att tillåta en större exploatering av tomter samt även att skapa ytterligare 6 tomter för bebyggelse.

PLANDATA

**Lägesbestämning/
Areal**

Planområdet ligger i anslutning till kusten, cirka 13 kilometer sydväst om Ronneby. Området omfattar cirka 11 ha.

**Markägo-
förhållanden**

Marken är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Översiktsplanen anger inget specifikt för området.

Detaljplan

För planområdet gäller idag dp 281, byggnadsplan för Bökevik 1:3 laga kraft 1980-02-06. Planen anger användning naturområde och tomtmark för bostäder. Planområdet gränsar till dp 310, byggnadsplan för fritidsområde vid Bökevik, laga kraft 1964-05-04.



miljöpåverkan eller inte, en s.k. behovsbedömning. Om kommunen i behovsbedömningen kommer fram till att ett genomförande av planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras. I en miljöbedömning ingår att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

För detta projekt har en behovsbedömning genomförts och kommunens ställningstagande är att planens genomförande ej kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas.

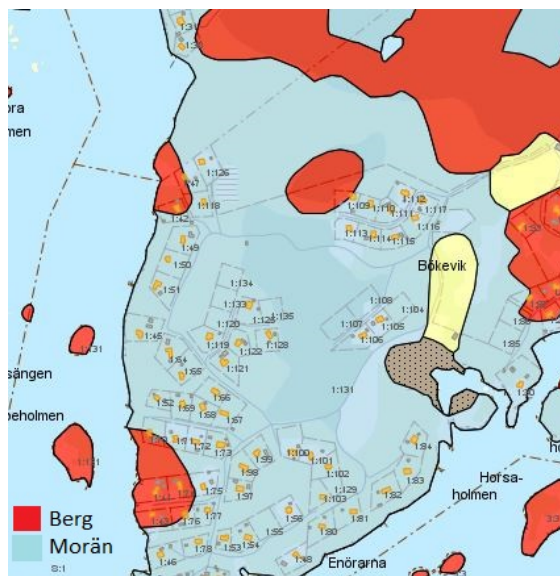
Lokala miljömål

Kommunfullmäktige antog lokala miljömål 2014-01-30 § 20. Planen bidrar till att de lokala miljömålen uppnås genom att förespråka LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten), genom att kräva en godtagbar VA-lösning innan bygglov ges, genom en takvinkel som möjliggör för installation av solceller och solpaneler samt genom att en våtmark sparas vilket ligger i linje med ”Bebyggelse av våtmarker ska så långt som möjligt förhindras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

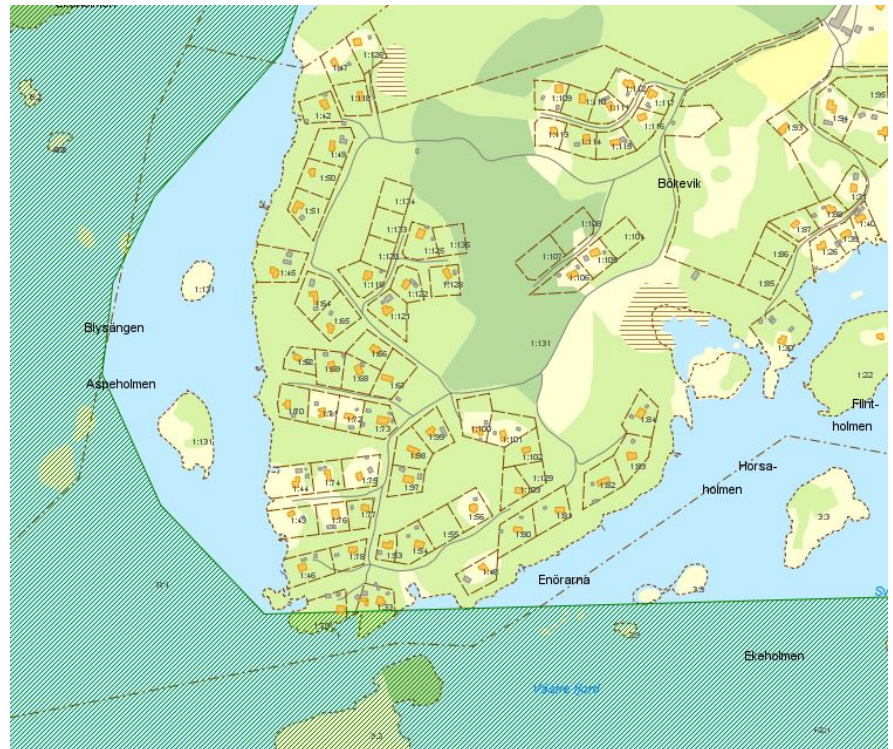
Mark och Natur

Området är något kuperat med höjder uppemot 17-18 meter över havet och utöver bebyggda tomter utgörs det av skogsmark. Det finns även en våtmark mitt i planområdet som sparas som naturmark. Jordarter är i huvudsak morän. I den norra delen finns ett område som är berg.



Geotekniska förutsättningar

Området ligger i närheten av riksintresse för naturvård och hela området är riksintresse enligt de geografiska bestämmelserna i MB 4:4.



Riksintresse för naturvård

Riksintresset för naturvård omfattar en större del av Ronnebys västra skärgård och består av ett 50-tal urbergsöar av skiftande storlek, områden med kustpräglad ädellövskog (Sonekulla och Biskopsmåla) och Bräkneåns vassrika delta. Fågellivet är mycket rikt och skärgården fungerar som reproduktionsområde för sill och sik samt vandrings- och uppväxtområde för havsöring. Bedömningen är att planförslaget inte kommer att påverka riksintresset negativt.

Planområdet ligger inom det geografiska riksintresset för kustzonen enligt 4 kap 1 och 4 § i miljöbalken. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Fritidsbebyggelse får komma till stånd endast som kompletteringar till befintlig bebyggelse. Sex nya fastigheter planeras i området. En bestämmelse om 175 m² reglerar exploatering av såväl de nya som de befintliga fastigheterna vilket bedöms som en låg exploatering av området. Nya tomter tar i anspråk mark som idag är natur men stora delar av planen är naturmark. Planen ger möjlighet att bygga såväl

fritids- som åretrunbostäder. Bedömningen är att planen inte komma påverka riksintresset negativt.

Planområdet omfattas även av riksintresset för Försvarsmakten avseende Stoppområde höga objekt flygfält samt Influensområde luftrum. Bedömningen är att planen inte kommer att påverka riksintresset negativt.

Fridlysta arter

Artportalen redovisar att flera fynd av sandödlor samt även fynd av hasselsnok har gjorts öster om planområdet. I juli 2016 redovisades fynd av sandödlor inom planområdet norr om tomt 7 och 8.

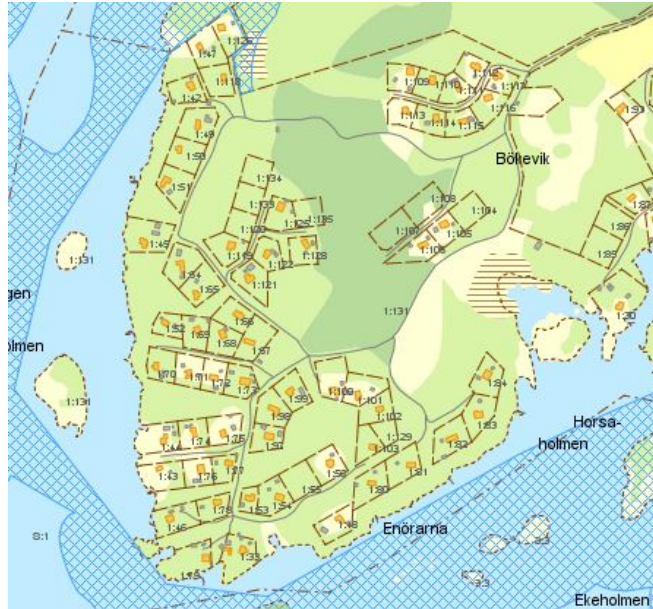
En inventering av planområdet genomfördes i september 2016 för att dels undersöka förekomsten av sandödlor och hasselsnok dels göra en bedömning av planområdets habitatvärde för arterna.

Rapporten redovisade att trots goda väderförhållanden och noggrant eftersök i lämpliga miljöer genom hela planområdet gjordes inte något fynd av sandödlor eller hasselsnok. Dessutom erbjuder naturen i planområdet generellt inte särskilt lämpliga miljöer för sandödlor eller hasselsnok. Stenmurar, som ofta erbjuder en struktur där kräldjur kan finna skydd, är inom planområdet på många platser övervuxna av lövsly och örnbräken.

Däremot pekas ut ett par strukturer som kan fungera som spridningskorridor eller övervintringsplats, bland annat den stenmur som löper i öst-västlig riktning norr om tomt 7 och 8 samt stenröset strax väster om tomt 10. Även om rapporten menar att dessa miljöer inte utgör någon vanlig naturtyp eller något optimalt habitat för sandödlor eller hasselsnok planeras tomt 7 och 8 så att dessa miljöer som livsmiljö och spridningsväg bevaras. Norra gränsen för tomt 7 och 8 når fram till södra delen av muren. De fem meter söder om muren prickmarkeras dvs området får inte bebyggas. Bedömningen är att detta ger en bättre förutsättning att södra delen av muren hålls fri från sly m.m. och kan fungera som spridningsväg för sandödlor och hasselsnok m.m. Västra delen av röset säkras som övervintringsplats genom att avsättas som naturmark.

Strandskydd

Området har i dagsläget inget strandskydd. Vid ersättning av en gammal plan återinförs det automatiskt i enlighet med 7 kap § 18 g Miljöbalken (MB). Det nya strandskyddet omfattar endast en mindre del av området i den västra delen av planen som anger naturmark resp. gatumark. Planen ger möjlighet för den befintliga vägen att breddas. Strandskydd bedöms inte vara ett hinder för detta.



Strandskydd i området

Hotade arter

Det finns en idegran strax söder om Bökevik 1:119. Idegranar är fridlysta i Blekinge län enligt 8 § artskyddsförordningen. Idegranen i fråga finns söder om Bökevik 1:119 inom mark som är avsatt som lokalgata. Den skyddas med en planbestämmelse ”träd får ej fällas eller starkt beskäras”.



Skred och ras

SGI har inte indikerat erosionsrisk eller ras- och skredrisk inom planområdet.



Radon

Det finns inga kända högriskområden för radon inom planområdet.

Bostäder

Gällande plan för området omfattar den västra och södra delarna av dp 281. Denna plan ger möjlighet att skapa 14 stycken fritidshustomter med en bygggrätt på 90 m². Nio av tomterna har styckats av, sju har bebyggts. Planförslaget ger möjlighet att stycka av ytterligare tre av de ursprungliga tomterna. Två föreslagna tomter i norra delen av Vitaskärsvägen ligger inom en våtmark och föreslås därför utgå. Norr om dessa tomter föreslås att fyra nya tomter skapas. Tre stycken i anslutning till Blysängen och ytterligare en väster om Bökavik 1:109. I den södra delen av planen i anslutning till Håanabbsvägen föreslås ytterligare tre stycken tomter.

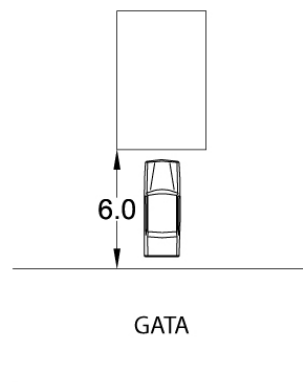
Samtliga nya tomter ligger inom område som i gällande plan är avsatt som naturmark. Bedömningen är dock att marken inte har något större natur- eller fritidsintresse. Planen innehåller även framledes många hektar naturområde vilket innebär att området kommer att uppfattas som lågexploaterat.

Planbestämmelserna uppdateras. Främst gäller det högsta tillåtna byggnadsarea men även avstånd till tomtgräns och byggnadshöjd m.m. Kommunens inriktning är att högsta tillåtna byggnadsarea skall vara 175 m² per fastighet. Såväl befintliga som nytillkommande tomter får en tomtstorlek mellan 1550 – 2000 m² vilket innebär en exploatering på 9 - 11% jämfört med 5 - 6% idag.

Antal tomter regleras med en bestämmelse som reglerar minsta tomtstorlek – minsta tomtstorlek är 1500 m².

Utformningsbestämmelserna i gällande plan anger att byggnadshöjd skall vara max 3,5 meter (3,0 meter för uthus m.m.), max en (1) våning samt en taklutning på max 30 grader. Bestämmelsen om våningshöjd tas bort. Istället regleras byggnadens högsta höjd med ennockhöjd om 7,0 meter. Byggnadshöjden som tillåts är 3,9 meter. Byggnads- och nockhöjderna är anpassade för att nya byggnader skall klara kraven på energihushållning. Komplementbyggnader får ennockhöjd på 4 meter. Takvinkel föreslås vara 27 till 40 grader vilket ger möjlighet att bygga en ”halv” våning samt är en bra takvinkel för att installera solpaneler.

Huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns till fastighet med användningen bostäder och lokalgata och 2 meter från fastighet med användningen naturmark. Vid grannemedgivande kan en närmare placering vara möjlig. Komplementbyggnader som uthus/garage/ carport ska placeras minst 1 meter från alla grannfastigheter utom mot gata där garage och carport med in- och utfart riktad direkt mot gatan inte får placeras närmare fastighetsgränsen än 6 meter. Detta är för att man ska kunna parkera en bil framför utan att den sticker ut i gatan. Se skissen nedan.



Upplysningsvis skall en byggnad som placeras inom 4 meter från fastighetsgräns brandklassas i som lägst EI30 (ej friggebod).

Med hänsyn till landskapsbilden och områdets karaktär läggs en bestämmelse om att ändringar av markens höjd mer än ±0,5 meter skall prövas i ett marklov. Vid ändring av markhöjden skall stor hänsyn tas till landskapets terrängförhållanden och ny marknivå anslutas till omgivande mark med släntning till befintlig nivå.

De nya planbestämmelserna omfattar även befintliga hus och gäller för samtliga byggnader på tomten såsom huvudbyggnaden,

garage/carport, gästhus, vedbod m.m. men exklusiv friggebod eller "attefallshus". En fastighet bedöms ha mer en 175 m² byggnadsarea redan idag vilket betyder att man inte kan få bygglov för ytterligare tillbyggnader.

Risk för höga vattenstånd



Område med risk för höga vattennivåer

Med hänvisning till Länsstyrelsens rapport *Framtida högvatten – Scenarier för havsnivå och översvämningsområden i Blekinge år 2100* (rapport 2012:11)¹ måste särskild hänsyn tas till dels var man bygger och dels till hur man grundlägger kommande bebyggelse. Det räcker att grundvatten eller översvämningssvatten tränger igenom grundläggningens dränerande och kapillärbrytande skikt vid ett enstaka tillfälle för att en byggnad ska fuktskadas.

Länsstyrelsen har tagit fram riktlinjer för byggnation i låglänta områden. Dessa riktlinjer utgår från en planeringshorisont till år 2100. Det gör även denna detaljplan. Riktlinjerna har tre olika säkerhetsnivåer beroende på typ av byggnad eller användning. Det innebär t.ex. att nya bostäder bör klara av en havsnivåhöjning upp

¹ Rapporten kan laddas ner från:
<http://www.lansstyrelsen.se/blekinge/Sv/publikationer/rapporter/2012/Pages/201211.aspx>

till + 3 meter, utbyggnad av befintliga byggnader en höjning på upp till + 2,4 meter och verksamheter och industri som inte är miljöfarlig en höjning till + 2,5 meter (RH2000). Denna detaljplan är ritad i höjdsystemet RH00 som skiljer sig ca -12 cm från RH2000. Motsvarande höjder blir alltså cirka + 2,9 meter, + 2,3 meter och + 2,4 meter (RH00).

Stora delar av området ligger 5 – 15 meter över havet. Del av området där tomter 1, 2 och 3 planeras ligger under 3 meter över havet. Bedömningen är att tomterna med relativt liten utfyllnad kan bebyggas utan risk för översvämning. Planbestämmelser införs som reglerar hur man grundlägger nya byggnader inom detta område.

Fornlämningar

Det finns inga utpekade fornlämningar i området.

Kollektivtrafik

Landsbygdsbuss nr 211 trafikerar Vierydsvägen med två turer om dagen anpassade för skolungdomar. Busshållplatsen i Bökevik ligger i anslutning till korsningen mellan Vierydsvägen och Håanabbsvägen. Från korsningen är det ca 1000 meter till planområdet.

Service

Området ligger ca 10 km från Bräkne-Hoby och 13 km från Ronneby centrum.

Vägar/GC-vägar

Vägarna i området är utbyggda. Planen innebär att vägnätet kan behöva kompletteras med någon vändplats. Tomt 9 behöver en vägstump på cirka 40 meter över naturmark för att ansluta till befintlig vändplats mellan Bökevik 1:109 och 1:113. Befintliga stigar i området påverkas inte av de föreslagna tomterna.

Vatten, avlopp, fiber och el

I samarbete mellan Ekonomiska Föreningen Håanabben VA och Fiber och Ronneby Miljöteknik AB har nya ledningar för vatten, avlopp, fiber och el installerats under 2015-2016. Elanläggningen drivs idag av Miljöteknik. Vad gäller avloppsanläggningen skall kommunen senast 2018-10-31 bilda verksamhetsområde, d.v.s. kommunen skall ta över VA-anläggningen. Fram till dess skall föreningen driva anläggningen. Vad gäller fiber har Miljöteknik anvisat anslutningspunkt för föreningen som har byggt ut nätet. Fiberanläggningen drivs idag av föreningen. Något avtal om framtida övertagande föreligger inte.

En planbestämmelse införs som innebär att bygglov för nybebyggelse villkoras att fastigheten har en godtagbar VA-lösning.

Planområdet har en lokalisering där risk föreligger för saltvatteninträngning. Idag har 5 av 7 bebyggda fastigheter redan anslutits till den nya va- och vattenledningen. De andra 2 ansluts under 2017. Ytterligare 7 fastigheter har en anslutningspunkt vid tomtgränsen. VA-ledning är av typ pumpavlopp. Avlopp pumpas till kommunens självfallsanläggning.

Dagvatten

Dagvatten hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen hanteras enligt enkelt planförfarande och kan antas av Kommunfullmäktige sommar 2017.

Godkännande för samråd i Miljö- och byggnadsnämnden juni 2016.
Samrådsutställning juli 2016.

Godkännande för granskning i Miljö- och byggnadsnämnden januari 2017.

Granskningsutställning april-maj 2017.

Antagande i Miljö- och byggnadsnämnden juni 2017.

Laga kraft juli 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskapet

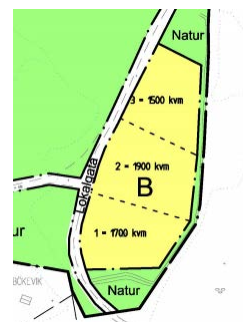
Huvudman för allmän platsmark är enskild. Anledningen till detta är att marken redan idag ägs och sköts av Bökevik 1:131.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Konsekvenser

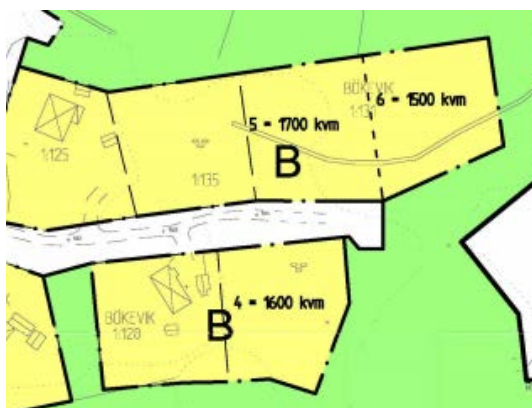
Elva (11) nya fastigheter kan styckas enligt planförslaget.

Tomterna 1, 2 och 3 i södra delen av området ansluter till Håanabbsvägen, 1,5 meter från el-ledningen som löper längs östra sidan av vägen. Tomterna slutar cirka 2 meter från befintlig mur åt öster. Detta innebär att muren ingår i naturområde och ska framledes skötas av ägaren till Bökevik 1:131.

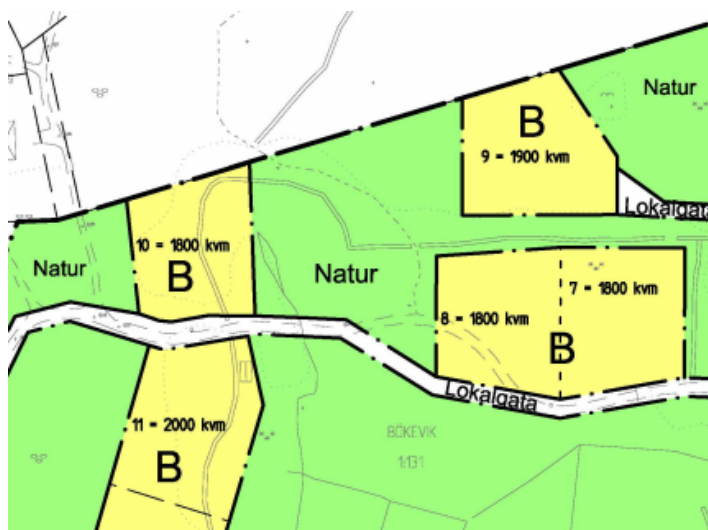


Tomterna 4 och 5 styckas av, i princip i enlighet med gällande plan, och ansluter till Vitaskärsvägen som förlängs 20-30 meter till en ny vändplan.

Tomt 6 styckas av direkt öster om tomt 5 och ansluter till Vitaskärsvägen via den nya vändplatsen. En mur löper igenom tomt 5 och 6 och utgör inget hinder mot nybyggnation.



Tomterna 7 och 8 styckas av väster om Bökevik 1:113 med anslutning söderut till Blysängen. I norra delen av tomterna finns en befintlig mur som går i öst-västlig riktning. Muren ingår i naturområde och ska framledes skötas av ägaren till Bökevik 1:131. Området fem (5) meter söder om muren prickmarkeras. Området skall alltså inte bebyggas för att säkra att södra delen av muren kan utgöra en spridningskorridor för hasselsnok och sandödlor. Tomt 8 förutsätter att Blysängen rättas ut på en sträcka av cirka 30 meter.



Tomt 9 styckas av cirka 40 meter väster om Bökevik 1:109 och ansluter till befintlig vändplan intill 1:109.

Tomt 10 är i västra delen av området norr om Blysängen. Södra gränsen är 1,5 meter norr om befintliga ledningar och 5 -6 meter väster om ett befintligt dike. Anslutningen är direkt söderut till Blysängen.

Tomt 11 styckas av i enlighet med gällande plan men norra gränsen flyttas norrut med anslutning till Blysängen.

Fastighetsbildningsåtgärder betalas och initieras av enskild fastighetsägare. Fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder kan först ske då antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnader debiteras enligt lantmäteriets taxor. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

Vägarna kan breddas till 6 meter. Befintliga ledningar finns i mark som avsätts som lokalgata resp. naturmark. Inga u-områden behövs.

Tomtindelning	Tomtindelningar saknas inom området.
Vägar/Gemensamhetsanläggning	Planen möjliggör bildandet av en gemensamhetsanläggning för vägarna. En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning där ansökan och kostnad vilar på fastighetsägarna i området. En gemensamhetsanläggning påverkas inte av ägarbyten.
Servitut	Bland annat elledningen passerar genom en mindre del av Bökevik 1:119. Föreningen eller MiljöTeknik AB har rätt att teckna servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Kostnaden för planändringen regleras i särskilt avtal mellan kommunen och exploatören.
--------------------	--

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten- och avlopp	VA-systemet är dimensionerat för åretruntbruk för hela Bökeviksområdet. Systemet ska klara en ökning av antalet tomter eller om fastigheter blir åretruntboende.
Dagvattenhantering	Dagvatten hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten.

ÖVRIGA FRÅGOR**Plantolkning**

Den västra delen av dp 281 kommer att upphöra att gälla och ersättas med denna plan. Den västra och södra delen av planen gränsar direkt till dp 381. Öster om tomterna 1, 2 och 3 bedöms plangränsen gå i befintlig plangräns längs med befintlig mur som har inmäts under maj 2016.

**Medverkande
tjänstemän**

Planförslaget har utformats av arkitekt David Gillanders i samråd med Ronneby kommun.

Ronneby
2016-05-22 reviderad 2017-01-06 samt 2017-05-30

Helena Revelj
Stadsarkitekt

David Gillanders
Arkitekt SAR/MSA