

Detaljplan för Bökevik 1:131 m.fl.

Ronneby kommun, Blekinge län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplaneförslaget, upprättat 2023-10-24 har varit utställt för granskning under tiden 2024-10-18 till och med 2024-11-15. Myndigheter och berörda fastighetsägare med flera har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande.

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

Yttranden har inkommit från Lantmäteriet, Länsstyrelsen, Skinnavikens intresseförening samt 7 fastighetsägare inom planområdet.

Ronneby Miljö och Teknik AB, Mark- och Exploateringsenheten samt Miljö- och byggnadsnämnden har meddelat att de inte har något 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

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 5829-2023-9, daterat den 2024-01-08.

Syftet med detaljplanen

Planens syfte är att i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) jämställa de byggrätter som finns i de tre nu gällande planerna för området. Detaljplanen syftar även till att tydliggöra problematiken och hantera de låglänta fastigheterna i området.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

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.

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, MKN, mellankommunala frågor, strandskydd eller hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen anser dock 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

Så som plankartan är utformad nu medges byggrätt ända ner till strandkanten förutsatt att byggnaderna grundläggs på + 3,6 meter. Plankartan behöver justeras så att området som översvämmas vid en vattennivå av + 3,6 meter (RH 2000) inte medger någon byggrätt. Detta kan göras på olika sätt så som punktprickad mark och egenskapsbestämmelse för begränsning av markens utnyttjande.

Det är positivt att kommunen möjliggör för en ny dragning av Håanabbsvägen när den nuvarande sträckningen inte längre är säker ur översvämningssynpunkt.

Delar av Skinnarviksvägen översvämmas vid +2,0 meter (RH 2000), vilket innebär att den riskerar att översvämmas tillfälligt vid extremväder redan med dagens havsnivå. Då länsstyrelsen prövar hela planområdet oaktat den bebyggelse som ligger där idag anser länsstyrelsen att vägen på sikt behöver höjas till minst +3,5 meter (RH 2000) för att tillgängligheten ska vara säkrad ur ett hundraårsperspektiv. Vägen kan höjas etappvis, men får inte vid någon given tidpunkt vara lägre än att den kan hantera en översvämningshändelse motsvarande beräknad högsta nivå i havet. Av planhandlingarna framgår att Skinnarviksvägens intresseförening ska höja vägen år 2025, vilket är en bra början. Det framgår dock inte till vilken höjd och hur framtida höjningar ska genomföras och finansieras. Länsstyrelsen anser därför att tillgänglighetsfrågan inte har lösts för fastigheterna som är beroende av Skinnarviksvägen (Bökevik 1:101, 1:102, 1:129, 1:82 samt 1:83) på ett tillfredsställande sätt.

Det befintliga bostadshuset på Flinholmsvägen 7 (Bökevik 1:92) isoleras vid högvatten på ca +3 meter (RH 2000) till följd av översvämning inom fastigheten. Länsstyrelsen anser att tillgänglighetsfrågan till den här fastigheten inte är löst.

Planbestämmelsen gällande utförande bör formuleras om så att den kräver en grundläggning på *minst* 3,6 meter (RH2000). Nu kräver planbestämmelsen en exakt grundläggning på 3,6 meter (RH2000), vilket kan hindra att bebyggelse placeras högre och, utifrån ett längre perspektiv, med mindre risk för översvämning.

Upplysningar

Som framhållits tidigare så bedöms området ha höga naturvärden främst avseende hotade och skyddade arter, det finns bland annat fynd av den fridlysta sandödlan (2023/2024). I detaljplanen nämns även att det inom området finns skyddsvärda träd, men då inga nya tomter eller ytor tillkommer i den nya planen, kommer inte befintliga naturvärden att påverkas i någon större utsträckning och därmed inte heller livsmiljöerna för de hotade arterna. Med anledning av detta har länsstyrelsen inget ytterligare att erinra. Länsstyrelsen vill dock understryka att samrådspålit gällande om skyddsvärda/särskilt skyddsvärda träd riskerar att skadas samt att artskyddsförordningen gäller om fridlysta/skyddsklassade 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 sandödlor, 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: *Ansvar för att höja vägen ligger på huvudmannen. Intresseföreningen i området har tidigare tagit ansvar för skötseln av vägarna i överenskommelse med fastighetsägaren till Bökevik 1:131. De har nu skrivit en avsiktsförklaring där de även fortsatt har ansvaret för att vägarna uppfyller den standard som krävs. Föreningen har beställt en offert för att höja den del av Skinnarviksvägen som inte får en ny dragning. Offerten kan inte läggas ut offentligt men kan delges Länsstyrelsen. Det faktiska ekonomiska ansvaret för vägarna ligger därför på föreningen genom avsiktsförklaringen mellan förening och huvudman, men det övergripande ansvaret ligger på huvudmannen för planområdet, vilket är samtliga fastighetsägare inom planområdet. Detta har ytterligare förtydligats i planbeskrivningen inför en andra granskning.*

För det befintliga bostadshuset på Flinholmsvägen 7 (Bökevik 1:92) är kommunens bedömning att det befintliga huset inte tar skada av stigande havsnivåer och att det finns en lämplig tillfart till fastigheten. Därför finns det ingen fara för människors säkerhet eller risk för skada på befintligt bostadshus. Ny bebyggelse ska läggas så pass högt att den inte tar skada. Tillfart till bostadshuset på egen fastighet säkerställs genom en bestämmelse om Villkor för bygglov.

Bestämmelsen om grundläggning är menad att gälla minst +3,6m och har på grund av programvaran kartan ritats i fallit bort i de handlingar som först skickades ut på granskning. De handlingar som legat på hemsidan och som presenterats under granskningsmötet har haft skrivelsen minst +3,6m i plankarta. I handlingarna som skickas ut på en andra granskning kommer bestämmelsen vara Grundläggning av ny bebyggelse ska göras på en höjd av minst +3,6m (RH2000).

Att punktpricka mark som i dagsläget understiger +3,6m bedömer kommunen är en olämplig reglering ur tydlighetssynpunkt. Då bestämmelsen är att ny bebyggelse måste grundläggas på minst +3,6m utgår kommunen från att markens höjdläge kan förändras. De fastigheter som inte har en yta med lämplig höjd där ett nytt hus får plats att uppföras har inte inkluderats i detaljplanen. Att hela fastigheten är lämplig att bebygga har inte bedömts som ett krav för att säkerställa att de är lämpliga för bebyggelse då fastigheterna är relativt stora. Bestämmelsen om grundläggning anses därför vara tillräcklig för att säkerställa människors säkerhet och fastighetens lämplighet. Vid höjning av marken ska det göras en bedömning om höjningen är lämplig för tillfart till byggnad samt om landskapsbilden påverkas negativt, detta hanteras i bygglovsskedet.

Lantmäteriet påpekar att det i plankartan finns ett flertal gröna respektive grå ytor avgränsade med användningsgränser/planområdesgränser som saknar användningsbestämmelse.

Plan- och genomförandebeskrivning

Gällande stycket om inlösen på sidan 40 torde det vara lämpligt att även informera om de markåtkomstregler som gäller. Enligt 14 kap. 15 § PBL är den som ska vara huvudman för allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till utrymmet. Oftast tillämpas dock Anläggningslagen (AL) och en gemensamhetsanläggning bildas. De fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning är

vanligen de som har ett klart behov av anläggningen i fråga. En fastighet kan under vissa förutsättningar tas med i en gemensamhetsanläggning även mot fastighetsägarens vilja. Lantmäteriet noterar att det finns fastigheter utanför det aktuella planområdet som ändå ser ut att använda vägarna inom planområdet. Dessa fastigheter kommer antagligen att beröras vid en framtida anläggningsförrättning.

Det saknas en redogörelse kring de ersättningsregler som gäller vid inrättande av gemensamhetsanläggningar. Om parterna inte träffar en överenskommelse om ersättning för markupplåtelsen prövas ersättningsfrågan av Lantmäteriet vid anläggningsförrättningen.

Lantmäteriet vill påpeka att uttalandet i planbeskrivningen om förvaltning av naturmarken inom planområdet i sig inte har någon rättsverkan. Om frågan om gemensamhetsanläggning för naturmarken skulle lyftas av någon part görs prövningen vid en lantmäteriförrättning. Om en gemensamhetsanläggning bedöms kunna bildas aktualiseras även ersättning till fastighetsägaren som upplåter mark.

Grundkarta

För att uppgifterna i grundkartan ska vara aktuella bör den inte vara äldre än tre månader. Det datum för anges för grundkartan i granskningshandlingen är 2023- 09-01. Det saknas även beteckning för rättigheter i grundkartans teckenförklaring.

Kommentar: *Inför nästa granskning kommer beteckningar för natur att tillkomma inom alla gröna ytor samt gata inom alla gråa ytor för att tydliggöra i den fysiska kartan.*

Rättigheterna ska inte finnas med i kartan och kommer att tas bort.

I de handlingar som skickades ut hade det tyvärr missats att uppdatera datum för när grundkartan uppdaterades och underlaget var en reviderad och uppdaterad grundkarta samt fastighetsförteckning. Detta kommer åtgärdas i handlingarna.

Tydlighet i ansvar och huvudman för planområdet kommer att revideras i handlingarna så att det är klart att samtliga markägare inom planområdet utgör huvudman kollektivt då en detaljplan har enskilt huvudmannaskap. Även tydlighet i ersättnings- och inlösnings-möjligheter av mark för GA tydliggörs i planbeskrivningen. Detaljplanen reglerar inte GA men kommunen uppmuntrar till att en sådan skapas för tydlighet om ansvar i området.

Skinnavikens intresseförening

På sid 34 refereras till ett avtal mellan Skinnavikens Intresseförening (SIF) och markägarna. För tydlighetens skull vill de påpeka att detta avtal i nuläget är en Avsiktsförklaring som kan uppgraderas till ett juridiskt bindande avtal. Det har varit omöjligt att göra ett bindande avtal med alla dess juridiska detaljer med kort varsel inför detaljplanens framtagande. Därtill behöver ett sådant avtal föreläggas SIFs stämma för beslut. På sidan 36 refereras till att ett avtal ”kommer skrivas”, vilket är bättre.

På sid. 38 refereras igen till avtal mellan huvudmannen (=markägarna?) och SIF ang barnsäkerhetsfrågor. Detta perspektiv finns inte med i nuvarande Avsiktsförklaring.

Sid. 39: Begreppet ”allmän platsmark” berörs inte i vår nuvarande Avsiktsförklaring. Skriv gärna vägar om det är det som avses. Därtill har SIF visst ansvar för skötseln av allmänna badplatser.

På sid 34 skriver ni att Skinnarviksvägen kommer höjas. Det stämmer (och vi har redan lagt dit en del sten) men en första höjning kommer antagligen inte ske förrän budgetåret 2025/26 och då inte med en sådan höjning som kommer krävas i ett hundraårsperspektiv (ca 1 m) utan väsentligt mindre i detta första steg.

Kommentar: Tidigare var det en diskussion om att det skulle skrivas ett avtal mellan föreningen och huvudmannen/markägaren inom planområdet därför står detta i handlingarna. Detta har reviderats till en överenskommelse och avsiktsförklaring i handlingarna.

Ansvar för vägarna i det perspektiv som gäller barns säkerhet faller på den som har ansvar för vägen. Därför faller detta ansvar på huvudmannen eller den som huvudmannen avtalat/överenskommit ansvar för vägarna med.

Det har tydliggjorts i planbeskrivningen att enskilt huvudmannaskap betyder att alla fastighetsägare gemensamt har ansvar för allmän platsmark. Det framgår nu i handlingarna hur huvudmannaskapet har fungerat historiskt i området. Huvudmannen har ansvar för all allmän platsmark, alltså både vägar och natur i denna detaljplan.

Se Länsstyrelsens synpunkt om att marken kan höjas succesivt. Detta är även hur kommunen ser på saken, att vägen alltid måste hållas så pass hög att det inte finns risk för översvämning. Detta ansvar faller på huvudmannen eller i andra hand på föreningen enligt överenskommelse eller avtal.

Fastighetsägare 1 påpekar att det finns bestämmelser i PBL som anger att en fastighet kan bedömas som lämplig om fastighetsägaren kan visa på åtgärder som gör fastigheten lämplig. Fastighetsägaren menar även att kommunen kan planlägga för skyddsåtgärder och att kommunen ska bortse från Länsstyrelsen.

Fastighetsägaren hävdar att man i andra län har andra riktlinjer för stigande havsnivåer som är mer fördelaktiga. Synpunkten anser att Ronneby kommun borde utgå från dessa mer fördelaktiga riktlinjerna.

I synpunkterna framförs att det finns en generell säkerhetsmarginal på 0,4m som kan motiveras som onödig i vissa fall. Fastighetsägaren anser att Bökevikkusten är väl skyddad mot tillfälliga vattenhöjningar pga skydd från öar, stenig terräng och beväxt med större träd som skyddar mot stormar och vågor. Detta bör framföras av Ronneby kommun som ett argument för att ta bort säkerhetsmarginalen,

Syftet med planändringen är att byggrätter ska likställas inom området. Detta tycker fastighetsägaren motsäges av att 14 fastigheter står utanför förslaget.

Fastighetsägaren skriver att dennes fastighet samt huset i sig går att höja och att vägen fram till fastigheten även den går att höja.

Kommentar: I samrådsförslaget försökte kommunen hitta en lösning som gjorde att de låglänta fastigheterna i ett bygglov kunde åtgärda sina fastigheter så att dessa var lämpliga i ett 100årsperspektiv. Länsstyrelsen bedömde att detta inte var lämpligt då kommunen inte kan säkerställa att ny byggnation tillkommer och på så vis anpassas till stigande nivåer. Befintliga hus riskerar då att skadas på grund av översvämningar. Därför har kommunen i granskningshandlingarna utgått från att fastigheterna måste vara lämpliga utan åtgärder för att bedömas lämpliga i en detaljplan. I bygglov kan fastighetsägaren själv presentera lämpliga lösningar, men detaljplanen kan inte planlägga för bostäder som redan är befintliga om dessa riskerar att skadas utan åtgärder.

Kommunen kan bara säkerställa att skyddsåtgärder tillkommer på kommunal mark och då kommunen inte äger mark i området är detta inte en möjlig lösning.

Länsstyrelsen har ett ansvar som överprövande myndighet, där det är upp till Länsstyrelsen att se över det material som kommunen tar fram. Även om kommunen har planmonopol och rätten att planlägga så har kommunen också ett ansvar att se till att det inte finns risk för skada på människor, miljö eller egendom. När kommunen presenterar ett förslag så är det sedan Länsstyrelsens ansvar att tillsyna att kommunen når upp till sitt ansvar. Skulle Länsstyrelsen bedöma att det finns risk för människors hälsa och säkerhet så kan de överpröva och sedan upphäva kommunens beslut att anta en detaljplan. Därför måste kommunen utgå från Blekinge Länsstyrelses riktlinjer.

Ronneby kommun har gjort bedömningen att en sänkning av bestämmelsen om grundläggning på 40cm inte gör tillräckligt för att några fler fastigheter ska kunna inkluderas. Därför har planförslaget utgått från Länsstyrelsens standard med säkerhetsmarginal.

I ett bygglov går det att visa på att en tomt är lämplig genom åtgärder. I en detaljplan måste marken vara lämplig utan åtgärder om inte kommunen äger marken och kan göra marken lämplig genom skyddsåtgärder. I Bökevik kan därför de fastigheter som inte inkluderas i den nya planen visa på lösningar för att i framtiden bygga i ett planlöst läge. Enligt Blekinges länsstyrelse är alternativet att bygga enligt gällande detaljplan och på så vis slippa kravet på högre grundläggning så länge som detaljplanen är gällande.

En fastighetsägare har bara rådighet över den mark denna äger. Behöver vägen eller marken höjas utanför fastigheten för att göra denna lämplig så är denna beroende av åtgärder som enbart andra fastighetsägare kan utföra. Därför kan fastighetsägaren inte på egen hand säkerställa en lämplig tillfart till sin fastighet. Detta, bland annat, leder till att vissa fastigheter inte kan planläggas.

Fastighetsägare 2 beklagar att deras och flera andra fastigheter utesluts ur detaljplanen för Bökevik 1:31 m. fl. - Västra Bökevik. Det var glädjande att Ronneby kommun initialt föreslog att de flesta låglänta fastigheterna inom området skulle ingå i den nya detaljplanen. Det är samtidigt sorgligt att Länsstyrelsen inte godkände planen vilket lett till avsevärd besvikelse. De hoppas att kommunstyrelsen och byggnadsnämnden har förståelse för den situation ägarna till de uteslutna fastigheterna hamnat i, och därför har en flexibel hållning i bland annat bygglovsärenden. Även de vars fastigheter utesluts bidrar på heltid, eller deltid, till en levande landsbygd här i underbara Bökevik i Ronneby kommun. Fastighetsägarna skulle glädjas åt att kunna förverkliga våra drömmar, samtidigt som vi är medvetna om framtida risker.



Kommentar: För de fastigheter som ligger kvar i den äldre planen måste detta hanteras i vart enskilt fall, men bygglovshandläggarna har varit involverade i planprocessen med att ta fram en ny detaljplan och är medvetna om problematiken i området.

Fastighetsägare 3 anser att den nya vägsträckningen för södra delen av Håanabbsvägen har lagts för nära fastighetsgränserna vilket gör att den inte stämmer in hur vägen ligger i övriga delar av området. Den nya dragningen gör även att flera fastigheter till synes blir helt omgärdade av vägar. De föreslår att den södra vägen planläggs så att den inte kan fortsätta brukas så snart den norra tas i bruk. Alternativt att den norra vägen flyttas något längre norr ut.

Avslutningsvis avseende vägätgärderna ser vi det som olyckligt att denna kostnad helt ska belasta alla föreningens medlemmar när det vad det förefaller verkar vara en relativt begränsad del av medlemmarna som driver på för en reviderad detaljplan. De stora vinnarna av planen är kommunen med ett potentiellt större skatteunderlag och några fåtalet medlemmar som står i nybyggartagen av större byggnationer, det råder således en oproportionalitet här emellan.

De ställer sig tveksamma till den stora byggnadsarean då de är oroliga för att detta inte får de följder som önskas. Risker är enligt dem att det inte blir fler som flyttar in i området utan att kapitalstarka personer som inte bor i länet köper en fastighet för att skapa sig ett lyxigt sommarboende. De tycker även att den stora byggnadsarean riskerar att påverka områdets karaktär allt för mycket. Fastighetsägarna förespråkar en byggnadsarea på 120-140kvm istället för att minimera uppmuntran till att riva och bygga nytt. Detta då skillnaden mot dagens situation är mindre än vad som annars vore fallet vid 175kvm byggnadsarea.

Argumenten som förs fram avseende nybyggnation som möjliggörande av mer miljömässiga byggnader anser vi inte håller då en väldigt stor andel av en byggnads klimatavtryck uppkommer i byggnation/rivning inte vid fortsatt drift/klimatsmart renovering.

De stöttar tanken om en mer levande landsbygd men ser också hur svårt det är för nästa generation att på samma vis som vi kunde göra för 30-40 år sedan att bygga sitt egna fritidshus. Ett bättre alternativ som en kompenserande åtgärd än större bebyggelse hade varit att möjliggöra en rimlig mängd tillkommande exploatering i lämpligt läge. Samma fördelar med tex ett större underlag för kommunal service mm hade då gått att uppnå. Vi anser det är märkligt att inte kommunen tar tillfället i akt att bereda detta inom ramen för planförslaget, hur har resonemanget gått här?

Kommentar: Den nya vägsträckningen har lagts intill fastigheterna för att inte låsa möjligheten för fastighetsägarna att välja vart de vill ha sin infart. Vägområdet i kartan är bredare än vad vägen behöver bli och när vägen väl ska byggas är det upp till fastighetsägarna och intresseföreningen exakt vart och hur bred vägen blir. Därför är vägen bred och ligger intill fastighetsgränsen i kartan men i verkligheten kan ett mindre natursläpp lämnas intill fastigheterna så som det är i övriga delar av området. Syftet är inte att både den norra och södra vägen ska vara i bruk vid samma tillfälle. Den södra kommer inte längre kunna brukas som väg när havet stiger och kommer därför att utgöra natur eller strand snart efter det att den nya vägen tas i bruk. Båda vägarna behöver dock planläggas som väg för att de ska kunna fungera som tillfartsväg. Det finns inte möjlighet i dagens Plan- och bygglag att sätta ett datum i



plan då något blir ogiltigt. I sådant fall får detaljplanen ändras efter det att den nya vägen tagits i bruk.

Hur kostnaden fördelas på medlemmarna i intresseföreningen är en intern fråga som får hanteras av de boende i området och inget som kan regleras i detaljplanen. Vid upptecknande av en GA är det Lantmäteriet som tar ut en kostnad och fördelar på alla som har en fördel av gemensamhetsanläggningen.

Byggnadsarean på 175kvm har använts då det är den högsta planlagda arean inom Bökevik. Syftet med planen och planuppdraget var att jämställa byggnadsrätterna i området. Om då en ny storlek skulle användas skulle detta riskera att öka skillnaderna i området, särskilt med tanke på att vi inte kunnat inkludera samtliga planlagda fastigheter i en ny detaljplan på grund av de stigande havsnivåerna.

Kommunen har inte tittat på att planlägga för nya fastigheter inom planområdet delvis för att det inte är kommunal mark. Delvis så är det svårt att planlägga för nya bostäder på naturmark och särskilt i havsnära läge. När önskemål inkom om att ändra byggnadsarean på befintliga fastigheter bedömdes detta höja möjligheterna inom området över tid samtidigt som karaktären i området bibehålls i rimlig mån.

Fastighetsägare 4

Område för ny dragning av Håanabbsvägen bör flyttas något norrut ut så att ett grönområde skapas mellan fastighetsgräns och väg, på samma sätt som övriga vägar i området har planerats i tidigare planer, så områdets karaktär bibehålls.

Planen är otydligt vad gäller det nya vägreservatet vid fastigheterna 1:53, 1:54, 1:55 och 1:56. Som fastighetsägare skulle det vara en stor olägenhet om fastigheterna blir helt omgärdade av vägar och i synnerhet om det är möjligt för trafiken att köra runt, istället för att det är återvändsgata. Jag tolkar planbeskrivningen så att det blir aktuellt att bygga den nya vägen först när havsnivån gör den södra vägen obrukbar. Dock är detta inte helt entydigt i handlingarna, då det inte framgår alls av plankartan.

Då genomförandetiden för planen är satt till 5 år så undrar fastighetsägaren vad detta innebär för den nya norra vägen. Fastighetsägaren tycker att plankartan behöver förtydligas med uppgift om att den norra vägen byggs först när den sydliga blir obrukbar och att båda vägarna inte ska förekomma samtidigt.

Kommentar: Se svar till fastighetsägare 3.

Båda vägarna måste vara planlagda som vägar för att kunna användas och/eller anläggas så länge detaljplanen är gällande. När eller om den södra vägen i framtiden används som gångväg snarare än bilväg är upp till huvudman och intresseföreningen att bestämma. Tillfart till fastigheterna ligger i ägarnas intresse och bör även de engagera sig i när behovet av den nya vägen uppstår samt när användningen av den södra vägen förändras i området.

Fastighetsägare 5

I planförslaget är en ny väg inritad norr om fastigheterna 1:53 till 1:56. Vi anser att denna väg bör placeras några meter från fastighetsgränserna, i linje med hur vägar är placerade på andra ställen inom området. Det skulle bidra till en mer enhetlig och harmonisk miljö samt minska eventuella störningar för de boende.

Kommentar: *Se svar till fastighetsägare 3.*

Fastighetsägare 6

Anser att det är otydligt vad som gäller kring ansvar då det texten på sidan 8 och sidan 39 kan tolkas olika. Ett förtydligande efterfrågas och de menar på att det antagligen är sida 8 som gäller. ”Vägarna kommer att skötas av den befintliga intresseföreningen etc. Övrig allmän plats sköts av ägaren till huvudfastigheten”

I övrigt har de inga synpunkter på planförslaget utöver att de tycker att det borde bli en gemensamhetsanläggning i området.

Kommentar: *Ett tydliggörande kring ansvar kommer har gjorts i planbeskrivningen. Ansvar för vägarna faller på intresseföreningen i enlighet med överenskommelse med markägaren eller framtida gemensamhetsanläggning. Ansvar för skogen kommer fortsatt vara markägarens och dennes ansvar.*

Kommunen kan inte i detaljplanen ange att det ska tillkomma en gemensamhetsanläggning men förespråkar detta för tydlighet i ansvar inom området. Det är upp till fastighetsägarna i området att skicka in en förfrågan om detta till Lantmäteriet. Om någon av fastighetsägarna anser att det finns ett behov så kan denna höra av sig till Lantmäteriet för att de ska göra en undersökning av detta. Kostnaden faller på alla som Lantmäteriet bedömer vara berörda av den tillkommande gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsägare 7

Vi har en invändning angående den nya detaljplanen, vägen som går österut på slutet av Håanabbsvägen kommer gå väldigt nära vårt hus som blir inringat av vägar. Vi ser hellre att vägen läggs längre norrut så vi får lite mindre insyn.

Kommentar: *Se svar till Fastighetsägare 3.*



SAMMANFATTNING

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

Plankarta

- Revidering av skrivelsen om grundläggning.
- Mindre förflyttning av vägkant för ny vägdragning.
- Tillägg av egenskapsbestämmelser på fastighet Bökevik 1:92 där dessa saknas.
- E-områdena har gjorts något större för att säkerställa att el-centralerna får plats.
- Vägen har breddats något vid infart till Bökevik 1:92.
- Bestämmelsen om största byggnadsarea har ändrats till ”största byggnadsarea per fastighet” för tydlighet.

Planbeskrivning

- Förtydligande om huvudmannaskap.
- Förtydligande om inlösen och ersättning.
- Förtydligande kring ansvar för vägarna.

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

Ronneby 2025-04-29

Victoria Eklund
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt