

## Detaljplan för Svanevik 1:57 m.fl. Ronneby kommun, Blekinge län



## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta skala 1:1000	upprättad 2012-09-14, senast reviderad 2015-09-24
Planbeskrivning	upprättad 2012-09-14, senast reviderad 2015-09-24
Behovsbedömning	upprättad 2012-09-14, senast reviderad 2015-05-08
Fastighetsförteckning	daterad 2015-06-04
Granskningsutlåtande 2	upprättat 2015-09-24

## **SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planens syfte är att i enlighet med Plan- och bygglagen ersätta en gammal plan från 1962 som blivit inaktuell då flertalet bygglov getts med avvikelser. Bebyggelsens höjd och utbredning, anpassning till kommande havsnivåhöjning samt vatten och avlopp ringades in som viktiga planfrågor i en första dialog med boende i området och en undersökning av planområdets förutsättningar.

## **PLANDATA**

### **Lägesbestämning**

Planområdet är beläget öster om Saxemara och utgörs av norra delen av Funkön samt en del av fastlandet därintill. De berörda fastigheterna har adress Svaneviksvägen. Planområdet är detsamma som för den gamla detaljplanen nr 219, förutom längs den södra gränsen där området utökas något för att fastigheten Svanevik 1:26 helt ska befinna sig inom planområdet.

### **Areal**

Arealen uppgår till drygt 128000 m<sup>2</sup>.

### **Markägo- förhållanden**

Planområdet består av 21 bostadsfastigheter varav 19 är bebyggda. De är omgivna av naturmark tillhörande fastigheten Svanevik 1:57. Alla fastigheter är privatägda.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

### **Översiktsplan**

I översiktsplanen för Ronneby kommun som antogs 2006 finns inga specifika rekommendationer för området.

### **Detaljplan**

För planområdet gäller detaljplan nr 219 som vann laga kraft 1962-07-18. Den medger användningen bostäder för fritidsändamål omgivet av parkområde och vattenområde.

För användningen bostäder finns bestämmelserna: minsta tomtstorlek 800 m<sup>2</sup>, friliggande byggnadssätt, maximalt 60 m<sup>2</sup> byggnadsarea varav bostadshuset får uppta max 50 m<sup>2</sup>, byggnadshöjd 3,5 meter, takvinkel högst 30° samt att avståndet mellan bostadshusen skall vara minst 20 meter. Vid naturliga hinder får det dock sänkas till 12 meter. Bestämmelsen prickmark, mark som ej får bebyggas, finns runt bostadsområdenas kanter. Byggnader som påkallar användandet av avloppsledningar får ej byggas.

### **Miljöbedömning**

Gällande lagstiftning innebär att kommunen ska bedöma om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, en s k behovsbedömning. Om kommunen i behovsbedömningen bedömer att genomförandet av planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras. I en miljöbedömning ingår att upprätta en miljökonsekvens-

beskrivning, 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

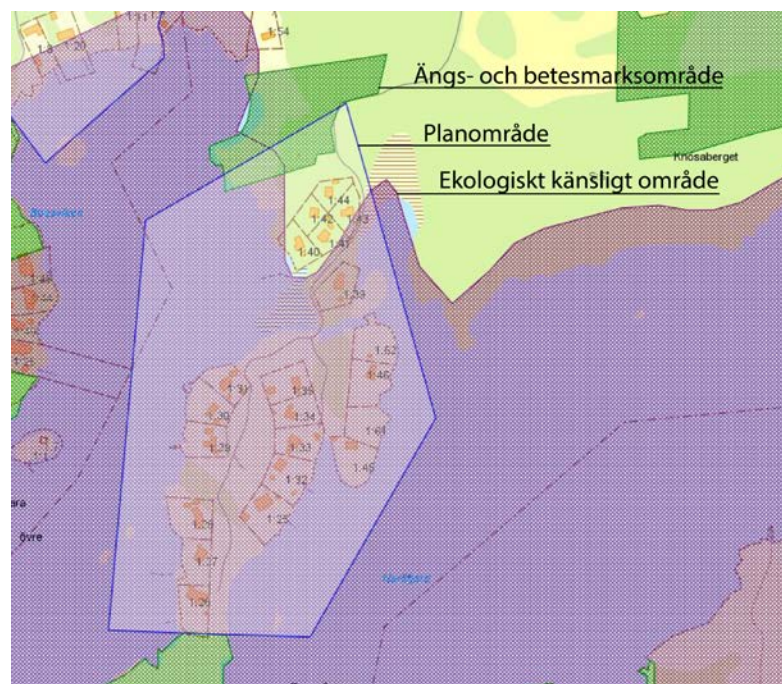
Kommunfullmäktige antog lokala miljömål 2014-01-30, § 20. Planen bidrar till att de lokala miljömålen uppnås genom ett ökat strandskydd som tryggar förutsättningarna för växt- och djurliv samt den allemansrättsliga tillgången till strandområdena, genom att förespråka LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) och genom att kräva en godtagbar VA-lösning innan bygglov ges.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och Natur

Planområdet ligger vid Östersjökusten mellan Saxemara i väster och Harön och Steköarna i öster. Området består av halvöppna marker med inslag av lövskog. Skogen är framförallt framträdande på fastlandet där det längs planens norra gräns också sträcker sig ett område med ängs- och betesmark. De högre belägna områdena där många av byggnaderna är placerade har ofta inslag av berg i dagen.

Hela området med undantag för en del av fastlandssidan räknas som ekologiskt känsligt område och ängs- och betesmarken i den norra delen är naturskyddad (se karta nedan). Området är också del av ett större område i bevarandeplanen för odlingslandskap i Blekinge som sträcker sig ända från Vierydsvägen och ut mot Funkön.



Ängs- och betesmarken består bland annat av havsstrandäng av Östersjötyp enligt en av Jordbruksverket genomförd inventering från 2004. Klassningen ekologiskt känsligt område är del av ett större område mellan Saltärna och Gö. Det har blivit utsett framförallt på grund av sin betydelse för fåglar, som har häckningsplatser på de många små skärgårdsöarna och använder det som uppehållsområde under vintern. Bevarandeplanen beskriver området som ett mosaikartat och kuperat kustlandskap med ekskogar, blandad ädellövskog, beteshagar och åkrar. Bedömningen är att planområdet är med i bevarandeplanen som en länk mellan de betade havsstrandängarna på Funkön och området på fastlandet.

Nära planområdet, i nordost, finns också ett område klassat som ängs- och hagmark runt Knösaberget. Skärgården runt planområdet används bl.a. för fritidsändamål.

Planen behåller all naturmarksareal i området och påverkar ej naturområdena. Eftersom det handlar om ersättning av en gammal plan återinträder strandskyddet automatiskt (se *Strandskydd* nedan). Områdets funktion som länk mellan fastlandet och Funkön bibehålls genom natur- och vattenområdena i planen.

### **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). Kommunen kan i vissa fall upphäva strandskyddet med en planbestämmelse om att strandskydd inte ska gälla i ett område. Enligt 7 kap. MB får kommunen göra det för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. De särskilda skälen som man får använda är uppräknade i miljöbalken, ex. att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Platsbesök har gjorts på fastigheterna. Bedömningen är att de är ianspråktaga som tomter och saknar betydelse för strandskyddets syften. Vid besöken syntes heller inga passager mellan vattnet och bostadshusen på de fastigheter som har strandtomt.

För området mellan Svanevik 1:61 och 1:46 har en mer detaljerad bedömning gjorts. Det finns ett litet område i gränsen mellan de båda fastigheterna som har mera naturligt utseende med träd såsom ek, björk och enbuskar. På marken växer bl.a. ljung och björnbär. Träden i området har bevarats av grannarna för att minska deras insyn till varandra. Ju närmre havet, desto mer smalnar området av. Växtligheten i området bedöms inte vara speciellt hotad eller

skyddsvärd och inte heller utgöra livsmiljö för en särskilt skyddsvärd djur- eller växtart, utan en naturtyp som är vanlig i skärgården och större områden med naturtypen finns i närheten, t.ex. Yttre Funkön och Harön. Den största delen av området finns på fastigheten Svanevik 1:61. Området ligger mellan två huvudbyggnader som båda har drygt 30 m till mitten av området och ca 65 m emellan sig. Svanevik 1:61, 1:45 och en liten del av 1:46 avgränsas från stamfastigheten Svanevik 1:57 med ett staket/gårdsgård som signalerar att marken på andra sidan är privat. På Svanevik 1:46 står en båt uppställd och tvättlinor finns upphängda i gränsen mot 1:57. "Stranden" i den lilla viken hålls efter genom gräsklippning och på Svanevik 1:46s sida om fastighetsgränsen mot 1:61 står ytterligare en båt uppställd. Man har från området en mycket god sikt mot båda byggnaderna och vistelseytor i direkt anslutning till husen, ex. en uteplats på Svanevik 1:46 som vetter åt söder. Platsen signalerar privathet både om man kommer från land (staketet, uppställd båt, tvättlinor) och från havet (gräsklippning i strandlinjen, uppställd båt). Den sammanlagda bedömningen är att området ingår i byggnadernas hemfridszon och att det därför finns ett särskilt skäl enligt MB. I och med att området redan bedöms vara ianspråktaget görs också bedömningen att det enskilda intresset av att ta området i anspråk (i det här fallet fortsätta ianspråkta det) på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset och att strandskyddet kan upphävas.

En planbestämmelse *Upphävande av strandskydd* har därför tillförts bostadsområdena. I övriga områden återinförs strandskyddet.

**Bostäder**

Bostäderna i området består av 21 friliggande fritidshus av villakarakter. Planen föreslår ingen ytterligare mark för bostäder pga. natur och kulturvärden (se avsnitt *Byggnadskultur och gestaltning* nedan).

**Byggnadskultur och gestaltning**

Bostäderna i området är villor omgivna av naturmark och vatten. Fastigheterna är i de flesta fall större än den idag minsta tomtstorleken 800 m<sup>2</sup>. Husen är placerade en bit från vattenbrynet och få ändringar av markens ursprungliga höjd är gjorda. Detta ger området en luftig karakter med friliggande hus på fastigheter i skärgårdsnatur. Planen strävar efter att bibehålla den.

Bestämmelsen om största fastighetsstorlek anpassas så att delning av fastigheter ej kan ske med hänsyn till landskapsbilden och områdets karakter. Beroende på fastigheternas storlek sätts bestämmelsen till antingen 780m<sup>2</sup> eller 1200m<sup>2</sup>.

Med hänsyn till landskapsbilden och områdets karaktär tillfogas likaså en bestämmelse om att marklov krävs för ändringar av markens höjd med mer än  $\pm 50$  cm. Vid ändring av markhöjden skall ny marknivå anslutas till omgivande mark med slätning till befintlig nivå. Anpassning till landskapsbilden är mycket viktigt. Bestämmelsen *Byggnad får inte uppföras* behålls där bostadsområdena gränsar till vatten.

Som ersättning för bestämmelsen om avstånd mellan bostadshus i den äldre planen införs en bestämmelse om avstånd till grannfastigheter. För huvudbyggnader gäller att de ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns till fastighet med användningen bostäder och väg samt 2 m från fastighet med användningen naturmark. Vid grannemedgivande kan en närmre placering vara möjlig. För komplementbyggnader som uthus/garage/carport gäller avståndet minst 1 m till alla grannfastigheter.

År 2005 genomfördes en inventering av bebyggelsen på Funkön och i samband med planarbetet har en arkivinventering av övriga fastigheter samt Svanevik 1:30 som har fått bygglov mellan 2005 och 2011 genomförts. Undersökningarna visar att alla hus utom ett frångår bestämmelsen om maximal byggnadsarea. Spridningen är stor och den största byggnadsarea som finns är  $199 \text{ m}^2$ . De flesta fastigheterna har areor mellan  $70 - 120 \text{ m}^2$ . Fyra stycken överstiger  $120 \text{ m}^2$ . Fem stycken överstiger maximal takvinkel. Husensnockhöjd är mellan 3,5 och 6,1 meter med ett medel på ca 4,4 meter.

Byggnadsarean utökas till  $175 \text{ m}^2$  för att anpassas till den befintliga bebyggelsen och möta en önskan bland fastighetsägarna att bygga ut. Det innebär att fastigheter som idag har en större byggnadsarea än  $175 \text{ m}^2$  inte får bygga mera.

Takvinkeln är fortsatt högst  $30^\circ$ . Planens ambition är att tillåta utbyggnad, men begränsa höjden på husen i förhållande till landskapet. Därför införs en nockhöjd om 6 m. Byggnadshöjden som tillåts är 3,9 m. Byggnads- och nockhöjderna är också anpassade för att nya byggnader skall klara kraven på energihushållning. Bestämmelserna utgår från ungefärliga tjocklekar på väggar, tak m.m. som behövs för att möta dagens energikrav och vilka höjder som då krävs.

Bestämmelserna försvårar för en design med dominerande takkupor, men ger i vissa fall utrymme för mindre kupor. För att i de fallen begränsa deras utbredning införs en bestämmelse om att takkupor inte får ha en längd över 2,5 m. Byggnadshöjden påverkas av takkupor. Avsteg från byggnadshöjden på grund av takkupor bör

inte ses som en mindre avvikelse vid bygglov.

### **Risk för höga vattenstånd**

Med hänvisning till Länsstyrelsens rapport *Framtida högvatten – Scenarier för havsnivå och översvänningsområden i Blekinge år 2100* (rapport 2012:11) måste särskild hänsyn tas till dels var man bygger och dels till hur man grundlägger kommande bebyggelse. Det räcker att grundvatten eller översvänningsvatten tränger igenom grundläggningens dränerande och kapillärbrytande skikt vid ett enstaka tillfälle för att en byggnad ska fuktskadas. Enligt rapporten är den högsta högvattennivån som observerats vid Kungsholm Fort + 133 cm (i höjdsystem RH70).

Länsstyrelsen har arbetat fram riktlinjer för bebyggelse i låglänta områden med hänsyn till översvänningsrisker. I riktlinjerna presenteras en tabell med säkerhetsnivåer för översvämning vid en planeringshorisont till 2100. Denna detaljplan har en sådan planeringshorisont. Riktlinjerna innebär att nya bostäder bör klara av en havsnivåhöjning upp till + 3 m och utbyggnad av befintliga byggnader en höjning på upp till + 2,4 m (RH2000). Ronneby kommun använder sig av höjdsystemet RH00 som skiljer sig ca -12 cm från RH2000. Motsvarande höjder blir alltså cirka + 2,9 m och + 2,3 m (RH00).

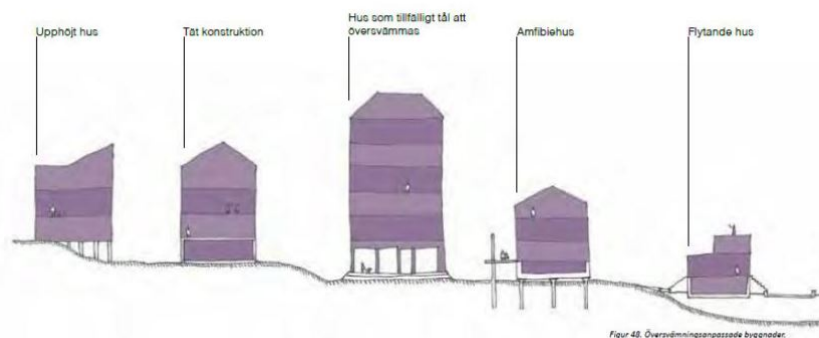
Höjdförhållandena på tomterna varierar mellan ca +0.75 meter som lägst (Svanevik 1:26) och som högst ca +7.2 meter (Svanevik 1:35 och 1:34) frångaget metrarna närmst vattnet. Av områdets bostadsfastigheter påverkas alla av en havsnivåhöjning på + 2,9 m eftersom de ligger så nära strandlinjen. Av dem ser kommunen att 7 fastigheter kan komma att påverkas omfattande (fastigheten ligger under vatten på ett sådant sätt att den blir svår att bebygga). De är 1:26, 1:27, 1:28, 1:25, 1:40, 1:45 och 1:61. Vid en höjning till + 2,3 m påverkas 1:26, 1:27 och 1:40 omfattande.

Från strandlinjen upp till den högsta vattennivå som har observerats bör man inte få bygga. Därför införs upp till nivån + 1,3 m (RH00 – på någon millimeter när samma höjd som i RH70) ett förbud mot byggnation av byggnader. Bestämmelsen om ingen byggnation upp till +1,3 m sammanfaller med bevarandet av en byggnadsfri zon närmst vattnet av gestaltningsskäl. Undantag görs för Svanevik 1:26 för att fastigheten fortfarande ska ha bibehållen byggrätt. Det genom att en del av marken under + 1,3 meter lämnas fri för bebyggelse, dock med de nedan beskrivna bestämmelserna kring hur bebyggelsen ska klara av havsnivåhöjning.

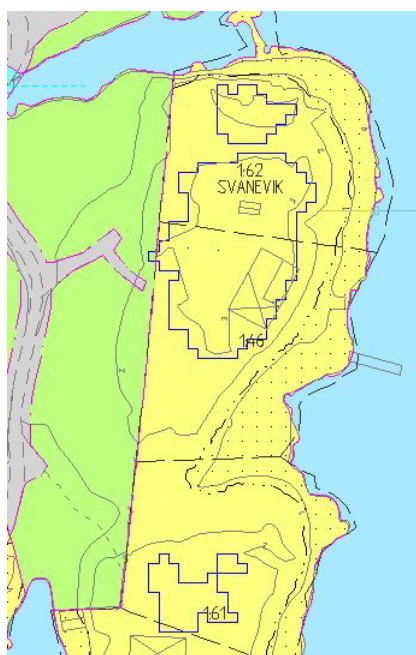
På höjder över + 1,3 m skall ny bebyggelse uppföras på ett sådant sätt att den inte skadas av en översvämning upp till + 2,9 m (RH00).

För till- och komplementbyggnader gäller + 2,3 m.

Begreppet ”inte skadas av en översvämning” betyder inte att byggnaden måste grundläggas så att den ligger över den angivna höjden. Det finns idag olika typer av grundläggning som är anpassade för att tåla översvämning. Exempel är grundläggning med en vattentät konstruktion eller att höja upp byggnaden ovanför marken på plintar. Vidare kan man konstruera byggnaden så att den kan flyta eller höjas genom domkrafter alt. hydrauliska pumpar vid behov. Eftersom riskerna i samband med en höjd havsyttenivå är en fråga som är relativt nyligen uppmärksammas kan man även vänta sig en utveckling av nya lösningar med tiden. Om lösningen är godtagbar bedöms i bygglovsskedet. Då görs också noggrannare mätningar av höjderna på den aktuella platsen.



### Exempel på byggnader anpassade till översvämning



Fastigheterna Svanevik 1:61 och 1:62 bildades nyligen genom delning av fastigheterna 1:45 och 1:46. De ligger båda så att ny bebyggelse kan placeras över +2,9 m, på Svanevik 1:62 genom utfyllnad mellan två höjder och på Svanevik 1:61 genom utökande av ett högre liggande område. Utfyllnaderna bedöms kunna göras inom den tillåtna förändringen av +/- 50 cm utan marklov.

Den blå linjen visar + 2.9 m på Svanevik 1:61 och 1:62.



Vid översvämning och höjda havsnivåer kan det finnas risk för vågerosion i kustområden. En bedömning av sådana risker för planområdet har gjorts. Grundlager i området är mestadels berg som inte är erosionsbenäget. På en liten yta är grundlagren morän där mindre fraktioner kan vara erosionsbenägna. Detta gäller vid fastigheten Svanevik 1:26 och delvis 1:27. Idag finns det stensatta kanter mot vattnet här som förhindrar erosion. De kommer att behöva kvarstå.

På lågt liggande fastigheter är det inte lämpligt att uppföra källare eller suterrängvåningar på grund av översvämningensrisk. Därför införs en bestämmelse om att källare och suterrängvåningar får anordnas först när de kan placeras över + 2,9 m mätt från underkant platta (RH00). En suterrängvåning definieras som ett "utrymme i en byggnad beläget delvis under mark i en sluttning" i enighet med Boverkets rapport 2014:4.

För att skydda den befintliga bebyggelsen kan det i framtiden behövas skyddsåtgärder i form av höjning av marknivå och/eller vallar. Detta gäller framförallt Svanevik 1:26 och 1:27 som har de byggnader som ligger lägst, men skulle även kunna beröra delar av 1:28 och 1:40. Svanevik 1:57 kan beröras då delar av en höjd marknivå/vallar kan behöva placeras här. Planen möjliggör för ändringar av marknivåer och vallar, dels genom den yta närmst strandkanten som ej får bebyggas, dels genom bestämmelsen att marknivåer får ändras mer än +/- 50 cm men då ska prövas i ett marklov. Marklov som söks för ändringar av marknivåer för mer än +/- 50 cm för att skydda befintlig bebyggelse från höga vattennivåer ska generellt få ett positivt bemötande. Dock är det vid sådana marklov mycket viktigt att hänsyn tas till landskapsbilden. Den nya marknivån ska anslutas till omgivande mark med slantning till befintlig nivå.

**Service**

Området ligger ca 6 km från Ronneby centrum.

**Vatten och avlopp**

Området ligger utanför VA-område, vilket innebär att Ronneby Miljö och Teknik AB inte ansvarar för att området blir försett med vatten och avlopp. Under våren 2011 gjorde Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten en inventering av de enskilda avloppen i området. Man tittade på vatten, WC, BDT-vatten, typ av infiltration och när slutbesiktning skett. Kommunalt vatten finns i området. En fastighet har egen brunn. Av de totalt 19 enskilda avloppen räknas 7 som godkända och 12 som icke godkända.

En förutsättning för bygglov är att fastigheterna har en godtagbar avloppslösning. Vad som är en godtagbar avloppslösning bedöms

av Miljö- och hälsoskyddsensheten. Det pågår utbyggnad av VA i området (se mer under rubriken *Tekniska frågor* nedan).

**Vägar** Svaneviksvägen är enskild väg och sköts idag av Funköns Intresseförening.

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

**Tidplan** Planen hanteras enligt normalt planförfarande och beräknas antas av kommunfullmäktige andra halvåret 2015.  
Godkännande för samråd i Miljö- och byggnadsnämnden, april 2012.  
Samrådsutställning, september-oktober 2012.  
Godkännande för granskning, feb 2012  
Granskning, mars 2013  
Godkännande för granskning nr 2, maj 2015  
Granskning 2, juni-juli 2015  
Beslut om antagande, november 2015  
Laga kraft, december 2015

**Genomförandetid** Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

**Huvudmannaskap** Huvudmannaskap för allmän platsmark är enskilt. Detta då områdena en längre tid sköts så.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

**Planekonomi** Planändringen bekostas av kommunen. Planintäkter består av planavgifter vid kommande bygglov.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

**Vatten- och avlopp** En förutsättning för bygglov är att fastigheterna har en godtagbar avloppslösning. VA-frågan drivs även av fastighetsägare i området. En ekonomisk förening har bildats där samtliga fastighetsägare är medlemmar och i dagsläget håller man på att bygga ut vattenledningsnät och avloppsnät i egen regi.

För vattennätet har föreningen fått en anslutningspunkt anvisad av Miljöteknik där de kan koppla på sin vattenledning. Gällande avlopp kopplar man på ett annat privat nät som i sin tur är kopplat till Miljötekniks avloppsnät. Den ekonomiska föreningen kommer att bli huvudman för ledningarna mellan anslutningspunkten och medlemmarnas fastighetsgränser.

**Dagvattenhantering** Dagvatten hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

#### **Fastighetsbildning**

Den nya planen föranleder ingen fastighetsbildning.

#### **Vatten och avlopp**

I dagsläget finns markintrångsavtal mellan den ekonomiska föreningen och de fastighetsägare som berörs av ledningsdragningarna. Dessa bör följas upp av en ledningsrätt. En ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning där ansökan och kostnad vilar på den ekonomiska föreningen. Till skillnad mot markintrångsavtal påverkas inte ledningsrätten av ägarbyten och är därför att rekommendera.

#### **Vägar och naturområden**

Möjlighet finns att skapa gemensamhetsanläggning för vägar och/eller naturområden inom planen. En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning där ansökan och kostnad vilar på fastighetsägarna i området. Likt en ledningsrätt påverkas en gemensamhetsanläggning inte av ägarbyten.

### **ÖVRIGA FRÅGOR**

#### **Miljöbedömning**

Planförslaget bedöms ej innebära att särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

#### **Plantolkning**

Planen ersätter befintlig plan från 1962. Eventuellt kvarvarande bitar utgår.

#### **Medverkande tjänstemän**

Planförslaget har utformats av planarkitekt Helena Sandberg, Ronneby kommun.

2015-09-24



Helena Revelj  
Planarkitekt



David Gillanders  
Stadsarkitekt