



Skapad 2025-04-29	Författare Jaqueline Dahllöf	Projektnamn Ändring DP för del av Björkenäs 1:1	Dnr BMN23/777	Sida 1
		Förvaltning Bygg-och miljöförvaltningen	Dokumenttyp Planbeskrivning	



Ändring av detaljplan för del av Björkenäs 1:1 - Stugområde

Planbeskrivning

Antagandehandling BMN 2025-05-28 §49

Laga kraft 2025-06-25



Skapad 2025-04-29	Författare Jaqueline Dahllöf	Projektnamn Ändring DP för del av Björkenäs 1:1	Dnr BMN23/777	Sida 2
		Förvaltning Bygg-och miljöförvaltningen	Dokumenttyp Planbeskrivning	

Innehållsförteckning

Inledning.....	3
Syfte.....	3
Detaljplanen omfattar följande handlingar.....	4
Standardförfarande.....	4
Ändring av detaljplan.....	4
Varför ändring av detaljplan valts istället för upphävande eller ny detaljplan.....	4
Planeringsunderlag	5
Gällande planbestämmelser planändringen för Bm-beteckande områden.....	6
Tillkommande bestämmelser för Bm-betecknade områden.....	6
Upphävande av byggnadsplan.....	7
Upphävande av bestämmelser för Bm-betecknade områden.....	8
Genomförande	9
Genomförandetid.....	9
Huvudmannaskap.....	9
Administrativa frågor	9
Förfarande	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Ekonomiska frågor.....	9
Tidplan.....	10
Medverkande i planarbetet.....	10



Skapad 2025-04-29	Författare Jaqueline Dahllöf	Projektnamn Ändring DP för del av Björkenäs 1:1	Dnr BMN23/777	Sida 3
		Förvaltning Bygg-och miljöförvaltningen	Dokumenttyp Planbeskrivning	

Inledning

Det aktuella området omfattar del av fastigheten Björkenäs 1:1 där Björkenäs stugområde/camping är lokaliserad. Området omgärdas av havet och i söder angränsar området till ett sammanhängande natur-/skogsområde. Fastighetsägarna tillsammans med stugföreningen inkom 2023-05-29 med en ansökan om att ändra gällande detaljplan, *Stugområde vid Skeppervik, S008*. Ansökan prövas genom en planändring efter kommunstyrelsens positiva beslut 2023-10-24 § 238. Samråds- och granskningsskeden är genomförda under perioden 2024-03-20 – 2024-04-10 respektive 2025-02-28 – 2025-03-21.



Planområdets läge markerat med rött

Syfte

Syftet med denna planändring är att pröva möjligheten att upphäva delar av gällande byggnadsplan samt upphäva och lägga till bestämmelser i andra delar av detaljplanen. Detta för att kunna möjliggöra för fastighetsbildningar av redan etablerade tomtplatser i stugområdet.



Skapad 2025-04-29		Författare Jaqueline Dahllöf	Projektnamn Ändring DP för del av Björkenäs 1:1	Dnr BMN23/777	Sida 4
			Förvaltning Bygg-och miljöförvaltningen	Dokumenttyp Planbeskrivning	

Detaljplanen omfattar följande handlingar

- Plankarta, daterad 2025-04-29
- Planbeskrivning (detta dokument), daterad 2025-04-29
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2024-03-13
- Granskningsutlåtande, daterad 2025-04-07

Standardförfarande

Då området inte kan antas vara av betydande intresse för allmänheten genomförs planarbetet med standardförfarande.

Planprocessen

- Samråd
- Granskning
- Antagande - **här är vi nu!**
- Laga kraft

En samrådshandling är ett förslag till ny detaljplan. Under samrådstiden ges berörda och intressenter möjlighet att ge synpunkter på förslaget. Detaljplanen kommer efter samrådet att bearbetas inför ett granskningsförslag. Det ges då en sista möjlighet att yttra sig. Inkomna synpunkter kommer att sammanställas och beaktas vid justering av de slutliga antagandehandlingarna. Den som har synpunkter på planförslaget bör framföra dessa så tidigt som möjligt under planarbetets gång. Beslut om samråd och granskning togs 2023-10-24 § 238 i samband med planbeskedet. Beslut om antagande togs av bygg- och miljönämnden 2025-05-28 § xx.

Ändring av detaljplan

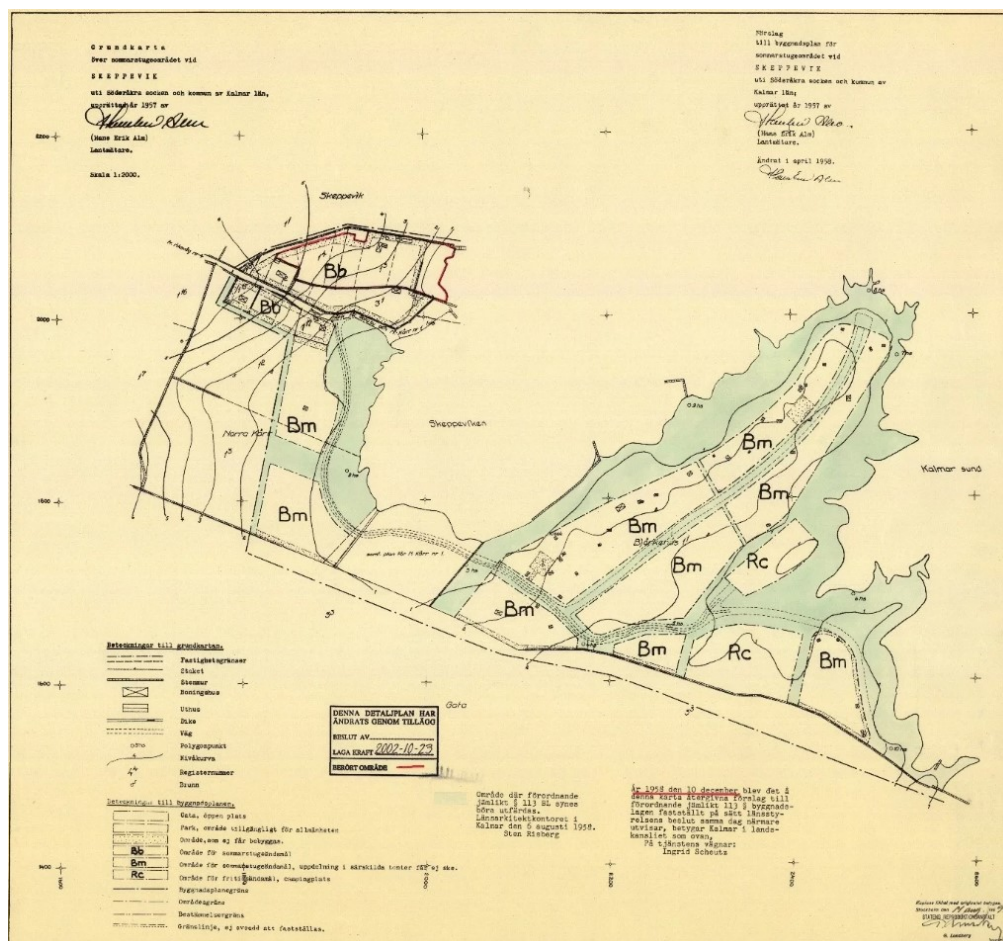
Varför ändring av detaljplan valts istället för upphävande eller ny detaljplan

En ändring av detaljplan prövas då planarbetets karaktär avser borttagande samt tillägg av bestämmelser eller delar av bestämmelser samt upphävande av byggnadsplanen i vissa delar av gällande detaljplan. Bygg- och miljöförvaltningen bedömer därmed att den tänkta åtgärden ryms inom ramen för vad som är möjligt att göra vid en planändring. Därmed har en planändring valts framför upprättande av ny detaljplan. Ändringen kommer fortsatt inrymmas inom syftet för den gällande detaljplanen.

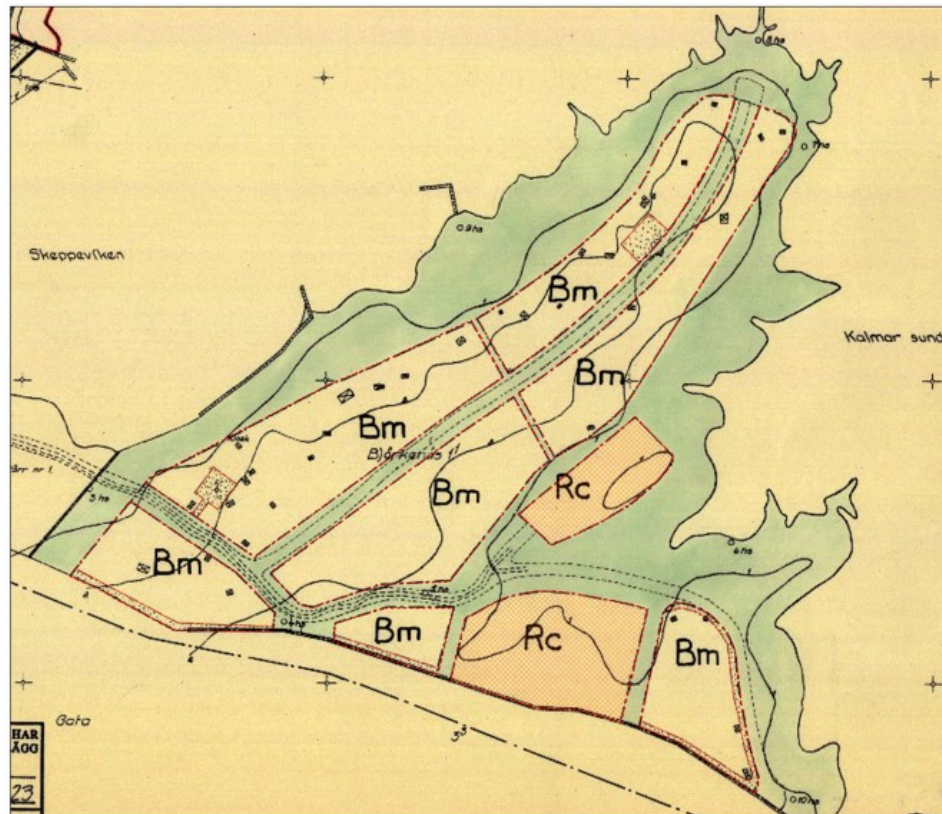


Planeringsunderlag

- Gällande detaljplan S008, Stugområde vid Skeppevik



Ursprunglig plankarta - detaljplan Stugområdet vid Skeppevik, S008



Plankarta med planområde rödmarkerat berörs av denna planändring, 2024-04-29

Gällande planbestämmelser för planändringen för Bm-beteckande områden

Nedan presenteras de bestämmelser som fortsatt gäller från byggnadsplanen, laga kraft år 1958.

1 §.

Mom. 1. Bm betecknat område får användas endast för sommarstugeändamål.

6 §.

Mom. 1. Å med Bm betecknat område får byggnad icke uppföras med större grundyta än 30 m².

Tillkommande bestämmelser för Bm-betecknade områden

Bestämmelserna nedan tillkommer i samband med planändringen

- Minsta fastighetsstorlek får vara 400 m².



Skapad 2025-04-29	Författare Jaqueline Dahllöf	Projektnamn Ändring DP för del av Björkenäs 1:1	Dnr BMN23/777	Sida 7
		Förvaltning Bygg-och miljöförvaltningen	Dokumenttyp Planbeskrivning	

- Ersätter tidigare bestämmelse om minsta tomtplats. Bestämmelsen är anpassad utifrån storleken på tomterna som ligger i stugområdet idag, uppgifter om tomtstorlek har tillhandahållits av områdets stugförening.
- Max 30% av fastigheten får hårdgöras
 - Detta för att säkerställa att byggnaderna kan avvattnas.
- Huvudbyggnad och komplementbyggnad ska placeras minst 4 respektive 1 meter från fastighetsgräns
 - Genom att reglera avstånd till fastighetsgräns säkerställs det att byggnaderna kan underhållas på den egna fastigheten men också med hänsyn till brandsäkerhet.
- Högst totalhöjd på huvudbyggnad är 5,5 meter.
 - Bestämmelsen ersätter tidigare bestämmelse om en högsta höjd på 3,0 meter. Totalhöjden avser hela byggnaden från mark till högsta delen på byggnaden.

Konsekvenser

Tillkommande bestämmelser innebär inga nya begränsningar för stugområdet, flera av bestämmelserna har tidigare funnits i planen men reglerats på annat sätt och utifrån andra förhållanden. Bestämmelse om hårdgörandegrad tillkommer med hänsyn till hälsa och säkerhet, för att undvika att vatten kan bli stående kring byggnader.

Upphävande av byggnadsplan

Byggnadsplanen upphävs i de Rc-betecknade områdena, "Område för fritidsändamål, campingplats". Byggnadsplanen avses upphävs i dessa delar då utbyggnad inte har skett enligt plan. Ett av de Rc-betecknade områdena har byggts ut med bostäder. Kommunen bedömer att området framöver inte kommer att användas för camping och därmed är det inte en aktuell bestämmelse för planen.

Konsekvenser

Konsekvensen av att upphäva bestämmelsen är att de Rc-betecknade områdena framöver blir planlösa. Delar av dessa områden har bebyggts med bostäder, vilket har skapat ett planstridigt utgångsläge. Kommunen kommer fortsatt att pröva lämpligheten av markens användning i bygglovsprocessen.

Ytterligare en konsekvens av upphävande av delar av byggnadsplanen är att strandskyddet återinträder då planen upphävs. Det finns etablerade tomtplatser där mark redan tagits i anspråk för bebyggelse och med hänsyn till att dessa tomter inte är lokaliserade i direkt anslutning till vattnet kan det finnas skäl att få strandskyddsdispens. Förutsättningarna för allmänheten att röra sig längs befintliga vägar och stråk i anslutning till havet kommer vara



Skapad 2025-04-29	Författare Jaqueline Dahllöf	Projektnamn Ändring DP för del av Björkenäs 1:1	Dnr BMN23/777	Sida 8
		Förvaltning Bygg-och miljöförvaltningen	Dokumenttyp Planbeskrivning	

oförändrade. Strandskyddsdispens är än dock en separat prövning som görs utanför detaljplaneprocessen. Det är stugägarna som behöver ansöka om strandskyddsdispens.

Några andra konsekvenser för området bedöms inte uppstå i samband med planändringen.

Upphävande av bestämmelser för Bm-betecknade områden

2 §. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

- Bestämmelsen bedöms inte fylla någon funktion i dagsläget. Kommunen bedömer att bestämmelsen kan upphävas utan att sanktionera mer bygg rätt. Detta med tanke på att bestämmelse om största grundyta för byggnader återstår samt bestämmelse om hårdgörandegrad.

3 §. Med Bm betecknat område får icke genom avstyckning eller annorledes uppdelas i särskilda tomter. Hägnad får icke anordnas inom eller omkring området på annat ställe än i fastighetsgränsen.

- Denna bestämmelse avses upphävas för att möjliggöra för de som äger en stuga att kunna köpa den tomtplats som de nyttjar. För att kunna stycka av dessa redan ianspråktaga tomtplatser från stamfastigheten behöver denna bestämmelse upphävas.

4 §.

Mom. 1. Byggnad får icke förläggas närmre vägs mittlinje än 10 meter.

Mom. 2. Å med Bm betecknat område får byggnader icke läggas på mindre inbördes avstånd än 20 meter.

- Dessa upphävs och ersätts med annan bestämmelse om avstånd till fastighetsgräns.

5 §.

Mom. 2. Å med Bm betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

- Bestämmelsen upphävs och ersätts med bestämmelse om totalhöjd.

7 §. Tomtplats får icke givas mindre areal än 800 m².

- De redan ianspråktaga tomtplatserna som framöver avses styckas av är både mindre och större än 800 m², därmed avses denna bestämmelse upphävas och ersätts med ny bestämmelse som reglerar minsta fastighetsstorlek.

8 §.

Mom. 1. Å med Bm betecknat område får icke uppföras byggnad vars användning påkallar anläggandet av avloppsledning.

Mom. 2. Länsstyrelsen äger på därom gjord framställning och efter byggnadsnämndens och hälsovårdsnämnden hörande medgiva de avsteg från bestämmelserna, som kan påkallas.



Skapad 2025-04-29		Författare Jaqueline Dahllöf	Projektnamn Ändring DP för del av Björkenäs 1:1	Dnr BMN23/777	Sida 9
			Förvaltning Bygg-och miljöförvaltningen	Dokumenttyp Planbeskrivning	

- Bestämmelsen för Mom. 1. är inte längre en passade eller fungerande bestämmelse i området då det har byggts ut kommunalt vatten och avlopp. Bestämmelsen för Mom. 2. bedöms inte heller vara en bestämmelse som har någon verkan då byggprocessen och lovgivning inte hanteras på detta sätt idag.

Konsekvenser

Upphävande av dessa bestämmelser bedöms inte medföra förändringar för området utöver att det kan möjliggöra för fastighetsindelning. För att kunna göra det möjligt för stugägare att köpa den mark de redan nyttjar. Bestämmelserna under 8 §. är av med administrativ karaktär och har ingen påverkan på området eller boende idag, dessa bedöms inte heller ha någon praktisk verkan idag. Att området är utbyggt med kommunala vatten- och avloppsledningar är en förutsättning för eventuell avstyckning.

Genomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till 5 år.

Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats som berörs av planändringen. I gällande detaljplan, S008, är det enskilt huvudmannaskap.

Administrativa frågor

Förfarande

Planändringen bedrivs med ett standardförfarande där samråds och granskningskede genomförts.

Fastighetsrättsliga frågor

När denna ändring av detaljplanen vunnit laga kraft kan avstyckningar utföras. Avstyckning från stamfastigheten sker enligt fastighetsbildningslagen. Det är stugägarna alternativt fastighetsägarna som ansöker om och bekostar avstyckningarna.

Ekonomiska frågor

Det har upprättats ett plankostandsavtal mellan Torsås kommun och beställaren.



Skapad 2025-04-29		Författare Jaqueline Dahllöf	Projektnamn Ändring DP för del av Björkenäs 1:1	Dnr BMN23/777	Sida 10
			Förvaltning Bygg-och miljöförvaltningen	Dokumenttyp Planbeskrivning	

Tidplan

- Samråd – Q1/Q2 2024
- Granskning –Q1 2025
- Antagande Q2 – 2025

Medverkande i planarbetet

Jaqueline Dahllöf – planarkitekt, Torsås kommun

Martin Storm – planarkitekt, Torsås kommun