



**Falkenbergs  
kommun**

## Detaljplan för bostäder **Eftra 2:69, 2:74 och 2:95** Falkenbergs kommun

### **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Upprättad 2023-02-28

---

Samhällsbyggnadsavdelningen fick 2022-05-17 §126 i uppdrag att upprätta och samråda förslag till detaljplan för fastigheterna Eftra 2:69, 2:74 och 2:95, i syfte att pröva utökad byggrätt. Huvudsyftet med detaljplanen är att medge bostadsbebyggelse i form av enbostadshus. Byggrätter utökas och korsmark tillkommer, där komplementbyggnader medges. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2022-10-18 § 234 att godkänna koncept till granskningshandlingar och planförslaget har under granskningstiden 2022-11-09 till och med 2022-12-21 varit utställt i Stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om granskningen har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2022-10-25 av Metria. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter med flera enligt utsändningslista. Granskningen var från början planerad att pågå till och med 2022-12-07 men förlängdes efter att en felaktighet i samrådsredogörelsen rättats till. Det var ett yttrande från samrådet som av misstag inte kommit med i sin helhet. Samrådsredogörelsen kompletterades med den saknade texten och med ett längre svar på yttrandet. Efter kompletteringen gjordes ett nytt utskick och granskningstiden förlängdes till och med 2022-12-21.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under granskningen presenteras i detta granskningsutlåtande i koncentrerat och något redigerat skick (all sakttext finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum. Några remissinstanser har yttrat sig två gånger och då redovisas båda ankomstdatumen. Falkenbergs kommuns bemötande redovisas direkt efter respektive yttrande.

### **SAMMANFATTNING**

---

Under samrådet inkom yttranden från 15 instanser. Inkomna synpunkter berör främst invändningar mot planarbetet överhuvudtaget, mot föreslagna regleringar som medger utökad byggrätt, samt synpunkter om att en ny detaljplan borde omfatta alla fastigheter som omfattas av planen Å57. En av fastighetsägarna inom planområdet är helt emot detaljplanen och vill att fastigheten ska utgå från planområdet samt att planarbetet ska avbrytas.

## **1. LÄNSSTYRELSEN 2022-11-21**

---

Yttrande: Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Tidigare synpunkter har i all väsentlighet beaktats.

## **2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG**

---

### 2.1 Lantmäterimyndigheten 2022-11-25, 2022-12-16

Yttrande: Lantmäteriets synpunkter i samrådsskedet har tillgodosetts och Lantmäteriet har inget att erinra mot planförslagets granskningshandlingar.

### 2.2 Barn- och utbildningsnämnden 2022-11-21

Yttrande: Då förslaget till detaljplan inte innebär någon förändring i form av fler bostäder eller förändrade trafikförhållanden, bedömer barn- och utbildningsnämnden att förslaget inte heller kommer påverka förutsättningarna för boende i berörda fastigheter eller i området i övrigt att få tillgång till den offentliga service som ligger inom nämndens uppdrag.

### 2.3 Bygglövsnämnden 2022-11-15

Yttrande: Bygglövsnämnden har tagit del av planförslaget och har inget mer att tillägga ytterligare efter samrådsremissen.

### 2.4 Falkenberg Energi AB 2022-11-08, 2022-11-16

Yttrande: Detta är inte Falkenberg energis nätområde.

### 2.5 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2022-11-16

Yttrande: Inget att erinra.

### 2.6 Räddningstjänsten 2022-11-15, 2022-12-07

Yttrande: Till detaljplaneförslaget vill räddningstjänsten redan i detta skede påminna om BBR 5:61 – Skydd mot brandspridning mellan byggnader:

Byggnader ska utformas med tillfredställande skydd mot brandspridning mellan byggnader. (BFS 2011:26). Tillfredställande skydd erhålls om byggnader uppförs med ett avstånd om minst 8 meter, alternativt med skydd som motsvarar det högsta kravet för brandceller eller brandväggar i respektive byggnad.

För övrigt har räddningstjänsten tagit del av handlingarna och har inget ytterligare att tillföra ärendet.

*Kommentar: Skydd mot brandspridning mellan byggnader bevakas vidare i senare skede.*

## 2.7 VIVAB 2022-12-20

Yttrande: Inget att erinra angående vatten och avlopp.

I planbeskrivningen under kapitel 5.6 Teknisk försörjning/avfall beskrivs att ”närmaste återvinningsstation finns ca. 700 meter från parkeringen på stranden”. Denna station som ligger i Ugglarp har endast möjlighet att samla in glas.

*Kommentar: Planbeskrivningen redigeras.*

## 2.8 Kultur- fritids- och tekniknämnden, 2022-12-22

Yttrande: Tillstyrker planförslaget. Positivt att byggnad ska placeras 4,5 m från fastighetsgräns.

Området utanför planen anges vara förhållandevis vältrafikerat av oskyddade trafikanter. Den nya angöringen för fastigheten 2:95 föreslås säkras med servitut mot Poppelvägen eller Tångtäcktsvägen via fastigheten 2:54. Fastigheten 2:54 ligger utanför detaljplanen inom den gamla planen Å57. Å57 har utfartsförbud mot Tångtäcktsvägen. Lämpligast är då angöring via Poppelvägen.

*Kommentar: I Å57 är gränsen mellan grönytan och Tångtäcktsvägen ritad med en streckad linje, med förklaringen ”Gränslinje ej avsedd att fastställas”. Gränser som avser utfartsförbud är ritade med en tjockare streckad linje och med pilar som markerar start och slut för gränsen.*

## **3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER**

---

### 3.1 Skanova, 2022-11-08, 2022-11-09

Yttrande: Inget att erinra. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av planförslaget.

### 3.2 EON Energidistribution AB, 2022-12-13

Yttrande: Inga synpunkter.

### 3.3 IP Only, 2022-11-10

Yttrande: Inga synpunkter.

## **4. SAKÄGARE**

---

### 4.1 Långasands samfällighetsförening (genom styrelsen), Eftra GA:4, 2022-11-27

Yttrande: Långasands samfällighetsförening motsätter sig förslaget. Hela områdets detaljplan behöver ses över och att endast se över tre fastigheter mitt i aktuellt område känns inte rimligt i förhållande till hur hela områdets detaljplan är utformad. Samfälligheten förordar att kommunen tar ett helhetsgrepp och ser över hela detaljplanen för aktuellt område.

*Kommentar: Det är inte aktuellt att utöka planområdet. Planförslaget är i sig inget hinder mot en ny detaljplan för området i övrigt. Falkenbergs kommun har tidigare haft en intention att upprätta en ny detaljplan för området som*

*helhet. Det planarbetet har avbrutits efter beslut i kommunstyrelsen 2021-03-16 §78 (ärendenummer KS 2016/281).*

#### 4.2 Sakägare 5, 2022-11-09, 2022-12-20

Yttrande 1: I utskickad Samrådsredogörelse gällande detaljplan Eftra 2:95 m fl noterar jag att mitt yttrande bara finns återgivet till en av tre insända sidor. Jag finner inte heller svar på den del av mitt yttrande som inte återges i samrådsredogörelsen.

Jag begär därmed komplettering av utsänt material, samt där tillhörande kommentarer, görs till sakägare, samt relevant justering av svarsdatum.

Yttrande 2: Undertecknad tackar för de förtydliganden som gjorts i samrådsredogörelsen. Dessvärre konstaterar jag dock att alla frågor inte besvarats, samt att tillräckliga justeringar inte vidtagits i planförslaget.

Så som angivits i föregående yttrande anser jag att arbetet med en ny detaljplan bör präglas av transparens, ändamålsenlighet och varsamhet. Jag upplever dessvärre att det fortsatt saknas transparens i flera avseenden. Dels vad gäller bakgrund och nuvarande förhållanden, dels vilka förändringar som finns i den nya detaljplanen. Apropå god hushållning med resurser så anser jag det orimligt att jag, och övriga, som sakägare ska behöva begära ut tidigare handlingar för att kunna sätta sig in i ärendet. Inte heller ska det behövas fackfolk för att jämföra tidigare detaljplan med nu föreslagen för att kunna förstå vilka skillnader som föreslås. Allt detta bör på ett enkelt sätt framgå i planbeskrivningen, vilket nu inte är fallet. Vidare överskrider fortfarande föreslagna åtgärder vad som kan anses ändamålsenligt och varsamt.

Inledningsvis vill jag dock anmärka mot de skäl som anges för att ändra detaljplanen. Under punkt 1.2, tredje stycket, anges: ”Byggrätten utökas för att befintlig byggnad ska kunna beviljas bygglov då det bedöms som lämplig markanvändning och god hushållning med resurser att möjliggöra för byggnaden att finnas kvar.”

I perspektivet av hela detaljplanen Å57 kan man fråga sig varför just denna byggnad skulle utgöra lämplig markanvändning. Det finns fler tomter inom Å57 med liknande förutsättningar där en större byggnad i så fall också skulle anses vara lämplig markanvändning. Detta har man dock inte funnit vara skäl nog för att ändra hela Å57.

1. Vad är det som gör att ”lämplig markanvändning” utgör ett så tungt vägande skäl för ändrad detaljplan i just detta ärende, när det inte vägt tillräckligt tungt för Å57 i sin helhet?

Att processekonomi/hushållning med resurser anses utgöra en grund för att ändra detaljplan får anses tveksamt. Om en fastighetsägare brutit mot detaljplan, bygglov eller byggregler tas sällan/aldrig hänsyn till ekonomi, utan de måste stå för kostnaderna för att återställa/åtgärda. Detta är rimligt eftersom det annars i praktiken skulle vara fritt fram att överskrida bygglov. Rimligen bör samma regler gälla för Falkenbergs kommun. Inför lagen är alla lika. I detta fall har Falkenbergs kommun, så som flera gånger tidigare, brutit genom att medge bygglov för större yta än vad detaljplanen tillåter. Därmed får Falkenbergs kommun också ta ansvar och vid behov stå för de kostnader som krävs för att åtgärda det fel de orsakat. Det ter sig helt orimligt att kunna kringgå lagen på detta sätt bara för att ”hushålla med resurser”.

2. På vilket sätt utgör ”god hushållning med resurser” ett unikt skäl för ändrad detaljplan i just detta ärende, när det inte beaktas i ärenden då det är fastighetsägare som brustit?

I perspektivet av de två angivna skälen behöver man också beakta det prejudice-rande värdet i att ändra detaljplanen. Just nu upplevs detta ärende kanske unikt, men vad säger att det inte dyker upp liknande ärenden i framtiden? Då har Falkenbergs kommun statuerat att ”lämplig markanvändning och god hushållning med resurser” är skäl för att ändra detaljplan för enstaka fastigheter.

3. Hur resonerar Falkenbergs kommun när det gäller att detta ärende kan bli prejudicerande för andra liknande ärenden i området och kommunen?

Avseende kommentaren att situationen här är unik så vill jag påstå att varje ärende är unikt. Det kan rimligen inte utgöra grund för att fatta beslut om ändrad detaljplan. Inte heller är det relevant att de tre fastigheterna är en tydligt avgränsad grupp. Det finns flera avgränsade grupper i området, men det är ju inte aktuellt att ändra detaljplanen på grund av det. De tre fastigheterna utgör ju de facto en del av ett större område och är på så sätt inte mer unika än andra fastigheter inom Å57.

4. Vilka är de formella grunderna för att Falkenbergs kommun anser att situationen är så unik att man ska hantera ett felaktigt givet bygglov genom att ändra detaljplanen?

Följande frågor i mitt första yttrande har inte besvarats i helhet.

5. Vilken byggyta medger Å57 för de tre fastigheterna?

Här angavs endast ett spann för alla tre, men jag önskar svar för respektive fastighet. Detta för att kunna ta ställning till hur stora avsteg som föreslås göras från nuvarande plan.

6. Vilka avsteg från befintlig detaljplan har redan gjorts?

På denna fråga svarar Falkenbergs kommun att ”det är därför inte relevant”, vilket jag inte instämmer i. Frågan gäller alla tre fastigheterna. Det föreslås flera ändringar i detaljplanen som inte är relevanta för det aktuella bygglovet men som är relevanta för andra tidigare avsteg. I synnerhet gäller denna ändringen av prickmark till kryssmark, som ju inte på något sätt hänger ihop med det aktuella bygglovet. Det ter sig därför högst relevant att få beskrivet tidigare avsteg som man nu tar höjd för.

7. Vilka avsteg från detaljplanen har medgivits av kommunen?

Det vill säga, vilka av nuvarande byggnader som strider mot detaljplanen har godkänts av kommunen, och vilka är ”svartbyggen”? Byggnader som nu eventuellt är svartbyggen kan ju genom föreslagen detaljplan helt plötsligt bli ”vita”. Detta är relevant för att kunna ta ställning i ärendet ur ett rättviseperspektiv.

8. Hur stor byggyta har befintliga huvud- och komplementbyggnader? (För respektive byggnad.) Och hur beräknas ytan på de komplementbyggnader som ligger utanför fastighetsgränsen? Falkenbergs kommun anger komplementbyggnaderna summariskt till 33, 23 respektive 28 kvm. När dessa ytförhållanden jämförs med de komplementbyggnader som syns på satellitbild så stämmer det inte överens. Därav begärs precisering av vilken yta de olika komplementbyggnaderna har. Detta är också högst relevant för fråga 11-14.

9. Vilka byggnader/vilken byggyta har uppförts inom ramen för ”friggebod” eller ”attefalls”-åtgärd?

Utlåtande

Detaljplan för Efra 2:69, 2:74 och 2:95

5 (11)

10. Vilka är förändringarna i nya detaljplanen jämfört med den ursprungliga?

Det saknas fortfarande precisering. Våningsantal finns inte upptaget i planförslaget och ändring av prickmark till kryssmark läses ut indirekt. Jag emotser en punktlista eller liknande som på ett överskådligt och konkret sätt redogör för föreslagna förändringar. Likaså efterfrågas bakgrund för respektive förändring, det vill säga varför man vill göra denna förändring.

I förslaget så anges att det inom kryssmark medges komplementbyggnader om 25 kvm. Inget nämns om övriga befintliga och framtida komplementbyggnader. Detta väcker en del följdfrågor:

11. Hur kommer befintliga komplementbyggnader på icke-kryssmark att räknas och hanteras?

12. Införs det någon begränsning i möjligheterna till bygglov för ytterligare komplementbyggnader på icke-kryssmark?

13. Kommer man få lov att utöka byggnationen på kryssmark till totalt 25 kvm trots att det finns andra komplementbyggnader på fastigheten som inte ligger på kryssmark?

14. Hur räknas/beaktas ytan för den del av komplementbyggnader som ligger utanför fastighetsgränsen?

Jag anser att formuleringen om 25 kvm komplementbyggnad på kryssmark är felaktig. Den borde i så fall vara en begränsning om 25 kvm på fastigheten, men med möjlighet att bygga på kryssmark. Annars så öppnas det ju faktiskt upp för att bygga ytterligare komplementbyggnader.

Återigen undrar man också varför en ny detaljplan ska luckra upp bygglovsbegränsningarna mer än nödvändigt.

15. Vad är grunden till att ändra prickmark till kryssmark, då det inte alls är relevant för kärnproblemet som den nya detaljplanen avser lösa?

Resonemanget kring våningsantal ter sig besynnerligt. Att det generellt sett inte är lämpligt med en begränsning innebär inte att det är förbjudet i det enskilda fallet. Om det dessutom är så att Falkenbergs kommun menar att situationen här är "unik" så borde det finnas ett unikt skäl att här begränsa våningsantalet.

16. Hävdar Falkenbergs kommun att det skulle vara olagligt eller under alla omständigheter totalt förbjudet att begränsa antalet våningsplan i en detaljplan?

Bedömningen avseende förändrad insyn och bebyggelsemiljö ter sig också besynnerlig. Från mitt hus/fastighet kan jag se in på "vinden" på 2:74. Därmed kan någon på vinden på 2:74 (eller en framtida andra våning) se in i mitt hus/min fastighet. Den ändrade detaljplanen begränsar inte heller att det kommer fler andra-våningar, takkupor mm. med insyn mot mitt hus/fastighet.

17. Hur har Falkenbergs kommun kommit fram till/gjort bedömningen att planförslaget inte skulle innebära någon påtaglig förändring i insyn till min fastighet?

När det gäller bebyggelsemiljö så har flera i området reagerat på att huvudbyggnaden på Efra 2:74 sticker ut i miljön. Det ter sig då anmärkningsvärt att Falkenbergs kommun summariskt bedömer att planförslaget inte innebär någon påtaglig förändring av områdets bebyggelsemiljö. Vidare kan återigen påpekas att planförslaget öppnar för att det uppförs nya, större, hus på 2:69 och 2:95.

18. Hur har Falkenbergs kommun kommit fram till/gjort bedömningen att planförslaget inte skulle innebära någon påtaglig förändring av områdets bebyggelsemiljö?

Effekten av föreslagen plan blir alltså inte att bara lösa kärnproblemet och konservera nuvarande situation. Tvärtom så öppnar planen för nya "möjligheter" för aktuella fastigheter. Man kan riva och bygga nya, ännu större, huvudbyggnader. Man får ha ovanvåningar och med bygglov få takkupor med utökad sikt till omkringliggande fastigheter. Man får helt lovligt bygga komplementbyggnader på mark som andra fastigheter i motsvarande situation inte får bebygga. Dessa kan dessutom utformas på ett sätt som medger sovloft/ovanvåning.

19. Vilka är grunderna för att Falkenbergs kommun inför lättnader i detaljplanen utöver de som är absolut nödvändiga för att lösa problemet med det aktuella bygglovet?

20. Varför medges överhuvudtaget utökad lovplikt för tillbyggnader, skärmtak och takkupor?

Detta håller ju fortsatt möjligheten att få bygglov för sådana åtgärder öppen. Det finns vad jag ser inget i detaljplanen som utgör obligat hinder, och därigenom inte en definitiv begränsning för ytterligare exploatering. Därigenom blir nämnda "begränsningar" tämligen tandlösa, och jag som granne kan inte förutspå hur området kan komma att utvecklas och vilka konsekvenser det kan få för min fastighet. Föreslagen plan blir så att säga "ur askan i elden".

Sammanfattningsvis är flera relevanta frågor fortfarande obesvarade. Jag vidhåller fortsatt att föreslagna förändringar långt överskrider vad som är försvarligt utifrån det egentliga behovet. Konsekvenserna går ut över bland annat omkringliggande fastigheter. Jag skulle kunna vitsorda en ändrad detaljplan, om den vore just ändamålsenlig och varsam, vilket den inte är. I stället nödgas jag bestrida förelagt planförslag.

*Kommentar: Delar av samrådsyttrandet kom av misstag inte med i samrådsredogörelsen. Samrådsredogörelsen kompletterades och granskningstiden förlängdes.*

*Det stämmer att varje ärende är unikt och vid en ansökan om planbesked gör kommunen en bedömning av det specifika ärendet. Detaljplanen ska hålla över tid och i bedömningen av vad som är lämpligt görs en avvägning mellan många olika allmänna och enskilda intressen.*

*När kommunen upprättar en ny detaljplan ska kommunen pröva markens lämplighet. Mark- och vattenområden ska planläggas för de ändamål som områdena är bäst lämpade för och planläggningen ska främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror. Falkenbergs kommuns bedömning är att planförslaget innebär lämplig markanvändning och god hushållning med resurser.*

*Den berörda byggnaden på Eftra 2:95 är den enda byggnaden i området där ett bygglov upphävts i efterhand, efter att byggnaden uppförts. För att bygglov ska kunna beviljas så att byggnaden ska kunna stå kvar behövs andra förutsättningar än vad gällande plan medger. Det finns ingen annan byggnad/fastighetsägare i området som är i samma situation och i samma behov. Det bedöms lämpligt att avgränsa planområdet så att det omfattar de tre fastigheterna som tillsammans bildar en egen grupp som omgärdas av allmän plats, Långasandsbäcken, Bäckvägen, Popelvägen och grönytan mot Tångtäktsvägen. Därmed blir det en enhetlig reglering för de tre fastigheterna. Det finns inget motiv till att utöka planområdet för att omfatta fler fastigheter.*

Utlåtande

Detaljplan för Eftra 2:69, 2:74 och 2:95

7 (11)

*I planbeskrivningens inledning beskrivs huvuddragen i planen Å57 samt huvuddragen i planförslaget. I planbeskrivningens avsnitt om översiktsplan och detaljplaner beskrivs regleringarna i Å57 mer utförligt. I avsnittet om förutsättningar och förändringar beskrivs planförslagets regleringar mer utförligt med illustrationer som visar exempel på vad planförslaget medger.*

*I Å57 regleras att högst en tiondel av tomtplatsen får bebyggas. Det kan sägas motsvara en högsta tillåten byggnadsarea om 103,8 m<sup>2</sup> på Eftra 2:69, 105 m<sup>2</sup> på Eftra 2:95 och 113,7 m<sup>2</sup> på Eftra 2:74. Utöver detta kan även bygglovsbefriade åtgärder göras med en sammanlagd byggnadsarea om ytterligare 75 m<sup>2</sup> per fastighet.*

*I detaljplaneprocessen prövas vad som är lämpligt inom planområdet. Bedömningen av vad som är lämpligt görs utifrån den fysiska miljön och utifrån avvägningar mellan olika intressen. Berörda fastighetsägare har uttryckt intresse av att kunna uppföra komplementbyggnader i den sydöstra delen av planområdet. Falkenbergs kommuns bedömning är att det är lämpligt att medge och har därför med ett område med korsmark.*

*Byggnaderna på fastigheterna har mätts in av Metria som upprättat grundkartan till detaljplanen. På Eftra 2:69 uppgår huvudbyggnadens byggnadsarea till 137,4 m<sup>2</sup> och de två komplementbyggnaderna uppgår till 13,1 respektive 19,7 m<sup>2</sup>. På Eftra 2:95 uppgår huvudbyggnadens byggnadsarea till 145,0 m<sup>2</sup> och de två komplementbyggnaderna uppgår till 15,3 respektive 12,4 m<sup>2</sup>. På Eftra 2:74 uppgår huvudbyggnadens byggnadsarea till 172,5 m<sup>2</sup> (varav 13,5 m<sup>2</sup> är öppenarea) och de två komplementbyggnaderna uppgår till 12,9 respektive 10,6 m<sup>2</sup>. Byggnadernas yta räknas i sin helhet även om de delvis står utanför fastighetsgräns.*

*Möjligheterna till komplementbyggnader begränsas av att tillåten byggnadsarea begränsas. Byggnadsarea räknas enligt svensk standard. Planförslaget medger komplementbyggnader både på korsmark och inom samma egenskapsområde som huvudbyggnaden, förutsatt att tillåten byggnadsarea inte överskrids. Befintliga åtgärder som är planstridiga kan medföra att bygglov inte kan beviljas för nya åtgärder.*

*I planförslaget finns en planbestämmelse om utökad lovplikt, vilket innebär att bygglovsbefriade åtgärder som t. ex. attefallshus och friggebod regleras bort. Det ger mer förutsägbarhet än i nuläget.*

*Frågan om vilka befintliga byggnader som uppförts som bygglovsbefriade åtgärder har inte undersökts, men sett till regelverket så innebär planförslaget att byggnader som kan ha uppförts som friggebod eller attefallshus blir planenliga. De befintliga komplementbyggnader som är placerade i fastighetsgräns eller delvis utanför fastighetsgräns följer inte reglerna för bygglovsbefriade åtgärder och de blir inte heller planenliga genom planförslaget.*

*Detaljplanen upprättas i enlighet med Boverkets föreskrifter som är bindande och styr vilka planbestämmelser som får användas och hur de ska vara formulerade. Bestämmelser om våningsantal används inte längre. Istället ska byggnaders höjd regleras med till exempel nockhöjd och takvinkel.*

*Bedömningen om insyn grundas på att planförslaget medger förhållandevis låga enbostadshus och att det är ca 28 m mellan byggrätterna på vardera sidan om Tångtåktsvägen. I eventuella framtida bygglovsprövningar kan det bli aktuellt att höra grannar.*



*Det aktuella planförslaget innebär inte någon större förändring jämfört med de bygglov som redan har beviljats på de berörda fastigheterna. I planbeskrivningen illustreras hur planområdet kan se ut om planförslagets byggrätter nyttjas fullt ut. Den möjliga förändringen bedöms som liten jämfört med nuläget.*

#### 4.2 Sakägare 6, 2022-12-16

Yttrande: Den centrala frågan i detta planärende är om kommunen genom en s.k. frimärksplan kan skapa förutsättningar för att i efterhand bevilja bygglov för en till-/ombyggnad på Eftra 2:95 efter olovligt byggande.

Efter överprövningar av kommunens beslut att bevilja bygglov konstaterades att detta var felaktigt då uppförandet stred emot förefintlig detaljplan. Rättelseåtgärder ansågs emellertid kunna anstå på grund av en från kommunens sida aviserad översyn av detaljplanen och att denna översyn torde ge förutsättningar för ett framtida bygglov.

Härefter har kommunen avspisat tanken på en översyn av planen i vidare bemärkelse och enbart riktat sig på tre fastigheter varav en av dessa fastighetsägare saknar intresse att låta sin fastighet involveras i frimärksplanen. Invändningar häremot har framförts och kommunens motivering är i princip likalydande oavsett invändning. Därvid har kommunen anfört: "Utan planstöd kan bygglov inte beviljas och den berörda byggnaden skulle behöva rivas. Byggrätten inom planområdet utökas för att befintlig byggnad ska kunna beviljas bygglov. Falkenbergs kommuns bedömning är att det är god hushållning med resurser och en lämplig markanvändning. Situationen är unik i området och det är inte motiverat att ta med fler fastigheter än de tre som omfattas av planförslaget. De tre fastigheterna utgör en avgränsad egen grupp i området."

Rent materiellt är det inte utrett att den berörda byggnaden måste rivas för att överensstamma med nu gällande plan. Snarare är det nybyggnadens takkonstruktion (plan två, inredd vind) som får anpassas till planbestämmelserna. Om så sker så påverkas inte grannar och andra närboende på ett negativt sätt såsom nu är för handen. Dessutom är påståendet att de tre fastigheterna utgör en egen grupp svårförståeligt. En lämplig markanvändning kan knappast förekomma vad gäller tre fastigheter inom området men inte i övrigt. Kommunen måste förklara vad som avses med hävdade materiella förhållanden.

Vidare är sättet att läka det olovliga bygget suspekt. Därvid är följande att märka:

Byggsanktioner har sin bakgrund i ett påföljdssystem av straffrättslig natur. Den gamla byggnadslagen (från 1947) och efterkommande byggnadsstadga innefattade förutom straffrättsliga påföljder att handräkningsförfarande varigenom överexekutor kunde verkställa rivningar eller förelägga ägare att vidta rättelse genom att undanröja den olovliga delen av byggnaden. Förfarandet ersattes 1976 av ett avgiftssystem vilket kommit att bestå än idag. Syftet härmed är att sanktioner ska verka avhållande på dem som överväger att bygga utan lov såsom skett på fastigheten Eftra 2:95. Just preventionssyftet betonas genomgående i förarbetena, jfr prop. 1975/76:164 s.19 f. Man menade att sanktionsavgift skulle utgå och såsom särskilt allvarliga fall ansågs olovligt uppförande av ny byggnad eller tillbyggnad på befintlig byggnad.

Möjlighet till rättelse finns i lagstiftningen men den tiden är sedan länge passerad. Med rättelse avses i förevarande fall att det olovligt uppförda rivs eller på annat sätt

Utlåtande

Detaljplan för Eftra 2:69, 2:74 och 2:95

9 (11)

undanskaffas. Det är inte möjligt att med kommunens benägna bistånd vidta rättelse genom en planändring begränsad till tre fastigheter. Agerandet från kommunens sida präglas inte av opartiskhet och likabehandling. Det enda syftet med en sådan plan är att legalisera det olovliga byggandet.

Den praxis som finns på området är att undantag kan ske om en planläggning av området, varmed avses ett vidare område än tre fastigheter, är förestående och förväntas vinna laga kraft. Detta är en helt annan sak än en riktad lösning såsom i förevarande fall. Grunden för en förestående ny planläggning kan inte vara att läka ett specifikt olovligt byggande utan en mer generell hantering med avseende på områdets lämplighet och utformning med mera. Vidare skall intressen vägas emot varandra och den förestående detaljplanen ha stöd i översiktsplanen eller vad som allmänt bör råda i området.

Skälet till att rättelseåtgärder i anslutning till det undanröjda bygglovets kunde anstå var att kommunen aviserat en översyn av den gamla planen, vilket möjligen varit rimligt om de fastigheter som innefattas i den gamla planen vore föremål för översynen och ett nytt planförslag. Den idén har fallit och att då välja en annan lösning med frimärksplan är möjligen innovativt men inte förenligt med gällande regelverk.

Planförslaget innebär att kommunen premierar fastighetsägare som brutit emot gällande plan, vilket är uppseendeväckande. Lika uppseendeväckande är att övriga fastighetsägare och grannar under den gamla planens hägn inte kan räkna med någon likabehandling i planhänseende.

*Kommentar: Byggnaden på Eftra 2:95 har inte uppförts utan bygglov. Byggnaden har uppförts i enlighet med beviljat bygglov. Bygglovets har upphävts i efterhand.*

*Bygglovets upphävdes med hänvisning till att tillåten byggnadsarea överskrids och det inte kunde betraktas som en mindre avvikelse från planen Å57. Därför skulle det inte räcka att bygga om taket. För att bygglov ska kunna beviljas så att byggnaden ska kunna stå kvar behövs andra förutsättningar än vad gällande plan medger.*

*Det är ingen annan fastighetsägare i området som är i samma situation. De tre fastigheterna inom planområdet utgör en egen grupp som är tydligt avgränsad av grönytor och gator. Markanvändningen i området i stort är kvartermark för bostadsändamål och det är lämplig markanvändning inom planområdet även framgent. De byggnadsvolymer som planförslaget medger bedöms som lämpliga på platsen. Tillåtna volymer och höjder bedöms inte orsaka några olägenheter. Planförslaget bedöms förenligt med Falkenbergs kommuns översiktsplan. Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen.*

## **7. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR**

---

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- Planbeskrivningens avsnitt om avfall redigeras enligt synpunkter.
- I planbeskrivningen görs mindre redaktionella ändringar och förtydliganden.
- Planbeskrivningen anpassas till en ny mall vilket medför redaktionella ändringar.

Planenheten föreslår att planhandlingarna efter gjorda revideringar kan antas.

## 9. NAMNLISTA

---

Följande har inkommit med skriftliga synpunkter vilka helt eller delvis ej har blivit beaktade i och med föreliggande förslag. Dessa kommer innan antagandet att meddelas i enlighet med 5 kap 24 § PBL.

Förkortningen (s) innebär att synpunkten inkom i samband med plansamrådet samt (g) att synpunkten inkom under granskningen.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad  
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad  
Sakägare 1 (s)  
Sakägare 2 (s)  
Sakägare 4 (s)  
Sakägare 5 (s, g)  
Sakägare 6 (s, g)  
Sakägare 7 (s)  
Övriga 2  
Långasands samfällighetsförening, (g)

Av dessa kan följande betraktas som sakägare m fl som är berättigade att besvära sig över ett senare antagande av planförslaget. Dessa kommer sålunda att erhålla meddelande med besvärshänvisning, i enlighet med 5 kap 29-30 § PBL, efter ett eventuellt antagande.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad  
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad  
Sakägare 1  
Sakägare 2  
Sakägare 4  
Sakägare 5  
Sakägare 6  
Sakägare 7  
Långasands samfällighetsförening

## PLANENHETEN

---