



Falkenbergs
kommun

Antagandehandling



Ändring av plan M48, **Olofsbo havsbad**

Falkenbergs kommun, KS2017/175

Bilaga A, kompletterande planbeskrivning

Upprättad 2023-04-04

Reviderad 2023-09-19, 2024-02-06

Planhandlingar

Plankarta, ändring av plan M48 2024-02-06

Bestämmelser och beskrivning, ändring av plan M48, 2024-02-06

Bilaga A, kompletterande planbeskrivning, ändring av plan M48,
2024-02-06

Bilaga B, undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-03-07

Samrådsredogörelse, 2023-09-19

Granskningsutlåtande, 2024-02-06

Övriga handlingar

Fastighetsförteckning, 2023-09-12

Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Upplysningar lämnas av

Planenheten, telefon: 0346 – 88 60 00, e-post: plan@falkenberg.se

Innehåll

1 Inledning.....	4
Ändringens syfte.....	4
Ändringens huvuddrag.....	4
Ärendets bakgrund och handläggning.....	4
Preliminär tidplan.....	4
Läge, areal och markägoförhållanden.....	5
2 Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	5
Detaljplaner.....	6
Beslut om bygglovsbefriade åtgärder.....	6
3 Avvägningar enligt miljöbalken.....	7
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	7
5 Förutsättningar och förändringar.....	7
Mark, vatten och vegetation.....	7
Geoteknik och radon.....	8
Risk för skred, erosion och översvämning.....	8
Landskapsbild, befintlig bebyggelse och kulturmiljö.....	8
Tillgänglighet.....	9
Ändringar av M48.....	9
Gator och trafik.....	12
6 Teknisk försörjning.....	13
Vatten, spillvatten, dagvatten.....	13
Värme, gas, el, bredband och opto.....	13
Avfall.....	13
Räddningstjänsten.....	14
7 Genomförande av planförslaget.....	14
Organisatoriska och administrativa frågor.....	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Ekonomiska frågor.....	16
Tekniska frågor.....	16
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	16
9 Medverkande.....	17

1 Inledning

Ändringens syfte

Ändringen av planen M48 syftar till att anpassa befintliga byggrätter för badstugor på fastigheten Olofsbo 1:18 till befintliga stugors placering och storlek. Syftet är även att anpassa regleringen så den blir mer lik regleringen av omgivande stugbebyggelse.

Syftet med ändringen bedöms förenligt med det ursprungliga syftet med planen M48, som dels var att få ett underlag för bildande av kvarterssamfälligheter inför utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, dels att få en bestämd plats och storlek anvisad för varje byggnad.

Ändringens huvuddrag

I planen M48 från 1970-talet är fastigheten Olofsbo 1:18 huvudsakligen planlagd för bostadsändamål med avgränsade byggrätter för nio små badstugor om högst 20 m² vardera, och därutöver möjlighet till altaner. Ändringen innebär att byggrätternas placering ändras och tillåten byggnadsarea utökas till högst 34 m² per badstuga.

Ärendets bakgrund och handläggning

Ändringen har initierats av ägare till stugor på fastigheten Olofsbo 1:18 för att stugorna ska bli planenliga och bygglov ska kunna beviljas för dessa stugor som idag saknar bygglov. Kommunstyrelsen gav 2017-09-12 dåvarande samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att pröva att ge byggrätter motsvarande nuvarande bebyggelse på fastigheten Olofsbo 1:18 (KS2017/175 §128).

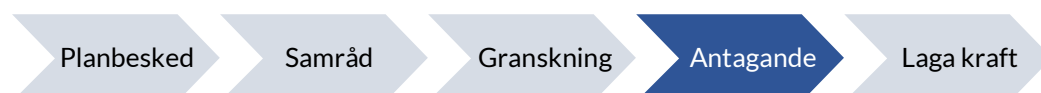
Eftersom det är små förändringar som behöver göras bedöms det lämpligt att hantera som en ändring av planen M48. Ändringen görs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900. Planförslaget ställs ut två gånger, först på samråd och senare på granskning.

Preliminär tidplan

Samråd vår 2023

Granskning höst 2023

Antagande vår 2024





Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Olofsbo, vid havet, cirka 6,5 km nordväst om centrala Falkenberg. Planen M48 har från början omfattat ett cirka 21 hektar stort markområde, men stora delar av planen har ersatts av nyare planer. Planområdet omfattar idag huvudsakligen större delen av Olofsbo S:3, hela Olofsbo 1:18 och 5:11 samt del av Olofsbo S:14, Olofsbo 1:11, 1:21, 1:22, och 5:4. Ett flertal andra fastigheter ingår med en mycket liten del i planområdet, eftersom fastighetsgränser och plangränser inte stämmer helt överens med varandra. De bestämmelser som ändras berör endast fastigheten Olofsbo 1:18. All mark inom planområdet är privatägd.

2 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Planförslaget bedöms förenligt med Falkenbergs kommuns Översiktsplan 2.0 och den fördjupade översiktsplanen för norra och södra kusten. Översiktsplanens generella rekommendationer för kusten är att tillväxten i kustområdet bör ske genom nybyggnation inom eller i direkt anslutning till redan bebyggda områden och genom att fritidshus omvandlas till permanentbostäder. Planområdet ligger inom ett område som är avsett för befintlig bebyggelse. Det angränsande strandområdet har ett särskilt bevarandevärde. Översiktsplan 2.0, laga kraft 2014-

06-27, enligt beslut 2019-01-15 KS §26 fortfarande aktuell, med några mindre ändringar.

Fördjupad översiktsplan för norra och södra kusten, Falkenbergs kommun, laga kraft 2020-01-03.

Detaljplaner

Planen M48 är från 1970-talet och omfattar ett stort område som huvudsakligen är planlagt för allmän plats och bostadsändamål, avsett för badstugor. Planen omfattar även mindre områden för handelsändamål respektive för allmänt ändamål, avsett för en allmän toalettbyggnad för badgäster. Genom åren har stora delar av M48 ersatts med nyare planer, framför allt under 1990-talet då nya detaljplaner upprättades för respektive kvarter med badstugor. Olofsbo 1:18 är den enda fastigheten vars badstugor ännu omfattas av bestämmelserna i M48. En del av Norrgårdsvägen, mellan kvarteret Doppingen och kvarteret Ejdern, omfattas av M48 och är planlagd som kvartersmark. Marken är prickad och omfattas av ett u-område, ett markreservat för underjordiska ledningar, som inte berörs av ändringarna.



Bilden till vänster visar planen M48. Bilden till höger visar vilka delar av M48 som fortfarande gäller. De ljusare partierna har ersatts av nyare planer.

Fastigheten Olofsbo 1:18 ligger i kvarteret Doppingen. Övriga badstugor i kvarteret Doppingen omfattas av planen M89, som upprättades för att befintliga stugor skulle kunna utökas och kompletteras med utrymme för wc och dusch. Tillåten byggnadsarea är 42 m² per badstuga i kvarteret Doppingen.

De närmast angränsande kvarteren Alkan och Ejdern omfattas av detaljplanerna M87 respektive M88 där tillåten byggnadsarea varierar mellan 36 m² och 42 m².

Beslut om bygglovsbefriade åtgärder

Bygglövsnämnden har tidigare beslutat om riktlinjer för badstugekvarteren i Olofsbo som innebär att vissa åtgärder är bygglovsbefriade under förutsättning att riktlinjerna följs (beslut 2019-06-27 § 158). Riktlinjerna omfattar tillåten storlek på

altan, insynsskydd, plank och trappa. Dessa riktlinjer ska gälla även badstugorna inom det aktuella planområdet.

3 Avvägningar enligt miljöbalken

Planområdet berörs av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken. Planområdet ligger inom riksintresse för kust, turism och friluftsliv och område för högexploaterad kust. Stranden omfattas av riksintresse för naturvård. Ändringarna bedöms förenliga med hushållningsbestämmelserna och bedöms inte innebära någon negativ påverkan på riksintressena, eftersom ändringarna är små och berör redan befintlig bebyggelse.

Ändringarna berör inte strand- eller biotopskydd.

Ändringarna bedöms inte medföra risk för att någon miljö kvalitetsnorm ska överskridas.

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Ändringarna är små och rör redan befintlig bebyggelse och bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Det behöver därför inte tas fram en miljökonsekvensbeskrivning.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har 2023-03-07 tagits fram och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte förmodas medföra en betydande miljöpåverkan (bilaga B). Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddskontoret har under samrådet framfört att de delar kommunens bedömning. Falkenbergs kommun har efter samrådet fattat ett särskilt beslut om att ett genomförande av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan (beslut 2023-09-04).

5 Förutsättningar och förändringar

Mark, vatten och vegetation

Ännu gällande delar av M48, de delar som inte ersatts av nyare planer, omfattar till största delen strand som är planlagd som allmän plats. All kvartersmark och gatumark har byggts ut. De aktuella ändringarna av planen berör främst kvartersmark för bostadsändamål och befintlig bebyggelse på fastigheten Olofsbo 1:18. Ungefär hälften av fastighetens yta är bebyggd med fritidshus, badstugor, altaner eller liknande. I övrigt består marken på fastigheten av en relativt plan, öppen gräsyta.

Geoteknik och radon

I allmänhet består jordarterna inom området närmast kusten framför allt av sand men även av grus som överlagrar lera. Sand och lera gör att kusten blir erosionskänslig vilket innebär att vid stigande havsnivåer kan erosionen komma att öka märkbart. Erosionsrisk finns då utmed hela kusten förutom där det idag finns berg i dagen.

Om befintliga byggnader rivs och ersätts med nya kan det bli aktuellt att göra en geoteknisk undersökning kompletterad med markradonundersökning inför projektering. Detta för att bland annat klarlägga grundläggningssätt och eventuellt behov av radonsäker konstruktion.

Risk för skred, erosion och översvämning

Kvartersmarken som berörs av ändringarna ligger på cirka +3,0 meter över havet. Framtida klimatförändringar kan innebära ökad risk för översvämning. Enligt länsstyrelsens underlag är det cirka 20 m från ändringsområdet till havet vid beräknad högsta havsnivå runt år 2100 (modellerat högsta högvatten med 50 års återkomsttid inklusive klimateffekt på 1 m). Enligt Falkenbergs kommuns översiktliga kartering är det cirka 80 m från planområdet till område med strandnära skredrisk, utifrån nuvarande havsnivå.

Syftet med ändringen av M48 är att redan befintliga badstugor ska kunna beviljas bygglov. Byggnaderna är av enklare slag och området i stort har varit bebyggt sedan decennier. Frågan om stigande havsnivåer och översvämningssrisker behöver hanteras i ett större sammanhang än i samband med en ändring av en äldre plan. Med hänsyn till framtida ökande översvämningssrisker sätts genomförandetiden för ändringen till 5 år.

Landskapsbild, befintlig bebyggelse och kulturmiljö

Kusten och kustbygden har mycket höga landskapsbildsvärden och kulturhistoriska värden. Olofsbo strand är en lång sandstrand med omgivande klitter och strandäng. I norr angränsar Olofsbo till Morups Tånge naturreservat, med öppna strandängar och ett rikt fågelliv. Fyren på Morups Tånge är ett uppskattat landmärke.

Inom planområdet finns sex små badstugor och ett större fritidshus med tillhörande komplementbyggnad. Det finns även en pizzeria och en toalettbyggnad. Den närmaste bebyggelsen består huvudsakligen av låga, enkla badstugor med sadeltak.

Badstugeområdena är karaktäristiska inslag vid stränderna i Falkenberg, De från början mycket små och enkla stugorna vittnar om förändringar i samhället under

1900-talet, med ökande välstånd, införande av allmän semester och ett växande intresse för strand- och badliv.

Olofsbos badstugeområde växte fram snabbt och oreglerat tills myndigheterna ingrep. I mitten av 1900-talet inleddes planläggning för att ordna stugorna gruppvis i den tydliga kvarterstruktur som råder idag. Även om byggrätterna utökats något i senare planer präglas området ännu av stugornas småskalighet.

Ändringen av planen M48 bedöms inte medföra någon påverkan på landskapsbild eller kulturmiljövärden.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är förhållandevis plan men den befintliga strukturen i kvarteret Doppingen innebär att det kan vara svårt att fullt ut tillgodose krav på tillgänglighet, exempelvis krav på tillgänglig parkeringsplats nära bostadsbyggnads entré. För fritidshus finns undantag från plan- och bygglagstiftningens krav på byggnader.

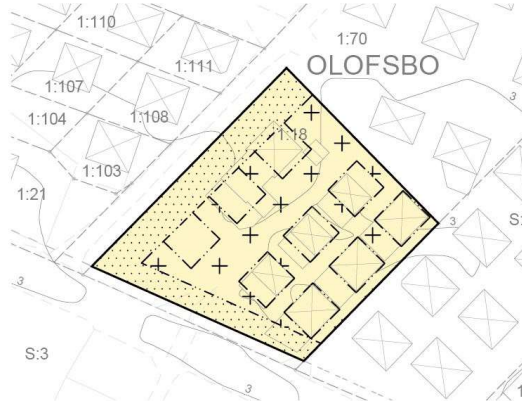
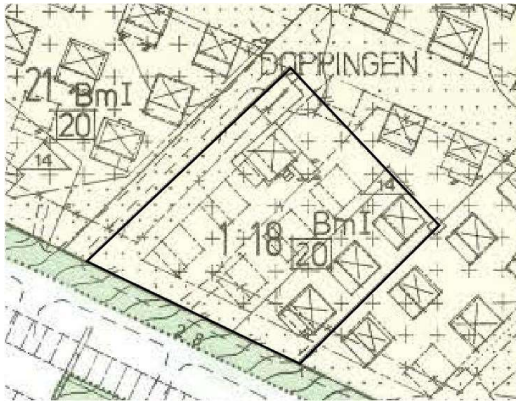
Ändringar av M48

Denna handling är en kompletterande bilaga som ska läsas tillsammans med plankartan och tillhörande beskrivning. Nedan redovisas planbestämmelser som ändras, tillkommer eller utgår. Ändringarna redovisas även på plankartan och tillhörande beskrivning med utförliga förklaringar av planbestämmelserna. Ändringar i den äldre beskrivningen markeras med en vit pil med svart spets och förklarande text, se handlingen Bestämmelser och beskrivning.

Byggrätter ändras inom Olofsbo 1:18

Inom fastigheten Olofsbo 1:18 ändra bestämmelsegränserna för de nio byggrätterna för badstugor. Även bestämmelsegräns mellan punktprickad mark och korsprickad mark justeras något. Gränserna ändras så att befintliga badstugors placering och storlek blir planenliga och så att byggrätterna inom fastigheten blir enhetliga.

Gränserna anpassas inte till det befintliga större fritidshuset, eftersom en sådan ändring inte bedöms förenlig med syftet för planen M48. Det befintliga större fritidshuset på Olofsbo 1:18 har bygglov, fastän det är planstridigt. Att fritidshuset är planstridigt innebär att det inte kan beviljas bygglov för till exempel tillbyggnader. Om fritidshuset skulle rivras medges endast nybyggnation av stugor enligt plankartan. Ändringarna av M48 innebär ingen förändring av situationen för det större fritidshuset.



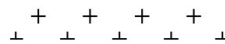
Utsnitt från plankarta med ändringar. Bilden till vänster visar ett utsnitt från planen M48 innan ändring. Den svarta linjen markerar fastigheten Olofsbo 1:18. Bilden till höger visar nya gränser och förändringar av punktprickad mark och korsprickad mark, med en nyare grundkarta som bakgrund.

Mark som icke eller i endast mindre omfattning får bebyggas



Mark som icke får bebyggas

Inom fastigheten Olofsbo 1:18 ändras utbredningen av punktprickad mark eftersom bestämmelsegränserna ändras. Avsikten är att medge befintliga badstugors placering och storlek.



Mark för altan

Inom fastigheten Olofsbo 1:18 ändras utbredningen av korsprickad mark eftersom bestämmelsegränserna ändras. Avsikten är att det ska vara möjligt att uppföra en altan vid respektive badstuga. Bestämmelsen lyder: "Med korsprickning betecknad mark får icke bebyggas i annan mån än att, då så prövas lämpligt, altan får anordnas på sätt som anges i § 6." Observera att formuleringen av § 6 ändras, se längre ner.

Tomtplats storlek

Bestämmelse § 5 utgår. Bestämmelsen lyder: "Med Bm betecknat område får icke genom avstyckning uppdelas i skilda tomtplatser." Bestämmelsen utgår för att det ska vara möjligt att stycka av enskilda fastigheter för respektive badstuga på fastigheten Olofsbo 1:18, på liknande sätt som gjorts i omgivande kvarter.

Del av tomtplats som får bebyggas

Bestämmelse § 6 formuleras om. Ny formulering lyder: "På med Bm och siffra i rektangel betecknat område anger siffran största tillåtna byggnadsarea inom respektive egenskapsområde som avser byggrätt för en badstuga. Mätvärd byggnadsarea tillåts endast inom byggrätt för badstuga, inte på korsprickad mark för altan.

Badstugor får inte sammanbyggas med varandra med någon åtgärd. Avståndet mellan respektive badstuga med tillhörande åtgärder ska vara minst 2,0 m och

största möjliga avstånd ska alltid eftersträvas. Avståndet mäts från panel, plank, staket, trädäck eller plattläggning.

En altan får byggas i direkt anslutning till respektive badstuga, längs med en fasad. Altanens längd får inte överstiga fasadens längd och altanens djup får inte överstiga 3,0 m. Altan på korsprickad mark får inte förses med tak. Plank, staket eller vindskydd får vara högst 1,8 m högt och får nå högst 3,0 m ut från stugan, förutsatt att det är minst 2,0 m avstånd till nästa badstuga med tillhörande åtgärder.”

Utöver att bestämmelsen formuleras om, ändras även siffrorna på plankartan som reglerar hur stor byggnadsarea som tillåts inom fastigheten Olofsbo 1:18, från 20 m² till 34 m² per badstuga.

Avsikten är att reglera byggnaders storlek, med en mer nutida formulering och på ett sådant sätt att befintliga badstugor kan beviljas bygglov, samt att det ska råda en enhetlig reglering inom fastigheten. Ändringen innebär en utökad byggrätt jämfört med planen M48, men tillåten byggnadsarea per stuga är fortfarande mindre än i kvarteret Doppingen i övrigt, eftersom stugorna står tätare placerade på Olofsbo 1:18. Bestämmelsen är formulerad för att stämma överens med de riktlinjer för altan, insynsskydd och plank som gäller i Olofsbo, enligt tidigare beslut i bygglovsnämnden (beslut 2019-06-27 §158).



Bilden till vänster visar befintlig bebyggelse på fastigheten Olofsbo 1:18 och närmast omgivande kvarter. Bilden till höger visar vad de föreslagna ändringarna av planen medger. Det befintliga stora fritidshuset har bygglov och situationen för fritidshuset förändras inte av ändringarna.

Höjd på byggnadsverk

Bestämmelse § 8 ändras. Ny formulering innebär att högsta tillåtna nockhöjd inom Olofsbo 1:18 är 4,0 m. Den tidigare formuleringen om byggnads höjd är något ålderdomlig. För att underlätta kommande bygglovsprocesser ersätts bestämmelsen med reglering av högsta nockhöjd. Den reglerade höjden är någon decimeter högre än möjlig högsta nockhöjd i planen M89, som gäller för omgivande bebyggelse i kvarteret Doppingen. Avsikten är att befintliga stugor ska bli planenliga och kunna beviljas bygglov.

Taklutning

Bestämmelse § 9 kompletteras med en tillkommande, ny bestämmelse. Den nya bestämmelsen innebär att takvinkel ska vara inom spannet 12-35 grader inom fastigheten Olofsbo 1:18, där det tidigare medgavs högst 14 grader. Avsikten är att befintliga stugor ska bli planerliga och kunna beviljas bygglov.

Utformning

f_1 Takform ska vara sadeltak

Ny bestämmelse som tillkommer inom Olofsbo 1:18. Bestämmelse § 11 lyder: "På med f_1 betecknat område ska takform vara sadeltak. Takform får vara asymmetrisk." Syftet är att begränsa höjd på fasadliv, samt att badstugor ska vara utformade liknande omgivande badstugor.

Utförande

b_1 Ej källare

Ny bestämmelse som tillkommer inom Olofsbo 1:18. Bestämmelse § 12 lyder: "På med b_1 betecknat område är det inte tillåtet med källare." Bestämmelsen införs med hänsyn till områdets dagvattenproblematik och översvämningrisk.

Ändrad lovplikt

a_1 Bygglov krävs för alla slags komplementbyggnader, tillbyggnader, balkonger, burspråk, takkupor och uppstickande byggnadsdelar.

Ny bestämmelse som tillkommer inom Olofsbo 1:18, som § 13. Syftet är att med hänsyn till kustbygdens och badstugeområdets kulturhistoriska värden säkerställa att det inte blir en högre exploatering eller kraftigt avvikande utformning av badstugorna.

Gator och trafik

Fastigheten Olofsbo 1:18 ligger i kvarteret Doppingen som omges av Centralvägen, Lyngenvägen, Havsvägen och Norrgårdsvägen. Ändringen av M48 berör endast kvartersmark och medför ingen förändring av omgivande gatustruktur.

Parkering

I kvarteret Doppingen finns en större parkeringsplats som angörs från Lyngenvägen. Parkeringen är endast avsedd för samfällighetens medlemmar. Om fastigheten Olofsbo 1:18 styckas av kan nya fastigheter behöva lösa parkering till exempel genom att ingå i samfälligheten. Vid Havsvägen finns en parkering som är avsedd för besökare till stranden.

6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten, dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för allmän dricksvattenförsörjning och spillvattenhantering. Planområdet omfattas inte av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten ska hanteras med enskilt huvudmannaskap.

Det finns en generell dagvattenproblematik i Olofsbo som är ett flackt och lågt beläget område. Ställvis kan det bli blött vid längre perioder med nederbörd. Det är inte lämpligt med källare, som därför inte tillåts.

Ändringen av planen M48 bedöms inte förvärra dagvattenproblematiken eftersom det inte planeras för ny bebyggelse. Syftet med ändringen är att det ska vara möjligt att bevilja bygglov för redan befintliga badstugor. För att bidra till bättre fördröjning och rening av dagvatten skulle det vara fördelaktigt med till exempel vegetationstak och att undvika att hårdgöra ytor.

Värme, gas, el, bredband och opto

Planområdet är anslutet till el och fiber.

Inom fastigheten Olofsbo 1:18 finns markförlagda lågspänningskablar. Några av badstugorna står mycket nära den befintliga servisledningen till det större fritidshuset på fastigheten och det kan bli aktuellt att ändra ledningens läge samt upprätta nya anslutningar i samband med eventuella framtida förändringar på fastigheten. Innan markarbete påbörjas måste kablarnas exakta lägen säkerställas. Byggnad eller annan anläggning får inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Upplag får inte anordnas och marknivån får inte ändras utan ledningsägarens medgivande, så att reparation och underhåll försvåras.

Avfall

Avfall från Olofsbo 1:18 hämtas i dagsläget vid fastighetsgräns mot Havsvägen samt vid den gemensamma anläggningen i kvarteret Doppingen, som Doppingens samfällighetsförening ansvarar för. Den gemensamma anläggningen är endast avsedd för samfällighetens medlemmar.

Närmaste återvinningsstation finns inom cirka 500 m avstånd vid livsmedelsbutiken i Olofsbo.

Lokala föreskrifter för avfallsanhantering ska följas, liksom råd och krav från Arbetsmiljöverket och råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige. I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas. Från och med år 2027

införs fastighetsnära insamling av förpackningar, vilket innebär att befintliga avfallsutrymmen kan behöva utökas.

Räddningstjänsten

Räddningstjänstens framkomlighet och tillgången till brandvatten bedöms som tillfredsställande. Brandposter finns vid Havsvägen.

Ändringen av planen M48 medger att byggnader placeras nära varandra. Det kan medföra krav på utformning och konstruktion för skydd mot brandspridning mellan byggnader, vilket bevakas i bygglovsskedet. Även för bygglovsbefriade åtgärder gäller krav på lämplig lokalisering och tekniska egenskapskrav.

7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

Ändringen av planen M48 omfattas av en genomförandetid på 5 år från det att ändringen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock möjlighet att ändra eller upphäva planen, alternativt ersätta den med en ny detaljplan.

Efter att ändringen av planen M48 fått laga kraft kan bygglov beviljas för de befintliga stugor som idag saknar bygglov.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Markägare och arrendatorer ansvarar för eventuell byggnation på kvartersmark. Ändringarna berör ingen allmän platsmark.

Vivab är huvudman för allmän dricksvattenförsörjning och spillvattenhantering. Planområdet saknar verksamhetsområde för allmän dagvattenhantering.

Eon ansvarar för elförsörjningen till planområdet. Inom fastigheten Olofsbo 1:18 finns markförlagda lågspänningskablar. Några av badstugorna står mycket nära den befintliga servisledningen till den större stugan på fastigheten och det kan bli aktuellt att ändra ledningens läge samt upprätta nya anslutningar i samband med eventuella framtida förändringar på fastigheten. Innan markarbete påbörjas måste kablarnas exakta lägen säkerställas. Byggnad eller annan anläggning får inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar.

Eventuell ledningsflytt ska bekostas av den som initierar flytten eller i överenskommelse med ledningsägaren.

Fastighetsägare/stugägare ansvarar för eventuell ansökan om avstyckning av fastigheter, att utreda anslutning till vatten- och avlopp, att bekosta eventuella förändringar av serviser eller liknande, och att anmäla eventuella förändringar som kan påverka VA-taxans förbrukningsavgifter. Fastighetsägare/stugägare ansvarar för att anordna gemensam anläggning för avfallshantering och parkering, se även tekniska och fastighetsrättsliga frågor.

Fastighetsplan och lovplikt

Inom ändringsområdet gäller utökad lovplikt som innebär att det krävs bygglov för alla slags komplementbyggnader, tillbyggnader, balkonger, burspråk, takkupor och uppstickande byggnadsdelar.

Bygglovsnämnden har tidigare beslutat om riktlinjer för badstugekvarteren i Olofsbo som innebär att vissa åtgärder är bygglovsbefriade under förutsättning att riktlinjerna följs (beslut 2019-06-27 § 158). Dessa riktlinjer ska gälla även badstugorna inom det aktuella planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Avsikten är att planen ska medge att enskilda fastigheter bildas för de berörda badstugorna när ändringen fått laga kraft.

Ledningsrätter och servitut

Ändringen berör inga ledningsrätter eller servitut, men kan vara aktuellt att bilda vid eventuell avstyckning, vilket i så fall hanteras inom förrättningens ram.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Olofsbo 1:18 har del i gemensamhetsanläggningen Olofsbo ga:3 och Olofsbo ga:10. Olofsbo ga:3 har ändamål sanitärbyggnad, förråd, VA-ledningar etc. och Olofsbo ga:10 är gemensamhetsanläggning för vägar och den övriga allmänna platsmarken i Olofsbo. Andelar i gemensamhetsanläggningarna påverkas inte på grund av ändringen av planen M48, men kan påverkas i samband med eventuell avstyckning, vilket i så fall hanteras inom förrättningens ram.

När Olofsbo ga:3 bildades tilldelades Olofsbo 1:18 nio andelar i gemensamhetsanläggningen. Idag ingår, enligt föreningen och fastighetsägaren, tre av stugorna inom Olofsbo 1:18 i gemensamhetsanläggningen. Vid en eventuell avstyckning behöver även övriga stugor anslutas till gemensamhetsanläggningen, alternativt att en ny gemensamhetsanläggning bildas inom Olofsbo 1:18 för parkering, avfallshantering, vatten och avlopp.

Ekonomiska frågor

Avtal och planavgift

Kostnaderna för ändringen av planen M48 regleras genom planavtal mellan Falkenbergs kommun och de stugägare som initierat ändringen.

Det är inte aktuellt att teckna något exploateringsavtal för genomförandet.

Fastighetsägare/stugägare bekostar ansökan om avstyckning av enskilda fastigheter inom Olofsbo 1:18 och ansvarar för att utreda anslutning till vatten- och avlopp, att bekosta eventuella förändringar av serviser eller liknande, och att anmäla eventuella förändringar som kan påverka VA-taxans förbrukningsavgifter. Fastighetsägare/stugägare ansvarar för att anordna gemensam anläggning för avfallshantering och parkering, se även tekniska och fastighetsrättsliga frågor. Fastighetsägaren alternativt stugägarna bekostar lantmäteriförrättning avseende avstyckning samt anslutning till Olofsbo ga:3 och ga:10. Fastighetsägare/stugägare bekostar inträdesavgift vid anslutning till befintlig gemensamhetsanläggning.

Lösen och ersättning

Ändringen av planen M48 medför inte någon inlösen av mark eller ersättning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Området berörs av lågspänningsledningar samt interna vatten- och avloppsledningar som särskilt bör beaktas vid grävning, om- och tillbyggnad och andra förändringar av området. Om avstyckning av enskilda fastigheter genomförs inom Olofsbo 1:18 behöver anslutning till vatten- och avlopp samt tillgång till parkering etc. utredas. Idag ingår tre av stugorna inom planområdet i gemensamhetsanläggningen Olofsbo ga:3 och resterande stugor är kopplade till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Parkering ska anordnas på kvartersmark alternativt inom gemensam parkering inom Olofsbo ga:3 för de stugor/fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen.

8 Konsekvenser av planens genomförande

Ändringen medför inga större konsekvenser då den inte innebär några större förändringar utöver att befintlig bebyggelse blir planenlig och kan beviljas bygglov, samt att styckning av fastigheten Olofsbo 1:18 möjliggörs. Det befintliga större fritidshuset på Olofsbo 1:18 har bygglov, fastän det är planstridigt. Att fritidshuset är planstridigt innebär att det inte kan beviljas bygglov för till exempel tillbyggnader. Skulle fritidshuset rivas medger detaljplanen endast nybyggnation av

stugor enligt plankartan. Ändringarna av M48 innebär ingen förändring av situationen för det större fritidshuset.

9 Medverkande

Ändring av planen M48 har utarbetats av Planenheten i samverkan med Mark- och exploateringsenheten samt Bygglovsenheten på Falkenbergs kommun.

Planenheten, kommunstyrelseförvaltningen, Falkenbergs kommun