



**Falkenbergs
kommun**

Ändring av plan M48 Olofsbo havsbad Falkenbergs kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Upprättad 2023-09-19

Kommunstyrelsen gav 2017-09-12 §218 dåvarande samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att inleda ett planarbete för Olofsbo 1:18. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2023-04-04 § 102 att godkänna planförslaget för samråd.

Planförslaget har under samrådstiden 2023-04-19 till 2023-05-17 varit utställt i stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens webbplats. Det har inte hållits något samrådsmöte.

Brev med information om samrådet har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2023-03-17 av Metria. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under samrådstiden presenteras i denna samrådsredogörelse i något redigerat skick (all saktext finns med). Angivet datum är ankomstdatum. Synpunkter bemöts av Falkenbergs kommun under respektive yttrande.

SAMMANFATTNING

Under samrådet inkom 17 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst att byggrätterna ändras, parkeringsfrågor och hantering av vatten, avlopp, dagvatten och avfall.

1. LÄNSSTYRELSEN 2023-05-16

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att en ändring av detaljplanen M48 enligt förslaget inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Ändringen bedöms förenlig med Falkenbergs kommuns gällande översiktsplan samt den fördjupade översiktsplanen för norra och södra kusten.

Ändrad lovplikt

Kommunen bör se över vilka bygglovsbefriade åtgärder enligt PBL som det är juridiskt möjligt att utöka lovplikten för i den nu aktuella detaljplanen. I vissa fall går det att genom planbestämmelser återinföra lovplikten för bygglovsbefriade åtgärder. Möjligheterna att återinföra lovplikt beror på typen av åtgärd och vilken karaktär området eller byggnadsverket som åtgärden ska utföras i eller på har. Det kan handla om ett område eller byggnadsverk som är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt 8 kap. 13 § PBL, så kallat 8:13-område eller 8:13-byggnad. Det kan även handla om områden som utgör en värdefull miljö.

Det nu aktuella planområdet är inte i planhandlingarna angett som ett så kallat 8:13-område med särskilda värden. Kommunen har heller inte visat att det nu aktuella området är utrett och bedömt som en värdefull miljö.

Om varken byggnader eller bebyggelseområdet har sådana särskilda värden som avses i 8 kap. 13 § PBL faller flera juridiska möjligheter till utökad lovplikt bort. Då kvarstår bara de bygglovskrav som följer av 9 kap. 8 § punkt 2, det vill säga för åtgärder som avses i 9 kap. 4 § punkt 3 eller 4 a till 4 c §§. Förutsättningarna är dock att området då som minst bedöms utgöra en sådan värdefull miljö som avses i lagen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

*Kommentar: Planbestämmelse om utökad lovplikt formuleras om.
Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden om att området bedöms vara en värdefull miljö.*

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Lantmäterimyndigheten 2023-05-15

I planbeskrivningen under ”fastighetsrättsliga frågor” framgår att en avsikt med planändringen är att ge möjlighet till bildande av enskilda fastigheter för

badstugorna. Det som generellt skulle kunna tydliggöras är de ekonomiska frågorna som planändringen medför. Det kan tydligare framgå vem som tar initiativ samt bekostar den fastighetsbildning som blir aktuell. I samband med avstyckning kan det även bli aktuellt att ansluta de nya fastigheterna till Olofsbo GA:3 och GA:10. Därmed bör det framgå vem som bekostar en sådan anslutning samt eventuell inträdesavgift för att få del i gemensamhetsanläggningarna.

Angående vatten- och avloppsfrågor, kan det tydliggöras om anslutning kommer ske direkt vid den nya fastighetsgränsen, eller om det är aktuellt att ha en gemensam förbindelsepunkt för hela det område som nu berörs av planändring.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden om ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor.

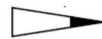

2.2 Barn- och utbildningsnämnden 2023-04-20

Barn- och utbildningsnämnden har beretts möjlighet att inkomma med yttrande avseende förslag till ändring av plan M48 Olofsbo havsbad.

Föreslagen ändring av planen syftar till att anpassa befintliga byggrätter för badstugor på fastigheten Olofsbo 1:18 till befintliga stugors placering och storlek, och kan därmed konstateras inte på något sätt påverka nämndens verksamheter.

2.3 Bygglövsnämnden 2023-05-17

Bygglövsnämnden har tagit del av samrådsremissen för ändring av detaljplan M48 för rubricerad fastighet. Bygglövsnämnden tolkar det som att bestämmelsen I försvinner för samtliga områden vilket innebär att det inte finns någon begränsning för höjd på byggnation inom befintliga områden. Detta behöver säkerställas att ett antagande inte innebär den här tolkningen.

	§ 8 BYGGNADS HÖJD
	Mon: 1 På med 1-betecknat område för byggnad inte
	uppföres till större höjd än 2,7 meter.
Ändras.	Inom område med beteckningen 
Ny formulering:	är högsta tillåtna nockhöjd 3,8 m.

Bestämmelsen a₁ behöver gälla inom hela området och inte bara för badstugor då det finns ett befintligt fritidshus som inte kan använda sig av dessa åtgärder mestadels på grund av brandsäkerhet och för att det inte ska bli mer bebyggt på fastigheten. Det finns även ett stavfel i bestämmelsen, det står bygglövsbefirade och inte bygglövbefriade.

Kommentar: Det är endast fritidshus/badstugor på Olofsbo 1:18 som ännu omfattas av M48. Omgivande fritidshus och badstugor omfattas av nyare detaljplaner. Ändringen av M48 påverkar endast reglering av byggnader på Olofsbo 1:18. I ännu gällande delar av M48 är det endast fastigheten Olofsbo 1:18 som omfattas av regleringen BmI. Beteckningen finns kvar i det nya planförslaget. I dokumentet Bestämmelser och beskrivning framgår av § 7 att bestämmelsen I reglerar våningsantal. Den regleringen kvarstår oförändrad. Det är formuleringen av § 8 som förändras, så att nockhöjden regleras istället för byggnadshöjden.

Bestämmelsen a₁ gäller inom hela användningsområdet i det markerade kartutsnittet på plankartan. Planbestämmelsen formuleras om.

2.4 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2023-04-24

Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har granskat handlingarna i ärendet och gjort bedömningen utifrån framförallt följande områden: hantering av dagvatten.

Dagvatten

Området är sedan tidigare detaljplanlagt för bostäder. Detaljplanen antogs dock för många år sedan och området har en utpräglad dagvattenproblematik. Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen anser att det i detaljplanearbetet behöver tas hänsyn till dagvattenhanteringen och möjliga lösningar för omhändertagandet.

Redogörelse för ärendet

Fastigheten är sedan tidigare planlagd för bostadsändamål. Ändringen av planen medger ingen ytterligare bebyggelse utöver befintligt. Ansökan har skickats på remiss till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen för yttrande.

Kommentar: Markens lämplighet för bebyggelse har prövats när planen M48 upprättades. Ändringen av planen innebär en lite förändring mot nuläget och medför inte heller någon större förändring i praktiken. Problematiken i området i stort kan inte lösas i samband med den här ändringen.

2.5 Räddningstjänsten 2023-04-28

Räddningstjänsten Väst har tidigare yttrat sig i ärendet – dnr.2022–000192 – och har inget nytt att erinra i ärendet.

Räddningstjänstens yttrande 2022-11-08

Reglerna i BBR29 anger att ett skyddsavstånd på 8 meter skall finnas mellan byggnader. Vill man frångå detta skall det som sägs i nedanstående tabell följas. (tabellen gäller för småhus och liknande, ej för större fastigheter). För övrigt har räddningstjänsten inget att erinra.

Tabell 5:611 **Kombination av ytterväggar och skyddsavstånd**

Skydd mot brandspridning mellan småhus	
Kombination av ytterväggar och skyddsavstånd	
Utförande av ena byggnadens yttervägg	Minsta inbördes avstånd
EI 60 (inkl. dörrar) utan fönsteröppningar	-
Skydd mot brandspridning mellan småhus, mellan komplementbyggnader* eller mellan komplementbyggnader* och småhus	
Kombination av ytterväggar och skyddsavstånd	
Utförande av båda byggnadernas motstående ytterväggar	Minsta inbördes avstånd
EI 30 (inkl. dörrar) utan fönsteröppningar	-
EI 30 (inkl. dörrar) med högst 1 m ² oklassad fönsterarea	2 m
EI 30 med högst 4 m ² oklassad fönsterarea	5 m
EI 30 utan begränsningar av oklassad fönsterarea	7 m

* För komplementbyggnader räcker det att en av väggarna är utförd enligt ovan. Ytterväggar kan anses vara motstående om direkt värmestrålning kan ske från den ena ytterväggen till den andra. Direkt värmestrålning förutsätts kunna ske vinkelrätt och snett ut från väggen intill 135° vinkel från väggen.

(BFS 2014:3).

Kommentar: Brandtekniska egenskapskrav följs upp i samband med bygglov.

2.6 Kultur- fritids- och tekniknämnden 2023-05-15

Arbetsutskottet beslutar att tillstyrka planförslaget.

Utbredningen av prickmark och korsprickad mark förändras. Oklart om avståndet till gata påverkas. KFT föreslår prickmark 4 m till gata. Planförslaget gäller kvartersmark och innebär ingen förändring i befintlig gatustruktur. Trafikbuller, parkering, renhållning kommer ej att påverkas. Trafikmängder bedöms inte öka.

Kommentar: Prickmarken längs havsvägen minskas något jämfört med gällande reglering. I planförslaget är prickmarken drygt 3,5 m bred längs Havsvägen. Avståndet till själva gatan/nuvarande asfaltkant är dock större än så, drygt 5 m.

2.7 VIVAB 2023-05-05

Vatten och avlopp

Fastigheten Olofsbo 1:18 ligger inom Vivab:s verksamhetsområde för vatten och spill. Dagvatten skall omhändertas lokalt inom fastigheterna, då planområdet inte ligger inom Vivab:s verksamhetsområde för dagvatten.

Planbestämmelser

En planbestämmelse som reglerar fastigheternas lägsta golvnivå saknas:

”Lägsta golvnivå ska vara beläget minst 0,4 m över mark i förbindelsepunkt”.

”Lägsta golvnivå ska vara beläget minst +3,5 möh”.

Bilaga A. planbeskrivning

6 Teknisk försörjning:

Om fastigheten Olofsbo 1:18 styckas av, behöver det bildas en gemensamhetsanläggning för vatten och spill inne på kvartersmarken. Fastighetsägaren är skyldig att anmäla förändringar som kan påverka VA-taxans förbrukningsavgifter till VA-huvudmannen.

Minst tre månader före önskad inkoppling till det allmänna ledningsnätet ska en VA-anmälan lämnas till Vivab.

Avfallshantering

Fr.o.m. år 2027 införs fastighetsnära insamling av förpackningar. Det innebär att befintliga avfallsutrymmen kan behöva utökas. Nya eller förändrade avfallsutrymmen behöver dimensioneras för att Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshantering ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas.

I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtvägar som skall tillämpas. Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet för matavfall och brännbart, samt för utsortering av förpackningar som blir ett lagstiftat krav fr.o.m. 2027.

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på

ca 1,5 meter. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

Kommentar: Text om teknisk försörjning förtydligas. Planbestämmelse om golvnivå införs inte med tanke på att det eftersträvas en reglering som är mer enhetlig med området i övrigt. Markens lämplighet för bebyggelse har prövats när planen M48 upprättades. Ändringen av planen innebär en liten förändring mot nuläget och medför inte heller någon större förändring i praktiken.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 EON Energidistribution AB, 2023-03-15

Inom föreslaget planområde har E.ON markförlagda lågspänningskablar, se bifogad karta.

Innan markarbete påbörjas måste kablarnas exakta lägen säkerställas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Upplag får ej anordnas och marknivån får ej ändras ovanför E.ONs kablar utan ledningsägarens medgivande, så att reparation och underhåll försvåras.

För att planen ska kunna genomföras så måste jordkablar flyttas.

Innan planen antas måste utredning ske var den nya sträckningen av jordkablarna kan ske samt måste kostnadsfördelningen för ledningsflytten vara klar och förankrad med oss.

Tre av stugorna är inte anslutna till elnätet utan matas troligtvis från den större byggnaden. I den nya planen klassas stugorna som bostäder vilket innebär att varje bostad måste ha sin egen servisledning och mätarplats. Den fastighet som saknar egen anslutning behöver skicka in en föransökan om en ny permanent anslutning och bekosta en ny elanslutning.

Kostnader för eventuell flyttning/ombyggnation eller skada av E.ONs anläggning i samband med planförslaget bekostas av exploitören, vilket bör framgå i genomförandebeskrivningen.

Kommentar: Planförslaget är inte en ny detaljplan utan en ändring av planen M48. I M48 är marken redan planlagd för bostadsändamål. Det är inte aktuellt att ändra markanvändningen. Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden.

3.2 Telia/Skanova, 2023-04-19

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

3.3 Global connect, 2023-04-19

Vi har kanalisation genom berörd fastighet som behöver skyddas i detaljplanen.

Kommentar: Enligt senare samtal med Global connect behövs det inte något u-område på plankartan, utan det skulle kunna vara lämpligt att upprätta till exempel ett servitut för ledningen.

3.4 Postnord, 2023-04-18

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Placering av postlådor hanteras i senare skede.

4. SAKÄGARE

4.1 Sakägare 1, 2023-05-16

Har mottagit förslag till ändring av detaljplan för Olofsbo 1:18, Falkenbergs kommun. Utifrån den information som delgivits har jag synpunkter.

Parkeringssituationen under sommarmånaderna är redan idag utmanande för oss som har stugor på kvarteret doppingen. Det innebär att det inte finns utrymme för ytterligare bilar om det skulle bli aktuellt för Olofsbo 1:18 att styckas av. I dagsläget parkerar de sina bilar på den allmänna parkeringen på Havsvägen som är avsedd för besökare vilket inte är korrekt. Det finns idag ingen avsedd parkering till fastigheterna på Olofsbo 1:18, vilket jag motsätter mig.

Jag ser inte heller att det är självklart att fastigheterna på Olofsbo 1:18 vid en eventuell avstyckning kan ingå i samfälligheten. För detta krävs att vi som ingår i samfälligheten medger detta.

Gällande sopheringen är den redan idag bristfällig då antalet sopkärl inte är tillräckligt för tre badstugor och ett större fritidshus där det under en längre period har varit permanentboende för en barnfamilj. Detta bör säkerställas.

Hur är tanken med vatten och avlopp vid en eventuell avstyckning? Antar att det idag är ihopkopplat med det större fritidshuset på Olofsbo 1:18. Hur blir det då vid en eventuell anslutning till samfälligheten? Tacksam för återkoppling på dessa synpunkter.

Kommentar: En eventuell avstyckning av fastigheter och förändringar av gemensamhetsanläggning sker genom en lantmäteriförrättning. Lantmäteriet prövar om det blir en lämplig fastighetsbildning, bland annat med hänsyn till förutsättningarna för parkering och VA.

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

4.2 Sakägare 2a, 2b, 2c, 2d, gemensamt yttrande 2023-05-17

Under sommarperioden får fastighetsägare ej parkera vid havsvägen enligt Olofsbo Vägförening (<https://olofsbovf.se/etttrivsamtolofsbo>). Parkeringen utmed Havsvägen får under sommaren 1/6 – 31/8 endast användas av badgäster och inte av stugägare). Då denna fastighet ej har egna parkeringsplatser samt brandrisken med oplanerat parkerade bilar brevid de i planen planerade fastigheterna ser vi det som högst olämpligt med mängden av 9 fastigheter på denna yta då det inte finns planerat utrymme för parkering. Då 6 av dessa planerade fastigheter ej tillhör kvarteret Doppingens samfällighetsförening kan de ej utnyttja denna parkeringsplats utan får förhålla sig till Havsvägen vilket inte är förenligt med Vägföreningens regler.

Då vi läser i detaljplanen att man kan behöva lösa parkering genom att ingå i Doppingens samfällighetsförening och utnyttja samfällighetsföreningens parkering så är den tänkta parkeringen idag dimensionerad för Doppingens samfällighetsförenings nuvarande medlemmar och där har fastigheten 1:18 valt att ställt sig utanför. Att ansluta sig till samfälligheten är inte ”bara” utan detta skall beslutas och bedömas genom ansökan hos Lantmäteriet och det är en omfattande process och som då skall bedöma om att 6 ytterligare platser för parkering kan möjliggöras samt om del i gemensamhetsbyggnad med tillhörande sophantering är möjlig. Vad vi vill framföra är att denna fråga är en icke klar och processad fråga men primär och innan detta är utrett omöjliggör detaljplanen.

Då den berörda fastigheten som planeras i detaljplanen dessutom ligger i anslutning till en viktig nedfart till havsbadet anser vi att huset längst fram i den norra delen kommer att påverka utryckningsfordons möjlighet att ta sig ner till badet, lägg där till oplanerat parkerade bilar på fastigheten. Under högsommarperioden är alla parkeringar överfulla av badgäster och för att utryckningsfordon skall kunna manövrera sig ner via nedfarten till badet kommer de att behöva gira över denna tomt för att klara denna sväng och manöver (t. ex. stor brandbil, sjöräddning med räddningsbåt eller ambulans) dessutom med risk för felparkerade bilar utmed Havsvägen samt på fastigheten på grund av brist på parkeringsplatser. Mängden planerade fastigheter samt ej planerade parkeringsplatser på denna yta i detaljplanen kommer att omöjliggöra denna manöver.

Fastigheten ligger dessutom vid anslutning till ett övergångsställe där det idag krävs yta för handikappade skall kunna ta sig över samt att man skall kunna ta sig över på ett säkert sätt omöjliggör detta med mängden planerade stugor samt den icke planerade platsen för parkering.

Avseende avfall samt sophantering, då 6 stycken av de planerade fastigheterna ej tillhör Doppingens samfällighetsförening och därmed ej kan utnyttja

samfällighetens sophantering kommer det att krävas en plan på sophantering. Då soptunnan idag som stora huset samt de 3 befintliga 20 m², husen delar på står för jämnan överfull med sopor som sedan ligger utspridda på området och det kan vara t. ex. matrester, blöjor etc. vilket medför en sanitär oegentlighet. Läger man till ytterligare 3 fastigheter i detaljplanen ser vi ej en klar planering av avfall samt sophantering, detta samt brist på ej planerade parkeringsplatser för denna mängd av planerade fastigheter på denna lilla yta bedömer vi som fel.

Avloppssystemet i Olofsbo är redan idag underdimensionerat och med att addera till ytterligare 6 stycken planerade fastigheter är inte förenligt med en redan idag hårt ansatt underdimensionerat avloppssystem. Detta kan medföra att avföring vid kraftiga regnskurar trycks upp ur brunnar för att sedan rinna ut i havet. Vi anser att mängden fastigheter samt placering av fastigheterna i anslutning till Havsvägen är fel på denna yta med ovanstående argument.

Utsikt för fastigheter 1:103, 1:108 samt 1:111: Dessa fastigheter kommer att få begränsad till starkt begränsad havsutsikt samt begränsad till starkt begränsad utsikt över en värdefull samt naturviktig strandäng. Detta kommer att medföra att värdet på dessa fastigheter kommer kraftigt att sjunka samt orsaka stort lidande i form av begränsad till starkt begränsad utsikt.

Avslutningsvis: Vi läser även i detaljplanen under detaljplanens inledning att huvudsyftet med detaljplanen är att anpassa befintliga byggrätter för badstugor på fastigheten Olofsbo 1:18 och att ändringen har initierats av ägare till fastigheter på Olofsbo 1:18 för att dessa skall bli planerliga och att bygglov kan beviljas på fastigheter som idag saknar bygglov. Att vi med ovan synpunkter skall drabbas så oerhört hårt samt att man är villig att riskera liv, trafiksäkerhet etc. på grund av avsaknade bygglov att man som myndighet på detta sätt bidrar med att ändra detaljplan och därmed justera något som är olagligt utfört av privat person, ser vi som djupt felaktigt och svårt att förklara för våra barn som vi uppfostrar att följa lag och ordning. Att bygga eller riva utan lov och startbesked är olagligt om åtgärden kräver bygglov eller är anmälningspliktig. Det som byggs eller ändrats utan nödvändiga beslut kan behöva rivs eller återställas och kan också drabbas av en sanktionsavgift.

Vi motsäger oss detta förslag på detaljplan.

Kommentar: I gällande plan M48 finns en reglering som hindrar avstyckning. Det aktuella förslaget till ändring innebär att den hindrande regleringen utgår. Det öppnar för en möjlighet att stycka av, men är inte tvingande. En eventuell avstyckning av fastigheter och förändringar av gemensamhetsanläggning sker genom en lantmäteriförrättning. Lantmäteriet prövar om det blir en lämplig fastighetsbildning, bland annat med hänsyn till förutsättningarna för parkering och VA.

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

Under arbetets gång har Räddningstjänsten rådfrågats och under samrådet har Räddningstjänsten inte framfört några synpunkter om framkomlighet.

Förutsättningarna för övergångsställe och tillgänglighet påverkas inte av de föreslagna ändringarna. De föreslagna ändringarna rör endast byggrätter för badstugor. Fördelningen mellan kvartersmark och allmän platsmark påverkas inte.

Även med gällande utformning medger planen M48 9 badstugor på Olofsbo 1:18. Byggrätterna är placerade på ett sådant sätt att badstugor där skulle skymma sikten mot havet från 108 och 111 med gällande regleringar. De föreslagna ändringarna av M48 bedöms inte innebära någon större skillnad för tillgången till havsutsikten. Utsikten mot havet från byggnaden på 103 bedöms inte påverkas överhuvudtaget.

Planarbetet bekostas av sökanden, som fick positivt planbesked 2017. Det är rimligt att anta att byggrätterna på Olofsbo 1:18 skulle ha varit lika stora som i kvarteret Doppingen i övrigt, om fastigheten hade ingått i planen M89, när den upprättades på 1990-talet. Det bedöms lämpligt att utöka byggrätterna inom Olofsbo 1:18 så det blir mer likt omgivande kvarter.

När ändringen av planen vinner laga kraft behöver bygglov sökas på nytt.

4.3 Sakägare 3, 2023-05-17

Efter att ha läst och även lämnat synpunkter den 22/11 2022 på ursprungsförslaget för Olofsbo 1:18, så är man något förvånad över det ändrade upplägget i samrådsremissen. Det är inte lätt att följa med i de gjorda ändringar och justeringarna mellan de två förslagen.

Anledningen till planändringen anges dock nu. Det finns inga giltiga bygglov på de befintliga byggnaderna på Olofsbo 1:18, trots att de befintliga sk badstugorna är nybyggda. ”Avsikten är att medge befintliga badstugors placering och storlek”. Ingen hänsyn till hur nära tomtgräns de har byggts. ”Syftet är att med hänsyn till kustbygdens kulturhistoriska värden säkerställa att det inte blir en högre exploatering eller ännu tätare bebyggelse”. Det är ju just det den här byggplanen gör om den antas.

Fortfarande är det inte klart var tomtgränsen går mellan fastigheten Olofsbo 1:18 och övriga fastigheter som tillhör Doppingens samfällighet.

De tre ”badstugorna” i söder tillhör f n Doppingens samfällighet. Det kan antas att en anledning är att dessa tre byggnaderna ingår i samfällighetens VA-nät, medan de tre senast byggda stugorna ingår i huvudbyggnadens VA-nätet på fastigheten 1:18. Det är dock inte lätt för en utomstående att veta, men är dock viktigt att klarlägga. Under rubriken: ”Befintlig bebyggelse” står följande: ”Det finns även en pizzeria och en toalettbyggnad”. Denna mening har väl inget med planområdet Olofsbo 1:18.

Under rubriken: ”Parkering” anges att om en avstyckning sker från 1:18 kan de nya fastigheterna behöva lösa parkeringen genom att ingå i samfälligheten. Vem kan fatta sådana beslut, skall det verkligen skrivas in i planen? Å andra sidan betyder nuvarande skrivelse att parkering för närvarande skall ske på fastigheten 1:18 och inte på Doppingens samfällighet. Det samma gäller avfallshantering och gemensamhetsanläggningen, dvs inget av detta skall användas av de tre ”badstugorna” och huvudbyggnaden på fastigheten Olofsbo 1:18.

Hänvisar även till mina tidigare synpunkter daterade 2022-11-22.

Kommentar: Det är rimligt att anta att byggrätterna på Olofsbo 1:18 skulle ha varit lika stora som i kvarteret Doppingen i övrigt, om fastigheten hade ingått i planen M89, när den upprättades på 1990-talet. Det bedöms lämpligt att utöka byggrätterna inom Olofsbo 1:18 så det blir mer likt omgivande kvarter. Den utökade lovplikten införs för att värna områdets struktur och småskalighet, genom att hindra åtgärder som annars är bygglovsbefriade.

Fastighetsgränserna mellan Olofsbo 1:18 och omgivande fastigheter i kvarteret Doppingen framgår av det markerade utsnittet på plankartan.

Planen M48 omfattar ett större område än endast fastigheten Olofsbo 1:18. Pizzerian och toalettbyggnaden ingår i planområdet, men de påverkas inte av de föreslagna ändringarna. Plankartan kompletteras med en skraffering som gör det tydligare vilka delar av M48 som ännu gäller och vilka delar som ersatts av nyare planer.

I gällande plan M48 finns en reglering som hindrar avstyckning. Det aktuella förslaget till ändring innebär att den hindrande regleringen utgår. Det öppnar för en möjlighet att stycka av, men är inte tvingande. En eventuell avstyckning av fastigheter och förändringar av gemensamhetsanläggning sker genom en lantmäteriförrättning. Lantmäteriet prövar om det blir en lämplig fastighetsbildning, bland annat med hänsyn till förutsättningarna för parkering och VA.

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

I planbeskrivningen förtydligas om fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning.

Synpunkterna som framfördes i det förra plansamrådet rör till stor del samma frågor om parkering, avfall och fastighetsrättsliga frågor som detta senaste yttrande, som har bemötts ovan. Det äldre yttrandet innehåller även synpunkter på skrivningar om friytor rekreation och lek, som inte längre finns med i planbeskrivningen. Den synpunkt som kvarstår från det äldre yttrandet handlar om oro över byggnadernas täthet med tanke på brandsäkerhet. 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.

4.4 Olofsbo Havsbads vägförening, 2023-04-25

Olofsbo Havsbads vägförening har beretts tillfälle att lämna synpunkter på förslag till ändring av detaljplan för Olofsbo 1:18 upprättad 2023-04-04. Olofsbo Havsbads vägförening avgav 2022-10-31 yttrande över förslag till detaljplan för samma område upprättad 2022-10-12.

Nuvarande förslag innebär rätt till uppförande av nio badstugor. Det tidigare förslaget bygggrätt för sex badstugor och ett friliggande bostadshus. Olofsbo

Havsbadets vägförening har inget att erinra mot den ändring av detaljplanen som planförslag upprättat 2023-04-04 innebär. Vägföreningen vill dock lämna följande påpekanden kopplade till planförslaget och utvecklingen av Olofsbo:

I det tidigare planförslaget angavs att bilplatserna utmed Havsvägen är avsedda för besökande till stranden. Det är angeläget att detta tydliggörs även i detta planförslag och även vid ansökningar om bygglov för byggnader inom det föreslagna planområdet.

I yttrandet från 2022-10-31 betonade vägföreningen att varje sommar med fint badväder är det svårt att hitta parkeringsplatser för besökande till stranden. Vi ser att en del av parkeringarna utmed Havsvägen nyttjas av boende vilket borde förhindras.

Vägföreningen har till viss del försökt avhjälpa bristen på parkeringsplatser genom att iordningställa en större parkeringsyta i anslutning till södra nedfarten till stranden. Vägföreningen har begärt att kommunen åtar sig skötseln av denna parkeringsyta liksom av södra nedfarten till stranden på samma sätt som man har skötselansvar för övriga liknade ytor i Olofsbo. Vägföreningen begär att kommunen återkommer till föreningen om ett möte för att diskutera denna fråga.

Kommentar: Planbeskrivningens avsnitt om parkering kompletteras med förtydligande om parkeringarna vid Havsvägen. Frågan om hur parkeringsplatserna vid Havsvägen används kan inte lösas i planen, utan kan behöva hanteras med till exempel kommunikation med stugägarna i området. Synpunkterna i övrigt vidareförmedlas till Kultur-, fritids- och tekniknämnden.

5. INTRESSEORGANISATIONER, ÖVRIGA INTRESSETER M FL

5.1 Övriga 1, 2023-05-24

Det finns och ska finnas framåt klara riktlinjer för hur en stuga får uppföras på detta område, och dessa ska inte förändras beroende på vem som söker bygglov eller vem som hanterar bygglovet på Falkenbergs Kommun. Se utdrag från er egen skrivning på hemsidan, Falkenbergs Kommun, Olofsbo och Doppingen:

Storlek

- Stugorna får maximalt vara 42 kvadratmeter med 5,8 x 7,2 meter.
- Byggnadshöjden får vara högst 3,0 meter räknat från markens medelnivå.
- Taklutningen får vara högst 14 grader.

Observera att inga påbyggnader, burspråk, skärmtak, takfönster, kupoler, källare eller andra komplement får utföras. Stugorna får inte omges av staket, växtlighet eller andra ingrepp som skapar avgränsningar och privata ytor. Mellan stugorna ska fri framkomlighet gälla.

Saken

Detta område Olofsbo 1:18, ligger inom samma stugområde (Doppingen), vilket innebär att inga avsteg får göras gällande nockhöjd och taklutning. Vill samtidigt påtala att det finns, en brandväg norr ifrån den nämnda tomten, vilken måste hållas fri från ex. altan, staket osv, så att räddningsfordon kan komma fram, när så behövs.

Nämnbart är att området inte är tänkt såsom stugor för affärsmässig uthyrning, utan

majoriteten av de stugägare som idag är medlemmar i Samfälligheten Doppingen använder sina stugor själva eller inom familjen, och avsikten med Samfälligheten är att det just ska vara långsiktiga förhållanden inom stugområdet.

Slutsats och klagan

Även om det bara rör sig om tre stugor, är osäker på de tre redan befintliga stugorna har lagakraftbundna bygglov, ska området betraktas som en helhet, vilket innebär att inga avsteg ska göras beträffande byggregler.

Det skulle vara väldigt märkligt om samma område betrakas på olika sätt från ett år till ett annat, när det gäller förändringar i detaljplaner och hur byggnation får ske.

Vi förutsätter därför att ni antingen helt och hållet avslår byggplanen att riva den gamla byggnaden och upprätta tre nya stugor eller att ni ändrar till de regler som är satta att följas inom hela området Doppingen, Olofsbo

Kommentar: Utdraget med riktlinjer för kvarteret Doppingen återger bland annat planbestämmelser som gäller i detaljplanen M89, som omfattar hela kvarteret Doppingen utom Olofsbo 1:18. Fastigheten Olofsbo 1:18 omfattas av planen M48. Förslag till ändring av M48 innebär att regleringen av stugornas storlek blir mer lik regleringen i M89. Med hänsyn till att stugorna står tätare placerade på Olofsbo 1:18 medges högst 34 m² per stuga, jämfört med högst 42 m² per badstuga i resten av kvarteret.

Utöver detaljplanerna finns det riktlinjer som Bygglövsnämnden har beslutat om, som gäller badstugekvarteren i Olofsbo. Riktlinjerna innebär att vissa åtgärder är bygglovsbefriade under förutsättning att riktlinjerna följs. Det gäller storlek på altan, insynsskydd, plank och trappa. Som framgår i planbeskrivningen ska dessa riktlinjer gälla även badstugorna inom Olofsbo 1:18.

I planen M48 är Olofsbo 1:18 planlagd för bostadsändamål. Ändamålet ändras inte. Uthyrning av fritidshus styrs av andra regler än detaljplan.

Det finns idag inga konkreta planer på att riva det större huset på Olofsbo 1:18. Byggrätterna för nio badstugor finns med i gällande plan M48. Det bedöms inte förenligt med planens syfte att anpassa byggrätterna till det större befintliga huset. De föreslagna ändringarna innebär ingen förändring av situationen för det större huset.

8. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- Bestämmelser som reglerar nockhöjd och takvinkel ändras efter att badstugorna mått och takvinklar har kontrollerats noggrannare.
- Planbestämmelse om utökad lovplikt formuleras om.
- Plankartan kompletteras med en skraffering som gör det tydligare vilka delar av M48 som ännu gäller och vilka delar som ersatts av nyare planer.
- Planbeskrivningen förtydligas vad gäller fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning.

Planhandlingarna föreslås ställas ut för granskning efter gjorda revideringar.

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.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad
Sakägare 1
Sakägare 2a
Sakägare 2b
Sakägare 2c
Sakägare 2d
Sakägare 3
Övriga 1
Olofsbos havsbads vägförening
Miljö- och hälsoskydds nämnden
Vivab

Av dessa kan följande betraktas som sakägare m fl som är berättigade att besvara 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. Det är mark- och miljödomstolen som vid ett inlämnat överklagande klarlägger besvärsrätten.

Länsstyrelsen, 301 86 Halmstad
Lantmäterimyndigheten, Box 603, 301 16 Halmstad
Sakägare 1
Sakägare 2a
Sakägare 2b
Sakägare 2c
Sakägare 2d
Sakägare 3

Upprättad av
Planenheten