



**Falkenbergs
kommun**

Ändring av plan M48 Olofsbo havsbad Falkenbergs kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 2024-02-06

Kommunstyrelsen gav 2017-09-12 §218 dåvarande samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att inleda ett planarbete för Olofsbo 1:18. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2023-09-19 § 224 att godkänna planförslaget för granskning.

Planförslaget har under granskningstiden 2023-10-04 till 2023-11-01 varit utställt i stadshuset samt funnits tillgängligt på kommunens hemsida.

Brev med information om granskningen har sänts till sakägare enligt fastighetsförteckning upprättad 2023-09-12 av Sweco. Planförslaget har även remitterats och sänts för kännedom till myndigheter m fl enligt utsändningslista.

Samtliga yttranden som kommit in till kommunen under granskningstiden presenteras i detta granskningsutlåtande i koncentrerat och något redigerat skick (all sakttext finns dock med). Angivet datum är ankomstdatum. Synpunkter bemöts av Falkenbergs kommun under respektive yttrande.

SAMMANFATTNING

Under granskningen inkom 12 yttranden. Inkomna synpunkter berör främst bebyggelsens täthet och hantering av VA, dagvatten, avfall och parkering. Sakägare motsätter sig planförslaget.

1. LÄNSSTYRELSEN 2023-10-13

Yttrande: Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar 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.

2. STATLIGA VERK, KOMMUNALA NÄMNDER OCH BOLAG

2.1 Lantmäterimyndigheten 2023-10-24

Yttrande: Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

2.2 Barn- och utbildningsnämnden 2023-10-05

Yttrande: Barn- och utbildningsnämnden konstaterar att den föreslagna förändringen av detaljplanen på intet vis påverkar någon av de verksamheter nämnden ansvarar för och har därför inga synpunkter att anföra.

2.3 Bygglövsnämnden 2023-10-31

Yttrande: Bygglövsnämnden har inga synpunkter på ändringen av detaljplanen då det yttrande som lämnats in i samrådsremissen har bemötts i sin helhet.

2.4 Miljö- och hälsoskyddsnämnden 2023-11-01

Yttrande: Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen har granskat handlingarna i ärendet och gjort bedömningen utifrån framför allt följande områden:

Dagvatten

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

Som svar på vårt tidigare yttrande har ni angett att 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. Problematiken i området i stort kan inte lösas i samband med den här ändringen.

Vi kvarstår vid vårt tidigare yttrande kring dagvatten men vi ser att områdets dagvattenhantering kan behöva lösas i ett större sammanhang.

Kommentar: Falkenbergs kommun vidhåller tidigare svar att 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. Problematiken i området i stort kan inte lösas i samband med den här ändringen. I planbeskrivningen nämns att för att bidra till bättre fördröjning och rening av dagvatten skulle det vara fördelaktigt med till exempel vegetationstak och att undvika att hårdgöra ytor, åtgärder som respektive fastighetsägare/stugägare i området skulle kunna bidra med.

2.5 Räddningstjänsten 2023-10-16

Yttrande: Räddningstjänsten Väst har inget nytt att erinra i ärendet utan hänvisar till tidigare yttrande enligt nedan.

Med anledning av att man föreslår att ändra byggrätten från 20 m² till 36 m² har räddningstjänsten följande att påpeka:

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)

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).

Räddningstjänsten önskar att vara delaktiga som remissinstans inför kommande bygglovsansökningar.

Kommentar: Brandtekniska egenskapskrav och regler om skydd mot brandspridning mellan byggnader följs upp i samband med bygglov. Räddningstjänstens önskan om att vara delaktig som remissinstans i kommande bygglovsansökningar vidareförmedlas.

2.6 Kultur-, fritids- och tekniknämnden 2023-11-10

Yttrande: Arbetsutskotten beslutar att tillstyrka planändringen.

Planen omfattar endast kvartersmark. Utbredningen av prickmark minskas till 3,5 meter. Avståndet till gatan är drygt 5 meter. Ändringen innebär ingen förändring i befintlig gatustruktur. Planbeskrivningen anger att parkering ska ske på kvartersmark. Parkering finns i gemensamhetsanläggning vid Lyngenvägen. Ändringen innebär inga ökade trafikmängder. Trafikbullerutredning anses inte behövas.

Kommentar: Fastighetsägare/respektive stugägare ansvarar för att lösa parkering inom kvartersmark, antingen inom fastigheten Olofsbo 1:18 eller till exempel genom att ingå i samfällighetens parkering.

2.7 VIVAB 2023-10-31

Yttrande:

Vatten och avlopp

Om en fastighetsägare begär förändring av sin servis och om huvudmannen bifaller ansökan, är fastighetsägaren skyldig att bekosta arbetet enligt gällande VA-taxa §13.

Fastighetsägaren är skyldig att anmäla förändringar som kan påverka VA-taxans förbrukningsavgifter till VA-huvudmannen.

Inget ytterligare att erinra

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 sophämtningsfordon ska inte ske annat än i samband med vändning. Återvändgator 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: Planbeskrivningen kompletteras så att det framgår tydligare att fastighetsägare/stugägare ansvarar för att bekosta eventuella förändringar av serviser samt ansvarar för att anmäla eventuella förändringar som kan påverka VA-taxans förbrukningsavgifter. Planbeskrivningen kompletteras med information om att fastighetsnära insamling av förpackningar kommer

att införas. Av planbeskrivningen framgår att lokala föreskrifter för avfallshantering ska följas, liksom råd och krav från Arbetsmiljöverket och råd och anvisningar från Avfall Sverige, samt bestämmelser i Boverkets byggregler om avfallsutrymmen och hämtningsvägar.

3. ÖVRIGA REMISSINSTANSER

3.1 EON Energidistribution AB, 2023-10-23

Yttrande: E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i rubricerat ärende och har inga synpunkter.

3.2 Postnord, 2023-10-03

Yttrande: 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 utdelningsforbattningar@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 ett senare skede.

3.3 Telia/Skanova, 2023-10-03

Yttrande: Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande: Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

4. SAKÄGARE

4.1 Sakägare 2a, Sakägare 2b, Sakägare 2c, Sakägare 2d, gemensamt yttrande 2023-11-01

Inledning

Materialet är verkligen rörigt och mycket svårt att följa. I flera delar av materialet är det i princip omöjligt att följa med. Kanske är detta med anledning av att tydliga felaktigheter i detta ärende historiskt nu måste lösas. Man läser att stugor byggts ovanpå ledningar till exempel, har detta inte kollats vid bygglov? Man läser att

stugor byggts på fel plats/platser, samma sak, skall inte detta kollas vid bygglov? Igen, det ser ut som att detta nu kan glömmas bort vid denna föreslagna ändring.

Trivsel

Olofsbo doppingen är ett familjeområde där stuguthyrning är ytterst sällan sedd eller inte alls förekommer. Jag är ytterst misstänksam att stuguthyrning kommer att förändra denna historiskt mycket positiva del av Olofsbo Doppingen.

Parkering

Jag ser ingen lösning i materialet av parkeringsproblemet. Doppingens medlemmar parkerar vid doppingen parkering och det finns inga extra platser på parkeringen under sommaren.

Dagvatten

Ett allt större problem uppstår när arealen av bebyggelse ökar och vatten inte kan dräneras bort över en större yta utan en mindre yta, detta kommer att öka problemet med vatten. Att ett område bebyggs och där ett annat område får ett större problem med vatten kan inte anses vara bra. Vid regn har vattnet inte förmåga att dräneras bort.

Gemensamhetsanläggningen

Det verkar som att på flera punkter som uppdragats där svaret mynnar ut i att Olofsbo 1:18 delges medlemskap är inte detta löst. Att 1:18, som föreslagits, bildar en egen gemensamhetsanläggning med parkering och avfallshantering kan inte verka rimligt.

Bygglov

Svaret på yttrandet (4.2) angående bygglov och att detta på något förunderligt sätt nu skall glömmas bort med denna nya planändring ser jag som ytterst stötande. Vad jag kan se så skall detta trolsas bort i denna planändring.

Slutsats

Vi motsäger oss detta förslag i detta gemensamma yttrande.

Kommentar: Falkenbergs kommun bedömer att planhandlingarna uppfyller krav om innehåll och om tydlighet. Det framgår av handlingarna vad som ändras och vad konsekvenserna blir.

Planhandlingarna består av en plankarta med bestämmelser, ett dokument med utförligare beskrivning av bestämmelserna och en kompletterande planbeskrivning som bifogas som en bilaga. På plankartan är alla bestämmelser som ändras markerade med en vit pil med en svart spets. På kartan finns ett förstorat utsnitt av det område som berörs av ändringarna. I dokumentet där bestämmelserna beskrivs utförligare har all text som ändras, utgår eller tillkommer också markerats med en vit pil med en svart spets. I bilagan med den kompletterande planbeskrivningen beskrivs ärendets bakgrund, liksom ändringarna och dess konsekvenser. Det framgår även av planhandlingarna vart man kan vända sig med eventuella frågor.

Planen reglerar inte om det ska vara tillåtet för privatpersoner att hyra ut sitt fritidshus. Planen reglerar vilket ändamål marken ska användas för. Marken är reglerad för bostadsändamål, vilket bestämdes när planen M48 upprättades på 1970-talet och ändamålet kvarstår oförändrat. Inom bostadsändamål får fritidshus uppföras och det är tillåtet att i begränsad omfattning hyra ut sängar eller enstaka rum. Omfattningen får dock inte vara sådan att användningen får en ny inriktning. Planen M48 medger inte hotellverksamhet eller campingstugor.

Ändringen av planen M48 innebär ingen förändring av antalet stugor som medges. Falkenbergs kommuns bedömning är därför att ändringen av planen inte medför någon förändring i parkeringsbehovet, VA- eller avfallshantering. En möjlighet skulle eventuellt kunna vara att alla stugorna ingår i gemensamhetsanläggningen, så som det var tänkt när Olofsbo ga:3 bildades. Då tilldelades fastigheten Olofsbo 1:18 nio andelar i gemensamhetsanläggningen, en andel per byggrätt på fastigheten. Idag ingår tre av de berörda stugorna i gemensamhetsanläggningen. Andelar i gemensamhetsanläggningen påverkas inte på grund av ändringen av planen M48, men skulle kunna påverkas i samband med en eventuell avstyckning, vilket i så fall hanteras inom förrättningsens ram.

Dagvattenproblematiken i området i stort kan inte lösas i samband med den här ändringen. 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. I planbeskrivningen nämns att för att bidra till bättre fördröjning och rening av dagvatten skulle det vara fördelaktigt med till exempel vegetationstak och att undvika att hårdgöra ytor, åtgärder som respektive fastighetsägare/stugägare skulle kunna bidra med.

De tre stugorna som står längs den östra fastighetsgränsen byggdes ut utan bygglov. De tre mittersta stugorna hade beviljats bygglov, men placerades av misstag fel vid uppförandet. Efter att ändringen av planen M48 får laga kraft måste nya bygglov sökas och byggnadsnämnden ska pröva bygglovsansökan. Ändringen av planen M48 måste göras först, för att bygglov ska kunna beviljas för stugorna, med nuvarande utformning och placering.

7. STÄLLNINGSTAGANDE - FÖRSLAG TILL REVIDERINGAR

Följande revideringar /kompletteringar föreslås:

- Planbeskrivningen kompletteras så att det framgår tydligare att fastighetsägare/stugägare ansvarar för att bekosta eventuella förändringar av serviser samt ansvarar för att anmäla eventuella förändringar som kan påverka VA-taxans förbrukningsavgifter.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om att fastighetsnära insamling av förpackningar kommer att införas.

Planhandlingarna kan antas 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.

Förkortningen (s) efter namnet anger 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 2a (s, g)
Sakägare 2b (s, g)
Sakägare 2c (s, g)
Sakägare 2d (s, g)
Sakägare 3 (s)
Övriga 1 (s)
Olofsbos havsbads vägförening (s)
Miljö- och hälsoskydds nämnden (s, g)
Vivab (s, 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. Det är mark- och miljödomstolen som vid ett inlämnat överklagande avgör vem som har rätt att överklaga.

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

Länsstyrelsen och Lantmäteriet meddelas alltid i enlighet med 5 kap 24 § PBL.

Upprättad av
Planenheten