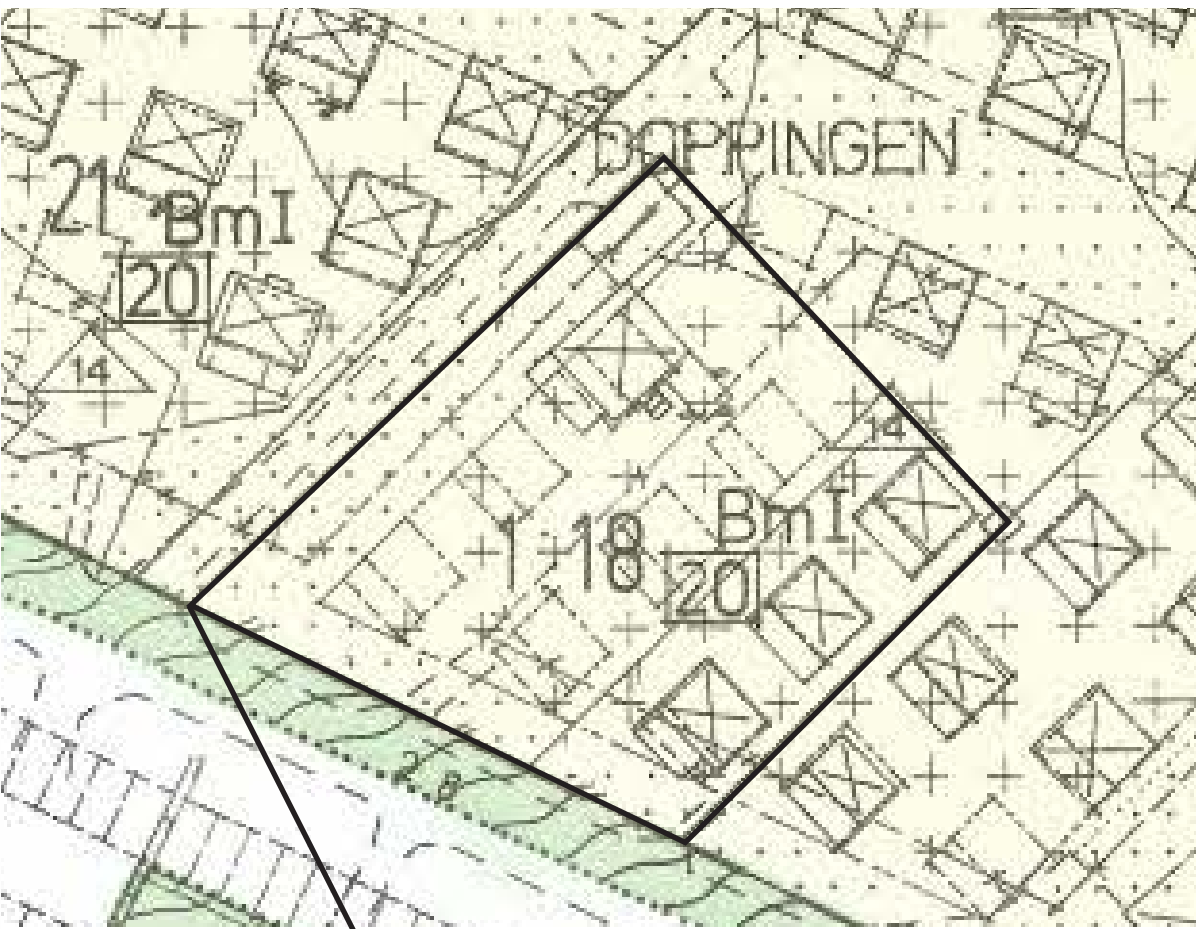


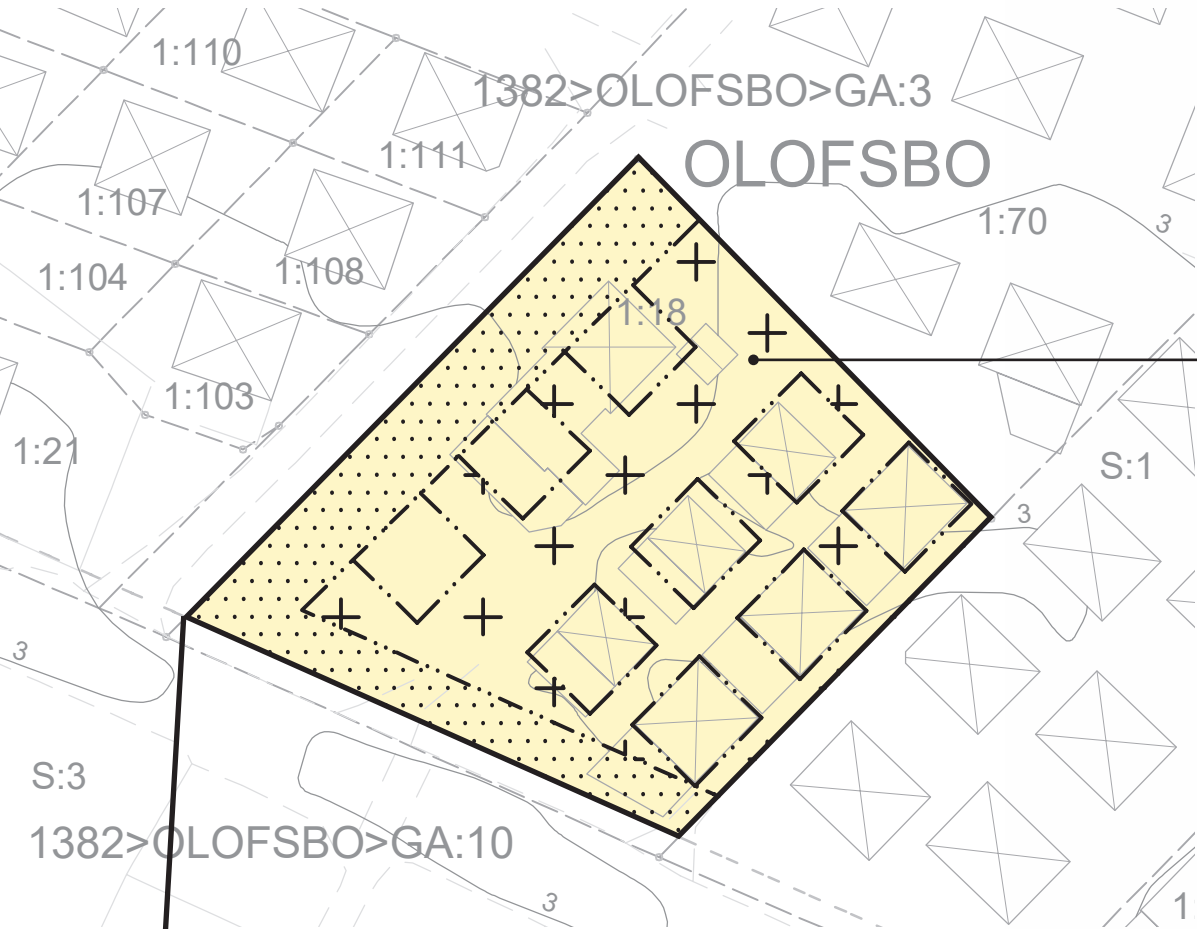
Ändring av plan M48, blad 2

Antagandehandling 2024-02-06, laga kraft 2024-08-01

Förstorat utsnitt ur karta M48 före ändring
Gränser och bestämmelser ska ändras, se utsnitt till höger.



Utsnitt ur karta M48 med ändringar skala 1:500/A1
Gränser och bestämmelser ändras inom det markerade området:



Följande bestämmelser ska gälla inom hela användningsområdet i kartutsnittet:

Bm I

34

4,0

12-35

f₁
b₁
a₁



Tillhör länsstyrelsens i Hallands län beslut 1977-07-22

Tillhör regeringens beslut den 20 april 1978
Bostadsdepartementet
Lars Magnusson

Kopiera Riktet med originalat betygat
Stockholm den 31.10 1978
LiberKartor
Christina Engdahl
C. 515444

OBS! Regeringens beslut innebär viss ändring av planbestämmelserna

FALKENBERG I MARS 1976
plankonsult

HANS TÖRNGREN

ANDERS SENNERDAL

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD GENOM UTDRAK AV FALKENBERGS KOMMUNS PRIMÄRKARTA, KOMPLETTERAD OCH AJOURHÅLLEN I NOV 1975

GUNNAR NILSSON
LANTMÄTARE

BESTÄMMELSER SOM ÄNDRAS 2024
Bestämmelserna förklaras mer utförligt i dokumentet *Bestämmelser och beskrivning*. Bestämmelser i listan nedan vars förklaringar ändras 2024 markeras med vit pil med svart spets.

BETECKNINGAR

BYGGNADSPÄNEKARTA

- Gräns belägen 3,0 m utanför planområdet
- Gällande områdesgräns avsedd att bibehållas
- Gällande bestämmelsegräns avsedd att bibehållas
- Gällande områdesgräns avsedd att utgå
- Gällande bestämmelsegräns avsedd att utgå
- Byggnadsmarks- eller annan områdesgräns
- Bestämmelsegräns
- Gränslinjer ej avsedda att fastställas
- Förbud mot utfart
- Tvärstreck med pil markerar förbudets slut
- Vägrätt resp. park eller plantering
- Område för allmänt ändamål
- Område för bostadsändamål
- Område för handelsändamål
- Område för gemensamhetsanläggning
- Mark som icke får bebyggas
- Mark för altan
- Mark tillgänglig för underjordiska ledningar
- Kvarternamn
- Tillåten byggnadsyta i m²
- Antal våningar
- Byggnadshöjd
- Taks lutningsvinkel i grader

av länssstyrelsen vid fastställande undantaget område

BESTÄMMELSER SOM TILLKOMMER VID ÄNDRING 2023
Bestämmelser som tillkommer 2023 markeras med vit pil med svart spets i listan nedan.

- Högsta tillåten nockhöjd är 4,0 m
- Takvinkel ska vara inom spannet 12-35 grader.
- Takform ska vara sadeltak.
- Ej källare.
- Bygglov krävs för alla slags komplementbyggnader, tillbyggnader, balkonger, burspråk, takkupor och uppstickande byggnadsdelar.

GRUNDKARTA

- Annan registerområdesgräns
- Fastighetsgräns
- Rutnätpunkt
- Gränspunkt
- Anvisning, att samma fastighet ligger på ömse sidor om linjerna
- Traktnamn
- Registreringsnummer för fastighet
- Samfällighet
- Byggnad karterad efter takkonturen
- Staket
- Stenmur
- Häck
- Väg
- Gångstig
- Dike
- Strandlinje
- Mindre vattendrag
- Ägoslagsgräns
- Barrskog resp. lövskog
- Åker
- Vattenyta
- Brunn
- Polygonpunkt
- Ledningsstolpe
- Avvägd höjd
- Höjdkurvor

AH denna karta tillhör kommunfullmäktiges i Falkenbergs kommun beslut 1976-08-26, § 185 betygat Ex officio

Kopiera likhet med originalet betygat. Stockholm den 31.10.1978. LiberKartor. C. Sjögren

Tillhör länssstyrelsens i Hallands län beslut 1977-07-22

Tillhör regeringens beslut den 20 april 1978. Bostadsdepartementet Lars Magnusson

STIG SJÖVALL

OBS! Regeringens beslut innebär viss ändring av planbestämmelserna

Ändring av plan M48

Olofsbo havsbud

ANTAGANDEHANDLING
Standardförfarande

Upprättad 2023-04-04
Reviderad 2023-09-19, 2024-02-06

Planenheten, Falkenbergs kommun

Antagen av kommunfullmäktige:
2024-02-27

Laga kraft vunnit:
2024-08-01



Falkenbergs kommun

Ändring ritad i koordinatsystem
Plan: Sveref 99 12 00
Höjd: RH 2000

Ändring skala 1:500/A1
Ändring skala 1:1000/A3

XXX

SKALA 1:1000

BESTÄMMELSER

tillhörande förslag till ändring

av byggnadsplan för del av

OLCFSBO HAVSBAD

fastigheterna Olofsbo 1:46, 5:4 m.fl.

Stafsinge socken, Falkenbergs kommun.

Bestämmelser och text som ändras, utgår eller tillkommer vid
ändring 2024 markeras med symbolen vit pil med svart spets.
Ändringarna berör det markerade området på plankartans
blad 2.



Ny text

§ 1 BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Mom. 1 Byggnadsmark

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med Bm betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

Mom. 2 Specialområden

Med Ca betecknat område får användas endast för gemensamhetsanordning såsom toaletter, tvättplatser, soprum och dylikt.

§ 2 MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

Mom. 1 Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Mom. 2 Med korsprickning betecknad mark får icke bebyggas i annan mån än att, då så provas lämpligt, altan får anordnas på sätt som anges i § 6.

§ 3 SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4 BYGGNADSSÄTT

Med Bm betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.



Utgår helt

§ 5 TOMTPLATS STORLEK

~~Med Bm-betecknat område får icke genom avstyckning uppdelas i skilda tomtplatser.~~



Ändras, se ny formulering nedan

§ 6 DEL AV TOMTPLATS SOM FÅR BEBYGGAS

~~På med Bm och siffra i rektangel betecknat område får varje särskild byggnad inom på plankartan angivna bestämmelsegränser icke upptaga större areal i kvadratmeter än siffran anger.~~

~~Med sådan byggnad får sammanbyggas altan, förlagd inom korsprickad mark, i de lägen som illustrerats på plankartan. Altanens längd får icke överstiga stugans längd (bredd), altanens djup får ej överstiga 2,0 meter och altanens yta får ej överstiga 11 m², (i övrigt se till beskrivningen bifogad typritning). Altanen får vidare icke förläggas på mindre avstånd från intilliggande byggnad än 2,5 meter. Den får förses med taköverbyggnad och glasade kortsidor. Altanens framsida (längsida) får i övrigt icke förses vare sig med fasta eller lösa anordningar mellan altanräcke och tak. Altanräckets höjd får icke överstiga 1,0 meter.~~



Ny formulering, fortsättning på nästa sida

§ 6 DEL AV TOMTPLATS SOM FÅR BEBYGGAS

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.

Fortsättning ny
formulering (§ 6)

Plank, staket eller vindsydd 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.

§ 7

VÅNINGSANTAL

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind icke inredas.

§ 8

BYGGNADS HÖJD



Ändras.

Ny formulering:

Mom. 1 ~~På med i betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 2,7 meter.~~

Inom område med beteckningen  är högsta tillåtna nockhöjd 4,0 m.

Mom. 2

På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

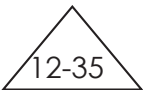
§ 9

TAKLUTNING

På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.



Ny bestämmelse

Inom område med beteckningen  ska takvinkel vara inom spannet 12-35 grader.

§ 10

UTFARTSFÖRBUD

Utfart må icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirklar.



Ny
bestämmelse

§ 11

UTFORMNING

På med f₁ betecknat område ska takform vara sadeltak. Takform får vara asymmetrisk.



Ny
bestämmelse

- § 12 UTFÖRANDE
På med b₁ betecknat område är det inte tillåtet med källare.

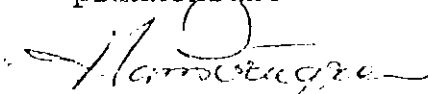


Ny
bestämmelse

- § 13 ÄNDRAD LOVPLIKT
Inom område med beteckningen a₁ krävs bygglov för alla slags komplementbyggnader, tillbyggnader, balkonger, burspråk, takkupor och uppstickande byggnadsdelar.

Falkenberg i mars 1976

plankonsult


Hans Törngrön


Anders Sennerdal

Tillhör kommunfullmäktiges i Falkenberg
beslut d. 26/8, 1976, § 185 betygar

Ex officio





Ny text

FALKENBERGS KOMMUN, PLANENHETEN, 2024

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenberg 2024-02-27 § 9 intygas.

Genom Mark- och miljödomstolens beslut har denna ändring fått laga kraft 2024-08-01 intygas.

BESKRIVNING

tillhörande förslag till ändring
av byggnadsplan för del av
OLOFSBO HAVSBAD
fastigheterna Olofsbo 1:46, 5:4 m.fl.
Stafsinge socken, Falkenbergs kommun.

KOMPLETTERANDE BILAGA VID ÄNDRING 2024

Obs. Denna beskrivning har kompletterats med bilaga A i samband med ändring under 2024. Se aktuella plandata om berörda fastigheter och angränsande planer i bilaga A.



Ny text

Planförslaget har upprättats på uppdrag av Falkenbergs kommun, Tekniska Projekteringskontoret. Grundkartan är utdrag ur Falkenbergs kommuns primärkarta, ajourhållen i november 1975.

PLANFÖRSLAGETS
UPPRÄTTANDE

Planområdet omfattar ett ca 21 ha stort markområde innehållande åtta kvarter (Vipan, Alkan, Doppingen, Ejdern, Pilängen, Lassa, Måsen och Spoven) och är beläget i Olofsbo ca 8 km nordväst om Falkenbergs centrum. Området gränsar mot havet.

PLANOMRÅDETS STOR-
LEK OCH LÄGE

För all i planförslaget ingående mark finns tidigare fastställda byggnadsplaner. För huvuddelen gäller plan fastställd 1953-11-23 och i övrigt mindre ändringsförslag fastställda 1954-10-30, 1956-10-25, 1965-02-27 och 1965-07-01.

GÄLLANDE PLANER

Olofsbo 3:107 ägs av fastighetsföreningen Spoven. Resterande mark inom planområdet är privatägd. Fastigheterna är i allmänhet förhållandevis små och består mest av smala markremsor som går ner mot strandallmänningen vid havet.

ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är bebyggt med 437 mindre stugor s.k. badstugor och en större som används som permanentbostad.

BEFINTLIG OCH
FÖRESLAGEN BE-
BYGGELSE

Ävsikten med planförslaget har dels varit att få ett underlag för bildande av kvarterssamfällighe-

ter inför utbyggandet av kommunalt vatten och avlopp till Olofsbo, dels att få en inventering av bebyggelsen och få bestämd plats och storlek anvisad för varje byggnad inom Bm-områdena.

Planområdet föreslås uppdelas i samfälligheter enligt följande:

1. Samfällighet för kvarteret Vipan med 31 andelar (stugor) med gemensam sanitetsbyggnad (bef.) och parkeringsyta med plats för 36 bilar.
2. Samfällighet för kvarteret Alkan med 62 andelar (stugor) med gemensam sanitetsbyggnad (nybyggd) och parkeringsyta med plats för 64 bilar.
3. Samfällighet för kvarteret Doppingen med 54 andelar (stugor) med gemensam sanitetsbyggnad (nybyggd) och parkeringsyta med plats för 57 bilar.
4. Samfällighet för kvarteret Ejdern med 67 andelar (stugor) med gemensam sanitetsbyggnad (nybyggd) och parkeringsyta med plats för 68 bilar.
5. Samfällighet för kvarteret Pilängen med 70 andelar (stugor) med gemensam sanitetsbyggnad (nybyggd) och parkeringsyta med plats för 70 bilar.
6. Samfällighet för kvarteret Lassa med 48 andelar (stugor) med gemensam sanitetsbyggnad (nybyggd) och parkeringsyta med plats för 48 bilar.
7. Samfällighet för kvarteret Måsen med 67 andelar (stugor) med gemensam sanitetsbyggnad (nybyggd) och parkeringsyta med plats för 69 bilar.
8. Samfällighet för kvarteret Spoven med 51 andelar (stugor) med gemensam sanitetsbyggnad

(nybyggd) och parkeringsyta med plats för 51 bilar.

Totala antalet samfällighetsandelar blir alltså 450 vilket gör 12 fler än befintliga stugor. Detta beror på att mindre justeringar och flyttningar föreslagits inom vissa kvarter för att skapa jämna rader och avstånd mellan stugorna. Ett fåtal vakanta platser har på detta sätt föreslagits utfyllas dels genom inflyttningar av befintliga stugor från grönområdet dels genom nya stugor (2 platser i kv. Alkan och 1 plats i vardera kv. Måsen och Spoven).

I kvarteret Doppingen finns sedan gammalt inom Bm-området två friliggande större stugor (varav den ena är permanentbostad) med trädgårdar runt. Då det ur plansynpunkt vore olyckligt att för dessa stugor spränga in några speciella bestämmelser för framtiden har samma bebyggelsemönster som för kvarteret i övrigt föreslagits. Detta har alltså planmässigt gett ett nytillskott på 8 stugor.

Inom samfällighetskvarteren har varje stugas läge anvisats med bestämmelsegräns samt altan med illustrationslinje, ej avsedd att fastställas. Altan med tak och med inglasade kortsidor har föreslagits tillåtas. Alternativt kan, om så prövas lämpligt, en kortsida samt högst 2,0 meter av långsidan få förses med glas så att ett skyddat hörn erhålles. I sådana fall skall den andra kortsidan hållas öppen. I övrigt får framsidan (långsidan) ej förses varken med fasta eller lösa anordningar mellan altanräcke och tak. Byggnadsytan finns på plankartan angiven som siffra i rektangel. Därutöver får altan ges en yta av högst 11 m^2 , sammanlagd yta byggnad plus altan högst 31 m^2 . I övrigt se till beskrivningen bifogad typritning. Ur brandsäkerhets synpunkt skall både byggnad och altan förses med tät grund.



Obs. Se
ändrade
bestämmelser!

Avstängningar, hägnader, staket eller dylikt får icke uppföras runt eller inom respektive kvarters-

samfälligheter. Undantag göres för gemensamma prydnads- eller skyddsplanteringar som beslutas av kvarterssamfälligheten för den allmänna trevnaden inom områdena.

Inom den samfälliga strandremsan finns en befintlig allmän toalett samt en rödakors-stuga. Kring dessa byggnader har i planförslaget utlagts område för allmänt ändamål med avsikten att här tillskapa en allmän toalettbyggnad för badande inom den sektion av Olofsbo strand som ingår i planområdet.

Nordost om och i anslutning till kvarteret Dopping- en finns en befintlig livsmedelsbutik. Utöver denna har föreslagits att i 1965-07-01 fastställd plan utlagt handelsområde nordost om kvarteret Spoven bibehållas.

OMRÅDEN FÖR
HANDELSÄNDAMÅL

Inom grönstråket mellan kvarteren Pilängen och Lassa finns på dispens och provisoriskt byggnadslov en affärsbyggnad innehållande kioskbutik och poststation. Denna lokalisering har bedömts planmässigt lämplig ur många synpunkter. Poststationen har här ett centralt läge och en kioskbutik nära stranden bedöms angelägen både för badande allmänheten och de boende inom Olofsbo. Därför har här utlagts område för handelsändamål runt den befintliga byggnaden.

Avsikten är att Byggnadsnämnden i Falkenberg i samband med byggnadsplanens fastställelse hos Fastighetsbildningsmyndigheten begär bildande av samfällighet för respektive kvarter. Kvarterssamfälligheterna har sedan till uppgift att svara för vatten och avlopp, parkering, renhållning och övriga inom respektive kvarter gemensamma anordningar.

BILDANDE AV SAM-
FÄLLIGHETER

Centralvägen samt Lyngenvägen och Klittervägen bibehålls och härifrån matas de till samfällig-

BEFINTLIGA OCH
FÖRESLAGNA VÄGAR

heterna hörande parkeringsplatserna. Lyngenvägen och Klittervägen utnyttjas också som tillfarter till de allmänna parkeringsplatserna på strandallmänningsen. Strandvägen avses avstängas för genomgående trafik.

En sanitetsbyggnad som är i gott skick bevaras, i oförändrat läge (kv. Vipan) medan nybyggnader föreslås för övriga kvarter. I planförslaget har sanitetsbyggnaderna utlagts som område för gemensamhetsanläggningar och avses anslutas till kommunalt va-nät.

VATTEN OCH AVLOPP

Kommunens förbindelsepunkt för respektive kvarter avses förläggas i dessa gemensamhetsanläggningar, som föreslås innehålla det antal WC som erfordras för att motsvara ett WC per 4-5 stugor. Dessutom avses anläggningen förses med dusch- och tvätt-rum samt soprum.

Vidare vattendistribution kan ske genom interna ledningsdragningar inom kvarteren till varje enskild stuga om detta prövas lämpligt ur hälsovårdssynpunkt. ~~Ledningar får emellertid ej dras~~

~~in i byggnaderna.~~



Obs. Numera tillåtet.

Kvarterslekplatser föreslås anordnas inom respektive kvarterssamfällighet.

LEKPLATSER

För stugägarnas behov har föreslagits anordnas parkeringsytor norr om respektive kvarters bebyggelsegrupp (för kv. Vipan och Alkan söder om).

PARKERINGS-
PLATSER

Ytorna har dimensionerats med plats för ca en bil per stuga och totalt har som framgår av redogörelsen på sidan 2 redovisats 463 bilplatser.

För gäster till området samt allmänheten har parkeringsområden redovisats i anslutning till strandallmänningsen. För dessa behov har redovisats totalt

280 platser inom planområdet. Summan redovisade parkeringsplatser blir därmed 743.

Hela den samfälliga strandremsan inom planområdet är väl lämpad för och används i dag för friluftsbad.

OMRÅDEN FÖR
FRILUFTSBAD
FRITIDSÅKTIVITETER
OCH SMÅBÅTSHAMN

Strax sydost om planområdet ligger Klittergården som används för olika former av aktiviteter, nöjen och underhållning såsom bingo, allmän dans och fester.

Strandområdet inom planområdet är inte lämpat för anläggning av småbåtshamn men tillgång till båthamn finns vid Torsvik ca 900 meter sydost om planområdet.

Under tiden för planförslaget upprättande har samråd skett med markägare, stugägare samt kommunala och statliga organ enligt separat samrådsredogörelse.

SAMRÅD

Falkenberg i mars 1976

plankonsult

Hans Törngrön

Anders Sennerdal FALKENBERGS

Tillhör kommunfullmäktiges i Falkenberg
beslut d. 26/8, 1978, § 185 betyg

Ex officio

[Signature]

Tillhör regeringens beslut
den 20 april 1978

Ang. undantag se regeringens beslut
Bostadsdepartementet

[Signature]

FALKENBERGS KOMMUN, PLANENHETEN, 2024
Antagen av kommunfullmäktige i Falkenberg
2024-02-27 § 9 intygas.

Genom Mark- och miljödomstolens beslut har denna
ändring fått laga kraft 2024-08-01 intygas.



Ny text



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

Laga kraft 2024-08-01

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 markägförhållanden.....	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).

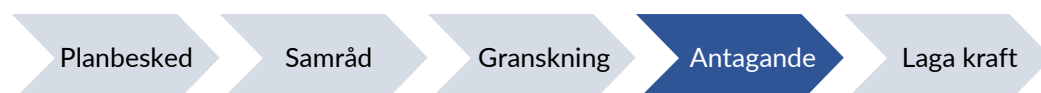
Eftersom det är små förändringar som behöver göras bedöms det lämpligt att hantera som en ändring av planen M48. Ändringen görs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, 2010:900. Planförslaget ställs ut två gånger, först på samråd och senare på granskning.

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 miljökvalitetsnorm 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 översvämningsrisker behöver hanteras i ett större sammanhang än i samband med en ändring av en äldre plan. Med hänsyn till framtida ökande översvämningsrisker 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.

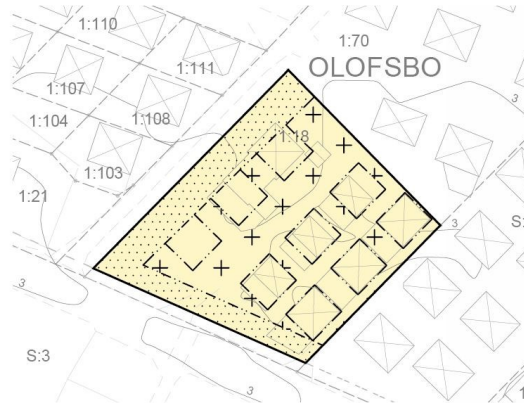
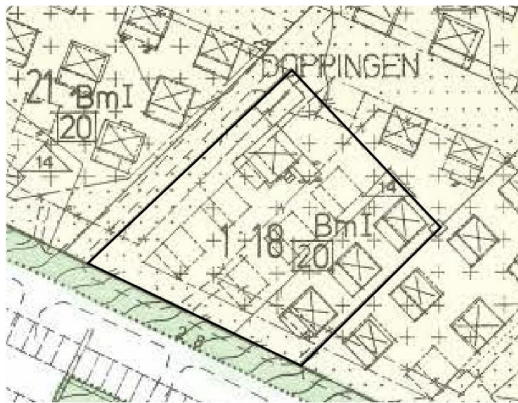
Ändringar av M48

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 rivas medges endast nybyggnation av stugor enligt plankartan. Ändringarna av M48 innebär ingen förändring av situationen för det större fritidshuset.



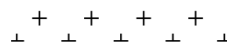
Utsnitt från plankarta med ändringar. Bilden till vänster visar ett utsnitt från planen M48 innan ändring. Den svarta linjen markerar fastigheten Olofsbo 1:18. Bilden till höger visar nya gränser och förändringar av punktprickad mark och korsprickad mark, med en nyare grundkarta som bakgrund.

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 egendomsområde 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 planenliga 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 översvämningsrisk.

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 förrättningsens 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 förrättningsens 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 Bygglövsenheten på Falkenbergs kommun.

Planenheten, kommunstyrelseförvaltningen, Falkenbergs kommun

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenberg 2024-02-27 § 9 intygas.

Genom Mark- och miljödomstolens beslut har denna ändring fått laga kraft 2024-08-01 intygas.