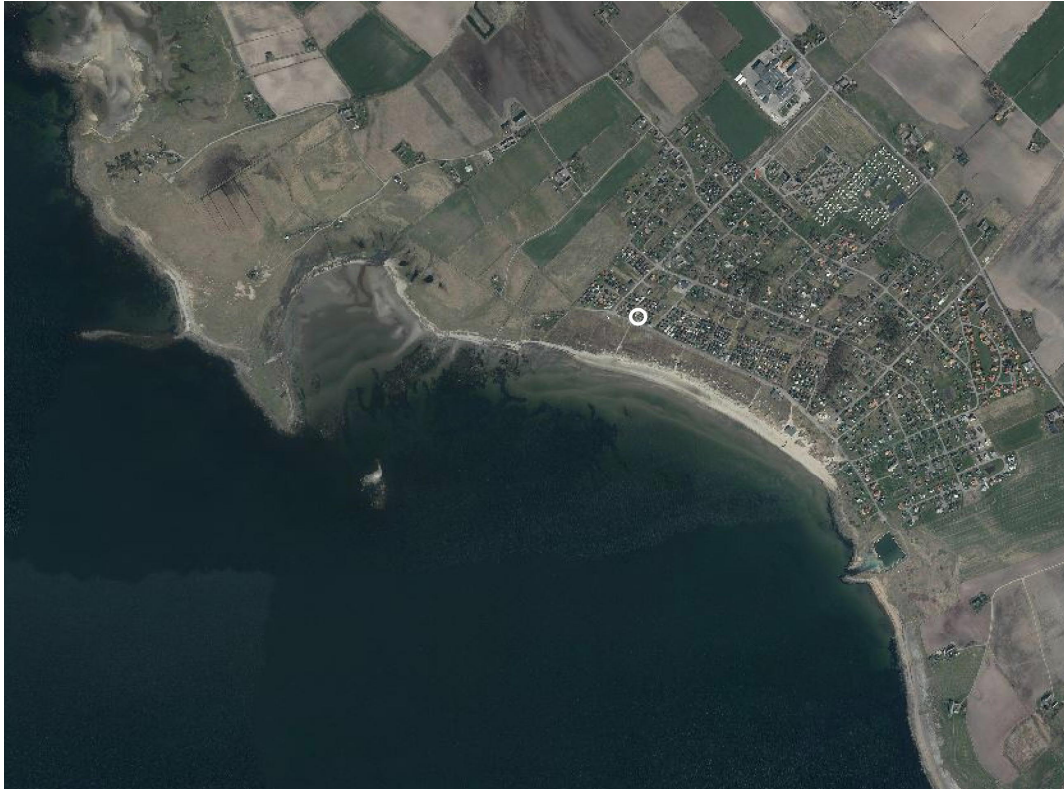




**Falkenbergs
kommun**

SAMRÅDSHANDLING



Detaljplan för bostadsändamål, fritidhus, badstugor

Olofsbo 1:18

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2022-10-12
Reviderad

Samråd 26 oktober – 23 november 2022

Planhandlingar:

- Planbeskrivning, 2022-10-12
- Plankarta och illustrationskarta, 2022-10-12

Övriga handlingar:

- Grundkarta, 2022-10-12
- Fastighetsförteckning, 2022-10-10

Handlingar finns på:

- Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg
- Kommunens hemsida: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Skriftliga synpunkter skickas till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Plan- och bygglovsavdelningen

311 80 Falkenberg

Frågor om detaljplanen kan ställas till:

Sigrid Boëthius Väart 010-721 14 90

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	4
1.1	Planens syfte och huvuddrag	4
1.2	Planens handläggning, bakgrund och tidplan	4
1.3	Läge, areal och markägförhållanden	5
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
2.1	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	6
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	6
3	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	7
3.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	7
3.2	Miljökvalitetsnormer	7
3.3	Strandskydd och biotopskydd	7
4	UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	8
4.1	Kommunens ställningstagande	8
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
5.1	Natur	8
5.2	Bebyggelse	9
5.3	Friytor, rekreation och lek	11
5.4	Gator och trafik	12
5.5	Hälsa och säkerhet	13
5.6	Teknisk försörjning	14
6	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	15
6.1	Berörda markägare och förväntade exploatörer	15
6.2	Organisatoriska och administrativa frågor	15
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	16
6.4	Ekonomiska frågor	16
6.5	Tekniska frågor	16
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	16
8	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	17

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att medge fritidshusbebyggelse, huvudsakligen i form av små, enklare, så kallade badstugor, enligt platsens tradition. Byggrätter och regleringar anpassas så att befintlig bebyggelse blir planenlig och reglerad mer enhetligt med omgivande fritidshusbebyggelse.

Marken planläggs för bostadsändamål, endast friliggande enbostadshus, badstugor. Regleringar anpassas huvudsakligen till befintliga förhållanden på fastigheten, vilket innebär att byggrätten inom fastigheten utökas något jämfört med tidigare plan M48.

Innehåll före planläggning

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. I planen nämns att det har eftersträövats ett enhetligt bebyggelsemönster och därför har regleringen inte tagit hänsyn till redan då befintlig bebyggelse.

Efter planläggning

I det aktuella planförslaget anpassas byggrätter till befintlig bebyggelse i form av ett större fritidshus med tillhörande komplementbyggnad och sex mindre badstugor. För att regleringen av de mindre badstugorna ska bli mer enhetlig med reglering av omgivande bebyggelse utökas tillåten byggnadsarea till högst 36 m² vardera.

Allmänna och enskilda intressen som berörs

Området ligger inom område som omfattas av hushållningsbestämmelser enligt Miljöbalken kap. 4. Fastigheten Olofsbo 1:18 ägs privat. Planområdet omfattar ingen allmän platsmark.

Befintlig bebyggelse är idag planstridig. Planförslaget gör att befintlig bebyggelse blir planenlig.

1.2 Planens handläggning, bakgrund och tidplan

Detaljplanen består av en juridisk plankarta med planbestämmelser. Till planen hör planbeskrivning, illustrationskarta m.m. Dessa ska vara vägledande och underlätta förståelsen av planförslagets innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. De har ingen egen rättsverkan.

Planarbetet har initierats av ägare till stugor inom fastigheten för att stugorna ska bli planenliga och så att 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 (KS 2017-175 §128).

Detaljplanen tas fram genom standardförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900. Planförslaget ska ställas ut två gånger, först på samråd och sedan på granskning, innan det kan antas.

Preliminär tidplan

- Samråd kvartal 4 2022
- Granskning kvartal 2 2023
- Antagande kvartal 3 eller 4 2023



1.3 Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Olofsbo, vid havet, ca 6,5 km nordväst om centrala Falkenberg.

Planområdet är drygt 1200 m² stort och utgörs av större delen av fastigheten Olofsbo 1:18, som ligger i kvarteret Doppingen. Den del av Olofsbo 1:18 som i planen M48 är planlagd som allmän plats park lämnas utanför det aktuella planområdet, eftersom ingen förändring planeras där. I sydväst, i riktning mot havet, angränsar planområdet till allmän plats park längs Havsvägen. I övriga riktningar angränsar planområdet till kvartersmark för bostadsändamål, som är bebyggd med små badstugor.



Planområdet, omgivande fastigheter och vägar.

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram

Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid". I denna vision ligger en ambition om att verka för en hållbar tillväxt. Falkenbergs kommun har sedan 2019 en ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

- Ett föredöme inom hållbarhet
- Velfärd med god kvalitet
- Västsveriges starkaste näringsliv

2.2 Översiktsplan och gällande detalplaner

Översiktsplan

Planförslaget bedöms förenligt med Falkenbergs kommuns översiktsplan 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.

Gällande plan, M48

Fastigheten Olofsbo 1:18 omfattas av planen M48, som är från 1970-talet och som omfattar ett större område, framförallt planlagt för bostadsändamål och allmän plats. Genom åren har delar av M48 ersatts av nyare planer. I M48 är fastigheten Olofsbo 1:18 huvudsakligen planlagd för bostadsändamål med avgränsade byggrätter för nio små badstugor med korsmark runt respektive byggrätt. På korsmarken får altan uppföras, som får förses med tak. Längs den södra fastighetsgränsen är en remsa planlagd som allmän plats park och innanför den är en remsa prickmark som inte får bebyggas. Även längs den västra fastighetsgränsen finns en remsa prickmark som inte får bebyggas.

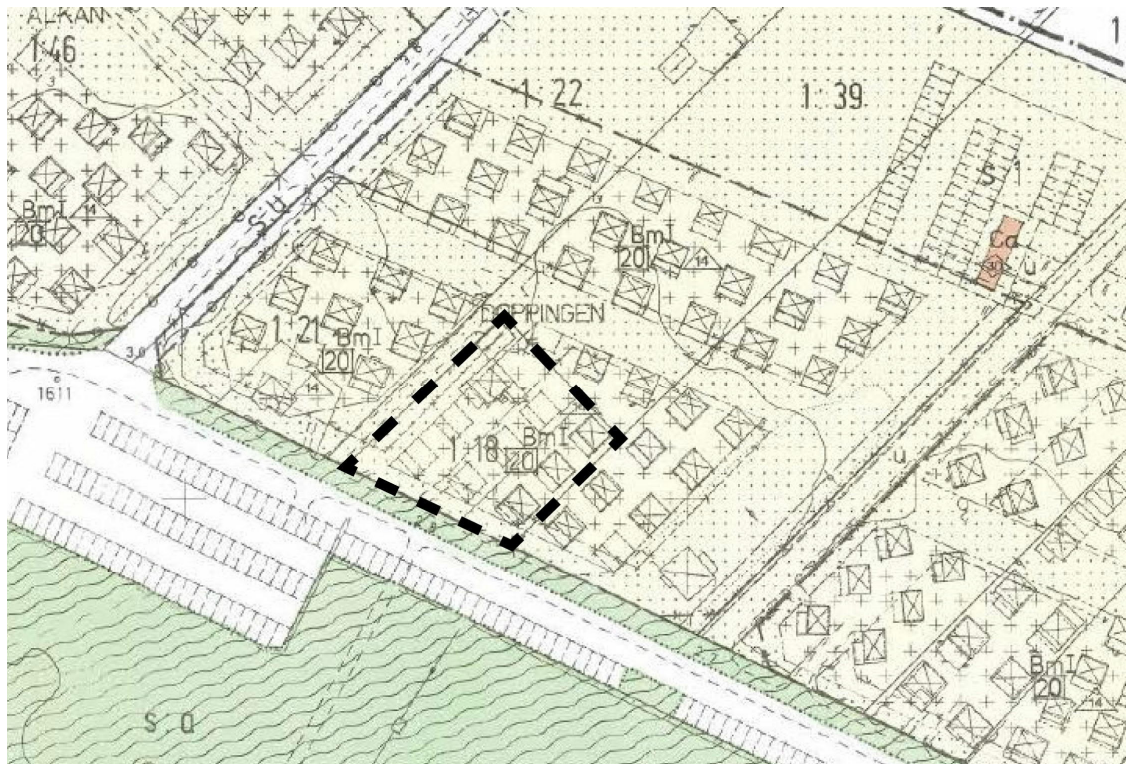
Övriga regleringar innebär bland annat att det inom byggrätterna endast får uppföras fristående hus i en våning och byggnadsyta får uppgå till högst 20 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd är 2,7 m och takvinkel är reglerad till högst 14 grader.

I planen nämns att det har eftersträövats ett enhetligt bebyggelsemönster och därför har regleringen inte tagit hänsyn till redan då befintliga större stugor.

Genomförandetiden har gått ut för M48.

Angränsande plan, M89

Angränsande plan M89 omfattar större delen av det omgivande kvarteret och upprättades för att befintliga stugor skulle kunna utökas och kompletteras med utrymme för wc och dusch. Fastigheten Olofsbo 1:18 avgränsades från planen enligt dåvarande fastighetsägarens önskemål.



Utsnitt ur planen M48. Aktuell planområde är markerat med streckad svart linje. Omgivande fastigheter med bostadsbebyggelse, som tidigare ingick i M48, omfattas numera av nyare planer, med något generösare byggrätter.

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

3.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken. Planområdet ligger inom riksintresse för kust, turism och friluftsliv och område för högexploaterad kust. Stranden strax söder om planområdet omfattas av riksintresse för naturvård. Planförslaget bedöms förenligt med hushållningsbestämmelserna och bedöms inte innebära någon negativ påverkan på riksintressena, eftersom planen omfattar befintlig bebyggelse och innebär små förändringar jämfört med gällande plan.

Närmaste Natura 2000-område är Morups tånge som ligger cirka 200 m nordväst om planområdet och bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Marken inom planområdet bedöms lämplig för de ändamål som planen möjliggör.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Det bedöms inte finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget.

3.3 Strandskydd och biotopskydd

Planområdet berörs inte av strand- eller biotopskyddat område.

Planområdet ligger drygt 60 m från det område där det generella strandskyddet per automatik skulle ha inträtt i samband med planläggning.

4 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

4.1 Kommunens ställningstagande

Planförslaget bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan och det behöver därför inte tas fram en miljökonsekvensbeskrivning.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har 2022-03-08 tagits fram och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte förmodas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen samråds med länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt 6§ MKB-förordningen.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark, vatten och vegetation

Planområdet omfattar ingen naturmark. Marken inom planområdet är redan ianspråktagen för bebyggelse. Ungefär hälften av fastighetens yta är bebyggd med fritidshus, badstugor, altaner eller liknande. I övrigt består marken av en relativt plan, öppen gräsyta.

Från fastighetens södra gräns sluttar marken svagt nedåt mot havet. Det är knappt 130 m från planområdet till sandstranden. Strandängen, sandstranden och havet har särskilt höga naturvärden och är ekologiskt särskilt känsliga områden. Dessa bedöms inte påverkas av planförslaget.

Geoteknik och radon

Eftersom planförslaget inte syftar till att möjliggöra tillkommande bebyggelse utöver befintlig, har det inte tagits fram någon geoteknisk utredning. Enligt den översiktliga jordartskartan utgörs jordarten av postglacial finsand, med ingen till enstaka förekomst av block.

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.

Arkeologi och fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.

5.2 Bebyggelse

Landskapsbild och kulturmiljö

Kusten och kustbygden har mycket höga landskapsbildsvärden och kulturhistoriska värden. Olofsbo strand är en lång sandstrand med omgivande klitter och strandäng. Den närmaste bebyggelsen består huvudsakligen av karaktäristiska, låga, enkla badstugor med flacka sadeltak. I norr angränsar Olofsbo till Morups Tånge naturreservat, med öppna strandängar och ett rikt fågelliv. Fyren på Morups Tånge är ett uppskattat landmärke. Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på landskapsbild eller kulturmiljövärdena.

Bostäder

Inom planområdet finns sex små badstugor och ett större fritidshus med tillhörande komplementbyggnad.

Planområdet omges av ett större sammanhängande område med framförallt små badstugor, servicebyggnader, kiosk och servering, samt livsmedelsbutik. Skola och förskola finns i Glommen, inom cirka 2,5 km avstånd, samt i Skogstorp, inom ca 4 km avstånd.

Planförslaget

I planförslaget regleras tillåten markanvändning som kvartersmark för bostäder, endast friliggande enbostadshus och badstugor. Byggnader får uppföras inom område som avgränsas med egenskapsgränser. Byggnad får inte uppföras på prickad mark. Egenskapsgränser anpassas huvudsakligen runt befintlig bebyggelses placering.

Byggnadernas utbredning regleras även med e-tal som anger största tillåtna byggnadsarea. Inom den större byggrätten medges 90 m² byggnadsarea. Inom de sex mindre byggrätterna medges 36 m² byggnadsarea. Syftet är att befintliga byggnader ska bli planenliga och att uppnå en enhetlig reglering för stugorna inom fastigheten. Den föreslagna regleringen innebär en utökad byggrätt jämfört med planen M48, som ger byggrätt för 9 stugor om 20 m² vardera inom fastigheten Olofsbo 1:18.



Illustrationskarta till vänster visar befintliga förhållanden. Illustrationskarta till höger visar utveckling som möjliggörs av planförslaget. Planförslaget innebär att alla sex badstugor kan utökas till 36 m² vardera (nuvarande storlek är ca 21 m² respektive ca 34 m²).

För att ytterligare reglera byggnadernas volym regleras högsta tillåtna nockhöjd och takvinkel. Inom den större byggrätten medges högsta nockhöjd 5,5 m för huvudbyggnad och takvinkel

ska vara minst 25 grader. För komplementbyggnader, fristående skärmtak eller liknande är högsta nockhöjd 3,0 m och takvinkel ska vara minst 6 grader. Inom byggrätterna för de mindre badstugorna regleras högsta nockhöjd till 4,0 m. Det motsvarar ungefär möjlig högsta nockhöjd i planen M89 som gäller för omgivande bebyggelse i kvarteret Doppingen, men ca 10-20 cm högre. Takvinkel ska vara inom spannet 12-25 grader.

Bortsett från komplementbyggnader, fristående skärmtak eller liknande ska takform på byggnaderna generellt vara sadeltak. Syftet är att begränsa höjd på fasadliv samt att byggnader ska utformas liknande omgivande badstugor. Sadeltaksformen får vara asymmetrisk.

Byggnaders användning regleras så att vind, loft eller liknande del av plan ovanför entréplanet får endast användas som rum avsedda att vistas i tillfälligt, t. ex. som förråd. Avsikten är att det inte ska vara tillåtet att använda sådana utrymmen för sovplatser, med tanke på bebyggelsens täthet, risk för brandspridning mellan byggnader samt förutsättningar vid en släckinsats.

Med hänsyn till översvänningsrisk tillåts inte källare.

Inom hela planområdet gäller utökad lovplikt, som innebär att bygglov krävs för komplement- och tillbyggnader, plank, skärmtak och takkupor. Syftet är att säkerställa att det inte blir en högre exploatering eller ännu tätare bebyggelse på fastigheten än vad planförslaget avser att medge. 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, trots den utökade lovplikten. Därför regleras på plankartan att bygglov krävs inte för altaner/plattsättning, plank/vindskydd, trapp eller förrådslåda vid badstuga, under förutsättning att följande uppfylls:

Mark

- Inga fyllnads- eller schaktningsarbeten får göras.
- Inga ingrepp eller påverkan på klitterna får göras.
- Stugorna får inte omges av staket, växtlighet eller andra ingrepp som skapar avgränsningar och privata ytor. Mellan stugorna ska fri framkomlighet gälla.
- Det kan finnas ledningar under marken som inte får täckas. I de fall altaner har byggts över ledningarna kommer de att brytas upp och inte att återställas. Det är därför viktigt att anmäla och visa vad som byggs till stugägarföreningen i respektive kvarter.
- Källare får inte anordnas

Altaner/uteplatser/trapp

- Stugorna får inte sammanbyggas med någon åtgärd. Avståndet mellan åtgärder ska vara minst 2,0 meter men största möjliga avstånd ska alltid eftersträvas. Avståndet mäts från panel/plank/staket/låda eller trädäck/plattor.
- Altan/uteplats får placeras längs med en fasadsida, vid en gavel eller en långsida.
- Altan/uteplats får sträcka sig ut max 3,0 meter från stugans fasad.
- Träaltaner eller plattsättning på mark ska placeras i marknivå.
- Trapp får vara 1,0 meter lång x 0,3 meter djup, höjd anpassas efter badstugan.

Staket/plank/vindskydd/förrådslåda

- Ett plank, staket eller vindskydd får högst vara 1,8 meter och max 3 meter ut från stugan. Det ska placeras vinkelrätt ut från en av stugans fasad och får inte byggas närmare än 2 meter till grannstuga.
- En mindre förrådslåda får placeras utomhus intill varje stuga. Högsta tillåtna mått är 1,5 meter lång x 0,6 meter bred och 0,6 meter hög. Den ska placeras på uteplatsen om en sådan finns.

5.3 Friytor, rekreation och lek

Lek och rekreation

Från planområdet är det nära till både strand och naturreservat. En lekplats finns inom ca 200 m avstånd. Doppingens samfällighetsförening ansvarar för friytor och lekmiljöer inom kvarteret Doppingen.

Tillgänglighet och trygghet

Olofsbo Havsbad's vägförening ansvarar för utformning och skötsel av allmän plats i närområdet.

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.

Grönstruktur

Grönstrukturen som omger Olofsbo har höga värden. Inom Olofsbo finns några större sammanhängande grönstråk som leder ut till stranden. Bland badstugorna utgörs grönstrukturen av kvarvarande gräsytor mellan stugorna och andra gemensamma grönytor. Detaljplanen medför ingen förändring i områdets grönstruktur.

I både plan M48 och M89 är bebyggelsens utbredning strikt reglerad för att lämna mycket friytor mellan stugorna. I det aktuella planförslaget regleras bebyggelsens utbredning på liknande sätt, med avgränsade byggrätter omgivna av prickmark där byggnad inte får placeras.



Planområdet är markerat med vit ring. Närmaste busshållplats är markerad med fylld vit cirkel och ligger inom ca 1 km avstånd från planområdet. Viktiga cykelstråk markeras med vit prickad linje.

5.4 Gator och trafik

Gång- och cykel

Inom Olofsbo finns få cykelbanor. Längs Havsvägen söder om planområdet finns en välanvänd och betydelsefull gång- och cykelväg som knyter an till Kattegattleden, som är en cykelled längs kusten mellan Helsingborg och Göteborg. Kattegattleden är viktig för besöksnäringen och ger samtidigt goda cykelförbindelser från Olofsbo till Glommen och Skogstorp så väl som till centrala Falkenberg.

Strax utanför planområdet finns ett övergångsställe över Havsvägen, till en gångväg till stranden.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns inom 1 km avstånd, med förbindelse till Glommen, Skogstorp och centrala Falkenberg.

Trafikföring

Fastigheten Olofsbo 1:18 ligger i kvarteret Doppingen som omges av Centralvägen, Lyngenvägen, Havsvägen och Norrgårdsvägen. Fastigheten saknar direkt anslutning till väg eftersom den ligger i mitten av kvarteret, och eftersom det är ett område med allmän plats park längs med den södra fastighetsgränsen.

Planförslaget omfattar endast kvartersmark och medför ingen förändring av omgivande gatustruktur.

Parkering

Den befintliga gemensamma parkeringen i kvarteret Doppingen nås via Lyngenvägen. De befintliga bilplatserna söder om Havsvägen är avsedda för besökare till stranden. Planförslaget medför inte något utökat parkeringsbehov och ingen förändring av parkeringssituationen.

5.5 Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Planområdet ligger inte utsatt för trafikbuller eller vibrationer.

Radon

Enligt Falkenbergs kommuns översiktliga kartering ligger planområdet inom område med låg risk för markradon.

Förorenad mark

Det finns inte kännedom om några markföroreningar eller verksamheter som skulle ha kunnat orsaka markföroreningar inom planområdet. Badstrandens historia sträcker sig bakåt till mitten av 1800-talet då stranden avsattes till en allmänning för gemensamt bete och bärning av tång.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum, med 120 platser, finns i Skogstorp, inom ca 4 km avstånd.

Räddningstjänsten

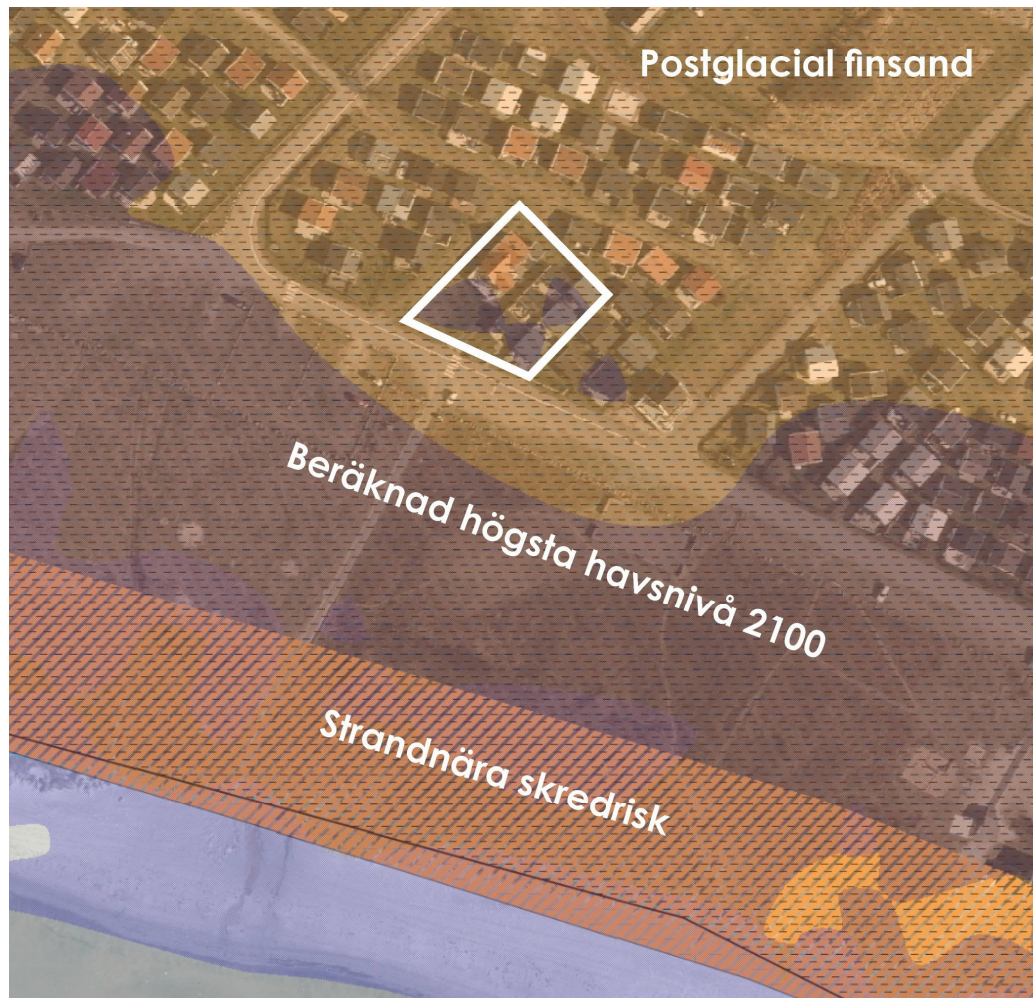
Räddningstjänstens framkomlighet till fastigheten och tillgången till brandvatten bedöms som tillfredsställande. Brandposter finns vid Havsvägen.

Planförslaget medger att byggnader placeras nära varandra. Det kan medföra krav på utformning och konstruktion för skydd mot brandspridning mellan byggnader, vilket bevakas i bygglovsskedet.

Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet ligger på ca +3,0 meter över havet. Framtida klimatförändringar kan ge risk för översvämning. Enligt länsstyrelsens underlag är det ca 20 m från planområdet 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 ca 80 m från planområdet till område med strandnära skredrisk, utifrån nuvarande havsnivå.

Att planförslaget medger bebyggelse så nära havet och med framtida översvämningsrisk motiveras av att bebyggelsen är befintlig och utgörs av fritidshus av enklare slag som har funnits på platsen sedan decennier.



Översiktlig kartering av jordart, strandnära skredrisk och beräknad högsta havsnivå 2100. Planområdet är ungefärligt markerat med vit linje.

5.6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för allmän dricksvattenförsörjning och spillvattenhantering. Planområdet saknar verksamhetsområde för allmän dagvattenhantering.

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.

Planförslaget bedöms inte förvärpa situationen. Syftet med planen är att det ska vara möjligt att legalisera befintlig bebyggelse. Avsikten är inte att medge ytterligare tillkommande bebyggelse.

Värme, gas, el, bredband och opto

Planområdet är anslutet till el och fiber.

Inom planområdet 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. Upplag får inte anordnas och marknivån får inte ändras utan ledningsägarens medgivande, så att reparation och underhåll försvåras.

Avfall

Avfall hämtas i dagsläget vid fastighetsgräns mot Havsvägen samt vid den gemensamma anläggningen i kvarteret Doppingen, som Doppingens samfällighetsförening ansvarar för.

Närmaste återvinningsstation finns inom ca 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.

6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

6.1 Berörda markägare och förväntade exploatörer

Detaljplanen omfattar enbart fastigheten Olofsbo 1:18 som är i privat ägo. På fastigheten finns en större byggnad samt tre mindre badstugor som tillhör fastigheten. Härutöver även tre stycken mindre fritidshus/badstugor på ofri grund på mark som är upplåten med arrende. Detaljplanen innebär inte någon ny exploatering.

6.2 Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter byggrätten och detaljplanen att gälla. Kommunen har dock möjlighet att ändra eller upphäva detaljplanen alternativt ersätta den med en ny.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Markägaren och arrendatorer ansvarar för eventuell byggnation på kvartersmark. Detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark.

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

Eon ansvarar för elförsörjningen till planområdet. Inom planområdet 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.

Fastighetsplan, lovpliktens omfattning m.m.

Inom hela planområdet gäller utökad och ändrad lovplikt för alla slags komplement- och tillbyggnader, plank, skärmtak och takkupor.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Det kommer att vara möjligt att bilda enskilda fastigheter när detaljplanen har fått laga kraft.

Ledningsrätt och servitut

Några ledningsrätter och servitut finns inte inom planområdet men kan vara aktuellt att bilda vid eventuell avstyckning vilket i så fall hanteras inom förrättningens ram.

Gemensamhetsanläggning

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 gemensamhetsanläggningen för vägar och den allmänna platsmarken i Olofsbo. Andelar i gemensamhetsanläggningarna påverkas inte på grund av detaljplanen men andelar påverkas i samband med avstyckning vilket i så fall hanteras inom förrättningens ram.

6.4 Ekonomiska frågor

Avtal

Något exploateringsavtal kommer inte att tecknas kopplat till detaljplanen.

Inlösen och ersättning

Någon inlösen av mark eller ersättning är inte aktuellt på grund av detaljplanen.

6.5 Tekniska frågor

Särskilt viktiga genomförandefrågor

Området berörs av lågspänningsledningar samt interna vatten- och avloppsledningar som särskilt bör beaktas vid grävning, om- och tillbyggnad och andra förändringar av området.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen medför inga större konsekvenser då den inte innebär några större förändringar utöver att befintlig bebyggelse blir planenlig.

Tre av de nio små byggrätterna i M48 utgår. I gengäld skapas en större sammanhängande byggrätt för det befintliga större huset och 6 byggrätter som medger något större byggnadsarea än planen M48 medger.

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Sigrid Boëthius Väärt på Plan- och bygglovsavdelningen på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även Emily Ödman, Plan- och bygglovsavdelningen, samt Jennifer Nordén och Marie-Louise Svensson, Mark och exploatering, deltagit.

PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN

Sigrid Boëthius Väärt

Planarkitekt

Johan Cronqvist

Planchef