

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 2023 markeras med symbolen vit pil med svart spets.



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 m<sup>2</sup>, (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 kryssmark 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

#### VÅNINGSAANTAL

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

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



Ändras.

Ny formulering:

Inom område med beteckningen  är högsta tillåtna nockhöjd 3,8 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 12-25 grader.

§ 10

#### UTFARTSFÖRBUD

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



§ 11

#### UTFORMNING

På med f<sub>1</sub> betecknat område ska takform vara sadeltak. Takform får vara asymmetrisk.

Ny bestämmelse



Ny  
bestämmelse

§ 12 UTFÖRANDE  
På med b<sub>1</sub> betecknat område är det inte tillåtet med  
källare.

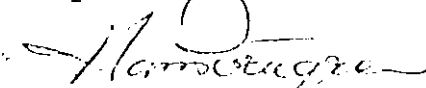


Ny  
bestämmelse

§ 13 ÄNDRAD LOVPLIKT  
Inga bygglovsbefriade åtgärder som gäller för en- och  
tvåbostadshus enligt PBL gäller för badstugorna på  
med a<sub>1</sub> betecknat område.

Falkenberg i mars 1976

plankonsult

  
Hans Törngren

  
Anders Sennerdal

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

Ex officio





Ny text

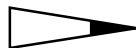
FALKENBERGS KOMMUN, PLANENHETEN, 2023

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 2023

Obs. Denna beskrivning har kompletterats med bilaga A i samband med ändring under 2023. 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 strandallmanningen 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  $11 \text{ m}^2$ , sammanlagd yta byggnad plus altan högst  $31 \text{ m}^2$ . 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 tillskapas 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 bibehålls.

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 strandallmanningen. 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 strandallmanningen. 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 båtshamn finns vid Torsvik ca 900 meter sydost om planområdet.

Under tiden för planförslagets 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

Tillhör kommunfullmäktiges i Falkenberg  
beslut d. 26/8 1978, s. 185 betygar

Ex officio

Anders Sennerdal

Tillhör regeringens beslut  
den 20 april 1978  
Ang. undantag se regeringens beslut

Bostadsdepartementet

Anders Sennerdal

FALKENBERGS KOMMUN, PLANENHETEN

Ny text