



FALKENBERGS
KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för bland annat bostäder, förskola, verksamheter och idrottsplats

DEL AV MORUP 23:1 m fl

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2018-06-19
Reviderad 2020-03-10, 2023-12-12, 2025-11-25
Laga kraft 2026-01-10

M119

Planhandlingar:

- Plankarta, upprättad 2018-06-19, reviderad 2020-03-10, 2023-12-01, 2025-11-25
- Illustrationskarta, upprättad 2018-06-19, reviderad 2020-03-10, 2023-12-01, 2025-11-25
- Planbeskrivning, upprättad 2018-06-19, reviderad 2020-03-10, 2023-12-01, 2025-11-25
- Samrådsredogörelse, 2020-03-10
- Granskningsutlåtande 1, 2023-12-01
- Granskningsutlåtande 2, 2025-11-25

Till planen hör:

- Grundkarta, 2023-12-15
- Fastighetsförteckning, 2023-12-11

Övriga handlingar:

- Arkeologisk utredning 2018, 2019-02-21, Kulturmiljö Halland
- Arkeologisk förundersökning 2022 Morup 20:1, Kulturmiljö Halland
- Behovsbedömning, 2018-06-19, Falkenbergs kommun
- PM Bullerutredning Dp Morup 23:1 m.fl, Falkenbergs kommun, 2019-01-17, rev. 2019-12-13, Sweco Environment AB
- Bullerutredning Dp Morup 20:5, Falkenbergs kommun, 2019-05-28, Sweco Environment AB
- Morup 23:1 VA-utredning, 2018-03-01, rev. 2019-11-14, rev. 2025-11-25, Norconsult AB
- PM Asfaltsprovtagning Morup 23:1, Falkenbergs kommun, 2017-12-18, ÅF Infrastructure AB
- Sanering av förorening inom f.d. bensinstation SPIMFAB14-2602 Morup 23:1 i Morup, 2011-11-24, WSP Environmental
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Morup 23:1 m fl, Falkenbergs kommun, 2018-03-16, Sigma Civil AB
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastighet Morup 7:9 m.fl., Falkenbergs kommun., 2020-09-03, AFRY (ÅF Infrastructure AB)
- Kompletterande undersökning avseende pesticider vid fastighet Morup 7:9, samt historisk inventering av fastighet Morup 6:11, Falkenbergs kommun, , 2025-04-02, AFRY (ÅF Infrastructure AB)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	4
1.1	Planens syfte och huvuddrag	4
1.2	Planens handläggning, bakgrund och tidplan	4
1.3	Läge, areal och markägoförhållanden	4
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
2.1	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	4
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	5
2.3	Fastighetsplan	5
3	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	6
3.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	6
3.2	Miljö kvalitetsnormer	6
3.3	Strandskydd och biotopskydd	6
4	BEHOVSBEDÖMNING	8
4.1	Kommunens ställningstagande	8
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
5.1	Natur	8
5.5	Hälsa och säkerhet	15
5.6	Teknisk försörjning	18
6	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	20
6.1	Berörda markägare och förväntade exploatörer	20
6.2	Organisatoriska och administrativa frågor	20
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	21
6.4	Ekonomiska frågor	23
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	25
7.1	Miljökonsekvenser	25
7.2	Ekonomiska konsekvenser	26
7.3	Sociala konsekvenser	26
8	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	27

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nya bostäder i södra delen av Morup. Detaljplanen är flexibel och inom planområdet möjliggörs utbyggnad av friliggande villor, sammanbyggda hus och flerbostadshus. Syftet är även att möjliggöra för en utveckling av såväl förskolan som verksamheterna och idrottsområdet samt att möjliggöra för bättre kollektivtrafiksangöring.

1.2 Planens handläggning, bakgrund och tidplan

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

Kommunstyrelsen gav 2010-05-11 dåvarande Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda planarbete för nya bostäder inom del av fastigheten Morup 23:1. I samband med planarbetet har det uppmärksammats att detaljplanen där del av Morup 23:1 ingår, behöver aktualiseras samt att området vid Morups Idrottsplats behöver planläggas. Detaljplanen handläggs med ett så kallat utökat förfarande (PBL 5 KAP 7§, PBL 2010:900 t.o.m. SFS: 2019:412), vilket innebär att förslaget kommer att samrådas två gånger i så kallat *samråd* samt *granskning*. Anledningen till att detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande är att den bedöms vara av betydande intresse för allmänheten i Morup då bland annat förskolan, Träffpunkt Morup, Morups kvarn samt den centrala busshållplatsen avses planläggas.

1.3 Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i södra delen av Morup som ligger cirka 10 km nordväst om centrala Falkenberg. Det är cirka 16 ha stort och rymmer fler olika användningar. Området avgränsas i norr av befintlig villabebyggelse, i väster av väg 768, i söder av gränsen till jordbruksmarken och i öster av Ramsjökanalen.

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram

Falkenbergs kommuns vision är "Vi växer för en hållbar framtid". Utifrån detta har kommunen tre definierade målområden:

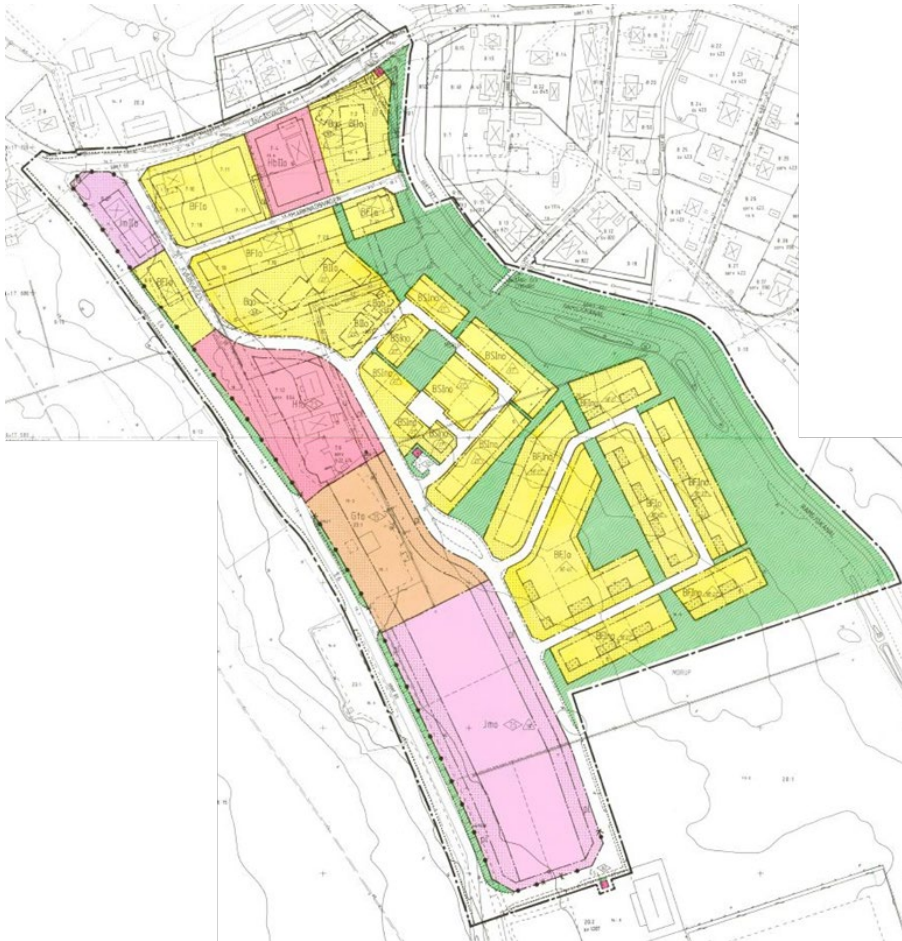
- Utbildning och omsorg med hög kvalitet
- Ett föredöme inom hållbarhet och trygghet
- Sveriges bästa näringslivskommun

Detaljplanen möjliggör för bostäder i ett kollektivnära läge. En förtätning av en befintlig ort ger ett ökat underlag till kollektivtrafik men även annan service i området. En utveckling av ett nytt busstorg stärker kollektivtrafiken. Detaljplanen möjliggör en utveckling av området vid kvarnen och det befintliga verksamhetsområdet. Idrottsplatsen får möjlighet att utvecklas. Sammantaget bidrar dessa förändringar till att stärka Morup och de kvaliteter som finns där.

2.2 Översiktsplan och gällande detaljplaner

Planområdet ingår i befintligt tätortsområde och ligger i södra delen av Morup, som i Översiktsplan 2.0 (antagen 2014) är utpekad som en *Nod*. I noderna ska goda kommunikationer och lämplig lokalisering av bebyggelse skapa bättre förutsättningar för bibehållen service. Morup ligger utmed väg 768 (gamla E6) som är utpekad som ett *Prioriterat stråk* i Översiktsplan 2.0, vilket innebär att snabba kommunikationer ska kunna garanteras. Med genomtänkta länkar till det prioriterade stråket, exempelvis parkeringar, kollektivtrafik och cykelvägar förstärks tillgången till kommunikationer och service. Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanens rekommenderade markanvändning.

Större delen av planområdet är planlagt och omfattas av Byggnadsplan Morup 20:1 m fl, fastställd 1982. Genomförandetiden gick ut 1992. Angiven markanvändning varierar och möjliggör bland annat bostäder, småindustri, bensinstation och motell. Södra delen av planområdet, där sporthall och idrottsplatsen samt delar av befintligt verksamhetsområde ligger, omfattas inte av någon detaljplan.



Byggnadsplan Morup 20:1 m fl, fastställd 1982

2.3 Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

3.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Planområdet ingår i riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken och i riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt då stora delar av planområdet redan är ianspråktaget och bebyggt sedan tidigare och resterande delar utgörs av jordbruksmark.

Närmaste Natura 2000-område är Galtabäck-Lynga strandängar och det ligger cirka 1,9 km väster om planområdet. Närmaste riksintresse för naturvård är Träslövsläge-Agerör och det ligger cirka 1,6 km väster om planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka Natura 2000-området eller riksintresse för naturvård negativt.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Vägarna kring planområdet är lågt trafikerade och miljökvalitetsnormerna överskrids inte. Ett genomförande av planförslaget bedöms innebära en mindre ökning. Det bedöms inte finnas risk för överskridande av miljökvalitetsnorm för luft och buller. I samband med planarbetet har en Bullerutredning (*Bullerutredning Dp Morup 23:1 m.fl, Falkenbergs kommun, 2018-03-29, rev. 2019-12-13, Sweco Environment AB*) och en industribullerutredning (*Bullerutredning DP Morup 20:5, Falkenbergs kommun, 2019-05-28, Sweco Environment AB*) tagits fram. De visar att det är möjligt att genomföra planen utan att överskrida riktvärdena för buller.

Avrinning från planområdet sker i nuläget till Ramsjökanalen. Dagvatten för tillkommande bebyggelse avses delvis filtreras lokalt och delvis avledas till Ramsjökanalen via en dagvattendamm. I samband med planarbetet har en VA-utredning (*Morup 23:1 VA-utredning, 2018-03-01, rev. 2019-11-14, Norconsult AB*) tagits fram och i den fastslås att Ramsjökanalen utgör recipient för dagvatten från hela planområdet. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) klassats med avseende på ekologisk respektive kemisk status. Den ekologiska statusen anges som ”måttlig” medan den kemiska statusen klassats som ”uppnår ej god”. Planförslaget bedöms inte medföra en negativ påverkan på miljökvalitetsnormen för vatten.

3.3 Strandskydd och biotopskydd

Planområdet omfattas i de östra delarna av 100 meter strandskydd från Ramsjökanalen. När den tidigare detaljplanen gjordes omfattades Ramsjökanalen inte av strandskydd, vilket innebär att strandskyddet varken är upphävt i detaljplanen eller av Länsstyrelsen. Detta medför att det i nuläget finns planlagda och delvis utbyggda områden inom strandskydd.

Inom planområdet finns en biotopskyddad stenmur som går i öst-västlig riktning i gränsen mellan jordbruksmarken och verksamhetsområdet i planområdets centrala delar. Vid en utökning av verksamhetens område kan ingrepp såsom öppning eller borttagande av stenvuren behöva göras. För detta krävs en ansökan om dispens.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs att strandskyddet upphävs. För att kunna upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl enligt miljöbalken 7 kap. 18 c-d §§. Marken som omfattas av strandskydd är antingen redan ianspråktagen i form av befintlig bebyggelse, natur och en fotbollsplan. Eller så är marken planlagd men ännu inte ianspråktagen. För de delar som är ianspråktagna motiveras upphävandet av strandskydd med 7 kap. 18 c § 1 miljöbalken. Det

innebär att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

En del av det som i gällande plan är bostäder har inte blivit färdigställt. Väg och en del av övrig infrastruktur har iordningställts. Tomter har styckats av. Att utveckla kommunens noder och att förstärka bebyggelsestrukturen där bedöms som ett viktigt allmänt intresse. Även möjligheten att utveckla förskolans verksamhet i befintligt läge ses som ett allmänt intresse. Att upphäva strandskyddet i de områden som möjliggör för förskola och bostäder motiveras av 7 kap. 18 c § 5 miljöbalken. Det innebär att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Översiktsplan 2.0 för Falkenbergs kommun, är området utpekad som en befintlig del av Morups tätort. Morup är utpekad som nod i översiktsplanen och det bedöms vara av stort allmänt intresse att utveckla kommunens noder. I översiktsplanen tydliggörs även att den befintliga bebyggelsestrukturen ska förstärkas i kommunens noder genom att förtäta och komplettera i områden där det redan är bebyggt. I det aktuella området är infrastrukturen, i enlighet med nu gällande detaljplan, utbyggd med vägnät och belysning, vatten- och avloppnät samt en dagvattendamm som är dimensionerad för den sedan tidigare planlagda bostadsmarken. Ett upphävande av strandskyddet bedöms bidra till att utveckla en av kommunens noder i ett område som redan ingår i en befintlig tätort.

Utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv möjliggör en utbyggnad att fler människor kan flytta till Morup vilket i sin tur bidrar till att stärka underlaget för service och kollektivtrafik i noden.

Det aktuella området ligger i södra delen av Morup med närhet till förskola, social verksamhet för äldre, knutpunkt för kollektivtrafiken och ett större idrottsområde. Ett upphävande av strandskyddet möjliggör för en utveckling av ett område som erbjuder närhet och god tillgänglighet till service och kollektivtrafik för barn, unga och äldre.

Planområdet har en befintlig infrastruktur med vägnät och belysning, vatten- och avloppnät samt en väldimensionerad dagvattendamm.

Utifrån miljömålet *God bebyggd miljö* innebär en utbyggnad av området att en långsiktigt god hushållning med mark främjas. Det bedöms, ur ett hållbarhetsperspektiv, som positivt att utveckla ett befintligt område där infrastrukturen redan är utbyggd innan mark i ett nytt område tas i anspråk och exploateras. Om strandskyddet upphävs kan det här området byggas ut istället för att ny, oexploaterad mark tas i anspråk.

Detaljplaneförslaget möjliggör för en flexibel bebyggelse av bostäder med både friliggande och sammanbyggda hus (parhus, radhus och kedjehus). Fler sammanbyggda hus, i ett samhälle där övervägande delen är villabebyggelse, leder till en komplettering av befintlig bebyggelse. En större variation av bostadstyper möjliggör exempelvis omflyttning inom Morup och inflyttning utifrån vilket bedöms vara positivt utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv.

En biotopskyddsansökan angående ingrepp i den befintliga stenmuren kommer att göras av kommunen. Föreslagen kompensationsåtgärd är att muren läggas upp i en ny sträckning.

4 BEHOVSBEDÖMNING

4.1 Kommunens ställningstagande

En behovsbedömning daterad 2018-06-19 har tagits fram. Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge upphov till en mindre lokal påverkan på miljön när obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse och infrastruktur. Även om den nya bebyggelsen anpassas till platsens landskapsvärden kommer delar av områdets karaktär att förändras i och med att området utvecklas och förtätas med ny bebyggelse och infrastruktur.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark, vatten och vegetation

En del av planområdet är jordbruksmark med en klassning på 4 och 5 av 10. Ianspråktagandet av jordbruksmark motiveras av att befintliga verksamheter får en möjlighet att utvecklas och ligga kvar.

De anlagda grönytorerna utgörs framförallt av gräs och träd placerade i rader. Planområdet omfattas inte av några höga naturvärden enligt naturvårdsprogram och det finns inga inventerade nyckelbiotoper i området. Områdets topografi är relativt platt och markytan sluttar svagt från väster till öster med en nivåskillnad på cirka 3 meter. I norra delen av planområdet finns en dagvattendamm och utmed planområdets östra gräns går Ramsjökanalen. Utmed vissa delar av Ramsjökanalens västra strand finns en vall.

Öster om planområdet rinner Ramsjökanalen som är ett cirka 17 km långt vattendrag av naturlig härkomst. Vattendragets ekologiska status har klassats som Måttlig baserat miljökonsekvenstyperna Övergödning (Påväxt-kiselalger, Näringsämnen), Morfologiska förändringar och kontinuitet (Fisk, Morfologiskt tillstånd i vattendrag) samt Flödesförändringar (Fisk, Hydrologisk regim i vattendrag). Miljö kvalitetsnorm (MKN) för vattendragets ekologiska status är God ekologisk status 2033, med undantag för kvalitetsfaktorerna Näringsämnen, Påväxt-Kiselalger, Fisk, Morfologiskt tillstånd i vattendrag samt Hydrologisk regim i vattendrag.

Vattendragets kemiska status har klassats som *Uppnår ej god* baserat på halten kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE). Utsläpp av kvicksilver och PBDE har skett under lång tid både i Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen.

Enligt VISS bedöms övergödningsproblematiken i Ramsjökanalen bero av bräddning från pumpstation, läckage från jordbruk samt utsläpp från enskilda avlopp. Problematiken kopplat till miljögifter bedöms bero av transport och infrastruktur och atmosfärisk deposition.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Den befintliga dagvattendammen i norra delen av planområdet föreslås bibehållas och utökas men fortsatt ingå i naturområdet. Dammen föreslås utökas och kompletteras med ett dike som

ska leda och hantera skyfallsvatten. Inom användningen natur är det möjligt att anlägga dagvattendammar, diken och gång- och cykelvägar.

Ramsjökanalen kommer även vid en utbyggnad av planområdet att vara recipient för dag- och skyfallsvatten.

Geoteknik och radon

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts för området, 2018-03-16. Den visar att markens ytbeskaffenhet består av grovterrasserad mark och åkermark. Enligt SGUs jorddjupskarta uppskattas djupet till berg inom aktuellt område till mellan 5 och 20 meter. Överst i hela undersökningsområdet ligger generellt organiska jordarter som underlagras av friktionsjord. De organiska jordarterna består av sandig mulljord och mulljord som varierar i tjocklek mellan 0.2 till 0.8 meter. Friktionsjorden består av siltig sand, sand, grusig sand, siltig lerig sand, något grusig sand, något siltig sand, mullhaltig siltig sand och lerig sand. Förekommande jordar har relativt hög vattengenomsläpplighet. Grundvatten har observerats i de installerade grundvattenrören på 1,0 - 2,7 meters djup, motsvarande nivåer mellan +11,0 och +14,5 meter. Enligt kommunens översiktliga radonkarta är radonhalterna på normal nivå.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Då jorden huvudsakligen utgörs av friktionsjord bedöms inga generella stabilitetsproblem föreligga. Vid större uppfyllnader eller laster bör stabilitetsberäkningar ske, främst i riktning mot vattendraget öster om undersökningsområdet. Förutsättningarna för grundläggningsrekommendationer baseras på föreslagen utbyggnad med lättare huskonstruktion om maximalt 2 våningar. För större laster alternativt fler våningar rekommenderas en omvärdering av eventuellt behov av förstärkt grundläggning. Grundläggning föreslås utföras med platta på mark. All organisk jord ska schaktas bort innan grundläggning utförs. Inga större sättningsproblem bedöms föreligga men då sättningsarnas storlek till stor del beror på grundläggningens utformning i kombination med lasternas storlek måste kontrollberäkningar utföras när mer detaljerat underlag om planerade byggnader och höjdsättning inom området finns tillgängliga. Då grundvatten förekommer relativt ytligt föreslås endast källarlösa hus få uppföras. Eftersom området bedöms tillhöra normalriskmark avseende markradonhalter rekommenderas radonskyddade byggmetoder.

Arkeologi och fornlämningar

En arkeologisk utredning har genomförts på fastigheterna Morup 20:1, 20:27–20:29 och 20:41–20:45. I den centrala delen av utredningsområdet påträffades boplatsanläggningar i form av 76 stolphål, 20 härdar, 3 gropar samt en urnegrav innehållande keramik och brända ben. I utredningsområdets norra del, inom fastighet 20:1 påträffades ett cirka 0,8 meter tjockt recent fyllnadsmaterial, ovan en grop, cirka 1,5 meter i diameter, fylld med sorterad sten. Gropen kan möjligen utgöra en igenfylld äldre brunn.

En arkeologisk förundersökning har genomförts enligt kulturmiljölagen 2 kap 12-13 §§. Då detaljplanen har vunnit laga kraft kan en arkeologisk undersökning, enligt samma lag, genomföras. Undersökningen innebär att fornlämningen grävs ut, dokumenteras och tas bort.

5.2 BEBYGGELSE

Landskapsbild och kulturmiljö

Morup är beläget på den mellanhalländska kustslätten. Det omgivande landskapet är format av ett utpräglat jordbruks- och kulturlandskap som är flackt och består till största delen av uppodlad åkermark tillsammans med flera gårdshus och torp. De centrala delarna av Morups samhälle är gröna och det finns både en kyrkopark och brunnsplan. I norra delen av planområdet finns en småskalig, men tät bebyggelse med hus i 1-2 våningar, vilket även präglar övriga delar av Morups samhälle.

På den del som ligger utmed väg 768 finns stora hårdgjorda ytor med outnyttjad mark. Här ligger även Morups kvarn som sedan den uppfördes i mitten av 1800-talet är ett tydligt landmärke med sin nockhöjd på nästan 16 meter. I den klassificering av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som tagits fram av Kulturmiljö Halland (2006) ingår Morups kvarn i kategori C, vilket innebär att den är av lokalt intresse.

I angränsning till planområdets centrala och östra del finns åkermark. Därefter Ramsjökanalen som delar Morups samhälle i två delar. I södra delen av planområdet finns ett mindre verksamhetsområde med några större lagerbyggnader som är placerade utmed väg 768 samt ett större idrottsområde med fotbollsplaner och sporthall. Lagerbyggnaderna och sporthallen har en nockhöjd under 12 meter. Inom planområdet finns en biotopskyddad stenmur.



1. Träffpunkt Morup 2. Busshållplats 3. Morups Kvarn 4. Förskola 5. Harry Larsson Bygg 6. XL Bygg 7. Sporthall 8.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Infrastrukturen är till stor del redan utbyggd med vägnät och belysning, vatten- och avloppsnät samt en dagvattendamm. Närheten till förskola, social verksamhet för äldre, knutpunkt för kollektivtrafiken och ett större idrottsområde är god.

Planförslaget innebär en tät bostadsstruktur omgiven av grönska och odlingslandskap.

För att knyta an till den småskaliga bebyggelsen i Morup föreslås tillkommande bostadsbebyggelse och området där Träffpunkt Morup ligger ges en högsta nockhöjd om 8 meter, vilket motsvarar högst 2 våningar. Förskolan får en nockhöjd om 10 meter.

Morups kvarn, som är ett landmärke, ges en högsta nockhöjd om 16 meter, vilket motsvarar dagens höjd. För bebyggelse i anslutning till kvarnen inom del av fastigheten Morup 7:9 medges en högsta byggnadshöjd om 4,5 meter. Inom idrottsområdet möjliggörs en högsta nockhöjd om 16 meter. Inom verksamhetsområdet



Morups kvarn

möjliggörs en högsta nockhöjd om 16 meter. För bostäder får komplementbyggnader ha en högsta nockhöjd regleras på 3,5 meter. Morups kvarn bedöms ha bevarandevärda karaktärsdrag vad gäller fasadmaterial och fönster som ska bibehållas. I plankartan skyddas dessa värden med en varsamhetsbestämmelse att *Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller form, fasadmaterial och fönster ska bevaras.*

Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

I norra delen av planområdet finns ett 40-tal bostäder, fördelade på fyra friliggande villor, två flerbostadshus och ett 30-tal sammanbyggda hus. I norra delen av planområdet finns även en byggnad där Träffpunkt Morup, som är en social verksamhet, har sina lokaler.

I centrala delen av planområdet finns en kommunal förskola med en avdelning samt Morups kvarn där det tidigare varit café- och restaurangverksamhet i delar av byggnaden. Området ligger cirka 100 meter söder om Morups centrum där skola, kyrka och livsmedelsbutik finns.

I södra delen av planområdet, utmed väg 768, finns två verksamheter inom byggsektorn.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I planförslaget möjliggörs för 40-70 nya bostäder. Vilket antal det blir när hela området är fullt utbyggt beror på vilka bostadstyper som uppförs. Samtliga bostäder kan byggas både som friliggande och som sammanbyggda.

Planen medger en nockhöjd om 8 meter. För området där både förskola och bostad medges är nockhöjden 10 meter. För verksamheter och idrottsplatsen medges en nockhöjd på 16 meter.

Användningen inom kvartersmark regleras till:

B – Bostäder

Bestämmelsen möjliggör för bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en utbyggnad av friliggande villor, sammanbyggda hus och flerbostadshus samt bibehålla befintlig bostadsbebyggelse. Syftet är även att möjliggöra för en utveckling av såväl förskolan som verksamheterna och idrottsområdet samt att möjliggöra för bättre kollektivtrafiksangöring.

C – Centrum

Bestämmelsen möjliggör för olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen.

Avsikten är att möjliggöra för befintliga verksamheter samt en utveckling av dessa.

E₁ – Transformatorstation

Bestämmelsen möjliggör för transformatorstation. Avsikten är att göra befintliga transformatorstationer planenliga. Det finns även en bestämmelse att byggnad och brännbart utplag inte får placeras närmare än 5 meter från transformatorstation.

E₂ – Återvinningsstation

Bestämmelsen möjliggör för återvinningsstation. Avsikten är att möjliggöra för den befintliga återvinningsstationen.

Z – Verksamheter

Bestämmelsen möjliggör för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Begränsad omgivningspåverkan innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. Även komplement till verksamheten ingår i användningen. Avsikten är att möjliggöra för befintliga verksamheter samt en utveckling av dessa.

H – Handel med skrymmandevaror

Bestämmelsen möjliggör för handel med skrymmandevaror. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för befintlig byggvaruhandel.

R – Idrottsplats

Bestämmelsen möjliggör för befintlig idrottsanläggning. Även komplement till verksamheten besöksanläggningar ingår i användningen.

S – Förskola

Bestämmelsen möjliggör för förskola. Syftet med bestämmelsen är att bevara befintlig förskoleverksamhet samt att möjliggöra för en framtida utveckling av denna.

5.3 FRIYTOR, REKREATION OCH LEK

Lek och rekreation

I den södra delen av bostadsområdet planläggs ett område som park, inom användningen möjliggörs för lek. Idrottsområdet rymmer sporthall, samlingslokal samt fotbollsplaner.

I anslutning till planområdet, intill Ramsjökanalen, finns ett grönstråk som kan användas för rekreation eller spontanlek.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Idrottsområdet är inte planlagt sedan tidigare och får genom planförslaget möjlighet att utöka sin verksamhet samt en byggrätt som endast regleras med prickmark och en nockhöjd om 16 meter.

Inom den tillkommande bostadsbebyggelsen regleras för ett område med Park samt gröna passager genom området för att underlätta rörelse inom området.

I planområdets nordöstra del regleras för Natur och där finns möjlighet för fri lek och rekreation.

5.4 GATOR OCH TRAFIK

Trafikföring

Väg 768 är genomfartsväg. De fastigheter som ligger öster om den matas ifrån den. Väg 768 ingår i det statliga vägnätet som en funktionellt prioriterad väg för dagliga personresor.

Hastigheten på den del som ingår i planområdet är 70 km/h och årsdygnstrafiken (ÅDT) var cirka 2 430 fordon varav cirka 160 är lastbilar vid en trafikmätning 2015.

Inom planområdet går Kvarnvägen som en huvudgata med mindre vägar från den. Den är bred och har GC-väg. Alla gator inom planområdet har hastigheten 30 km/h.

Verksamhets- och idrottsområdet angörs idag via Spännavägen som i sin tur ansluter till väg 768. Korsningen Spännavägen, väg 768 har låg standard. Spännavägen trafikeras av trafik som ska till och från verksamheterna och idrottsområdet och har relativt låg standard och det finns varken trafikseparering för gång- och cykeltrafikanter eller vändplats. I nuläget bedöms cirka 150 trafikrörelser/vardag trafikera Spännavägen, varav cirka en tredjedel är tung trafik. I planförslaget möjliggörs för en vändplats inom idrottsområdet. Vändplatsen kommer även att kunna användas för att nå och hantera återvinningsstationen.

I norr avgränsas planområdet av Marknadsvägen som är angöringsväg för de fyra villafastigheterna i nordligaste delen av planområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

In- och utfart till och från idrottsområdet regleras så att den endast kan ske via Spännavägen till väg 768.

För bussar till och från busstorget samt bilar till och från parkeringen i anslutning till busstorget föreslås direktutfart mellan busstorget och väg 768. In-och utfart föreslås separeras.

För tillkommande väg inom området föreslås gatubredderna vara 7 meter, vilket möjliggör gata på 6 meter och en 0,5 meter bred infiltrerbar yta på vardera sidan av den. Spännavägen föreslås få en förbättrad standard med en gatubredd om cirka 10 meter. Den ska även användas av dem som behöver nå eller hantera avfallsstationen inom området.

Trafikanalys

Inom planområdet föreslås mellan cirka 40-70 nya bostäder som samtliga avses trafikmatas till Långåsvägen via Kvarnvägen. Ett fullt utbyggt förslag beräknas som högst kunna generera cirka 490 tillkommande trafikrörelser per dygn på Kvarnvägen. Detta utifrån antagandet om att varje bostad alstrar 7 trafikrörelser per dygn. Den befintliga förskolan får möjlighet att växa från en till fyra avdelningar. Det innebär totalt 54 barn och 10 anställda. Det finns 17 barn i verksamheten idag. Det genererar något mer än tre heltidstjänster. Utifrån antagandet att 70 % av barnen når förskolan med bil med 1,2 barn i varje bil innebär det en ökning med cirka 95 fordonsrörelser om dagen. Detta bedöms dock vara högt räknat och det kan vara så att trafikrörelserna som avser trafik till och från förskolan även utgör en viss andel av trafiken till och från bostäderna i planområdet. Utöver detta tillkommer trafik till verksamhet i Morups kvarn och till eventuell centrumverksamhet. Bedömningen är att det endast handlar om en mindre ökning.

Sammantaget bedöms ökningen av trafik ha liten påverkan på anslutningspunkten till Långåsvägen och övriga vägar omkring området. För att skapa en säkrare trafikmiljö föreslås en översyn av hastighet och företrädesmarkeringar.

Trafikökningen till och från busshållplatsområdet bedöms vara liten och anslutningspunkten mellan busstorget och väg 768 bedöms snarare förbättras avseende trafiksäkerhet och framkomlighet i jämförelse med nuvarande förhållanden.

Utöver detta tillkommer trafik till och från verksamhets- och idrottsområdet, bedömningen är dock att det endast handlar om en mindre ökning och inte kommer därför inte att kräva några åtgärder på anslutningen till väg 768.

Gång- och cykel

Inom planområdet finns ett gång- och cykelnät som även förbinder området med övriga Morup. Utmed delar av väg 768 finns en grusad gång- och cykelväg som sträcker sig mellan idrottsområdet i södra delen av planområdet och bostadsbebyggelsen i norra delen av planområdet. Gång- och cykelvägen fortsätter genom verksamhetens fastighet och vidare mot idrottsområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Säkra och trygga gång- och cykelvägar är viktiga för att cykeltrafiken ska öka. Det är särskilt viktigt till skolor och viktiga målpunkter. Det nya busstorget kommer att vara en viktig målpunkt i Morup. Gång- och cykelvägar föreslås anläggas som länkar samman busstorget med övriga delar av Morup.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av busslinje 553 som går till Falkenberg och av busslinje 651 som går till Varberg. Båda bussarna går en gång varje timme. Ett område med busshållplatser finns i nordvästra delen av planområdet, i anslutning till väg 768. Området med busshållplatser är otydligt och det finns inte några tydliga körfält eller in- och utfarter. Eftersom väg 768 går i en vänstersväng samtidigt som det finns en hel del vegetation strax norr om busshållplatsen kan siktförhållandena vid utfart vara problematiska för kollektivtrafik som ska köra norrut. Området med busshållplatser har två busskurer. Det finns inte heller några iordningställda parkeringsplatser för bilar och cyklar i direkt anslutning till busshållplatserna. Strax nordost om busshållplatserna finns dock en mindre gräsyta mellan Kvarnvägen och fastigheten Morup 7:12 som i nuläget delvis nyttjas för bil-, moped och cykelparkering. I nuläget sker in- och utfart till Morup 7:9 och 7:12 direkt till väg 768 via området med busshållplatser.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Den befintliga busshållplatsen föreslås byggas om och bli ett busstorg med en förbättrad standard och kapacitet för både trafik och resenärer. En ny trafikstruktur skapas där det anläggs särskilda körfält för kollektivtrafiken på busstorget och där även in- och utfarter separeras från varandra. Utfarten föreslås placeras i södra delen av busstorget för att skapa så goda siktförhållanden åt norr som möjligt och infarten föreslås placeras i norra delen. För att möjliggöra detta föreslås en del av intilliggande fastigheter bli en del av torget. En särskild belyningsplan bör upprättas i samband med projektering av området. Det är även viktigt att

goda siktlinjer säkerställs så att det är möjligt att ha en god översyn av området och undvika att placera buskar och plank så att de skymmer sikten.

Parkering

Parkering löses i första hand inom egen fastighet. Utöver det finns en mindre parkering strax nordväst om förskolan. Vid busshållplatsområdet sker parkering av bilar, mopeder och cyklar. Det finns dock inte några iordningställda parkeringar vilket innebär att de parkeras på gräs- och grusytor.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Parkeringar ska lösas inom respektive fastighet och detta gäller inom all kvartersmark. Den mindre parkeringsytan nordväst om förskolan föreslås vara allmän bilparkering och ska utformas så att det finns möjlighet till en utrymningsväg från transformatorstationen.

Parkeringsnormen Morup är 11 bilplatser/1000 m² BTA (bruttoarea) för flerbostadshus, 2 bilplatser per enbostadshus inom egen fastighet, alternativt 1,7 bilplatser per enbostadshus om parkeringen är samlokaliserad. Parkeringsnormen för cyklar är 25 cykelplatser/1000 m² BTA (bruttoarea) för flerbostadshus.

Inom busstorget ska en pendlingsparkering för bilar, cyklar och mopeder lösas. Parkering för motorfordon föreslås placeras mellan de två hållplatslägena. Hållplatslägena föreslås sammanbindas med ett välmarkerat stråk. Cykelparkeringen föreslås placeras i direkt anslutning till Kvarnvägen.

5.5 Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Enligt den trafikbullerutredning som gjorts (Sweco Environment AB, 2019) klarar samtliga områden riktvärde för ekvivalent ljudnivå 60 dBA vilket innebär att det är möjligt med bostäder både större och mindre än 35 kvm.

För bostäderna närmast väg 768 kan uteplatser anläggas nära fasader som vetter från väg 768. För samtliga byggnader är det möjligt att anlägga gemensam uteplats i nära anslutning till byggnader.

Större delen av förskolans skolgårdsyta klarar riktvärde 50 dBA ekvivalent ljudnivå för de delar av gården som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Riktvärde 55 dBA ekvivalent ljudnivå för övriga vistelseytor klaras för hela skolgårdsytan. Riktvärde 70 dBA maximal ljudnivå överskrids närmast närliggande vägar, men klaras för resterande yta. Bullerutredningen gjordes då gatorna inom planområdet hade en hastighet om 50 km/h, idag är hastigheten 30 km/h.

Samtliga befintliga bostadsbyggnader klarar riktvärde för ekvivalent ljudnivå 65 dBA för äldre befintlig bebyggelse (uppförd före 1997) utan åtgärder.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Utifrån resultaten i PM Bullerutredning (2019) klarar samtliga områden med bostadsbebyggelse riktvärdena för ekvivalent ljudnivå 60 dBA vid fasad.

Det är möjligt att klara riktvärden för uteplatser för all bostadsbebyggelse inom planområdet. För bostäder väster om Kvarnvägen ska det kunna anordnas en till bostaden tillhörande uteplats som placeras nära fasader som vetter från väg 768.

Förskolan klarar riktvärden även då utredningen har utgått från 50 km/h på gatorna som idag har en hastighet på 30km/h.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes år 2020 inom fastigheten Morup 7:9 m.fl. (*Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom fastighet Morup 7:9 m.fl., Falkenbergs kommun., 2020-09-03, AFRY*). Resultaten visar att föroreningar i ytlig jord i direkt anslutning till den tidigare kvarnen påträffats som är över Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). Förhöjda halter gäller främst PAH i anslutning till kvarnens fasad samt kvicksilver på kvarnens östra och västra sida. I övriga delar av området underskreds riktvärdena och föroreningsnivåerna bedöms generellt vara låga. Föroreningarna är begränsade till mindre ytor där risken för exponering bedöms som låg.

Under granskningsskedet 2024 påpekade Länsstyrelsen att undersökningen inom fastigheten Morup 7:9 m.fl. från 2020 (*AFRY*) inte omfattade pesticider, vilka enligt Naturvårdsverkets branschlista (2023) numera anges som möjliga föroreningar vid verksamhet med betning av säd.

En kompletterande utredning togs därför fram under våren 2025 (*Kompletterande undersökning avseende pesticider vid fastighet Morup 7:9, samt historisk inventering av fastighet Morup 6:11, Falkenbergs kommun, 2025-04-02, AFRY (ÅF Infrastructure AB)*) vilken visar att halter av pesticider över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) påträffats i ett samlingsprov. Övriga samlingsprov visar halter under riktvärdet för KM.

Framtagen utredning (2025, *AFRY*) rekommenderar följande åtgärder för fastigheten Morup 7:9:

Underrättelse skickas till tillsynsmyndigheten i enlighet med upplysningsplikten enligt 10 kap. 11 § Miljöbalken.

Inga schaktarbeten får påbörjas inom ytor med påvisad förorening innan en anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § Förordningen (1998:899) har upprättats och godkänts av tillsynsmyndigheten. Av anmälan ska framgå hantering av massor, rutiner för eventuell länshållning av inträngande vatten samt miljökontroll.

I övriga delar av fastigheten bedöms markarbeten kunna genomföras utan krav på anmälan.

Påträffad förorening, inklusive tidigare konstaterade halter av kvicksilver och PAH, bör avgränsas i djupled och avlägsnas i samband med framtida markarbeten. Avgränsning kan göras genom kompletterande provtagning inför entreprenad eller under utförande av schaktningsarbeten.

Inom fastigheten Morup 23:1 fanns tidigare en drivmedelsstation som sanerades år 1992. I en efterföljande utredning år 2011 (*Sanering av förorening inom f.d. bensinstation SPIMFAB14-2602 Morup 23:1 i Morup, 2011-11-24, WSP Environmental*), konstaterades att kvarlämnad jord inte överskred riktvärden för KM eller MKM.

Asfaltsprovtagning inom fastigheten Morup 23:1 genomfördes år 2017 (*PM Asfaltsprovtagning Morup 23:1, Falkenbergs kommun, 2017-12-18, ÅF Infrastructure AB*), vilken indikerade

förekomst av tjärhaltig asfalt i en mindre yta. Provtagning av asfalt inom Morup 7:9 år 2020 (AFRY) visade däremot inte på förekomst av tjärasfalt i det analyserade provet.

Länsstyrelsen uppmanade i sitt granskningsyttrande från 2024 kommunen att ta ställning till huruvida bilverkstad med drivmedelsverksamhet inom fastigheten Morup 6:11, norr om detaljplaneområdet, skulle kunna ha orsakat föroreningar som skulle kunna påverka detaljplaneområdet.

En historisk inventering av fastigheten Morup 6:11, samt bedömning av eventuell påverkan på detaljplaneområdet, genomfördes därför våren 2025 (*Kompletterande undersökning avseende pesticider vid fastighet Morup 7:9, samt historisk inventering av fastighet Morup 6:11, Falkenbergs kommun, 2025-04-02, AFRY (ÅF Infrastructure AB)*). Denna inventering, tillsammans med den miljötekniska markundersökningen vid avvecklingen av drivmedelsanläggningen år 2021, visar inga halter över aktuella riktvärden i vare sig jord eller grundvatten. Den tidigare drivmedelsverksamheten bedöms därför inte utgöra risk för påverkan på detaljplaneområdet.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

För att säkerställa att uppsatta riktvärden för KM respektive MKM uppnås inom fastigheterna Morup 23:1 och Morup 7:9 införs två administrativa bestämmelser om att startbesked inte får ges för nybyggnation förrän marken är sanerad till känslig markanvändning (KM) respektive mindre känslig markanvändning (MKM).

Mjältbrandsgrav

Det finns uppgifter om mjältbrandsgravar i Morup. Kartmaterialet kring mjältbrandsgravar är relativt oprecisa och visar endast att utbrott av mjältbrand förekommit på fastigheten. De sista mjältbrandsgravarna kom till på 1950-talet och faran att det skulle finnas infekterade sporer kvar efter så lång tid bedöms som liten. Schaktmaterial ska dock för säkerhets skull inte dumpas där betande djur kan förväntas finnas. På SVA's (Statens Veterinärmedicinska Anstalt) hemsida finns mer info om mjältbrand.

Risk för skred, erosion och översvämning

Områdets topografi är plant. Förekommande jordar har relativt hög vattengenomsläpplighet. Då jorden huvudsakligen utgörs av friktionsjord bedöms inga generella stabilitetsproblem föreligga. Grundvattenytan är relativt ytlig och följer topografien i stora drag med ett flöde mot Ramsjökanalen i öster.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

I samband med planarbetet har en översiktlig geoteknisk undersökning genomförts. Slutsatsen som är att den planerade byggnationen inte bedöms orsaka några erosionsproblem. Vid större uppfyllnader eller laster bör dock stabilitetsberäkningar ske, främst i riktning mot vattendraget öster om undersökningsområdet. Eftersom grundvattenytan är relativt ytlig inom planområdet tillåts inte källare.

5.6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår delvis i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Allmännyttiga vatten- och spillvattenledningar är delvis förlagda inom kvartersmark. I den del av Nybyggarevägen som är utbyggd finns vatten-, spill- och dagvattenledningar. Dagvatten från bebyggelsen kring Marknadsvägen, Kvarnvägen, Noréus väg samt Nybyggarevägen avleds via självfallsledningar till Ramsjökanalen. I nordöstra delen av planområdet finns en dagvattendamm för flödesutjämning av dagvatten som är dimensionerad för den nu tillkommande bostadsbebyggelsen. Dagvatten från verksamhetsområdet och idrottsområdet avleds via en dagvattenledning till Ramsjökanalen.

Marken inom planområdet bedöms generellt ha en god infiltrationsförmåga. Marken sluttar svagt åt nordost, mot Ramsjökanalen. Utmed kanalen finns en vall, omkring 2 meter hög. Enligt VIVAB:s riktlinjer ska lägsta golvnivå inte understiga 0,3 m över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten. Det skall även tillses att marken ges ordentlig lutning ut från byggnader i området. Kvartersmark ska höjdsättas så att dagvatten kan avledas ytledes på ett säkert sätt utan att åsamka skada på bebyggelse.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Verksamhetsområdet för vatten, spill- och dagvatten avses utökas och även inkludera tillkommande bostadsdelar av planområdet. Befintligt ledningsnät för vattenförsörjning samt avledning av spillvatten bedöms ha tillräcklig kapacitet för anslutning av planerad bebyggelse. Verksamhets- och idrottsområdet ingår inte i VIVABs verksamhetsområde för dagvatten.

För tillkommande bebyggelse inom fastigheten Morup 23:1 föreslås anslutningar för vatten, spill- och dagvatten från Nybyggarevägen.

Där vatten-, spill- och dagvattenledningar är förlagda inom kvartersmark säkras tillgång till marken med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samtidigt som det regleras att marken inte får förses med byggnader. I VA-utredningen föreslås dagvatten från tillkommande bebyggelse i norr anslutas till befintligt ledningsnät för dagvatten.

Beräkningar visar att dagvattenflödena från planområdet kommer att öka i den planerade situationen. Ökningen beror främst på en större andel hårdgjorda ytor samt på förväntade klimatförändringar. För att motverka ökad risk för översvämningar och för att minska tillförseln av föroreningar till Ramsjökanalen föreslås flera dagvattenåtgärder med både fördröjande och renande funktion. De åtgärder som föreslås omfattar bland annat regnbäddar och oljeavskiljare vid busstorget, underjordiskt fördröjningsmagasin och oljeavskiljare inom verksamhetsområdet, översilningsytor inom kvartersmark och vid idrottsplatsen samt en utvidgning av befintlig dagvattendamm. Samtliga åtgärder möjliggörs inom detaljplanen.

Markföroreningar förekommer inom delar av planområdet. Framtagen VA-utredning har utgått från att dessa föroreningar kommer att avlägsnas innan byggnation, vilket innebär att dagvatten fortsatt kan infiltreras utan risk för spridning.

Med de föreslagna dagvattenåtgärderna understiger samtliga analyserade föroreningshalter kommunens riktvärden i den planerade situationen, med undantag för TBT (Tributyltenn). Trots detta bedöms TBT-halterna minska jämfört med dagens situation, liksom övriga undersökta föroreningar. Sammantaget bedöms därför Ramsjökanalen inte påverkas negativt av

exploateringen. Fördröjningsåtgärderna medför dessutom minskade flöden till Ramsjökanalen från de delar av området som byggs om eller exploateras.

Ny bebyggelse ska utformas så att byggnader inte skadas vid ett 100-årsregn. Byggnader ska placeras på nivåer som möjliggör tillfredsställande avledning av yt- och dränvatten samt spillvatten. Höjdsättningen ska utformas så att topografiskt instängda områden undviks och att skyfall kan ledas via gator när dagvattensystemets kapacitet överskrids.

För de delar av planområdet som avvattnas via den befintliga dagvattendammen föreslås att ett framtida 100-årsregn fördröjs till ett utflöde om 2 l/s. Fördröjningsvolymen föreslås rymmas ovan dammens permanenta vattenyta samt i ett svackdike. För övriga delar som avvattnas mot Ramsjökanalen rekommenderas att avrinningen vid ett framtida 100-årsregn inte överskrider dagens nivåer. Fördröjning föreslås då ske på åkermark och grönytor. För busstorget bedöms skyfall vid ett framtida 100-årsregn inte medföra ökad risk nedströms och inga särskilda åtgärder bedöms därför nödvändiga.

Värme, el och tele

Planområdet ingår i E.ON:s verksamhetsområde. Det finns två transformatorstationer i planområdet. Den ena ligger i söder, i anslutning till idrotts- och verksamhetsområdet och den andra ligger i norr, i anslutning till parkeringsplatsen nordväst om förskolan. Utmed väg 768 finns en teleledning och fibernätet är väl utbyggt inom planområdet. Fjärrvärmenätet är inte utbyggt i Morup.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

El- och telenätet förutsätts byggas ut i samband med utbyggnad av planområdet. De två transformatorstationer som finns föreslås vara kvar och det bedöms inte finnas behov av några nya. Där elledningen är förlagd inom föreslagen kvartersmark på delar av fastigheterna Morup 20:1 och 20:2 säkras tillgång till marken med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samtidigt som det föreslås att marken inte får förses med byggnader.

Avfall

I södra delen av planområdet, i anslutning till idrottsområdet, ligger en återvinningsstation. Närmaste återvinningscentral ligger i Falkenberg centralort, ungefär 9 kilometer sydöst om planområdet.

VIVAB ansvarar för upphämtning av avfall. Vid nybyggnation ska gångavståndet mellan upphämtningsplatsen för avfallskärl och renhållningsbilens närmaste stoppställe inte vara längre än 10 meter, enligt VIVAB.

Detaljplanens bestämmelser och riktlinjer

Gatustrukturen är anpassad för att i möjligaste mån bidra till en effektiv upphämtning av avfall. Vid den tillkommande bostadsbebyggelsen i norra delen av planområdet finns inte några återvändsgator utan gatustrukturen är utformad så att det ska vara möjligt för renhållningsfordon att köra en slinga för att hämta upp avfall. Återvinningsstationen i södra delen av planområdet föreslås vara kvar.

6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

6.1 Berörda markägare och förväntade exploatörer

Planområdet består av fastigheter ägda av dels Falkenbergs kommun och dels privata fastighetsägare. Falkenbergs kommun äger fastigheterna Morup 20:1-20:2, 20:23, 20:26, 20:38 och 20:41-20:51. Falkenbergs Bostads AB äger fastigheten Morup 20:4. Morups Idrottsplatsförening äger fastigheten Morup 25:1. Övriga fastigheter inom planområdet, Morup 6:15, 7:9, 7:12, 7:18-7:21, 20:5-20:8, 20:21-20:22, 20:24-20:25, 20:27-20:29, 20:32-20:37, 20:39 samt 23:1, ägs av privata aktörer.

6.2 Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag då planen får laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad bygggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess att den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen har delat huvudmannaskap. Falkenbergs kommun ska vara huvudman för mark planlagd för TORG då detta är ett busstorg som är till för samtliga av kommunens invånare. Trafikverket är väghållare för väg 768.

För övrig allmän platsmark gäller enskilt huvudmannaskap. För tidigare planlagd allmän platsmark inom planområdet samt i anslutning till föreliggande detaljplan är Morups Kyrkbys vägförening huvudman. Föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Morup ga:3. För tillkommande allmänna platser inom föreliggande detaljplan föreslås Morups kyrkbys vägförening vara huvudman. Detta för att få en enhetlig förvaltning inom området. Då det i angränsande bostadsområden med bostäder är enskilt huvudmannaskap bedöms det lämpligt även i denna detaljplan.

Falkenbergs kommun beställer lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen avseende omprövning av Morup ga:3. Omprövningen avser justering av gemensamhetsanläggningen så att den överensstämmer med det som planläggs som allmän plats, t.ex. resterande del av Nybyggarevägen, gång- och cykelvägar samt vändslinga på Spännavägen.

Falkenbergs kommun iordningsställer mark planlagt för busstorg samt tillkommande allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap som ännu inte ingår i gemensamhetsanläggningen Morup ga:3. Falkenbergs kommun ansvarar även för ombyggnation av befintlig dagvattendamm samt anläggande av svackdike för skyfallshantering. Iordningställandet ska ske innan marken intas i gemensamhetsanläggningen. Färdigställda arbeten överlämnas till Morups Kyrkbys vägförening via godkänd slutbesiktning. När den allmänna platsmarken intagits i gemensamhetsanläggningen svarar huvudmannen för dess skötsel och underhåll.

I det fall mark som redan ingår i gemensamhetsanläggningen Morup ga:3 behöver iordningställas/rustas upp ansvarar Morups Kyrkbys vägförening för det. Trafikverket ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av väg 768.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (VA-vätet) inom stora delar av planområdet. Vatten och Miljö i Väst AB (VIVAB) ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet på uppdrag av huvudmannen. VIVAB ansvarar även för befintlig dagvattendamm inom planområdet.

För dagvattenhanteringen från allmän platsmark med lokalgator m.m. ansvarar huvudmannen för den allmänna platsmarken. För dagvattenhantering inom kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör. En dagvattenutredning är framtagen. Det är en förutsättning för detaljplanen att dagvatten fördröjs med 50 % beräknat på ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet på kvartersmark samt uppfyller kravet på rening enligt dagvattenanvisningarna för Falkenberg och Varbergs kommun. För att ta fram eventuellt kompletterande dagvattenutredningar ansvarar respektive exploatör/markägare i samspråk med VIVAB.

Inom mark som är planlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

Anläggning	Genomförandeansvarig	Driftsansvarig
Allmänna platser:		
TORG	Falkenbergs kommun	Falkenbergs kommun och Trafikverket
CYKEL, GATA, PARK, NATUR (tillkommande allmän platsmark)	Falkenbergs kommun	Morups Kyrkbys vägförening
GATA, P-PLATS, PARK, NATUR (allmän platsmark som ingår i Morup ga:3)	Morups Kyrkbys vägförening	Morups Kyrkbys vägförening
Dagvattendamm	FAVRAB	VIVAB

Tabell över vem som ansvarar för genomförande respektive drift

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära lantmäteriatgärder. Listan nedan redovisar de fastighetsförändringar som detaljplanen medför/möjliggör.

Från fastighet	Till fastighet	Ändamål
Morup 6:15	Morup 20:1	Busstorg, väg
Morup 6:15	Morup 7:9	Bostad, Centrum
Morup 7:9	Morup 20:1	Busstorg
Morup 7:9	Ny fastighet	Bostad, centrum

Morup 7:12	Morup 20:1	Busstorg, gata
Morup 20:1	Morup 7:9	Bostad, Centrum
Morup 20:1	Morup 7:12	Bostad
Morup 20:1	Morup 20:2 och/eller Morup 25:1	Idrottsplats
Morup 20:1	Morup 20:5 och/eller Morup 20:39	Verksamheter
Morup 20:1	Morup 20:38, Morup 20:41-20:44	Bostad, Förskola
Morup 20:1	Morup 23:1	Bostad
Morup 20:1	Nya fastigheter	Bostad
Morup 20:1	Ny fastighet	Transformatorstation
Morup 20:2	Ny fastighet	Transformatorstation
Morup 20:2	Morup 20:1	Gata
Morup 20:45	Morup 20:1	Natur
Morup 20:51	Morup 20:1	Gata
Morup 23:1	Morup 20:1	Väg
Morup outr:17	Morup 20:1	Busstorg, gata, väg
Morup outr:17	Morup 7:9	Bostad, Centrum

Tabell över de fastighetsförändringar som ett genomförande av detaljplanen föreslås leda till

Ledningsrätt och servitut

Allmänna ledningar med u-område i plankartan kan säkerställas med ledningsrätt.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom E-område på plankartan kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt styckas av till egna fastigheter.

För gång- och cykelvägen till idrottsplatsen, utmed väg 768, finns servitutsavtal från 1974. Avtalet är tecknat mellan Falkenbergs kommun och dåvarande ägare till fastigheten Morup 20:1. Servitutsavtalet gäller till förmån för Morup 20:2 och belastar fastigheterna Morup 20:1, Morup 20:5 och Morup 20:39.

Det kan bli aktuellt att teckna nya servitut beroende på hur kvartersmarken delas in i fastigheter. Bildande av servitut kan ske genom lantmäteriförrättning eller genom avtal med berörd fastighetsägare.

Befintliga rättigheter kan komma att omprövas alternativt upphävas.

Gemensamhetsanläggning

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningarnas utförande och framtida drift. En gemensamhetsanläggning bildas eller

ombildas genom en lantmäteriförrättning där det beslutas om vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Där beslutas också vilka andelstal de deltagande fastigheterna ska åsättas. Andelstalen reglerar fördelning av framtida drift- och underhållskostnader. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas direkt av delägarna eller av en särskild bildad samfällighetsförening.

Inom planen är det delat huvudmannaskap och kommunen kommer att vara huvudman för busstorget (TORG). Planområdets övriga allmänna platser föreslås ingå i den befintliga gemensamhetsanläggningen Morup ga:3 (förvaltas av Morup Kyrkbys vägförening). Del av den allmänna platsmarken ingår redan idag i föreslagen gemensamhetsanläggning. VIVAB ansvarar för befintlig dagvattendamm. Falkenbergs kommun ansöker om omprövning av gemensamhetsanläggningen.

Del av bostadsfastigheten Morup 7:21 är upplåten åt Morup ga:3. Denna mark är, trots att den ingår i Morup ga:3, planlagd som kvartersmark för bostadsändamål vilket den även fortsättningsvis kommer att vara. Marken ska därför inte ingå i gemensamhetsanläggningen. Vid kommande omprövning av Morup ga:3 ska denna del av gemensamhetsanläggningen upphävas. Enligt 40a § anläggningslagen ska ägaren av den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Lantmäteriet får bedöma om detta ska utgå trots att området felaktigt lagts till gemensamhetsanläggningen.

6.4 Ekonomiska frågor

Samtidig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör. Berörd markägare/exploatör bekostar även erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet. Falkenbergs kommun samt privata fastighetsägare får intäkter vid försäljning av mark planlagt för bostads- och verksamhetsändamål.

Falkenbergs kommun och Trafikverket bekostar iordningställandet samt drift och underhåll av anläggningar på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Trafikverket är väghållare för väg 768 och bekostar eventuella åtgärder som ska göras på vägen samt drift och underhåll av den.

Falkenbergs kommun bekostar iordningställandet av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap som ännu inte har byggts ut samt utbyggnad av dagvattendamm och svackdike för skyfallshantering. Efter att gator och övrig allmän platsmark har byggts ut kommer de att införlivas i gemensamhetsanläggningen Morup ga:3.

Falkenbergs kommun bekostar inlösen av mark som planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Falkenbergs kommun får kostnader för drift och underhåll av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap, inklusive dess anläggningar.

Morups Kyrkbys vägförening bekostar eventuella åtgärder som behöver göras på allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap som ingår i gemensamhetsanläggningen Morup ga:3. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen Morup ga:3 får kostnader för drift och underhåll av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap inklusive dess anläggningar.

VIVAB bekostar drift och underhåll av befintlig dagvattendamm inom detaljplanlagt område.

Eventuellt bullerskydd som krävs för byggnation av bostäder utmed väg 768 bekostas av exploatör.

Kostnader för omprovning av gemensamhetsanläggningen Morup ga:3 bekostas av Falkenbergs kommun och markägare/exploatör inom Morup 23:1. Fördelningen preciseras i tecknat exploateringsavtal.

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare av anläggningen/rättigheten. Det kan även regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

Ersättning för kvartersmark som överförs mellan fastigheter bestäms i första hand i förhandlingar mellan berörda markägare.

Detaljplanen bekostas delvis av markägare/exploatör inom Morup 23:1, enligt tecknat planavtal.

FAVRAB bekostar nödvändig utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet.

Exploatörer och fastighetsägare erlägger VA-anläggningsavgifter till Falkenbergs Vatten- och Renhållningsbolag AB (FAVRAB) i enlighet med FAVRAB:s vid det aktuella tillfället gällande VA-taxa.

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

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

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

Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar tas ut i enlighet med FAVRABs VA-taxa eller i enlighet med särskilt, mellan markägare/exploatör och FAVRAB, tecknat avtal. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör. Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av berörd markägare/exploatör.

El-anslutningsavgifter tas ut i enlighet med gällande taxa (för tillkommande exploateringar).

Geoteknisk undersökning avseende t.ex. markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd markägare/exploatör. Berörd markägare/exploatör ska även bekosta eventuell arkeologisk undersökning samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Avtal

Markägare/exploatör inom Morup 23:1 bekostar delvis upprättandet av detaljplanen. Planavtal, som bland annat reglerar plankostnader, är tecknat mellan Falkenbergs kommun och företrädare för fastigheten Morup 23:1.

Exploateringsavtal tecknas mellan markägare inom Morup 23:1 och Falkenbergs kommun samt mellan Falkenbergs kommun och markägare till Morup 7:9 och 7:12. Detta avtal ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet kommer att reglera i huvudsak följande frågor:

- Områden som ska överlåtas mellan markägaren och kommunen
- Fysiska anläggningar som markägaren ska utföra
- Kostnader som markägaren åtar sig att betala, så som:
 - o Byggnation inom kvartersmark
 - o Lantmäteriåtgärder
 - o Sanering
 - o Dagvattenhantering

Inlösen och ersättning

Vid kommunalt huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Ersättning för upplåtelse/inlösen av allmän platsmark bestäms i lantmäteriförrättning eller genom avtal mellan parterna.

Vid enskilt huvudmannaskap är huvudmannen för platsen skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet.

Inlösen av odefinierad samfällighet sker genom lantmäteriförrättning där samfälligheten och dess delägare utreds. Eventuell ersättning till samfällighetens delägare för inlösen av samfälligheten regleras i lantmäteriförrättningen.

Planavgift

I samband med bygglovsansökningar inom fastigheterna Morup 7:9 samt Morup 7:12 kommer kommunen ta ut en planavgift av den sökande.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

7.1 Miljökonsekvenser

En behovsbedömning daterad 2018-06-19 har tagits fram inom ramen för planarbetet. Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Miljö kvalitetsnormer för luft, buller och vatten bedöms inte överskridas till följd av ett genomförande av planförslaget. Ett genomförande av detaljplanen kommer att ge upphov till en mindre lokal påverkan på miljön när obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse och infrastruktur. Även om den nya bebyggelsen anpassas till platsens landskapsvärden kommer delar av områdets karaktär att förändras i och med att området utvecklas och förtätas med ny bebyggelse och infrastruktur.

Planområdet ingår i riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § miljöbalken och i riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena negativt då stora delar av planområdet redan är i anspråktagat och bebyggt sedan

tidigare och resterande delar utgörs av jordbruksmark. Riksintresse för naturvård och Natura 2000 som ligger utanför planområdet bedöms inte beröras av förslaget. Den del av den biotopskyddade stenvallen som ligger inom planområdet avses tas bort för att möjliggöra utbyggnad av dagvattenmagasin och verksamhetsområde. Dispens från biotopskyddet har sökts och beviljats.

7.2 Ekonomiska konsekvenser

Falkenbergs kommun och Trafikverket bekostar iordningställandet samt drift och underhåll av anläggningar på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Trafikverket är väghållare för väg 768 och bekostar eventuella åtgärder som ska göras på vägen samt drift och underhåll av den.

Falkenbergs kommun bekostar iordningställandet av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap som ännu inte ingår i gemensamhetsanläggningen Morup ga:3.

Falkenbergs kommun bekostar inlösen av mark som planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Morups Kyrkbys vägförening bekostar eventuella åtgärder inom allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap som ingår i gemensamhetsanläggningen Morup ga:3. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen Morup ga:3 får kostnader för drift och underhåll av allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap inklusive dess anläggningar.

Ersättning för kvartersmark som överförs mellan fastigheter bestäms i första hand i förhandlingar mellan berörda markägare.

Detaljplanen möjliggör inkomster för Falkenbergs kommun och privata exploatörer vid försäljning av bostadstomter och verksamhetsmark.

7.3 Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör utveckling i Morup vilket innebär att jordbruksmark och större hårdgjorda ytor föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse. En utveckling av de större hårdgjorda ytorna utmed väg 768 kan bidra till att denna del av Morup får en ny identitet och en mer attraktiv karaktär. Utveckling av en del av Morup där skötseln idag är något eftersatt kan också bidra till en ökad känsla av trygghet i området. Den exploatering som föreslås möjliggör utveckling i samhällets södra del, vilket innebär att verksamhetsområdet och idrottsområdet längst i söder knyts ihop med bebyggelsen längre norrut. Detta innebär att kopplingarna mellan samhällets olika delar stärks.

Morups kvarn är ett landmärke som skyddas med en varsamhetsbestämmelse. I den del av planområdet som Morups kvarn ligger för bostad och centrumändamål, det innebär att det, tillsammans med busstorget, kan utvecklas för att stärka områdets betydelse som nod och mötesplats. Den befintliga busshållplatsen föreslås byggas om och bli ett busstorg med en förbättrad standard och bra belysning. Idrottsområdet i södra delen av planområdet föreslås utökas, vilket innebär att det finns möjlighet att utöka eller komplettera befintliga aktiviteter med nya som bidrar till att ge orten nya målpunkter och mötesplatser. En satsning på att anlägga nya gång- och cykelvägar samt förbättra den befintliga sträckan utmed väg 768 bidrar till att tillgängligheten och den upplevda tryggheten ökar.

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Plan- och strategienheten i samverkan med Mark- och exploateringsenheten på Falkenbergs kommun. I planarbetet har även Bygglovsenheten, VIVAB, Kultur- fritids- och teknisk förvaltning deltagit.

Plan- och strategienheten
Samhällsutvecklingsavdelningen,
Kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun

Antagen av kommunfullmäktige i Falkenbergs kommun 2025-12-16 § 145.

Genom detta beslut intygas att denna detaljplan fått laga kraft 2026-01-10