



**Falkenbergs
kommun**

SAMRÅDSHANDLING



Detaljplan för småbåtshamn, verksamheter och bostäder.

Morups- Lyngen 2:40 m fl

Glommens hamn, Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2021-06-03

Utökat förfarande

Samråd 9 juni – 7 juli 2021

Planhandlingar:

- Planbeskrivning, 2021-06-02
- Plankarta 2021-06-02
- Illustrationskarta, 2021-06-02

Övriga handlingar:

- Grundkarta, 2020-09-21
- Fastighetsförteckning, 2021-05-06
- Behovsbedömning, 2019-04-30
- Markmiljöteknisk undersökning, AFRY, 2020-01-20
- Geoteknisk utredning, AFRY, 2020-05-08
- Trafikutredning, WSP, 2020-11-27
- VA- och dagvattenutredning, Markera, 2021-04-22

Handlingar finns på:

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

Samrådsmöte

Digitalt samrådsmöte hålls **tisdagen den 22 juni kl. 17.00** där en presentation av planförslaget kommer att hållas och det finns möjlighet att se och ställa frågor.

Man når det digitala samrådet genom att använda sig av denna länk: gemigmer.info/om_Glommenshamn

Där kan ni klicka på en länk som tar er in i mötet.

Skriftliga synpunkter skickas till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Plan- och bygglovsavdelningen

311 80 Falkenberg

Uppllysningar om detaljplanen lämnas av:

Nadja Ricklund 0346 – 88 60 59

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	8
1.1	Planens syfte och huvuddrag	8
1.2	Planens handläggning, bakgrund och tidplan	8
1.3	Läge, areal och markägförhållanden	9
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	10
2.1	Kommunala mål och bostadsförsörjningsprogram	10
2.2	Översiktsplan och gällande detaljplaner	10
2.3	Fastighetsplan	17
3	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	18
3.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	18
3.2	Miljö kvalitetsnormer	18
3.3	Strandskydd och biotopskydd	18
4	BEHOVSBEDÖMNING	19
4.1	Kommunens ställningstagande	19
5	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	19
5.1	Natur	19
5.2	Bebyggelse	20
5.3	Friytor, rekreation och lek	23
5.4	Gator och trafik	23
5.5	Hälsa och säkerhet	24
5.6	Teknisk försörjning	26
6	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	29
6.1	Berörda markägare och förväntade exploatörer	29
6.2	Organisatoriska och administrativa frågor	29
6.3	Fastighetsrättsliga frågor	31
6.4	Ekonomiska frågor	32
6.5	Tekniska frågor	33
7	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	33
8	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	34

GLOMMENS HAMN

Glommens framväxt

Glommen har en mänsklig historia som sträcker sig tillbaka till vikingatiden. Ortsnamnet är förknippat med Glumstenen, ett stort flyttblock från istiden som ligger längst ut på udden mot havet. Glumstenen fungerade som ett sjömärke och varnade för de närliggande undervattensreven. Redan år 1061 nämns stenen vid konung Harald Hårdrådes krigsfärd, men även i berättelsen om den norske konungen Hagens krigståg till Halland 1256, där han från sin landstigning vid Glumstenen fortsatte sin färd mot Falkenberg för att därefter bränna ner staden. Ortsanalys för Glommen, 7 maj 2015, Falkenbergs kommun, Stadsbyggnadskontoret.

Glommens hamn utgör en väsentlig del av Glommen och Glommens omnejd både historiskt, i nutid och i en framtid. Området kommer förädlas och omvandlas under en längre tidsperiod och det är viktigt att ta avstamp i dåtid när vi diskuterar framtid.

Tidsplan

2021- 05- 25 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att allmänheten, organisationer och företag ska få tycka till om planerna. Det här sker under den så kallade samrådstiden. Efter samrådet tittar politikerna på synpunkterna och gör eventuella ändringar i planförslaget. I slutändan är det politikerna i kommunfullmäktige som tar det formella beslutet kring detaljplanen.

Hamnen och fisket

Glommen som orsnamn uppkom inte förrän under senare delen av 1800-talet och slog framförallt igenom i samband med att hamnen byggdes 1877-1880. Att hamnen skulle placeras i Glommen var inte helt självklart, det fanns flera andra förslag på placering längs med den närliggande kustremsan. Avgörande för placeringen blev det större vattendjupet utanför Glomudden, två lämpligt placerade undervattensrev och troligtvis Wettermans fisksalteri som var beläget längst ut på Glomudden. Hamnanläggningen byggdes i huvudsak med lokal arbetskraft. Sten till vågbrytarna togs från stranden eller i hamnens omedelbara närhet och 1880 stod hamnen klar. Den färdiga hamnen innebar ett uppsving för fiskeverksamheten i området med omnejd. Det blev nu möjlighet att skaffa sig större, mer djupgående och däckade båtar, vilket innebar att man kunde fiska längre ut till havs, samt sälja sin fångst i närliggande städer. Efter ett restaureringsarbete av hamnen som stod klart 1922, valde allt fler att försörja sig på fisket. Yrket gick i arv och blev tillslut huvudnäringen för orten. Jordbruket och att odla på den egna marken hade tidigare varit den huvudsakliga näringen i området, men som en påföljd av fiskenäringens utveckling blev det allt vanligare att bosätta sig så nära hamnen som möjligt. I slutet av 50-talet, samt under 60-talet förändrades strukturerna i området. Industrin inne i Falkenberg lockade allt fler att stanna kvar på land, och långt ifrån alla valde fisket som livsuppehälle. Genom utökade kommunikationer blev det möjligt att bo i Glommen men förvärvsarbeta på annan ort. Det här scenariot har fortsatt in i modern tid.

Falkenbergs kommun ser det som viktigt att fisket har möjlighet att fortsätta verka i området.

Bostäder

I samband med fiskets uppsving i början av 1900-talet, försvann sakta men säkert den odlingsbara åkermarken i Glommen till förmån för hustomter. Inflyttningen utifrån var fortfarande i stort sett obefintlig, vilket innebar att nya hus och byggnader uppkom först när de barn som vuxit upp på orten, blivit vuxna och skulle bilda egna familjer. Det här innebar att Glommen växte fram långsamt med organiskt. I början av 1925 var de hus som fanns platsen fortfarande få och utspridda.

Under 1940-1950 expanderade Glommen betydligt snabbare än under tidigare år. Bebyggelsen tätnade men fortfarande var inflyttningen minimal. Allt eftersom infrastrukturen byggdes ut i olika etapper ökade också byggandet och på orten finns numera XXX invånare. Bostadsbeståndet i Glommen består till stor del av småhusbebyggelse. Till småhus räknas, villor, radhus och kedjehus och i Glommen dominerar villorna. Den tidigaste småhusbebyggelsen finns närmast hamnen, för att därefter sprida sig österut. Den nyaste bebyggelsen är villorna intill Glumstensvägen, belägna i närheten av infarten till Glommen.

Det möjliggörs nu för att tillkommande bostäder ska kunna möta befintlig bebyggelse i skala och utformning, men även för att utveckla platsen och möta kommande behov och efterfrågan på bostäder. Det är viktigt att Glommens hamn fortsatt upplevs som allmänt tillgänglig och att fisket och verksamheter har möjlighet att verka trots tillkommande bostäder.

Området närmast vattnet

Grönområden i städer och tätorter hänger samman och bildar en helhet, en grön struktur, oberoende av vem som äger och förvaltar marken. Grönstrukturen omfattar den obebyggda marken och dess vegetation, vattenmiljö, flora och fauna i kommunen. För en kustnära ort som Glommen innebär det att även havet ingår som en del i grönstrukturen. Stora delar av det som faller in under grönstruktur tillhör det offentliga rummet, dit alla har tillträde och kan mötas. Väl integrerad i ortens struktur och utformning kan grönstrukturen bidra till ökad attraktivitet, hållbar utveckling och välfärd. Grönstrukturen är en viktig byggsten i hållbar planering och bidrar till ett bra klimat, bättre luftmiljö, fördröjning och filtrering av vatten vid kraftiga regn eller översvämningar, samt fungerande livsmiljöer för människor, växter och djur. Grönstrukturen kan även ha arkitektoniska uttryck, bidra till upplevelsen av en plats, samt vara del av en Orts kulturarv och identitet. Vidare fyller grönstrukturen en viktig social funktion och ger människor möjlighet till rekreation, lek, möten, upplevelser och avkoppling.

Glommens landskapsbild består till stor del av grönområden. Naturmarken närmast havet består av gräs, sten, grus, sand och låga vindpinade buskar. En obruten horisont sträcker sig från norr till söder.

I hamnen är även stora ytor hårdgjorda. Här finns även ett antal träbryggor som leder ut i hamnen och bildar en småbåtshamn

Förslagen vägdragning syftar till att öka tydligheten mellan det privata och det allmänna i området. Den möter också befintliga vägar för att skapa siktlinjer mot vattnet och en kvarterskänsla inom området. Området närmast vattnet ska vara allmänt tillgängligt och integrera med befintliga och tillkommande vägar för att få sammanhängande känsla när man vistas och tar sig runt i området.

Småbåtshamn

1982 kom hamnen i kommunens ägo, samtidigt som en upprustning skedde då bl. a. kajen åtgärdades och en sjösättningsramp byggdes. Under senare år har fiskerinäringen i stort genomgått vissa nationella omstruktureringar. För Glommens del så har hamnens betydelse som renodlad fiskehamn numera minskat jämfört med tidigare. Hamnens position i ett västligt ”utskjutet läge” gör den lämplig och populär för fritidsbåtar på resa genom Halland och utmed västkusten. Glommens båtklubb bildades 1976. Detta drevs på av att antalet fritidsbåtar under en lång tid hade ökat. Man fick söka provisoriska nödlösningar genom att man bl.a. fick lägga sig på ”svaj” med boj och utlagt ankare i norra delen av hamnen. Tanken väcktes då på att ordna en småbåtshamn inom befintlig fiskehamn. Under senare år så har ett antal nya sjöbodar uppförts, såväl utefter södra som norra sidorna om hamnbassängen. Sedan 1995 arrangerades årligen en kräftfestival i hamnområdet och den har enligt uppgift som allra mest haft upp mot ca 30-40 000 besökare. Kräftfestivalen har haft uppehåll sedan 2019 men besöksantalet tidigare år kan ses som ett bevis på engagemang, vilja och attraktivitet som upplevs på platsen.

Hotell och Restaurang

Genom att möjliggöra för varierade användning i Glommens hamn i form av fiskehamn, småbåtshamn, verksamheter, hotell, restaurang, kontor, befintliga och nya bostäder samt stora grönytor för bland annat rekreation hoppas man kunna skapa utvecklingsmöjligheter och en tillgänglig och levande plats.

Detta är en samrådshandling som du har möjlighet att påverka. Skriv gärna till oss på Kommunstyrelseförvaltningen och ge dina synpunkter. Du hittar kontaktuppgifter på sidan 2 i den här planbeskrivningen.

1 INLEDNING

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med planarbetet är att möjliggöra för en utveckling av Glommens hamn.

Avsikten med planförslaget är att säkerställa att besöksnäringen och turismen värnas om och att området närmast vattnet ska vara allmänt tillgängligt.

Detaljplanen syftar till att säkerställa att hamnområdet även fortsättningsvis nyttjas för ändamålet småbåtshamn och fiskehamn. Samtidigt vill man öppna upp för möjligheten att bedriva andra verksamheter så som handel, restaurang och tillfällig vistelse i form av exempelvis hotell. Här finns stora allmänna ytor i form av natur, park och gata. Förslaget möjliggör för cirka 30 nya bostäder. Detaljplanen säkrar och förtydligar även byggrätten för befintliga bostadsfastigheter. Hamnområdet består av fastigheterna Morups-Lyngen 2:40 och 2:185 som ägs av Falkenbergs kommun. Kommunen äger även fastigheten Morups-Lyngen 2:120 som utgör allmän plats. Övriga ytor, kustområden i norr och söder samt befintliga bostadsfastigheter, ägs av privata fastighetsägare.

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.

Kommunstyrelsen beslutade 2011-04-05 (§ 105) att ge dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Glommens hamn. Planarbetet inleddes med utarbetande av planprogram som visar skilda utvecklingsmöjligheter samt konsekvenserna av dessa.

Planprogram antogs 2016-03-08 och samtidigt beslutades det om att upprätta samrådshandlingar. Detaljplanen föreslås handläggas med utökat förfarande (PBL 5 KAP 7§), vilket innebär att förslaget kommer att samrådas två gånger i så kallat samråd samt granskning. (se Figur 1. Planprocessen).

Detaljplanen tas fram genom utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2020:603).

Uppskattad tidplan

- Samråd vår 2021
- Granskning höst 2021
- Antagande vår 2022



Figur 1. Planprocessen

1.3 Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i den västra delen av samhället Glommen som ligger ca 10 km norr om Falkenberg. Det omfattar Glommens hamn, Glomstensudden och befintliga bostadstomter i öster och i norr. Området angränsar i väster, norr och söder till Kattegatt och i öster till samhället Glommen. Det utgör en yta på ca 19 ha. Marken inom planområdet ägs av Falkenbergs kommun (själva hamnen) samt privata fastighetsägare (framförallt bostäder men även före detta Falkenbergs Seafood och Trålbinderiet). Inom hamnområdet finns för närvarande ett flertal upplåtelser och Falkenbergs kommun råder över markfrågorna i hamnens kärnområde.



Bild 1. Detaljplanens avgränsning markerad med röd linje.

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

Enligt Falkenbergs bostadsförsörjningsprogram för 2017-2021 bör 250 nya bostäder byggas per år. Bland strategierna i bostadsförsörjningsprogrammet kan följande kopplas till aktuell detaljplan:

- Nya detaljplaner ska vara långsiktiga med bestämmelser som tillåter ett mer flexibelt och variationsrikt byggande.

2.2 Översiktsplan och gällande detaljplaner

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen 2014, så pekas Glommen ut som en serviceort. Detta innebär att kommunen tror på att Glommen kan växa snabbare på grund av sitt strategiska läge och här strävar kommunen efter att möjliggöra för att omfattande service ska finnas. Vidare innehåller översiktsplanen fem strategier där strategi nr 1 (Planera för en hållbar samhällsutveckling) och strategi nr 4 (Styr bebyggelseutvecklingen i kustnära lägen) har direkt bäring på detta planarbete.

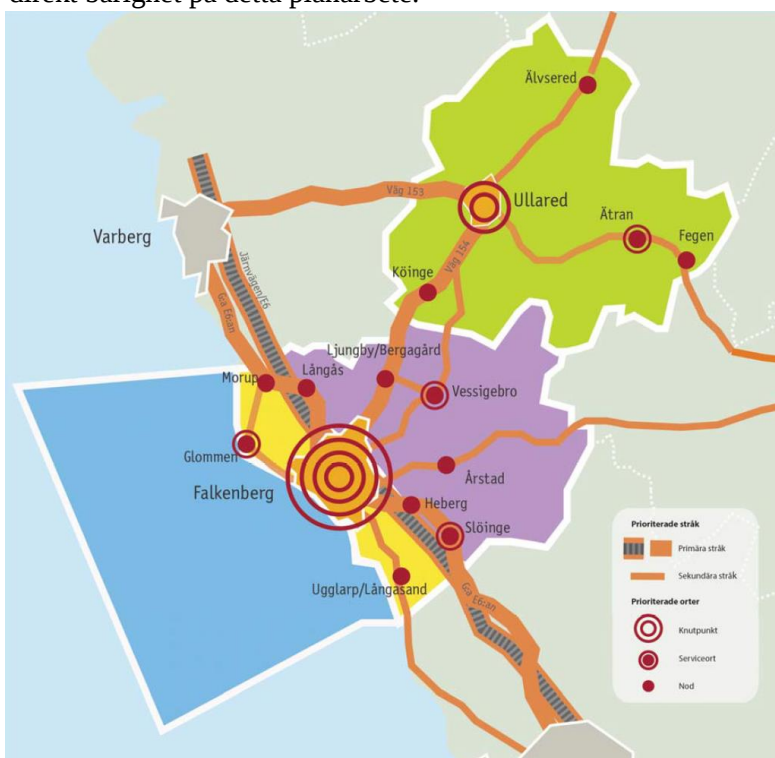


Bild 2. Glommen är utpekad som serviceort i översiktsplanen.

Glommens småbåtshamn är en av de tre större småbåtshamnar som idag har möjlighet att ta emot gästbåtar som finns utmed Falkenbergs kust. Samtliga bör kunna öka verksamheten.

Vid dessa tre hamnar bör servicen vara väl utbyggd och exempelvis ge möjlighet för ett miljösäkert mottagande av spillvatten från båtar.

Generella rekommendationer för kusten är att tillväxten bör helt ske genom permanentning av fritidshus och nybyggnation inom eller i direkt anslutning till redan bebyggda områden. Norra och södra kustbygden har mycket höga landskapsbildsvärden och kulturhistoriska värden. Vid exploatering av nya bostadsområden får det rörliga friluftslivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt. Det är också viktigt att strövområden utmed såväl havet som i anslutning till bebyggelseområden bevaras.

Översiktsplaner beskriver även att i de områden som idag helt domineras av småhus på enskilda tomter (till exempel Ugglarp - Långasand, Skrea och Glommen), bör man ändra inriktning och fokusera på att blanda upp och förtäta, bebyggelsen med andra bostadstyper och upplåtelseformer, kompletterande servicefunktioner och icke störande verksamheter.

Vidare föreslås tillväxten i kustområdet ske genom viss nybyggnation inom eller i direkt anslutning till redan bebyggda områden i stråkens noder eller i utvecklingsorten Glommen.

Fördjupad översiktsplan

Det finns också en gällande fördjupad översiktsplan (FÖP), antagen 2018, för norra och södra kusten.



I den föreslår man att bebyggelsen framförallt ska koncentreras till Morup, Glommen och Ugglarp-Långasand. I dessa orter medger den fördjupade översiktsplanen förtätning samt utbyggnad i de föreslagna områdena för bebyggelseutveckling.

Planförslaget är således förenligt med kommunens strategiska ställningstaganden.

Gällande detaljplan

Den gällande detaljplanen, laga kraft 1961-10-16, anger område för hamnändamål för hamnen som endast får användas för hamntrafik och därmed samhörigt ändamål. Detaljplanen anger inte några specificerade bestämmelser om byggnaders utformning. På grund av detaljplanen begränsande markanvändning har flera bygglov i hamnområdet (sjöbodar) överklagats och upphävt. De norra delarna av området, bl.a. delar av Glomstensudden, är planlagt som park, plantering. De befintliga bostäderna i de norra och östra delarna är planlagda för bostadsändamål. Minsta tomtstorlek är 1000 m² och högsta byggnadshöjd är fastställd till 4,5 meter. Högst en våning är tillåten i planen. Genomförandetiden har gått ut.

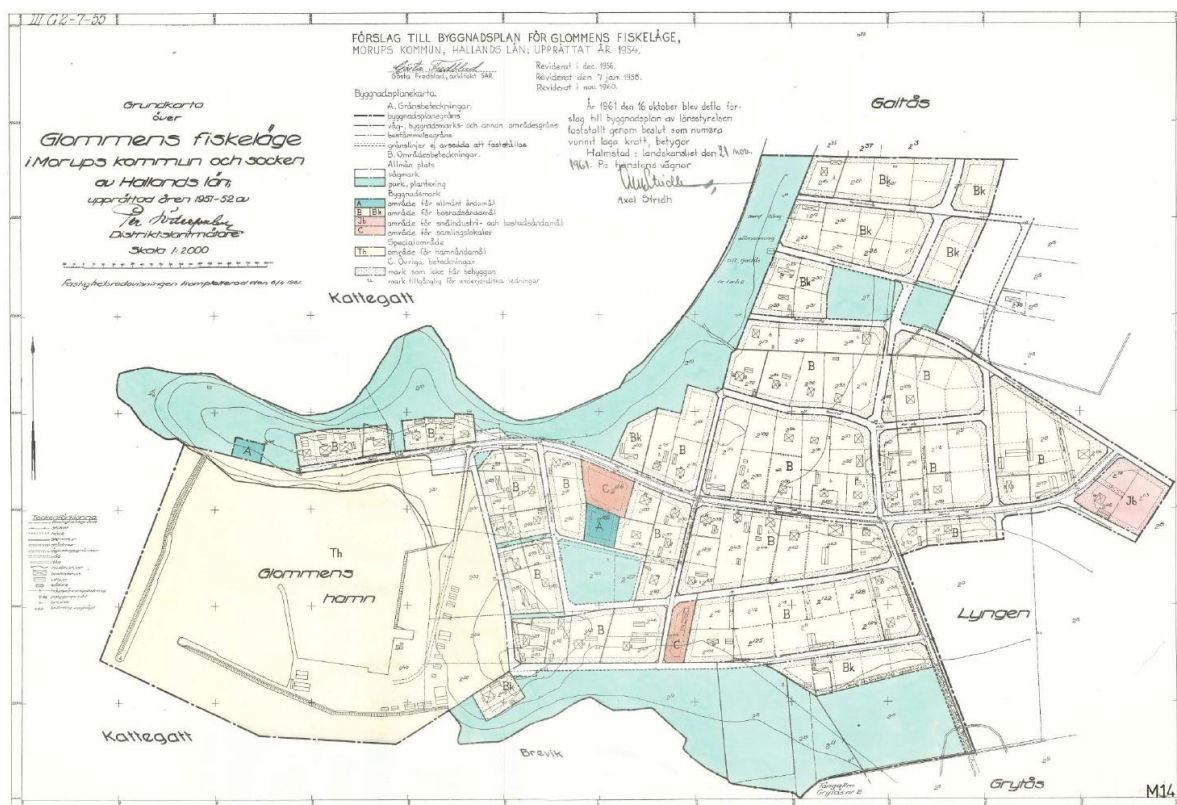


Bild 4. Gällande detaljplan.

Planprogram

Arbetet med detaljplanen föregicks av framtagande av ett planprogram som antogs 2016-03-08. Syftet med planprogrammet var att få igång en diskussion om den framtida utvecklingen av Glommens hamn. Målet med detaljplanearbetet för Glommens hamn var sedan att skapa möjligheter för utveckling enligt det förslag som blev resultatet av programsamrådets diskussioner. Inför programarbetet togs det fram tre skisser som illustrerade tre möjliga alternativ till utveckling av Glommens hamn. Skisserna utgjorde ett diskussionsunderlag och det gjordes klart att inget av dessa behövde vara det alternativ som blir den slutliga utvecklingen av hamnen. Utgångspunkterna nedan var grunden till de tre idéskisserna.



Bild 5. Utgångspunkter till de tre idéskisserna.

Skissförslag 1: Turism

I detta skissförslag utvecklas Glommen till en naturlig anhalt för seglare/motorbåtar på väg mellan Tyskland/Danmark och Bohuslän/Norge. Falkenberg Seafood utgör ett nav för matnäringen som utvecklas tillsammans med fiskeskänningen med olika typer av aktiviteter (fånga samtidigt som matförädlingen är en del av helheten). Hotel/vandrarhem/pensionat byggs i de södra delarna

och längst ut i väster på den södra piren ligger en föreningsdriven bastu. Kajerna och promenaden längs muren i söder hålls allmänt tillgängliga. I öster skapas uppställningsplats för husbilar.

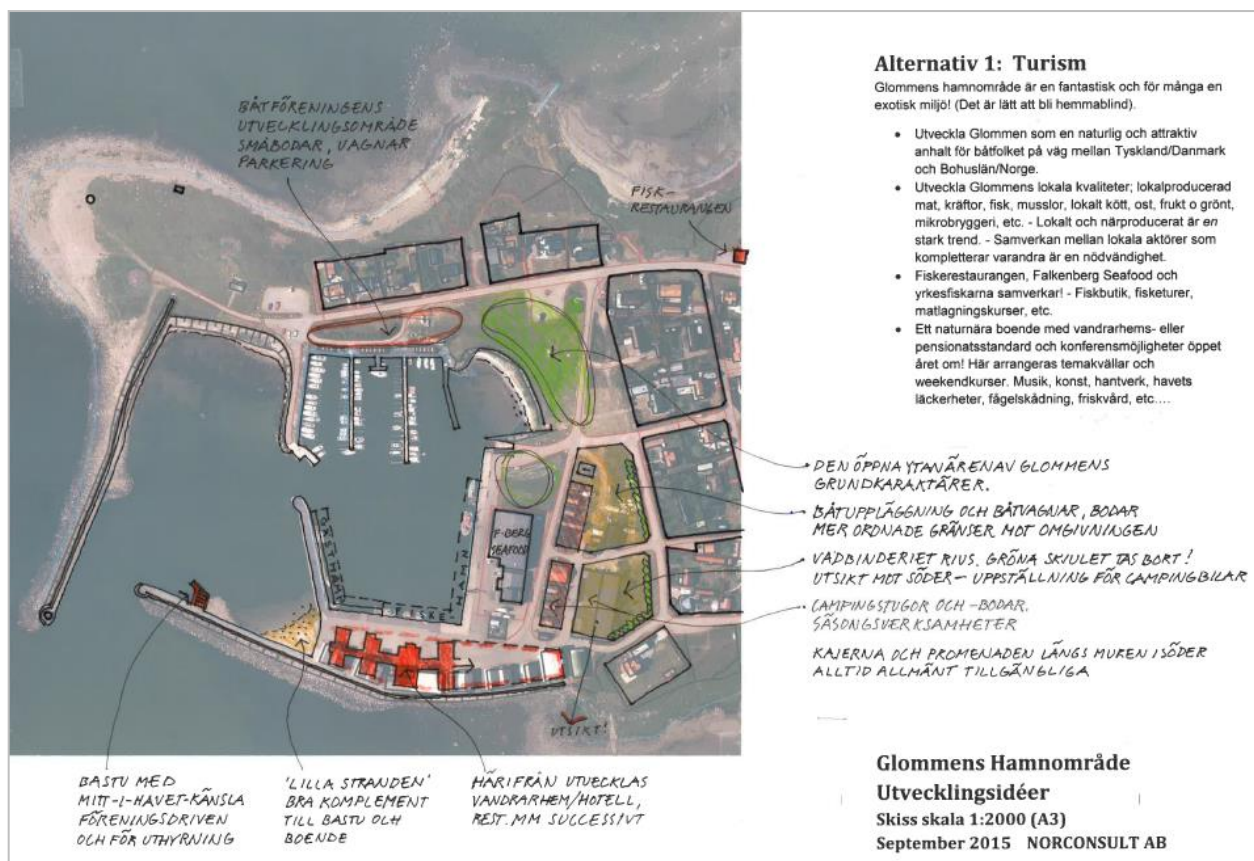


Bild 6. Alternativ 1 i planprogrammet för Glommens hamn.

Skissförslag 2: Bostäder

Bostäder etableras i stora delar av hamnen men den yttre delen av det södra hamnområdet är fortfarande vigd åt turism genom hotell/vandrarhem/pensionat. Kajerna och promenaden längs muren i söder hålls allmänt tillgängliga. Längst ut i väster på den södra piren ligger en föreningsdriven bastu Falkenbergs Seafood ligger kvar och utgör en del av verksamheterna i hamnen. Grönyta vid den norra infarten tas i anspråk och vägen dras om.



Bild 7. Alternativ 2 i planprogrammet för Glommens hamn.

Skissförslag 3: På längre sikt- Bostäder och turism

Detta förslag bygger på ett mycket långsiktigt perspektiv när Falkenbergs Seafood har nått en sådan expansion att deras verksamhet inte längre ryms i hamnen. Förslaget är en kombination av bostäder och turism där bostäder har en framträdande roll. Bostäderna i hamnen har verksamhetslokaler i bottenplan. Yttre delen av det södra hamnområdet är fortfarande vikt åt turism genom hotell/vandrarhem/pensionat. Kajerna och promenaden längs muren i söder hålls allmänt tillgängliga. Längst ut i väster på den södra piren ligger en föreningsdriven bastu. Grönyta vid den norra infarten tas i anspråk och vägen dras om.

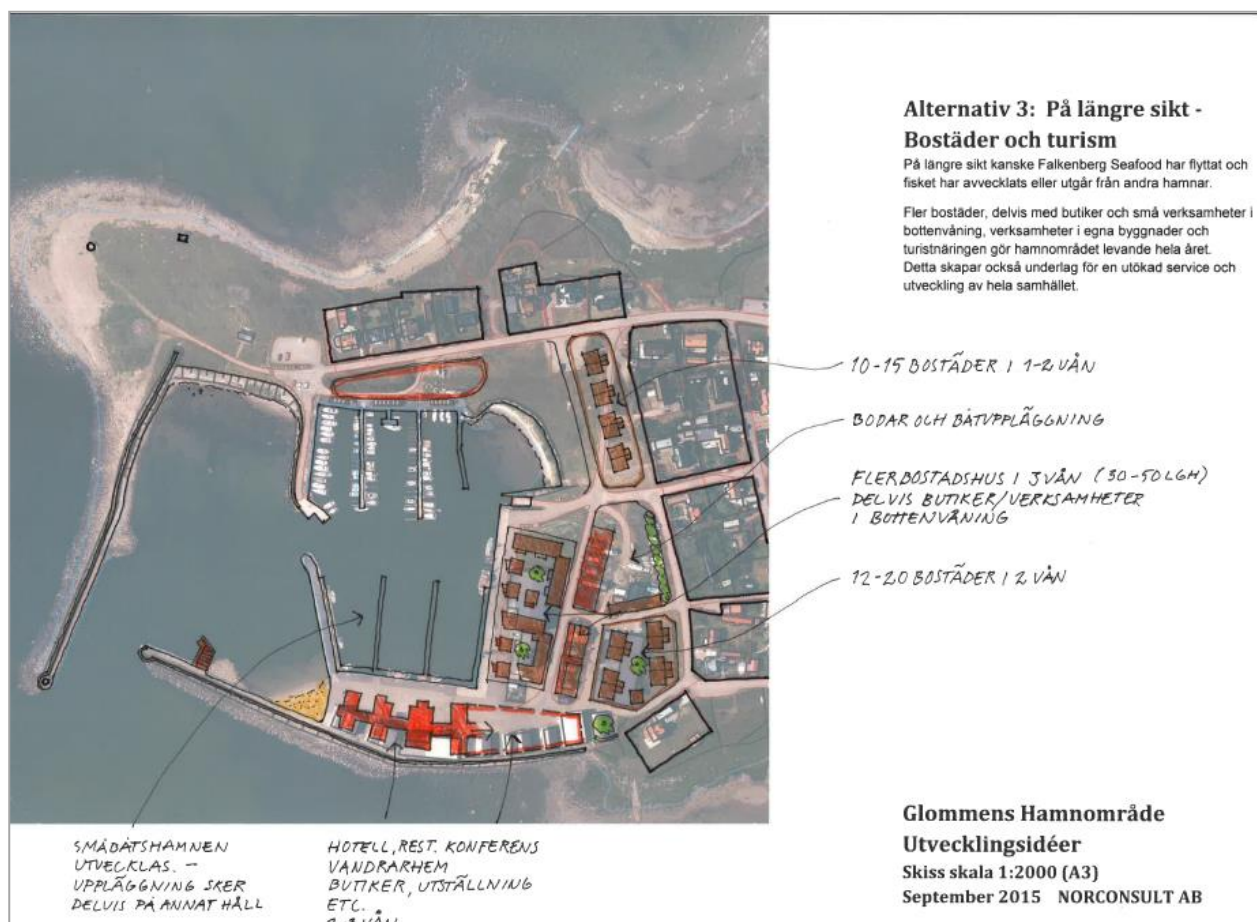


Bild 8. Alternativ 3 i planprogrammet för Glommens hamn.

Planprogrammet var på samråd och följande ställningstaganden gjordes som ligger till grund för detaljplanens utformning:

- Besöksnäringen bör värnas genom att den offentliga miljön förbättras samt att funktioner för t.ex. båtverksamhet och husbilsplats med tillhörande service anordnas. Möjlighet till kommersiell service bör tillskapas inom hamnområdet, såsom restaurang, café och övernattningsmöjligheter vilket kan gynna besöksnäring och friluftslivet.
- Bostäder ska inte vara ett dominerande inslag i hamnen. Om marken i hamnen ska planläggas för bostäder bör dessa utformas med hänsyn till hamnens skala och tradition samt med hänsyn till verksamheternas fortsatta existens. Eventuella bostäder bör placeras i de östra delarna av hamnen.
- Fisket bör ges möjlighet till varaktig verksamhet i hamnen.

- Viktigt att värna och förbättra den offentliga miljön, t.ex. möblering och utsmyckning, dels för Glommens invånare men även till fördel för tillfälliga besökare. Badmöjligheter, offentlig möblering och utsmyckning bör uppmärksammas och regleras i möjlig omfattning i det fortsatta arbetet.
- Området närmast vattnet är fortsättningsvis allmänt tillgänglig genom att byggrätter för ny bebyggelse ges på begränsade delar, förlagda med hänsyn till landskapsbild, tillgänglighet och kulturmiljövärden. Byggrätter för större byggnadsvolymer kan tillskapas inom Falkenberg Seafood och Vadbinderiet.
- Kulturvärden bör identifieras och ges relevant skydd i detaljplanen. Hamnens identitet ska värnas, t.ex. genom att fisket ges utrymme för fortsatt verksamhet.
- Trafikrelaterade frågor bör studeras och utredas. Frågorna gäller säkerhet, trafikalstring, trafikmätning, parkeringsbehov, tillgänglighet för gång- och cykeltrafik, huvudmannaskap m.m.
- Översvämningsrisken bör beaktas och förslag till åtgärder bör studeras.
- Förekomst av markföroreningar utreds där föreslagen markanvändning kräver det.
- Möjligheten att friköpa mark får utredas
- Utreda vilka delar av planens förslag som innebär vattenverksamhet och därmed kräver anmälan.

2.3 Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av en fastighetsplan.

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

3.1 Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000

Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken. Planområdet omfattas av riksintresset för högexploaterad kust samt av riksintresse kust-turism-friluftsliv. Planområdets nordvästra del omfattas av riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Träslövsläge - Agerör med vidsträckta strandängar, ljunghed, klapperstensfält och rikt fågelliv. Planområdet omfattas även av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 2§ och riksintresse för exploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB. Glommens hamn är riksintresse för yrkesfiske enligt 3 kap 5 § MB. Riksintresse för naturvård berör delar av planområdet. Dessa riksintressen ger att områdena är i sin helhet av riksintresse för sina natur- och kulturvärden och exploateringar får inte skada dessa värden. Riksintresset innebär också att när man ska bedöma om man kan tillåta en exploatering så ska man särskilt tänka på att bevaka friluftslivets (främst det rörliga friluftslivets) och turismens intressen. Dock omfattas inte utvecklingen av tätorter detta riksintresse vilket innebär att Glommen inte omfattas.

Glommens hamn och Glomstensudden ingår i Ramsarområdet Träslövsläge- Morups Tånge. Planområdet ligger i ett område som redan idag är bebyggt och riksintressena för riksintresse kust-turism-friluftsliv, högexploaterad kust och naturvård bedöms inte påverkas negativt.

Planområdet är beläget cirka 130 meter norr om Natura 2000-området Morups tånge. Planförslaget bedöms inte påverka Natura 2000-området Morups tånge.

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

Strandskydd finns på de delar av planområdet som idag inte omfattas av detaljplan. Inom de delar som omfattas av detaljplan idag, inträder strandskyddet på nytt när en ny plan görs.

Strandskyddet föreslås upphävas inom de delar där det inträder. Detta görs genom planbestämmelse: *a₁ – strandskyddet är upphävt*

Skälet till upphävande av strandskyddet är:

- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Glommen är utpekad i Falkenberg kommuns översiktsplan som serviceort och Glommens hamn är en del av den utvecklingen. Varför det blir viktigt att möjliggöra för olika typer av infrastrukturanläggningar, anpassning av miljön för bättre tillgänglighet för funktionshindrade eller åtgärder som betingas av friluftsliv-, naturvårds-, miljövårds- eller kulturhistoriska intressen som återfinns i planen i form av bland annat fågelskådning och Glumstenen.

- Marken inom området där strandskyddet återinträder är redan idag ianspråktagen för bland annat hamnområde och bostäder. Dessa delar saknar därmed betydelse för strandskyddets syften.

Inom planområdet finns inga biotopskyddade objekt.

4 BEHOVSBEDÖMNING

4.1 Kommunens ställningstagande

En behovsbedömning har 2020-04-30 tagits fram och kommunens ställningstagande är att planförslaget inte förmodas ge betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen har varit ute på samråd hos länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt 6§ MKB-förordningen.

I länsstyrelsens yttrande anges att utifrån den översiktliga redovisningen i behovsbedömningen och det antagna planprogrammet med ställningstaganden gör Länsstyrelsen bedömningen att ett genomförande av planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan under förutsättning att Länsstyrelsens synpunkter avseende översvämningsrisker och riksintressen tillgodoses. Länsstyrelsens bedömning kan komma att ändras i det fortsatta planarbetet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer i sitt yttrande att detaljplanen inte kommer att innebära en betydande miljöpåverkan och att MKB inte behöver upprättas.

Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Det aktuella planärendet beskriver Glommens hamn och dess påverkan på omgivningen. Denna bedöms dock inte av kommunen vara sådan att en separat miljökonsekvensbeskrivning erfordras.

5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

Mark, vatten och vegetation

Glommen ingår i den topografiska zon som kallas *kustslätt*, vilket motsvarar den mer folkliga benämningen *kustbygd*. Klimatet utmärks av milda vintrar och höga sommartemperaturer.

Glommen hamns landskapsbild består till stor del av grönområden. Naturmarken närmast havet består av gräs, sten, grus, sand och låga vindpinade buskar. En obruten horisont sträcker sig från norr till söder. I hamnen är stora ytor hårdgjorda. Här finns även ett antal träbryggor som leder ut i hamnen och bildar en småbåtshamn.

Planområdet är generellt plant med en svag lutning från öst mot vattnet i väst. Marknivån är ca +4 vid bostäderna norr om Glumstensvägen. Från vägen och ner mot sjöbodarna återfinns en lägre slänt som planar ut mot en marknivå om ca +2. Vid kajen samt vid de två vågbrytare som omger hamnen är nivån ca +2.

Geoteknik och radon

En geoteknisk undersökning har gjorts för området, PM Geoteknik, 2020-05-08.

Jorden inom området utgörs enligt utförda undersökningar ytligast av ett tunnare lager mulljord, därefter ett lager fyllning i vissa delar av området och slutligen ett lager friktionsjord bestående av sand, siltig sand eller sandigt grus som överlagrar underliggande berg. Inget berg i dagen har observerats.

Utförda sonderingar visar ett bergfritt djup som varierar mellan ca 8,5 till 12 m. Inga sätttningsproblem förväntas då jorden under det organiska ytlaget utgörs av friktionsjord. Stabiliteten bedöms tillfredsställande under befintliga förhållanden och för de tre planförslagsalternativen i planprogrammet, med en last på 30 kPa. Enligt SGUs kartverktyg för ras, skred och erosion har stranden vid planområdets norra del viss till potentiellt hög eroderbarhet. Vid planläggning av området bör beaktas en möjlig havsnivåhöjning som kan ge negativa effekter för pågående erosion inom området. Det inre hamnområdet längs kaj- och pirkonstruktioner bedöms vara väl erosionsskyddat. Grundläggning av byggnader enligt planförslagsalternativen bedöms kunna ske med plattgrundläggning på packad fyllning.

Vid undersökningar av radon har värden motsvarande lågriskområde uppmätts. För byggnader inom lågriskområde krävs inga åtgärder ur radonsynpunkt. Nya byggnader bedöms utifrån nu utförda undersökningar kunna uppföras radonsäkert. I samband med byggnation bör dock säkerställas att fyllnadsmassor i anslutning till planerade hus som tillförs området ej utgörs av material med förhöjda radonhalter genom mätning av gammastrålning. Uppmätta värden redovisas i Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (MUR/Geo), Glommens Hamn, Morups Lyngern 2:40 mfl. DP 2020-05-08.

Arkeologi och fornlämningar

En arkeologisk utredning genom provschaktsgrävning kan komma att bli aktuell inför granskningen på ännu obebyggda ytor söder om Glumstensvägen. Området har utgjort en äldre hamnplats och skeppsvrak har påträffats såväl norr som söder om Morups tånge. En provschaktsgrävning inom ramen för arkeologisk utredning 2 kap 11 § KML är ett sätt att skapa kunskapsunderlag och förebygga ”överraskande fynd” av skeppslämning i ett tidspressat läge i samband med eventuella byggprojekt.

5.2 Bebyggelse

Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

Inom planområdet finns idag 32 bostadshus som främst utgörs av friliggande enbostadshus i 1-1,5 våning. Samtliga fastigheter omfattas sedan tidigare av detaljplan.

Angränsande bebyggelse till planområdet utgörs också främst av friliggande enbostadshus i 1 – 1,5 våning. Planförslaget innebär en tillkommande fastighet med samma egenskaper.

Planförslaget innebär också tillkomst av flerbostadshus.

Kommersiell service och livsmedel finns närmast vid Glommens centrum. Närmaste skola är Långavekaskolan som ligger ca 1,5 km öster om planområdet, där väg 735 och 737 möts. Skolan är en F-5 skola med förskola och fritids. Från år 6 fortsätter eleverna sin skolgång i Skogstorpsskolan ca 5 km söderut. Glommens idrottsplats ligger i anslutning till Långavekaskolan.

Stads-, landskapsbild och kulturmiljö

Landskapsbild består till stor del av grönområden. Naturmarken närmast havet består av gräs, sten, grus, sand och låga vindpinade buskar. En obruten horisont sträcker sig från norr till söder. I hamnen är stora ytor hårdgjorda. Här finns även ett antal träbryggor som leder ut i hamnen och bildar en småbåtshamn.

Utsikten är storslagen mot havet och geografiskt är Glommen placerad inom och intill två områden som är klassade som värdefulla naturområden med höga respektive särskilt höga naturvärden, samt stora geologiska värden. I norr finns Digesgård, ett område som är attraktivt för såväl friluftsliv som naturvård. Landskapet i området består av flacka stränder och grunda havsområden. Här finns sanddyner - flera av dem bildade av flygsand, kusthedar och berg i dagen, samt skär och storsten. Digesgård har stor betydelse för fågellivet och fiskreproduktion, och området klassas delvis som naturreservat och fågelskyddsområde. Utöver detta ingår Digesgård i riksintressen för naturvård.

I söder kan man se delar av Morups tånge, naturreservat och natura 2000 område. Även detta område ingår i riksintressen för naturvård. Morups tånge utgör en av västkustens viktigaste rast- och häckningsplatser för alla typer av vadarfåglar och innehar stora biologiska värden. De långa grunda vikarna, bland annat Brevik som gränsar till Glommen, är mycket viktiga för fågellivet, men även för reproduktionen för fisk. Vidare gynnas den biologiska mångfalden av Morup tånges sankta gräsmarker, flygsandområden, moränmark och klapperstensfält. Området domineras i övrigt av betade havsstrandängar av internationell betydelse, öppna utmarker samt mindre flygsanddyner. Morup tånges fyr från 1843 utgör ett landmärke i det annars flacka landskapet.



Bild 9. Från den södra delen av planområdet kan man se Morup tånges fyr.

Under senare år så har ett antal nya sjöbodar uppförts, såväl utefter södra som norra sidorna om hamnbassängen. Sjöbodarna bidrar till karaktären och identiteten i Glommens hamn.



Bild 10. Sjöbodarna i norra delen av planområdet.

5.3 Friytor, rekreation och lek

Lek och rekreation

Stora delar av planområdet säkras genom allmän platsmark, NATUR och PARK. Inom området för flerbostadshus i områdets centrala del bör även en mindre närlek tillskapas. Grönområden inom och i anslutning till planområdet inbjuder även till spontanlek.

5.4 Gator och trafik

Gång- och cykel

Det befintliga gång- och cykelnätet i Glommen består till mestadels av den angränsande Kattegatleden tillsammans med små gång- och cykelkopplingar mellan befintliga lokalgator. I övrigt skildras området av blandtrafik. På ortens många lokalgator förväntas hastigheten och trafikmängden vara låg och utgöras av lokaltrafik. Vilket gör det möjligt för cyklister och fotgängare att använda vägen tillsammans med motorfordon.



Bild 11. Befintliga gång- och cykelbanor i Glommen.

Huvudstråken för gång och cykel till planområdet är alltså detsamma som för övrig trafik och sker främst utmed Glumstensvägen.

Cykelparkering angörs med fördel inom allmän plats PARK och på kvartersmark.

Kollektivtrafik

Busslinje 2 trafikerar samhället och har sin ändhållplats i centrala Glommen, där den vänder utmed egen vändslinga. Linjen går i 30 min trafik under större delen av dygnet och under helger. Hållplatsen Glommen ligger kloss an med Glommens lokala matbutik, vilket utgör en viktig målpunkt. Hållplatsen är planområdet närmsta och ligger på ett gångavstånd på ca 750 m. I samband med planförslaget föreslås befintlig vändplats byggas ut för att möjliggöra för en ny hållplats med väderskydd i anslutning till Glumstensvägen vid den allmänna platsen PARK.

Trafikföring

Planområdet angör med trafik från främst Glumstensvägen eftersom den idag utgör den enda direkta vägen in och ut till Glommen. Största delen av trafiken inom Glommen trafikerar därför denna väg, så som motorfordon, cyklar och personer till fots. Vägen karakteriseras, likt många kustsamhällen, av en small huvudväg med korta svängradier och med bebyggelse och växtlighet utmed färdbanan som minskar sikten. I dagsläget finns ingen specifik plats för gång- och cykel då befintlig vägbredd i genomsnitt är strax över 5 meter.

Trafikverket är väghållare för Glumstensvägen fram till korsningen med Fiskehamnsvägen i hamnområdet. Resterande vägar inom samhället ingår i den lokala vägsamfälligheten. Inom planområdet har vägarna relativt låg standard och vid utbyggnad kan de behöva komma att rustas upp. Planförslaget medför viss förändring i gatustruktur. Båthusvägen föreslås rätas ut och läggas längst med befintlig villabebyggelse för att öka tydligheten mellan privat- och allmänplats och samtidigt skapa säkrare infarter till villorna.

Parkering

En allmän parkering möjliggörs i planområdets norra del. I övrigt bedöms parkeringsbehovet kunna lösas inom respektive fastighet.

5.5 Hälsa och säkerhet

Radon

Vid undersökningar har värden motsvarande lågriskområde uppmätts. För byggnader inom lågriskområde krävs inga åtgärder ur radonsynpunkt. Nya byggnader bedöms utifrån nu utförda undersökningar kunna uppföras radonsäkert. I samband med byggnation bör dock säkerställas att fyllnadsmassor i anslutning till planerade hus som tillförs området ej utgörs av material med förhöjda radonhalter genom mätning av gammastrålning.

Förorenad mark

En översiktlig markmiljöundersökning har genomförts inom området, *PM MTU Glommens småbåtshamn 2020-01-20*

Utifrån erhållna analysresultat bedöms föroreningshalten i området generellt vara låg.

Då förhöjda halter av PCB över tillämpade riktvärden påvisats i yttlig jord runt fiskebodarna i den östra delen av undersökningsområdet och flera av alternativen till ändring av detaljplanen redovisar planer på att bygga bostäder i detta område bör föroreningen avgränsas både horisontellt och vertikalt innan arbeten påbörjas.

- Då halter av PAH-M och PAH-H över tillämpade riktvärden påvisats i provpunkt 19ÅF14 samt halt av PAH-H över tillämpade riktvärden i provpunkt 19ÅF16 bör föroreningarna avgränsas innan eventuella arbeten i områdena runt provpunkterna påbörjas. Om arbeten ej planeras runt provpunkt 19ÅF16 bedöms uppmätt föroreningshalt ej föranleda vidare åtgärd då föroreningen påvisats i halt strax över riktvärdet för KM.
- Vid eventuella markarbeten ska även föroreningshalter överstigande riktvärdet för MÄRR beaktas.
- Sex veckor innan arbeten påbörjas runt provpunkter där föroreningar över

tillämpade riktvärden påträffats ska en anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § förordning (SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd upprättas, som ska godkännas av tillsynsmyndigheten.

Då undersökningen varit av översiktlig karaktär går det inte att utesluta att förorenade massor ändå kan påträffas inom andra delar av undersökningsområdet.

Om massor påträffas under en framtida entreprenad som bedöms förorenade genom syn- eller luktintryck ska arbetena avbrytas och miljökonsult tillkallas.

Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet är generellt plant med en svag lutning från öst mot vattnet i väst. Marknivån är ca +4 vid bostäderna norr om Glumstensvägen. Från vägen och ner mot sjöbodarna återfinns en lägre slänt som planar ut mot en marknivå om ca +2. Vid kajen samt vid de två vågbrytare som omger hamnen är nivån ca +2.

Eventuella framtida klimatförändringar kan ge risk för översvämning på i princip hela planområdet.

Riktlinjen för bygglov inom detaljplanelagda områden är att lägsta grundläggningsnivå ska vara 3,5 meter över nuvarande nollplan (RH 2000). Lägsta grundläggningsnivå för nya bostäder men även andra byggnader bör alltid vara minst 3,5 meter över nuvarande nollplan (RH 2000).

Skyddsrum

Närmsta skyddsrum finns på fastigheten Skogstorp 16:30 i Skogstorp med 120 platser. Om en byggnad ska rivas ska en ansökan skickas till Myndigheten för samhällsnydd och beredskap (MSB) med en kopia på rivningslovet.



Bild 12. Närmsta skyddsrum finns i Skogstorp.

Räddningstjänsten

Räddningstjänstens behov av vatten vid brandsläckning tillgodoses oftast med hjälp av brandposter. Enligt VAV P83 kan dessa utföras enligt två olika system. Det konventionella systemet består av brandposter med ett inbördes avstånd på maximalt 150 meter. Det betyder att från räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör avståndet inte överstiga 75 meter. Det andra systemet, det så kallade alternativsystemet, bygger på att räddningstjänstens tankbilar åker mellan branden och närmsta brandpost. I detta fall bör avståndet från bebyggelsens ytterkant till en brandpost inte överstiga 1 000 meter. Brandvattenbehovet för flerfamiljshus lägre än fyra våningar är enligt VAV P83 10 l/s och 20 l/s för flerfamiljshus högre än 3 våningar.

I hamnområdet finns det fyra utplacerade brandposter som täcker in hamnen och området där hotell och flerbostadshus ska byggas. Vid Glumstensvägen finns ytterligare en brandpost. När våningshöjd för hotell och flerbostadshus bestäms bör brandposternas kapacitet kontrolleras.

5.6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Dagvattenanvisningar har tagits fram av Falkenbergs och Varbergs kommuner. Dagvattenanvisningen beskriver kommunernas riktlinjer för hur dagvatten ska hanteras. Dagvattenhanteringen ska ske enligt följande sex principer:

- Dagvatten är en resurs
- Angrip föroreningskällan
- Rena vid föroreningskällan
- Lokalt omhändertagande av dagvatten
- Blanda inte rent och smutsigt vatten
- Underhåll din dagvattenanläggning

En VA- utredning har tagits fram som underlag till detaljplanen Markera 2021-04-22.

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten och spillavlopp men inte för dagvatten.

Det befintliga VA- systemet är gammalt och placeringen är inte helt fastställd. VA- systemet består även av en del okända ledningar. I området finns en äldre pumpstation.

Det finns ett befintligt äldre dagvattensystem i området. Systemet är inte inmätt och ledningarnas lägen är okända. Det befintliga dagvattensystemet bedöms därför inte användbart vid utbyggnation av kommunalt dagvattensystem. Vid fältinventeringen påträffades ett fåtal dagvattenbrunnar i hamnområdet.

Kattegatt är Glommens hamns närmsta recipient vilket dagvattnet leds till. Enligt VISS omfattas Kattegatt vid Hallands kustvatten av miljökvalitetsnormer. Kustvattnet har en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status, detta på grund av förekomsten av kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. Halterna av kvicksilver och

bromerad difenyleter anses av VISS vara omöjliga att sänka. God ekologisk status uppnås inte på grund av övergödning. Målet är att god ekologisk status ska uppnås till 2027.

All avrinning sker till kustvattnet. Avrinning sker åt väster genom bostadsområdet mot Glommens gästhamn. Vatten samlas inne i bostadsområdet där en större ansamling bildas i ett lokalt instängt lågområde vid bostadsområdets västra del.

Framtida vatten-, spillvatten- och dagvattensystem

Den nya villatomten behöver förses med en ny vattenservis eftersom den befintliga inte har tillräcklig kapacitet. Ett eventuellt hotell och flerbostadshus behöver också nya vattenserviser eftersom de befintliga har okända dimensioner och kapaciteter. Vattenförsörjningen anses tillräcklig för de framtida behoven. Genom området går idag en vattenledning som försörjer området. Ledningen bedöms ha kapacitet för det planerade hotellet och flerbostadshusen. Trycknivån bedöms tillräcklig för den nya byggnationen men bör ändå kontrolleras när våningshöjd för hotell och flerbostadshus bestämts.

Dagvattensystem

Eftersom villaområdet saknar diken och vägarna går ut till fastighetsgräns går det inte att fördröja dagvattnet med öppna gemensamma lösningar inom befintligt vägområde. Dagvattnet kommer därför behöva avledas via ett dagvattensystem som leds ut i hamnen. I hamnen anses stuprörsutkastare på sjöbodarna räcka. Alternativt kan dagvattnet filtreras i brunnar med brunnsfilter och sedan ledas ut i hamnen. Hotellet bör däremot anslutas till ett dagvattensystem som kan avleda takvattnet. Anläggning av ett dagvattensystem i hamnen kan bli svårt beroende på hur kajkonstruktionen ser ut. Där befintliga ledningar finns antas det vara möjligt att bygga ledningar. I föreslagen lösning finns möjligheter för fler fastigheter i angränsning till planområdet att ansluta då ledningssystemet ändå passerar. Området är platt vilket medför en del djupa schakter för att uppnå självfall i ledningarna. Detta medför också att utloppen hamnar på en låg nivå och risk för uppdämning finns. På utloppsledningarna bör det sättas backventiler för att skydda mot uppdämning vid höga havsnivåer. Ledningsdimensionerna blir stora eftersom dimensioneringen är baserad på dagvattenflöden utan fördröjning och med en klimatkfaktor på 20%. Dimensionerna bör kontrolleras vid en detaljprojektering.

Vid skyfall och extrema flöden kan befintlig och föreslagen dagvattenanläggning ej längre ta hand om de flöden som kommer. Regn kommer i större utsträckning avrinna ytledes vilket kan skada byggnader i instängda områden. Omläggningen av Båthusvägen leder till högre vattenstånd i det instängda området eftersom arean minskar. För att lösa problemet och förhindra skador på närliggande byggnader bör det instängda området förses med en pump och ett dagvattensystem som kan avleda vattnet vid höga flöden.

Hantering av föroreningar i dagvatten

Falkenbergs kommun har tagit fram riktlinjer för rening av dagvatten, där de ställer upp målvärden för föroreningar i utsläppspunkt. Målet med riktlinjerna är bland annat att bidra till att miljö kvalitetsnormer ska kunna uppnås och bibehållas för de recipienter som kommunen släpper sitt dagvatten till. En föroreningsanalys har därför utförts för planområdet, med hänsyn tagen till ursprunglig föroreningssituation och framtida situation med eventuella åtgärder för att uppnå riktlinjerna.

I samtliga avrinningsområden överskrider riktvärdet för TBT både innan och efter exploatering. TBT finns bland annat i båtottenfärger som kommer från hamnområdet, TBT halten är som högst i området som till största del består av småbåtshamn. Det är ingen större skillnad på föroreningshalter innan och efter exploatering. Det bedöms därför inte nödvändigt med rening av dagvattnet i området, alternativt kan dagvattnet från småbåtshamnen renas vid eventuella oljeutsläpp.

Höjda havsnivåer

För att skydda mot stigande havsnivåer har kommunen ställt följande krav på framtida byggnation. Riktlinjen för bygglov inom detaljplanelagda områden är att lägsta grundläggningsnivå ska vara 3,5 meter över nuvarande nollplan (RH 2000). Lägsta grundläggningsnivå för nya bostäder men även andra byggnader bör alltid vara minst 3,5 meter över nuvarande nollplan (RH 2000).

För att minska risken för översvämning vid höjda havsnivåer kan Båthusvägen höjas till en nivå på +2,5 m i samband med omläggningen. Med väghöjningen klarar närliggande bostäder en havsnivåhöjning upp till +2,5 m jämfört med dagens +2,38 m.

Spillvatten

Det befintliga spillvattensystemet uppfyller till största del befintliga förhållningsregler gällande krav på lutning. Till den nya villafastigheten behöver befintlig spillvattenservis förlängas.

Pumpstation

Befintlig pumpstation ska bytas till en ny med överbyggnad. Ett område för den har placerats ut inom planområdet strax norr om den befintliga så att den kan vara i drift under byggnationen, *E- teknisk anläggning*

Värme, gas, el, bredband och opto

Ett område för teknisk anläggning för elförsörjningen har placerats ut inom planområdet, *E₂– teknisk anläggning*.

Avfall

Den närmsta återvinningsstation finns vid Långavekaskolan ca 2 km från Glommens hamn. Närmsta återvinningscentral är Sandladan på Smedjeholm och ligger ca 9 km från planområdet.



Bild 13. Närmsta återvinningscentral är Sandladan på Smedjeholm.

Råd och krav från Arbetsmiljöverket och de lokala föreskrifterna för avfallshanteringen ska följas. Råd och anvisningar för transport av hushållsavfall från Avfall Sverige ska uppfyllas.

I Boverkets byggregler (BBR) finns bestämmelser om avfallsutrymmen och hämtningsvägar som ska tillämpas.

Avfallsutrymmen ska byggas med kapacitet för sortering av hushållsavfallet i matavfall och brännbart, utrymmena bör dimensioneras för utsortering av fler fraktioner vid fastighet för att möta framtida behov.

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. På gator bör renhållningsbilarna vid tömning kunna disponera en plats med bredd 4 meter.

6 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

6.1 Berörda markägare och förväntade exploatörer

Planområdet utgörs till största del av fastigheterna Morups-Lyngen 2:40, 2:120 och 2:185 som ägs av Falkenbergs kommun. Exploatör för del av planområdet förväntas bli Magnus Månsson Fastighets AB. Detaljplanen berör dessutom ett flertal privatägda fastigheter.

6.2 Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 10 år från det att den vunnit laga kraft.

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

För den allmänna platsmarken föreskriver detaljplanen enskilt huvudmannaskap. Falkenbergs kommun ska därmed inte vara huvudman för den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet. Glommens Fiskeläges vägförening är huvudman för allmän plats (föreningen förvaltar gemensamhetsanläggningen Morups-Lyngen ga:6). Trafikverket är väghållare för Glumstensvägen och ansvarar därmed för drift och underhåll av denna väg.

För tillkommande allmän plats (gator, grönytor m.m.) inom föreliggande detaljplan föreslås att befintlig gemensamhetsanläggning, Morups-Lyngen ga:6, utökas med dessa områden. Den tillkommande allmänna platsmarken övertas av huvudmannen när den iordningställts samt övertagandet intagits i beslut enligt anläggningslagen. När den allmänna platsmarken intagits i gemensamhetsanläggningen svarar huvudmannen för dess skötsel och underhåll. Kommunen beställer förrättning enligt anläggningslagen avseende omprövning av berörd gemensamhetsanläggning.

Kommunen anser att det är motiverat med enskilt huvudmannaskap för aktuellt planområde. Glommens Fiskeläges vägförening är idag huvudman inom planområdet. Detta gör att det blir en enhetlig förvaltning av allmänplatsmark då det blir samma huvudman som sköter även nytillkommande allmänplatsmark. För denna verksamhet erhåller föreningen driftsbidrag från kommunen.

Kommunen iordningställer gator, grönytor m.m. (inklusive dess dagvattenhantering) på allmän platsmark som redovisas i föreliggande detaljplan. Kommunen ska tillse och bekosta att samtlig tillkommande allmän platsmark inom planområdet kostnadsfritt upplåts till huvudmannen för den allmänna platsmarken inom detaljplanen.

Falkenbergs Vatten & Renhållnings AB (FAVRAB) är huvudman för det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet (VA-nätet) inom planområdet. Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB) ansvarar för iordningställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet.

För dagvattenhantering från allmän platsmark ansvarar huvudmannen. För dagvattenhantering inom kvartersmark ansvarar exploatör/markägare.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärrighet, om marken är förorenad samt markradonförekomst. Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare/exploatör att hos Länsstyrelsen ansöka härom. Vidare åligger det berörd markägare/exploatör att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet beställs av berörd markägare/exploatör/anläggningsägare.

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar berörd markägare/exploatör för att meddelande om eventuella flyttningar av ledningar (ren-, spill-, dagvatten, gas, tele, el m.m.) sker till berörd ledningshavare.

Fastighetsplan, lovpliktens omfattning m.m.

Bygglov får inte meddelas innan VA och gatanläggningar är färdigställda för aktuell fastighet.

6.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Föreliggande detaljplan möjliggör ändrad markanvändning från hamnändamål till småbåtshamn med tillhörande service, verksamheter och kontor. I hamnområdet prövas även möjlighet till tillfällig vistelse (hotell), bostad och försäljning i mindre skala.

Detaljplanen innebär förändringar i fastighetsindelningen och några av fastigheterna måste justeras så att de anpassas till detaljplanen. Nedan redovisas konsekvenserna för samtliga berörda fastigheter.

Fastighet	Användning
Morups-Lyngen 2:40	Del av fastigheten styckas av och bildar en ny bostadsfastighet.
Morups-Lyngen 2:120	Del av fastigheten styckas av och bildar en ny bostadsfastighet.
Morups-Lyngen 2:185	Fastigheten utökas med del av Morups-Lyngen 2:40.

Detaljplanen redovisar att mark för allmän plats (park, gata och vändplan) ska upplåtas inom fastigheten Morups-Lyngen 2:40.

Del av Morups-Lyngen 1:120 som idag är planlagd som allmän plats ändrar användning till kvartersmark för bostad. Denna ändring kräver att Morups-Lyngen ga:6 omprövas i en lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter upprättas för tillkommande underjordiska ledningar och därtill hörande anläggningar inom planlagd kvartersmark. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter.

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.

Gemensamhetsanläggning

Om flera fastigheter gemensamt behöver nyttja en anläggning, t.ex. en väg, kan en gemensamhetsanläggning inrättas. En gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. Deltagare i gemensamhetsanläggningen ska vara de fastigheter som har ett varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna. Deltagarna ansvarar för förvaltning av anläggningarna i enlighet med vid förrättningen åsatta

andelstal. Deltagarna kan för att underlätta förvaltningen bilda en särskild samfällighetsförening. Anläggningarna och dess rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltar. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

Planområdets allmänna platser (lokalgator, grönytor m.m.) föreslås ingå i befintlig gemensamhetsanläggning, Morups-Lyngen ga:6, som förvaltas av Glommens Fiskeläges vägförening. Kommunen ansöker om omprövning av berörd gemensamhetsanläggning.

6.4 Ekonomiska frågor

Avtal

Mellan kommunen och exploatören finns ett ramavtal tecknat för fastigheten Morups-Lyngen 2:185 och del av Morups-Lyngen 2:40. Ramavtalet innehåller övergripande ansvarsfördelning för detaljplaneläggning och genomförande. Det ska dock ersättas av ett markanvisningssavtal senast vid antagandet av detaljplanen. I avtalet regleras exploatörens respektive kommunens del av iordningställande av allmän platsmark (grönytor, vägar, belysning, parkering m.m.), överlåtelse av kvartersmark, lantmäteriatgärder m.m.

Ekonomi

Samtlig byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd markägare/exploatör. Berörd markägare/exploatör bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten.

Kommunen bekostar iordningställande av allmän platsmark vari ingår utbyggnad av gator, grönytor mm. Kommunen bekostar att samtlig tillkommande allmän platsmark inom planområdet upplåts kostnadsfritt till områdets framtida huvudman.

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

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

Geoteknisk och markmiljöteknisk 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.

Inlösen och ersättning

Parkområdet beläget inom fastigheten Morups-Lyngen 2:120 ingår i gemensamhetsanläggningen Morups-Lyngen ga:6 som förvaltas av samfällighetsföreningen

Glommens Fiskeläges vägförening. Del av Morups-Lyngen 2:120 ändrar användning från allmän plats till kvartersmark för bostad.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer Falkenbergs kommun skicka in en ansökan till Lantmäteriet om att upphäva de delar av ovanstående gemensamhetsanläggning som istället ska utgöras av kvartersmark. Det sker i en så kallad omprövning av Lantmäteriet. Lantmäteriet kan då även komma att pröva om Falkenbergs kommun ska betala ersättning till Glommens Fiskeläges vägförening för den yta och anläggning som frångår vägföreningen enligt 40a § anläggningslagen.

Detaljplanen redovisar att mark för allmän plats (park, gata och vändplan) ska upplåtas inom fastigheten Morups-Lyngen 2:40. Falkenbergs kommun är ägare till Morups-Lyngen 2:40. Eventuell inlösen av tillkommande allmän plats är därför inte aktuellt.

6.5 Tekniska frågor

Särskilt viktiga genomförandefrågor

Särskilt viktiga genomförandefrågor finns främst avseende havsnivåhöjning, va- och skyfallsfrågor.

VA-utredning visar att det finns översvämningsproblematik som kan uppstå vid havsnivåhöjning och kraftiga skyfall och detta behöver lösas för tillkommande bebyggelse. Planområdet behöver höjdsatts till förmån för avrinning. Berörd markägare/ exploatör utför dessa åtgärder.

7 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Rekreation

Planförslaget bevarar stora naturområden närmast vattnet och parkområden. Även havet ingår som en del i grönstrukturen. Stora delar av det som faller in under grönstruktur tillhör det offentliga rummet, dit alla har tillträde och kan mötas. Väl integrerad i ortens struktur och utformning kan grönstrukturen bidra till ökad attraktivitet, hållbar utveckling och välfärd. Grönstrukturen är en viktig byggsten i hållbar planering och bidrar till ett bra klimat, bättre luftmiljö, fördröjning och filtrering av vatten vid kraftiga regn eller översvämnningar, samt fungerande livsmiljöer för människor, växter och djur. Grönstrukturen kan även ha arkitektoniska uttryck, bidra till upplevelsen av en plats, samt vara del av en orts kulturarv och identitet. Vidare fyller grönstrukturen en viktig social funktion och ger människor möjlighet till rekreation, lek, möten, upplevelser och avkoppling.

I planförslaget är området närmast vattnet allmänt tillgängligt och integrerar med befintliga och tillkommande vägar för att få sammanhängande känsla när man tar sig runt i området. De grönområden som bevaras och skapas bidrar till att människor har lättare att nå grönska och därmed välbefinnande

Identitet

Glommens hamn har en tydlig karaktär och området är starkt förknippat med Glommen som ort. Områdets identitet finns tydligt beskriven i historien med främst kopplingen till

yrkesfisket. Sjöbodarna inom området bidrar till den upplevelsen och är en viktig del av identiteten som bör värnas och förstärkas. Detsamma gäller för Glumstenen, som är belägen längst ut i väster. Stenen, som har fungerat som landmärke genom århundraden, har även givit namn åt såväl själva Glommen som huvudstråket Glumstenvägen. Genom att bevara dessa delar i planförslaget så möjliggör man för fortsatt tydlig identitet i området.

Landmärke

Glommens hamn är en av Glommens landmärken. Platsen underlättar för orientering i och läsbarheten av orten. Planförslaget möjliggör för att platsen fortsatt ska kunna utgöra ett landmärke och samlingsplats.

Knutpunkt

Genom Glommen går Glumstenvägen som är huvudstråket i orten i väst- östlig riktning och den avslutas i Glommen hamn. Detta bidrar till att göra hamnen till en knutpunkt. Även de verksamheter, småbåtshamn och promenadmöjligheter gör det till en samlingspunkt för såväl boende som besökare. I och med att området enligt planförslaget får blandade funktioner ökar dels möjligheten för möten mellan människor, dels finns möjligheterna till ett tryggare samhälle med aktivitetspriden över dygnet. De allmänna platser som bevaras och skapas i området ökar kontaktytorna mellan människor och bidrar till fler möten.

Barriärer

Hamnen i sig är idag delvis en barriär, främst den del som utgör de större hårdgjorda ytor och storskaliga byggnader. Idag är det storskaliga området relativt outnyttjat sett över året och till platsens potential. Med större flexibilitet på platsen kan platsen bli mindre säsongsberoende och mer levande.

I området upplevs idag en otydlighet mellan det privata och det allmänna. Det gäller särskilt för de ytor som är allmänna men av olika anledningar blivit ianspråktaga för privat bruk. I och med planförslaget och bland annat dess nya vägdragning, har det allmänna möjlighet att komma till sin rätt på ett tydligare sätt. Med den nya bebyggelsestrukturen i form av kvarter och siktlinjer från den befintliga villabebyggelsen blir tillgängligheten till området närmast vattnet mer tillgängligt.

Ekonomi

Detaljplanen innebär att vägföreningen får ett större skötselansvar. De får fler gator och grönytor där de ska ta hand om drift och underhåll. Samtidigt får de fler betalande medlemmar. Bebyggelsen innebär ett större kundunderlag för lokal service och kollektivtrafik.

8 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats på Kommunstyrelseförvaltningen på Falkenbergs kommuns. Handläggare för planarbetet är planarkitekt Nadja Ricklund, Plan- och bygglovsavdelningen.

Medverkande i planarbetet är exploateringsingenjör Janna Andersson på Mark- och exploateringsavdelningen, VA-ingenjör Lars-Erik Johansson och Mikael Wikberg VIVAB, VA-planerare Lennart Lorick på Hållbarhetsavdelningen, gatuingenjör Björn Johansson och trafikingenjör Nina Andersson på Gata- och trafikenheten, bygglovshandläggare Jannica Lindvall på Plan- och bygglovsavdelningen, landskapsarkitekt Hanna Smekal och kommunekolog Martin Berntsen på Hållbarhetsavdelningen, byggprojektledare Andy Femling på Fastighetsförvaltning och projekt samt näringslivschef Jan Melkersson, landsbygdsutvecklare Karin Torstensson, företagsutvecklare Mattias Fornell på Näringslivsavdelningen.

PLAN- OCH BYGGLOVSAVDELNINGEN

Nadja Ricklund

Planarkitekt

Johan Cronqvist

Planchef