



GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för verksamhet

Morups – Lyngen 2:10 m fl.

Falkenbergs kommun

PLANBESKRIVNING



Bild: L. G Foto, 2014

Upprättad 2014-11-05; reviderad 2015-03-03

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	3
1.1	Allmänt	3
1.2	Bakgrund till planuppdraget	3
2	PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA	3
2.1	Planens syfte och huvuddrag	3
2.2	Planens handläggning, förfarande och tidplan	4
2.3	Läge, areal och markägoförhållanden	4
3	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
3.1	Översiktliga planer och detaljplan	5
3.2	Planprogram	
3.3	Fastighetsplan	
4	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	6
4.1	Hushållningsbestämmelser, riksintressen och Natura 2000	6
4.2	Miljö kvalitetsnormer	6
4.3	Strandskydd och biotopskydd	6
5	BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	6
5.1	Sammanfattning	7
6	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG	7
6.1	NATUR	7
6.2	BEBYGGELSE	7
6.3	TRAFIK	8
6.5	HÄLSA OCH SÄKERHET	8
6.6	TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
8	GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET	9
8.1	ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR	9
8.2	FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	9
8.3	EKONOMISKA FRÅGOR	9
10	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	9

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning, 2014-11-05; reviderad 2015-03-03
- Plankarta, 2014-11-05; reviderad 2015-03-03

Tillgängligt på kommunen finns också:

- Grundkarta, 2014-10-13
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning, 2014-10-22
- Samrådsredogörelse, 2015-02-23

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

1 INLEDNING

1.1 ALLMÄNT

Planering och byggande regleras genom Plan och Bygglagen (PBL 2010:900). All mark och allt vatten inom en kommun omfattas av olika typer av planer. Kommunen ska enligt PBL ha en aktuell översiktsplan (ÖP) som bl.a. anger riktlinjerna för mark- och vattenanvändningen inom kommunen. För vissa områden med många sammanfallande intressen utarbetas dessutom delöversiktsplaner (DÖP). Översiktsplaner är inte juridiskt bindande utan fungerar som underlag för den detaljerade regleringen vilken görs genom upprättandet av detaljplaner. Detaljplaner görs för mindre områden och är juridiskt bindande.

Genom planläggning garanteras sakägare och olika intressenter insyn och inflytande. Kommunen får därigenom ett bättre beslutsunderlag. Den samlade bedömningen om markens och vattnets användning som görs i en plan ger också ramarna för prövning av framtida bygglovsärenden. Därmed kan lovhanteringen förenklas.

1.2 BAKGRUND TILL PLANUPPDRAGET

Ägarna till Solsidan Krog och Café, befintlig byggnad på en del av fastigheten Morups-Lyngen 2:10, har inkommit med en förfrågan att en detaljplan ska upprättas. Planen ska reglera del av Morups-Lyngen som kvartersmark för att möjliggöra restaurangverksamhet. Planområdet utgör idag en del av en större jordbruksfastighet och är planlagt som allmän platsmark/park.

2 PLANENS SYFTE, HANDLÄGGNING OCH PLANDATA

2.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att reglera befintlig verksamhet och möjliggöra avstyckningen av en del av fastigheten Morups-Lyngen 2:10 m fl. Vidare är syftet att trygga byggrätten för den befintliga byggnaden där det bedrivs restaurangverksamhet.

2.2 PLANENS HANDLÄGGNING, FÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Kommunstyrelsen gav 2007-10-09 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av fastighet av Morups-Lyngen 2:10. Kommunstyrelsen tog beslut om godkännande av planavtal för Morups-Lyngen 2.10 m.fl. 2014-02-10, bedömningen har därmed varit att tillämpa PBL 2010:900 vid framtagande av denna detaljplan.

Planförslaget har inledningsvis utarbetats, enligt reglerna kring s.k. enkelt planförfarande. Förslag till planhandlingarna har varit ute på samråd under tiden 2014-11-26 till 2014-12-31. Inkomna synpunkter finns sammansställda och kommenterade i ett särskilt utlåtande – en samrådsredogörelse. Efter beslut från kommunstyrelsens arbetsutskott 2015-03-03 har planarbetet övergått från enkelt till normalt planförfarande.

2.3 LÄGE, AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i Glommen, cirka 10 km nordväst om Falkenberg. Området är en del av Glommens nordliga kustremsa och avgränsas, på båda sidor samt söderut med visst avstånd av befintlig bebyggelse. Planområdet är cirka 1040 kvm stort. Marken inom planområdet är privat ägd.



Flygfoto över det aktuella planområdet, rödmarkerat.

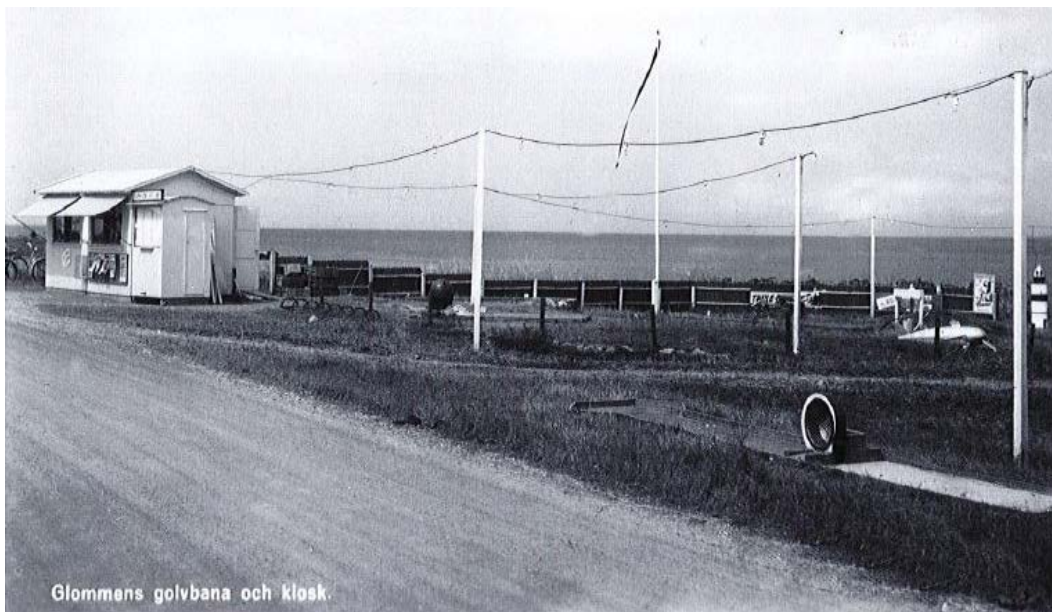
3 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

3.1 ÖVERSIKTLIGA PLANER OCH DETALJPLAN

I plankartan över Glommens fiskeläge, upprättad 1951 och beslutad 1961, är det aktuella området angivet som parkmark, i övrigt finns det ingen gällande detaljplan för planområdet. I den gällande delöversiktsplanen för Norra kusten från 1995 anges det att Glommens samhälle förutses att utvecklas till en närort, med nära havsanknytning, som ska vara attraktivt för framtida permanentboende. I samband med kan bostadsnära verksamheter eventuellt utvecklas. I delplansöversikten anges markanvändningen för aktuellt planområde som naturmark.

Den föreslagna markanvändningen redovisas ej i delöversiktsplanen.

Stadsbyggnadskontoret menar trots detta att den föreslagna markanvändningen är förenlig då dokumentation i form av äldre planer och flygfoton, styrker att planområdet har varit bebyggt sedan 1940-talet. Inledningsvis har det funnits en mindre kiosk som under olika tillfällen har byggts ut till café- och handelsverksamhet. En minigolfbana har även varit anlagd på planområdet, planområdet har stundtals varit avgränsat med staket. Stadsbyggnadskontorets bedömning är därmed att området kan betraktas som ianspråktaget. Detta trots att det aktuella planområdet, enligt Glommens byggplan fastställd 1961, har markanvändningsbestämmelsen *Park*.



Kiosk med minigolfbana. Bild från 1950-talet ur *Glommen; Ett fiskeläge och dess omgivning*, 2006, s. 269

I kommunens gällande översiktsplan, ÖP 2.0, är planområdet utpekad som en del av delområde Kusten. Rekommendationer för Kusten är bl. a att havskontakten från omkringliggande områden och vägar ska värnas om samt att strövområden i längs med havet ska bevaras. Glommen ska utvecklas som en serviceort d.v.s. det är en ort som anses ha stor potential att växa sett till kommunikationsläge, service och företagande på bygden, målet är att det ska finnas omfattande service på orten. Förutom det aktuella detaljplanarbetet ingår planområdet i ett större planerat planarbete för Glommens hamn.

3.2 PLANPROGRAM

Förekomsten av planprogram som föregår detaljplaneärendet bedöms i detta planarbete ej vara nödvändigt. Anledningen till detta är att detaljplanen endast avser att ändra markanvändningen i enhetligt med befintliga förhållanden.

3.3 FASTIGHETSPLAN

Planområdet omfattas inte av en fastighetsplan.

4 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

4.1 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER OCH RIKSINTRESSEN

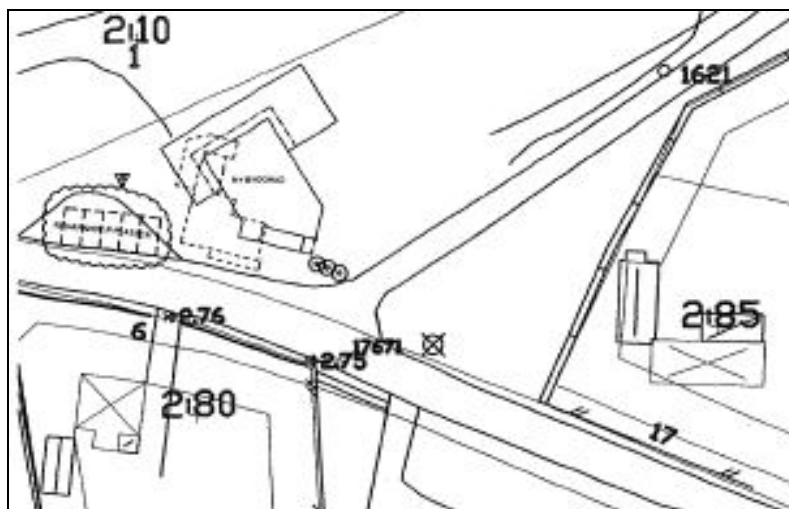
Planområdet omfattas av hushållningsbestämmelserna i 4 kap Miljöbalken. Angränsande till planområdet finns ett område med riksintresse för naturvården i Hallands län. Kuststräckan mellan Träslövs läge, Varbergs kommun till Agerör Falkenbergs kommun hyser västkustens viktigaste lokaler för alla grupper av vadare. Området mellan Träslövs läge och Morups tånge är upptaget på den internationella listan för skyddsvärda våtmarker.

4.2 MILJÖKVALITETSNORMER

Då detaljplanarbetet avser att ändra markanvändning för att stämma överrens med befintliga förhållanden bedöms det inte finnas risk för överskridande av någon miljökvalitetsnorm som följd av ett genomförande av planförslaget.

4.3 STRANDSKYDD OCH BIOTOPSKYDD

Dokumentation i form av äldre planer och flygfoton visar att planområdet har varit bebyggt sedan åtminstone 40-talet, dvs. innan bestämmelser om strandskydd finns. Strandskydd har därmed aldrig inträtt i området, dock inträder strandskyddet i samband med att en detaljplan för området upprättas. Eftersom planområdet redan är anspråkstagen mark i form av privatiserad tomtmark föreslås strandskyddet inom planområdet upphävas.



Situationsplan från bygglovsansökan 2006. Den tidigare byggnadens placering utmarkerad med streckad linje.

5 BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

5.1 SAMMANFATTNING

En behovsbedömning har tagits fram som finns med som bilaga till planbeskrivningen. Kommunens ställningstagande är att planförslaget inte förväntas ge någon betydande miljöpåverkan då detaljplanen syftar till att reglera det bebyggda planområdet efter gällande förutsättningar.

6 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG

6.1 NATUR

Mark, vatten och vegetation

Planområdet är svagt sluttande mot havet och utgörs till största delen av kustnära naturmark som strandängar och sanddynsmark. Dynerna är relativt flacka och i största utsträckning stabiliserade (DÖP 1995). Området bedöms ha höga naturvärden.

Arkeologi

Planområdet är sedan tidigare bebyggt och inga kända fornlämningar förekommer. Det åligger fastighetsägaren att vid ev. framtida byggnation ta hänsyn till ev. arkeologiska upptäckter.

6.2 BEBYGGELSE

Bostäder, arbetsplatser och service m.m.

Inom planområdet finns det idag en byggnad där restaurangverksamhet drivs. Byggnaden är placerad med fri havssikt. Bygglov gavs 2006 och i dagsläget rymmer restaurangen 40 sittande gäster.

Närmaste livsmedelsbutik är Handlarn Glommen som ligger cirka 550 meter österut längs med Glumstenvägen.

Följande planbestämmelserna föreslås

- Aktuellt planområde markanvändning ändras från allmän platsmark/park till kvartersmark/centrum för att underlätta för befintlig verksamhet.
- Högsta totalhöjd är 4 meter.
- Lägsta golvhöjd vid nybyggnation ska vara + 2,8 meter.
- Källare får ej byggas

6.3 TRAFIK

Gång- och cykel

Planområdet ligger i direkt anslutning till gångstigar som leder till ett strövområde längs med kusten. Det finns ingen anlagd cykelväg i anslutning till området. Den kommande cykelvägen *Kattegattsleden* passerar Glumstensvägen cirka 1,2 km österut.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns cirka 550 meter österut längs med Glumstensvägen vid livmedelsbutiken Handlarn. Området trafikeras av busslinje 7 som går mellan Falkenberg och Glommen samt busslinje 552 som går mellan Morup, Glommen och Falkenberg. Turtätheten är under veckodagarna, från morgon till kväll, halvtimmestrafik. Under helger är turtätheten en gång i timmen.

Gator och parkering

Planområdet angörs med bil från den passerande Glumstensvägen som leder vidare till Glommens pir. Befintlig väg trafikeras främst av närboende men undantag under sommarmånaderna då det finns ett högre tryck av sommarboende samt besökande. ÅDT totaltrafik för Glumstensvägen är enligt NVDB 1001-2000 fordon/dygn. En asfalterad parkeringsyta ligger i direkt anslutning till planområdet, varifrån det är god sikt.

6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

Radon och förorenad mark

Planområdet är inom ett lågriskområde för markradon.

Risk för skred, erosion och översvämning

Planområdet ligger på +2,5 till + 3 m ö.h. Vid eventuell havsytehöjning finns det risk för översvämning av delar av planområdet.

Sociala aspekter

Planområdet gränsar till ett större naturområde med goda möjligheter till rekreation. Restaurangen utgör en av Glommens få restaurangverksamheter och anses tillföra en viktig service och social aspekt till Glommen som serviceort.

6.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i VIVAB:s verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Planförslaget innebär ingen förändring för befintligt hantering av vatten, spillvatten och dagvatten.

Avfall

Avfallshantering bedöms inte öka då detaljplaneläggningsen endast avser att möjliggöra och underlätta för befintlig verksamhet som redan har avfallshantering.

Ledningar

VIVAB har en ledning ansluter till byggnadsrätten, ledningen leds under den befintliga parkeringsytan. Vidare har de en ledning, placerad längs med gångstigen som går norr om planområdet. Eon har en ledning som ansluter till den befintliga byggnaden öster från Glumstenvägen. Vid eventuell om-/nybyggnad åligger det fastighetsägaren att ta reda på allmänna ledningar som berör planområdet.

8 GENOMFÖRANDE AV PLANFÖRSLAGET

8.1 ORGANISATORISKA OCH ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Området utgörs i dag av allmän platsmark/park, områdets användning ändras genom planändring till kvartersmark. För mark utlagd som kvartersmark i den kommande detaljplan ansvarar berörd fastighetsägare för genomförande. Ingen allmän platsmark finns redovisad i det aktuella planområdet.

8.3 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och dess konsekvenser

Lantmäterimyndigheten i Halmstad utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde. Planändringen medför att det är möjligt att avstycka området till en egen fastighet.

8.4 EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

Berörd exploatör har tecknat planavtal med Falkenbergs kommun som reglerar plankostnader m.m.

10 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats av Charlotte Wingårdh (0346-88 62 83) vid Falkenbergs kommuns stadsbyggnadskontor. I planarbetet har även Johan Risholm, Stadsarkitekt/planarkitekt (0346-88 62 38) deltagit samt Daniel Helsing, kommunekolog (0346-88 6225).

STADSBYGGNADSKONTORET

Charlotte Wingårdh
Planarkitekt