



**Falkenbergs
kommun**

Granskningshandling



Detaljplan för hamn, verksamheter och bostäder
Morups Lyngen 2:40 m. fl.

Falkenbergs kommun, KS2010/629

Planbeskrivning

Upprättad 2021-06-03

Reviderad 2025 -12-19 KONCEPT

En detaljplan styr hur mark och vatten får användas

Kommunen tar fram en detaljplan för att styra hur mark- och vattenområden får användas och bebyggas. Detaljplanen består av en juridiskt bindande plankarta med plangränser och planbestämmelser som ger både rättigheter och begränsningar. Till detaljplanen hör även en planbeskrivning och illustrationer, samt ett planprogram. De är inte juridiskt bindande, utan ska underlätta förståelsen och fungera som ett stöd för hur detaljplanen ska tolkas i samband med till exempel bygglov. Andra handlingar som tas fram som underlag till detaljplanen är grundkarta, fastighetsförteckning och olika slags utredningar.

Processen för att upprätta en detaljplan är reglerad i Plan- och bygglagen.

Planhandlingar

Planbeskrivning, 20__-__

Plankarta, 20__-__

Illustrationskarta, 20__-__

Samrådsredogörelse, 20__-__

Övriga handlingar

Grundkarta/Primärkarta, 20__-__

Fastighetsförteckning, 20__-__

Bilaga A Undersökning av betydande miljöpåverkan, 20__-__

Bilaga B Miljökonsekvensbeskrivning, 2026-__-__, Afry

Bilaga C MUR Geoteknik 2024-10-31, Afry

Bilaga D PM Geoteknik, 2024-10-31, Afry

Bilaga E Miljöteknisk markundersökning, 2020-01-20, Afry

Bilaga F Miljöteknisk markundersökning, 2024-11-22, C3S

Bilaga G Översvämningsutredning, 2026-__-__, Afry

Bilaga H Erosionsutredning, 2024-11-21, Afry

Bilaga I VA-utredning, 2026-__-__, Markera

Bilaga J Trafikutredning, 2026-__-__, WSP

Bilaga K Bullerutredning, 2025-06-09, Afry

Bilaga L Luktriskbedömning 2026-__-__, Afry

Bilaga M Kulturmiljöutredning 2026-__-__, Kulturmiljö i Halland

Handlingar finns på

Stadshuset, Rådhusorget 3C, Falkenberg

Kommunens webbplats: kommun.falkenberg.se/detaljplaner

Granskning __ månad – __ månad 20__

Möte/öppet hus

Möte/öppet hus med drop-in hålls __dagen den ____ kl. __-__ i lokal __, där det finns möjlighet att se och ställa frågor om planförslaget. Ingång från __.

Skriftliga synpunkter

Skickas senast 20__-__-__ till:

e-post: plan@falkenberg.se

eller

Falkenbergs kommun

Plan- och strategienheten

311 80 Falkenberg

Upplysningar om detaljplanen lämnas av

plan@falkenberg.se 0346- 88 60 00

Innehåll

1 Inledning.....	7
Detaljplanens syfte	7
Planens bakgrund och handläggning.....	8
Preliminär tidplan.....	8
Läge, areal och markägförhållanden	8
2 Tidigare ställningstaganden	9
Kommunala mål, strategier och program.....	9
Översiktsplan och fördjupad översiktsplan.....	9
Klimatanpassningsplan	10
Planprogram.....	10
Detaljplaner.....	11
Fastighetsplan	12
3 Avvägningar enligt miljöbalken	12
Riksintressen	12
Natura 2000.....	13
Ramsarområde	13
Strandskydd och biotopskydd	14
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan	14
5 Förutsättningar och förändringar	14
Mark, vatten och vegetation	14
Natur.....	14
Geoteknik.....	15
Förorenad mark	16
Översvämning	20
Erosion	23
Fornlämningar	25
Landskapsbild, stadsbild	27
Befintlig bebyggelse, kulturmiljövärden	27
Planerad bebyggelse	30
Planförslaget.....	32
Buller och vibrationer	38

Lukt.....	39
Offentlig och kommersiell service.....	39
Friytor, rekreation och lek	39
Trygghet och tillgänglighet	40
Skyddsrum	40
Gator och trafik.....	40
6 Teknisk försörjning	43
Vatten, spillvatten.....	43
Dagvatten	43
Värme, el, bredband och opto	44
Avfall.....	44
Räddningstjänst	44
7 Genomförande av planförslaget	45
Organisatoriska och administrativa frågor	45
Fastighetsrättsliga frågor	47
Ekonomiska frågor	49
Tekniska frågor	51
8 Konsekvenser av planens genomförande.....	53
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	53
Miljökonsekvenser	53
Sociala konsekvenser.....	53
9 Medverkande.....	54

1 Inledning

Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utveckling av Glommens hamn, genom att öka flexibiliteten och öppna för verksamheter inom besöksnäringen, som exempelvis hotell, restaurang, och handel, samt att möjliggöra för nya bostäder, på ett sådant sätt att dessa kan samexistera med hamnens övriga verksamheter, som yrkesfiske, vattenbruk och småbåtshamn. Detaljplanen syftar även till att värna och skydda befintliga kulturmiljövärden, samt en omsorgsfull gestaltning, för att främja områdets attraktivitet som besöksmål och en god livsmiljö.

Planens huvuddrag

Före denna planläggning omfattas planområdet av planen M14 och är till större delen planlagt för ändamålet hamntrafik. Planområdet utgörs av kajer och hamnplan, sjöbodar och andra verksamhetsbyggnader i varierande storlek och skick, asfaltsytor, grusvägar och gräsytor, som delvis nyttjas till båtuppställning vintertid.

Planförslaget innebär att en yta på östra hamnplan avsätts som kvartersmark för centrumändamål, för att möjliggöra för hotell, vandrarhem och andra verksamheter som kan främja Glommens hamn som besöksmål. Detta kombineras med hamnändamål, för att kunna anpassa användningen, beroende på hur förutsättningar och behov förändras över tid.

För att öka flexibiliteten på resten av östra hamnplan föreslås att hamnändamål kombineras med centrumändamål, där tillfällig vistelse inte medges. Detta omfattar även de befintliga äldre fiskebodarna och båtklubbens bodar norr om hamnen, så att dessa ska kunna användas som exempelvis små butiker. Bebyggelse på östra hamnplan behöver ha en bulleravskärmande effekt, för att det ska bli lämpligt med nya bostäder i nära anslutning till hamnen.

Med hänsyn till både verksamhetsbuller och framtida översvämningsrisker möjliggörs bostäder endast öster om de gamla fiskebodarna, i anslutning till högre belägen mark. Planförslaget möjliggör för runt 30 bostäder. Det aktuella förslaget till bebyggelse innehåller 36 bostäder. Bostadsändamålet kombineras med tillfällig vistelse, för att skapa flexibilitet och anpassningsmöjligheter över tid.

Utformningen ska ta hänsyn till närområdets karaktär och kulturmiljövärden.

För att hantera översvämningsrisker behöver gator och mark för ny bebyggelse höjas. En del av Båthusvägen flyttas något västerut för att öka avståndet till befintliga bostäder.

Planens bakgrund och handläggning

Kommunstyrelsen beslutade 2011-04-05 (§ 105) att ge dåvarande stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Glommens hamn. Ärendet initierades av dåvarande tekniska nämnden, då yrkesfisket förändrats och många verksamheter flyttat från hamnen. Ett planprogram togs fram som föreslog en utveckling med verksamheter inom besöksnäring och nya bostäder. Planprogrammet antogs 2016-03-08 och samtidigt beslutades det om att upprätta samrådshandlingar för detaljplan. Samråd genomfördes under 2021.

Detaljplanen tas fram genom utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2020:603). Planhandlingarna upprättas i enlighet med Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 och BFS 2020:8.

Preliminär tidplan

Samråd vår 2021

Granskning vår 2026

Antagande höst 2026



Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i den västra delen av samhället Glommen som ligger cirka 10 km norr om Falkenberg. Planområdet är drygt 2,2 hektar och angränsar i väster till hamnen och Glumstensudden, i norr till Glumstensvägen, i öster till befintliga bostäder och i söder till södra hamnplan.



Planområdets läge är markerat med röd prick i kartan till vänster. I bilden till höger visas planområdets avgränsning med vit streckad linje. Planområdet består av tre delar.

I planområdet ingår östra hamnplan samt angränsande ytor, inklusive Fiskehamnsvägen, Båthusvägen och grönytan upp mot Glumstensvägen. Servicebyggnaden vid den allmänna parkeringen norr om Glumstensvägen ingår också, liksom ett mindre område vid småbåtshamnen.

Större delen av planområdet utgörs av fastigheten Morups-Lyngen 2:40, som ägs av Falkenbergs kommun, liksom fastigheten Morups-Lyngen 2:185. Inom hamnområdet finns ett flertal upplåtelser.

2 Tidigare ställningstaganden

Kommunala mål, strategier och program

Vision

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 2023 en ny politisk viljeinriktning med tre definierade målområden:

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

Strategi för bostadsförsörjning

Kommunens mål för bostadsförsörjningen är bland annat att skapa förutsättningar för utveckling i hela kommunen och att skapa attraktiva bostadsområden med variation.

Översiktsplan och fördjupad översiktsplan

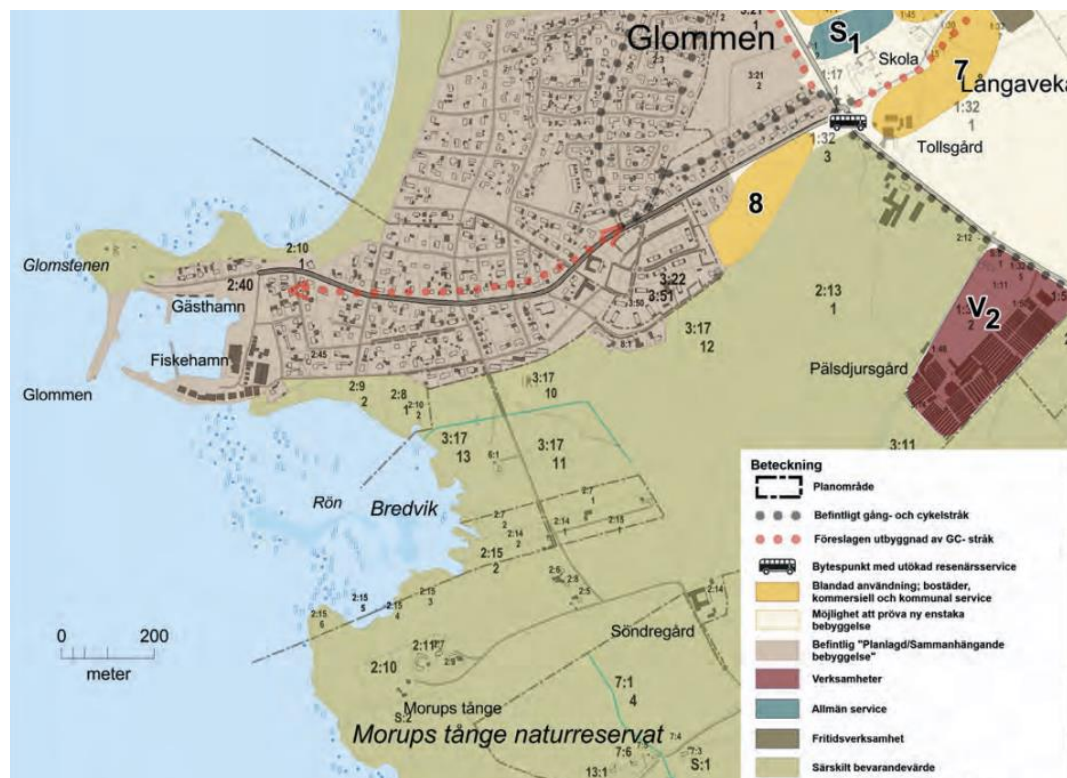
Planförslaget bedöms förenligt med intentionerna i Falkenbergs kommuns gällande översiktsplan.

I översiktsplanen finns fem strategier, varav följande har direkt bärighet på detaljplanen:

- Strategi 1, *Planera för en hållbar samhällsutveckling*
- Strategi 4, *Styr bebyggelseutvecklingen i kustnära lägen*

Översiktsplanen pekar ut Glommen som en serviceort. Glommen förväntas växa snabbare på grund av sitt strategiska läge och kommunen strävar efter att möjliggöra för mer omfattande service. Översiktsplan 2.0, laga kraft 2014-06-27, enligt beslut 2019-01-15 KS §26 fortfarande aktuell, med några mindre ändringar och enligt planeringsstrategi, fastställd 2024-04-23.

I den fördjupade översiktsplanen för norra och södra kusten bekräftas och utvecklas riktlinjerna för ny bebyggelse. Det framgår att ny bebyggelse ska koncentreras till Glommen, Morup och Ugglarp-Långasand. Fördjupad översiktsplan för Norra och södra kustområdet, antagen i kommunfullmäktige 2018-10-30 §253, laga kraft 2020-01-03.



Utsnitt ur särredovisning av Glommen i den fördjupade översiktsplanen för norra och södra kusten. Hamnområdet omfattas av den bruna markeringen för befintlig, planlagd, sammanhängande bebyggelse. Grönfärgade områden har ett särskilt bevarandevärde.

Klimatanpassningsplan

Med hänsyn till stigande havsnivå och framtida översvämningsrisker bör lägsta grundläggningsnivå för framför allt nya bostäder men även andra byggnader vara minst 3,5 meter över nuvarande nollplan, enligt Falkenbergs kommuns klimatanpassningsplan, antagen av kommunstyrelsen 2021-06-15 § 164.

Planprogram

Ett planprogram för Glommens hamn antogs 2016-03-08. Syftet med planprogrammet var att få i gång en diskussion om den framtida utvecklingen av Glommens hamn. I samband med programarbetet togs det fram tre skisser som illustrerade tre möjliga alternativ till utveckling, med fokus på turism och bostäder. Alternativen innehöll bland annat hotell med 50 – 130 rum och 0-85 bostäder. Efter samrådet för planprogrammet gjordes ett antal ställningstaganden. Dessa ställningstaganden ligger till stor del till grund för det aktuella planförslaget, även

om vissa avvägningar har behövts göras under arbetets gång, exempelvis vad gäller exploateringsgrad, volymer och höjder.

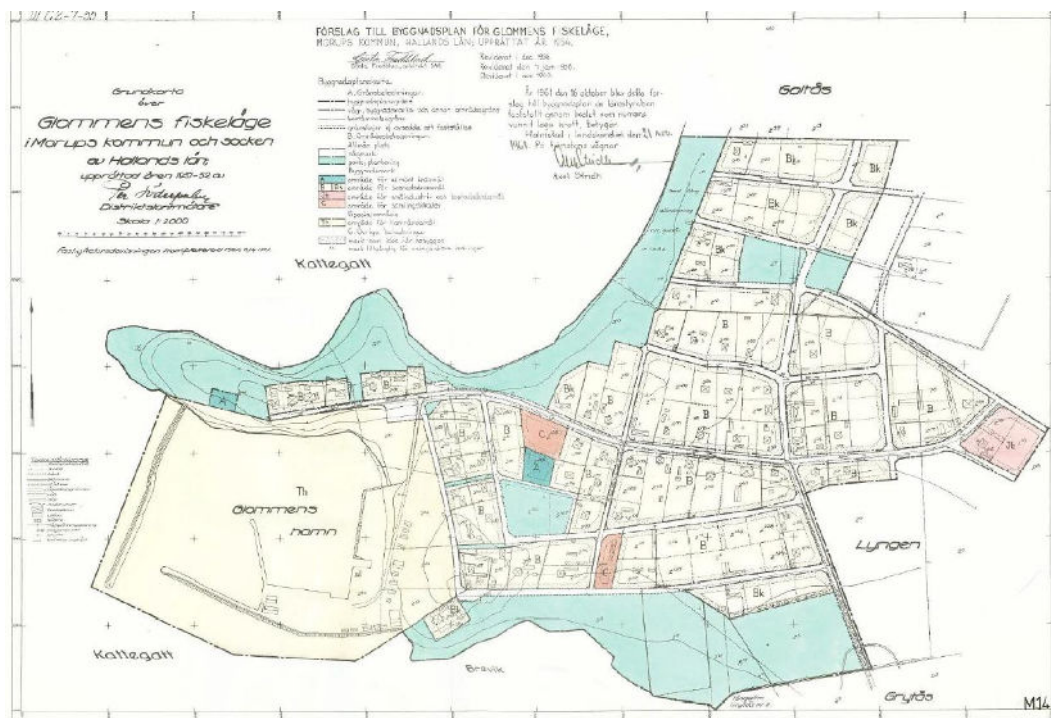
Ställningstaganden i planprogram

- Besöksnäringen bör värnas genom att den offentliga miljön förbättras samt att funktioner för till exempel 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, till exempel möblering och utsmyckning, dels för Glommens invånare, dels 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, till exempel 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 med mera.
- Översvämningsrisken bör beaktas och förslag till åtgärder bör studeras.
- Förekomst av markföroreningar utreds där föreslagen markanvändning kräver det.
- Möjligheten att friköpa mark får utredas.
- Utredda vilka delar av planens förslag som innebär vattenverksamhet och därmed kräver anmälan.

Detaljplaner

Före denna planläggning omfattas planområdet av en äldre byggnadsplan, M14, som fick laga kraft 1961-10-16. Hamnen är planlagd för hamnändamål och får endast användas för hamntrafik och därmed samhörigt ändamål. Den befintliga

servicebyggnaden norr om hamnen omfattas av allmänt ändamål. Stränderna i norr och i söder är planlagda som allmän plats park. Genomförandetiden har gått ut.



Plankarta, plan M14. Mindre delar har ersatts av nyare planer, som inte berörs av det aktuella planförslaget.

Fastighetsplan

Planområdet omfattas inte av någon fastighetsplan.

3 Avvägningar enligt miljöbalken

Planförslaget bedöms förenligt med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark och vatten (MB 3 och 4 kap.). Området bedöms lämpligt för hamnändamål, centrumändamål, tillfällig vistelse och bostäder, med planerade åtgärder för att hantera verksamhetsbuller, förorenad mark och stigande havsnivå.

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

Riksintressen

Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintressen.

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresse för högexploaterad kust (MB 4 kap 4§) och riksintresse för kust, turism och friluftsliv (MB 4 kap 2§). Glommens hamn omfattas av riksintresse för yrkesfiske (MB 3 kap 5§). Delar av planområdet angränsar till, eller ligger delvis inom riksintresse för naturvård (MB 3 kap 6§).

Planområdet är redan idag bebyggt och riksintressen för kust, turism och friluftsliv, högexploaterad kust och naturvård bedöms inte påverkas negativt.

Riksintresse för yrkesfiske, hamn (MB 3 kap 5§)

Glommens hamn är riksintresse för yrkesfiske, grundat på att hamnen är en viktig hemmahamn och landningshamn, i relation till två fångstområden av riksintresse i Kattegatt. Hamnar av riksintresse ska kunna tillhandahålla service till fiskefartyg och det ska finnas landningsmöjligheter.

Planförslaget är utformat för att värna fisket i Glommen och ge goda förutsättningar för fortsatt verksamhet och utveckling. Det bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset. Hamnen kommer fortsatt kunna fungera som hemmahamn, det kommer finnas landningsmöjligheter, och behov av infrastruktur och logistik kommer kunna tillgodoses.

Planförslaget innebär förändringar i hamnområdet. Framför allt breddas tillåten markanvändning, för att öka flexibiliteten och skapa nya möjligheter jämfört med planen M14. Fiskeverksamheternas ytor på östra hamnplan kommer minska. Samtidigt planeras effektivisering av ytor och komplettering av anläggningar för fiskeverksamheternas behov på södra hamnplan.

Planförslaget möjliggör för hotell- och bostadsbebyggelse i nära anslutning till fiskeverksamheterna. Risk för störningar från verksamhetsbuller och lukt bedöms kunna hanteras med planerade åtgärder, bland annat avskärmning av buller och genomtänkta ventilationslösningar.

Natura 2000

Natura 2000 är ett nätverk av EU:s mest skyddsvärda naturområden. Planområdet är beläget cirka 130 meter norr om Natura-2000-området Morups tånge, som är en av västkustens viktigaste rast- och häckningslokaler för alla typer av vadarfåglar. Planförslaget bedöms inte påverka Natura 2000-området Morups tånge. Planförslaget innebär viss förtätning i redan bebyggt område, något högre än befintlig bebyggelse i hamnen. Planerad bebyggelse kommer inte medföra mer störningar än redan pågående fiskeverksamheter.

Ramsarområde

Glommens hamn och Glomstensudden ligger omgivet av ramsarområdet Träslövsåsen- Morups Tånge. Åtagandet att bevara ett område enligt Ramsarkonventionen innebär att områdets ekologiska karaktär inte får försämras. Ramsarområdet är cirka 1 980 hektar stort och omfattar fuktiga, betade strandängar och grunda havsvikar. Planförslaget innebär ingen påverkan på ramsarområdets ekologiska karaktär.

Strandskydd och biotopskydd

Innan denna planläggning omfattas planområdet inte av strandskydd. I samband med planläggning träder strandskydd in och behöver upphävas i detaljplanen för planerad bebyggelse. Upphävande av strandskydd motiveras av att marken redan tagits i anspråk på ett sådant sätt att strandskyddet förlorat sitt syfte.

Planområdet berörs inte av biotopskydd.

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Inför samrådet var Falkenbergs kommuns bedömning att planförslaget inte antas medföra en betydande miljöpåverkan (bilaga A, Undersökning av betydande miljöpåverkan). Länsstyrelsen i Hallands län har i samrådet gjort bedömningen att planen antas medföra en betydande miljöpåverkan, bland annat med hänvisning till riksintresset för yrkesfiske och översvämningsrisker. Det innebär att det ska göras en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för planförslaget.

Miljökonsekvensbeskrivningen tas fram av Afry (bilaga B) och har bidragit till utformningen av detaljplanen.

5 Förutsättningar och förändringar

Mark, vatten och vegetation

Planområdet utgörs till största delen av mark som redan är exploaterad, med hamnanläggningar, vägar, parkeringsytor och gräsbevuxna grönytor. Stora ytor är hårdgjorda med grus och asfalt. Det finns några enstaka träd och buskage, främst vresros. I söder, väster och i norr omges planområdet av hav.

Marken sluttar lätt från öst mot havet i väst. Marknivåerna varierar från cirka +4,5 vid Breviksvägen i söder och +3,5 vid Glumstensvägen i norr, ner till cirka +2 vid kajerna. Öster om Båthusvägen finns en instängd lågpunkt, med nivån cirka +2. Väster om Båthusvägen sluttar marken lätt ner till havet.

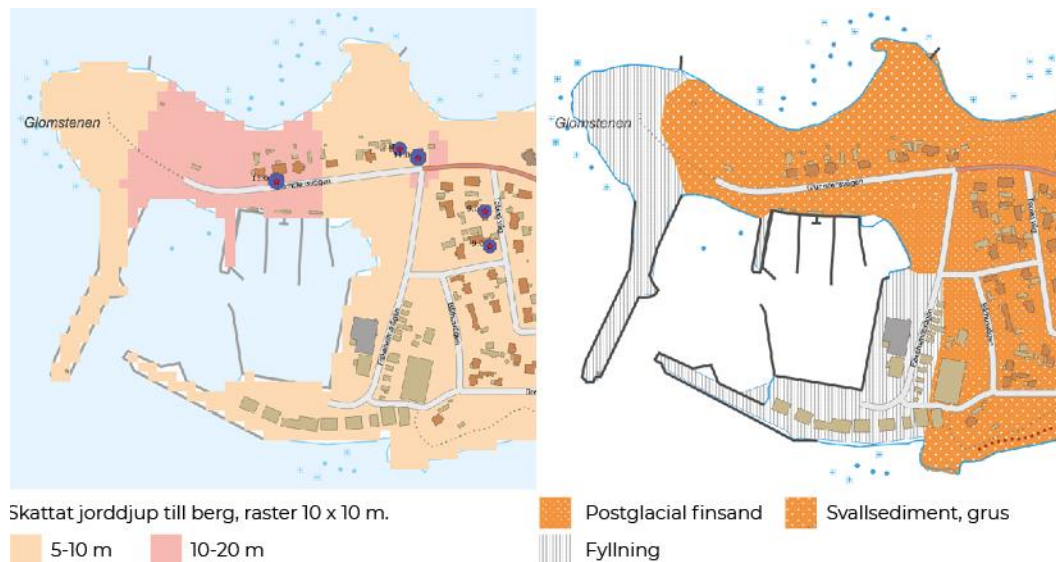
Natur

Naturen som omger planområdet består av öppet hav, låglänta och flacka stränder och betade strandängar, öppna utmarker samt mindre flygsanddyner. I söder kan man se delar av Morups tånge naturreservat och natura-2000-område. De långa grunda vikarna, bland annat Bredvik i söder, är mycket viktiga för fågellivet och för reproduktionen för fisk.

Glumstensudden utgörs av klapperstensstränder och flacka grässlåtar med låga, vindpinade buskar. Strax nordöst om planområdet övergår stranden till sandstrand.

Geoteknik

Geotekniska markundersökningar har gjorts av Afry (bilaga C, bilaga D). Jorddjupskarta från Sveriges geologiska undersökning, SGU, visar ett skattat jorddjup som till största delen varierar mellan 5 och 10 meter. Utförda sonderingar visar ett bergfritt djup på mellan ca 8,6 och 12 meter. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs de ytliga jordlagren inom området av grusigt svallsediment och postglacial sand. Den sydöstra och västra delen av undersökningsområdet utgörs av fyllnadsmassor.



Till vänster, jorddjupskarta, till höger, jordartskarta, båda från Sveriges geologiska undersökning, SGU.

Uptag av störda prover och utförda sonderingar visar jordlagerföljd som bedöms bestå av:

- Lager med mulljord ca 0,1-0,3 m
- Eventuell fyllning 1-2 m, beroende på provpunktens läge. Fyllningen bedöms från störda prover till stor del bestå av grus och sand.
- Lera och/eller lermorän ca 3,5-5 m djup i den norra delen av hamnen.
- Friktionsjord bestående av sand, siltig sand, sandigt grus eller sandmorän
- Berg

Vid fältundersökningar har inget berg i dagen observerats inom det undersökta området. Block har påträffats och i flera provpunkter har stopp mot förmodat block skett.

Block förekommer i mindre och större storlekar. Med hänsyn till befintliga marklutningar bedöms ingen risk för blocknedfall eller bergras förekomma, som kan påverka detaljplaneområdet. Inga sättningsproblem bedöms förekomma för befintliga förhållanden då jorden under det organiska ytlagret till största delen består av friktionsjord.

Grundvattenrör har installerats inom området. Utifrån grundvattenavläsningar 2024 bedöms grundvattenytan ligga cirka 0,7 till 2 meter under markytan. Havsnivån uppmättes i augusti 2024 på nivå cirka +0.

Klimatförändringar, stigande hav och erosion

Med hänsyn till klimatförändringar och stigande havsnivå har erosion utretts särskilt och redovisas i ett separat avsnitt. Den geotekniska utredningen har beaktat de skyddsåtgärder som föreslås med tanke på översvämning och erosion, bland annat höjning av vägar och marknivåer för ny bebyggelse.

Stabilitet

Totalstabiliteten för området bedöms utifrån marklutningar, jordlagerföljd och erhållet underlag på kaj- och pirkonstruktioner vara tillfredsställande vid nuvarande förhållanden. Stabiliteten försämras marginellt när havsnivån sjunker under medelvattennivån (+0).

Stabilitetsberäkningar har utförts för befintliga förhållanden och för planerade förhållanden med nya byggnader, höjning av Båthusvägen och höjning av mark för nya byggnader, samt havsnivåhöjning. Stabiliteten bedöms tillfredsställande för både befintliga förhållanden och planerade.

Grundläggning

Grundläggning av hotell och bostäder bedöms kunna utföras med plattgrundläggning på packad fyllning. Innan grundläggning av byggnader påbörjas ska bortschaktning av organiska jordar ske. Vid grundläggning bör hänsyn tas till jordlager med bedömd tjälfarlighetsklass, mycket tjällyftande jordarter.

Radon

Vid mätningar, baserat på radonhalt i jordluft, har värden motsvarande lågriskområde uppmätts. Den naturliga jorden ska betecknas som låg avseende radonförhållanden om inte ytterligare mätningar utförs. I samband med byggnation bör det säkerställas att fyllnadsmassor som tillförs i anslutning till planerade hus inte utgörs av material med förhöjda radonhalter.

Förorenad mark

En översiktlig markmiljöundersökning gjordes av Afry 2020 (bilaga E) och under 2024 har en kompletterande miljöteknisk markundersökning utförts av C3S, för att avgränsa tidigare påträffade föroreningar i mark och utreda

föroreningssituationen vidare (bilaga F). Föroreningshalten i området bedöms generellt vara låg och påvisade halter anses inte utgöra något hinder för planerad exploatering. Inför exploatering krävs vidare utredning för att åtgärda PCB i anslutning till de äldre fiskebodarna. Det behöver klargöras vad som är källan så att den kan åtgärdas för att undvika återkontaminering efter sanering.

Då undersökningarna är av översiktlig art bör kompletterande provtagning göras inför eller i samband med exploatering, främst för att säkerställa en korrekt masshantering. Provtagning och klassning av massor bör anpassas utifrån tänkt markanvändning. Om det under en framtida entreprenad påträffas massor som bedöms förorenade genom syn- eller luktintryck ska arbetena avbrytas och miljökonsult tillkallas.

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktigt. Senast 6 veckor före schaktarbetet startar ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till tillsynsmyndigheten.

Miljöteknisk markundersökning 2020

I den första undersökningen av Afry, bilaga E, påträffades förekomster av förorening som överskrider riktvärden för känslig markanvändning i fem provpunkter. Tre av dessa är utanför det nu aktuella planområdet. Halter av PAH, PCB och alifater påträffades. Tennföreningar har också påvisats i halter under tillämpade riktvärden. Det kan inte uteslutas att högre halter kan förekomma i området.

I en provpunkt söder om servicebyggnaden påträffades alifater på cirka 1,7 meters djup. Med tanke på djupet bedöms föroreningen utgöra en liten risk för påverkan på miljö och människors hälsa. Någon vidare åtgärd bedöms inte vara motiverad på grund av planförslaget. Om schakt ska utföras i området runt provpunkten kan bedömningen komma att ändras.



Situationsplan provpunkter område för ytligt samlingsprov, Afry 2020.

Utredningen rekommenderar bland annat:

- Då förhöjda halter av PCB över tillämpade riktvärden påvisats i ytlig jord runt fiskebodarna och bostäder planeras 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 föreningshalt ej föranleda vidare åtgärd då föroreningen påvisats i halt strax över riktvärdet för KM.
- Vid eventuella markarbeten ska även föreningshalter överstigande riktvärdet för MÄRR beaktas.

Kompletterande miljöteknisk markundersökning 2024

Syftet med den kompletterande markundersökningen av C3S, bilaga F, var att avgränsa tidigare påträffade föroreningar i mark samt utreda föroreningssituationen vidare.

Ytorna runt de gamla fiskebodarna och vadbinderiet delades in i delområden med beteckningar A-F. Analysresultaten visar att det finns en påverkan av PCB i den ytliga jorden runt samtliga fiskebodar, utom i yta F, på den östra sidan om gamla vadbinderiet. Halterna är högst i ytan, ner till 0,2 meter, och avtar i de djupare proverna, på djupet 0,2-0,5 meter. Det är endast i yta A som PCB-föroreningen är avgränsad i djupled, i övriga ytor påträffas halter över känslig markanvändning ner till 0,2 meter. Bodarnas fönsterfogar kan vara en källa till konstaterad PCB-förorening. Fönsterfogarna bör analyseras för att klargöra om bodarna faktiskt är källan, och därefter bör en saneringsanmälan tas fram för att åtgärda både fogar och mark.



Situationsplan provpunkter och delområden A-F för ytliga samlingsprov, C3S 2024.

Uppmätta halter tennföreningar påvisar förekomst av ämnena i enstaka jordprov. Halterna understiger tillämpade riktvärden och bedöms inte föranleda några riskminimerande åtgärder.

Det kan inte uteslutas att jordlager eller massor av annan karaktär och ett annat föroreningsinnehåll kan påträffas inom området.

Utförda grundvattenanalyser visar på halter av metaller med måttlig eller påtaglig påverkan. Bedömningsgrunderna är utformade för bedömning av grundvatten som ska användas som dricksvatten vilket inte är aktuellt på fastigheten. Resultaten av analyserade grundvattenprov indikerar en låg risk att det skulle förekomma större föroreningskällor inom aktuellt område gällande analyserade ämnen.

Översvämning

Planförslaget berörs av översvämningsrisk till följd av dels skyfall, dels stigande havsnivå på grund av klimatförändringar. De åtgärder som planeras för att hantera framtida översvämningsrisker är framför allt höjning av marknivåer, dels för att skydda nya byggnader, dels för att säkerställa framkomlighet vid översvämning.

En översvämningsutredning har tagits fram av Afry (bilaga G). Utredningen har ett perspektiv på 100 år framåt, till år 2130 och beaktar dels klimatförändringar, dels olika händelser med olika hög årlig sannolikhet, beroende på typ av bebyggelse och typ av översvämning, i enlighet med Boverkets grundläggande utgångspunkter för att bedöma översvämningsrisk.

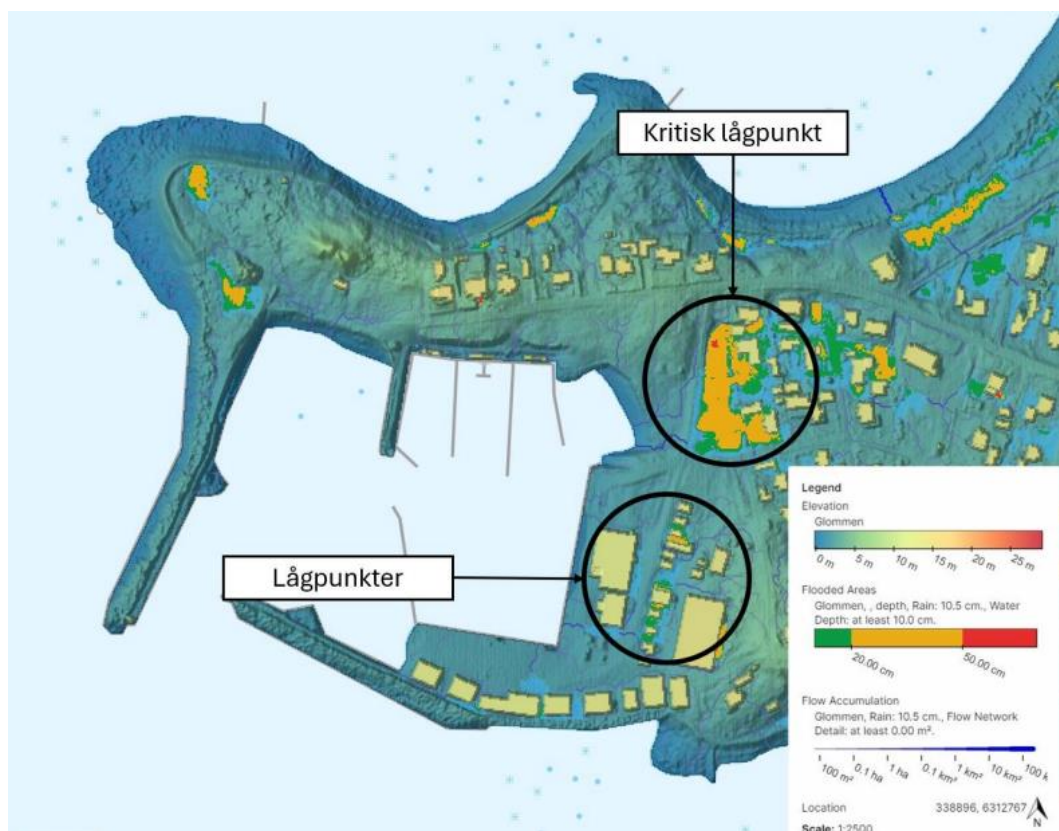
För att bedöma översvämningsrisken vid skyfall är utgångspunkten ett regn med en årlig sannolikhet 1:100. För att bedöma översvämningsrisk från havet beaktas ett framtida medelvattenstånd i kombination med ett förhöjt vattenstånd. Översvämningsutredningen behandlar dels en högvattenhändelse med en årlig sannolikhet 1:200, dels en högvattenhändelse med en teoretisk årlig sannolikhet 1:10 000. Utredningen beaktar även framkomlighet för personbilar och räddningstjänst.

Konsekvensklass	Årlig sannolikhet för översvämning Sjöar, vattendrag och hav	Årlig sannolikhet för översvämning Skyfall
Ny sammanhållen bebyggelse och samhällsviktig verksamhet	Beräknad högsta nivå/ Beräknat högsta flöde (1/10 000)	1/100
Samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt	1/200	1/100
Enklare byggnader, garage, båthus	-	-

Boverkets utgångspunkter för olika typer av bebyggelse (Boverket 2023). Planförslaget möjliggör förtätning i en befintlig sammanhållen bebyggelse.

Översvämning vid skyfall

Inom planområdet finns en större instängd lågpunkt där mycket vatten samlas vid kraftigare regn. Det innebär en befintlig översvämningsrisk för ett flertal befintliga bostadsfastigheter. Även vid de äldre fiskebodarna finns lågpunkter där vatten ansamlas.



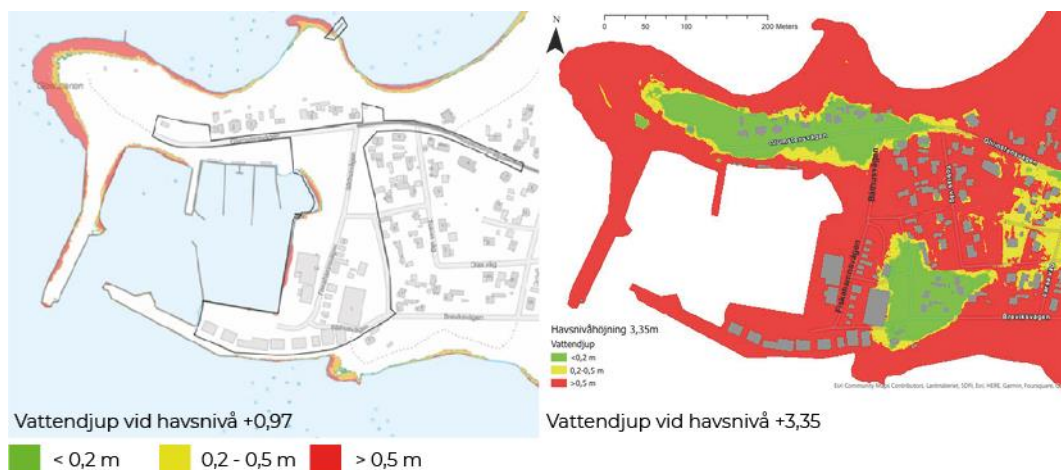
Befintliga lågpunkter. Öster om Båthusvägen finns en kritisk lågpunkt där befintliga bostadshus riskerar översvämning vid skyfall. Illustration från översvämningsutredning.

Genomförandet av detaljplanen ökar inte översvämningsrisken, utan möjliggör vissa förbättringar, dels ny avledning under Båthusvägen, dels mer utrymme för vattnet längre ifrån bostäderna.

Översvämning från stigande hav

Det är osäkert vad medelvattenståndet i Glommen kommer vara år 2130, bland annat eftersom det är osäkert hur framgångsrikt globala åtgärder kommer kunna begränsa klimatförändringarna. FN:s klimatpanel IPCC har olika scenarier för klimatförändringarna, från ett scenario med mycket låga växthusgasutsläpp, SSP1-1.9, till ett scenario med mycket höga utsläpp, SSP5-8.5. Inom respektive scenario redovisar IPCC ett spann för framtida havsnivåhöjning, som bedöms som troligt, som begränsas av 17:e och 83:e percentilen.

Enligt Boverket kan scenariot SSP5-8.5 vara ett lämpligt utgångsscenario i fysisk planering, som ett sätt att hantera de stora osäkerheterna (Boverket, 2023). År 2130, i scenariot SSP5-8.5, är medianvärdet för det troliga medelvattenståndet i Falkenberg +0,97, alltså 97 cm högre än idag. I kombination med en händelse med en årlig sannolikhet 1:200 beräknas havsnivån till +3,20. I kombination med en händelse med en teoretisk årlig sannolikhet 1:10 000 beräknas havsnivån till +3,35.



Vattendjup vid olika vattenstånd. Till vänster vattendjup vid framtida medelvattenstånd +0,97. Till höger vattendjup vid havsnivå +3,35, vilket motsvarar en kombination av framtida medelvattenstånd och en händelse med en teoretisk årlig sannolikhet 1:10 000.

Ett framtida högre medelvattenstånd på +0,97 medför i sig inte översvämning inom planområdet. I kombination med en händelse med en teoretisk årlig sannolikhet 1:10 000 och havsnivå +3,35 kommer stora delar av Glommen att stå under vatten. Flertalet befintliga byggnader och även delar av planområdet kommer drabbas av vattendjup över 50 cm. Framkomligheten till planområdet hindras på bland annat Glumstensvägen och Båthusvägen. Vid en 200-årshändelse är situationen liknande, med något bättre framkomlighet på Glumstensvägen.

För att minska den planerade bebyggelsens sårbarhet för översvämning ställer detaljplanen krav på lägsta grundläggningsnivå, eller vattensäker grundläggning. För de nya bostäderna regleras detta till nivå +3,5, vilket är i linje med Falkenbergs kommuns översiktsplan och klimatanpassningsplan. För hotell bedöms det acceptabelt med en något lägre grundläggningsnivå, +3,35, vilket underlättar anpassning till befintlig bebyggelse vid hamnen, bland annat de äldre fiskebodarna med dess kulturmiljövärden.

För att säkerställa framkomlighet för räddningstjänsten planeras delar av Glumstensvägen och Båthusvägen att höjas till lägst +3,15. Inom kvartersmark för bostäder ställs krav om att räddningsväg ska kunna anordnas på lägst nivån +3,15. Höjning av Båthusvägen behöver kompletteras med trummor som kan leda bort vatten vid skyfall från lågpunkten öster om vägen. Trummorna behöver vara försedda med backventiler.



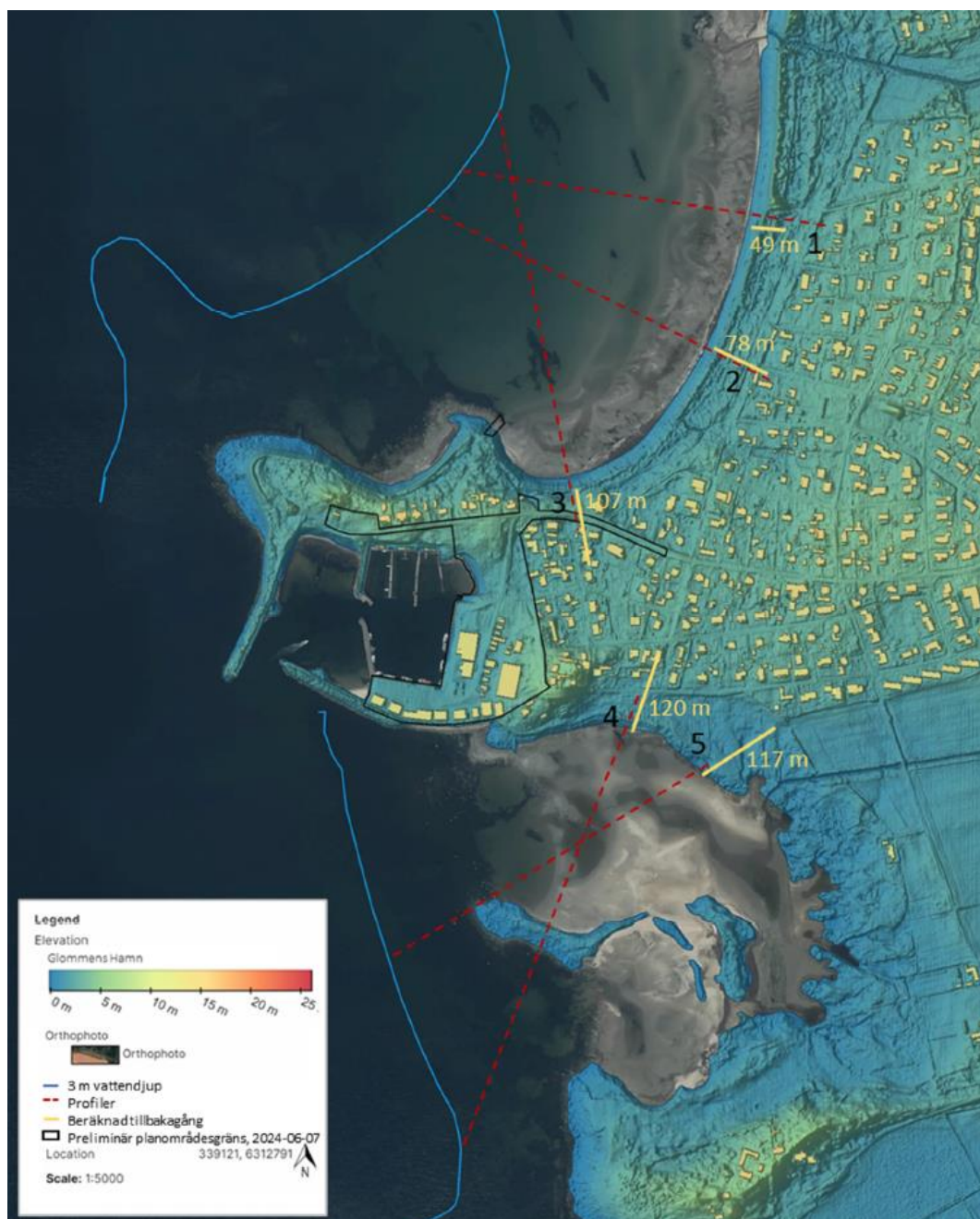
Principer för höjdsättning. Mark behöver höjas så att lägsta grundläggningsnivå är +3,50 för nya bostäder och +3,35 för hotell, alternativt ska grundläggning vara vattensäker till samma nivå. Ett körbart stråk ska anordnas på nivå +3,15 för att säkerställa framkomlighet till bostäder vid en framtida översvämningshändelse. Höjdsättningen har studerats med hänsyn till befintlig omgivande bebyggelse, trafik och hamnens funktion.

I samband med de geotekniska markundersökningarna genomfördes slugtestmätningar för att få en uppskattning av markens genomsläpplighet. Resultaten från slugtestmätningen tyder på att för planerad bebyggelse kan höjning av vägar och mark kan fungera väl för att tillgodose framkomligheten och som ett skydd mot förhöjda vattennivåer. För befintlig lägre belägen bebyggelse ger de höjda vägarna inte samma skydd, eftersom vatten kan röra sig i olika grad i förekommande genomsläppliga jordar.

Erosion

En erosionsutredning har gjorts av Afry (bilaga H). Utredningen omfattar planområdet samt de närmast omgivande stränderna, med förslag på skyddande åtgärder.

Enligt utredningen bedöms utredningsområdet för närvarande i huvudsak vara i balans, men på sikt bedöms erosion inducerad av stigande medelvattennivå komma att påverka bebyggelse i Glommen. Själva planområdet bedöms inte påverkas direkt av erosion, utan bedöms påverkas indirekt av att erosion kan komma att hindra framkomligheten på Glumstensvägen, ifall inga åtgärder vidtas.

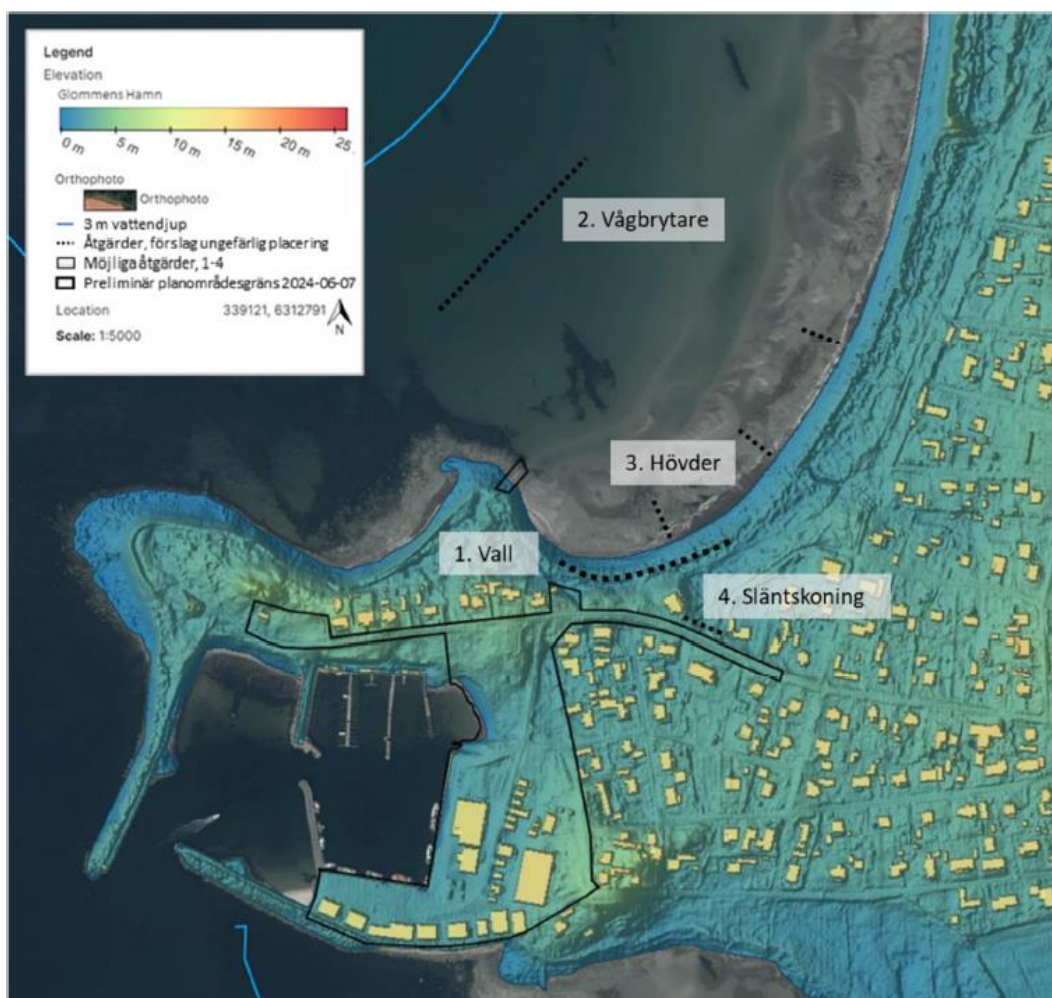


Beräknad tillbakagång av stranden i meter, med utgångspunkt i framtida medelvattenstånd +0,97, från Afrys erosionsutredning (bilaga H). Beräkningarna är konservativa och resultaten från utredningen bör bedömas som ett värsta fall.

Glumstensvägen bedöms kunna vara strukturellt påverkad av erosion redan år 2040 och åtgärder rekommenderas att utföras så snart som möjligt. För att skydda framkomligheten till planområdet mot kronisk, långsiktig erosion rekommenderas i första hand släntskoning av Glumstensvägen, det vill säga en förstärkning av vägen. Etablering av en vall bedöms också skydda den erosionspåverkade

framkomligheten och skulle även kunna skydda bebyggelse nedanför Glumstensvägen, närmare strandlinjen.

De åtgärder som föreslås rekommenderas för att bibehålla framkomlighet till planområdet och minska riskerna för akut erosion som uppstår vid extrema vattenstånd. Åtgärdsförslagen kan endast potentiellt skydda mot kronisk erosion och viss akut erosion men inte den akuta erosion som uppstår vid extrema händelser av högvatten, starka vågor etc. Genom att vidta åtgärder för att förhindra den erosionspåverkan som riskerar att äventyra framkomligheten på Glumstensvägen möjliggörs planerad byggnation i planområdet.



Ungefärlig placering av möjliga åtgärder (svart-streckade linjer) för att motverka erosion som riskerar att påverka planområdet (preliminär gräns i heldragen svart).

Fornlämningar

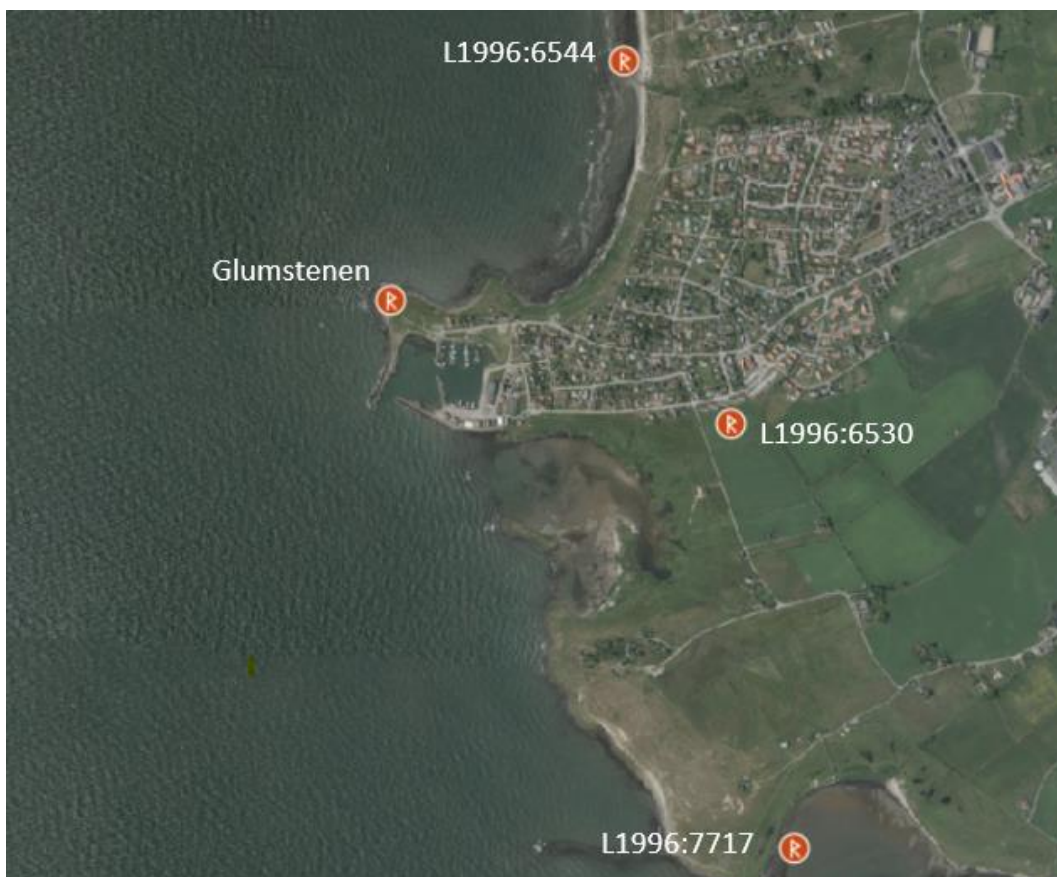
Glommen har en mänsklig historia som sträcker sig tillbaka till vikingatiden. Runt Glommen finns flera olika fornlämningar. Glumstenen strax utanför planområdet är en av dessa.

Inom planområdet finns inga fornlämningar registrerade i fornlämningsregistret. Sannolikheten för fornlämningar dolda under mark inom planområdet bedöms låg mot bakgrund av att området är låglänt och stora delar är eller har varit ianspråktaget. Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete ska arbetet avbrytas och förhållandet omedelbart anmälas till länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Omgivande kända fornlämningar

Glumstenen är 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, och 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.

Norr och söder om planområdet har lämningar efter fartyg påträffats, L1996:6530 och L1996:6544 i Kulturmiljöregistret. Vid Korshamn, drygt 1 km från planområdet, har ett fartyg från 1100-talet påträffats, L1996:7717.



Registrerade fornlämningar i närområdet.

Landskapsbild, stadsbild

Glommen omges i söder av ett flackt betat kustlandskap med inslag av stenmurar. Norr om Glommen tar småskalig fritidshusbebyggelse vid. Den traditionella bebyggelsen längs kusten har bestått av kringbyggda gårdar och enklare torp, och vissa av dessa finns kvar i landskapet tillsammans med ombyggda moderna gårdsmiljöer. Bebyggelsen i Glommen är överlag småskalig och består främst av villabebyggelse från 1900-talet samt inslag av äldre torp och gårdar. Hamnen präglas av fiske, verksamhetslokaler och småbåtar. Närmst hamnen finns den äldsta bebyggelsen, vilken efterhand har förtätats.

En obruten horisont sträcker sig från norr till söder. Utsikten är storslagen mot havet och Morups tånges fyr från 1843 utgör ett landmärke i det annars flacka landskapet.



Morups tånges fyr.

Befintlig bebyggelse, kulturmiljövärden

Fiskeläget Glommen växte fram under sent 1800-tal och har fått sitt namn från Glumstenen. Även om Glommens hamn inte fanns före 1800-talets slut så har närområdet lång hävd som hamnläge.

En kulturmiljöutredning har upprättats av Kulturmiljö i Halland (bilaga M). Utredningen beskriver bland annat befintlig bebyggelse och kulturmiljövärden och riktlinjer för ny bebyggelse, för att värna kulturmiljön.

Glommen har många årsringar. Det är tydligt att den äldsta bebyggelsen koncentreras kring hamnen och att miljön däromkring är kopplad till fiskenäringen. Hamnen utgör kärnan i kulturmiljön och är en identitetsskapande plats för orten, vilket gör fisket och hamnen känsliga för påtaglig förändring ur ett kulturmiljöperspektiv. Bebyggelsen i hamnen är heterogen och av olika ålder. Detta medför att miljön kan tåla enstaka tillägg som bryter mot den nuvarande

bebyggelsens karaktär och utformning, men bebyggelsens skala och material är av stor vikt för helhetskaraktären. Miljöns enkelhet som visar på landsbygdens små fiskehamnar är ett viktigt karaktärsdrag och förutom bebyggelsen har därför även vägar och markytor en viss känslighet för förändring. Kontakten mellan hamn, sjöbodar och den äldre bebyggelsen som omger hamnen är viktiga för avläsningen av det kulturhistoriska sammanhanget.

Hamnens yttre pirar är uppbyggda av natursten, kvadersten och betong. Längst ute vid hamninloppet, på den norra pirarmen, står en liten fyr. Hamnen har även två inre pirar. I norra delen ligger en småbåtshamn med nybyggda fiskebodar i rad längs vattnet. Bodarnas utformning knyter an till äldre bebyggelse med fasad av faluröd träpanel och med sadeltak av lertegel.

I hamnens södra del ligger fiskebåtar. På östra hamnplan finns en industriell anläggning med koppling till fiskenäringen. Öster om industrianläggningen ligger en rad med äldre fiskebodar. Samtliga har sadeltak och fasaderna varierar mellan faluröd locklistpanel, eternit och plåt. Samtliga bodar har portar mot hamnen. Den enkla karaktären och variationen av material är karaktäristisk för denna typ av fiskeläge. I anslutning till båthusen finns även en båtuppställningsplats. I hamnens södra del finns en rad med moderna, parvis uppställda fiskebodar, som även dessa anpassats till miljön med faluröd locklistpanel.



Foton från kulturmiljöutredning av Kulturmiljö Halland.

Glumstensvägen leder genom hela samhället, ned i hamnen och vidare ut mot den mäktiga Glumstenen och utgör ett huvudstråk i orten. Båthusvägen utgör det stråk som förbinder Glumstensvägen med hamnen och här skymtar äldre gatstensbeläggning under asfalten.

Den småskaliga äldre bostadsbebyggelsen visar på hur fiskare och hamnarbetare bosatte sig intill hamnen. Bebyggelsens närhet och direkta koppling till hamnen är därför av värde. Under mitten av 1900-talet kläddes en stor del av bebyggelsen i den tidstypiska eternitplattan som på vissa ställen fortfarande är bevarad. Då denna har blivit mer och mer ovanlig har eternitfasaderna ett högt kulturvärde. De

lummiga trädgårdarna med de låga naturstensmurarna har ett miljöskapande värde.



Karaktärsdrag och värdebärare:

- | | |
|--|--|
| 1. Glumstenen | 4. Äldre sjöbodar i olika fasad- och takmaterial; eternit och träpanel |
| 2. Småskalig äldre bostadsbebyggelse omgiven av låga stenmurar | 5. Äldre väg med underliggande smågatsten |
| 3. Hamnens grundstruktur med pirar, kajer och den lilla fyren | 6. Enkelhet, öppna grönytor |

Viktiga stråk och siktlinjer

- | | |
|--|--|
| 1. Glumstenensvägen mot hamnen och Glumstenen | 4. Siktlinje från hamnen mot Morups Tånge. |
| 2. Båthusvägen och dess förlängning i hamnen | 5. Siktlinje mot hamninloppet och havet. |
| 3. Siktlinje från Glumstensvägen mot hamnen och Morups Tånge | |

Karta till vänster visar karaktärsdrag och värdebärare. Karta till höger visar viktiga stråk och siktlinjer.

Kulturmiljöutredningens rekommendationer för varsamhet

- Det är av stor vikt att hamnen även fortsättningsvis får karaktäriseras av fiskeriverksamheten.
- Tillkommande bebyggelse bör utföras som enstaka tillägg, anpassade till småskaligheten. Kopplingen mellan den äldre bebyggelsen och hamnen bör fortsättningsvis vara tydlig.
- Bebyggelsen bör även fortsättningsvis vara i huvudsak småskalig och heterogen till sin karaktär. Lämpliga fasad- och takmaterial är trä och eternitliknande skivor samt lertegeltak.
- Fiskebodarna bör skyddas med rivningsförbud, och varsamhetsbestämmelser.
- Glumstensvägen och Båthusvägens äldre sträckning från Glumstensvägen förbi fiskebodarna bör behållas. Gatstensbeläggningen bör om möjligt tas fram.
- Hänsyn bör tas till äldre betydelsefulla stråk samt viktiga siktlinjer.

Planerad bebyggelse

Aktuellt förslag till bebyggelse omfattar hotell med 30-45 rum på östra hamnplan, en verksamhetslokal söder om hotellet och 36 bostäder i flerbostadshus och parhus öster om de gamla fiskebodarna.



Illustration aktuellt förslag till bebyggelse. På norra delen av östra hamnplan planeras hotell och söder om hotellet en verksamhetslokal för tångförädling. Öster om de gamla bodarna planeras bostäder. Öster om Båthusvägen planeras en parkeringsyta som ska kunna användas till båtuppställning vintertid. Vid Glumstensvägen planeras en ny vändslinga hållplatsläge för buss. I småbåtshamnens bodar öppnas upp för olika slags verksamheter. Den befintliga servicebyggnaden är i behov att rustas upp eller ersättas.



Illustration aktuellt förslag till bebyggelse av Semrén och Månsson. Vy från nordväst.



Illustration aktuellt förslag till bebyggelse av Semrén och Månsson. Vy från Båthusvägen mot hamnen med hotell och tångbyggnad i fonden.



Illustration aktuellt förslag till bebyggelse av Semrén och Månsson. Vy inom det södra bostadskvarteret.

Planförslaget

Allmän plats

GATA

Gata

Gatan är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion som exempelvis trafikanordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor och hållplatsskydd.

Båthusvägen, Fiskehamnsvägen och kopplingen mellan dem planläggs som gata. Norra delen av Båthusvägen planeras att sträckas om för att öka avståndet till befintliga bostäder på den östra sidan. Gatusträckningar och gatubredder är anpassade till planerad höjdsättning, eventuellt framtida behov av räddningsväg, lutningar och körspår för bland annat hamntrafik, avfallshämtning och räddningstjänst, fri sikt i korsningar samt utrymme för dagvattenhantering.

TORG

Torg

Torg används för områden för alla typer av torg med tillhörande verksamheter och ska vara avsett för ett gemensamt behov. I användningen ingår även komplement som behövs för torgets funktion, som kiosker, hållplatsskydd, parkeringsplatser eller toaletter.

Avsikten är främst att rymma hållplats och vändyta för buss. Användningen möjliggör samtidigt för fler funktioner och utformning som kan bidra till området som besöksmål, trygghet och trivsel.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

I Glommen råder generellt enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Allmän plats i hamnområdet ingår sedan tidigare i gemensamhetsanläggningen Morups-Lyngen g:a 6, som förvaltas av Glommens fiskeläges vägförening. Avsikten är att detta förhållande även fortsättningsvis ska gälla för allmän plats inom planområdet.

Kvartersmark

Inom områden med kombinationer av beteckningar är den första beteckningen den huvudsakliga användningen och den andra beteckningen är sekundär användning.

B

Bostäder

Bestämmelsen möjliggör för boende av varaktig karaktär. I användningen ingår även bostadskomplement. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och

miljöhus för flerbostadshus. Avsikten är att möjliggöra för bostadsbebyggelse, i enlighet med detaljplanens syfte.

Inom kvartersmark för bostäder medges även tillfällig vistelse, med beteckningen O. Avsikten är att skapa flexibilitet och andra utvecklingsmöjligheter som komplement till planerat hotell, vandrarhem eller liknande.

C

Centrum

Centrumområden är avsedda för en blandning av verksamheter såsom handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler och kontor, samt andra liknande funktioner som har behov av ett centralt läge eller god tillgänglighet. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda.

På norra delen av östra hamnplan är det huvudsakliga ändamålet C, centrum. Avsikten är att möjliggöra för hotell, vandrarhem och andra verksamheter som främjar Glommens hamn som besöksmål. Den sekundära användningen är V, hamn, för att användningen ska kunna anpassas, beroende på hur förutsättningar och behov förändras över tid.

C₁

Centrum. Ej tillfällig vistelse.

Användningen förekommer i kombination med annan användning och är sekundär användning. Avsikten är att öka flexibiliteten i hamnområdet och möjliggöra för fler olika slags verksamheter i mindre skala, exempelvis butik eller servering. Tillfällig vistelse medges inte inom område med beteckningen C₁.

E

Tekniska anläggningar

Tekniska anläggningar används för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till den tekniska anläggningen ingår i användningen. E-område på plankartan är avsett för en pumpstation. Användningen förekommer även som sekundär användning tillsammans med P, parkering, för att möjliggöra en alternativ placering av pumpstationen och frigöra mer grönyta väster om Båthusvägen.

P

Parkering

Parkering används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Användningen innefattar parkering för alla slags fordon. Det kan handla om parkering för bussar, bilar, motorcyklar eller cyklar, även enklare ställplatser för husbilar ingår.

Avsikten är dels att öka tillgången till besöksparkering i området, dels att ytan ska kunna nyttjas för båtuppställning under vintersäsongen. Det kan också vara möjligt för verksamheter i området att hyra bilplatser.

Parkeringen ska utformas med hänsyn till områdets karaktär och behovet av dagvattenhantering, med genomsläpplig markbeläggning och planteringsytor. Det

är särskilt viktigt med en utformning som tar hänsyn till närliggande bostäder för att undvika störningar. Angöring till de angränsande bostadsfastigheterna ska kunna tillgodoseas, liksom avfallshämtning.

V

Hamn

Används för områden för hamnverksamhet och sjötrafik med kompletterande handel, service och personalutrymmen. Med användningen Hamn avses all den verksamhet som är förlagd till land, till exempel kajer, transportanordningar, terminalbyggnader, magasin, fyrar och lotsbyggnader. Användningen kan även omfatta anläggningar i, på eller under vatten som ansluter till hamnverksamheten på land, som till exempel bryggor eller dockor.

Avsikten är att östra kajen och södra delen av östra hamnplan, samt de äldre sjöbodarna även fortsättningsvis ska användas huvudsakligen för hamnändamål. Inom dessa områden kombineras V med centrumändamål, C₁ för att öka flexibiliteten och möjliggöra för fler olika slags verksamheter i mindre skala, exempelvis butik eller servering. Avsikten är även att möjliggöra för enklare komplement på kajen, exempelvis mindre bodar, eller upplåtelser för fiskvagn, tillfälliga uteserveringar vid evenemang eller liknande.

Området för den befintliga servicebyggnaden norr om hamnen planläggs också för hamnändamål. Avsikten är att det även fortsättningsvis ska vara en servicebyggnad där, främst för småbåtshamnens behov, med flexibilitet för även andra användningar knutna till hamnen. Det ger möjlighet att anpassa användningen beroende på hur förutsättningar och behov förändras över tid.

V₁

Småbåtshamn

Avsikten är att bekräfta nuvarande användning av de befintliga små sjöbodarna i anslutning till småbåtshamnen. Användningen kombineras med centrumändamål, C₁ för att öka flexibiliteten och möjliggöra för fler olika slags verksamheter i mindre skala, exempelvis butik eller servering, som kan främja Glommens hamn som besöksmål.

O

Tillfällig vistelse

Tillfällig vistelse används för områden för olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar. Användningen inkluderar även kompletterande funktioner såsom parkering, kontor och nödvändiga personalutrymmen.

Inom kvartersmark för bostäder medges även tillfällig vistelse, med beteckningen O. Avsikten är att skapa flexibilitet och andra utvecklingsmöjligheter som komplement till planerat hotell, vandrarhem eller liknande.

Villkor för lov

Bygglov får inte ges för byggnader förrän erforderliga VA- och gatuanläggningar för fastigheten har kommit till stånd.

Planbestämmelsen gäller inom all kvartersmark. Avsikten är att säkerställa ändamålsenlig bebyggelse med tanke på att det är enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Begränsning av markens utnyttjande

• • • • • Marken får inte förses med byggnader.

Avsikten är att främja en ändamålsenlig struktur med lämplig placering av byggnader.

+ + + + + Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.

Avsikten är att möjliggöra för exempelvis miljöhus, carport, garage, förråd, parkering eller liknande.

ö₁ Marken får endast förses med pumpstation och andra anläggningar än byggnader.

Avsikten är att möjliggöra för en pumpstation. Ytan ska även kunna användas för parkering.

Utförande

b₁ Källare får inte finnas.

Med hänsyn till framtida översvämningsrisker tillåts inte källare.

b₂ Grundläggning ska vara vattensäker till minst nivå +3,50.

b₃ Grundläggning för nybyggnad ska vara vattensäker till minst nivå +3,35.

b₄ Lägsta golvnivå för nybyggnad är 0,4 meter över marknivå vid förbindelsepunkten för dagvatten.

Med hänsyn till översvämningsrisker regleras lägsta nivå för vattensäker grundläggning och lägsta golvnivå. Olika nivåer regleras inom kvartersmark för bostäder respektive kvartersmark för hamn- och centrumändamål, eftersom bebyggelsens känslighet bedöms olika. Byggnader och marknivåer i hamnområdet behöver även anpassas till kajen och omgivande marknivåer. För att befintliga byggnader i hamnområdet ska kunna behållas och fortsätta användas så gäller regleringen vid nybyggnad.

Utnyttjandegrad

Byggnaders byggnadsarea regleras för att begränsa utbredning på mark. [Obs. Reglering behöver ses över i dialog med exploatör med tanke på exempelvis balkonger och utvändiga trappor.](#)

- | | |
|----------------|--|
| e ₁ | Största byggnadsarea är <angivet> m ² |
| e ₂ | Största sammanlagda byggnadsarea är 850 m ² |
| e ₃ | Största sammanlagda byggnadsarea är 400 m ² |
| e ₄ | För flerbostadshus är största byggnadsarea per huvudbyggnad 200 m ² |
| e ₅ | Största byggnadsarea är 125 m ² per enbostadshus. |

Med enbostadshus avses friliggande villor, kedjehus, radhus och respektive del av parhus.

Utformning

- | | |
|----------------|----------------------------|
| f ₁ | Takform ska vara sadeltak. |
|----------------|----------------------------|

Syftet är anpassning till den traditionella bebyggelsen i Glommen.

Höjd på byggnadsverk

- | | |
|----------------|--|
| h ₁ | Högsta tillåtna nockhöjd är <angivet> m. |
|----------------|--|

Avsikten är att möjliggöra för planerad bebyggelse och reglera högsta tillåtna nockhöjd. Avsikten är att möjliggöra för brantare takvinklar, som anpassning till den traditionella bebyggelsen i Glommen.

Inom kvartersmark med beteckningen BO, för bostäder och tillfällig vistelse, regleras högsta tillåtna nockhöjd till 9 meter för att möjliggöra för två fulla våningar med sadeltak. Inom kryssmark för komplementbyggnader regleras högsta tillåtna nockhöjd till 4 meter.

Inom byggrätter närmast kajen på östra hamnplan regleras högsta tillåtna nockhöjd till 13 meter och till en begränsad del till 15 meter.

Inom byggrätter för de äldre sjöbodarna regleras högsta tillåtna nockhöjd till 5 meter.

Varsamhet

- | | |
|----------------|---|
| k ₁ | Byggnadernas karaktärsdrag vad gäller träfasad och sadeltak ska bibehållas. |
| k ₂ | Sjöbodarnas karaktärsdrag vad gäller skala, färgsättning och sadeltak ska bibehållas. |

Skydd mot störningar

m₁ Bostadshus ska uppföras avskärmade från verksamhetsbuller från hamnen, så att ekvivalenta ljudnivåer vid fasad inte överskrider 60 dBA kl. 06-18, 55 dBA kl. 18-22, samt lör-, sön- och helgdag kl. 06-18 och 50 dBA kl. 22-06 och så att maximala ljudnivåer vid fasad inte överskrider 55 dBA mer än vid enstaka tillfällen kl. 22-06.

m₂ I de fall verksamhetsbuller vid fasad överskrider 50 dBA kl. 06-18, 45 dBA kl. 18-06 samt lör-, sön- och helgdag kl. 06-18 ska minst hälften av rummen i var bostad ha tillgång till en ljuddämpad sida där verksamhetsbuller vid fasad inte överskrider ekvivalent ljudnivå 45 dBA kl. 06-22 och 40 dBA kl. 22-06 och maximala ljudnivåer vid fasad inte överskrider 55 dBA mer än vid enstaka tillfällen kl. 22-06.

m₃ Bostäder ska ha tillgång till en uteplats där verksamhetsbuller inte överskrider ljudnivåer motsvarande ljuddämpad sida för bostadshus.

Avsikten är att säkerställa att bostadshus uppförs på ett sådant sätt att riktvärden för verksamhetsbuller uppnås, i enlighet med Naturvårdsverkets vägledning ... Planförslaget ger möjlighet att uppnå riktvärdena på olika sätt.

För bostäder med tillgång till en ljuddämpad sida gäller riktvärdet om maximala ljudnivåer den ljuddämpade sidan.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Marken ska anpassas så att nivåskillnader mot angränsande fastigheter jämnas ut, med lutning högst 1:10 inom 2 meter från fastighetsgränsen.

Avsikten är att säkerställa att mötet mellan kvartersmark för bostäder och kvartersmark för hamnändamål utformas med hänsyn till befintliga marknivåer vid de äldre fiskebodarna.

n₂ En räddningsväg på nivå +3,15 ska kunna anordnas

Avsikten är att säkerställa en framkomlig körväg vid en framtida översvämningshändelse. Båthusvägen kan inte höjas till nivå +3,15 intill befintliga bostadsfastigheter som ligger lägre. Därför behöver en räddningsväg på nivå +3,15 kunna anordnas inom ny kvartersmark för bostäder och tillfällig vistelse. Räddningsvägen ska uppfylla krav på bredd och bärighet för räddningstjänstens fordon. Planbestämmelsen gäller även en liten del av angränsande kvartersmark för hamn- och centrumändamål.

Takvinkel

o₁ Minsta takvinkel är 30 grader.

Syftet är anpassning till den traditionella bebyggelsen i Glommen, med hänsyn till områdets kulturmiljövärden.

Placering

p₁ Byggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns

Avsikten är att säkerställa ett minsta avstånd mellan fiskebodar och komplementbyggnader inom kvartersmark för bostäder och tillfällig vistelse.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Planbestämmelsen säkerställer utrymme för allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark.

Upphävande av strandskydd

Innan denna planläggning omfattas planområdet inte av strandskydd. Strandskyddet återinträder vid planläggning och därför införs planbestämmelse om att strandskydd upphävs inom hela planområdet. Upphävande av strandskydd motiveras av att marken inom planområdet redan tagits i anspråk på ett sådant sätt att strandskyddet förlorat sitt syfte.

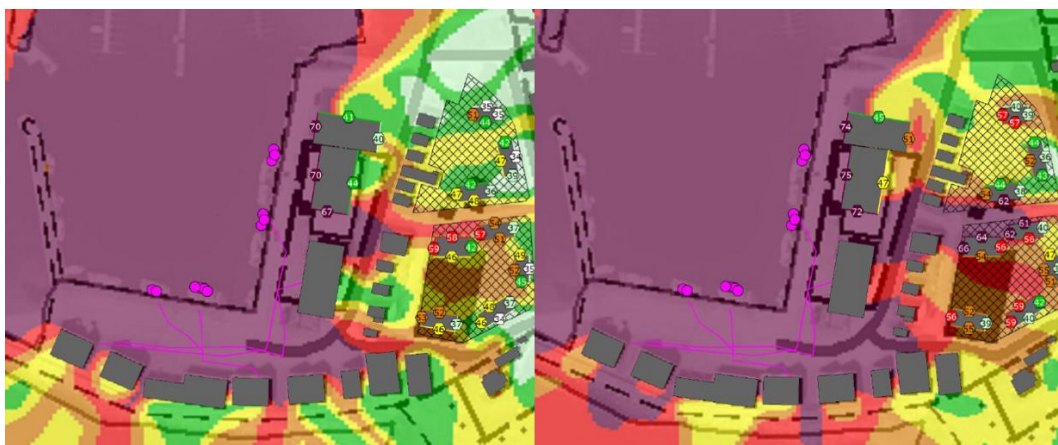
Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år.

Buller och vibrationer

En bullerutredning har tagits fram av Efterklang, Afry (bilaga K). Syftet med utredningen var att inventera buller från verksamheterna som pågår i Glommens hamn och bedöma möjligheterna till att bebygga området kring hamnen med bostäder, hotell med mera.

Utredningen visar att det finns goda möjligheter att uppföra bostäder och hotell i området kring hamnen. Byggnader i hamnen har en avskärmande effekt, som bidrar till att riktvärden för bostäder kan uppnås inom kvartersmarken för bostäder. Ytterligare avskärmning kan uppnås exempelvis genom att bostadsbyggnader orienteras med långsidan mot hamnen.



Bullerberäkningar från utredning om verksamhetsbuller av Afry. Kartan till vänster visar ekvivalenta ljudnivåer vid fasad dagtid och kartan till höger visar maximala ljudnivåer vid fasad nattetid. Genom att orientera bostadsbyggnader med långsidan mot bullerkällan kan ytterligare avskärmning uppnås.

Lukt

Med bakgrund mot Glommens hamns betydelse som riksintressant hamn har en luktriskbedömning tagits fram. Utredningen har gjorts genom att befintliga verksamheters potentiella luktutsläpp och aktiviteter kartlagts och värderats.

Lukt från hamnområdet är ett naturligt inslag i miljön och förväntas inte utgöra någon allvarlig hälsorisk, men kan upplevas som obehaglig av vissa. Den främsta risken för olägenhet är stark lukt från nedbrytning av fisk eller skaldjursrester, särskilt under vindstilla dagar.

För att minimera framtida konflikter mellan boende och näringsverksamheter bör erforderlig renhållning och avfallshantering prioriteras. För verksamheter med exempelvis tillredning bör lukt i omgivningen tas hänsyn till när ventilationen utformas. När det gäller bostäder kan exempelvis friskluftsdon med fördel placeras i riktning bort från potentiella luktkällor.

Offentlig och kommersiell service

Kommersiell service och livsmedel finns närmast vid Glommens centrum, knappt 700 meter öster om planområdet. Närmaste skola är Långavekaskolan som ligger ca 1,5 km öster om planområdet, där väg 735 och väg 737 möts. Skolan är en F-5 skola med förskola och fritids. Från år 6 fortsätter eleverna sin skolgång i Skogstorpsskolan som ligger cirka 5 km söderut.

Friytor, rekreation och lek

I planområdets närhet finns stränder, strandängar och en liten lekplats. Glommens idrottsplats ligger i anslutning till Långavekaskolan.

Trygghet och tillgänglighet

Marken inom planområdet är lätt kuperad med flacka lutningar. Även med planerade marknivåhöjningar bedöms det finnas goda förutsättningar att uppnå tillgänglighet på allmän plats såväl som inom kvartersmark.

Den småindustriella karaktären kan bidra till en känsla av otrygghet, till exempel med befintliga större byggnader med slutna fasader, smala prång och den allmänt råa karaktären i hamnen. Nya byggnader kan bidra till en mer välkomnande karaktär, med mer öppna fasader och publika verksamheter. Det är också av stor vikt att den offentliga miljön får en tilltalande och inbjudande utformning och utrustning, i enlighet med ställningstaganden i planprogrammet.

Inom bostadskvarteren kan det vara viktigt att utforma platser som är tydligt privata för de boendes trivsel och trygghet, till exempel tydligt avgränsade uteplatser i anslutning till bostadshusen.

Den nya parkeringen öster om Båthusvägen behöver utformas och skötas med omsorg, inte minst med tanke på de närmaste bostäderna. Detsamma gäller om ytan nyttjas för båtuppställning vintertid.

Servicehuset norr om hamnen är i stort behov av att rustas upp eller ersättas.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum finns i Skogstorp, cirka 5 km från Glommen.

Gator och trafik

En trafikutredning har tagits fram av WSP (bilaga J).

Glumstensvägen utgör idag den enda direkta vägen in och ut till Glommen. Största delen av trafiken inom Glommen trafikerar därför denna väg, så väl motorfordon, cyklar och fotgängare. Glumstensvägen sträcker sig fram till ungefär i höjd med servicebyggnaden i norra delen av planområdet. Från Glumstensvägen leder Båthusvägen söderut, fram till korsningen med Tobias väg. Där fortsätter Fiskehamnsvägen söderut genom hamnen, för att ansluta till Båthusvägen igen söder om det gamla vadbinderiet. Vägarna är smala och har relativt låg standard.

Trafikverket är väghållare för Glumstensvägen fram till korsningen med Båthusvägen. Resterande vägar inom samhället ingår i den lokala vägsamfälligheten, Morusp-Lyngen g:a 6, som förvaltas av Glommens Fiskeläges vägförening.

Planförslaget innebär att Båthusvägens sträckning ändras något, för att öka avståndet till de befintliga lågt belägna bostadsfastigheterna på den östra sidan. Planförslaget säkerställer även bättre utrymme för en vändyta och busshållplats i anslutning till Glumstensvägen. En ny allmän gata planläggs mellan Fiskehamnsvägen och Båthusvägen. I övrigt kommer den fysiska gatustrukturen

inom planområdet vara i stort den samma som tidigare, men planmässigt kommer mer av gatorna kommer övergå från kvartersmark för hamnändamål, till allmän platsmark, och därmed till vägsamfälligheten.

Genomförandet av detaljplanen kommer medföra en trafikökning. Trafikökningen bedöms måttlig och bedöms inte medföra några problem med kapacitet.

Gång- och cykel

Det finns två större cykelleder genom Glommen; Fyrleden, som går genom planområdet och Kattegattleden, som går längre österut genom Glommen.

Gatorna är generellt smala och utan separat gång- och cykelbana. Gång och cykel sker främst i blandtrafik, vilket bedöms fungera väl på lokalgatorna där trafikmängder och hastigheter förväntas vara låga.

På Glumstensvägen är trafikmängderna högre, samtidigt som vägen är smal och sikten bitvis bristfällig. Där känns det mindre tryggt och säkert att gå och cykla i blandtrafik. Planmässigt finns redan utrymme i gällande planer för trafiksäkerhets- och trygghetshöjande åtgärder på Glumstensvägen.

Planförslaget bygger vidare på nuvarande situation med gång och cykel i blandtrafik och gatubredder har studerats med detta i åtanke. Den nya allmänna gatan mellan Fiskehamnsvägen och Båthusvägen planeras som gångfartsgata.

Motortrafik

I trafikutredningen görs antaganden och beräkningar av årsdygnstrafik, ÅDT, för ett scenario med högre exploatering än planförslaget innebär. Den beräknade framtida trafikallsträngen, 2 940 ÅDT år 2050, bedöms inte medföra några kapacitetsproblem i Glommen.

Trafikutredningen har undersökt körspår för hamntrafiken, för buss, avfallshämtning och räddningstjänst, samt bilar med släp, med tanke på behov för hantering av fritidsbåtar.

Kollektivtrafik

Glommen trafikeras av busslinje 2, som går mellan Glommen och Falkenberg, två gånger i timmen under större delen av dygnet och under helger. Linjens ändhållplats ligger i centrala Glommen, vid den lokala livsmedelsbutiken. Hållplatsen är planrådets närmsta, på ett gångavstånd om cirka 750 m. Tidigare har bussen kört hela vägen till hamnen och vänt i anslutning till Glumstensvägen. I planförslaget föreslås den gamla vändplatsen byggas om för att underlätta för buss att vända där och möjliggöra för en ny hållplats med väderskydd och med plats för cyklar.



Ny busshållplats och vändslinga för buss planeras vid Glumstensvägen, väster om korsningen med Båthusvägen. Båthusvägens sträckning ändras för att öka avståndet till bostäderna på den östra sidan. Den planerade parkeringen kan rymma cirka 50 bilplatser. Vintertid kan parkeringen nyttjas till båtuppställning.

Parkering

Parkering för bostäder, hotell och andra verksamheter ska tillgodoses inom kvartersmarken. Utifrån Falkenbergs kommuns riktlinjer för parkering genererar den planerade bebyggelsen en efterfrågan på sammanlagt cirka 100 bilplatser. På illustrationsplanen redovisas 96 bilplatser som markparkering, varav cirka 50 bilplatser inom kvartersmark för parkering. Utöver dessa planeras även garage under hotellet, som utifrån tidigare skisser bedöms kunna rymma cirka 20 bilplatser.

- Hotell ~ 60 bilplatser
- Bostäder ~ 30 bilplatser
- Tångverksamhet ~ 10 bilplatser

Större parkeringsytor nära inpå bostäder behöver utformas med omsorg för att undvika störningar för de boende. Parkering ska utformas med hänsyn till närliggande bostäder, områdets karaktär och behovet av att rena dagvatten från parkeringsytan. Det kan exempelvis vara grus eller annan beläggning som passar med områdets karaktär och ger en genomsläpplig yta. Planteringar runt och mellan parkeringsytorna kan rama in med grönska och bidra till rening av dagvatten.

Kvartersmark för parkering får användas för enklare ställplatser för husbil. Vintertid kan parkeringsytan användas för båtuppställning av båtklubben.

Det finns regler kring ledningsinfrastruktur och laddningspunkter för elfordon vid uppförande av nya byggnader.

6 Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten

Planområdet ingår i Vivabs verksamhetsområde för vatten och spillavlopp, men inte för dagvatten. Vivabs verksamhetsområde för dagvatten ska utökas för planområdet.

Det befintliga VA-systemet är gammalt. Vattenförsörjningen anses tillräcklig för de framtida behoven. Genom området går idag en vattenledning som försörjer området. Ledningen bedöms ha kapacitet för planerad bebyggelse. Trycknivån bedöms tillräcklig för den nya byggnationen men bör ändå kontrolleras när våningshöjd för hotell och flerbostadshus bestämts. Nya vattenserviser behövs för hotell och flerbostadshus. Befintlig avloppspumpstation ska bytas till en ny med överbyggnad. Den befintliga ska vara i drift under byggnationen.

Dagvatten

[Avsnitt skrivs klart när utredning är klar.](#)

[En dagvattenutredning har tagits fram av Markera mark, se bilaga ...](#)

[Åtgärder planeras för fördröjning och rening av dagvatten](#)

[Inom planområdet planeras åtgärder för dagvattenhantering längs gatorna, vid parkeringen öster om Båthusvägen och i gröntan västerom Båthusvägen.](#)

[Inom kvartersmark för bostäder ska...](#)

[Inom kvartersmark för hotell ska...](#)

[Inom områden för hamnändamål ...](#)

Miljökvalitetsnormer för vatten

Kattegatt är närmsta recipient för dagvattnet. Kattegatt vid Hallands kustvatten omfattas 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. Med planerade åtgärder för dagvattenhantering bedöms planförslaget inte försämra förutsättningarna att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Värme, el, bredband och opto

Ledningar för el, bredband och opto finns i området. Fjärrvärme finns inte utbyggt.

Avfall

Fiskehamnens befintliga miljöstation ska flyttas till södra hamnplan.

Avfallshämtning från de nya bostäderna ska ske från Båthusvägen eller den nya gatan mellan Fiskehamnsvägen och Båthusvägen. Avfallshämtning från hotell och övriga verksamheter vid östra hamnplan ska ske från Fiskehamnsvägen.

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.

Senast den 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling vara införd för hushållen. De vanligast förekommande förpackningsslagen (papper, plast, metall och glas) ska alltid samlas in fastighetsnära. Skrymmande förpackningar av papper och plast ska samlas in på lättillgängliga insamlingsplatser och övriga förpackningsmaterial (trä, keramik, textil o. dyl.) på kommunens återvinningscentral.

Närmsta återvinningscentral är Sandladan på Smedjeholm, cirka 9 km från planområdet.

Räddningstjänst

Framkomlighet för räddningstjänsten kan tillgodoses, även vid en eventuell framtida översvämningshändelse. I normalfallet används de vanliga gatorna. För en framtida översvämningshändelse reglerar planförslaget att det ska finnas en räddningsväg på lägst nivå +3,15 för att säkerställa framkomlighet till de planerade bostäderna. Vid det planerade hotellet kommer framkomlighet kunna tillgodoses på lägst nivå +2,85. Vändning kan då behöva ske med backning.

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.

7 Genomförande av planförslaget

Organisatoriska och administrativa frågor

Genomförandetid och tidplan

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 byggrätten och detaljplanen att gälla. Kommunen har dock möjlighet att ändra eller upphäva detaljplanen alternativt ersätta den med en ny.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningslag (1970:988)

Vid planens genomförande kommer ny- och ombildning av fastigheter samt rättigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen.

Anläggningslag (1973:1149)

Avskaffandet och nybildandet av gemensamhetsanläggningar i samband med planens genomförande kommer att aktualisera anläggningslagen.

Ledningsrättslag (1973:1144)

Planförslaget förutsätter att ledningsrätter tillskapas för elnätshuvudmannens transformatorstation och ledningar samt VA-huvudmannens VA-ledningar på kvartersmark, allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap och i övrigt på mark som kommunen inte äger.

Miljöbalken

Anmälan enligt miljöbalken ska göras avseende påträffade markföroreningar. Eventuella åtgärder avseende vattenverksamhet kan kräva tillstånd eller anmälan.

Berörda fastigheter och förväntade exploatörer

Planområdet utgörs till största del av fastigheterna Morups-Lyngen 2:40 och 2:185 som ägs av Falkenbergs kommun. Exploatör för de delar som planläggs för hotell, bostäder och del av hamnområdet förväntas bli Magnus Månsson Fastighets AB.

Mark- och utrymmesförvärv

Tillkommande mark som planläggs med enskilt huvudmannaskap upplåts till Morups- Lyngen ga:6 i kommande lantmäteriförrättning.

Ansvarsfördelning

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 (GATA och TORG) 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 ytorna för allmän plats (inklusive dess dagvattenhantering) 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. bärighet, 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.

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 alternativt köpekontrakt 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.

Området som planläggs som hamn och centrumändamål (VC₁) bibehålls i kommunens ägo. Arrendeavtal eller tomträttsavtal tecknas beroende på val av upplåtelseform.

Då kommunen äger marken inom planområdet är det inte aktuellt att teckna något exploateringsavtal.

Fastighetsplan och lovplikt

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

Fastigheterna inom planområdet berörs inte av någon fastighetsplan.

Förordnanden

...

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Föreliggande detaljplan möjliggör ändrad markanvändning från hamnändamål och vägmark ett flertal olika användningar. Båthusvägens sträckning från Glumstensvägen och söderut får en ändrad sträckning och tillkommande gatumark (GATA) planläggs för åtkomst till kvartersmark. Detaljplanen medger kvartersmark för Centrum (C, C₁), Bostäder (B), Tillfällig vistelse (O) och Hamn (V) samt Småbåstshamn (V₁).

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

Fastighet	Användning
Morups-Lyngen 2:40	Del av fastigheten styckas av och nya tomter bildas för bostäder och tillfällig vistelse (BO). Del av fastigheten överförs genom fastighetsreglering till Morups-Lyngen 2:185 för kommande hotellbyggnation (CV) Kvartersmark som planläggs som hamn och centrumändamål (VC₁) avstyckas och upplåts med arrende eller tomträtt. Området som planläggs som parkering (P) kan avstyckas till en egen fastighet eller ligga kvar inom Morups-Lyngen 2:40. Ägandet bibehålls av kommunen.
Morups-Lyngen 2:185	Fastigheten utökas med del av Morups-Lyngen 2:40 för att bilda ny tomt för kommande hotellbyggnation (CV). Del av fastigheten överförs till Morups-Lyngen 2:40 i den södra delen alternativt överförs till ny fastighet för hamn och centrumändamål (VC₁)

Mark som planläggs för allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap (GATA och TORG) upplåts till Morups-Lyngen ga:6.

Kommunen eller framtida exploatör ansvarar för att söka lantmäteriförrättning för avstyckning av nya fastigheter i överensstämmelse med detaljplanen.

Ledningsrätter 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.

Utfartsservitut till förmån för Morups-Lyngen 2:185 kan tas bort då fastigheten ansluts till planlagd allmän platsmark GATA.

Gemensamhetsanläggningar

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 lantmäteriförrättning för omprövning av berörd gemensamhetsanläggning som utökas geografiskt med tillkommande allmän platsmark. Genom omprövningen beslutas vilka andelstal nytillkommande och förändrade fastigheter ska åsättas.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Någon planavgift kommer inte utgå vid ansökan om bygglov inom planområdet.

Planekonomisk bedömning

Kommunen får intäkter vid försäljning av mark alternativt upplåtelse av mark. Kostnader genereras för utbyggnad av allmän plats som gator och torg inom planområdet.

Efter färdigställande av de allmänna anläggningarna överlämnar kommunen anläggningen kostnadsfritt till framtida huvudman. Glommens Fiskeläges vägförening har kostnader för framtida drift och underhåll men erhåller också ökade intäkter från nytillkomna andelshavare från framtida ägare av hotell- och bostadsfastigheten.

Kommunen har kostnader för anläggande av parkering på kvartersmark.

Kommunen har också kostnader för planläggning och utredningar samt för flytt av hamnens återvinningsanläggning. Framtida byggherre av kvartersmarken har kostnader för förvärv av mark samt bygg- och anläggningskostnader.

Genomförandet genererar även byggherrekostnader för rivning av befintliga byggnader samt för uppfyllnad och erforderlig efterbehandling av mark. Framtida

byggherre erhåller intäkter från försäljning av bebyggda fastigheter alternativt hyresintäkter om byggnaderna upplåts med hyra.

Fastighetsbildning och fastighetsreglering bekostas av berörd markägare/byggherre/exploatör.

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.

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. Även eventuellt erforderlig anordning för tryckhöjning av dricksvatten bekostas av framtida byggherre. 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.

[Komplettera om kajen och belastningsberäkningar.](#)

Gemensamhetsanläggning

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.

Lösen och ersättning

Detaljplanen redovisar att mark för allmän plats (GATA och TORG) 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.

Utbyggnad och drift allmän plats

När detaljplanen fått laga kraft bygger kommunen ut de allmänna anläggningarna som gata och torg. När anläggningarna är färdigställda överlämnas de till framtida huvudman för drift och underhåll.

Ett område för teknisk anläggning avsett för VA-anläggning har placerats ut inom planområdet vilket regleras med planbestämmelse E – Teknisk anläggning.

Utbyggnad och drift vatten och avlopp

VA-anläggningarna byggs ut samtidigt som gatuanläggningen. Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Verksamhetsområdet för dagvatten kommer att utökas till att även omfatta planområdet. VA-ledningar kan behöva flyttas för att anpassa läget till framtida kvartersmark alternativt säkras med planlagt U-område och ledningsrätt. Anslutning till framtida fastigheter sker vid fastighetsgräns.

I samband med utbyggnaden kommer befintlig pumpstation att byggas om.

Framtida byggherre ansvarar för erforderlig tryckhöjning för hotellbyggnaden.

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

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

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

Utredningar visar att det finns översvämningsproblematik som kan uppstå vid havsnivåhöjning och kraftiga skyfall och detta behöver lösas för tillkommande bebyggelse. Planområdet behöver höjdsättas till förmån för bland annat framkomlighet på gator och avrinning. Berörd markägare/ exploatör utför dessa åtgärder.

[Komplettera om kajen och belastningsberäkningar.](#)

Åtgärder för att säkra bebyggelsen mot framtida havsnivåhöjning

För att säkra framtida bebyggelse som detaljplanen medger mot havsnivåhöjningen erfordras åtgärder både på kvartersmark och allmän platsmark.

En planbestämmelse för de östra kvarteren (bostäder och tillfällig vistelse) har lagts in för att säkerställa att grundläggning för nybyggnad ska vara vattensäker till minst nivå + 3,5 m. För att klara nivåerna kommer uppfyllnad att ske inom byggrätterna. Samma planbestämmelse finns för hotellkvarteret men med nivå +3,35 m. Åtgärderna genomförs främst på själva byggnaden och angränsytan vid entrén. I övrigt planeras ingen uppfyllnad av mark runt hotellet. Detta på grund av att det är viktigt att bibehålla befintliga nivåer på angränsande mark för att möjliggöra att bodarna kan vara kvar.

För att klara åtkomst till bostadskvarteren krävs att gator till kvartersmarken för bostäder har en lägsta nivå om +3,15 m. Ny gatusträckning av Båthusvägen från Glumstensvägen fram till Tobias väg anläggs på +3,20 m för att det ska få plats trummor under vägen, för att hindra att området öster om vägen blir ett instängt

område. Backventiler anläggs på trummorna för att hindra inträngande vatten vid höga havsvattennivåer.

Då framtida gata som ansluter till Tobias väg anläggs under +3,15, av hänsyn till befintlig bebyggelse, ställs det krav på att en räddningsväg på nivån +3,15 ska kunna anordnas inom det norra bostadskvarteret.

Räddningsväg fram till planområdet är möjligt att anordna på Glumstensvägen. En sträcka om 140 meter behöver höjas till nivån +3,15 vilket innebär en höjning om som mest 30 cm. Höjning av vägen har utretts och är möjlig inom befintlig plan som medger att Glumstensvägen kan breddas. Åtgärden genomförs inte i nuläget utan avvaktar framtida scenario av havsnivåhöjningen.

Åtgärder för att minska erosion

I samband med att Glumstensvägen höjs förstärks vägen med en släntskoning av grövre material som stärker slänten mot havet. På så sätt blir vägen en barriär mot planområdet och skyddar framkomligheten till planområdet.

Släntskyddet kan begränsas till att enbart beröra släntskoning av Glumstensvägen, det vill säga förstärkning av vägen för att använda denna som barriär mot planområdet. Förstärkningen görs med hjälp av grövre material som stärker slänten. På längre sikt har även andra lösningar analyserats, som vall och strandskoning, vågbrytare mm. Åtgärderna tas in ett större sammanhang och hanteras i en mer övergripande kommunal klimatstrategiplan.

Dagvatten

[Kompletteras när utredning är klar.](#)

Geoteknik

Två översiktliga geotekniska utredningar över detaljplaneområdet är genomförda (se kapitel 5, avsnitt Geoteknik). Vid nybyggnation åligger det berörd exploatör/markägare, att vid behov, genomföra en mer detaljerad geoteknisk undersökning av marken med hänsyn till bärighet och radonrisk i samband med dimensionering av husens grundläggning.

[Komplettera om kajen och belastningsberäkningar.](#)

Markföroreningar

I genomförandeskedet genomförs kompletterande provtagning i syfte att klassa massor för att säkerställa rätt masshantering.

Källan till PCB förorening bör utredas och om fönsterfogar på närliggande bodar är orsaken bör både fogar och mark åtgärdas.

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktigt. Senast 6 veckor före schaktarbetet startar ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till tillsynsmyndigheten.

Kajstag

[Komplettera om kajen och belastningsberäkningar.](#)

8 Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetskonsekvensbeskrivning

...

Miljökonsekvenser

[Skrivs klart när MKB är klar.](#)

[Samlad bedömning av miljöpåverkan](#)

[Strandskydd](#)

[Naturmiljö](#)

[Kulturmiljö](#)

[Landskapsbild](#)

[Dagvatten och VA](#)

[Markmiljö och grundvatten](#)

[Buller](#)

[Lukt](#)

[Miljökvalitetsnormer](#)

[Ev. mer utförligt om varför planförslaget inte bedöms medföra negativa konsekvenser för några miljökvalitetsnormer.](#)

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms möjliggöra för hotell, andra verksamheter och bostäder i anslutning till hamnen på ett sådant sätt att de kan samexistera med befintliga verksamheter i hamnen. Fiske och vattenbruk bedöms kunna fortsätta bedrivas och utvecklas.

Då nya möjligheter öppnas för fler olika slags verksamheter blir Glommen ett mer robust samhälle, med bättre förutsättningar till anpassning utifrån förändringar över tid. Det ökar möjligheter för möten mellan människor och kan bidra till fler

aktiviteter spridda över dygnet vilket främjar trygghet. Med fler boende och besökare växer även kundunderlaget för lokal service och kollektivtrafik.

Planförslaget skapar bättre förutsättningar för kollektivtrafik, vilket är positivt för jämlikhet och främjar barns och ungas självständighet. Den ökade flexibiliteten kan även främja fler arbetstillfällen och fritidsaktiviteter i anslutning till hamnområdet. I övrigt bedöms planförslaget inte ha några särskilda konsekvenser för barn och unga.

9 Medverkande

Planen har utarbetats av Plan- och strategienheten i samverkan med Vivab och Kultur- och fritidsnämnden. Arkitektbyrån Semrén + Månsson har tagit fram förslag till bebyggelse.

Plan- och strategienheten, kommunstyrelseförvaltningen

Falkenbergs kommun