



Del av kv. Asken

Plan- och genomförandebeskrivning

Ny detaljplan



Standardförfarande
MBN 2021.19



Ärendeinformation

Namn	Del av kv. Asken, Markaryds kommun
Diarienummer	MBN 2021.56
Planbesked	KSAU § 223, 2021-11-29
Planuppdrag	KSAU § 223, 2021-11-29
Beslut om samråd	MBN § 85, 2022-12-12
Beslut om granskning	MBN § 42, 2023-05-22
Beslut om antagande	KF § 87, 2023-06-26
Laga kraft	2023-07-24

Handlingar

Planförslaget utgörs av plankarta och planbestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning med redovisning av planens genomförande, undersökning om betydande miljöpåverkan samt bilagor.

- Plankarta 2023-06-08
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling) 2023-06-08
- Bedömning av betydande miljöpåverkan 2022-11-30
- Fastighetsförteckning 2023-06-08
- Samrådsredogörelse 2023-05-10
- Granskningsutlåtande 2023-06-08
- Trafikbullerutredning 2022-11-03

Innehåll

Detaljplanens syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Motiv till detaljplanens regleringar	6
Genomförandefrågor	7
Planeringsunderlag	9
Planeringsförutsättningar	10
Konsekvenser	15
Medverkande tjänstemän	18

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med inriktning seniorboende samt att pröva omfattning och utformning av en sådan bebyggelse. Attraktiv boendemiljö med gemensamma ytor och mötesplatser är vägledande tema vid framtagande av detaljplanen.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Föreslaget planområde ligger i kv. Asken i östra delarna av Markaryds centrum. Norr om området ligger Getesjön med badplats och söder om området ligger Södergårdsdammarna med promenadstråk.

Planområdet berör fastigheterna Asken 3, 4 och 12 som är privatägda. Planområdet omfattar 4209 m² och ligger i ett bostadsområde med varierad villabebyggelse i olika stil och uttryck. I norr gränsar området mot Smedjegatan, öster och söder om går Östergatan. Väster om kvarteret går Hagagatan.

Planområdet ligger inom gångavstånd till både offentlig och kommersiell service såsom tåg- och busstation, skola, vårdcentral och centrumhandel.



Planförslag



Figur 1 Föreslagen utformning av planområdet.

Området ligger i ett befintligt villaområde med utbyggd infrastruktur. Planförslaget möjliggör en mer blandad bostadsbebyggelse med inriktning seniorboende i en attraktiv bostadsmiljö med närhet till goda kommunikationer och service, centralt i Markaryds tätort. Närheten till natur och rekreation ger goda förutsättningar till en hälsofrämjande livsmiljö. Gemensam trädgård och sociala ytor möjliggör för att stärka den sociala hållbarheten då fler människor får möjlighet till social samvaro.

Ett förslag på utformning och placering av ny bebyggelse inom kvartersmark har tagits fram under planarbetet. Den föreslagna bebyggelsen placeras med framsida mot Smedjegatan och en gemensam trädgård mot söder (se illustration ovan). Förslaget möjliggör förtätning med delvis bevarande av de befintliga gröna bostadsgårdarna i området då förtätningen sker med vikt på gemensam trädgård som gränsar till angränsande fastigheter i kvarteret. Den tillkommande bebyggelsen föreslås vara mellan 1 och 2 våningar, vilket är i linje med omkringliggande bebyggelse.

Allmän plats

Detaljplanen reglerar användningen GATA för delar av Smedjegatan och Östergatan. Befintliga gator behåller sin nuvarande sträckning och utformning. Ett utfartsförbud har skapats mot korsningen av Smedjegatan och för att på så sätt säkra en god trafikmiljö.

Användning		m ²	Typ
GATA	GATA	929	Allmän platsmark

Huvudmannaskap

Markaryds kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Kvartersmark

Planförslaget avser reglera kvartersmarken till B – Bostäder likt gällande plan. Planförslaget föreslår en sammanslagning av tre fastigheter (Asken 3, 4 och 12) till en. Inom planområdet föreslås byggnation av ett tiotal bostäder med en tillhörande privat uteplats. Bostäderna avses vara mellan 70–90 m² beräknat på 1- eller 2-planshus. I och med kvarterets läge intill Smedjegatan föreslås bebyggelsen placeras med en skyddad, gemensam, innergård för att skapa en trivsamt boendemiljö som klarar bullerriktvärdena.

Användning		m ²	Typ
B	Bostäder	3280	Kvartersmark

Genomförandetid

Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen får laga kraft och är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras. Under genomförandetiden får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut, har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den förlorade byggrätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

Gällande detaljplans genomförandetid har gått ut. Ny detaljplan föreslås få en genomförandetid på 60 månader (5 år) efter det att planen fått laga kraft.

Planförfarande

Detaljplanen är upprättad enligt Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med standard planförfarande. Detaljplanen har utformats enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

Standardförfarande tillämpas då förslaget är förenligt med gällande översiktsplan och Länsstyrelsens till denna hörande granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Motiv till detaljplanens regleringar

För att underlätta förståelsen för planförslaget listas nedan en sammanfattande beskrivning av vad som avses med användnings- och egenskapsbestämmelserna och hur de ska tolkas. Motiv för de olika bestämmelserna i denna detaljplan redovisas under respektive ämnesrubrik.

Användning av allmän platsmark

GATA**GATA**, PBL 4 kap 5 § 2 p

Motivet till användningen är att möjliggöra för att säkerställa utfartsförbud mot del av Smedjegatan och Östergatan.

Användning av kvartersmark

B**Bostäder**, PBL 4 kap 5 § 3 p

Motivet till användningen är att skapa en blandad bebyggelse med centrumnära bostäder som möjliggör detaljplanens syfte samt att planförslagets fokus på gemensamma ytor möjliggör för att stärka den sociala hållbarheten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Stängsel, utfart och annan utgång,



Utfartsförbud

Motivet med regleringen är att styra in- och utfarter till en begränsad yta och på så sätt säkerställa placering av parkeringar med hänsyn till en god trafikmiljö. Reglering syftar till att stärka trafiksäkerheten ut mot del av Smedjegatan samt Östergatan och på så sätt minimera risken för olyckor. Regleras med hänvisning till 2 kap. 5 § samt 2 kap. 6 § 6 p PBL.



Stängsel, utfart och annan utgång

Motivet med regleringen är att bibehålla god trafikmiljö på Smedjegatan.

Begränsning av markens utnyttjande, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p



Marken får inte förses med byggnad

Motivet med regleringen är att begränsa ytan för bebyggelse och styra dess placering för att klara bullerriktvärdena. Inom prickmarken får parkeringsplatser anordnas.

Utnyttjandegrad, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p

Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m²

Motivet med regleringen är att möjliggöra ett resurseffektivt utnyttjande av marken.

Höjd på byggnadsverk, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p



Högsta nockhöjd är <i kartan angivet> meter

Motivet med regleringen är att möjliggöra byggnader till en höjd som möter efterfrågan men som inte avviker i stort från befintlig omkringliggande bebyggelse.

Genomförandefrågor

Genomförandefrågorna redovisar de fastighetsrättsliga, ekonomiska och organisatoriska åtgärder som krävs för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna är vägledande vid genomförandet av detaljplanen och har ingen rättsverkan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Detaljplanen medger fastighetsbildning i enlighet med plankartan. Angivna ytor är preliminära och fastställs först när lantmäteriförrättning får laga kraft. De åtgärder som krävs för fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören om inget annat avtalas.

Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan om fastighetsbildning.

Förändrad fastighetsindelning

Vid fastighetsreglering ska detaljplanegränser följas. Fastighetsreglering görs genom lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. Detaljplanens genomförande möjliggör en sammanläggning av fastigheterna Asken 3, 4 och 12 till en fastighet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde vatten och avlopp samt dagvatten. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden av planområdets vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt.

El och fiber

Finns framdraget för planområdet.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens gällande föreskrifter om avfallshantering i Markaryds kommun antagna 2019-11-25 § 129 KF.

SSAM AB vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle (för mer information se Avfallsplan). Utrymmen för sortering av avfall, transportvägar samt vändplatser etc. ska följa ”Handbok för avfallsutrymmen” och ”Avfallsföreskrifter för Markaryd kommun”. Båda dokumenten finns på www.ssam.se. Avfallshanteringen ska ske inom fastigheten. Detta hanteras i bygglovet.

Parkering

Erforderlig parkering ska lösas inom kvartersmarken. Det åligger fastighetsägaren att i samband med bygglov visa att parkeringsbehovet är tillgodosett.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bekostas av exploatören, dvs den sökande, enligt gällande planavtal. Exploatören bekostar även utredningar som tagits fram inom ramen för detaljplanen och övriga kostnader för genomförande av detaljplanen inom den egna fastigheten.

Exploatören svarar för och bekostar iordningsställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatören och därmed tas planavgift inte ut i samband med bygglovsprövning.

Drift av allmän plats

Kommunen ansvarar för drift av all allmän platsmark inom planområdet.

Drift av vatten och avlopp

VA-kollektivet ansvarar för underhåll av VA-ledningar fram till anslutningspunkt.

Ledningar

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal avses ej upprättas.

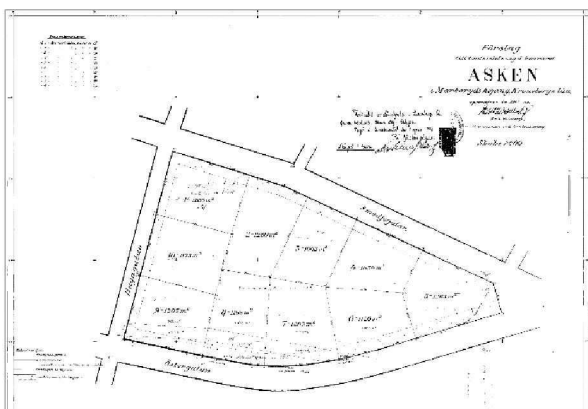
Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige det fjärde kvartalet 2023. Genomförandet av detaljplanen avses vara färdigställt fem (5) år efter att detaljplanen har fått laga kraft. Tidplanen är preliminär och kan komma att revideras under arbetets gång.

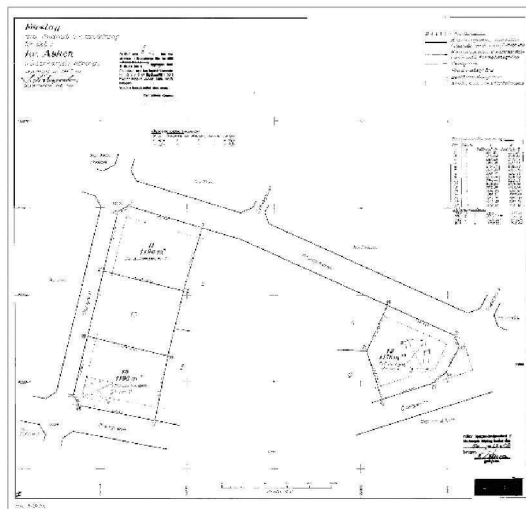
- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| • Planbesked | 2021-11-29 |
| • Uppdragsbeslut | 2021-11-29 |
| • Samrådsbeslut | 2022-12-12 |
| <i>Samrådsperiod</i> | <i>2022-12-19 – 2023-02-17</i> |
| • Granskningsbeslut | 2023-05-22 |
| <i>Granskningsperiod</i> | <i>2023-05-19 – 2023-06-07</i> |
| • Antagandebeslut | 2023-06-26 |
| • Lagakraft | 2023-07-24 |

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag



Tomtindelning 07-MAS-26

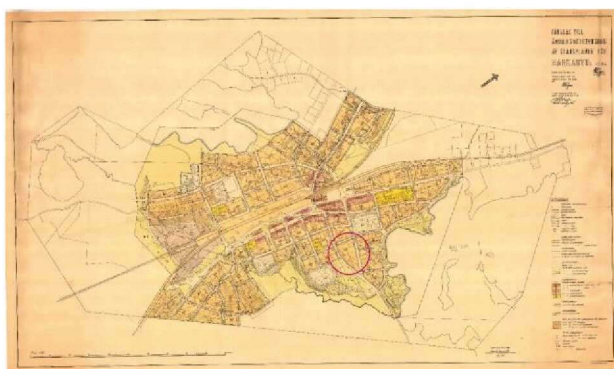


Tomtindelning 07-MAS-380

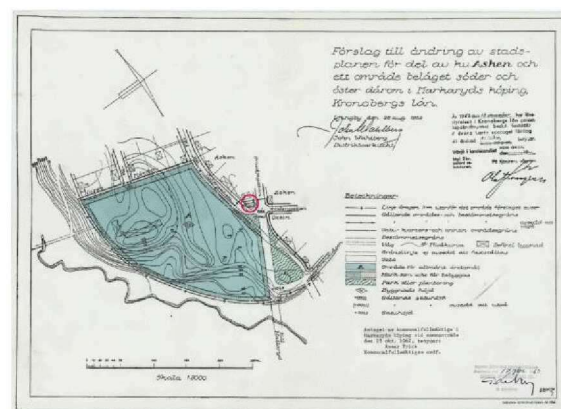
Gällande detaljplan

Planområdet berör tre gällande detaljplaner, genomförandetid har gått ut för samtliga planer;

- 07-MAS-54 (M17) från 1944 *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Markaryds köping.*
- 07-MAS-260 (M41) från 1962 *Förslag till ändring av stadsplanen för del av kvarteret Asken och ett område beläget söder och öster därom i Markaryds köping.*
- 07-MAS-302 (M50 från 1964) *Förslag till ändring av stadsplanen beträffande Smedjegatans profil mellan Kungsgatan och Strandvägen samt del av Strandvägens m.fl. gators profiler i Markaryds köping.*



Detaljplan 07-MAS-54 med kvarteret Asken markerat.



Detaljplan 07-MAS-260 med del av detaljplan som berörs av nytt planförslag markerat.

Planområdet berör även två fastighetsplaner;

- 07-MAS-26 från 1942 *Förslag till tomtindelning å kvarteret Asken i Markaryds köping.*
- 07-MAS-380 från 1967 *Förslag till ändrad tomtindelning för del av kv. Asken i Markaryds köping.*

Översiktsplan

Inom utredningen inför beslut om planbesked gjordes en bedömning i då gällande översiktsplan 2010. Under sommaren 2022 antogs en ny översiktsplan för Markaryds kommun.

Bedömningen gällande om upprättat planförslag överensstämmande med översiktsplanen görs utifrån den nya översiktsplanen; *Markaryds kommun år 2030 med utblick mot år 2050*, antagen 2022-06-27.

Beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer med vägledning av miljöbedömningsförfordningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i Miljöbalken samt Plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad av Metria AB, 2022-10-18, på uppdrag av Markaryds kommun. Koordinatsystem SWEREF 99 13 30 och höjdsystem RH 2000.

Utredningar

Trafikbullerutredning

En trafikbullerutredning har tagits fram med syfte att titta på de eventuella konsekvenserna den planerade utbyggnaden kan innebära ur trafikbullersynpunkt och eventuella behov av bullerdämpande åtgärder som kan finnas (*Tyréns, 2022-11-03*). I utredningen har tre olika alternativ av utbyggnad studerats och beräkningarna har gjorts för två våningar.

Riktlinjer för parkering

Riktlinjer för parkering i Markaryds kommun, fastställd 2022-02-14, med syfte att ge vägledning för hur parkeringsfrågor ska hanteras samt att främja ett mer hållbart resande.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet berör till största del detaljplan 07-MAS-54 som anger användning *mark för bostadsändamål i öppet byggnadssätt* (BÖ). Området kommer även fortsatt utgöra kvartersmark – Bostäder men något mer flexibelt då ”öppet byggnadssätt” tas bort i ny detaljplan för att möjliggöra förtätning med sammanbyggda bostadshus.

En liten del av planområdet berör 07-MAS-260 som anger prickad mark – *mark som icke får bebyggas*. För att underlätta genomförandet av detaljplanen samlas hela området i en och samma detaljplan. Området kommer även fortsatt regleras med prickad mark - *Marken får inte förses med byggnad*.

En liten del av planområdet berör även 07-MAS-302 som anger allmän platsmark gata. För att säkerställa utfartsförbud mot del av Smedjegatan och Östergatan ersätts den del som berörs av planförslaget. Området kommer även fortsatt regleras som allmän platsmark – Gata.

Planområdet berör även fastighetsplanerna 07-MAS-26 och 07-MAS-380. Gällande fastighetsplaner som berörs av planförslaget avses upphävas i sin helhet för att möjliggöra fastighetsreglering genom sammanslagning av aktuella fastigheter som berörs av planförslaget.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan från 2022 är området redovisat för mångfunktionell bebyggelse. Planområdet ingår i den tätbebyggda ortstrukturen och kommunens viljeriktning är att prioritera förtätning i kollektivtrafiknära läge och att bostäderna ska ha goda möjligheter till mötesplatser, rekreation och service. Kommunen strävar efter en blandning mellan olika ägandeformer och bostadsstorlekar för att möjliggöra för en blandning av åldersgrupper och bakgrund.

Planförslaget föreslår förtätning i centrala Markaryd och att möjliggöra för att skapa en mer varierad bostadsbebyggelse med närhet till kollektivtrafik, service och rekreation. Planförslaget bedöms därav vara i linje med översiktsplanens intention.

Planbesked

I november 2021 ansökte fastighetsägaren till Asken 3, 4 och 12 om planbesked för prövning av en sammanslagning av de tre fastigheterna och nybyggnation av bostäder. Den 29 november 2021 § 223 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att lämna positivt planbesked för att ta fram en ny detaljplan för bostäder för aktuella fastigheter och att pröva den begärda åtgärden i ny detaljplan.

Riksintressen

Trafikcommunication

Lufft

Planområdet ligger inom den MSA-påverkade (Minimum Sector Altitude) ytan vid Ängelholms och Halmstads flygplatser.

Totalförsvar

Planområdet ligger inom *påverkansområde väderradar*, påverkansområde stoppområde för vindkraftverk.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Kommunen gör bedömningen utifrån befintligt underlag och den egna översiktsplanen att området inte kan anses vara värdefull jord- eller skogsbruksmark enligt 3 kap. Miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Idag finns fyra förordningar om miljökvalitetsnormer (MKN), en för föroreningar i utomhusluft, en för vattenförekomst, en för olika parametrar i fisk- och musselvatten och en för omgivningsbuller.

Lufft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses enligt förordningen utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är så kallade målsättningsnormer som ska eftersträvas. Normerna baseras huvudsakligen på krav i EU-direktiv.

Inom Markaryds kommun har beräkningar av kväveoxid, PM 10 (partiklar) och bensen utförts under 2006 av SMHI. Beräkningarna har utförts i de mest trafikerade och slutna gaturummen dvs för de gatuavsnitt som uppskattas ha de högsta värdena i kommunen. Det konstaterades att ingen miljö kvalitetsnorm för luft i kommunen överskrids. Dock överskrids övre utvärderingströskeln för PM10. Detta innebär krav på fortsatta mätningar. Vid mätningar utförda mellan 2007-2017 förekom inte heller då några värden överstigande miljö kvalitetsnormerna.

Vatten

Planområdet ingår i vattenförekomst Bäck från Getesjön som mynnar i Lokasjön inom Lagans avrinningsområde (VISS, 2022). I dagsläget klassas den ekologiska statusen som Måttlig. Den kemiska statusen klassas som Uppnår ej god status. Grundvattenförekomsten Ljungbyåsen bedöms ha statusen God för både den kemiska och den kvantitativa statusen. Situationen får ej försämrats enligt gällande miljö kvalitetsnormer.

Beslutad miljö kvalitetsnorm för förvaltningscykel 3 (2017 - 2021) för Bäck från Getesjön är God ekologisk status 2027 och God kemisk ytvattenstatus. Beslutat mål för förvaltningscykel 3 (2017 – 2021) för Lokaåsen är en fortsatt God kemisk grundvattenstatus och God kvantitativ status.

Buller

Markaryds kommun omfattas inte av miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller. Detta eftersom invånarantalet understiger 100 000 invånare, samt att andelen väg, tåg och flygtrafik understiger den nivå som krävs för kartläggning av omgivningsbuller.

Miljö

Dagvatten

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde dagvatten. Dagvatten från fastigheten leds idag till det kommunala dagvattensystemet.

Dagvatten från parkeringsplatser samt trafikerade ytor får inte släppas direkt till recipient utan föregående möjlighet till avskiljning av föroreningar. Tillkommande hårdgjorda ytor ska kompenseras med fördröjningsmagasin eller infiltration. Dagvattnet från tak och hårdytor ska företrädesvis tas hand om lokalt inom varje fastighet så att omkringliggande fastigheter inte får ökade vattenflöden på grund av ett genomförande av planförslaget. Därför kan sedumtak eller liknande ges företräde och hårdgjorda ytor ska lutas mot mjukgjord yta. Vid kraftigt skyfall, såsom vid hundraårsregn, kan vattenmängderna omhändertas genom de lösningar som redovisas i förslaget t ex försänkningar i gräsyta, en damm och armerat grus/plattor med dränerande fogar.

Planförslaget innebär att en del av befintlig grönyta kommer att ianspråktagas för att möjliggöra en förtätning. En marginellt ökad hårdgjord yta bedöms kunna generera en något ökad mängd dagvatten. Förutsättningen är att inte släppa ut mer dagvatten från området än vad det gör idag och att vid större volymer ska resten fördröjas inom den egna fastigheten. Flödet ut från fastigheten ska vara oförändrat efter exploatering. Se illustration (figur 1) på sid 5 för förslag av hur dagvattenfrågan kan lösas lokalt.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Preliminära bullerberäkningar för detaljplaneområdet har tagits fram (Tyréns, 2022-11-03). Beräkningarna har utgått från bedömda trafikmängder samt riktvärdena i Trafikbullerförordningen,

SFS 2015:216 tom 2017:359. De preliminära beräkningarna har sedan legat till grund för utformningen av förslaget för att uppnå en god ljudmiljö inom området.

Beräkningarna för den planerade bebyggelsen vid fasad, 60 dBA, överskrider vid fasaderna mot Smedjegatan för två av utredningsalternativen. Genom att placera ny bebyggelse något längre från vägen kan riktvärdet klaras.

Maximalnivåerna kommer även med indragen bebyggelse vara höga vilket kan medföra att det behövs högre ljudklass för fönster och fasad för att säkra att Boverkets byggreglers grundkrav för inomhusnivån klaras. Vilka krav som ställs på fönster och fasad studeras närmare i samband med bygglov när byggnadernas placering och utformning har bestämts.

Någon enstaka enskild uteplats kan få ljudnivåer som överskrider trafikbullerförordningens riktvärden för uteplats, 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå. Med lokala skärmar vid uteplats kan riktvärdena klaras. Bebyggelsen kommer däremot ha tillgång till minst en gemensam uteplats på innergården där riktvärdena klaras, varför enskilda uteplatser kan ses som ett komplement.

Beräkningarna visar också att den planerade bebyggelsen kan ha en liten skärmande effekt för befintlig bebyggelse vid Östergatans östra del närmast Smedjegatan, där beräkningarna visar en minskning av ekvivalentnivån vid fasad.

Brandskydd

Säker brandvattenförsörjning skall uppnås i enlighet med ”*Brandvattenförsörjning i Markaryds Kommun*”. Vid byggnation ska samråd alltid hållas med räddningstjänsten i samband med detaljprojekteringen avseende brand och säkerhet. Åtkomlighet för räddningstjänsten fordon ska säkerställas i samband med bygglovsansökan.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska undersökning) jordartskarta består marken inom planområdet av fastmark, isälvsediment (www.sgu.se, 2022). Det bedöms inte föreligga någon risk för ras eller skred inom planområdet. Ingen översiktlig geoteknisk markundersökning bedöms behöva genomföras.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister (FMIS) finns det inga kända lämningar inom, eller i angränsning till, planområdet.

Vid markarbeten inom området måste man däremot alltid vara vaksam och iaktta försiktighet. Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd vilket innebär att nyupptäckta fornlämningar skyddas automatiskt. Om man påträffar en fornlämning måste man därför omedelbart avbryta arbetet och meddela Länsstyrelsen, enligt 2 kap 10 § Kulturmiljölagen (1988:950).

Fysisk miljö

Planområdet ligger i ett villaområde med friliggande bebyggelse och något enstaka flerbostadshus samt Markaryds skola intill. Planförslaget innebär en förtätning med något utökad byggrätt inom

det område som redan idag är tillåtet att bebygga. Byggnationen kommer fortsatt att begränsas i höjd och utbredning och ambitionen är att ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen.

Sociala

Markaryd kommuns vision, *Vision 2030*, har ett starkt fokus på hållbarhetsfrågorna där de sociala hållbarhetsfrågorna är särskilt synliggjorda.

Möjligheternas Markaryd Tillsammans gör vi varandra bättre!

”En naturnära, småländsk gränsbygd där människor och företag växer och utvecklas i en kreativ och hållbar miljö. Där gemenskap och mångfald skapar en trygg, jämställd och framtidsbejakande kommun som präglas av tillit.”

Social hållbarhet inom fysisk planering handlar om att skapa förutsättningar för en god livsmiljö för människor, att sätta människor och det sociala livet i fokus. Den byggda miljön har betydelse för hur människor mår och på vilket sätt de tar del av sin omgivning. Planeringen ska främja god tillgänglighet för alla oavsett om man har bil, åker kollektivt, går eller cyklar. Detta är en viktig aspekt ur jämställdhets- och mångfaldssynpunkt och handlar om att alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna på förskola, skola, handla, möjlighet till aktiviteter m.m.

Föreslagen bebyggelse knyter an till befintliga områden av bostäder längs Smedjegatan och Östergatan med närhet till service, kollektivtrafik och rekreation. Intentionen är att möjliggöra för att utveckla området med bostäder med olika ägarförhållanden och i varierande storlek med en gemensam innegård med sociala ytor.

Service

Planområdet ligger inom gångavstånd till både offentlig och kommersiell service såsom tåg- och busstation, skola, vårdcentral och centrumhandel. Markaryds bibliotek, kulturhus och biograf ligger ca 450 m sydväst om planområdet, där även tåg- och busstationen finns. Tätortens centrala affärsgata finns inom ca 300 meter och campingen Sjötorpet samt Hembygdsparken ligger inom ca 300–500 meter. Det finns även goda gång- och cykelbanor till och från området. Precis sydväst om planområdet, rakt över Östergatan, ligger Markaryds skola.

Trafik

Biltrafik och gång- och cykeltrafik

I norr gränsar planområdet mot Smedjegatan, öster och söder om går Östergatan. Väster om kvarteret går Hagagatan. Smedjegatan är den mest trafikerade gatan av de som berör planområdet. En osäker trafikmiljö bedöms kunna uppstå i korsningen Smedjegatan/Östergatan. Ett utfartsförbud regleras i plankartan ut mot korsningen Smedjegatan – Östergatan för att öka trafiksäkerheten. Trafiken längs gatorna är blandad då gatan är försedd med gång- och cykelvägar längs med Smedjegatan och trottoar längs med Östergatan.

Antalet utfarter mot Smedjegatan från fastigheten bör begränsas till **högst 4** i enlighet med illustration (figur 1) på sid 5.

Parkering

Parkering ska anordnas inom fastigheten med minst 1 parkeringsplats per bostad. Det ska även finnas cykelplats samt bilparkering för besökare. Parkeringsplatserna ska ordnas efter behov och antal platser bör dimensioneras med hänsyn till antal bostäder. Tillgänglighetsfrågor ska alltid beaktas och vid utformning, dimensionering och lokalisering av parkeringsplatser för personer med rörelsenedsättning ska Boverkets byggregler och Boverkets föreskrifter följas.



Figur 2

Konsekvenser

Fastigheter

Rivning av bebyggelse

Tre bostadshus med tillhörande småbebyggelse kommer att rivas för att ge plats för ny bebyggelsen.

Det finns flera exempel på byggnader från fyrtioalet i området och de tre som kommer att rivas kan inte ses som omistliga. Området har också en varierad bebyggelse med olika storlek, ålder och uttryck. Mot bakgrund av detta bedöms platsen och omgivningen kunna tåla tillskott med ny bebyggelse. Moderna byggnader medför rimligen en positiv förändring av stadsbilden.

Planförslaget berör fastigheterna Asken 3, 4 och 12 samt del av kommunens fastighet Markaryd 9:1. Den del av planområdet som avses planläggas för kvartersmark kan sammanläggas till en och samma fastighet efter att detaljplanen fått laga kraft, se förslag illustrerat med röd linje, figur 2. Den

Natur

Grönområde

Planområdet omfattas till största del av gräs och inom området finns även några enskilda träd. Om möjlighet finns bör tillkommande byggnader placeras så att träden, som gynnar pollinering och biologisk mångfald, kan finnas kvar.

Landskapsbild

Planområdet ligger centralt i tätorten Markaryd. Den föreslagna nockhöjden tillåter byggnader i upp till två våningar vilket bedöms lämpligt på platsen. Bedömningen är att påverkan på landskapsbilden blir marginell.

Miljö

Miljöbedömning

Genomförandet kan ge viss men ej betydande miljöpåverkan. Planen syftar ej till ny användning av platsen som kan påverka miljön negativt på något betydande sätt. Planförslagets genomförande bedöms därför inte innebära betydande miljöpåverkan.

Miljökvalitetsnormer

Luft

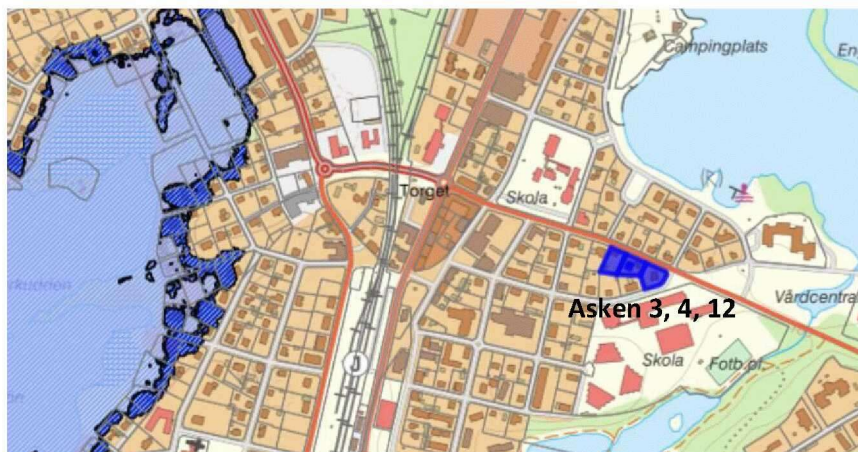
En förtätning med fler bostäder kan leda till en ökning av trafikrörelserna. Trafiknivåerna bedöms dock endast vara av ringa omfattning och bedöms inte komma upp i sådana nivåer att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Vatten

Mängden hårdgjord yta i förhållande till gällande plan bedöms endast påverkas i ringa omfattning. Bedömningen är att miljökonsekvensnormerna för vatten ej påverkas av förslaget.

Översvämning/Klimatanpassning

Risken för översvämning från närliggande vattendrag är ringa. Se figur 3. Kraftig nederbörd eller skyfall kan orsaka översvämning. Denna risk bedöms dock inte öka efter genomförande av ny detaljplan.



Figur 3. Områden som riskerar att översvämmas vid skyfall, till vänster i bild. Högsta flödet i mörkblått, 100- och 200-årsflöden i ljusare blå kulörer.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Beräkningarna i trafikbullerutredningen visar att den planerade bebyggelsen kan ha en liten skärmande effekt för befintlig bebyggelse vid Östergatans östra del närmast Smedjegatan, där beräkningarna visar en minskning av ekvivalentnivån vid fasad.

För ny bebyggelse bedöms riktvärden klaras genom införande av bestämmelser som reglerar var byggnad får placeras.

Sociala

Barnperspektiv

Genom att ny bebyggelse tillkommer i området bedöms en tryggare miljö skapas, med fler människor som befolkar de allmänna platser och stråk som finns i området. Nya bostäder med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar ger barn och ungdomar större möjlighet att röra sig självständigt. Gång- och cykelstråken i det befintliga stråknätet skapar trygga och säkra vägsträckor för barn till omkringliggande områden.

Jämställdhet och mångfald

Gång- och cykelavstånd till existerande samhällsservice och kollektivtrafik möjliggör ett hållbart och praktiskt vardagsliv vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv. Föreslagna bostäder är lokaliserade i ett sammanhang som bedöms ha goda förutsättningar för hållbara och jämställda transporter. Närliggande grönområden möjliggör boendemiljöer med god tillgång till närrecreation.

Trygghet och tillgänglighet

Planförslaget möjliggör för ett ökat antal bostäder vilket sannolikt kommer att öka antalet människor som uppehåller sig inom området vilket i sin tur kan leda till att området befolkas en större del av dygnet. För att skapa trygga och trivsamma miljöer inom planområdet bör särskild vikt läggas vid utformning av belysning så att områden där människor rör sig och vistas blir attraktiva, tillgängliga och trygga. Inom fastigheten är ambitionen att nya mötesplatser ska skapas, bland annat genom en gemensam innergård med fokus på sociala ytor. Ett rikt socialt liv under större delen av dygnet kan öka den upplevda tryggheten och säkerheten.

Riksintressen

Trafik kommunikation

Luftfart

Planförslaget medger ej höga objekt som är 20 meter eller högre varför planens genomförande inte bedöms inverka negativt på riksintresset.

Totalförsvar

Planförslaget medger ej etablering av vindkraftverk varför planens genomförande inte bedöms inverka negativt på riksintresset.

Medverkande tjänstemän

Detaljplaneförslaget har tagits fram av planarkitekt på miljö- och byggenheten i samarbete med berörda tjänstemän vid Tekniska förvaltningen. Övriga berörda förvaltningar har fått ta del av, samt yttra sig över, detaljplanen under detaljplaneprocessen.

Miljö- och byggenheten i Markaryds kommun, maj 2023

Siv Modée
Miljö- och byggchef

Jonas Ronsby
Planarkitekt

Linnea Nyman
Planarkitekt



Fastighetsförteckning

Detaljplan för del av Kv. Asken.

Datum: 2023-06-07

Aktualitetsdatum: 2023-06-07

Fastigheter inom området

Fastighetsbeteckning	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
ASKEN 3	Christel Inger Fritiofsson Hässleholmsvägen 25 285 33 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>
ASKEN 4	Christel Inger Fritiofsson Hässleholmsvägen 25 285 33 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>
ASKEN 12	Christel Inger Fritiofsson Hässleholmsvägen 25 285 33 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>

Berörda fastigheter utanför området

Fastighetsbeteckning	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
ASKEN 2	Stridh, Lars Göran Bruno Smedjegatan 16 285 31 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>
ASKEN 6	Trälora Fastighets Ab Hannabad 1373 285 91 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>
ASKEN 7	Johansson, Per-Otto Ragnar Östergatan 17 285 31 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>
ASKEN 8	Bäfwer, Ingela Vivian Elisabeth Östergatan 15 285 31 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>
	Balkhed, Alf Erling Harry Östergatan 15 285 31 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>
MARKARYD 9:1	Markaryds kommun Box 74 286 22 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>
MAGISTERN 1	Markaryds kommun Box 74 286 22 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>
OXELN 5	Neljesjö Almarsson, Silva Regina Odengatan 2 285 31 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>
BOKEN 5	Gyllström, Kjell Erik Roland Smedjegatan 19 285 31 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>
BOKEN 6	Engqvist, Sven Elis Erland Smedjegatan 17 285 31 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>
BOKEN 7	Pedersen Mjölsvik, Karen Elin Smedjegatan 15 285 31 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>

BOKEN 8	Åsén, Lina Kristina Elisabeth Smedjegatan 13 285 31 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>
	Johansson, Robin Lennart Jonathan Smedjegatan 13 285 31 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>
EKEN 7	Olsson, Erika Johanna Christina Smedjegatan 11 285 31 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>
	Olsson, Ulf Tony Smedjegatan 11 285 31 Markaryd	<i>Lagfaren ägare</i>

Förmånsrättigheter inom området

Förmånsfastighet	Belastar	Övrigt
-	-	-

Belastande rättigheter inom området

Belastad fastighet	Förmånstagare	Övrigt
-	-	-

Fastighetsförteckningen upprättad av Vedad Karupovic, 2023-06-07