



Ulvaryd Södra

Plan- och genomförandebeskrivning

Ny detaljplan för del av Markaryd 7:2, 2:26, del av 7:1 och 2:45



Standardförfarande
MBN 2022.30



Namn	Ulvaryd södra
Diarienummer	MBN 2022.30
Planbesked	KSAU § 35, 2022-03-07
Planuppdrag	KSAU § 35, 2022-03-07
Beslut om samråd	MBN § 113, 2023-12-04
Beslut om granskning	MBN § 117, 2024-12-09
Beslut om antagande	KF § 75, 2025-06-23
Laga kraft	2025-07-24

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

Handlingar

• Plankarta	2025-06-05
• Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)	2025-06-09
• Bedömning av betydande miljöpåverkan	2023-11-20
• Fastighetsförteckning	2024-11-14
• Samrådsredogörelse	2024-11-28
• Granskningsutlåtande	2025-05-20

Innehåll

Detaljplanens syfte	6
Syfte.....	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Hela detaljplanen	6
Genomförandetid.....	6
Allmän plats.....	7
Huvudmannaskap	7
Kvartersmark.....	7
Befintligt	7
Ärendeinformation	7
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Motiv till reglering	8
Genomförandefrågor.....	11
Mark- och utrymmesförvärv	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Fastighetskonsekvenser	11
Rättigheter	12
Tekniska frågor	12
Tekniska åtgärder.....	12
Avfall	13
Dagvatten.....	13
Utbyggnad av vatten och avlopp	13
Ekonomiska frågor	13
Planekonomisk bedömning	13
Planavgift.....	14
Drift av allmän plats.....	14
Drift av vatten och avlopp.....	14
Gatukostnader.....	14
Organisatoriska frågor	14
Exploateringsavtal.....	14
Tidplan	14

Kulturvärden	15
Planeringsunderlag	15
Kommunala	15
Detaljplan.....	15
Grundkarta.....	15
Översiktsplan	16
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808).....	16
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.....	16
Utredningar	16
Planeringsförutsättningar	17
Kommunala	17
Detaljplan.....	17
Planuppdrag	17
Översiktsplan	17
Riksintressen.....	18
Miljökvalitetsnormer	18
Luft	18
Vatten.....	19
Buller.....	19
Miljö	19
Strandskydd	19
Dagvatten.....	19
Hälsa och säkerhet	19
Risk för översvämning.....	20
Skyfall	21
Risk för radon	22
Skugga	22
Geotekniska förhållanden.....	22
Kulturmiljö.....	23
Fornlämningar	23
Befintlig bebyggelse.....	24
Fysisk miljö	25
Sociala.....	25
Teknik	26
Service	26

Trafik	26
Konsekvenser	26
Fastigheter och rättigheter.....	26
Natur	26
Befintlig bebyggelse.....	27
Miljö	30
Miljöbedömning	30
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	30
Strandskydd	30
Dagvatten.....	30
Miljökvalitetsnormer	31
Luft	31
Vatten.....	31
Omgivningsbuller.....	34
Skyfall	34
Översvämning.....	34
Olyckor.....	34
Skugga	35
Sociala.....	35
Barn	35
Riksintressen.....	35
Totalförsvaret	35
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	35
Skogsbruk.....	35
Trafik	35
Motortrafik	35
Gång- och cykeltrafik	36
Medverkande tjänstemän	38

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att komplettera nuvarande verksamhetsområde i Ulvaryd genom att möjliggöra för drivmedel, hotell, restaurang och handel inom det föreslagna planområdet.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet är beläget sydost om Markaryds tätort, söder om väg E4 och öster om väg 117. Planområdet utgörs av Ulvarydsvägen, laddstationer för elfordon, biogasstation och en bebyggd lantbruksfastighet. Planområdet berör fastigheterna Ulvaryd 7:2 som är privatägd och Ulvaryd 2:26, som är kommunägd, samt en del av Ulvaryd 7:1 och 2:45 som även är kommunägda. Totalt består det föreslagna planområdet av ca 2,5 hektar.

Planförslaget innebär att området kan utvecklas med drivmedel, hotell, restaurang och detaljhandel. Den medger även utrymme för transformatorstation. Kvartersmarken för hotell, restaurang och detaljhandel tillåter en högre bebyggelse vilket medför ett gott skyltläge mot E4. Området har en god tillgänglighet till regionalt och nationellt vägnät via väg 117 och väg E4. Söder om kvartersmarken, längs med Grytån, planläggs marken som natur. Här föreslås dagvattenhantering i form av en eller flera dammar för att på ett adekvat sätt säkerställa att dagvatten från fastigheterna renas. Naturmarken och dagvattenanläggningen nås via en driftväg över kvartersmarken.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens intentioner. Det föreslagna området är i översiktsplanen utpekad som landsbygd. Översiktsplanens ställningstagande för verksamheter och industri innebär att befintliga verksamhetsområden bör förtätas och kompletteras. Planförslagets syfte ligger i linje med denna inriktning.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen kommer att vara fem (5) år från det datum den får laga kraft.

Allmän plats

Detaljplanen reglerar användningen GATA och NATUR som allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Markaryds kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör användning för Drivmedel (G), Hotell (O₁), Restaurang (C₁), Transformatorstation (E₁) och Detaljhandel (H).

Befintligt

Planområdet är beläget sydost om Markaryd tätort öster om trafikplats 74, söder om väg E4 och öster om väg 117. Planområdet avgränsas söderut mot Grytån och därefter finns småskalig bostadsbebyggelse.

Del av planområdet är exploaterat och består av laddstationer för elbil samt biogasstation. På 2:26 finns ett bostadshus i ett och ett halvt plan med träfasad från 1909 samt 2 komplementbyggnader. Topografin inom planområdet är varierad, där den högsta punkten finns på Ulvaryd 2:26 och är 103 meter över nollplan och lägsta punkten närmst Grytån 96,25 meter över nollplan.

Ärendeinformation

Markaryds kommun

Detaljplan för del av Ulvaryd 7:1, 2:45, 7:2, 2:26

Diarienummer: MBN 2022/30

Hänvisning till beslutsprotokoll: 2022-03-07 KSAU § 35

Detaljplanen påbörjades: 2022-03-07

Detaljplanen handläggs enligt PBL (2010:900)

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer redovisning av bestämmelser som används i planen och deras motiv.

Användningsbestämmelser inom allmän platsmark

GATA – Gata

Regleringen avser fungera med befintlig markanvändning. Gatan försörjer fastigheterna och de verksamheter som etablerar sig längs med gatan.

NATUR – Natur

Regleringen syftar till att fungera med befintlig markanvändning samt bevarande av den naturmark som finns längs med Grytån, ett vattendrag direkt söder om planområdet. En geoteknisk utredning har tagits fram. Den visar på att marken längs ner vid Grytån är olämplig att exploatera.

Användningsbestämmelser inom kvartersmark

G – Drivmedel

Regleringen syftar till att fungera med befintlig markanvändning på Ulvaryd 7:2 och fastställa fastighetens markanvändning där anläggning för drivmedel bedöms vara lämpligt.

O₁ – Hotell

Regleringen möjliggör för besöksverksamheter i form av hotell. Eftersom Ulvarydsområdet utgör en nod för lastbilstrafik och personbilstrafik finns det behov av att kunna stanna till vid området över natten.

C₁ – Restaurang

Regleringen syftar till att möjliggöra för etablering av restaurangverksamhet.

H – Detaljhandel

Regleringen avser handel med varor och tjänster. Både dagligvaruhandel och sällanköpshandel ingår i användningen. I användningen ingår, förutom butiksytan, även komplement till

verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang eller personalmatsal och lager för handelsverksamheten.

E₁ – Transformatorstation

Regleringen avser tekniska anläggningar i form av transformatorstation som ska försörja verksamheter inom planområdet. Bestämmelsen samverkar med både nuvarande och kommande användning.

Egenskapsbestämmelser inom allmän platsmark

Utformning av allmän platsmark - Damm₁

Regleringen avser skapa förutsättningar för adekvat rening av dagvatten. Här tillåts anläggningar kopplade till dagvattenhantering.

Egenskapsbestämmelser inom allmän platsmark

Strandskyddet upphävs

Bestämmelsen upphäver strandskyddet på all allmän plats. Marken har redan till stor del tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte samt tillgodoser ett angeläget allmänt intresse. Inom naturmark föreslås anläggning av dagvattendamm för att säkerställa rening av dagvatten innan det släpps till recipient. Planförslaget bedöms inte förändra livsvillkoren för djur och växtliv.

Egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande – prickad mark – Marken får inte förses med byggnad

Regleringen syftar till att begränsa ytan för bebyggelse. Regleringen används för att säkerställa att bebyggelsen placeras så u-områden på 7:2 hålls tillgängligt för allmänna ledningar och för att säkerställa befintlig kulverterad ledning.

Höjd på byggnadsverk – h₁ – Högsta totalhöjd är 106 meter över nollplan

Regleringen tillåter en högsta totalhöjd på Ulvared 7:2 som samspelar med närliggande bebyggelse. Totalhöjden regleras utifrån nollplan eftersom planområdet har en varierande topografi.

Höjd på byggnadsverk – h_2 – Högsta totalhöjd är 120 meter över nollplan

Regleringen syftar till att begränsa byggnadshöjden på möjlig bebyggelse på Ulvaryd 2:26. Totalhöjden regleras utifrån nollplan eftersom planområdet har en varierande topografi. Regleringen tillåter en flexibel byggnadshöjd på fastigheten upp till högsta totalhöjden. Höjden medger skyltläge mot E4 och effektivt användande av marken.

n_1 – Markens höjd får inte vara lägre än 97,47 meter över nollplanet

Regleringen syftar till att säkerställa att markens höjd har en lägsta nivå om 97,47 meter för att minimera risken för översvämningar inom planområdet.

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Inom kvartersmarken på Ulvaryd 7:2 avsätts ytor för allmänna ledningar och befintliga ledningar för vatten.

Z_1 – Markreservat för allmännyttig körtrafik

Regleringen säkerställer en driftsväg inom kvartersmark för att kommunen ska kunna sköta drift av dagvattenanläggning inom naturmark.

p_1 – Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Regleringen säkerställer att byggnader placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

m_1 – Minst 5 meter avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag

Regleringen säkerställer att Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter följs. Det innebär att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag är 5 meter.

Utfartsförbud – In- och utfart får inte finnas

Utfartsförbud längs Ulvarydsvägen ska säkerställa att in- och utfart inte placeras där Ulvarydsvägen och väg 117 korsas. Regleringen avser skapa en säkrare trafikmiljö.

Utnyttjandegrad – e_1 – Största byggnadsarea är 50% inom användningsområdet

Motivet med regleringen är att begränsa den största tillåtna ytan som byggnaderna får ta i anspråk på marken. Angiven byggnadsarea anses rimlig för att tillmötesgå behoven av byggnader i kombination med behoven av yta för att hantera transporter.

Utnyttjandegrad – e₂ - Största byggnadsarea är 30% inom användningsområdet

Motivet med regleringen är att begränsa den största tillåtna ytan som byggnaderna får ta i anspråk på marken. Angiven byggnadsarea anses rimlig för att tillmötesgå behoven av byggnader i kombination med behoven av yta för att hantera transporter.

Egenskapsbestämmelser inom all kvartersmark

Strandskyddet upphävs

Bestämmelsen upphäver strandskyddet inom all kvartersmark. Marken har redan i stor del tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte samt tillgodoser ett angeläget allmänt intresse. Planförslaget bedöms inte förändra livsvillkoren för djur och växtliv.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen föranleder inte till några behov av markförvärv för genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Vid genomförande av planen förväntas fastighetsrättsliga åtgärder för allmän platsmark i området. Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning i form av fastighetsreglering eller avstyckning. Fastighetsreglering sker genom lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. För att göra förändringar i fastighetsindelningen eller ompröva gemensamhetsanläggningar krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen med mera. Kommunen ska göra ansökan till lantmäterimyndighet samt bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförande av detaljplanen. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av och bekostas av fastighetsägarna.

Fastighetskonsekvenser

Planförslaget innebär att del av Ulvaryd 2:26 kan regleras till Ulvaryd 7:1.

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens	Ändamål
Ulvaryd 7:1	Fastigheten utökas med naturmark ursprungligen från Ulvaryd 2:26	Gata, Natur

Ulvaryd 7:2	Ingen	Drivmedel, tekniska anläggningar
Ulvaryd 2:26	Naturmark regleras till Ulvaryd 7:1	Hotell, restaurang, handel, tekniska anläggningar
Ulvaryd 2:45	Ingen	Gata

Rättigheter

Inom planområdet finns befintliga rättigheter.

- 0767IM-10/17512.1 – *kraftledning*
- D201700161474:1.1 – *kraftledning, nätstation*
- D202300125520:1.1 – *elledning*

Ledningsrätt behöver bildas för dragning av ledningar för eldistribution samt vatten- och avlopp, om dessa placeras inom kvartersmark.

Inom kvartersmark regleras markreservat för en körväg i syfte att kommunen ska kunna sköta driften av dagvattendamm inom naturmarken. Markreservatet genomförs vanligen genom att det vid en lantmäteriförrättning bildas ett servitut för en kommunal fastighet att utnyttja området. För att ett servitut ska kunna bildas krävs att servitutet är av väsentlig betydelse för den härskande fastighetens ändamålsenliga användning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Befintlig transformatorstation på Ulvaryd 7:2 säkerställs i plankartan och regleras med bestämmelse E₁. Planförslaget skapar även möjlighet för transformatorstation inom fastigheten Ulvaryd 2:26.

Det finns befintligt låg- och mellanspänningsnät inom planområdet. En lågspänningsluftledning går längs nordöstra hörnet av planområdet. Det finns även transformatorstationer och kabelskåp i området. Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar. För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas. Vid utbyggnad av ledningsnät för el, vatten och fiber ska ledningar samordnas och i första hand placeras i den allmänna platsen.

Anmälan ska göras till Svenska kraftnät vid vissa förändringar inom *500 meter* från Svenska kraftnäts anläggningar. Detta gäller exempelvis gatubelysning, sopsugar, VVS eller andra elektrifierade föremål i närheten av Svenska kraftnäts anläggningar.

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

Avfall

SSAM AB vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så att 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 Markaryds kommun”. Båda dokumenten finns på www.ssam.se. Avfallshanteringen ska ske inom fastigheten. Detta hanteras i bygglovet.

Dagvatten

Dagvatten från området behöver renas innan det släpps till recipient. Det föreslås anläggas en dagvattendamm inom naturmark. Kommunen har ansvaret att anlägga och bekosta, samt stå för driften av anläggningen.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Parallellt med detaljplanen utreds möjligheterna för anslutning till kommunalt vatten och avlopp. Markaryd kommun ansvarar för utbyggnaden av vatten och avlopp fram till förbindelsepunkt. Fastighetsägare/exploatör ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp efter förbindelsepunkt.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Framtagandet av detaljplanen och dess utredningar bekostas av Markaryds kommun. Trafikutredning av Tyréns (2021-03-01) föreslår trefilig korsning vid Ulvarydsvägen för att skapa en trygg trafiksituation vid planområdet samt Ulvarydsområdet som helhet. Utbyggnad bekostas av kommunen.

Genomförandet av planen medför kostnader för lantmäteriförrättningar, byggande av driftsväg samt dagvattenanläggning inom naturmark. Markaryds kommun sköter driften av dagvattenanläggningen.

Genom planläggningen skapas förutsättningar för fortsatt utveckling av Ulvarydsområdet i form av drivmedel, hotell, restaurang och handel, vilket kan bidra till positiva effekter med ökad

besöksvilja. Närheten till E4:an medger även skyltläge och attraktiv placering för den föreslagna typen av verksamheter.

Planavgift

Detaljplanen bekostas av Markaryds kommun. Planavgift tas ut vid bygglovsprövning.

Drift av allmän plats

Allmän plats GATA och NATUR har kommunalt huvudmannaskap och driften sköts av Markaryds kommun. Drift av föreslagen dagvattendamm sköts av kommunen.

Drift av vatten och avlopp

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

Allmänna vatten-och avloppsanläggningar som ska försörja planområdet byggs ut av Markaryds kommun.

Gatukostnader

Kostnader för utbyggnad och drift av allmän platsmark bekostas av Markaryds kommun.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Markaryds kommun är ensam markägare till Ulvård 2:26 och det finns därmed inte något behov av att teckna genomförandeavtal i form av exploateringsavtal. Köpeavtal tecknas i varje enskilt fall vid framtida försäljning av tomtmark.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt nedanstående tidplan. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Tidplanen är preliminär då synpunkter eller frågor kan uppkomma längs arbetets gång och resultera i att tidplanen förändras.

- Uppdragsbeslut: 2022-03-07 KSAU § 35
- Samråd: Beslut om samråd 2023-12-04 MBN § 113,
Samrådsperiod 2023-12-11 – 2024-01-22
- Granskning: Beslut om granskning 2024-12-09 § 117,
Granskningsperiod 2024-12-11 – 2025-01-22
- Antagande: Q3 2025
- Laga kraft: Q3 2025

Kulturvärden

Inom planområdet finns en registrerad fornlämning på Ulvaryd 7:2 samt en möjlig fornlämning på Ulvaryd 2:26.

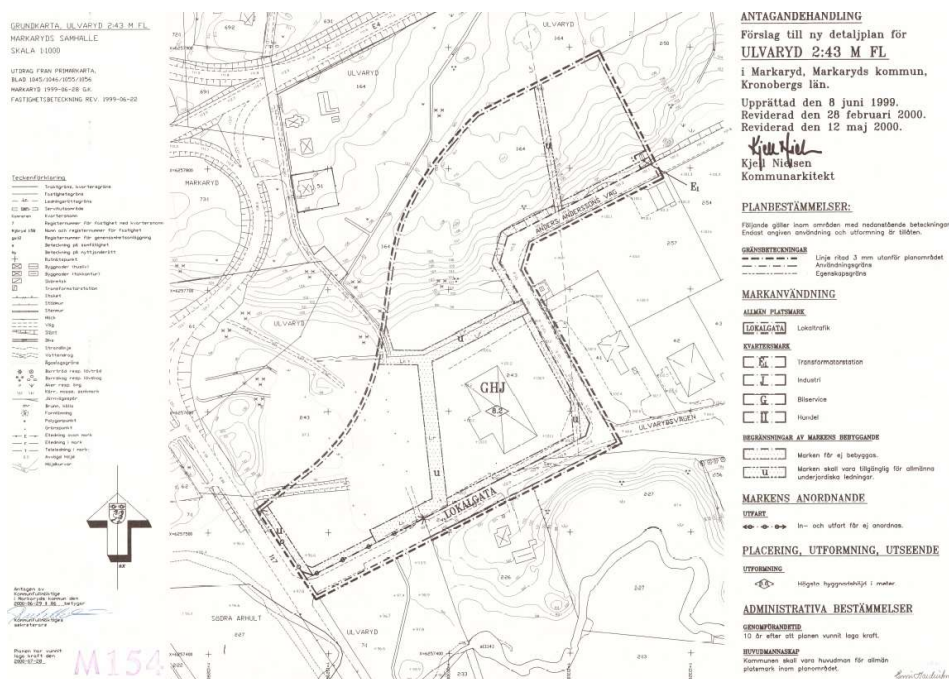
- L1954:9147 *bytomt/gårdstomt (fornlämning)*
- L1954:8358 *bytomt/gårdstomt (möjlig fornlämning)*

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Ulvarydsvägen omfattas av en gällande detaljplan för Ulvaryd 2:43 m.fl. som vann laga kraft 2000-07-28. Detaljplan 0767-P00/8, internakt M91. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Figur 1. Gällande detaljplan från 2000 (0767-P008, internakt M91)

Grundkarta

Plankartan baseras på utdrag ur Markaryd kommuns primärkarta. Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30. Höjdsystem: RH2000. Utdraget är gjort 2022-06-10 men reviderades 2024-02-18

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Markaryds kommun antogs av kommunfullmäktige den 27 juni 2022.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Det har gjorts en undersökning om betydande miljöpåverkan daterad 2023-11-20. Planen bedöms ha en påverkan, men inte betydande påverkan.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a§ PBL.

Utredningar

Trafikutredning och trafikbullerutredning

En trafikutredning (Tyréns, 2021-03-01) har tagits fram med anledning av detaljplan för del av Misterhult 3:17. I samband med trafikutredningen togs även fram en trafikbullerutredning (Tyréns, 2022-03-02). Tyréns tog senare (2022-02-11) fram ett PM kopplat till utredningen vilken ger förslag på alternativa utformningar av korsningen. Utredningen berör korsningen för Ulvarydsvägen och väg 117 och anses därför vara aktuell även vid planläggning av föreslaget område.

Geoteknisk utredning

En geoteknisk utredning (Intec Civil AB, 2024-03-22) har tagits fram. Den geotekniska utredningen genomfördes som provgrovsgrävning med 5 punkter på Ulvaryd 2:26 i syfte att pröva markens lämplighet inför upprättande av detaljplan. Utredningen har inte gjort några detaljerade beräkningar och ger i stället generella geotekniska rekommendationer

Vattenutredning

En vattenutredning (Tyréns, 2024-07-02) har tagits fram i syfte att klargöra och vidare utreda förutsättningar och åtgärder för dagvatten samt översvämning från både skyfall och flöden inom planområdet.

Arkeologisk utredning

Det har genomförts en arkeologisk utredning (steg 2) för att utreda den möjliga fornlämningen på Ulvaryd 2:26. På fastigheten har fornlämningar påträffats. Det kommer att krävas vidare arkeologiska utredningar.

Landskapsanalys

En landskapsanalys har tagits fram av kommunens GIS-ingenjör (2024-11-28). En 3D-modell över planområdet och närliggande områden har tagits fram för att undersöka hur planförslagets

maximalläge förhåller sig till befintlig infrastruktur och bebyggelse. Inte minst bostadsbebyggelsen öster och söder om planområdet kan studeras.

Skuggstudie

En skuggstudie har tagits fram av kommunens GIS-ingenjör (2024-11-28) för att undersöka potentiella skuggbildningar från planförslaget. Skuggstudien har tagits fram genom en 3D-modell som redovisar skuggbildningar från planområdet olika tider på dygnet under vår, sommar, höst och vinter.

Riskutredning farligt gods

En kommunövergripande riskutredning för farligt gods (Sweco, 2020-05-28) har tagits fram. Riskutredningen omfattar järnvägstrafiken i Markaryds kommun, E4:an samt väg 15. Utredningen bidrar med riktlinjer för den fysiska planeringen närliggande järnvägsspår, E4:an eller väg 15 i Markaryds kommun.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Av planområdet omfattas endast Ulvarydsvägen av en gällande detaljplan, planlagt för lokalgata (Detaljplan för Ulvaryd 2:43 m.fl., laga kraft 2000-07-28, 0767-P00/8, intern akt: M91).

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 7 mars 2022 att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Ulvaryd 7:2 och Ulvaryd 2:26.

Översiktsplan

Planområdet är i översiktsplanen utpekad som landsbygdsändamål. Kommunen fastslår dock en stark viljeriktning att vid utbyggnad av verksamhetsområden i kommunen ska förtätning och komplettering av nuvarande verksamhetsområden prioriteras. Detta ska göras med en god gestaltning. Planen följer översiktsplanens intentioner och de ställningstaganden som görs kopplat till verksamheter och industri.

Att möjliggöra för verksamheter i planområdet innebär en förtätning och komplettering av det nuvarande verksamhetsområdet i enlighet med kommunens viljeinriktning. Dessutom är Ulvaryd 7:2 redan bebyggd med laddstationer för elbil samt biogasstation. Det kan därefter anses lämpligt

att även Ulvaryd 2:26 byggs ut för att möjliggöra kompletterande verksamheter som hotell detaljhandel och restaurang, som en naturlig fortsättning på områdets utbyggnad.

Markaryd är centralort i kommunen och här är det störst tryck på bostäder och verksamheter, närheten till E4 är attraktivt. Detaljplanen anses stämma överens med översiktsplanens inriktning och ställningstagande.

Riksintressen

Kommunikationer

Planområdet berörs av riksintresse för luftfart, så kallad MSA-påverkade (Minimum Sector Altitude) ytan vid Ängelholms och Halmstads flygplatser. Höga objekt inom dessa ytor kan påverka flygsäkerhet och tillgänglighet kring flygplatserna.

Totalförsvar

Planområdet ligger inom påverkansområde för väderradar. Påverkansområden har behov av hinderfrihet från höga objekt som kan påverka funktionen och möjligheten att nyttja riksintresset.

Miljö kvalitetsnormer

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

Luft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses enligt förordningen utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spår bunden trafik. Det finns miljö kvalitetsnormer 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 ligger inom Lagans avrinningsområde. I *Vatteninformationssystem Sverige*, VISS, ingår området i vattenförekomst Grytån som mynnar i Lokasjön inom Lagans avrinningsområde (VISS, 2023). I dagsläget klassas den ekologiska statusen som *Måttlig*. Den kemiska statusen klassas som *Uppnår ej god status*.

Beslutad miljö kvalitetsnorm för förvaltningscykel 3 (2017 - 2021) för Grytån är *God ekologisk status 2039* och *God kemisk ytvattenstatus*.

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

Strandskydd

Grytån löper längs med planområdesgränsen och resulterar i att hela planområdet omfattas av beräknat strandskydd. Däremot har strandskyddet tidigare upphävts på Ulvaryd 7:2 till följd av att fastigheten exploaterats för laddstation och biogasstation.

Dagvatten

Fastigheterna ingår inte i kommunens verksamhetsområde för VA. Närmaste recipient för planområdet är Grytån. Tyréns (2024-07-02) har tagit fram en vattenutredning som redovisar förutsättningar för dagvattenhantering inom området. Eftersom de båda fastigheterna ligger uppströms Grytån finns inget behov av fördröjning. Däremot finns det ett reningsbehov då exploateringen av de båda fastigheterna kommer bidra till mer föroreningar i dagvattnet.

Hälsa och säkerhet

Föroreningar

Enligt länsstyrelsens ebh-karta finns ingen potentiellt förorenad mark inom planområdet. Däremot gränsar planområdet till Ulvaryd 2:66 som finns med i ebh-stödet fastigheten där identifiering är avslutad. Verksamhetsutövaren har ett ansvar att informera tillsynsmyndighet om någon förorening påträffas.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen att "det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på

människors hälsa”. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Eftersom drivmedelsstationen placeras mer än 100 meter från närmaste bostäder bedöms risken för bullerstörningar från drivmedelsstationen som minimal. Drivmedelsstationen i sig är inte bullerkänslig då människor generellt enbart kommer vistas under kortare perioder vid drivmedelsstationen.

Buller från Ulvarydsvägen och väg 117 redovisas i den trafikbullerutredning som togs fram av Tyréns (2021-03-02). Jämfört med nollalternativet visar beräkningarna att utbyggnaden av Ulvarydsområdet beräknas öka den ekvivalenta trafikbullernivån på Ulvarydsvägen vid befintliga bostäder med 0-2 dBA och att riktvärdet för befintlig miljö 65 dBA ekvivalentnivå inte förväntas överskridas.

Risk för olyckor

Planområdet är beläget i närheten av E4:an som är primär transportled för farligt gods. Enligt praxis ska frågorna beaktas vid fysisk planering inom 150 meter från transportleder för farligt gods. Enligt riskutredning (Sweco, 2020) för farligt gods i Markaryd. Den nordligaste delen av Ulvaryd 7:2 berörs inom 150 meter, medan Ulvaryd 2:26 inte berörs av riskavståndet. Riskutredningen tar fram riktlinjer för skyddsavstånd. Eftersom de verksamheter som planeras ej ligger inom buffertzonen om 100 meter från dike samt att ej har en hög persontäthet, krävs inga åtgärder.

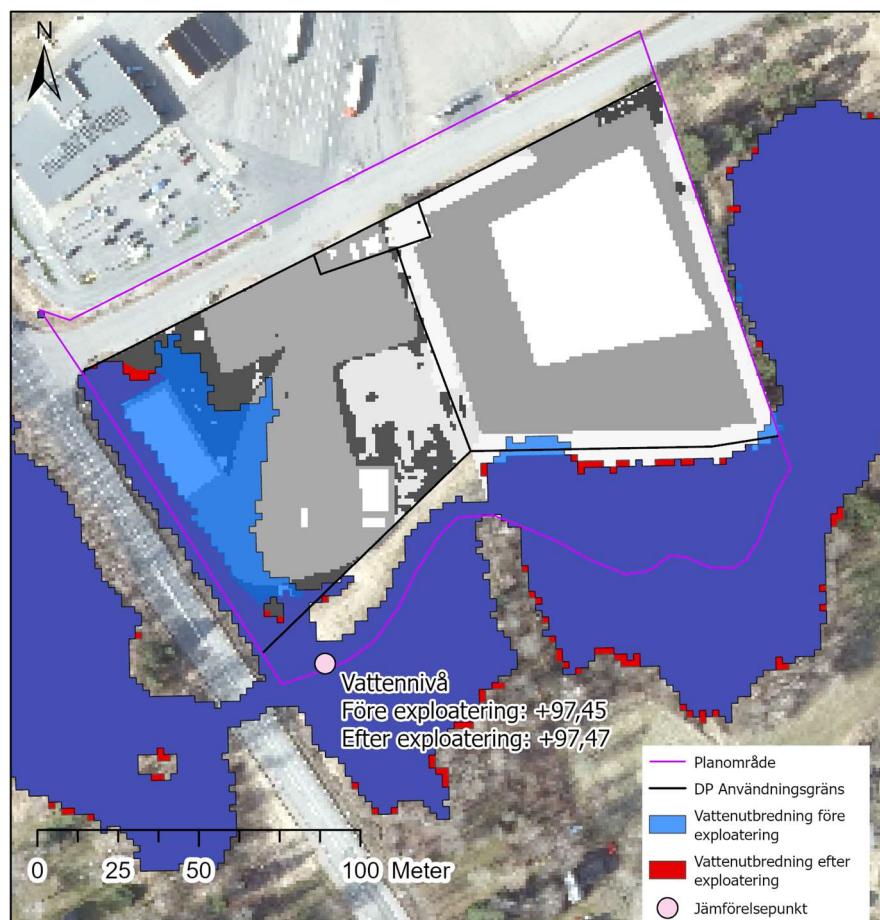
Då det finns bemannad drivmedelsstationsverksamhet på grannfastigheten Ulvaryd 2:66 behöver hänsyn tas till de skyddsavstånd som gäller för drivmedelsverksamheter. Eftersom det där hanteras brandfarliga varor gäller särskilda skyddsavstånd som måste respekteras både under och efter genomförandetiden av arbeten i planområdet.

Risk för översvämning

Planområdet är inom beräknad risk för översvämning. Enligt MSB:s översvämningskartering hamnar stora delar av planområdet under vatten vid 100-årsflöde, 200-årsflöde och beräknat högsta flöde.

En vattenutredning (Tyréns, 2024-07-02) har tagits fram som räknar på hydraulisk modellering av Grytån och visar att exploateringen medför en höjning av vattennivån på 2 cm vid ett klimatanpassat 200-årsflöde. Höjningen av vattennivån har begränsad påverkan på översvämningsens utbredning och planerad exploatering bedöms därför inte ha betydande påverkan på omgivningen. Planerade verksamheter på fastigheterna bedöms inte heller påverkas vid studerad höjdsättning.

Den hydrauliska modelleringen av 200-årsflödet innan och efter planerad åtgärd visar att exploateringen medför en höjning av vattennivån på 2 cm vid ett klimatanpassat 200-årsflöde. Höjningen av vattennivån har begränsad påverkan på översvämningens utbredning längs med vattendraget. Jämförelsepunkt visar att vattennivån stiger till +97,45 innan exploatering och till +97,47 efter exploatering.



Figur 2. Hydraulisk modellering av 200-årsflödet innan och efter planerad åtgärd

Skyfall

Vid skyfall krävs en höjdsättning av Ulvaryd 2:26 som möjliggör för skyfallsvattnet att avrinna ner mot Grytån. För Ulvaryd 7:2 behöver rinnvägar genom fastigheten kontrolleras för att möjliggöra att skyfallsvattnet kan rinna söderut mot Grytån utan att skada befintlig eller planerad bebyggelse.

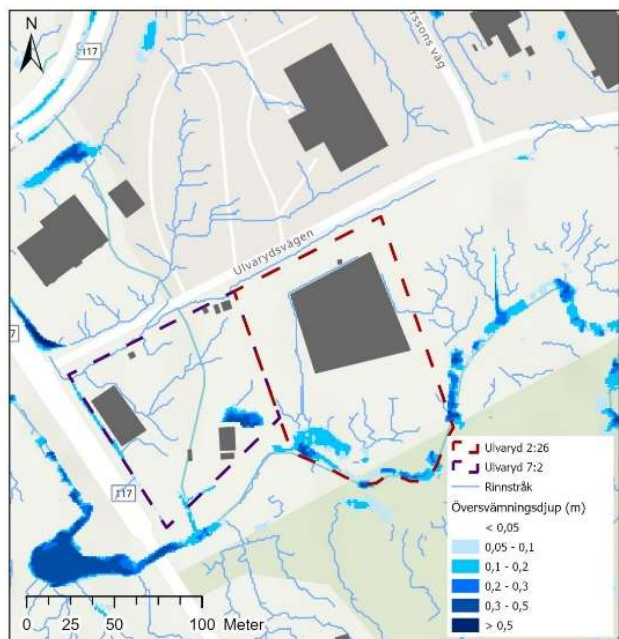
De båda fastigheterna ingår i ett stort avrinningsområde, avrinningsområdet för Grytån. Avrinning till de båda fastigheterna sker lokalt inom planområdet och till viss del från Ulvarydsvägen. För Ulvaryd 7:2 sker avrinning också från industriområdet beläget norr om fastigheterna. Hur vattnet rinner genom fastigheterna illustreras i Figur 3.

I dagsläget finns inga översvämningrisker från markavrinning vid skyfall inom de båda fastigheterna. Utredningen har inte tagit hänsyn till kapaciteten i Trafikverkets dike. Om diket inte

har tillräcklig kapacitet för att ta hand om det vattnet som tillrinner dit idag, finns risk att delar av Ulvaryd 7:2 kan översvämmas. Detta behöver undersökas i framtida utredningar.

På fastigheten Ulvaryd 2:26 sker enbart lokal avrinning. Skyfallsvattnet från fastigheten avrinner framför allt ner mot Grytån. En del avrinning sker även västerut till Ulvaryd 7:2 och en del norrut till Ulvarydsvägen. Förutom vid en lågpunkt i den västra delen av fastigheten ställer sig inget vatten inom Ulvaryd 2:26. Den lågpunkt som finns har ett varierande vattendjup som uppgår till maximalt 70 cm. Enligt Scalgo Live har lågpunkten kapacitet att fördröja 12 m³ vatten innan vidare avrinning sker söderut mot Grytån.

Ulvaryd 7:2 har förutom lokal avrinning även avrinning från Ulvarydsvägen i nord samt från Ulvaryd 2:26 i öst. Precis väster om Ulvaryd 7:2 ligger Trafikverkets dike. Detta dike bedöms belastas av skyfallsvatten som kommer norr ifrån, från delar av det omkringliggande industriområdet. Diket avleder vatten söderut till Grytån. Avrinningen från fastigheten Ulvaryd 7:2 sker framförallt västerut, mot det befintliga diket. En del vatten avrinner även söderut till Grytån.



Figur 3. Översvämningsdjup och rinnvägar för planområdet i händelse av ett skyfall. Figuren visar situationen i dagsläget.

Risk för radon

Planområdet innefattas i normalriskområdet för radon.

Skugga

En skuggstudie har tagits fram av kommunens GIS-ingenjör (2024-11-28) för att undersöka potentiella skuggbildningar från planförslaget. Skuggstudien har tagits fram genom en 3D-modell som redovisar skuggbildningar från planområdet olika tider på dygnet under vårsolstånd, sommarsolstånd, höstsolstånd och vintersolstånd. Byggnaderna som tagits fram på Ulvaryd 7:2 och Ulvaryd 2:26 utgår ifrån den maximala byggrätten.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (*Sveriges geologiska undersökning*) jordartskarta består marken inom planområdet av torv och isälvsediment (www.sgu.se, 2023). En geoteknisk utredning har tagits fram för Ulvaryd 2:26 av Intec Civil AB (2024-03-22) med hjälp av provgroppsgrävning. Utredningen resulterade i 5

provgropar med provtagning för samtliga. Två av provgroparna var tvungna att flyttas på grund av svår framkomlighet samt att vattennivån var i marknivån.

Markytan är kuperad med tydlig förhöjning i mitten av fastigheten och en generell lutning från nord till syd. Provgroparnas höjd varierade mellan +103,3 som högst i norra delen och +97,8 som lägst i södra delen av fastigheten. Provgroparna visar att jordlagren mestadels består av friktionsjord i form av sand och finsand. Med rådande jordarter, jordlagerföljder samt baserat på områdets topografi kan grundläggning med platta på mark vara en lämplig grundläggningsmetod. Det förväntas inte uppstå stabilitets- eller bärighetsproblem vid normal belastning med bakgrund i påträffade jordar.

Slutsatsen och rekommendationer är att marken generellt sett lämpar sig att exploatera enligt planerad byggnation ur geotekniska avseenden. Grundläggning med platta på mark anses vara en lämplig grundläggningsmetod. Inga grundförstärkningar bedöms vara nödvändiga under utgångspunkt att det är mindre byggnader utan större sättningskrav som uppförs.

Kompletterande geotekniska undersökningar rekommenderas vid detaljprojektering.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister (FMIS) finns det en fornlämning registrerad (L1954:9147) och en möjlig fornlämning (L1954:8358) registrerad i planområdet.

Den möjliga fornlämningen är lantbruksfastigheten på Ulvaryd 2:26, den fullt registrerade fornlämningen är på Ulvaryd 7:2. Båda fornlämningar är klassade som "Bytomt/gårdstomt".

Fornlämning L1954:9147 genomgick en förundersökning av Arkeologerna 2021. Det framkom 34 arkeologiska objekt i form av 3 diken, 5 gropar, 14 lager, 1 brunn, 11 stenkonstruktioner (stenläggningar, syllstensrader, stenpackningar). I östra delen framkom lämningar efter landsvägen, föregångaren till dagens väg 117. Byggnadslämningarna tolkades höra samman med byggnader som avbildats på kartan från 1830. Stratigrafiskt under dessa fanns dock äldre lämningar som kan vara äldre och gå ner i medeltid, vilket en 14C-analys visade. Fyndmaterialet var välbevarade och varierande. Innan exploatering inom område för fornlämning behöver fornlämningen slutundersökas.

Arkeologisk utredning steg två har genomförts på Ulvaryd 2:26 av Arkeologerna (2024) för att utreda den möjliga fornlämningen L1954:8358. Utredningens fältarbete är genomfördes i augusti

2024 och under arbetet framkom 30 arkeologiska lämningar. Innan exploatering på fastigheten Ulvaryd 2:26 krävs vidare arkeologiska insatser i form av förundersökning samt slutundersökning.

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).



Figur 4. Utdrag ur Riksantikvarieämbetets karttjänst Fornsök

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen på Ulvaryd 2:26 utgörs av två större byggnader, ett bostadshus med garage och ett uthus. På tomten finns också en mindre byggnad, en lekstuga (typ ”Friggebod”).

Bostadshuset är uppfört 1909 i 1,5-plan med källare. Ytermåtten är ca 11 x 10 m med kortsidorna mot norr respektive söder. Över entrén som vetter mot gårdsplanen i öster finns ett skärmtak med pelare av gult tegel. Fasaderna har gulfärgad spontad träpanel. Nedre delen och gavelpartier har liggande träpanel, i övrigt är den stående.

Garaget ansluter till byggnadens nordsida. Delar av dess fasad liksom en omfattning vid ytterdörren är i gult tegel. På garagetaket finns en balkong i tryckimpregnerat virke. Byggnaden saknar fasaddekorationer och ”snickarglädje”. Foder och lister är i vitt och enkelt utförda.

Sadeltaket är täckt med tvåkupiga takpannor. Takbeslag och avvattning är utförda i svart plåt. Det finns även två takkupor på ömse sidor om taknocken. Vindsvåningen har tvåluftsfönster och

bottenvåningen i huvudsak treluftsfönster. Fönstren saknar spröjs. Karmarna är vitmålade och bågarna röda.

Byggnaden förefaller ha genomgått flera ombyggnader. Tyvärr saknas tillräckliga underlag för att säkert kunna tidsbestämma och bedöma omfattningen av förändringarna. Sannolikt har en större förändring skett under 1970-talet då garaget tillkommit. Förmodligen har fasaden fått sin nuvarande utformning under samma tid eller möjligen under decennierna närmast efter.

Uthuset är en enkel byggnad med fasader rödfärgad träpanel, port och dörrar i svart och korrugerat plåttak. Den ursprungliga byggnadskroppen i 1,5 plan har måtten 10 x 8 meter. Till den har tidigt (före 1960-talet) fogats lägre tillbyggnader längs långsidorna. Det har sannolikt inte gjorts några mer omfattande förändringar av byggnaden efter detta.

Fysisk miljö

Området är lokaliserat inom ett verksamhetsområde, där det finns handel, drivmedelsstation, restaurang. En del av planområdet är exploaterat för laddstation och biogasstation. Resterande område består av naturmark, med en gårdstomt. Grytån löper längs med planområdesgränsen.

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.

Planområdet innehåller idag endast drivmedelsverksamhet. I någon mån kan den ses som en mötesplats, men bedöms inte bidra till social hållbarhet i någon större utsträckning. Med

planförslaget skapas dock förutsättningar för mötesplatser och service som kan bidra till ökad social hållbarhet.

Teknik

Området är anslutet till elnätet. Det finns en transformatorstation vid gränsen mellan Ulvaryd 7:2, Ulvaryd 2:26 och Ulvarydsvägen.

Service

Planområdet är lokaliserat ca 1,7 km från Markaryds centrum. Planförslaget är en del av utvecklingen av Ulvarydsområdet, där det inom nära räckvidd finns service i form av drivmedelsförsäljning och laddning av elbilar, restaurangverksamhet, handel och industri.

Trafik

Planområdet är beläget i sydöstra Markaryd, cirka 1,7 kilometer från centrala orten, vid väg 117 och Ulvarydsvägen. Trafikverket är väghållare för väg 117 och kommunen är väghållare för Ulvarydsvägen. Trafikflödet uppmättes år 2020 till 3300 fordon per dygn med 19 procent tung trafik på Ulvarydsvägen. (Tyréns 2021-03-01)

Längst med väg 117 finns infrastruktur för gång- och cykeltrafik. Markaryds station ligger ca 1,7 kilometer från området. Närmsta busshållplats "Ulvaryd" finns ca 250 meter från planområdet, busshållplatsen "Vagnmakarevägen" finns ca 500 meter från planområdet.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Grytån utgör en naturlig gräns för Ulvaryd 7:1 och Ulvaryd 2:26. Den låglänta strandzonen inom fastigheterna kommer att planläggas som naturområde. Området avskiljs lämpligen från Ulvaryd 2:26 och kan bilda en egen fastighet eller läggas till Ulvaryd 7:1. Tvärs över fastigheten Ulvaryd 7:2 reserveras mark för underjordiska ledningar för att säkerställa befintlig vattenledning. Längs fastighetsgränsen mellan Ulvaryd 7:2 och 2:26 reserveras mark för att möjliggöra en driftsväg till föreslagen dagvattenanläggning.

Natur

En del av planområdet, Ulvaryd 7:2, är ianspråktaget för drivmedelsverksamhet. Strandområdena inom Ulvaryd 7:1 och 2:26 ingår i våtmarksinventeringen men naturvärdena lokalt har inte närmare

undersökts. Dock görs bedömningen att aktuella områden har ett visst naturvärde och att de bibehålls samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras. Naturmarken vid Grytån bevaras därför genom användningsbestämmelsen NATUR.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse på Ulvaryd 2:26 föreslås rivas. Bebyggelsen på Ulvaryd 2:26 utgörs av två större byggnader, ett bostadshus med garage uppfört 1909 i 1,5-plan med källare och ett uthus. På tomten finns också en mindre byggnad, en lekstuga (typ "Friggebod").



Figur 5-8. Bostadshus på Ulvaryd 2:26 (Jonas Ronsby, februari 2025)



Vid jämförelse av flygfoton (Lantmäteriet) går det att se att utformningen av fastigheten haft en dramatisk förändring. Bland annat saknas en byggnad som på flygfotot från 1960 fanns på den västra sidan. Även entrén har flyttats från den västra till den norra sidan.



Figur 9. Flygfoto 1960



Figur 10. Flygfoto 1975

Enligt (Boverkets byggregler BBR BFS 2011:6 med ändringar till och med BFS 2020:4 1:2213, s 6–7) Är en särskilt värdefull byggnad sådan som avses i 8 kap. 13 § PBL antingen för att den har sådana värden i sig eller för att den utgör en väsentlig del av en särskilt värdefull bebyggelsemiljö. Enligt BFS (2016:6) utgör byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad en så begränsad del av byggnadsbeståndet att flertalet av dem kan antas uppfylla något av kriterierna för särskilt värdefull byggnad.

Enligt BBR kan en byggnad vara särskilt värdefull om den:

- Tydliggör tidigare samhällsförhållanden.
- Tydliggör samhällsutvecklingen.
- Utgör en källa till kunskap om äldre material och teknik.
- Från konstnärlig synpunkt uppvisar särskilda estetiska kvaliteter eller har en hög ambitionsnivå med avseende på arkitektonisk gestaltning eller i utförande och materialval eller i konstnärlig gestaltning och utsmyckning.
- Värderas högt i ett lokalt sammanhang.

Vid undersökning av bebyggelsen framgår det dock att byggnaderna samt omgivningen runt omkring ändrats och förvanskats så att det inte längre är representativt för bebyggelse innan 1920-talet. Byggnaderna anses inte uppfylla något av kriterierna ovan.

Landskapsbild

Det har tagits fram en landskapsanalys av kommunens GIS-ingenjör (2024-11-28) där områdets terräng och byggnadsyta i maximalläge lagts in i en 3D-modell. Vyer har tagits fram för att redovisa påverkan på landskapsbilden. Planförslaget bedöms inte påverka närliggande bebyggelse på ett negativt sätt då landskapsbilden inte bedöms som känslig. Ulvaredsområdet karakteriseras av stora byggnadsvolymer och stora hårdgjorda ytor. Planförslaget påverkar inte denna miljö negativt utan skapar snarare förutsättningar att med ny bebyggelse förbättra områdets gestaltning.

För den bostadsbebyggelse öst och söder om området döljer sig de byggnaderna i ett maximalläge bakom träden och bedöms inte ha någon påverkan på landskapsbilden eller insyn. Se figur 11 och 12.



Figur 11. Utdrag ur landskapsanalys, vy sett från söder



Figur 12. Utdrag ur landskapsanalys, vy sett från öster

Miljö

Miljöbedömning

Planförslaget bedöms inte gå emot syftena för de riksintressen som berör planområdet, och det bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer negativt.

Det nu kända förhållandena om området och planansökan innebär att det inte kan antas att det finns en risk för att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen utgår från redovisad beskrivning av platsen, planen och undersökning av planens miljöpåverkan

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Genomförandet av detaljplanen innebär en viss påverkan, dock inte betydande miljöpåverkan. Planförslaget är förenligt med kommunens inriktning och ställningstagande för verksamheter och industri. Med ett fokus på komplettering av nuvarande verksamhetsområde. De värden som riskerar att påverkas negativt bedöms avhjälpas med reglering av markanvändning och egenskapsbestämmelser inom planområdet.

Strandskydd

Hela planområdet omfattas av beräknat strandskydd. När en ny detaljplan tas fram behöver strandskyddet upphävas på nytt. Planförslaget upphäver strandskyddet inom all kvartersmark och allmän plats. Strandskyddet inom naturmark behöver upphävas för att möjliggöra för en dagvattendamm som på ett adekvat sätt kan rena dagvatten från kvartersmarken. Miljöbalkens 7 kap 18c§ reglerar särskilda skäl för upphävande av strandskyddet. I enlighet med Miljöbalkens särskilda skäl 7 kap 18c pkt 1 och pkt 5 har marken redan i stor del tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte samt tillgodoser ett angeläget allmänt intresse.

Dagvatten

Eftersom fastigheterna ligger precis uppströms recipienten krävs ingen fördröjning av vare sig dagvatten eller skyfall. Däremot krävs rening av dagvatten för att recipientens möjlighet att uppnå MKN inte försämras. Dimensioneringen för rening av dagvatten har gjorts efter önskad reningseffekt. För planområdet krävs en våtmarksanläggning om ca 460 m². Den framtida exploateringsgraden och typ av verksamhet kommer påverka dimensioneringen av dagvattenanläggningarna.

En större våtmarksanläggning föreslås lokaliseras inom naturmark, som är dimensionerad för att rena dagvatten från Ulvaryd 7:2 och Ulvaryd 2:26. På så sätt kan vattnet rinna med självfall från

Ulvaryd 7:2 och 2:26 ner till anläggningen. Kommunen har gjort bedömningen att våtmarksanläggningen fyller sin funktion bäst inom allmän platsmark då kommunen är huvudman för allmän platsmark och kommer vara ansvariga för projektering, anläggning och drift av anläggningen. Oljeskiljare bör däremot finnas på parkeringsytorna inom kvartersmark innan rening görs i anläggningen. Våtmarksanläggningens placering kan innebära risk för att den kan komma att översvämmas när flödena i Grytån är höga, men hur ofta detta skulle ske har inte utretts i vattenutredningen. Troligtvis kan strandområdet komma att påverkas vid till exempel snösmältning och vårflood. Vattenutredningen konstaterar att det är mer osannolikt att skyfall skulle sammanfalla med 200-årsflöde i Grytån än att händelserna sker separat. Vid projektering kommer det krävas mer detaljerade studier kring flöden och åtgärder för att säkerställa att anläggningen lokaliseras på en plats som är mindre känslig för översvämningar och att riskerna därmed minimeras. Beroende på utformning kan den vara olika känslig för eventuella översvämningar. Exempelvis kan anläggningen skyddas av en vall eller andra markåtgärder. Grytåns morfologiska tillstånd ska inte påverkas. Vattenutredningen visar exempel på våtmarksanläggning inom naturmark i figur 10. Dagvattendammen regleras inom naturmark i plankartan och föreslås anläggas och drivas av kommunen. Till plankartan har markreservat för körtrafik lagts längs med fastighetsgränsen på Ulvaryd 7:2 och 2:26 för att säkerställa driftsväg till anläggningen.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Tillkommande drivmedelrelaterad verksamhet och bebyggelse för hotell, handel och restaurang kan förväntas leda till en ökning av trafikrörelser i området. Trafiknivåerna bedöms dock vara av måttlig omfattning och inte komma upp i sådana nivåer att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Vatten

En vattenutredning har tagits fram av Tyréns (2024-09-11). I Tabell 2 redovisas föroreningshalten för befintlig och planerad bebyggelse för respektive fastighet, samt de riktvärden som utredningen har utgått ifrån. De värden som markeras med rött i tabellen överstiger riktvärdet för det aktuella ämnet. Hårdgjorda ytor för de båda fastigheterna har räknats som väg, då det antas vara relativt trafikerade. Mer trafik leder till en ökad föroreningsbelastning och därmed ett större reningsbehov. Beroende på vilken typ av verksamhet som kommer byggas på Ulvaryd 2:26 kommer reningsbehovet påverkas.

I tabellen visas en ökning av de flesta ämnena efter exploatering på de båda fastigheterna. Ökningen är oundviklig när ett område med låg hårdgöringsgrad exploateras med ökad användning av asfalt- och takytor. Denna ökning är särskilt hög då det är mycket bil- och lastbilstrafik. För Ulvaryd 7:2 är ökningen betydligt mindre, detta då fastigheten redan är delvis exploaterad.

Ämne	Riktvärde	µg/l			
		Ulvaryd 7:2		Ulvaryd 2:26	
		Befintligt	Framtid	Befintligt	Framtid
P	50*	80	88	110	91
N	1250*	1500	1600	1100	1500
Pb	14	4,1	4,9	2,4	4,9
Cu	10*	13	15	8,9	16
Zn	30*	32	37	22	45
Cd	0,45	0,25	0,033	0,14	0,39
Cr	7*	7,5	9,3	2,1	7,4
Ni	34	4,5	5,6	1,6	5,2
Hg	0,07	0,043	0,051	0,012	0,037
SS	25000*	35000	43000	17000	37000
Olja	1000*	500	610	150	450
BaP	0,27	0,032	0,039	0,0069	0,03

Figur 13. Utdrag ur vattenutredningen (Tabell 2). Genomsnittlig föroreningsbelastning från befintlig och planerad markanvändning för de båda fastigheterna. Riktvärdena är hämtade från HaV och där de saknats har kompletteringar gjorts från miljöförvaltningen i Göteborg (Göteborg Stad, 2020). Dessa värden är markerade med *.

Vattenutredningen redovisar att åtgärder behöver implementeras för att inte försämra recipientens status eller möjlighet att uppnå MKN. Vattenutredningen redovisar förslag på åtgärder i form av biofilteranläggning och/eller våtmarksanläggning. Eftersom fastigheten planeras exploateras med en stor parkeringsyta behöver även oljeavskiljare installeras för att säkerhetsställa att bensin och olja inte sprids från verksamheten.

För att inte försämra recipientens status föreslås en större våtmarksanläggning inom naturmark. Anläggningen ska vara dimensionerad för att rena dagvatten från Ulvaryd 7:2 och Ulvaryd 2:26. På så sätt kan vattnet rinna med självfall från fastigheterna ner till anläggningen. Föreslagen åtgärd medför att samtliga riktvärden klaras för de olika parametrarna. Det är viktigt att ha en ansvarig för skötsel samt uppföljning av dammarnas effekt för att se att åtgärderna har den effekt som kommunen har räknat med.

Ämne	µg/l			
	Riktvärde	Ulvaryd 2:26		
		Befintligt	Framtid	Framtid med rening (Biofilter)
P	50*	110	91	49
N	1250*	1100	1500	930
Pb	14	2,4	4,9	1,4
Cu	10*	8,9	16	8,1
Zn	30*	22	45	11
Cd	0,45	0,14	0,39	0,071
Cr	7*	2,1	7,4	3,7
Ni	34	1,6	5,2	1,3
Hg	0,07	0,012	0,037	0,018
SS	25000*	17000	37000	14000
Olja	1000*	150	450	160
BaP	0,27	0,0069	0,03	0,0053

Figur 14. Genomsnittlig föroreningsbelastning från befintlig och planerad markanvändning, med och utan rening för Ulvaryd 2:26. Riktvärden är hämtade från Havs- och vattenmyndigheten (HaV, 2019). Där riktvärden saknas hos HaV har kompletteringar gjorts från miljöförvaltningen i Göteborg (Göteborg Stad, 2020). Dessa värden är markerade med *.

Ämne	µg/l				
	Riktvärde	Ulvaryd 7:2			
		Befintligt	Framtid	Framtid med rening (Biofilter)	Framtid med rening (Våtmark)
P	50*	80	88	49	50
N	1250*	1500	1600	930	1100
Pb	14	4,1	4,9	1,4	2
Cu	10*	13	15	8,1	7,7
Zn	30*	32	37	11	18
Cd	0,45	0,25	0,033	0,071	0,21
Cr	7*	7,5	9,3	3,7	2,4
Ni	34	4,5	5,6	1,3	2,7
Hg	0,07	0,043	0,051	0,018	0,024
SS	25000*	35000	43000	14000	13000
Olja	1000*	500	610	160	67
BaP	0,27	0,032	0,039	0,0053	0,0073

Figur 15. Genomsnittlig föroreningsbelastning från befintlig och planerad markanvändning, samt med rening för Ulvaryd 7:2. Riktvärden är hämtade från Havs- och vattenmyndigheten (HaV, 2019). Där riktvärden saknades hos HaV har kompletteringar gjorts från miljöförvaltningen i Göteborg (Göteborg Stad, 2020). Dessa värden är markerade med *.

Idag släpps dagvatten från hela Ulvarydsområdet direkt i recipient. Kommunen ser en vikt i att miljö kvalitetsnormer för vatten hanteras långsiktigt ur ett helhetsperspektiv.

Planområdet gränsar till vattenförekomsten Grytån och dessutom ligger en stor del av planområdet inom Grytåns svämplan. Vattendraget och vattendragets svämplan ligger inom naturmark. Då dagvattendamm tillåts inom naturmark kan svämplanen komma att påverkas. Föreslagen

dagvattendamm bör utformas på så sätt att det inte har negativ påverkan på vattendragets morfologiska tillstånd, med tålighet att svämmas över.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen att ”det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa”. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Eftersom drivmedelsstationen och övriga föreslagna verksamheter placeras mer än 100 meter från närmaste bostäder bedöms risken för bullerstörningar från dessa som minimal. Drivmedelsstationen i sig är inte bullerkänslig då människor generellt enbart kommer vistas under kortare perioder vid den. Övriga föreslagna verksamheter bedöms inte medföra påtagliga bullerstörningar.

Ökade trafikmängder och trafikbullerpåverkan utreds i trafikbullerutredning (Tyréns, 2021-03-02). Jämfört med nollalternativet visar beräkningarna att utbyggnaden av Ulvarydsområdet beräknas öka den ekvivalenta trafikbullernivån på Ulvarydsvägen vid befintliga bostäder med 0-2 dBA och att riktvärdet för befintlig miljö 65 dBA ekvivalentnivå inte förväntas överskridas. Det finns även befintlig bostadsbebyggelse ca 200 meter söder om planområdet. Då bullernivåer från Ulvarydsvägen sjunker drastiskt redan 50 meter från vägen förväntas befintlig bostadsbebyggelse inte påverkas.

Skyfall

Vid skyfall krävs en höjdsättning av Ulvaryd 2:26 som möjliggör för skyfallsvattnet att avrinna ner mot Grytån. För Ulvaryd 7:2 behöver rinnvägar genom fastigheten kontrolleras för att möjliggöra att skyfallsvattnet kan rinna söderut mot Grytån utan att skada befintlig eller planerad bebyggelse.

Översvämning

Hydraulisk modellering av Grytån visar att exploateringen medför en höjning av vattennivån på 2 cm vid ett klimatanpassat 200-årsflöde. Höjningen av vattennivån har begränsad påverkan på översvämningens utbredning och planerad exploatering bedöms därför inte ha betydande påverkan på omgivningen. Planerade verksamheter på fastigheterna bedöms inte heller påverkas vid studerad höjdsättning.

Olyckor

Planområdet är beläget i närheten av E4:an som är primär transportled för farligt gods. Enligt praxis ska frågorna beaktas vid fysisk planering inom 150 meter från transportleder för farligt gods.

Enligt riskutredning (Sweco, 2020) för farligt gods i Markaryd är delar av planområdet lokaliserat inom 150 meter från dike. Den nordligaste delen av planområdet är lokaliserat inom 150 meter från dike. Eftersom 7:2 endast planeras för drivmedelsändamål och har en låg persontäthet ställs inga krav på åtgärder.

Skugga

Enligt den framtagna solstudien kommer planförslaget påverka befintlig bostadsbebyggelse i öst vid höstsolstånd kvällstid. Det anses inte innebära en större förändring då träd mellan planområdet och bostadsbebyggelsen hinner skapa skuggbildningar över bostadshusen innan bebyggelse från planförslaget.

Sociala

Barn

Möjligheten för barn att röra sig inom och till planområdet bedöms bristande. Mycket trafik och tung trafik kommer finnas i området. Barn bör inte vistas utan uppsyn i området.

Riksintressen

Totalförsvar

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

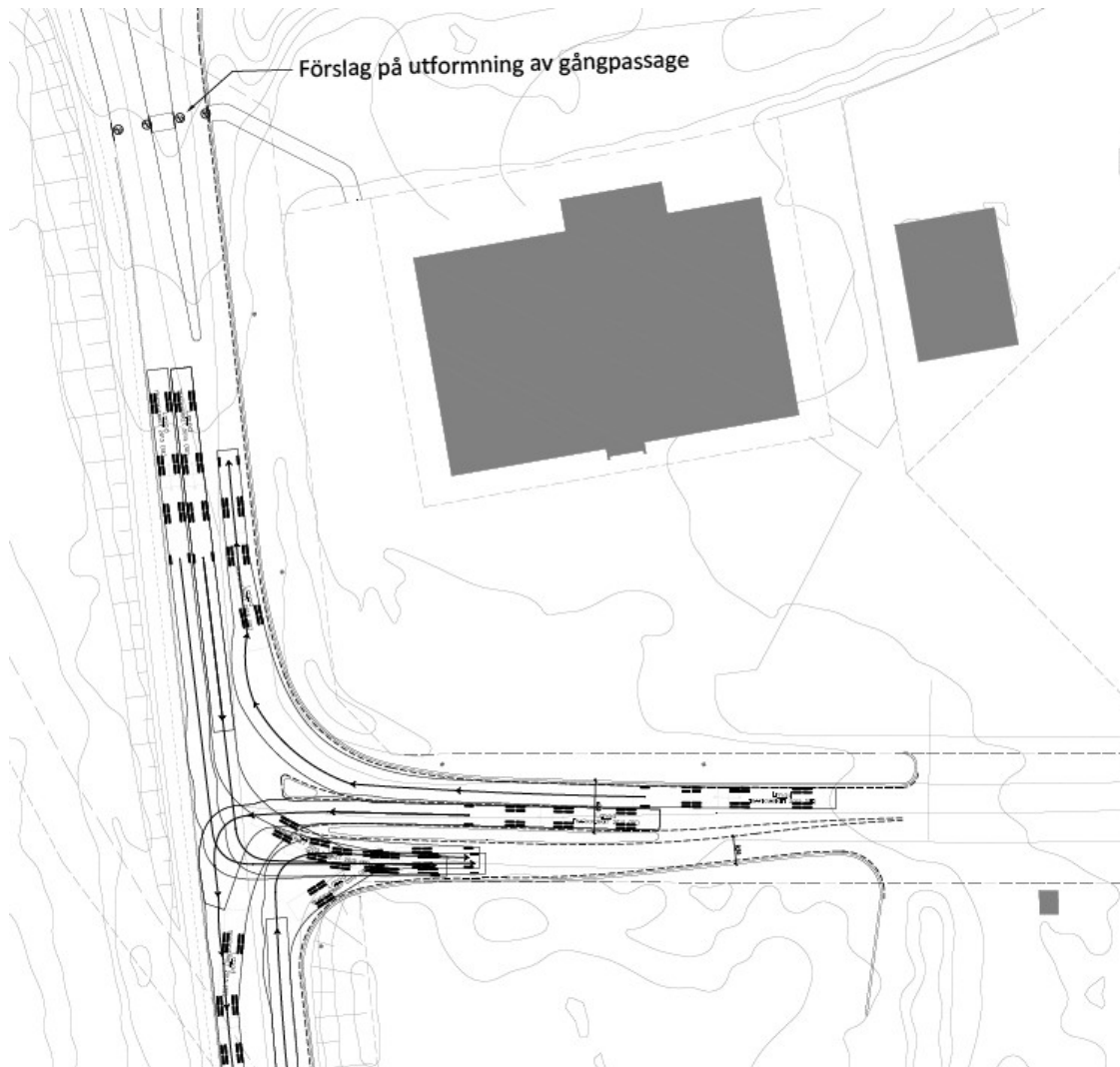
Skogsbruk

Den skogsmark som finns på fastigheten 2:26 är i sådan liten mängd att skogsbruk inte påverkas.

Trafik

Motortrafik

En trafikutredning har tagits fram av Tyréns år 2021 (Tyréns, 2021-03-01) som underlag för pågående planarbete längre in i Ulvarydsområdet. I trafikutredningen genomfördes kapacitetsberäkningar för ett nuläge med befintliga trafikmängder samt för ett prognosår 2040, där det beräknas öka med 1000 fordon per dygn till 4300 – där 21% är tung trafik. Trafikutredningen i olika scenarion beräknat på förväntad trafikallsträng. Eftersom planområdet medger för drivmedel, handel och verksamheter förväntas trafikmängderna i området att öka. För att bemöta detta föreslår trafikutredningen från 2021 att skapa en korsning med tre filer genom att bredda Ulvarydsvägen söderut. Se exempel i figur 17.



Figur 16. Exempel på utformning av korsning med 3 körfält.

Gång- och cykeltrafik

Längs med östra sidan av 117 löper gång- och cykelbana fram till nästkommande vägkorsning. I trafikutredningen från Tyréns (2021-03-01) med tillhörande utformningsförslag i PM (2022-02-11) föreslås en gångpassage över väg 117 för att möjliggöra gång- och cykeltrafik till området. Vidare leds gång- och cykeltrafikanter in i området norr om Rasta och Burger King, för att ansluta till nuvarande GC-väg i resterande område.

Bilden nedan redovisar ett exempel på hur det kan tänkas genomföras. Den redovisar även utredningsområdet för övergångsställe över Ulvarydsvägen för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.



Figur 17. Röd streckad väg redovisar hur gång- och cykeltrafikanter på säkert sätt kan ledas in i Ulvarydsområdet. Gul markering redovisar utredningsområde för placering av övergångställe över Ulvarydsvägen.

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 2025

Siv Modée
Miljö- och byggchef

Isabelle Mandegård
Planarkitekt

Jonas Ronsby
Planarkitekt

