

Ärlan 4

Plan- och genomförandebeskrivning

Ny detaljplan för Ärlan 4



Standardförfarande
MBN 2025.42



Namn	Detaljplan för Ärlan 4
Diarienummer	MBN 2025.42
Planbesked	KSAU § 83, 2025-08-11
Planuppdrag	KSAU § 106, 2025-09-08
Komp. Planuppdrag	KSAU § 144, 2025-11-03
Beslut om samråd	MBN § 94, 2025-12-08
Beslut om granskning	MBN § 26, 2026-02-09
Beslut om antagande	KF § 58, 2026-04-27
Laga kraft	2026-06-01

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

Handlingar

• Plankarta	2026-06-01
• Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)	2026-06-01
• Bedömning av betydande miljöpåverkan	2025-11-01
• Fastighetsförteckning	2025-10-01
• Antikvarisk förundersökning	2025-10-20
• Samrådsredogörelse	2026-01-30
• Granskningsutlåtande	2026-03-25

Innehåll

Detaljplanens syfte	5
Syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Detaljplanens omfattning och lokalisering	5
Planförslag.....	5
Genomförandetid.....	6
Allmän plats	6
Kvartersmark.....	6
Ärendeinformation	6
Motiv till detaljplanens regleringar	7
Motiv till reglering	7
Användningsbestämmelser inom kvartersmark	7
Egenskapsbestämmelser för del av kvartersmark	7
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	8
Genomförandefrågor.....	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Tekniska frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Organisatoriska frågor	11
Kulturvärden	11
Planeringsunderlag.....	12
Kommunala	12
Utredningar.....	12
Planeringsförutsättningar	13
Kommunala	13
Riksintressen.....	14
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	15
Miljökvalitetsnormer	15
Natur	17
Miljö	18
Hälsa och säkerhet	19
Geotekniska förhållanden.....	21
Hydrologiska förhållanden	21

Kulturmiljö.....	22
Fysisk miljö	23
Sociala förutsättningar	23
Teknik	24
Service	24
Trafik	24
Konsekvenser	26
Fastighetsindelning	26
Servitut och rättigheter	26
Riksentressen.....	26
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	26
Miljökvalitetsnormer	26
Natur	27
Miljö	27
Hälsa och säkerhet	28
Förorenad mark.....	30
Brandskydd	30
Geotekniska förhållanden.....	31
Hydrologiska förhållanden	31
Kulturmiljö.....	31
Sociala förutsättningar	32
Trafik	33
Medverkande tjänstemän.....	34

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder, centrumändamål, och vård genom att ersätta nuvarande ändamål (A – Allmänt ändamål). Den ändrade markanvändningen skapar en större flexibilitet och en långsiktigt hållbar utveckling i centrala Markaryd.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planområdet är beläget i centrala Markaryd, strax väster om centralstationen. Planförslaget omfattar fastigheten Ärlan 4 och är 7334 m² stort. Området utgörs av olika bebyggelsegrupper med förgårdsmark och alléer runt fastighetsgränsen. Söder om planområdet löper Kronobergsgatan som förbinder planområdet med centrala Markaryd. På andra sidan av Villagatan finns en gymnasieskola, en däckverkstad samt ett hyreshus med bostäder. Norr om planområdet finns Germunds kapell med tillhörande församlingslokaler. De befintliga byggnaderna inom planområdet har en byggnadsarea om cirka 1700 m² och har tidigare nyttjats som folkhögskola. Fastigheten Ärlan 4 är i privat ägo.



Figur 1: Omgivningskarta

Planförslag

Planförslaget innebär att den befintliga byggnaden inom fastigheten Ärlan 4 ges en ny användning som möjliggör bostäder, vård och centrumverksamhet. Planen utgår från den befintliga byggnadens struktur och placering och medger en tillkommande byggrätt som utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden och arkitektoniska karaktär.

Den befintliga volymen och höjden behålls, och planbestämmelser införs för att säkerställa bevarande av fasadutformning och vissa övriga exteriöra värden.

Fastigheten har en gårdsyta som bevaras som gemensam vistelseyta. Trafiklösningen utgår från befintliga infarter, och ingen ny utfart eller förändring av gatumiljön föreslås.

Planförslaget möjliggör därmed en utveckling av Ärlan 4 för nya användningar inom ramen för befintlig bebyggelse, samtidigt som byggnadens kulturhistoriska värden säkerställs och dess roll i stadsbilden bevaras.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara fem år (60 månader) från det att planen vunnit laga kraft. Under denna period får planen inte ändras eller upphävas mot fastighetsägarens vilja. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kommunen ges möjlighet att ersätta den med ny plan.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Inom planområdet bedöms ingen ny allmän platsmark behöva anordnas. Markaryds kommun är huvudman för befintlig allmän plats i angränsande områden.

Kvartersmark

Kvartersmark är mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter som skola och förskola.

I denna detaljplan utgörs hela planområdet av kvartersmark som tillhandahåller användningar för bostäder, centrumändamål och vård.

Ärendeinformation

Kommun: Markaryds kommun

Namn: Detaljplan för Ärlan 4

Diarienummer: 2025.42

Hänvisning till beslutsprotokoll: KSAU § 106, 2025-09-08 och KSAU § 144, 2025-11-03

Detaljplanen påbörjades: Startmöte hölls den 2025-09-17

Planprocess: Planärendet genomförs med standardförfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (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 kvartersmark

B - Bostäder

Regleringen möjliggör bostadsändamål inom hela planområdet. Detaljplanen medger en sammanlagd byggnadsarea om cirka 2 500 m². Syftet med regleringen är att möjliggöra en omvandling av befintliga byggnader till bostäder samt eventuella kompletteringar. Regleringen utgör därmed en direkt följd av planens syfte att ge området en ny användning med bostäder som huvudinriktning.

D - Vård

Regleringen möjliggör vårdändamål inom hela planområdet. Detaljplanen medger en sammanlagd byggnadsarea om cirka 2 500 m². Syftet med regleringen är att möjliggöra en omvandling av befintliga byggnader till vård samt eventuella kompletteringar. Regleringen utgör därmed en direkt följd av planens syfte att ge området en ny användning i form av vårdändamål.

C – Centrum

Regleringen möjliggör centrumändamål inom hela planområdet. Detaljplanen medger en sammanlagd byggnadsarea om cirka 2 500 m². Syftet med regleringen är att möjliggöra en omvandling av befintliga byggnader till den breda användningens centrum, för att skapa förutsättningar för långsiktig planering med en flexibel användning. Byggrätten möjliggör också för eventuella kompletteringar. Regleringen utgör därmed en direkt följd av planens syfte att ge området en ny användning i form av centrumändamål.

Egenskapsbestämmelser för del av kvartersmark

Nedan redovisas de egenskapsbestämmelser som reglerar delar av kvartersmarken inom planområdet.

Begränsning av markens utnyttjande (prickmark)

Bestämmelsen anger områden som inte får förses med byggnad. Motivet är att säkerställa de kulturhistoriska värden som knyter an till platsens ursprungliga arkitektur och landskapsstruktur. Prickmarken bidrar även till att bevara alléns funktion och karaktär. Regleringen stödjer hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken genom att skydda befintliga natur- och kulturvärden utan att ny mark tas i anspråk.

U-område – U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen har införts för att säkerställa att befintliga underjordiska allmännyttiga ledningar i planområdets östra del kan ligga kvar och vara förenliga med detaljplanens markanvändning. Inom området får därför inte åtgärder vidtas som kan hindra eller försvåra bibehållandet av ledningarna.

Höjd på byggnadsverk – h₁ 8.0 och 12.0

Bestämmelserna anger högsta nockhöjd för befintliga byggnader. Motivet är att bevara den befintliga volymskillnaden mellan den högre huvudbyggnaden och tillbyggnaderna, där de senare underordnar sig huvudbyggnaden genom sin lägre höjd och sina platta tak.

Detta förhållande är en tydlig del av platsens arkitektoniska helhet och bidrar till att avläsa platsens olika byggnadsskeden. Genom att reglera byggnadshöjderna säkerställs att denna hierarki mellan byggnadsvolymerna bibehålls även vid framtida anpassningar eller tekniska kompletteringar.

På så sätt tydliggörs de olika årsringarna inom bebyggelsen, samtidigt som risken för tillägg som förändrar skalan eller bryter den befintliga relationen mellan volymerna undviks. Höjddregleringen bidrar därmed till att bevara den ursprungliga gestaltningen och den kulturhistoriskt värdefulla siluetten inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Nedan redovisas de egenskapsbestämmelser som reglerar all kvartersmark inom planområdet.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter

Bestämmelsen anger högsta nockhöjd för komplementbyggnader. Motivet är att bevara den befintliga volymskillnaden mellan huvudbyggnaden, tillbyggnaderna, och komplementbyggnaderna. Komplementbyggnaderna avses underordnas sig huvudbyggnaderna gällande volym för att bevara den kulturhistoriskt värdefulla siluetten inom planområdet.

Största byggnadsarea är 2 500 m²

Bestämmelsen begränsar den sammanlagda byggnadsarean till 2 500 m². Motivet är att möjliggöra en balanserad utveckling av befintliga byggnader och eventuell komplettering, utan att den befintliga strukturens skala och gårdsrummets karaktär påverkas negativt. Regleringen konkretiserar planens syfte att möjliggöra bostäder, centrum- och vårdverksamheter inom ramen för befintlig bebyggelse och befintliga fastighetsgränser.

Ändringar ska genomföras varsamt så att byggnadernas karaktärsdrag, proportioner och materialverkan bibehålls

Motivet är att säkerställa att den befintliga bebyggelsens arkitektoniska uttryck och rumsliga struktur bevaras även vid ombyggnad till bostäder, vård- eller centrumverksamhet. Bestämmelsen fungerar som vägledning för framtida prövningar av bygglov och anmälan.

Vid underhåll och ändring ska natursten/kalksandsten och kopparplåt bevaras eller ersättas med material som till färg, struktur och fogverkan överensstämmer med befintlig karaktär

Motivet är att bevara byggnadernas sammanhållna materialpalett och detaljutförande, vilka är centrala för anläggningens kulturhistoriska och arkitektoniska värde. Bestämmelsen fungerar som vägledning för framtida prövningar av bygglov och anmälan.

Ändringar av gårdsplanen och ljusgården ska utföras varsamt så att deras huvudsakliga karaktär av öppenhet, ljusinsläpp och rumslig sammanhållning bevaras

Motivet är att bevara de centrala rummen i bebyggelsens struktur, som utgör viktiga kvaliteter för både kulturmiljön och framtida bostadsanvändning. Bestämmelsen säkerställer att dessa ytor fortsatt fungerar som ljusförande och samlande rum och att eventuella förändringar inte påverkar upplevelsen av öppenhet och ljusföring negativt. Bestämmelsen fungerar som vägledning för framtida prövningar av bygglov och anmälan.

Genomförandefrågor

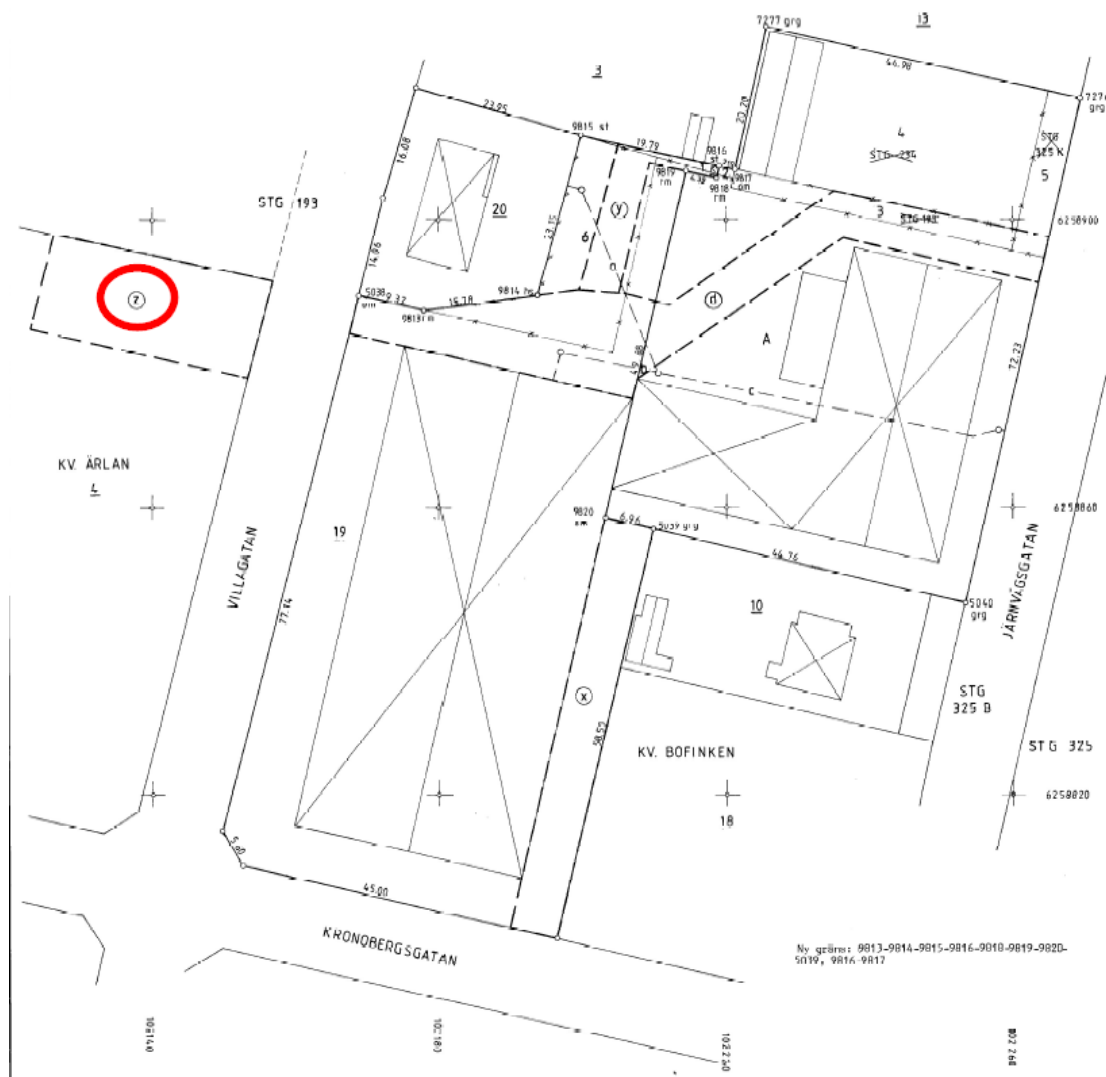
Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet omfattar endast fastigheten Ärlan 4. I dagsläget omfattas fastigheten av en tomtindelning, 07-MAS-84. Tomtindelningen för fastigheten Ärlan 4 kommer att upphävas i samband med antagandet av denna detaljplan då den i dagsläget bedöms vara en försvårande belastning om fastighetsägarna vill genomföra mindre fastighetsregleringar inom Ärlan 4.

Rättigheter

Inom planområdet finns ett gällande servitut mellan fastigheterna Ärlan 4 (tjänande fastighet) och Bofinken 20 (härskande fastighet). Servitutet innebär att Bofinken 20 har rätt att nyttja parkeringsplatser inom det område som i servitutet benämns ”område z”, vilket utgör den östra delen av Ärlan 4:s parkering mot Villagatan. För detaljerad information hänvisas till bilagd servitutshandling.



Figur 2: Område z på fastighet Ärlan 4 är inringat i rött.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Tekniska åtgärder kan bli aktuella i samband med genomförandet, bland annat avseende anslutning till VA, el och fiber. Dagvattenhantering ska lösas lokalt (LOD) i så stor utsträckning som möjligt. Mer detaljerade tekniska lösningar tas fram i projekteringsskedet.

Utbyggnad av allmän plats

Ingen ny allmän plats föreslås inom planområdet. Planområdet ansluter till en befintlig gatustruktur i form av Storgatan i väster, Kronobergsgatan i söder och Villagatan i öster. Eventuella justeringar av befintlig gata eller gångvägar utreds vidare i samband med genomförandet.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunens befintliga VA-nät. Vid ny bebyggelse ska exploatören bekosta anslutningsavgifter enligt gällande taxa. Kapaciteten i det befintliga nätet behöver säkerställas inför genomförandet. Anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten finns i Kronobergsgatan.

Bilparkering

Erforderlig parkering ska lösas inom kvartersmarken. Fastighetsägaren har ansvar att i samband med bygglov visa att parkeringsbehovet är tillgodosett. Två parkeringsytor finns redan inom planområdet och avses tillgodose behovet.

Avfall

SSAM AB vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så att det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall, transportvägar samt vändplatser etc. ska följa ”Handbok för avfallsutrymmen” och ”Avfallsföreskrifter för Markaryds kommun”. Avfallshanteringen ska ske inom fastigheten. Detta hanteras i bygglovet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören bekostar framtagandet av detaljplanen samt de utredningar som krävs för planprocessen. Även anslutningsavgifter för vatten, spill- och dagvatten, el och fiber bekostas av exploatören. Eftersom den befintliga infrastrukturen kan användas, både vad gäller VA-ledningar och gator, uppstår inga gatukostnader för exploatören och inte heller några merkostnader för kommunens VA-kollektiv.

I genomförandeskedet bekostar exploatören eventuella kostnader kopplade till upprustning av anläggningar, parkeringar, grönytor, dagvattenhantering och nödvändiga anslutningar till teknisk infrastruktur.

Planavgift

Exploatören/fastighetsägaren står för kostnader för framtagande av detaljplan och erforderliga utredningar. Planavgift tas inte ut i samband med bygglovsprövning eftersom detaljplanen bekostas av exploatören.

Drift av vatten och avlopp

VA-kollektivet ansvarar för underhåll av VA-ledningar fram till anslutningspunkt. Planområdet har en befintlig anslutning till den allmänna vatten- och avloppsanläggningen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Kommunen bedömer att något exploateringsavtal inte behöver upprättas i samband med denna detaljplan. Detaljplanen innebär en ändrad användning av befintlig kvartersmark och medför inte behov av ny eller ombyggd allmän plats, nya gator, tekniska anläggningar eller andra kommunala investeringar som normalt regleras genom exploateringsavtal. Genomförandet av detaljplanen kan därmed ske utan särskilda avtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas av kommunfullmäktige det andra kvartalet 2026. Planarbetet bedrivs enligt nedanstående tidplan. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Tidplanen är preliminär då synpunkter och/eller uppkomna frågor under arbetets gång kan innebära att tidplanen förändras.

- Samråd: 2025-12-15 till 2026-01-19
- Granskning: 2026-02-16 till 2026-03-02
- Antagande: Q2 2026
- Laga kraft: Q2 2026

Kulturvärden

Bevarandekrav

Planförslaget innehåller inga planbestämmelser som innebär formellt bevarandekrav. Kulturmiljövärdena hanteras i stället genom varsamhetsbestämmelser som vägleder framtida förändringar utan att utlösa ersättningsskyldighet.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Följande gällande detaljplaner finns inom eller i anslutning till planområdet

- **Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Ärlan m.m.**
Antagen av byggnadsnämnden 1965-03-03. Laga kraft 1965-08-18.

Grundkarta

- **Grundkarta.** Plankartan baseras på utdrag ur Markaryd kommuns primärkarta. Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30. Höjdsystem: RH2000. Utdraget är gjort 2025-10-14.

Översiktsplan och planeringsstrategi

- **Översiktsplan för Markaryds kommun.** Antagen av KF 2022-06-27. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.
- **Planeringsstrategi för Markaryds kommun.** Antagen av KF 2023-10-30. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.

Andra kommunala planeringsunderlag

- **Riktlinjer för parkering i Markaryds kommun.** Antagen av Miljö och byggnadsnämnden 2022-02-14. Lagrad i kommunens arkiv och finns tillgänglig på kommunens webbsida.

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

- Undersökning av betydande miljöpåverkan 2025-11-11.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

Utredningar

Kulturmiljöutredning

- **Antikvarisk förundersökning Ärlan 4** (PJK&S, 2025-10-20). Lagrad i kommunens diariearkiv.

Planeringsförutsättningar

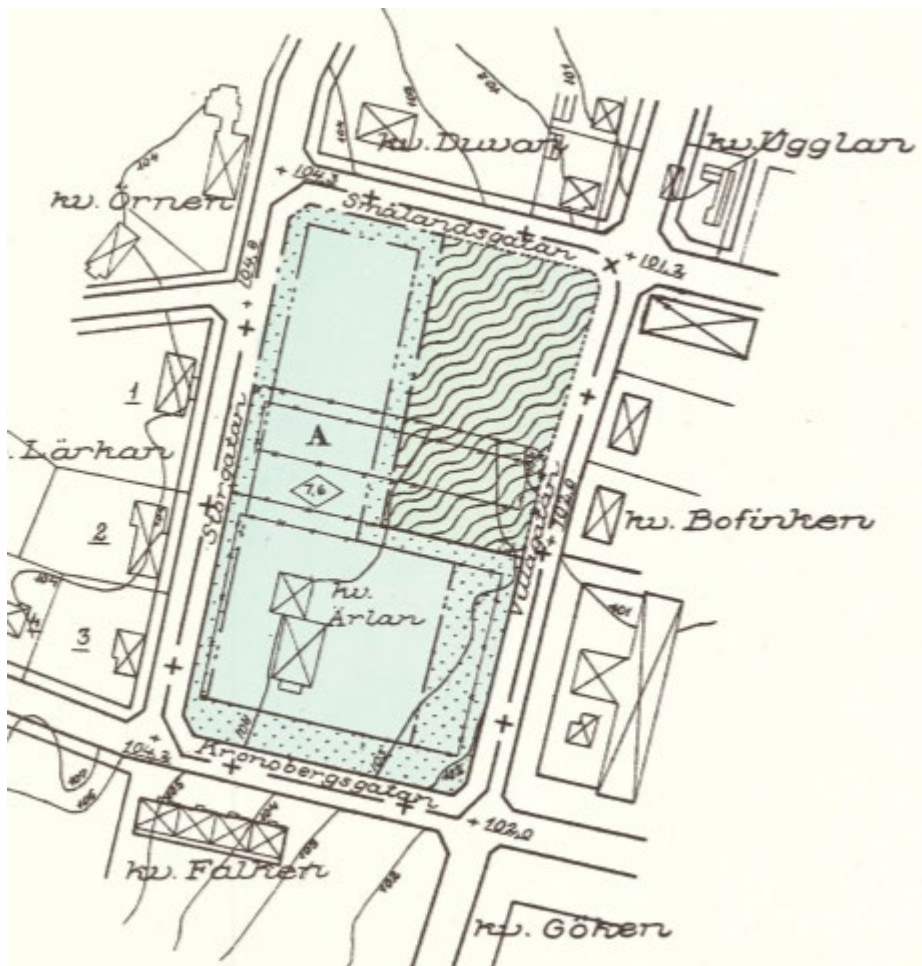
Kommunala

Detaljplan

Området berörs av den gällande detaljplanen Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Ärlan m.m. Fastigheten regleras av användningen *allmänt ändamål (A)*. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av dåvarande pappersskolan. Största byggnadshöjd reglerades till 7,6 meter och delar av fastigheten får ej bebyggas.

Syftet med pågående detaljplan är att ändra gällande användningsbestämmelse för att ge en mer flexibel användning och för att nuvarande fastighet ska vara konkurrenskraftig över tid. Det finns även ett behov av att tillskapa fler bostäder i centrala lägen i Markaryd tätort.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Figur 3, Gällande stadsplan.

Planbesked

Fastighetsägaren av Ärlan 4 inkom med en begäran om planbesked 2025-07-08 i syfte att upprätta en ny detaljplan som möjliggör bostadsändamål. Positivt planbesked gavs av kommunstyrelsen 2025-09-08 § 106 samt positivt kompletterande planbesked gällande bostadsändamål och vård- och centrumverksamhet gavs av kommunstyrelsen 2025-11-03 § 144.

Översiktsplan

För området gäller översiktsplanen för Markaryds kommun som antogs den 2022-06-27. I översiktsplanen framgår det att kommunens vilja är att tillskapa 160–240 nya bostäder fram till år 2030. I översiktsplanen är planområdet tänkt att utvecklas med mångfunktionell bebyggelse. En sådan bebyggelse definieras i översiktsplanen som bostäder, service, handel, kontor med mera. Ett generellt ställningstagande har gjorts för de ytor som berörs av mångfunktionell bebyggelse:

- Prioritera förtätning i kollektivnära lägen och nyttja outbyggda detaljplaner alternativt gör om detaljplaner som inte är ändamålsenliga.
- Sträva efter blandade bostadsstorlekar och ägandeformer.
- Öka tätheten i de centrala delarna av orterna.
- Sträva efter god gestaltning.



Figur 4, Markaryds översiktsplan i förhållande till planområdet

Detaljplanen möjliggör för en funktionell användning och bidrar till en hållbar planering, då befintlig byggnad ämnas att bevaras. Vidare stämmer detaljplanens intentioner överens med översiktsplanens vision om att utveckla eller göra om detaljplaner som inte är ändamålsenliga. Till sist bidrar detaljplanen till att möjliggöra översiktsplanens mål om att nå 160–240 nya bostäder till 2030. Sammantaget anses detaljplanen vara förenlig och bidra positivt till att uppfylla målsättningen med Markaryds översiktsplan.

Riksintressen

Kommunikationer

Planområdet ligger inom ett MSA-område (Minimum Sector Altitude), vilket innebär att det omfattas av riksintresset för luftfart. Syftet med riksintresset är att säkerställa hinderfrihet och flygsäkerhet.

Totalförsvaret

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

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Längs Kronobergsgatan och Villagatan löper en planterad allé i anslutning till planområdets gräns. En allé kan omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken om den består av minst fem lövträd planterade i rad eller placerade med regelbundna mellanrum.



Figur 5, Illustration över allén som finns inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Normerna beslutas för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormerna följas.

Luft

De ämnen i utomhusluft som regleras genom miljökvalitetsnormer är halter av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Normerna är gränsvärdesnormer som ska följas vid planläggning. Om en miljökvalitetsnorm överskrids eller riskerar att överskridas ska åtgärdsprogram upprättas.

Enligt uppgifter från Kronobergs läns luftvårdsförbund har förhöjda halter av partiklar (PM10) uppmätts år 2023 vid mätplatsen Smedjegatan i centrala Markaryd. Mätplatsen är vald som

gaturumsmätning då den bedöms vara representativ för platser där många människor vistas och där halterna av luftföroreningar kan vara som högst. Inga större förändringar har skett i trafikmiljö eller bebyggelsestruktur vid mätplatsen sedan den senaste mätningen.



Figur 6 Karta som visar planområdets lokalisering i förhållande till aktuell mätpunkt.

Halter av PM10 i tätort är i hög grad lokalt betingade och påverkas främst av trafikintensitet, dubbdäcksanvändning och gaturummets utformning, där slutna och trafikbelastade gaturum generellt uppvisar högre halter. Mätningar i gaturum speglar därför främst luftkvaliteten i direkt trafiknära lägen. Planområdet är beläget indraget från större trafikstråk, i ett mer öppet kvarterläge, vilket innebär andra exponeringsförhållanden än vid den aktuella mätplatsen. Planförslaget innebär en ändrad användning av befintlig bebyggelse och medför inte någon ökning av trafik eller förändring av trafikflöden i närliggande gaturum. Mot denna bakgrund bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra risk för att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids inom planområdet.

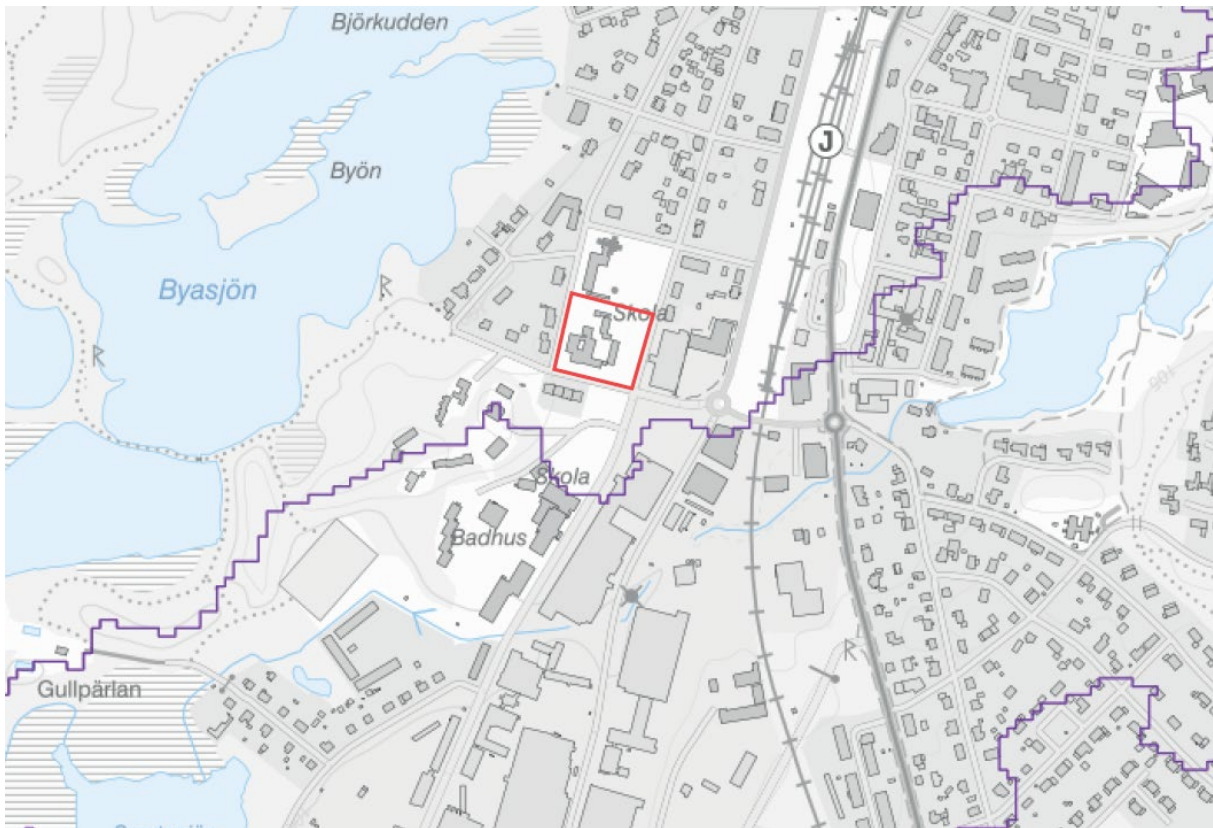
Vatten

Enligt VISS är planområdet beläget cirka 500 meter från grundvattenförekomsten Ljungbyåsen, Timsfors (SE626343-136351). Förekomsten utgörs av sand- och grusavlagringar med huvudavrinningsområde i Lagan. Grundvattenförekomsten har i dagsläget både god kemisk status och god kvantitativ status.

För ytvattenavrinning är planområdet lokaliserat inom delavrinningsområdet Lillån: Lagan–Lokasjön, vilket ingår i Lagans huvudavrinningsområde. Lagan utgör södra Sveriges största avrinningsområde med en yta på cirka 6 450 km², fördelad över fyra län, och omfattar 143 vattendrag som pekats ut som vattenförekomster inom vattenförvaltningen. Sträckan Lillån: Lagan–Lokasjön är cirka 3 km lång och rinner huvudsakligen genom isälvsediment och torv.

Den mottagande ytvattenrecipienten Lillån: Lagan–Lokasjön är enligt VISS klassad som en vattenförekomst med fastställda miljö kvalitetsnormer (MKN). Recipienten har i dagsläget god ekologisk status, men den kemiska statusen uppnår inte god status, främst på grund av halter av kvicksilver och bromerad difenyleter.

För recipienten gäller den senaste beslutade miljökvalitetsnormen enligt förvaltningscykel 3, vilken anger att Lillån: Lagan–Lokasjön ska uppnå "god ekologisk status" och "god kemisk ytvattenstatus" senast år 2027.



Figur 7: Karta som visar delavrinningsområdena. Planområdet är rödmarkerad inom delavrinningsområdet Lillån: Lagan- Lokasjön.

Buller

Markaryds kommun omfattas inte av MKN för omgivningsbuller då förordningen om omgivningsbuller endast ger att en kommun med fler än 100 000 invånare ska kartlägga och ta fram åtgärdsprogram för alla vägar och järnvägar, eventuella flygplatser samt industriell verksamhet inom kommunen.

Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska dock strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning.

Natur

Grönområde

Planområdet utgörs till stor del av klippta gräsytor med inslag av buskage som bidrar till en öppen och grön karaktär. I nära anslutning finns Lokasjön med angränsande naturområden, skogspartier och anlagda promenadslingor.



Figur 8, Bild inom planområdet som redovisar vegetationen.

Landskapsbild

Förgårdsmarken bidrar till ett öppet gaturum, medan allén längs Kronobergsgatan och Villagatan ger området en tydlig inramning. Landskapsbilden kännetecknas av småskalighet och grönska som samspelar väl med den omgivande bebyggelsen. Den befintliga bebyggelsen är placerad på en höjd, vilket gör fastigheten till ett naturligt blickfång i området.



Figur 9, Bild över planområdet som redovisar hur befintlig byggnad är lokaliserad på en höjd.

Miljö

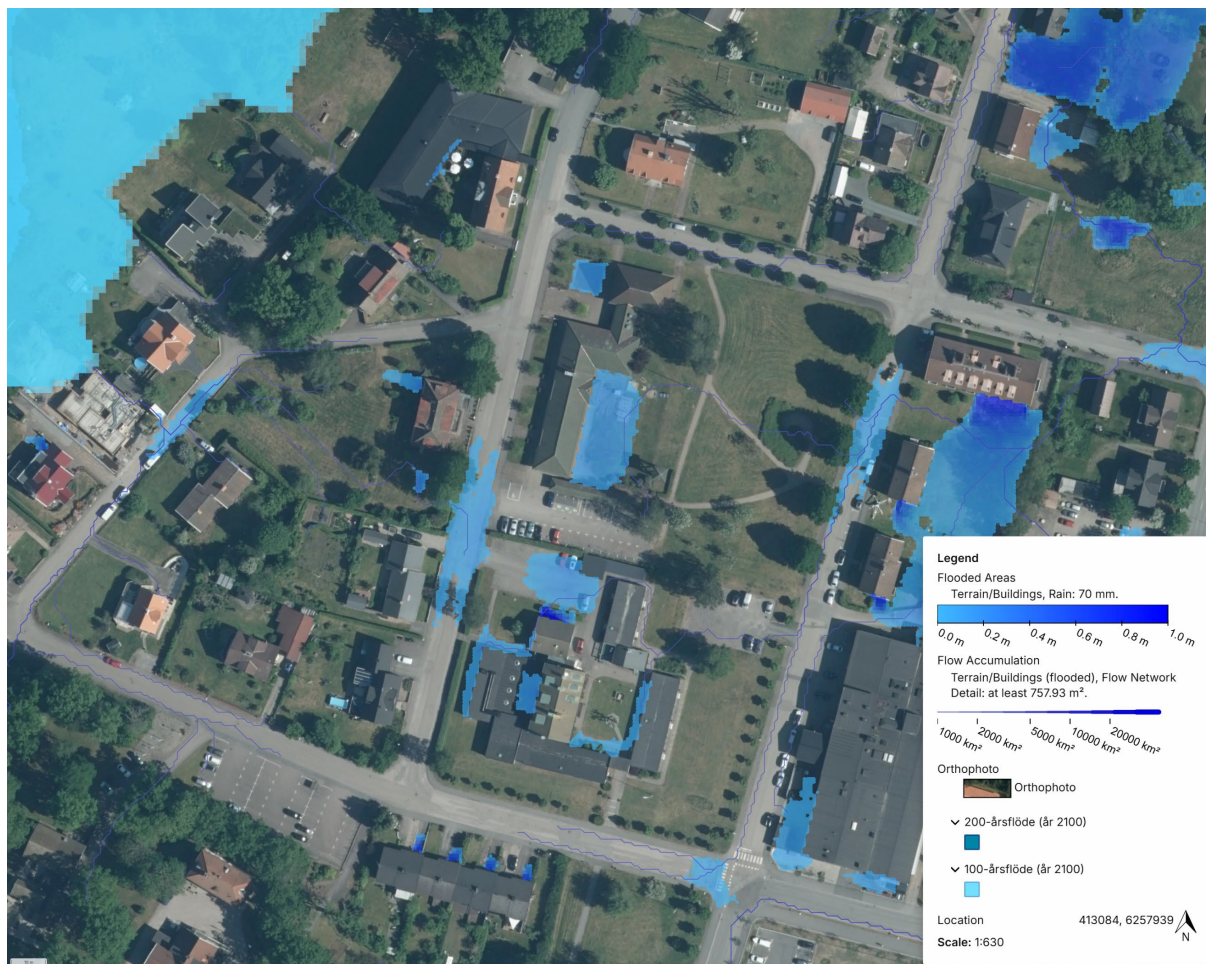
Dagvatten och skyfall

Planområdet är beläget i den centrala delen av Markaryd och omfattar befintlig skolbebyggelse med tillhörande hårdgjorda ytor, gångvägar och grönytor. Marken inom området lutar svagt mot sydväst, vilket innebär att dagvatten naturligt avrinner mot Kronobergsgatan.

Enligt (SGU) jordartsdata består marken huvudsakligen av isälvsediment med god genomsläpplighet, vilket innebär att infiltrationen är relativt god och bidrar till att minska

ytavrinningen. Vid kraftiga regn kan tillfälliga vattensamlingar uppstå i lågpunkter längs vägar och öppna gräsytor, men området ligger inte inom något utpekat skyfallsstråk eller riskområde för översvämning.

Enligt skyfallskartering från ScalgoLive, som motsvarar ett 100-årsregn (cirka 70 mm nederbörd), uppstår endast begränsade ytavrinningar inom eller intill planområdet. De största vattensamlingarna sker i gatumiljö och på parkeringsytor. De uppmätta vattendjupen är generellt mindre än 0,3 meter och av tillfällig karaktär, utan påverkan på byggnader eller verksamhet.



Figur 10, Skyfallskartering motsvarande ett 100-års regn. Källa: ScalgoLive

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

I anslutning till planområdet löper Kronobergsgatan, Villagatan och Storgatan. Samtliga utgör lokalgator med begränsad trafikmängd och med en skyltad hastighet om 40 km/h. Befintlig bebyggelse är placerad centralt på fastigheten och avståndet mellan gata och byggnad anses positivt utifrån ett trafikbullerperspektiv.

Verksamhetsbuller

Planområdet är beläget i närhet till område planlagt för industriändamål, där verksamheter som kan ge upphov till verksamhetsbuller förekommer. Avståndet till närmaste industriella verksamhet med eventuell omgivningspåverkan uppgår till cirka 200 meter. Mellan planområdet och industriområdet finns befintlig bebyggelse med blandad användning, däribland bostäder, utbildningsverksamhet och idrottsanläggningar.

Verksamhetsbuller från industriverksamhet kan uppstå till följd av exempelvis drift av teknisk utrustning, transporter inom verksamhetsområden samt lossning och lastning. Den befintliga bebyggelsestrukturen innebär att planområdet inte är direkt exponerat mot verksamhetsområdet.

Risk för olyckor

Planområdet är beläget i centrala Markaryd i närhet till område planlagt för industriändamål. Avståndet till närmaste industriverksamhet uppgår till cirka 200 meter. Mellan planområdet och industriområdet finns befintlig bebyggelse med bland annat bostäder, utbildningsverksamhet och idrottsanläggningar. De industriverksamheter som finns i området omfattar inte sådan hantering av farliga ämnen eller verksamhetstyper som är förknippade med risk för allvarliga olyckor. Inga verksamheter som omfattas av Sevesolagstiftningen finns i närområdet och området berörs inte av någon farligt gods-led.

Planområdet är även beläget cirka 160 meter från järnvägen. Järnvägen utgör en befintlig transportled genom tätorten.



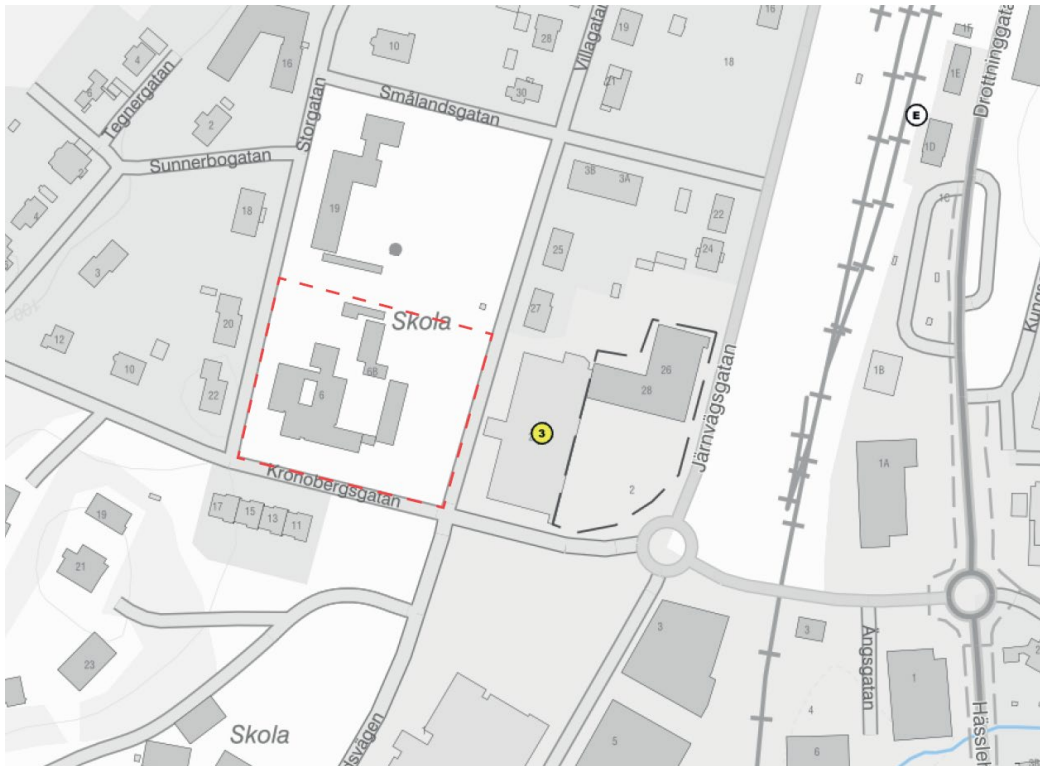
Figur 11 Karta som visar omkringliggande verksamheter och riskkällor.

Risk för översvämning

Planområdet är lokaliserat på en höjd cirka 200 meter från Lokasjön. Bedömningen är att det inte föreligger någon risk för översvämning vid beräknade högsta flöden.

Risk för förorenad mark

I anslutning till planområdet finns ett område som enligt Länsstyrelsens EBH-karta är utpekad som ett potentiellt förorenat område med riskklass 3, måttlig risk. Den primära branschen bedöms vara ”verkstadsindustri – utan halogenerade lösningsmedel”.



Figur 12, Karta som visar potentiellt förorenade områden (gula cirkeln med nummer 3). Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Risk för radon

Enligt SGU:s kartverktyg finns ingen förhöjd risk för radon inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s karttjänst utgörs markförhållandena inom planområdet av isälvsediment. Jorddjupet är uppskattat till mellan 10 och 20 meter, vilket generellt ger stabila förhållanden och goda förutsättningar för bebyggelse. Några risker för skred eller ras bedöms inte föreligga. Planens huvudsyfte är att möjliggöra en fortsatt användning av befintlig bebyggelse, med möjlighet till kompletterande volymer som anpassas till den befintliga strukturen. De geotekniska förhållandena bedöms inte utgöra någon begränsning för vare sig omvandling av befintliga lokaler eller tillkommande byggnadsdelar. Sammantaget bedöms marken ha god stabilitet och vara väl lämpad för den användning som detaljplanen avser.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet är beläget högt i terrängen och marken lutar från området i flera väderstreck. Detta innebär att naturlig avrinning sker bort från planområdet och att stående vatten inte förväntas uppstå. Några diken eller ytvattenförekomster finns inte i direkt anslutning till området. Dagvatten hanteras genom det kommunala ledningsnätet, vilket är utbyggt i de centrala delarna av Markaryd. Inga rapporter om översvänningsproblematik finns för platsen.

De topografiska förutsättningarna tillsammans med tillgången till kommunalt dagvattenssystem bedöms ge en god avrinning och minska risken för vattenrelaterade problem. Sammantaget innebär

detta att planområdet har stabila hydrologiska förhållanden och att marken bedöms vara lämpad för befintlig och planerad användning.

Kulturmiljö

I samband med framtagandet av detaljplanen för Ärlan 4 har en antikvarisk förundersökning tagits fram av Petter Johansson Kulturmiljö & Stadsutveckling (PJK&S) och färdigställdes den 20 oktober 2025. Syftet med utredningen var att säkerställa att kulturhistoriska och arkitektoniska värden beaktas vid detaljplanarbetet samt att ligga till grund för eventuella senare antikvariska analyser.

I utredningen framgick det att planområdet har en historisk koppling till Statens torvskola och Rikspappersskolan, verksamheter som haft stor betydelse för ortens industriella utveckling. Bebyggelsen inom fastigheten uppfördes i flera etapper mellan 1949 och 1970. Den första byggnaden tillkom som barnbördshus 1949, därefter följde en omfattande utbyggnad under 1960-talet då elev- och undervisningslokaler uppfördes. Samtliga byggnader ritades av arkitekten Hans Westman, som under 1950- och 60-talen var en framträdande företrädare för en småskalig och regionalt präglad modernism.



*Figur 13
Huvudbyggnaden
någon gång innan år
1966 (PJK&S
2025-10-20).*

Huvudbyggnaden i två våningar har vitputsad bottenvåning, mörk lockpanel på övervåningen och en kraftig kopparinklädd takfot. Under 1960- och 70-talen tillkom låga tillbyggnader i en våning, utförda i kalksandsten (så kallad mexisten) med platta tak och breda koppardetaljer. Den sammanhållna material- och kulörpaletten – kalksandsten, mörkbetsad träpanel, kopparplåt och glasade partier – ger anläggningen en enhetlig arkitektonisk helhet som är typisk för Westmans verk.

Enligt utredningen (PJK&S, 2025-10-20) underordnar sig tillbyggnaderna huvudbyggnaden genom sin lägre volym och sina platta tak. Detta förhållande utgör en central del av anläggningens karaktär och tydliggör de olika byggnadsskeden som finns representerade inom fastigheten. Gårdsplanen och ljusgården bildar viktiga rumsligheter i strukturen och bidrar till bebyggelsens öppna och ljusförande uttryck. Genom portiken mot Kronobergsgatan markeras huvudentrén och den ursprungliga orienteringen mot gaturummet.

Den antikvariska förundersökningen bedömer att bebyggelsen på Ärlan 4 har högt kulturhistoriskt värde som representant för 1950- och 60-talens utbildnings- och institutionsarkitektur, samt för sin koppling till ortens industri- och utbildningshistoria. Värdena är främst knutna till:

- den arkitektoniska helheten och samspelet mellan huvudbyggnad och tillbyggnader,

- den begränsade material- och kulörpaletten med kalksandsten, koppar och mörk träpanel,
- gårdsplanen och ljusgården som centrala rumsligheter,
- samt ursprungliga detaljer såsom fönsterutformning, entrépartier och koppardetaljer.

Planområdet omfattas inte av något formellt skydd enligt kulturmiljölagen eller tidigare planbestämmelser, men omfattas av plan- och bygglagens krav på varsamhet vid ändring. Dessa värden ska därför beaktas i planeringen och vid framtida ombyggnad eller anpassning av byggnaderna.

Fysisk miljö

Planområdet utgörs till största delen av redan ianspråktagen mark och kännetecknas av klippta gräsytor, allén längs Kronobergsgatan samt den före detta folkhögskolan. Terrängen lutar svagt från den befintliga bebyggelsen ned mot Villagatan och Kronobergsgatan. Inom samma kvarter finns Germunds kapell med tillhörande församlingsytor, medan den omgivande bebyggelsen i huvudsak består av bostäder. På andra sidan Villagatan finns även en däckverkstad.

Sociala förutsättningar

Trygghet

Planområdet består av befintliga byggnader som tidigare använts för utbildningsverksamhet. I dagsläget nyttjas lokalerna inte, vilket innebär att området tidvis kan upplevas som stilla och med begränsad närvaro, särskilt under kvällstid. Den begränsade aktiviteten kan i sin tur påverka upplevelsen av trygghet i och omkring planområdet.

Barnperspektiv

Planområdet är beläget centralt i tätorten med närhet till bostadsområden, service och kommunikationer. De angränsande gatorna har låg trafikbelastning, vilket innebär begränsad risk kopplad till trafiksäkerhet och buller. Inom själva planområdet finns däremot inga målpunkter eller aktiviteter som är särskilt riktade till barn, såsom lekplatser, grönytor eller andra anläggningar för utevistelse.

Jämlikhet

Planområdet är idag planlagt för allmänt ändamål och har tidigare använts för utbildningsverksamhet. I och med att lokalerna inte längre nyttjas för detta ändamål bidrar de i dagsläget endast i begränsad utsträckning till tillgänglighet, service eller mötesplatser för olika grupper i samhället. Det finns därmed för närvarande inga funktioner inom planområdet som särskilt stärker jämlikheten genom exempelvis service, vård eller andra verksamheter av allmän karaktär.

Tillgänglighet och barriärer

Planområdet är centralt beläget och nås via de angränsande gatorna Kronobergsgatan, Villagatan och Storgatan. Dessa gator är lokalgator med låg trafikbelastning och utgör därmed inga tydliga barriärer för rörelse till eller från planområdet. Inom planområdet finns i dagsläget inga särskilda anläggningar som riktar sig till allmänheten, vilket innebär att tillgängligheten främst avser byggnadernas fysiska utformning och kopplingen till omgivande gaturum.

Teknik

Vatten och avlopp

Kvarteret ligger inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Till den befintliga fastigheten finns utbyggd infrastruktur som bebyggelsen redan är ansluten till.

De allmännyttiga ledningar som finns i området ligger inom allmän plats utanför planområdet och behöver således inte skyddas ytterligare i detaljplan. Vid projektering och byggande ska kontakt ske med ledningsägaren. Krävs flytt av ledning ska kostnaden betalas av exploatören.

El, fiber och värme

Det finns utbyggd infrastruktur med el, fiber och värme till planområdet. Kapaciteten för planförslagets syfte bedöms vara goda. Anpassning av ledningar och dess dragningar krävs inte för ett genomförande av förslaget. Eventuella kostnaderna för flytt och anpassning av ledningsstrukturen bekostas av exploatören.

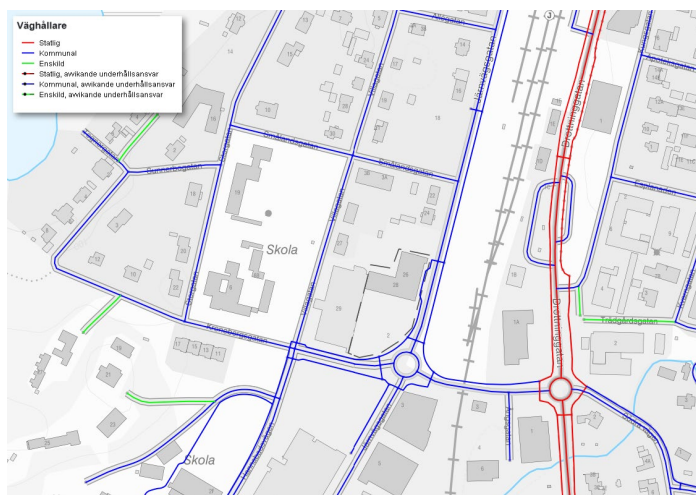
Service

Planområdet ligger centralt i tätorten Markaryd med gång- och cykelavstånd till både offentlig och kommersiell service så som tåg- och busstation, vårdcentral, skola och centrumhandel. Detta inom ett avstånd om cirka 500 meter från planområdet.

Trafik

Gator och motortrafik

Detaljplanen angränsar till tre lokalgator, Kronobergsgatan, Villagatan och Storgatan. Markaryd kommun är väghållare för samtliga gator som angränsar planområdet, vilket framgår av figuren nedan.



Figur 14, Karta över väghållare för gator i anslutning till planområdet. Källa Trafikverket.

Parkering

Inom fastigheten finns idag två parkeringsytor. För den östra markparkeringen gäller ett servitut mellan Ärlan 4 och Bofinken 20, vilket innebär rätt att nyttja parkeringsplatserna. Utöver detta finns även möjlighet till parkering längs de omkringliggande gatorna.

Oavsett vilket/vilka av de föreslagna användningsområdena som blir aktuellt bedöms parkeringssituationen i området inte påverkas nämnvärt. Fastigheten har befintliga parkeringsytor som i huvudsak kan bibehållas. Det finns ett servitutsavtal till förmån för fastigheten Bofinken 20

men det påverkar inte möjligheten att med befintliga parkeringsplatser, eller genom att anordna ytterligare, tillgodose de planerade användningarnas parkeringsbehov. Verksamheter inom centrum- eller vårdändamål bedöms medföra ett likvärdigt eller endast marginellt ökat parkeringsbehov jämfört med bostadsändamål.



Figur 15, Bild på den västra markparkeringen inom planområdet



Figur 16, Bild över den östra markparkeringen inom planområdet

Kollektivtrafik

Till Markaryds centralstation är det cirka 250 meter från planområdet. Närmsta busshållplats är vid centralstationen. Detaljplanen medför ingen förändring utifrån ett kollektivtrafikperspektiv.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanan som förbinder området med Markaryds centrum upphör vid korsningen mellan Kronobergsgatan och Villagatan, där den i stället leds vidare mot verksamhetsområdet söderut. Runt planområdesgränsen finns trottoarer och cyklister hänvisas till körbanan.

Konsekvenser

Fastighetsindelning

Planområdet omfattar fastigheten Ärlan 4. I dagsläget omfattas fastigheten av en tomtindelning, 07-MAS-84. Tomtindelningen för fastigheten Ärlan 4 kommer att upphävas i samband med antagandet av denna detaljplan då den i dagsläget bedöms vara en försvårande belastning om fastighetsägarna vill genomföra mindre fastighetsregleringar inom Ärlan 4. Någon ny fastighetsbildning bedöms dock inte vara nödvändig i samband med planens genomförande.

Servitut och rättigheter

Inom planområdet finns ett gällande servitut mellan Ärlan 4 och Bofinken 20. Servitutet ger Bofinken 20 rätt till parkering på den östra delen av Ärlan 4:s tomt mot Villagatan. Planens genomförande påverkar inte servitutets giltighet eller funktion. Servitutet kvarstår med oförändrad innebörd och bedöms inte behöva omregleras inom ramen för planförslaget. Om det vid framtida behov bedöms nödvändigt att tillgodose fastigheten Ärlan 4 med ytterligare parkeringsytor, exempelvis vid etablering av vård- eller centrumverksamheter, kan servitutet upphävas eller omregleras genom lantmäteriförrättning.

Vidare har ett område i östra delen av planområdet reglerats som u_1 – markreservat för underjordiska ledningar. För att säkerställa ledningarnas långsiktiga funktion kan rättigheter i form av ledningsrätt behöva bildas eller justeras genom lantmäteriförrättning. Eventuella lantmäteriförrättningar som krävs för detaljplanens genomförande bekostas av exploatören.

Om befintliga ledningar behöver flyttas eller ändras till följd av planens genomförande ska detta ske i samråd med berörd ledningsägare. Kostnader för sådana åtgärder bekostas av initiativtagaren.

För övrigt bedöms inte några nya rättigheter, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar behöva bildas.

Riksintressen

Inga riksintressen bedöms påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Allén som sträcker sig inom planområdet säkerställs genom bestämmelse om prickad mark, vilket innebär att ny bebyggelse inte får uppföras inom det område där allén är belägen. Ingen ny infart eller byggnad planeras i alléns närhet, och detaljplanens genomförande bedöms därför inte medföra någon påverkan på allén. Dispens från Länsstyrelsen krävs för alla åtgärder som kan skada eller påverka allén.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Planens genomförande bedöms inte medföra någon risk för att miljökvalitetsnormerna (MKN) för vatten påverkas negativt. Markens förhållanden inom planområdet avses inte att förändras och inga

ytterligare hårdgjorda ytor avses således tillkomma. Skulle ytterligare mark hårdgöras ska avledning av dagvatten främst ske till infiltrerande ytor.

Planens syfte är främst att möjliggöra en fortsatt användning av befintlig bebyggelse och en omvandling av befintliga lokaler. Planen medger även möjlighet till kompletterande byggnadsvolymer som bedöms få begränsad påverkan på markens avrinning och infiltration. Därmed bedöms varken grundvattenförekomsten Ljungbyåsen, Timsfors eller ytvattenrecipienten Lillån: Lagan–Lokasjön påverkas i någon betydande omfattning. Sammantaget bedöms planens genomförande vara förenligt med gällande MKN för vatten.

Natur

Grönområde

Planförslaget innebär en ändrad användning av fastigheten men medför ingen ny bebyggelse. Den nya användningen kan medföra ett ökat nyttjande av de befintliga grönområdena, men någon minskning av deras areal bedöms inte ske. Sammantaget bedöms genomförandet av detaljplanen ha en låg påverkan på grönområden inom och i anslutning till planområdet, även om vistelse och användning av dessa ytor kan komma att intensifieras.

Landskapsbild

Planförslaget innebär ingen ny bebyggelse, vilket medför att landskapsbilden i huvudsak bevaras. Den småskaliga karaktären och de befintliga gröna inslagen som präglar området bibehålls, liksom fastighetens placering på höjd som utgör ett naturligt blickfång. Den föreslagna ändringen av markanvändningen bedöms därför inte påverka områdets visuella struktur eller upplevelse i någon betydande omfattning.

Miljö

Miljöbedömning

Planförslaget bedöms inte strida mot de riksintressen som berör området och det påverkar inte heller gällande miljökvalitetsnormer negativt. Planens inriktning är att ta tillvara på befintliga byggnader och möjliggöra bostäder, vård och centrumverksamheter. Eventuella kompletterande byggnadsvolymer medför tillkommande hårdgjorda ytor, vilka inte bedöms påverka områdets fysiska förutsättningar i någon större omfattning. Området bedöms därmed i huvudsak kvarstå oförändrat. Förändringarna bedöms därför inte ge upphov till någon betydande miljöpåverkan. Bedömningen utgår från den redovisade beskrivningen av platsens förutsättningar, planens innehåll samt den undersökning som har gjorts av planens miljöpåverkan. Sammantaget görs därför slutsatsen att planens genomförande inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.

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

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Genomförandet innebär en förändrad markanvändning, men bedöms inte medföra någon exploatering som väsentligt påverkar markens eller områdets fysiska förutsättningar. Planområdet är redan ianspråktaget och bebyggt med lokaler som tidigare använts för utbildningsändamål. Planens syfte är att möjliggöra bostäder, vård och centrumverksamheter inom befintlig bebyggelse, med möjlighet till kompletterande byggnadsvolymer. Dessa förändringar bedöms inte påverka omgivande miljö i någon större omfattning, varför områdets fysiska förutsättningar i huvudsak bedöms kvarstå oförändrade.

De värden som kan riskera att påverkas negativt bedöms kunna hanteras inom ramen för planens reglering av markanvändning och egenskapsbestämmelser. Sammantaget görs därför bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär risk för betydande miljöpåverkan.

Dagvatten och skyfall

Eftersom detaljplanen i huvudsak avser ändrad markanvändning, samt att eventuella kompletterande byggnadsvolymer endast medför tillkommande hårdgjorda ytor i begränsad påverkan på dagvatten, bedöms dagvattenflöden och skyfallsförhållanden i huvudsak kvarstå oförändrade.

Den befintliga dagvattenhanteringen bedöms vara tillräcklig även framöver. Vid eventuella framtida markförändringar bör hänsyn tas till Markaryds kommuns riktlinjer för dagvattenhantering, där lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) i form av infiltration, gröna ytor och genomsläppliga material eftersträvas innan avledning till kommunalt nät.

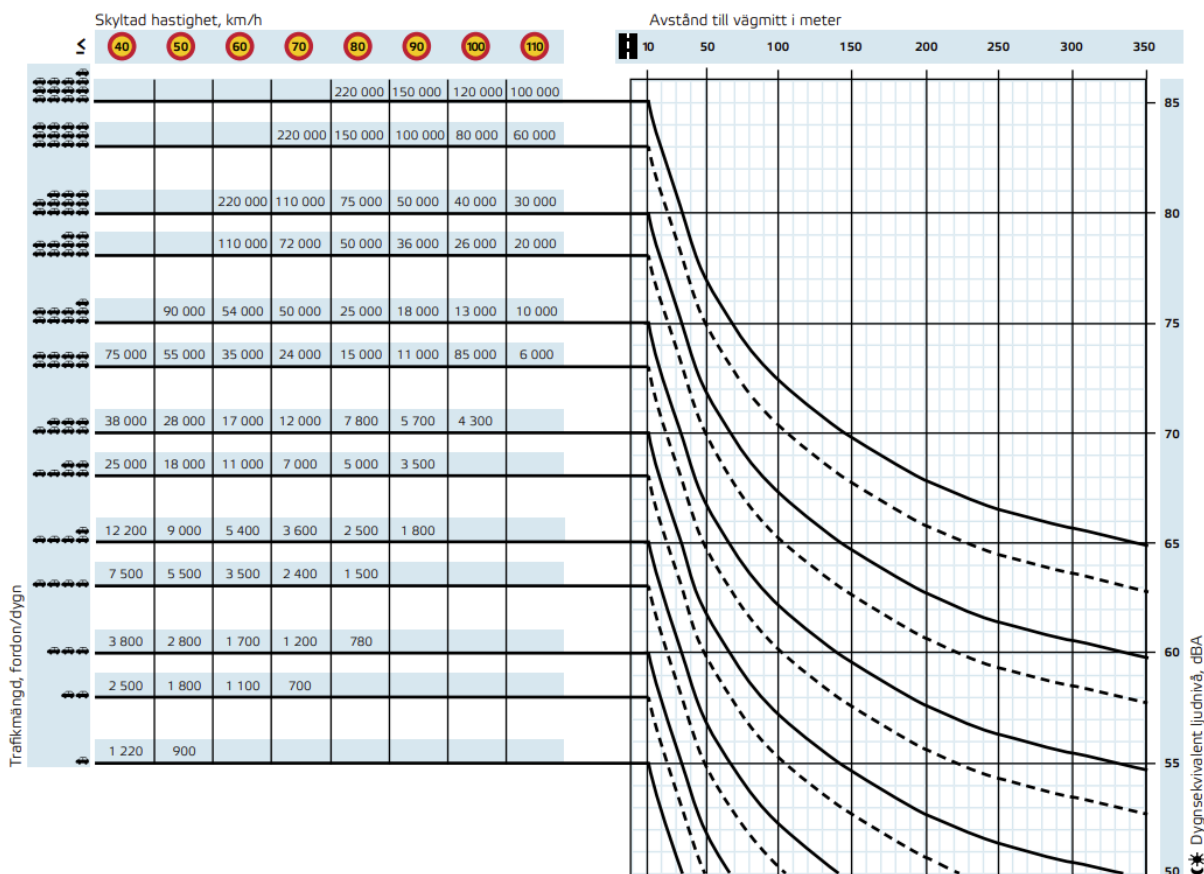
Bedömningen baseras på underlag från SGU:s jordartsdata, SMHI:s klimatstatistik, Markaryds kommuns riktlinjer för dagvattenhantering samt skyfallskartering från ScalgoLive (hämtade oktober 2025).

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Planområdet omges av lokalgator med låg skyltad hastighet och begränsad trafikmängd. Villagatan, liksom Kronobergsgatan och Storgatan, har karaktär av lokalgata i det lokala gatunätet med motsvarande hastighetsbegränsning, trafikfunktion och trafikmängd. För Villagatan, som är en av de angränsande gatorna till planområdet, har en trafikbullerutredning tagits fram inom ramen för detaljplan för del av kv. Uven som vann laga kraft 2024-05-28. I bullerutredningen, *Markaryd Uven – Trafikbullerutredning* (Cedås Akustik AB, 2023), redovisas en trafikmängd om cirka 300 fordon per dygn för Villagatan. Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik understiger 50 dBA på ett avstånd om cirka 10 meter från väg, vilket innebär nivåer som ligger med god marginal under gällande riktvärden för trafikbuller vid bostäder.

Boverket anger i vägledningen *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* att om uppskattade ljudnivåer bedöms ligga minst 5 dBA under tillämpliga riktvärden kan det anses obehövt att genomföra mer detaljerade bullerutredningar. Mot bakgrund av de redovisade trafikmängderna och beräknade ljudnivåerna för Villagatan bedöms trafikbullernivåerna även vid planområdet ligga tydligt under gällande riktvärden. Som ett ytterligare stöd för bedömningen kan schablonberäkningar enligt samma vägledning från Boverket tillämpas. Vägledningen visar samband mellan trafikmängd, hastighet och avstånd till väg. Med utgångspunkt i en trafikmängd om cirka 300 fordon per dygn och en skyltad hastighet om 40 km/h understiger den ekvivalenta ljudnivån 50 dBA redan på ett avstånd om cirka 10 meter från väg. Även vid en väsentligt högre trafikmängd, exempelvis en fördubbling av trafikflödet, skulle bullernivåerna enligt schablonberäkningen fortsatt ligga tydligt under gällande riktvärden för trafikbuller vid bostäder. Detta bekräftar att trafikbuller inte är dimensionerande för planens genomförande.



Figur 17 Figur som illustrerar hur hastighet i kombination med trafikmängd påverkar bullernivåerna. Källa: Boverket (2016) Hur mycket bullrar trafiken?

I detaljplanen säkerställs ett avstånd mellan bebyggelse och angränsande gator genom att mark närmast gatorna regleras som prickmark. Detta innebär att byggnader placeras minst cirka 10 meter från gata, vilket ytterligare bidrar till att begränsa bullerpåverkan vid fasad.

Planområdet är även beläget cirka 160 meter från järnvägen. Med hänsyn till detta avstånd, i kombination med befintlig bebyggelse som utgör en skärmande barriär mellan järnvägen och planområdet, bedöms buller från järnvägstrafik inte vara dimensionerande för planens utformning. Detaljplanen medför inte någon förändring av järnvägstrafikens omfattning eller lokalisering, och järnvägsbuller bedöms därmed inte påverka markens lämplighet för bostadsändamål.

Vidare är den befintliga bebyggelsen inom planområdet centralt placerad på fastigheten och är strukturerad kring skyddade innergårdar. Den sammanhållna bebyggelsestrukturen ger därmed goda förutsättningar för att anordna bostäder med tillgång till en bullerskyddad sida samt skyddade uteplatser med god ljudmiljö för vistelse och rekreation.

Detaljplanen innebär i huvudsak en ändrad användning av befintlig bebyggelse och medför inte någon förändring av trafikstrukturen eller någon ökning av trafikmängder som bedöms påverka bullersituationen. Sammantaget bedöms trafikbuller från omgivande lokalgator och järnväg inte medföra sådana konsekvenser att markanvändningen blir olämplig för bostadsändamål. Mot denna bakgrund bedöms ingen ytterligare bullerutredning avseende trafikbuller vara nödvändig inom ramen för detaljplanen.

Verksamhetsbuller

Med hänsyn till avståndet till närmaste verksamhet, planområdets läge i förhållande till industriområdet samt den befintliga bebyggelsestruktur som omger planområdet bedöms verksamhetsbuller inte utgöra ett hinder för planens genomförande. Planområdet är inte direkt

exponerat mot industriområdet, och mellanliggande bebyggelse bidrar till att begränsa bullerspridningen.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet, som avses behållas i huvudsaklig utformning, är strukturerad kring skyddade innergårdar. Detta ger goda förutsättningar för att anordna bullerskyddande uteplatser i enlighet med gällande riktvärden.

I området finns redan bostäder och andra störningskänsliga verksamheter belägna närmare industriområdet än planområdet. Eventuell bullerpåverkan från verksamheter prövas och regleras inom ramen för miljöbalken, där hänsyn ska tas till omgivande bebyggelse och gällande riktvärden för verksamhetsbuller.

Sammantaget bedöms verksamhetsbuller från närliggande verksamheter inte medföra sådana konsekvenser att den markanvändning som medges i detaljplanen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Mot denna bakgrund bedöms inga ytterligare utredningar avseende verksamhetsbuller vara nödvändiga för att säkerställa planens genomförande.

Risk för olyckor

Planområdet är beläget i ett centralt och funktionsblandat stadsområde där industriell verksamhet sedan lång tid samexisterar med bostäder, utbildning, idrott och andra störningskänsliga funktioner. Avståndet till närmaste industriverksamhet uppgår till cirka 200 meter, och mellan planområdet och industriområdet finns befintlig bebyggelse som bidrar till att begränsa exponeringen.

De industriverksamheter som finns inom 200 meter från området omfattar inte sådan hantering av farliga ämnen eller verksamhetstyper som är förknippade med risk för allvarliga olyckor.

Området saknar verksamheter som omfattas av Sevesolagstiftningen och berörs inte av någon farligt gods-led. Ny eller ändrad industriverksamhet prövas enligt miljöbalken, där hänsyn ska tas till omgivande bebyggelse och människors hälsa och säkerhet. Mot bakgrund av den befintliga bebyggelsestrukturen, med bostäder belägna närmare industriverksamheterna än planområdet, bedöms förutsättningarna för att etablera eller utöka riskfylld industri i området vara begränsade.

När det gäller risk från järnvägen innebär avståndet om cirka 160 meter, i kombination med befintlig bebyggelse som utgör en skyddande barriär mellan järnvägen och planområdet, att risken för olyckor inte bedöms påverka människors hälsa eller säkerhet.

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande inte medföra sådana risker för olyckor att markanvändningen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Bedömningen har gjorts med utgångspunkt i områdets faktiska förutsättningar, verksamheternas art och kommunens etablerade arbetssätt för riskhantering.

Förorenad mark

Öster om planområdet finns ett område som är utpekad som potentiellt förorenad. Detta bedöms dock inte ge upphov till någon påverkan som kan innebära risk för människors hälsa och säkerhet. Bedömningen grundas på att planområdet är beläget på en höjd i förhållande till det förorenade området, vilket gör att förorenade ämnen inte kan spridas uppåt mot planområdet genom vare sig ytavrinning eller grundvattenrörelser. Planens genomförande innebär inte heller några förändringar av marknivåer som skulle kunna påverka dessa förutsättningar. Sammantaget görs därför bedömningen att planförslaget är lämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet.

Brandskydd

Planens genomförande bedöms inte påverka brandskyddsfrågorna i någon större omfattning. Eventuella kompletterande byggnadsvolymer och anpassningar av befintlig bebyggelse hanteras inom ramen för bygglovsprövning och enligt gällande byggregler. För övrigt bedöms det finnas

goda förutsättningar för räddningsingripande vad gäller tillgång till byggnaderna och uppställningsplatser.

Geotekniska förhållanden

Planens genomförande bedöms inte påverka de geotekniska förhållandena inom området. Markförhållandena utgörs av isälvsediment med ett uppskattat jorddjup på 10–20 meter, vilket innebär stabila förutsättningar utan risk för skred eller ras. De kompletterande byggnadsvolymer som planen medger bedöms inte ge upphov till laster eller markarbeten som förändrar markens stabilitet. Sammantaget bedöms området ha goda geotekniska förutsättningar, och planens genomförande förväntas därför inte ge upphov till några geotekniska risker.

Hydrologiska förhållanden

Planens genomförande bedöms inte påverka de hydrologiska förhållandena inom området. De kompletterande byggnadsvolymer som planen möjliggör kan medföra tillkommande hårdgjorda ytor, men förändringen bedöms inte påverka avrinning eller infiltration i någon nämnvärd omfattning. De goda markförutsättningarna, tillsammans med att dagvatten hanteras via det kommunala systemet, innebär att risken för översvämning eller annan negativ påverkan inte ökar. Sammantaget bedöms planen vara förenlig med rådande hydrologiska förutsättningar och inte innebära någon risk för människors hälsa eller miljön.

Kulturmiljö

Den antikvariska förundersökningen för Ärlan 4 (Petter Johansson Kulturmiljö & Stadsutveckling, 2025-10-20) visar att bebyggelsen har höga kulturhistoriska värden som en välbevarad del av den tidigare Statens torvskola och Rikspappersskolan. Värdena är kopplade till byggnadernas arkitektoniska helhet, tydliga hierarki mellan huvudbyggnad och tillbyggnader samt till de medvetet gestaltade rumsligheterna i form av gårdsplan och ljusgård.

Planförslaget möjliggör en ny användning av befintliga byggnader och medger även kompletterande byggnadsvolymer. Dessa ska utformas i anslutning till den befintliga strukturen så att de volymer, material och rumsligheter som präglar platsen bevaras. Genom planens utformning har särskild hänsyn tagits till de kulturhistoriska värden som framgår av utredningen.

Varsamhet och bebyggelsens karaktär

Planen innehåller varsamhetsbestämmelser som reglerar hur befintliga byggnader får förändras. Bestämmelserna syftar till att bevara byggnadernas karaktärsdrag och helhetsverkan, i enlighet med plan- och bygglagens krav på varsamhet.

- *Ändringar ska genomföras varsamt så att byggnadernas karaktärsdrag, proportioner och materialverkan bibehålls.*

Detta säkerställer att helhetsmiljön, som präglas av Hans Westmans 1950–60-talsarkitektur, kan bevaras vid ett genomförande av planen.

- *Vid underhåll och ändring ska natursten/kalksandsten och kopparplåt ska bevaras eller ersättas med material som till färg, struktur och fogverkan överensstämmer med befintlig karaktär.*

Bestämmelsen följer direkt av den antikvariska rekommendationen om att den ursprungliga material- och kulörpaletten från 1960-talet ska utgöra referens. Den motverkar att tillägg i avvikande material fragmenterar det arkitektoniska uttrycket.

- *Ändringar av gårdsplanen och ljusgården ska utföras varsamt så att deras huvudsakliga karaktär av öppenhet, ljusinsläpp och rumslig sammanhållning bevaras.*

Gårdsplanen och ljusgården har i utredningen identifierats som centrala rumsligheter och bärande delar av anläggningens struktur. Bestämmelsen säkerställer att dessa inte bebyggs eller förändras på ett sätt som minskar deras funktion eller ljusinsläpp.

Byggnadshöjder och volymstruktur

Planen reglerar byggnadshöjderna till högsta nockhöjd 8, 12 respektive 4 meter för huvud- och komplementbyggnader. Regleringen bevarar den befintliga hierarkin där tillbyggnaderna underordnar sig huvudbyggnaden genom sina låga volymer och platta tak. Detta förhållande, som är en bärande del av bebyggelsens arkitektoniska uttryck, säkerställs därmed även vid framtida tekniska tillägg eller anpassningar.

Begränsning av markens utnyttjande

Mark som inte får bebyggas (prickmark) har lagts ut längs allén vid Kronobergsgatan och 10 meter in från Villagatan. Syftet är att bevara det historiska sambandet mellan bebyggelsen och det alléträd som ramas in av de äldre tomtgränserna. Regleringen skyddar den öppna rumsbildningen längs gatan och säkerställer alléns funktion och karaktär, vilket ligger i linje med miljöbalkens hushållningsbestämmelser. Vidare är syftet med prickmarken att bevara områdets öppna karaktär som är av stor vikt för områdets kulturhistoriska helhetsmiljö.

Sammantagen bedömning

Planens regleringar möjliggör fortsatt användning och utveckling av de befintliga byggnaderna samtidigt som deras kulturhistoriska och arkitektoniska värden kan bevaras. Genom varsamhetsbestämmelser samt genom att större sammanhängande ytor inom planområdet regleras som prickmark säkerställs bebyggelsens skala, placering och de öppna rum som är av betydelse för områdets kulturhistoriska helhetsmiljö.

Planförslaget tar därmed hänsyn till såväl bebyggelsens kulturhistoriska värden som till de modernistiska stadsbyggnadsideal som präglar området, där öppna gröna ytor utgör en viktig del av miljöns karaktär. Sammantaget bedöms planförslaget medföra en låg påverkan på kulturmiljön och bidra till att de identifierade kulturhistoriska och arkitektoniska värdena kan bestå över tid.

Sociala förutsättningar

Trygghet

Planens genomförande bedöms ha en positiv inverkan på tryggheten i området. Genom att lokalerna tas i anspråk för bostadsändamål samt ges möjlighet att användas för vård och centrumverksamheter tillförs aktivitet under flera delar av dygnet. Den ökade närvaron och variationen av funktioner bidrar till ökad social kontroll och minskar risken för att området upplevs som ödsligt eller otryggt. Sammantaget förväntas planen stärka tryggheten både inom planområdet och i dess närmaste omgivning.

Barnperspektiv

Planens genomförande kan bidra till en mer levande miljö med ökad närvaro och aktivitet under större delar av dygnet, vilket kan stärka tryggheten för barn i området. Möjligheten till bostäder innebär att fler barnfamiljer kan vistas i närheten, och centrumverksamheter kan tillföra service, mötesplatser och funktioner som på ett naturligt sätt inkluderar barn i vardagslivet. Sammantaget bedöms planen ha positiva konsekvenser för barn genom att skapa ett mer aktivt och tryggt område, även om särskilda målpunkter för lek och utevistelse inte tillkommer inom själva planområdet.

Jämlikhet

Planens genomförande bedöms ge positiva konsekvenser för jämlikheten genom att lokalerna öppnas upp för fler användningsområden. Bostäder kan bidra till att fler grupper får möjlighet att

bosätta sig centralt i tätorten, medan centrumverksamheter och vård stärker tillgängligheten till service och funktioner för alla invånare oavsett bakgrund. Sammantaget innebär detta att planområdet utvecklas till en mer inkluderande miljö som erbjuder både boende och verksamheter som kan komma en bredare del av befolkningen till del.

Tillgänglighet och barriärer

Planens genomförande bedöms förbättra tillgängligheten genom att lokalerna tas i anspråk för bostäder, vård och centrumverksamheter som öppnar upp området för fler grupper i samhället. Då området är lättillgängligt från flera håll och utan större barriärer i form av trafikerade gator eller fysiska hinder, skapas goda förutsättningar för rörelse till och från området. En utveckling av lokalerna innebär även möjlighet att anpassa den fysiska miljön så att tillgängligheten förbättras för personer med nedsatt syn- och rörelseförmåga. Sammantaget innebär planen att tillgängligheten stärks och att planområdet kan utvecklas till en mer integrerad del av stadsmiljön.

Trafik

Motortrafik

Planförslaget medför en ändrad användning till centrumverksamheter, bostäder och vård. Användningarna anses öka dagens trafikallstring men inte till sådana nivåer att åtgärder krävs. Dagens trafiksystem anses dimensionerat för planförslaget trafikökning, utan att vidare åtgärder erfordras.

Parkering

Inom planområdet återfinns två befintliga markparkeringar som ämnas att bibehållas. Fasighetens parkeringsbehov anses kunna uppfyllas inom nuvarande parkeringsytor.

Medverkande tjänstemän

Detaljplaneförslaget har tagits fram av planarkitekterna Tobias Wennergrund och Gustaf Palmborg på MEXL AB i samarbete med planarkitekt på miljö- och byggenheten och berörda tjänstepersoner vid Tekniska förvaltningen. Övriga berörda förvaltningar har fått ta del av, samt yttra sig över, detaljplanen under detaljplaneprocessen.

Miljö- och byggenheten i Markaryds kommun, juni 2026

Siw Modée
Miljö- och byggchef

Jonas Ronsby och
Isabelle Berneblad Mandegård
Planarkitekter

