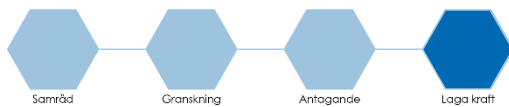


# Plan- och genomförandebeskrivning

Ny detaljplan för fastigheten Markaryd 62:1 med standardförfarande  
i Markaryds kommun

*Upprättad 4 mars 2021*



**Laga kraft 2021-06-29**  
Standardförfarande  
MBN 2019/214



## Innehållsförteckning

1	Planens syfte och huvuddrag .....	4
2	Planhandlingar.....	4
2.1	Planprocessen .....	4
3	Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken.....	6
3.1	Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	6
3.2	Miljönormer .....	6
4	Plandata .....	6
4.1	Markägoförhållanden .....	6
5	Tidigare ställningstaganden .....	7
5.1	Riksintressen.....	7
5.2	Översiktliga planer .....	7
5.3	Gällande detaljplan .....	7
5.4	Fastighetsplaner .....	8
5.5	Kommunala beslut i övrigt .....	9
6	Områdets förutsättningar och förändringar .....	10
6.1	Bebyggelse .....	10
6.1.1	Höjdprinciper .....	11
6.2	Rekreation och rörelse.....	12
6.2.1	Friyta för förskola.....	13
6.3	Offentlig och kommersiell service .....	13
6.3.1	Postmottagning .....	13
6.4	Trafik och parkering .....	14
6.4.1	Gata och angöring.....	14
6.4.2	Gång- och cykelväg .....	14
6.4.3	Kollektivtrafik .....	14
6.4.4	Parkering.....	15
6.5	Kultuhistoriska värden .....	15
6.6	Mark och vegetation.....	15
6.6.1	Geotekniska förutsättningar .....	15
6.6.2	Radon .....	16
6.6.3	Förorenad mark.....	16
6.6.4	Masshantering .....	16
6.7	Vattenområde & Strandskydd .....	16
6.8	Teknisk försörjning .....	16
6.8.1	Vatten och avlopp .....	16
6.8.2	Brand och säkerhet.....	16
6.8.3	Dagvatten.....	17
6.8.4	Värme & Elförsörjning.....	19
6.8.5	Avfall .....	19

7	Planens konsekvenser .....	19
7.1	Sociala konsekvenser.....	19
7.2	Miljökonsekvenser.....	20
7.2.1	Miljömål .....	20
7.2.2	Natur och kultur .....	20
7.2.3	Luftkvalité .....	20
7.2.4	Trafikbuller.....	20
7.2.5	Vattenkvalité.....	22
7.3	Tekniska konsekvenser .....	22
7.3.1	Grundläggning .....	22
7.4	Övriga konsekvenser.....	23
7.4.1	Dagsljus.....	23
8	Genomförandebeskrivning .....	24
8.1	Organisatoriska frågor .....	24
8.1.1	Planförfarande.....	24
8.1.2	Tidplan .....	24
8.1.3	Genomförandetiden .....	24
8.1.4	Huvudmannaskap.....	24
8.1.5	Ansvarsfördelning .....	25
8.1.6	Exploateringsavtal.....	25
8.2	Fastighetsrättsliga frågor .....	25
8.2.1	Fastighetskonsekvenser .....	25
8.2.2	Gemensamhetsanläggningar .....	26
8.2.3	Ledningsrätt, servitut .....	26
8.2.4	Fastighetsplan.....	26
8.3	Ekonomiska frågor.....	26
8.3.1	Kostnader för exploatören .....	26
8.3.2	Kommunens kostnader.....	27
9	Medverkande tjänstemän.....	27

## 1 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa en flexibel detaljplan som utökar användningstyperna och möjliggör användningen bostäder och förskola.

## 2 Planhandlingar

*Till detaljplanen hör:*

- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta med tillhörande bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse (2020-06-25)
- Granskningsutlåtande (2021-01-08)
- Granskningsutlåtande II (2021-03-04)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2020-11-07)

*Utredningar:*

- Trafikbulerutredning (Upprättad av WSP, 2019-04-17, rev 2020-06-10)
- PM geoteknik - inför detaljplanearbete (Upprättad av WSP, 2019-09-20)
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) - för detaljplan (Upprättad av WSP, 2019-08-16)
- Dagvattenutredning för detaljplan Markaryd 62:1 (Upprättad av WSP, 2020-12-19, rev 2020-06-17)
- Sektioner för Markaryd 62:1 (Upprättad av FOJAB, 2020-11-26)

### 2.1 Planprocessen

Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen, 5 kap 7 § (SFS 2010:900) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. En detaljplan kan handläggas som standardförfarande, utökat förfarande, begränsat förfarande och samordnat förfarande. Denna detaljplan handläggs med standardförfarande då den anses vara förenlig med översiktsplanen och heller inte anses medföra betydande miljöpåverkan.

Ett standardförfarande kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Ett utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneförslaget har tagits fram av Hamiltone AB och WSP tillsammans med Miljö- och byggenheten på Markaryds kommun.

*Standardförfarande*



Planen var föremål för samråd under perioden 2019-06-14 till 2019-08-16 och granskning under perioden 2020-08-26 till 2020-09-25. Inkomna yttranden vid granskningen samt kommunens svar redovisas i Granskningsutlåtande, 2021-01-08. Kommunstyrelsen konstaterade i sitt granskningsyttrande (2020-09-15, § 157) att granskningshandlingen inte var komplett och att en ny granskning skulle genomföras.

Efter granskning I har planförslaget reviderats och förtydligats där följande huvudsakliga ändringar har genomförts:

- I plankartan har planområdet utökats så att angöringsvägen från planområdet till Smedjegatan ingår i förslag till ny detaljplan.
- I plankartan har äldreård (D<sub>1</sub>) uteslutits och nu möjliggörs endast bostäder (B) och förskola (S<sub>1</sub>). Förskola tillåts endast inom den centrala delen.
- I plankartan, inom den norra och den västra byggrätten, har bestämmelsen *f<sub>1</sub> – friliggande villor* tillkommit.
- I plankartan har en remsa ”plusmark” om 10 meter placerats läng den sydöstra plangränsen.
- I plankartan har ett u-område tillkommit för att säkerställa befintliga ledningar under mark.
- I plankartan har byggnadshöjden inom den nordöstra delen justerats till en högsta nockhöjd om 8,5 meter. Den sydöstra byggrätten har justerats till en högsta nockhöjd om +119 meter över kartans nollplan.
- I plankartan har bestämmelsen dagvatten justerats från ”området skall vara tillgängligt för hantering av dagvatten” till ”område tillgänglig för hantering av dagvatten”. Detta eftersom dagvattendammen inte är något ”skallkrav” för att hantera dagvattnet.
- Planförslaget har kompletterats med solstudier och bebyggelsesektioner i syfte att tydliggöra hur ny bebyggelse kan komma påverka och förhålla sin till befintlig miljö.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande information om bland annat radon (avsnitt 6.5.2), masshantering (avsnitt 6.5.4), dagvatten (avsnitt 6.7.3) och dagsljus (avsnitt 7.4.1).

Tidsperioden för granskning II varade från 2021-01-22 t.o.m. 2021-02-22. Planbeskrivningen har efter granskning II kompletterats med information gällande dagvattenhantering (avsnitt 6.8.3) och inlösen av allmän platsmark (avsnitt 8.2.1).

### 3 Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

Förslag till ny detaljplan är förenligt med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden då ett i huvudsak redan bebyggt område förtätas. Bedömning görs i kombination med att åtgärden inte bedöms medföra betydande påverkan på de allmänna intressena eller andra särskilda intressen.

#### 3.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planförslaget innehåller inga verksamheter som finns redovisade i bilaga till miljöbedömningsförordningen (2017:966). Detaljplanen kommer inte att medge sådan verksamhet eller åtgärd som finns redovisad i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen omfattar inga riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet i Miljöbalken.

Med utgångspunkt i utförd undersökning av betydande miljöpåverkan (2019-11-07, se tillhörande handling) bedöms planförslaget förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken. En MKB enligt 6 kap. 11 § miljöbalken bedöms därmed inte behöva göras.

#### 3.2 Miljönormer

Miljöbalkens miljö kvalitetsnormer för vatten och luft är styrmedel för att uppnå de nationella miljö kvalitetsmålen. Då merparten av bakgrundsnivån för partikelhalterna i Markaryds gatumiljöer har för höga tröskelvärden (*Rapport 2006-35, SMHI, 2006*) samt att planområdets avrinningsområde leder till Lokasjön, dock via ett flertal dammar, så är det viktigt att aktivt arbeta med förbättrande åtgärder t.ex. god dagvattenhantering och goda trafikflöden/mängder i tätorten då nuvarande status inte får försämrats (*Miljö kvalitetsnormer, Vattenmyndigheten, 2016*). Där förbättringar inte kan nås med skäligen hantering så är minimumkravet att exploateringen ska se till att inte försämra situationen.

Det ökade utsläppet från planområdet efter etablering enligt detaljplan är relativt litet och bedöms inte påverka MKN negativt eller äventyra gällande MKN i berörda vattenförekomster. För vidare beskrivning se avsnitt 7.2.3 *Vattenkvalité*.

Påverkan på områdets luftkvalité i området förväntas bli försumbar dvs. utan några betydande ökning eller försämringar då den ökade exploateringen hålls relativt liten i jämförelse mot dagens exploateringsmöjligheter. I bedömningen bör det noteras att den planerade vägen kommer vara en återvändsgata, vilket i sin tur försäkras att ingen extern genomfartstrafik tillkommer inom området.

### 4 Plandata

Planområdet är beläget strax öster om centrala Markaryd tätort, mellan Hallarydsvägen och Smedjegatan. Planområden omfattar cirka 3 hektar.

#### 4.1 Markägoförhållanden

Marken inom planområdet utgörs främst av Markaryd 62:1 som ägs av Hamilton AB. Angöringsvägen som kopplar samman Markaryd 62:1 med Smedjegatan ägs av Markaryds kommun och utgör del av fastigheten Markaryd 9:1.



Figur 1. Översiktskarta. Gul markering visar aktuellt planområde.

## 5 Tidigare ställningstaganden

### 5.1 Riksintressen

Området berörs inte av något riksintresse.

### 5.2 Översiktliga planer

Det övergripande målet i Markaryds översiktsplan (2010-12-16), framhåller att det är gott att leva, arbeta och verka i kommunen. Kommunens befolkning ska öka med minst 25 personer per år och man ska kunna erbjuda trygga och utvecklande miljöer samt attraktiva tomter för bostadsbyggandet.

Planområdet ingår i den tätbebyggda ortstrukturen och kommunens viljeriktning är att bebyggelseförtätningen ska ske med bibehållen ortskaraktär. Då planförslaget medger bostadsbebyggelse, äldreomsorg och förskola bedöms detaljplanen vara i linje med översiktsplanens intention.

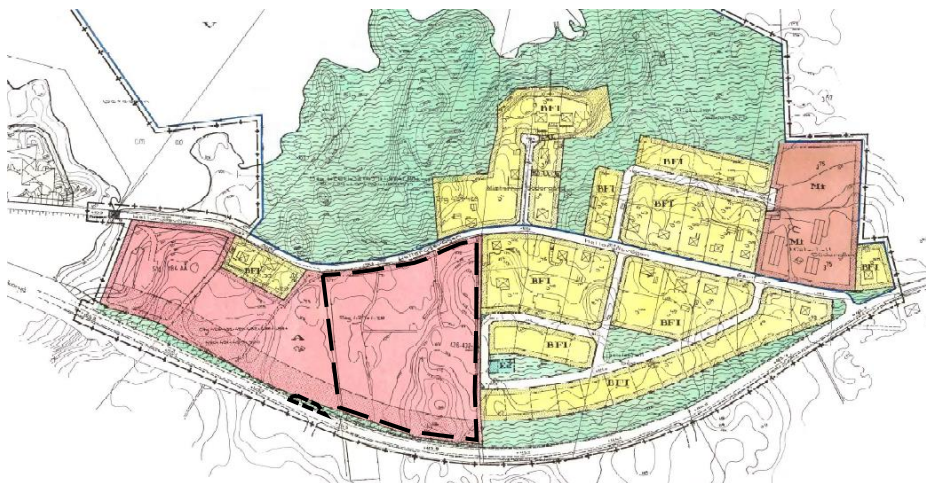
### 5.3 Gällande detaljplan

Planområdet omfattas av två detaljplaner där båda detaljplanernas genomförandetid har gått ut.

1. Större delen av planområdet omfattas av detaljplan *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för ett område vid Hallarydsvägen mm i Markaryd, M96*. Detaljplanen fastställdes den 22 juli 1975 och omfattar hela bostadsområdet mellan Getesjön och Smedjegatan. Inom aktuellt planområde medger detaljplanen användningen Allmänt ändamål (A) med en högsta byggnadshöjd om 7,5 meter. Utfart är förbjuden mot Smedjegatan och det löper även ett stråk med park eller plantering närmast gatan.

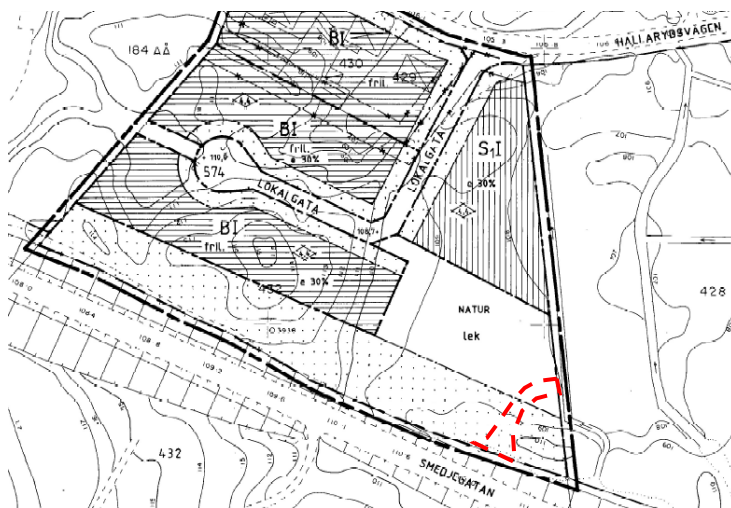
Bestämmelsen Allmänt ändamål är en äldre bestämmelse som gällde fram till 1986-12-31, enligt Boverket ska bestämmelsen tolkas följande: Med allmän byggnad menas byggnad

avsedd att tjäna sådant ändamål som det tillkommer stat eller kommun att tillgodose, exempelvis hus för post och tele, statlig ämbetsbyggnad, statskyrka, kommunalhus, brandstation, sjukhus, skola eller kommunal barnstuga [...] Om en enskild person eller förening bygger exempelvis ett sjukhem, blir sådan byggnad inte att anse som allmän byggnad<sup>1</sup>. Verksamheter inom planområdet kan således inte bedrivas inom privat regi.



Figur 2. Gällande detaljplan M96 från 1975, Markaryds kommun. Svarta markeringar visar aktuella delar av planområdet.

- Den del inom planområdet som utgör angöringsväg, från Smedjegatan till planområdet, omfattas av detaljplan *Förslag till ändring av detaljplan för STG 428, 432 m.fl.* Detaljplanen fastställdes den 24 april 1991. För aktuellt område anger detaljplanen NATUR med möjlighet till lek samt mark som ej får bebyggas.



Figur 3. Gällande detaljplan Förslag till ändring av detaljplan för STG 428, 432 m.fl. från 1991. Röd markering visar aktuell del av planområdet.

## 5.4 Fastighetsplaner

Inga fastighetsplaner finns inom planområdet.

<sup>1</sup> <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/planbestammelsekatalogen/>



## 5.5 Kommunalala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade 2019-02-04 § 2 att ge Hamiltone AB plantillstånd.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2019-05-15 att godkänna förslag till samrådshandlingar och genomföra samråd.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2020-08-17 att godkänna förslag till granskningshandlingar och genomföra granskning.

Efter granskningen har en solstudie och bebyggelsesektioner tagits fram. För att remissinstanser och sakägare skulle ha möjlighet att yttra sig kring dessa tillägg till planförslaget beslutade Markaryds kommun att genomföra en granskning nummer II.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2021-01-18 att godkänna förslaget till granskningsutlåtande I (2021-01-08) liksom det omarbetade förslaget till granskningshandlingar och genomföra en andra granskning: granskning II. Efter denna andra granskning har ett tillhörande granskningsutlåtande upprättats: granskningsutlåtande II.



## 6 Områdets förutsättningar och förändringar

Planområdet är idag planlagt för (A) Allmänt ändamål. Gällande detaljplan täcker ett större område och den del som omfattar fastigheten Markaryd 62:1 har aldrig blivit genomförd. Marken har tidigare utgjorts av ett mindre område med skogsmark som hösten 2018 avverkades för att möjliggöra en utveckling av området. Områdets utmärkande kvalitéer bedöms vara dess centrala läge, utsiktvärden och goda rekreationsmöjligheter i form av naturområden i dess direkta närhet. Föreslagna utbyggnad knyter även samman de befintliga områden av bostäder längs Hallarydsvägen och Smedjegatan.

I förslag till ny detaljplan planläggs planområdet för bostäder (B) och förskola (S1), där förskola endast tillåts inom den centrala delen av planområdet. Planområdet nås från Smedjegatan, samt även från Hallarydsvägen för de norra fastigheterna inom planområdet. Lokalgatan som löper genom området utformas till en återvändsgata och genom området kommer det även anläggas en gång- och cykelväg som integrerar och knyter samman de befintliga gång- och cykelstråken. Genom området, från norr till söder, löper ett naturstråk som ansluter till en naturremsa längs Smedjegatan. Det befintliga diket inom planområdet flyttas till grönstråket där även en kan damm anläggas.



Figur 4. Illustration som visar förslag på utbyggnad.

### 6.1 Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Intentionen med området är att skapa en variation av bebyggelse i ett centralt beläget område i Markaryd. Syftet är att möjliggöra en bebyggelse där bostäderna

varierar i storlek och upplåtelseform och harmoniserar med närliggande bostadsområden i fråga om byggnadsvolym och exploateringsgrad.

Inom planområdet finns stora höjdskillnader. Markhöjderna ska anpassas till de lokala höjdnivåerna och terrasseras i två sektioner där den västra delen är lägre och den östra delen högre. Inom planområdets norra och västra delar möjliggörs byggnation av friliggande villor i två plan. Inom den centrala delen får tätare bebyggelse uppföras, exempelvis parhus, i två plan. Inom detta område, där marken är plan och tillgänglig, möjliggörs det även för en eventuell förskola om behov kan komma uppstå. Inom den sydöstra delen, där marken är kuperad, tillåts byggnader i tre våningar om de placeras i sluttningen mot det inre grönstråket. Intentionen här är att tillskapa fyra punkthus som får stöd i ”ryggen” av den kuperade terrängen.



Figur 5. Exempel på parhus. Källa: Hamiltone AB

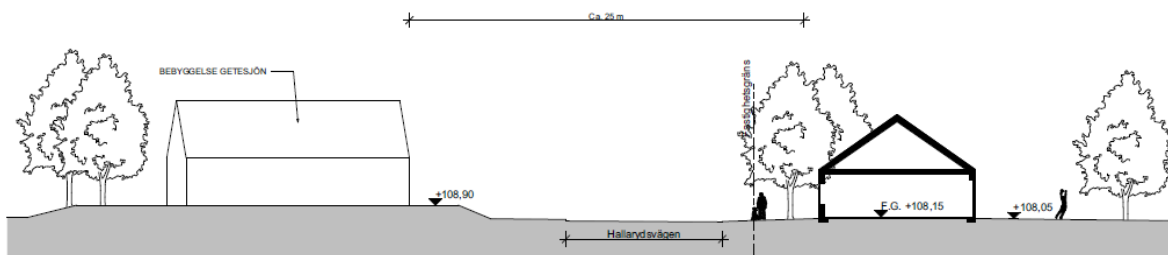


Figur 6. Exempel på hur området kan utvecklas inom de sydöstra delarna med ett centralt grönstråk. Källa: FOJAB

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och inom området där punkthus möjliggörs får huvudbyggnad uppföras först 14 meter från den östra plangränsen. Inom varje fastighet får byggnadsarean, dvs. byggnadernas markavtryck, utgöra högst 35% av fastighetsarean.

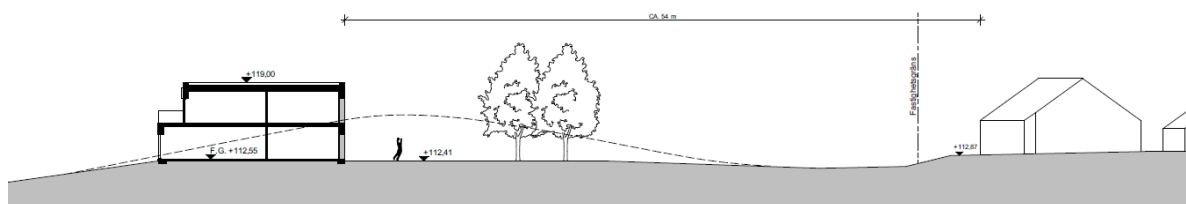
### 6.1.1 Höjdprinciper

Större delen av planområdet har en högsta nockhöjd om 8,5 meter, vilket möjliggör bebyggelse i två plan. Denna typ av bebyggelse går i linje med angränsande bebyggelsemiljö.



Figur 7. Sektionen ovan visar hur ny föreslagen exploatering förhåller sig till befintlig bebyggelse norr om Hallarydsvägen.

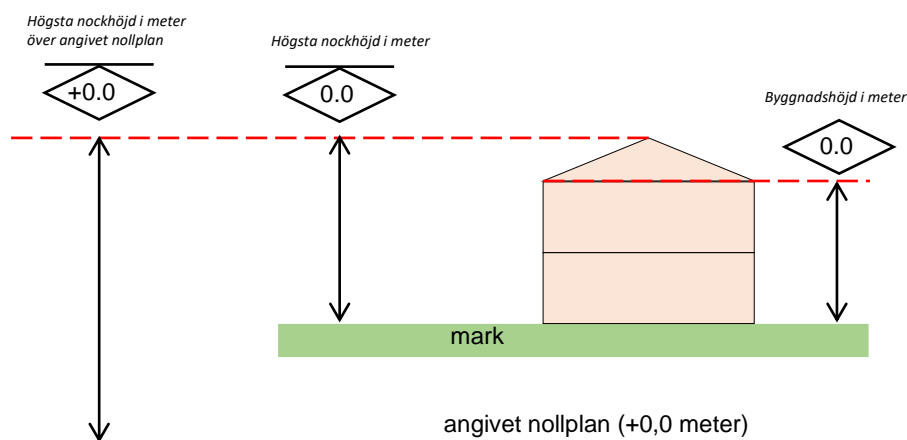
Inom den sydöstra delen planeras det för fyra punkthus. Marken inom detta område är kuperad och intentionen är att byggnaderna ska placeras i slanten och blicka ut mot naturområdet som



Figur 8. Sektionen ovan visar hur befintlig bebyggelse vid Storsvängen förhåller sig till ny exploatering med en högsta nockhöjd om +119 meter över kartans nollplan.

löper genom området. Placeringen i slanten gör att huskropparna får stöd i ”ryggen” genom den kuperade terrängen och på så sätt inte upplevs lika dominant som om de hade placerats på en plan yta. För att möjliggöra intentionen ovan, där punkthusen sett från öster ej upplevs som trevåningshus regleras punkthusen till en högsta nockhöjd om +119 meter över kartans nollplan.

Komplementbyggnad, så som garage, miljöhus och förråd, får uppföras med en högsta byggnadshöjd om 3 meter.



Figur 9. Principskiss över hur höjder beräknas.

Byggnadshöjderna inom planområdet är reglerade utefter områdets markförhållanden och bedöms passa områdets stadsbild. Genom dessa bestämmelser ges förutsättningar för att den nya bebyggelsen arkitektoniskt och karaktärsmässigt kan ansluta till området i stort. För fler sektioner se den tillhörande bilagan *Sektioner för Markaryd 62:1*.

## 6.2 Rekreation och rörelse

Området ligger naturskönt i anslutning till flera motionsspår, t.ex. Hansens backars naturstig, Getesjöns promenadstråk och Södergårds dammars gångvägar, vilket alla är kopplade till området via mellanliggande gång- och cykelvägar.



Figur 10. Södergårds dammar, Markaryd.

Inom området föreslås ett vattenstråk samt en damm som placeras i naturstråket som löper från norr till söder. Området planläggs som Natur och kan bli en trevlig miljö för de boende.

### 6.2.1 Friyta för förskola

Det finns i dagsläget inga planer på att etablera en förskola inom planområdet, men detaljplanen ska möjliggöra upprättade av en förskola när/om behov uppstår. En eventuell förskola får placeras inom de centrala delarna där marken är mer flack och tillgängligheten god. Om förskola etableras ska utomhusmiljö, med goda kvaliteter och höga lekvärdesfaktorer, anpassas så att Boverkets krav på 40 m<sup>2</sup> friyta per barn innehålls. Friyta för lek och utevistelse som begrepp omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. En friyta är ytan som går att leka på och som är tillgänglig för barnen i huvudsak under skoltid men även i viss mån på fritiden. Förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering samt ytor för lastning och lossning är otillgängliga för barnen och ingår därmed inte i friytan för lek och utevistelse.

Vid anläggning av förskola är det därför viktigt att verksamheternas omfattning anpassas efter fastighetens storlek där ytkravet för friyta per barn ska prioriteras. Förskolans utemiljö ska även lokaliseras till ett läge där det accepterade trafikbullernivåerna, 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och maximal nivå är 70 dB(A), uppnås. Förskolans utemiljö kan även med fördel samutnyttjas med boenden i området när förskoleverksamhet inte pågår.

## 6.3 Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger inom gångavstånd till diverse offentlig service, speciellt i form av skola men även till vårdcentral och separat äldreboende vid Getesjön. Markaryds bibliotek samt tåg- och busstation ligger cirka en kilometer väster om och har goda gång- och cykelvägar till sig från området. Kommersiell service ligger cirka 700 - 800 meter väster om planområdet i Markaryds tätorts centrum.

### 6.3.1 Postmottagning

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras och därför uppmärksammas tidigt i planeringsprocessen. PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området och är därför dem som ska kontaktas av fastighetsägaren i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. En placering som inte är godkänd kommer leda till att posten inte börjar delas ut till adressen.

## 6.4 Trafik och parkering

### 6.4.1 Gata och angöring

Planområdet kopplas till Smedjegatan, via fastigheten Markaryd 9:1, till nuvarande korsning mot Hansens väg. För att öka trafiksäkerheten och framkomligheten byggs korsningen om som en cirkulationsplats. Denna lösning anses ge bättre framkomlighet för biltrafik till/från området, samt att korsningen kommer förbättra framkomligheten för bostadsområden vid Hansens backar. Genom denna trafiklösning tillkommer ingen ytterligare tillfart längs Smedjegatan. Med fördel kan även ett övergångsställe placeras i anslutning till cirkulationsplatsen. Detta förbättrar tillgängligheten och skapar en trafiksäker övergång för fotgängare och cyklister över Smedjegatan. Cirkulationsplatsen ligger utanför aktuellt planområde men utbyggnaden lyfts i exploateringsavtalet. Gatan inom området planläggs som GATA1 - Lokalgata med kommunalt huvudmannaskap och kommer utformas som en återvändsgata med gång- och cykelväg.

För villafastigheterna som gränsar mot Hallarydsvägen sker angöring från Hallarydsvägen till respektive tomt.

### 6.4.2 Gång- och cykelväg

För att integrera området i befintlig gatustruktur anordnas ett gång- och cykelstråk från Hallarydsvägen som ansluter till befintliga gång- och cykelstråk söder och öster om planområdet. Ett integrerat gång- och cykelvägnät skapar även en trafiksäker sträcka om en eventuell förskola kommer upprättas inom planområdet.

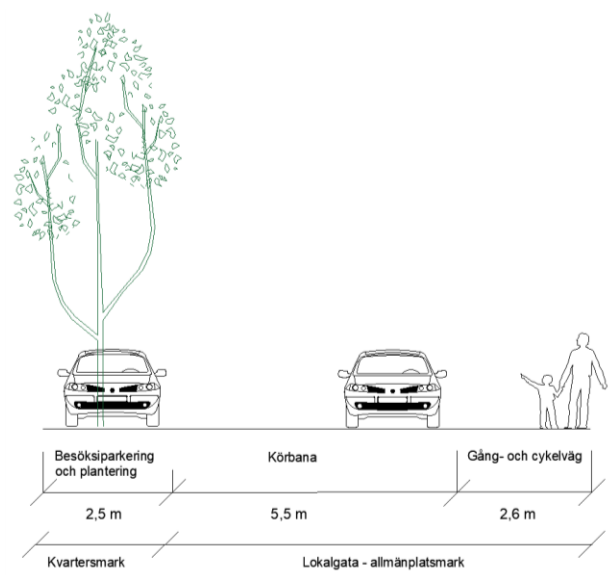


Figur 11. Blåa linjer visar befintliga gång- och cykelbanor. Röda linjer visar hur planförslagets gång- och cykelbanor integreras i det befintliga stråknätet.

### 6.4.3 Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka en kilometer från Markaryds station som trafikeras av flera bussar och Pågatåg.

## 6.4.4 Parkering



Figur 12. Föreslagen gatusektion för lokalgatan genom området.

Markaryds kommun har ingen parkeringsnorm. För bostäder ska parkeringsbehovet lösas inom kvartersmark och det är upp till varje enskild fastighetsägare att se till att erforderliga parkeringsytor finns inom fastigheten. Även besöksparkering ska lösas inom kvartersmark där viss parkering får anordnas längs lokalgatan. Sker parkering längs lokalgatan ska parkeringsytorna placeras inom kvartersmark och varvas med trädplantering/vegetation. Se avsnitt 6.8.3 *dagvatten* gällande hur parkeringsytor kan anordnas.

Vid ett eventuellt framtida uppförande av förskola ska trafiksäkerheten och ytor för parkering beaktas. Parkeringsplatser och angöringsplats för att hämta och lämna barn samordnas med trafikyta för leveranser och återvinning, så att gårdens lekbara fria maximeras och blir trygg och säker från trafik.

## 6.5 Kulturhistoriska värden

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd vilket innebär att nyupptäckta fornlämningar skyddas automatiskt. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen, enligt Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 10§.

## 6.6 Mark och vegetation

Marken inom planområdet har tidigare utgjorts av ett mindre område med skogsmark som hösten 2018 avverkades för att möjliggöra en utveckling av området. Marknivån inom området lutar från sydost ner mot nordväst med nivåer som varierar mellan ca +111 och +106 meter. Längs Smedjegatan finns en anordnad höjd om en meter som möter upp släntfoten vid de kuperade delarna i öster. Syftet med denna höjd är att skapa ett avskärande och en tydlig gräns från Smedjegatan.

### 6.6.1 Geotekniska förutsättningar

Enligt utförd geoteknisk utredning består jorden generellt av organisk jord alternativt sandjord i sitt översta lager med sand och sandmorän under. Inom den mellersta delen av planområdet förekommer också torv- och gyttejord som översta lager. Mäktigheten för detta lager är 1,5 meter i de centrala delarna och cirka 0,1 meter i mäktighet mot söder. Dock, under lagret av sandmorän alternativt torvjorden, utgörs marken huvudsakligen av sandjord med grusinhåll.

## 6.6.2 Radon

Enligt utförd geoteknisk utredning visar markradonmätningar på värden som varierar mellan ca 7 och 27 kBq/m<sup>3</sup>. Uppmätta värden klassar marken som normalradonmark, som i grusig sand definieras som markradonhalter mellan 10 och 50 kBq/m<sup>3</sup>. Nya byggnaders grundkonstruktioner ska byggas med radonskyddande utförande.

## 6.6.3 Förorenad mark

Det finns ingen dokumentation om förorenad mark inom planområdet eller att någon miljöfarlig verksamhet någonsin har funnits inom planområdet. Enligt 10 kap 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

## 6.6.4 Masshantering

På fastigheten finns det massor som krävs för att kunna göra byggbar kvartersmark. Organiska massor som finns inom området kommer kunna hanteras inom fastigheten. Det bedöms alltså i nuläget att massbalans råder.

## 6.7 Vattenområde & Strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden, planområdet berörs ej heller av strandskydd. Dock finns ett öppet dike som tidigare var en kulverterad dagvattenledning. Diket avvattnar Hansens backar och leds genom området till Getesjön. I det fall vattendraget ska kulverteras eller grävas om ska samråd ske med Länsstyrelsen.

## 6.8 Teknisk försörjning

### 6.8.1 Vatten och avlopp

Efter genomförd kapacitetsutredning har det i juni 2020 konstaterats att Markaryd 62:1 kommer omfattas av VA-verksamhetsområde och kan därmed ansluta till det kommunala VA-nätet. Detta innebär att kommunen ska förse området med VA-ledning. Planområdet ansluter till VA-nätet vid Hallarydsvägen och placerar ledningen i den nya gång- och cykelvägen.

För villatomterna som gränsar mot Hallarydsvägen sker anslutningspunkt för VA i fastighetsgräns mot gatan.

### 6.8.2 Brand och säkerhet

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i samband med bygglovsansökan. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet eller motsvarande inte ger tillräcklig åtkomlighet för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning eller för att utföra en släckinsats. Räddningsvägar kräver en del underhåll med exempelvis snöröjning och bibehållande av framkomlighet. Säker brandvattenförsörjning skall uppnås i enlighet med ”Brandvattenförsörjning i Markaryds Kommun”. Samråd ska alltid hållas med räddningstjänsten i samband med detaljprojekteringen avseende brand och säkerhet.



Avstånd ifrån räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost bör inte överstiga 75 meter. Det finns inga möjligheter att reglera brandposter i detaljplanen. Kommunen ska i bygglovsprövningen ställa krav på tillgängligheten till brandpost.



Figur 13. Röda punkter markerar brandpost. Svart markering redovisar aktuellt utbyggnadsområde.

### 6.8.3 Dagvatten

Till detaljplanen har det tagits fram en dagvattenutredning som visar två alternativ för hantering av dagvatten, *Alternativ 1 - svackdiken och dagvattenmagasin i gata* samt *Alternativ 2 - dagvattendamm*. Markaryds kommun förordar i första hand lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) som innebär fördröjning, rening och infiltration innan det avleds till det allmänna VA-systemet. Utredningen visar på att dagvattenhanteringen inom området kan fördröja samt möjliggöra infiltration av uppkommet dagvatten. Med dessa åtgärder bedöms inte dagvattenflödet efter exploatering öka från området. Vid en projektering av planområdet kan det uppstå behov av mer specificerade lösningar för respektive fastighet då förutsättningar vad gäller lokala geotekniska förhållanden eller behov baserat på fastighetens utformning kan skifta.

#### Alternativ 1

Detta alternativ innebär att dagvatten omhändertas inom planområdet genom fördröjning och infiltration i kombination med svackdiken och dagvattenmagasin. Eftersom aktuellt planområde skiljer sig åt i karaktär vad gäller exempelvis jordarter och förväntad grundvattennivå är olika lösningar för dagvatten tillämpliga för områdets olika delar:

- Inom de västra delarna föreslås att transportera, fördröja, rena och infiltrera dagvatten i svackdiken. Svackdiken är lämpliga att placera i utkanten av planområdet och/eller mellan tomtmarker. Det är även viktigt att säkerställa att inte dagvatten avrinner från en tomt till en annan. Detta kan göras med avskärande diken som fångar upp ytvatten för att fördröja samt möjliggöra infiltration av detta.
- Inom de östra delarna föreslås en systemlösning där det skapas översilningsytor på tomtmark där dagvatten från villornas och flerfamiljshusens takytor kan infiltreras. Översilningsytorna bör kompletteras med avskärande diken mellan tomtmarkerna för att undvika att dagvatten avrinner till tomter nedströms vid större regn.

- Gatorna kan avvattnas genom sjunkbrunnar sammankopplade med en toppslitsad dräneringsledning. Vid anordning av parkeringsytor kan dagvattnet infiltreras i genomsläpplig markbeläggning. Betongraster och pelleplattor är båda exempel på genomsläpplig markbeläggning. Drift och underhåll av ytorna är av stor vikt för bibehållen dagvattenfunktion. Sand och mindre partiklar kan täppa igen porerna vilket gör att infiltrationskapaciteten minskar.



Figur 14–15. Exempel på parkeringsyta med genomsläpplig markbeläggning och exempel på svackdike.

I plankartan regleras de hårdgjorda ytorna genom de två egenskapsbestämmelserna  $b_1$  - *endast 50 % av markytan får hårdgöras* och  $e_1$  - *största byggnadsarea är 35 % per fastighet*. Detta gör att tillräckliga ytor inom kvarterensmarken är tillgänglig för dagvattenhantering.

### Alternativ 2

Detta alternativ innebär att det befintliga diket flyttas till det inre grönstråket och att en dagvattendamm anläggs. Hela planområdet kan anslutas till detta dagvattensystem först efter att dagvattnet fördröjts och renats inom egen fastighet. För att genomföra den tänkta dagvattenhanteringen som alternativ 2 redovisar måste två anmälningar utföras:

1. Anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen enligt 19 § 7:de punkten i Förordningen om vattenverksamhet, för omgrävning av ett befintligt dike med en medelvattenföring underskridande  $1 \text{ m}^2/\text{s}$ .
2. Anmälan till Markaryds kommun om att släppa ut avfallsvatten (det vi benämner dagvatten ovan) från planområdet. Detta eftersom dagvatten som avleds från en detaljplanelagd klassas som ett avloppsvatten enligt 9 kap 2 § miljöbalken och en sådan dagvattenanläggning utgör anmälningspliktig verksamhet enligt 13 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Genom dessa bestämmelser ska verksamhetsutövaren alltid anmäla dagvattenanläggningar som avleder dagvatten från detaljplanelagd mark till en recipient, vilket även omfattar VA-huvudmannen. Anmälan ska göras senast sex veckor innan anläggningen börjar byggas. Undantaget är ledningar som anläggs endast för att leda vattnet till en allmän avloppsanordning.

För att genomföra dagvattenhantering med dagvattendamm enligt alternativ 2 krävs dessutom tillstånd från mark- och miljödomstolen, eftersom anläggande av en avlopps- eller dagvattenanläggning i befintligt vattendrag eller dike innebär både miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. miljöbalken och vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken.



Figur 16–17. Förslag på hur diket kan flyttas till det inre grönstråket och exempel på naturområde med dike.

### 6.8.4 Värme & Elförsörjning

Anslutning av planområdet till fjärrvärme får studeras i samband med områdets detaljprojektering.

E.ON har ledningar angränsande planområdet. För att säkerställa dessa har ett *u-område* placerats i plankartan.

### 6.8.5 Avfall

Återvinningsstation finns längs Skulptörsvägen cirka en kilometer söder om planområdet. Uppsamling av restavfall ska ske i kärl på varje tomt eller i gemensamma miljöhus. Kompostering av organiskt avfall får ske på egen tomtmark. Avfallshantering ska ske enligt kommunens gällande föreskrifter om avfallshantering i Markaryds kommun från 2020-01-01. Hanteringen ska kunna ske så att behovet att transportera och deponera avfall begränsas. Goda förutsättningar ska finnas för att källsortera avfallet inom fastigheten. Det organiska avfallet ska kunna komposteras i egna eller gemensamma kompostbehållare så att kompostjorden kan användas till odlingar kring husen. Gatorna och vändplatsen ska utformas med hänsyn till framkomligheten för sophämtningsfordon.

## 7 Planens konsekvenser

Som helhet bedöms planläggningen leda till att värden positivt höjs utan att skapa betydande negativ påverkan på allmänheten. På många sätt tros istället förändringarna kunna leda till långsiktiga förbättringar för just allmänhetens intressen. Exploateringens höjd hålls inom befintliga nivåer för att inte påverka stadens siluett/karaktär. Överlag så bedöms planläggningen leda till fler värden än att kommunen får en starkare samhällsekonomi. Kommunen samlar boende och en eventuell förskola i ett centralt och naturskönt läge i linje med miljömålet, god bebyggd miljö dvs. nyttja marken utifrån dess mest lämpade markanvändning.

### 7.1 Sociala konsekvenser

Föreslagen utbyggnad knyter an till befintliga områden av bostäder längs Hallarydsvägen och Smedjegatan. Genom den nya detaljplanens exploateringsgrad ges förutsättningar för att den nya bebyggelsen arkitektoniskt och karaktärsmissigt kan ansluta till området i stort. Intentionen är vidare att skapa boenden med olika ägarförhållanden och i varierande storlek.

Planens grönstråk och närliggande grönområden möjliggör boendemiljöer med god tillgång till närrecreation. Gång- och cykelavstånd till existerande samhällsservice och kollektivtrafik möjliggör ett hållbart och praktiskt vardagsliv vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv. De nya gång- och cykelstråken som integreras i det befintliga stråknätet skapar trygga och säkra vägsträckor för barn, både inom området och till omkringliggande områden.

## 7.2 Miljökonsekvenser

### 7.2.1 Miljömål

Exploateringen är förenlig med de nationella miljömålen om begränsad klimatpåverkan, frisk luft och god bebyggd miljö.

### 7.2.2 Natur och kultur

Planområdet är obebyggt och utgörs i dagsläget av avverkad skogsmark. Tidigare utgjordes området av ett skogsparti som gränsade till bostadsområden, men 2018 togs samtliga träd ner. I förslag till ny detaljplan planeras ett grönstråk som löper genom området och sluter an till ett grönt parti längs Smedjegatan. Naturmarken planläggs som NATUR med intentionen om att det ska utgöra ett friväxande grönområde med viss strut som skapar lummighet. Genom grönstråket kan skogspartiet söder om Smedjegatan knytas samman med grönområden norr om aktuellt planområde.



Figur 18. Bilden visar grönstråkets koppling till befintliga grönområden samt intentionen att bevara grönområdet längs Smedjegatan.

### 7.2.3 Luftkvalité

Halterna av såväl NO<sub>2</sub> som PM<sub>10</sub> kommer att underskrida den nedre utvärderingströskeln med utbyggnad enligt förslaget. Inom planlagd naturmark är intentionen att återskapa vegetation som ska utgöra ett friväxande grönområde med viss struktur som skapar lummighet. Intentionen är även att trädplantering ska finnas längs lokalgatan. Detta i kombination med den planerade bostadsbebyggelsen, där återvändsgatan hindrar till genomfartstrafik, anses inte påverka luftkvalitén i någon högre grad.

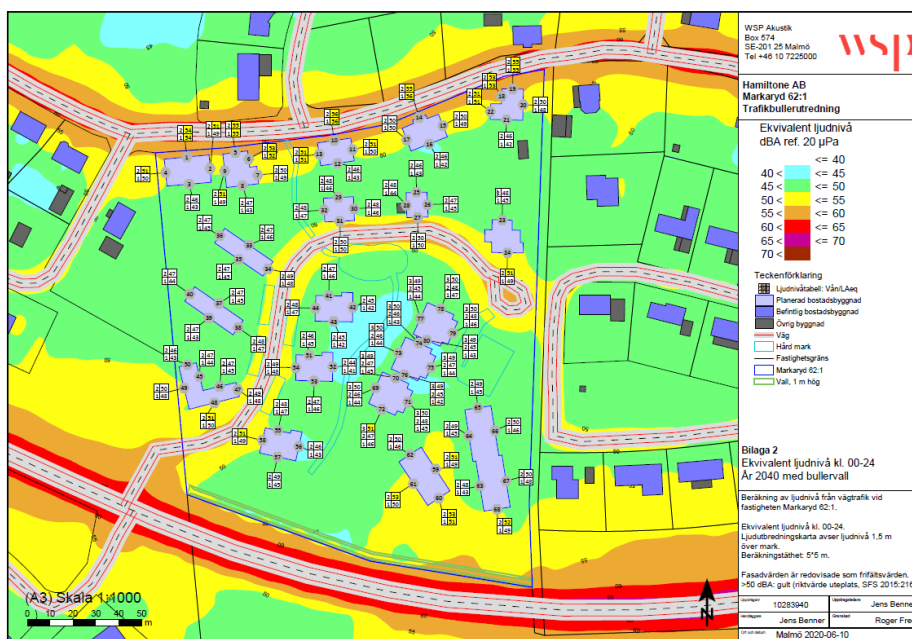
### 7.2.4 Trafikbuller

Fastigheten Markaryd 62:1 är utsatt för en viss påverkan av trafikbuller från Smedjegatan och Hallarydsvägen. Enligt bullerutredningen som har utförts i samband med framtagandet av detaljplanen beräknas den ekvivalenta ljudnivån vara under 55 dBA för prognosår 2040 vid alla beräknade punkter, dock överskrider den maximala nivån längs Hallarydsvägen.

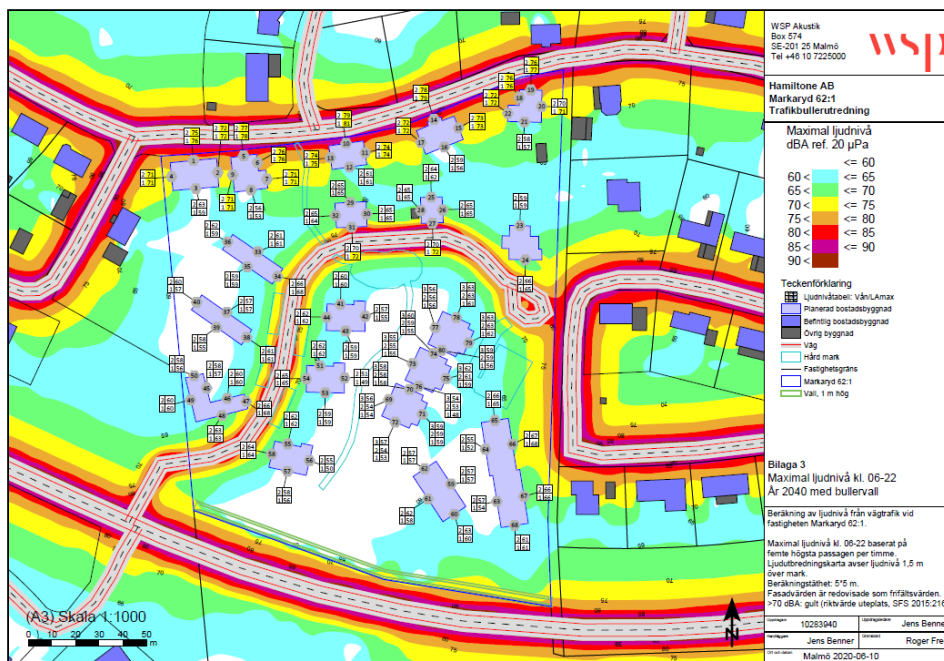
Riktvärde på ljudnivå vid uteplats innehålls för en stor del av området, men inte närmast mot Hallarydsvägen. En lösning kan vara att eventuella balkonger och uteplatser vid dessa punkter riktas bort från denna väg, detta för att klara kravet 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå för att få räknas som uteplats. Om inte riktvärde innehålls kan kompletterande uteplatser anordnas som kan vara enskilda eller gemensamma. Detta blir den primära uteplatsen och eventuell uteplats/balkong mot trafikälla blir den sekundära. Även tekniska åtgärder kan vidtas för att klara riktvärde för uteplats.

För att säkerställa en uteplats med accepterade riktvärden placeras egenskapsbestämmelsen  $m_1$  inom den kvartersmark som riktas mot Hallarydsvägen. Bestämmelsen  $m_1$  anger att: Minst en uteplats per bostad ska utformas eller placeras på ett sådant sätt så att högsta ekvivalent nivån är 55 dB(A) och högsta maximal nivå är 70 dB(A).

Vid uppförande av förskola ska det i bygglovshandlingen redogöras för hur förskolans utemiljö som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet kan klarar kravet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Större delen av kvartersmarken som anger förskola ( $S_1$ ) uppfyller dessa krav.



Figur 19. Ekvivalenta ljudnivån år 2040.



Figur 20. Maximala ljudnivån år 2040.

## 7.2.5 Vattenkvalité

Dagvatten från planområdet kommer avledas till vattenförekomsten Getesjön norr om planområdet. Enligt framtaget PM gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) är det ökade utsläppet från planområdet efter etablering enligt detaljplan relativt litet och bedöms inte påverka MKN negativt eller äventyra gällande MKN i berörda vattenförekomster. Halterna av fosfor och benso(a)pyren bedöms bli något högre i berörd vattenförekomst men inte så att någon förändring av status bedöms ske. Den låga flödesökningen från planområdet bedöms ge en mycket liten påverkan på den större vattenförekomsten. Bedömningen grundas på den nu preliminära vattenförekomsten bäck från Getesjön som passerar Markaryd samhälle. Om den första utpekade vattenförekomsten bedöms ökar utspädningsfaktorn för föroreningshalterna från 385 till 4700, varav det inte är troligt att en påverkan till följd av den föreslagna detaljplanen uppstår i vattenförekomsten Lillån.

## 7.3 Tekniska konsekvenser

### 7.3.1 Grundläggning

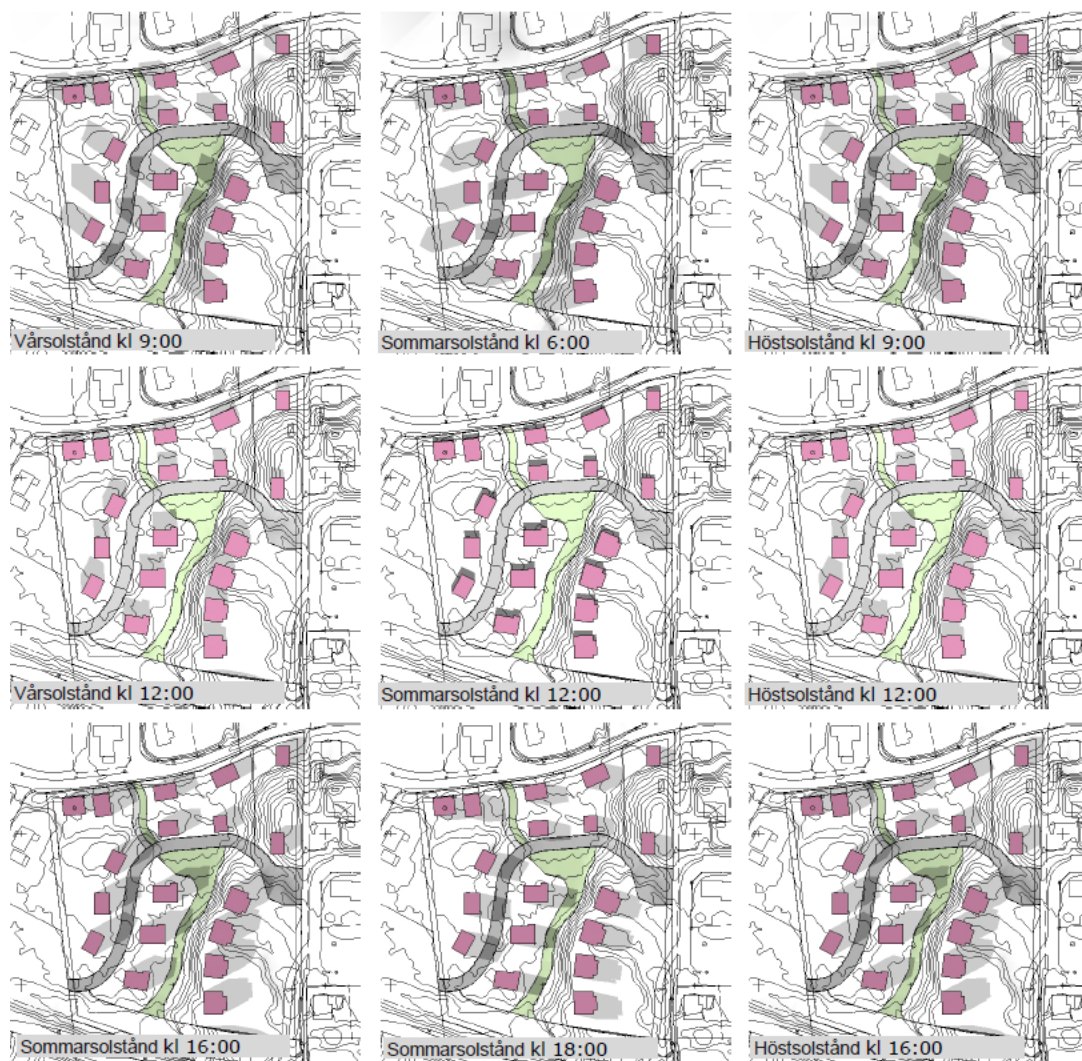
Bostäder och anläggningar bedöms kunna grundläggas inom aktuellt undersökningsområde med platta på mark, förutsatt att allt material med organiskt innehåll utskiftas, som exempelvis torv och gyttja. Byggnation med källare bedöms kunna utföras inom aktuellt område, förutsatt att allt material med organiskt innehåll schaktas ur. Hänsyn bör tas till grundvattenyta. En sänkning av grundvattennivån med 1 m motsvarar en ökad belastning på 10 kPa.

Uppfyllnader, anläggning av gator och anläggning av hårdgjorda ytor bedöms kunna utföras inom aktuellt undersökningsområde, förutsatt att all jord med organiskt innehåll skiftas ur. En höjning av marken med ca 0,5 m fyllnadsmassor, motsvarar ca 10 kPa. En höjning av markyta kan således orsaka sättningar i marken, där organisk jord, alternativt lösare lagrat material förekommer som överst. Samtidig projektering av byggnader och anläggningar ska ske i samråd med geotekniker.

## 7.4 Övriga konsekvenser

### 7.4.1 Dagsljus

En solstudie har tagits fram som redovisar planområdets påverkan på angränsande bebyggelse. De höjder som använts som indata för solstudien är den högsta tillåtna höjden ovan mark för taket i respektive byggrätt i enlighet med föreslagna detaljplan. Figuren nedan redovisar hur ny exploatering kan komma påverka angränsande områden vid de specifika tiderna; vår- och höstdagjämning samt midsommarafton. Studien visar på att en utveckling av planområdet inte kommer påverka angränsande bebyggelse.



Figur 21. Solstudie som visar skuggningseffekterna av ny exploatering

## 8 Genomförandebeskrivning

Vid upprättande av förslag till detaljplan ska i en genomförandebeskrivning redovisas de organisatoriska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för ett samordnat och även i övrigt ändamålsenligt genomförande av planen. (6 kap 1 § PBL).

### 8.1 Organisatoriska frågor

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för byggande, anläggande, drift och underhåll av egna byggnader och anläggningar samt egen mark inom kvartersmark och inom den egna fastighetens gränser. Markägaren ansvarar också för och bekostar eventuella ändringar av ledningsdragnings inom den egna fastigheten.

#### 8.1.1 Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för standardförfarande. Detta innebär att planen först genomgår ett samråd och senare en granskning, båda skeden ger berörda möjlighet att yttra sig över planen och få sina synpunkter besvarade. Inkomna synpunkterna besvaras skriftligt i en så kallad samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Därefter blir detaljplanen antagen av kommunfullmäktige och vinner laga kraft tre veckor senare om inte detaljplanen överklagas.

#### 8.1.2 Tidplan

Nedanstående tidplan är endast ett förslag på möjlig tidplan och ska ej ses som fasta datum. Beroende på inkomna synpunkter och/eller uppkomna frågor kan tidplanen ändras under arbetets gång.

Samråd: juni-augusti 2019

Granskning: augusti – september 2020

Granskning II: kvartal 1 2021

Antagande: kvartal 2 2021

Laga kraft: kvartal 2 2021

#### 8.1.3 Genomförandetiden

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 (tio) år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägare har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

#### 8.1.4 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna ytorna inom planområdet. Allmän plats som omfattas av detaljplanen är:

- Lokalgatan med gång- och cykelväg, planlagd som *GATA<sub>1</sub>*
- Gång och cykelvägen från Hallarydsvägen som ansluter till lokalgatan, planlagd som *GÅNG* och *CYKEL*
- Grönstråket som löper genom området, från norr till söder, samt naturremsan längs Smedjegatan, planlagd som *NATUR*



### 8.1.5 Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för att all allmänplatsmark inom planområdet iordningställs. Mark som berörs är anläggning av lokalgata med gång- och cykelväg, gång- och cykelväg från Hallarydsvägen samt naturstråket med tillhörande dike och dagvattendamm. Exploatören ska anlägga ovannämnda anläggningar enligt kommunens riktlinjer. Detta regleras i exploateringsavtalet. I exploateringsavtalet bifogas även en så kallad ”planteringskiss” som innefattar exploatörens och Markaryds kommun intention kring anordningen av naturområdet. Efter iordningställandet tar kommunen över förvaltningen av de allmänna ytorna.

Kommunen förser planområdet med VA-ledning i Hallarydsvägen.

### 8.1.6 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan exploatören och Markaryds kommunen. Sammanfattning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll:

- Kommunen anlägger och bekostar ny cirkulationsplatsen i Smedjegatan.
- Exploatören anlägger och bekostar utbyggnaden av all allmänplatsmark inom planområdet.
- Exploatören överlåter den privatägda mark inom detaljplanen som utgör GATA<sub>1</sub>, GÅNG, CYKEL och NATUR till kommunen efter att exploatören iordningställt de allmänna ytorna. Därefter förvaltar kommunen de allmänna ytorna.
- Exploatören bekostar och ansöker om erforderlig fastighetsbildning. Vidare ska exploatören erlagga anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt gällande taxa.

## 8.2 Fastighetsrättsliga frågor

Exploatören ansöker som ägare av berörd fastighet, Markaryd 62:1. Ansökan om och kostnaden för den lantmäteriförrättning som krävs för att bilda nya fastigheter hanteras i kommande exploateringsavtal. Fastighetsbildning som innebär att ytterligare fastigheter bildas föranleder anslutningskostnader för el och VA. För dessa kostnader ansvarar fastighetsägaren.

### 8.2.1 Fastighetskonsekvenser

Detaljplanen innebär att området kommer att omvandlas från område tillgängligt för Allmänt ändamål (A) till kvartersmark för bostäder, äldreomsorg och förskola samt allmän platsmark för lokalgata, gång- och cykelväg samt naturområde.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom detaljplanen och har därmed rätt att lösa in den mark som är reglerad som allmän plats. Om markägaren begär det, har kommunen skyldighet att lösa in marken.

Fastigheten Markaryd 62:1 kommer styckas upp med ändrad markanvändning enligt tabellen nedan. Redovisningen är översiktlig.

Fastighetsbeteckning	Nuvarande användning	Konsekvens av detaljplanen	Areal kvm
Markaryd 62:1	Allmänt ändamål	Kvartersmark: bostäder	Ca 19 200
Markaryd 62:1	Allmänt ändamål	Kvartersmark: bostäder, förskola	Ca 3 200
Markaryd 62:1	Allmänt ändamål	Allmän platsmark: gång- och cykelväg	Ca 180
Markaryd 62:1	Allmänt ändamål	Allmän platsmark: lokalgata	Ca 2 200
Markaryd 62:1	Allmänt ändamål	Allmän platsmark: naturområde	Ca 5 000
Markaryd 9:1	NATUR	Allmän platsmark: lokalgata	Ca 500

## 8.2.2 Gemensamhetsanläggningar

Inga befintliga gemensamhetsanläggningar berörs av detaljplanen. Eventuella nya gemensamhetsanläggningar för t.ex. miljöhus och besöksparkering inom kvartersmark ansöks om och bekostas av respektive fastighetsägare.

## 8.2.3 Ledningsrätt, servitut

Ett servitut erfordras inom fastigheten Markaryd 9:1 för att säkerställa angöring från cirkulationsplatsen vid Smedjegatan vidare till planområdet.

E.ON äger ledningar som är placerade längs planområdets östra gräns. För att säkerställa dessa ledningarna anger plankartan för detta område *u<sub>1</sub>* (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) samt ”*prickmark*” (mark som ej får förses med byggnad).

## 8.2.4 Fastighetsplan

Ingen fastighetsplan upprättas i samband med denna detaljplan.

## 8.3 Ekonomiska frågor

### 8.3.1 Kostnader för exploatören

Kostnader för detaljplaneläggning och ny fastighetsbildning svarar exploatören, Hamiltone AB, som ägare. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el- och eventuell fjärrvärmeanslutning utgår enligt gällande taxor. Allt byggande, anläggande, drift och underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmark bekostas av exploatören. Eventuella kostnader föranledda av speciella grundläggningsförhållanden, förekomst av markföroreningar eller höga radonhalter kommer att belasta exploatören. Eventuell flytt av ledningar i samband med exploateringen bekostas av exploatören.

Exploatören ska även stå för kostanden och utförandet av att anordna och iordningställa den allmänna platsmarken i enlighet med kommunens riktlinjer.

### 8.3.2 Kommunens kostnader

Utöver kostnader inom ramen för planprocessen belastas kommunen ej ekonomiskt av planens genomförande. Kommunen får först kostnader när de övertar och förvaltar de iordningställda ytorna för allmänna platsmarken.

## 9 Medverkande tjänstemän

Detaljplanens granskningshandling nr II har upprättats av Hamilton AB och WSP i samarbete med Markaryds kommun Miljö- och byggenhet.

### Kommunala tjänstemän

John Karlsson  
*Miljö- och byggchef, Markaryds kommun*

Louise Tallberg  
*Planarkitekt, Markaryds kommun*

### Byggherre och konsult

Elijah Hamilton  
*VD, Hamilton AB*

Karin Börjesson, Anna-Kajsa Gustafsson  
*Planarkitekter, WSP Advisory*