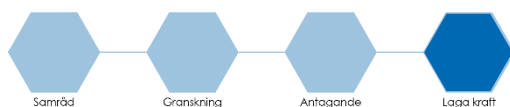


Plan- och genomförandebeskrivning

Ny detaljplan för del av fastighet **Misterhult 2:14 m.fl.**
med *standardförfarande* i Markaryds kommun



Laga kraft 2020-11-24
Standardförfarande
MBN 2019/132



Innehållsförteckning

1	Planens syfte och huvuddrag.....	4
2	Planhandlingar.....	4
2.1	Planprocess	4
3	Förenlighet med 3 och 5 kap. Miljöbalken	5
3.1	Undersökning av betydande miljöpåverkan	5
3.2	Miljö kvalitetsnormer.....	6
4	Plandata	6
4.1	Markägoförhållanden	6
5	Tidigare ställningstaganden.....	7
5.1	Riksintressen	7
5.2	Översiktliga planer.....	7
5.3	Detaljplaner.....	7
5.4	Fastighetsplaner	8
5.5	Kommunala beslut i övrigt.....	8
6	Områdets förutsättningar och förändringar.....	8
6.1	Planförslag	8
6.2	Gata, trafik.....	9
6.2.1	Buller	9
6.2.2	Parkering	12
6.3	Natur och rekreation.....	13
6.4	Geotekniska förutsättningar	15
6.4.1	Markföroreningar	18
6.4.2	Radon	18
6.4.3	Masshantering	18
6.5	Kulturhistoriska värden	18
6.6	Vattenområden och strandskydd	20
6.7	Störningar och risker	20
6.8	Teknisk försörjning.....	23
6.8.1	Vatten och avlopp.....	23
6.8.2	Dagvatten	23
6.8.3	El, fiber och energiförsörjning	28
6.8.4	Avfallshantering	28
7	Planens konsekvenser	28
7.1	Behovsbedömning, miljökonsekvenser.....	29
7.2	Hälsa säkerhet och störningsskydd	29
7.2.1	Farligt gods	29
7.2.2	Trafik- och verksamhetsbuller	29
7.2.3	Vibrationer	29
7.2.4	Översvämning	30
7.2.5	Skred.....	30
7.3	Natur och kultur.....	30
7.4	Miljömål	30
7.5	Upphävande.....	30
7.5.1	Strandskydd.....	30
8	Genomförandebeskrivning	31

8.1	Planförfarande	31
8.2	Organisatoriska frågor	31
8.2.1	Genomförandetid	31
8.2.2	Huvudmannaskap	31
8.2.3	Vatten och avlopp	31
8.2.4	Tele, el	32
8.2.5	Exploateringsavtal	32
8.3	Fastighetsrättsliga frågor	32
8.3.1	Strandskydd	32
8.3.2	Gemensamhetsanläggning	32
8.3.3	Ledningsrätt, servitut	33
8.3.4	Fastighetskonsekvenser	33
8.3.5	Fastighetsplan	33
8.4	Ekonomiska frågor	33
8.4.1	Kostnader för exploatören	33
8.4.2	Kommunens kostnader	34
9	Tidplan	34
10	Medverkande tjänstemän	34

1 Planens syfte och huvuddrag

I Markaryds kommun finns behov av tomtmark för etablering av nya företag och det aktuella området är i kommunens översiktsplan utpekad som framtida utbyggnadsområde för industri och handel. Planområdet ligger mellan E4 och Hallarydsvägen nordöst om centrala Markaryd och gränsar direkt till ett befintligt verksamhetsområde. I nuläget är området ej detaljplanelagt. Den nya detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för att medge etablering av icke störande verksamheter, kontor, detaljhandel, restaurang, tekniska anläggningar och viss tillverkning. Tillfart och angöring till planerat område sker via Hallarydsvägen.

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

2 Planhandlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen är följande:

- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta, med planbestämmelser
- Samrådsredogörelse, 2020-01-16
- Granskningsutlåtande, 2020-06-18
- Fastighetsförteckning, 2019-11-26

Utredningar:

- Bullerutredning (Upprättad av WSP 2019-04-23, reviderad 2019-11-29)
- Geoteknisk utredning (Upprättad av WSP, PM 2019-09-20, MUR 2019-08-16)
- Dagvattenutredning (Upprättad av WSP 2020-01-14)
- Arkeologisk utredning, steg 1 (Upprättad av Sydsvensk arkeologi 2020)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2019-12-19

2.1 Planprocess

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.

Denna detaljplan upprättas med *standardförfarande*.



Planen var föremål för samråd under perioden 2019-06-14 till 2019-08-16. Inkomna yttranden samt kommunens svar redovisas i *Samrådsredogörelse*, 2020-01-16. De huvudsakliga förändringarna efter samrådet var en minskning av planområdet genom att den östra plangränsen flyttades 50 meter åt väster. Ett område med prickmark lades till mot väg E4 och skyddsbestämmelser avseende riksintresset Bolmentunneln och riksväg E4 infördes. Byggnadernas höjd reglerades genom nockhöjd om 22 meter istället för byggnadshöjd om 14 meter.

Planen har varit föremål för granskning under perioden 2020-02-10 till 2020-03-20. Inkomna yttranden samt kommunens svar redovisas i *Granskningsutlåtande*, 2020-06-18. Efter granskningen har planen ändrats med mindre redaktionella ändringar och förtydliganden. Följande huvudsakliga ändringar har genomförts:

- Planområdet har minskats något för att ge plats åt kommunal gång- och cykelväg längs Hallarydsvägens östra sida.
- Gränsen för användning Restaurang C₁ har flyttats till 70 meter från väggkant E4. Övrig bebyggelse tillåts fortsatt 60 meter från väggkant E4, reglerat genom plangräns 50 meter från motorvägen och 10 meter mark som inte får förses med byggnad (prickad mark) längs den östra plangränsen.
- Bestämmelser som rör hanteringen av dagvatten har kompletterats med en bestämmelse om vilken volym som ska fördröjas samt en administrativ bestämmelse om att marklov krävs för markåtgärder som påverkar markens genomsläpplighet. Dessutom har den redan existerande bestämmelsen om maximal hårdgöringsgrad specificerats till att gälla per fastighetsarea.

3 Förenlighet med 3 och 5 kap. Miljöbalken

Den nya detaljplanen är förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden då området inte kan bli aktuellt för bostäder eller andra ändamål.

Bedömning görs i kombination med att åtgärden inte bedömdes medföra betydande påverkan på de allmänna intressena eller andra särskilda intressen.

3.1 Undersökning av betydande miljöpåverkan

De förändringar som detaljplanen medför jämfört med gällande nyttjande, det så kallade nollalternativet, bedömdes av miljö- och byggenheten inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte. Som stöd i denna bedömning har kommunens checklista inför planbesked använts. Där har olika riksintressen och värden samt möjlig problematik, t.ex. buller och föroreningar gått igenom systematiskt.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Miljöbalkens miljökvalitetsnormer för vatten och luft är styrmedel för att uppnå de nationella miljökvalitetsmålen. Då merparten av bakgrundsnivån för partikelhalterna i Markaryds gatumiljöer har för höga tröskelvärden (*Rapport 2006-35, SMHI, 2006*) samt att planområdets avrinningsområde leder till Getesjön, så är det viktigt att aktivt arbeta med förbättrande åtgärder t.ex. god dagvattenhantering och goda trafikflöden/mängder då nuvarande status inte får försämrats (*Miljökvalitetsnormer, Vattenmyndigheten, 2016*). Där förbättringar inte kan nås med skälig hantering så är minimumkravet att exploateringen ska se till att inte försämma situationen.

Påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten förväntas vara begränsade då ingen miljöfarlig verksamhet som riskerar läckage av skadliga ämnen till grundvatten eller vattentäkt avses på platsen. De verksamheter som detaljplanen avser är verksamheter som har ingen eller liten miljöpåverkan som vanligtvis inte kräver tillstånd eller anmälan, s.k. U-verksamhet.

Dagvattenhantering samt påverkan på miljökonsekvensnormer för vatten har studerats i den dagvattenutredning som genomförts till granskningen, se vidare under punkt 6.8.2.

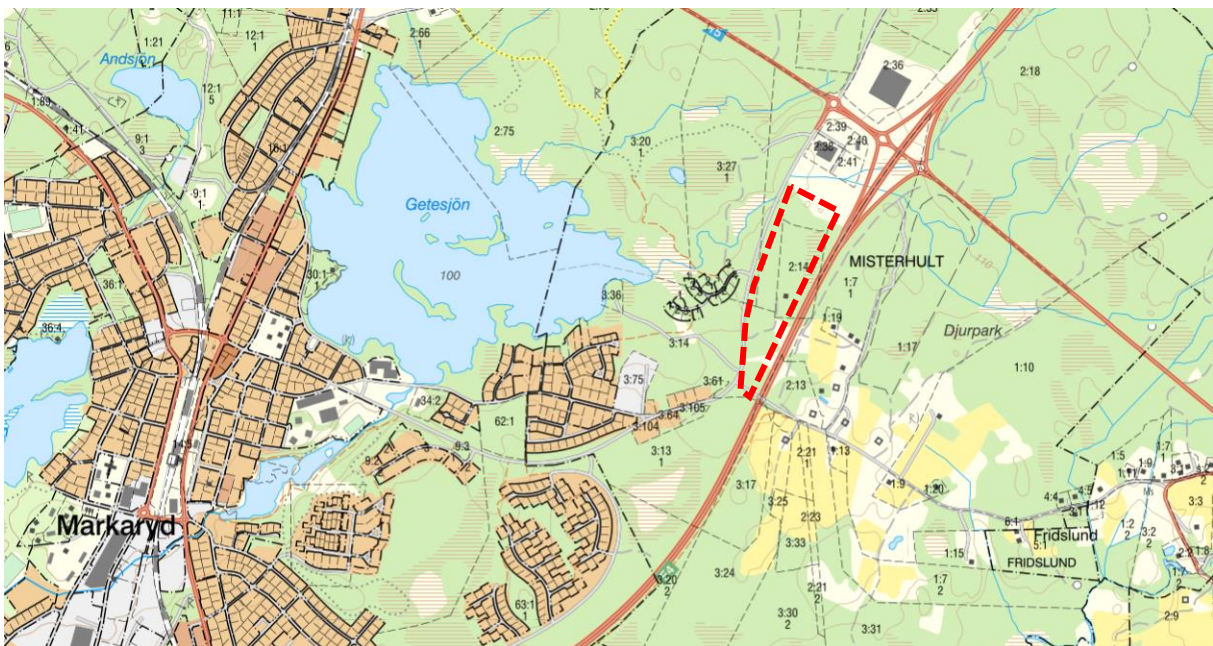
Påverkan på områdets luftkvalité i området förväntas bli försumbar dvs. utan några betydande ökning eller försämringar. En ökning av persontrafik och en del speditjonsbilar beräknas men det står i försumbarhet till befintligt trafikflöde på E4 och Hallarydsvägen.

4 Plandata

Planområdet är beläget öster om centrala Markaryd tätort, mellan Hallarydsvägen och E4. Planområdet omfattar cirka 7 hektar.

4.1 Markägoförhållanden

Inom planområdet finns två markägare, HF Mister 1 AB och Markaryds kommun.



Översiktskarta, med markering av planområdet. Karta: Lantmäteriet

5 Tidigare ställningstaganden

5.1 Riksintressen

- Planområdet ligger strax väster om E4 som är av riksintresse för kommunikationer och ingår i det nationella stamvägnätet.
- Bolmentunneln som är riksintresse för vattenförsörjningen går öster om planområdet.

5.2 Översiktliga planer

Det övergripande målet i Markaryds översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2010-12-16 och aktualiserad 2018-05-28, framhåller att det ska vara gott att leva, arbeta och verka i kommunen. Målsättningen gällande näringsliv och handel är att kommunen ska vara attraktiv för näringslivet genom nära dialog och lyhördhet gentemot företagen inom näringsliv och handel samt verka för en ökad differentiering inom näringslivet.

Det aktuella planområdet är i översiktsplanen utpekad som framtida utbyggnadsområde för industri och handel (JH). Detaljplanens syfte bedöms därmed vara i linje med översiktsplanens mål.



Utsnitt ur gällande översiktsplan (2010).

5.3 Detaljplaner

Planområdet omfattas ej av detaljplan.

Planområdet gränsar i norr till detaljplan för Misterhult 2:18 - sydväst, som vann laga kraft 2013-10-24, med huvudsaklig användning industri, handel, kontor och lager.

I väster gränsar planen mot detaljplan för Misterhultsområdet, användning Infart (upprättad 1996-04-22). Korsningen sydväst om planen omfattas delvis av detaljplan för Misterhult 3:64 m.fl. (laga kraft 2010-04-12) med närmaste användning Infart.

5.4 Fastighetsplaner

Inga fastighetsplaner finns inom planområdet.

5.5 Kommunal beslut i övrigt

Kommunstyrelsen arbetsutskott beslutade 2019-04-08 att ge HF Mister 1 AB plantillstånd.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2019-06-10 § 52 om samråd och den 2020-01-31 § 5 om granskning för ny detaljplan för Misterhult 2:14 m.fl.

6 Områdets förutsättningar och förändringar

Planområdet är idag ej planlagt. Områdets utmärkande kvalitéer bedöms vara dess läge utmed E4 och anslutningsmöjlighet via Hallarydsvägen. Området blir en förlängning av redan befintligt industriområde i norr och bedöms inte skapa någon betydande påverkan på de naturvärden, eller andra värden, som finns inom närområdet. Det är ett område som allmänheten inte nyttjar.

6.1 Planförslag

Planens ambition är att möjliggöra en grön företagspark, där den befintliga naturen omger etableringarna och de byggnader som kommer uppföras. Visionen är byggnader med höga ambitioner gällande hållbarhet och miljö. Att arkitekturen harmonierar med naturen och att byggnaderna ska smälta in i miljön är av stor betydelse. Utöver betydelsen för närområdets karaktär kan detta bidra till ett positivt intryck av både de enskilda företag som etablerar sig i området och för Markaryds kommun. Öppna dagvattenlösningar kan ge mervärden både för rekreation och djur- och växtliv.

Ett av målen är att anlägga så lite asfalt som möjligt och istället använda genomsläppliga material som till exempel gräsarmering. Gröna tak och solceller ska vara ett inslag. Den gröna företagsparken kan med fördel också vara självförsörjande vad det gäller VA och vatten. Minireningsverk borde kunna användas för spill och egna vattenbrunnar för färskvattenförsörjning.



Illustrationsskiss. BSV Arkitekter och ingenjörer AB, 2020-01-07. Planområdet är markerat med röd linje.

Hela planområdet planläggs för Verksamheter utom handel med skrymmande varor (Z_1), Restaurang (C_1), Transformatorstation (E_1), Detaljhandel (H), Kontor (K) och Tillverkning, ej störande (J_1). Enligt Boverkets definition kan användningsbestämmelsen Z användas för lokalisering av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, de vill säga verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar. Det kan handla om serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder, till exempel fordonsservice, bilprovning, verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster.

Om bestämmelsen Z används utan precisering (preciseringen anges med indexsiffra, i det här fallet Z_1) ingår dessutom handel med skrymmande varor som producerats inom området. Detaljhandel ingår däremot inte. Att använda Z utan precisering innebär därför att detaljplanen skiljer på handel med skrymmande varor och detaljhandel, en åtskillnad som endast får göras om man i särskild utredning visat att det finns skäl av betydande vikt att göra så. I det här fallet har ingen sådan särskild utredning gjorts. Bestämmelsen Z måste därför anges med preciseringen ”utom handel med skrymmande varor”.

Högsta utnyttjandegrad är 50 % byggnadsarea. Inom planområdet möjliggörs en nockhöjd på 22 meter. Byggnadshöjden bedöms passa områdets siluett med närheten till storskalig infrastruktur.

6.2 Gata, trafik

In- och utfarter sker med anslutning till Hallarydsvägen i planens västra gräns. Den interna placeringen av gator regleras ej då dessa ingår i kvartersmarken. Gatorna ska utformas med hänsyn till framkomligheten för utrycknings- och renhållningsfordon.

För att tillgodose kommunens behov av ytor för framtida gång- och cykelväg till Diamantvägen längs Hallarydsvägen, har planområdet efter granskning minskats något i väster.

6.2.1 Buller

En bullerutredning har utförts inför samrådet och kompletterats inför granskning (WSP 2019-04-23, reviderad 2019-11-29). Utredningen undersöker hur trafikbullret påverkas av att skogen avverkas samt att marken blir hårdgjord. Den beräknar även buller från de planerade verksamheterna på Misterhult Södra Industriområde utifrån schablon.

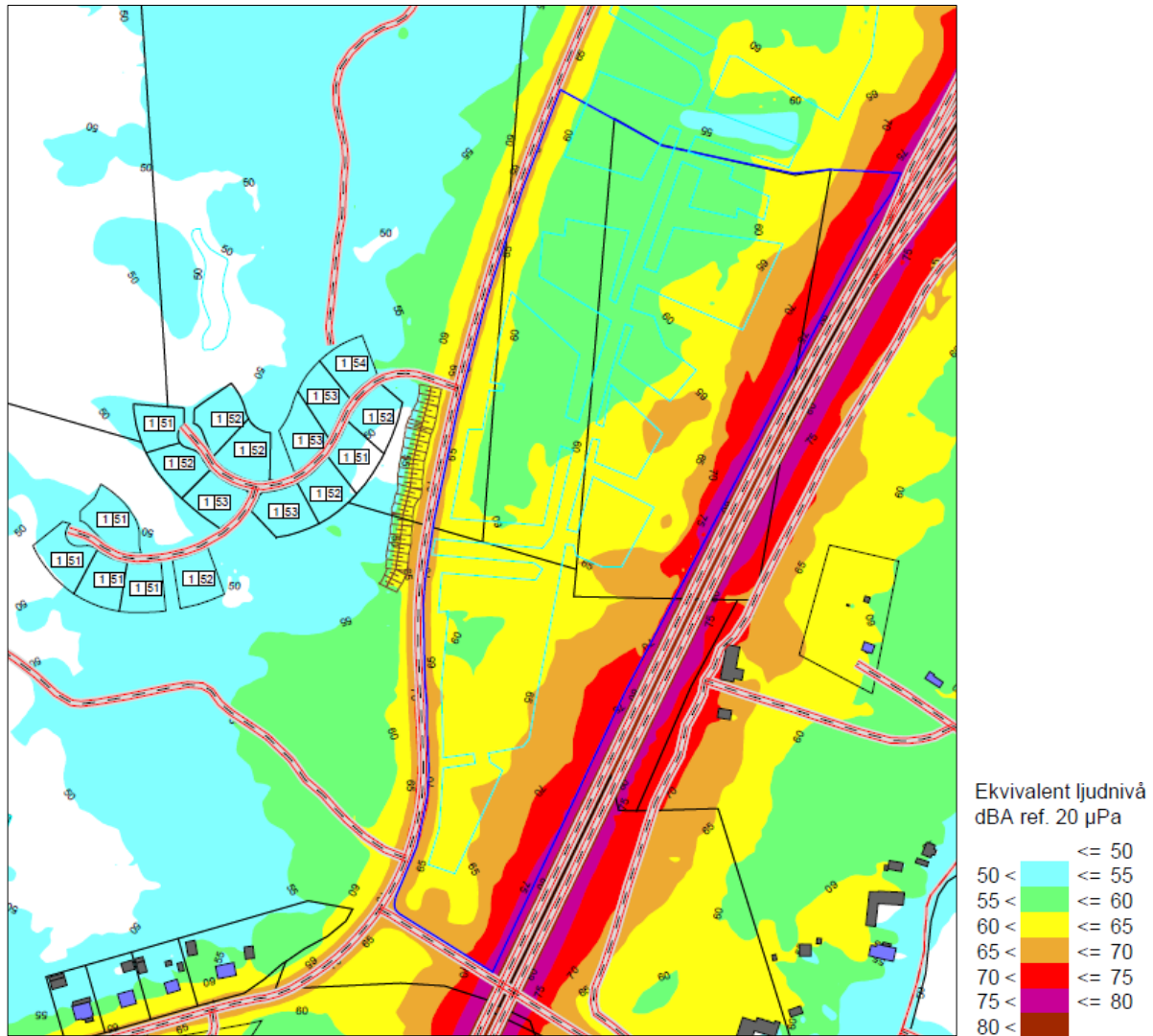
Utredningen visar att gällande riktlinjer för trafikbuller klaras också utan skog eller bebyggelse i området. Den planerade utvecklingen med bebyggelse och till viss del sparad skog förväntas förbättra bullervärdena ytterligare.

Också efter planerad utbyggnad klaras riktlinjerna för bostadsområdet Östra Getesjön väster om planområdet. För detta område gäller plankarta antagen 2010-03-25 och därmed riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader som anges i Regeringens proposition 1996/97:53 *Infrastrukturinriktning för framtida transporter* (55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus (vid fasad); 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad).

På mål och ärenden som påbörjats från och med 2 januari 2015 ska *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* tillämpas. Här gäller att buller från spårtrafik och vägar för bostäder

över 35 m² inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnaden.

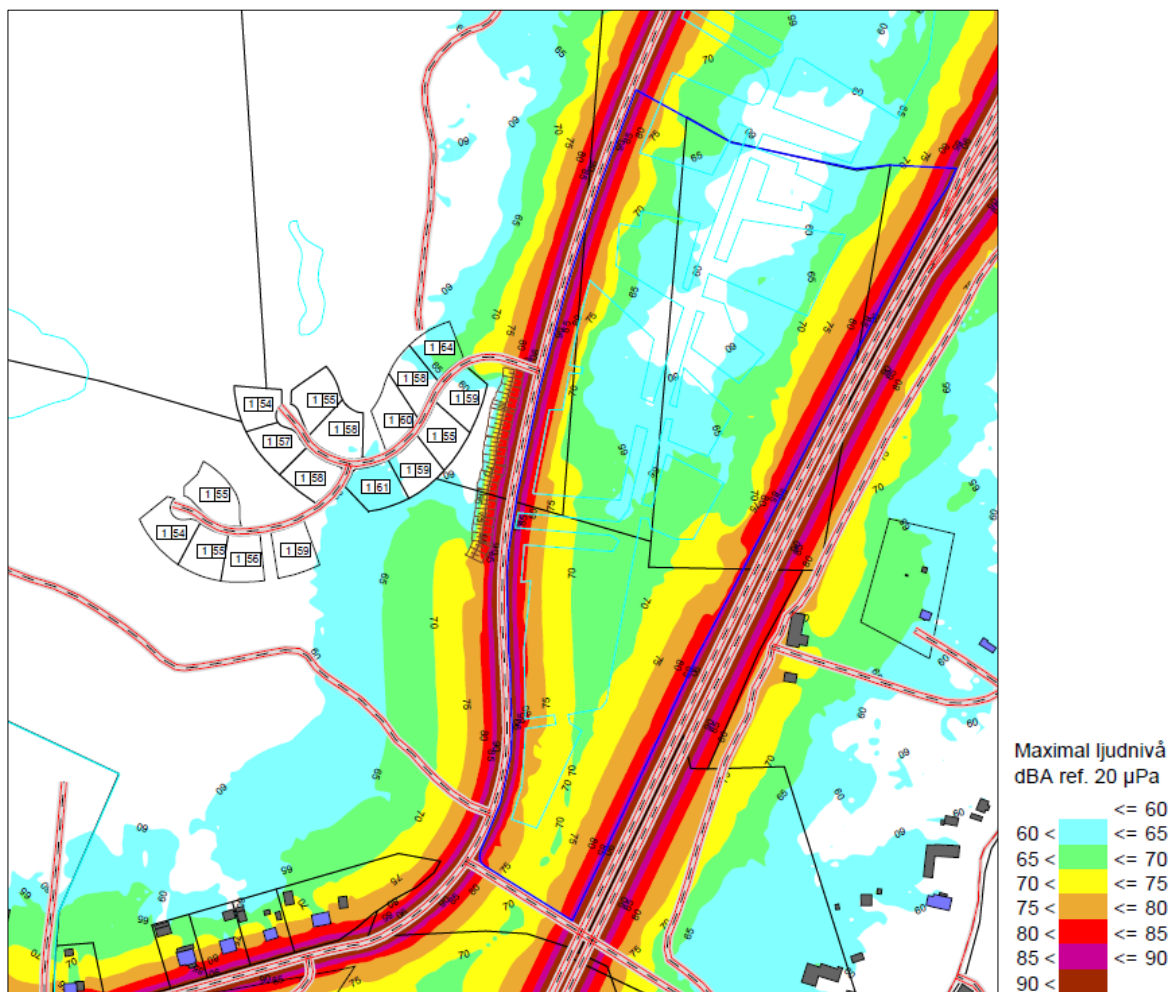
En bullervall på östra sidan av Hallarydsvägen har testats för att kompensera för den ökade trafikbullernivån, men det beräknas att denna inte behöver uppföras för att klara riktvärde för ljudnivå från trafik.



Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik kl. 00-24 2040 med verksamhetsområde.

Buller från planerade verksamheter har beräknats enligt schablon. Förutom en mindre avvikelse på 1 dB nattetid vid en fastighet indikerar beräkningarna att riktvärden enligt Naturvårdsverkets Rapport 6538 kan innehållas vid planerade bostäder vid Östra Getesjön samt för närmaste bostäder öster om Misterhult Södra Industriområde.

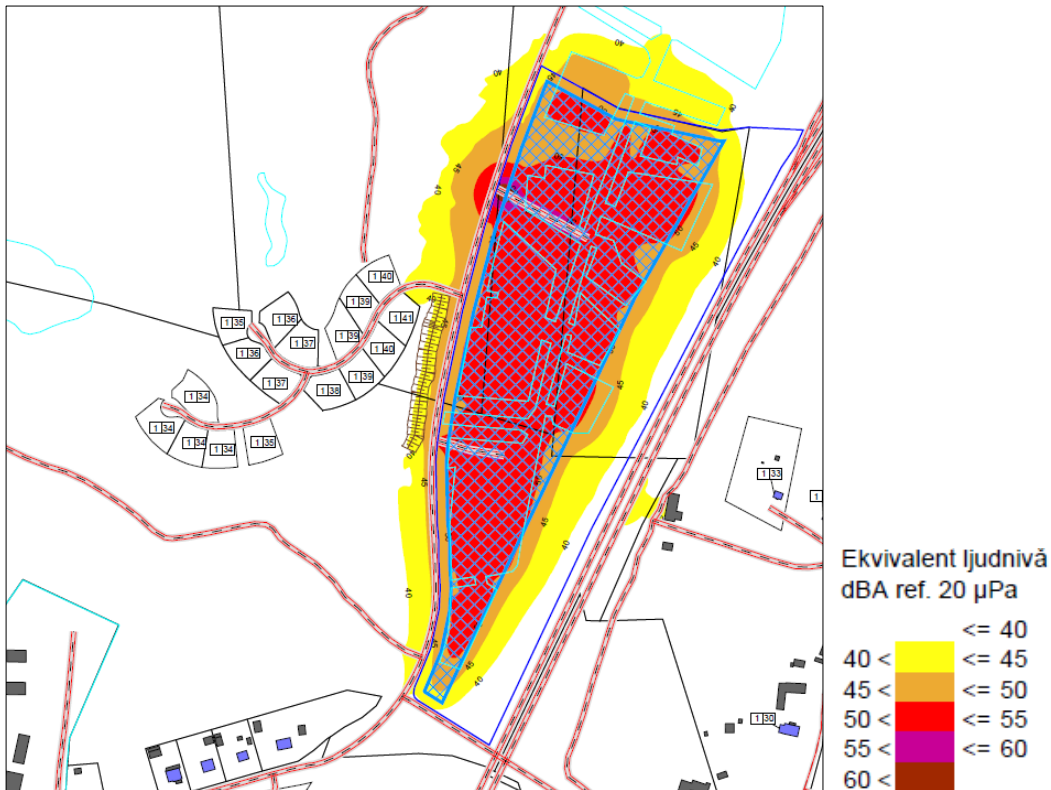
Naturvårdsverket "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller", Rapport 6538, är det dokument som är vägledande vid bullerutredningar för industrier.



Maximal ljudnivå från vägtrafik kl. 00-24 2040 med verksamhetsområde.

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dBA		
	Dag kl. 06-18	Kväll kl. 18-22, samt lör- sön- och helgdag kl. 06-18	Natt kl. 22-06
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50	45	40

Ovanstående riktvärden gäller utomhus vid fasad och vid uteplatser och andra ytor för utevistelse i bostadens närhet. För bostäder avser nivåerna i första hand bostadsbyggnader där ett ärende om detaljplan eller bygglov påbörjats före den 2 januari 2015. För bostäder där ett ärende om detaljplan eller bygglov påbörjats efter den 2 januari 2015 görs olägenhetsbedömningen i plan- eller bygglovsskedet.



Ekvivalent ljudnivå från planerade verksamheter.

6.2.2 Parkering

Markaryds kommun har ingen parkeringsnorm. Parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmark och det är upp till varje enskild fastighetsägare att se till att erforderliga parkeringsytor finns inom fastigheten.

För att uppfylla planens ambitioner om byggnation i naturen och hantering av dagvatten, är målet att anlägga så lite hårdgjord yta som möjligt och använda genomsläppliga markbeläggningar för parkeringsytor.

6.3 Natur och rekreation



Zonindelning över planområdets naturtyper.

Inom detaljplanområdet växer det idag skog av olika typer, ålder och karaktär. I den södra delen finns det också naturmark med karaktär av utdikad slåtteräng. Planområdet är relativt plant men bjuder på naturlig höjdvariation. I väster gränsar planområdet mot Hallarydsvägen vilken ligger högre än planområdet och ett dike åtskiljer vägen från naturmarken. Det finns inga uppgifter om utpekade naturvärden i området. Området används inte idag av allmänheten för rekreation.

Ambitionen är att så många träd och så mycket naturmark som möjligt ska bevaras när området byggs ut, och att tillkommande byggnader med kringtytor ska anpassas till naturen.

En översiktlig naturinventering har genomförts inför granskningsskedet (Hamiltone, 2019-10-08). Inventeringen gjordes utifrån plangräns i samrådsskedet och täcker därför ett större område. Naturen inom planområdet delas in i sex olika karaktärstyper.

Naturområde 1

Området är delvis öppet landskap med diverse lövträd. Enstaka granar finns också inom området. Det rinner ett avvattningsdike från E4 i gränsen på området norrut.



Naturområde 2

Området är tätt bevuxet med ung granskog. Området är svår genomträngligt då det inte gjorts någon gallring.



Naturområde 3

Skogen är i vissa delar äldre och man ser spåren från stormen Gudrun. Därför är det på vissa partier något glesare med större träd. I vissa delar är det något yngre skog som är betydligt tätare.



Naturområde 4

Området som ligger närmast den gamla gårdsmiljön och innehåller blandad skog. Närmast gården är det fortfarande ganska öppet men norr om gården är det mycket sly.



Naturområde 5

Skogen är uteslutande granskog som är ganska tätvuxen. En del äldre träd och annan del bara yngre.



Naturområde 6

Området består av skyddsområde till E4. En skogsväg löper genom området. Det har börjat växa upp unga tallar i området.

6.4 Geotekniska förutsättningar

En geoteknisk utredning har genomförts (WSP, 2019-09-20) med syfte att översiktligt redogöra för de geotekniska och geologiska förutsättningarna på aktuellt område samt att ge översiktliga rekommendationer. Utdrag ur utredningen redovisas nedan. För fullständiga förutsättningar och slutsatser hänvisas till den fullständiga rapporten (PM och MUR) som ingår i underlaget till planen.

Sammanfattning

Den geotekniska utredningen har inte föranlett några särskilda planbestämmelser. Markens beskaffenhet har beaktats i dagvattenutredningen, där det konstateras att infiltration fungerar bra i områdets norra del men inte rekommenderas i den södra delen där grundvattnet är högre. Generellt bedöms området att kunna grundläggas med platta på mark förutsatt att all jord med organiskt innehåll skiftas ur under byggnader, hårdgjorda ytor och anläggningar. Förutsättningarna varierar dock inom området och i utredningen påpekas att jord med organiskt innehåll är mycket sättningkänslig och bör skiftas ur under byggnader och anläggningar, alternativt grundförstärkas. Vid urgrävning för eventuell plattgrundläggning kan en grundvattensänkning behövas. Detta bör utredas närmare när grundläggningsmetod är fastställd.

Marktekniska förhållanden

Marknivån inom undersökningsområdet varierar något, med marknivåer mellan ca +106 och + 109 meter (RH2000).

Sammanfattningsvis utgörs jorden överst av ca 1,7 m sandig organisk jord, alternativt fyllnadsmaterial, ovan sand och sandmorän, ner till ca 5 m under markytan.

Djupet till fast botten i utförda sonderingar varierar mellan ca 2,0 och 6,0 m under befintlig markyta. Sonderingar har avbrutits på grund av att de ej kunde neddrivas enligt för metoden normalt förfarande, med undantag i två undersökningspunkter där sonderingar har avbrutits innan stopp erhållits. Det har ej bedömts som stopp mot block eller berg, utan att jorden är för fast lagrad, eventuellt stenig. Enligt SGU:s jorrdjupskarta kan bergnivån generellt förväntas ligga mellan 5-10 m djup under befintlig markyta, dock kan djup mellan 3 och 20 m också förväntas i södra delen av området.

Installerade grundvattenrör (3 st) visar på en fri grundvattenyta på 1 – 2,6 m under markytan, vilket motsvarar nivån ca +108 – +105. Grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd.

Kontroll av stabilitet har ej utförts i detta skede och uppdrag.

Kontroll av sättningar har inte utförts i detta uppdrag. Planerad marknivå och eventuell uppfyllnad över det aktuella området, är i dagsläget okänt.

Jord med organiskt innehåll är mycket sättningkänsliga och bör skiftas ur under byggnader och anläggningar, alternativt grundförstärkas.

Sandjord alternativt sandmorän bedöms generellt som ej sättningkänslig. Dock bör vidare undersökningar utföras vid fastställande av detaljplan.

Slutsatser och rekommendationer

I den framtida planen finns ett flertal olika tänkbara faktorer som kan påverkas av de geotekniska förhållandena. Dessa har definierats som:

- Grundläggning av företagsbyggnader och miljöpark, kontors- och lagerlokaler, hårdgjorda ytor, uppfyllnader/höjning av marknivå, gata.
- Stabilitet och sättningar
- Markradon
- Grundvatten och schakt

- Omhändertagande av dagvatten

Generellt bedöms aktuellt undersökningsområde att kunna grundläggas med platta på mark förutsatt att all jord med organiskt innehåll skiftas ur under byggnader, hårdgjorda ytor och anläggningar.

Grundläggning av byggnader och anläggningar

De geotekniska förhållandena för ytlig grundläggning varierar över området. Organisk jord har påvisats, främst vid ytan i södra halvan av området (dock har för få punkter utförts för att kunna kartlägga vidare den organiska jorden i plan). Den organiska jorden har kunnat förväntas, då det i väst finns en större sjö (Getesjön) samt tecken på mindre, uttorkade vattendrag där det potentiellt kan ha avsatts organisk jord en gång i tiden.

Stabilitet

Risken för stabilitetsproblem på området bedöms i nuläget vara försumbar. Detta bör dock utredas närmare när mer detaljerade uppgifter kring planerade byggnader finns framme då det finns tendenser till lokala variationer i topografin. Vid planering av schaktslänter i samband med byggnation bör ske i samråd med geotekniker.

Sättning

Inom områdets mellersta del är jorden mycket sättningskänslig och rekommenderas att skiftas ur, alternativt grundförstärkas, under byggnader, uppfyllnader och anläggningar. Marken ska ej belastas ovan befintliga ledningar som är känsliga för rörelser. Geotekniker skall konsulteras vid detaljprojektering.

Den naturligt lagrade sandjorden bedöms generellt ej vara sättningskänslig, dock bör konsultation med geotekniker utföras vid detaljprojektering, där eventuella kompletterande undersökningar kan komma att krävas, och sättningsberäkningar göras.

Grundvatten

Om planerad byggnad grundläggs med pålar bedöms ingen grundvattensänkning erfordras. Om urgrävning erfordras vid en eventuell plattgrundläggning kan en grundvattensänkning behövas. Detta bör utredas närmare när grundläggningsmetod är fastställt. Detta beror på vilken nivå byggnaderna ska grundläggas på samt om de ska byggas med källare. Den geotekniska rapporten rekommenderar därmed att man fortsätter mäta grundvattennivån kontinuerligt minst fram till byggstart.

Schakt

Schaktarbeten ska ske i enlighet med handboken utgiven av arbetsmiljöverket och statens geotekniska institut "Schakta säkert". Vid stora schaktdjup eller om stödkonstruktion behövs behöver en kompletterande utredning utföras avseende schaktutformning, lastrestriktioner, släntlutningar m.m. Vid eventuell schakt under grundvattenytan ska grundvattnet avsänkas till minst 0,5 m under schaktbotten. Schakt skall utföras med betryggande säkerhet mot ras och skred. Schakt skall länshållas så att erosion och uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten ej förekommer.

Upplag får ej placeras nära slänt/spontkrön.

Omhändertagande av dagvatten

Under jord med organiskt innehåll utgörs jorden av relativt genomsläppliga material. Innehållet i de översta metrarna varierar dock på området mellan stenig sand, sandmorän och sand. Dessa bedöms ha en relativt god vattengenomsläpplighet.

6.4.1 Markföroreningar

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.

6.4.2 Radon

Ingen markradonundersökning har utförts i detta skede. Marken i närheten har klassats som normalradonmark (se MUR Markaryd, daterad 2019-08-16). Dock kan värden skilja sig märkvärdigt. Vid byggnation av kontorslokaler och byggnader kan radongasmätningar komma att krävas. Geotekniker bör rådfrågas.

6.4.3 Masshantering

Massbalans bedöms kunna erhållas inom området. Massor som tillförs området kommer vara bärlager till grunder och vägar.

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§.

Inom planområdet finns ett äldre torp. Torpet nyttjas inte som bostad och är i dåligt skick på grund av bristande underhåll. I samband med att detaljplanen genomförs kommer torpet troligtvis att rivas.

Efter granskningen har en arkeologisk utredning, steg 1 upprättats (Sydsvensk arkeologi, 2020). Området delades vid inventeringen upp i sex områden. Resultaten sammanfattas i tabell nedan.



Område	Beskrivning	Möjlig synlig fornlämning/fornlämningsmiljö
1	En väg har tidigare löpt genom området	Ingen påträffad fornlämning/fornlämningsmiljö
2	Området är relativt öppet och ytor framstår som röjda. Två odlingsrösen påträffades. Odlingsröse 1 består av mindre stenar (röset ligger troligen strax utanför exploateringsområdet) och odlingsröse 2 består av större stenar uppkastade kring ett större stenblock. Området avgränsas grovt sett av en mindre bäck mot norr. Här finns en smal överfart byggd av större stenar. Invid överfarten låg större klumpstenar med borrhål.	Odlingsrösen, röjda ytor
3	Bitvis kuperat skogsparti med bitvis relativt tät skog företrädesvis bestående av gran och björk	Ingen påträffad fornlämning/fornlämningsmiljö
4	Skogsparti med företrädesvis äldre gran. I områdets norra kant påträffades en större grop vilken bedömts kunna vara en möjlig tjärgrop. Gropen anses troligen som en ljus punkt på lidarkartan, direkt under gränsen för exploateringsområdet. En tjärdal finns registrerad inom området direkt norr om exploateringsområdet.	Möjlig tjärgrop (tjära samlades upp i gropen under bränning, dvs. det rör sig om en annan insamlingsmetod än i fallet med tjärdalen)
5	Tät sly, ej inventerat	Ej klargjort
6	Befintlig bebyggelse (byggd mellan 1949 och 1957?)	

I utredningen föreslås följande åtgärder vid eventuell exploatering:

- Inmätning och närmare beskrivning/bedömning av den eventuella tjärgropen
- Inmätning och närmare undersökning och beskrivning av området med bl.a. odlingsrösen
- Kompletterande inventering av område 5.

6.6 Vattenområden och strandskydd

Inom planområdet finns inga vattenområden eller vattendrag som berörs av strandskydd.

Ett vattendrag väster om området omfattas av strandskydd, som i sin tur berör delar av planområdet. Detaljplanen föreslår att strandskyddet upphävs inom planområdet enligt Miljöbalk (1998:808) 7 kap 18c § med hänvisning till att området genom en väg (Hallarydsvägen) är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

6.7 Störningar och risker

Transportled för farligt gods

Väg 15 och väg E4 är primära transportleder för farligt gods. Enligt praxis ska riskfrågorna beaktas vid fysisk planering inom 150 meter från transportleder för farligt gods. Ingen särskild riskutredning har genomförts i denna detaljplan.

Länsstyrelsen i Kronobergs län fastställde 2007 en vägledning avseende värdering av risker längs transportleder för farligt gods (RIKTSAM). Riktlinjerna skiljer sig åt beroende på avstånd från transportled samt typ av markanvändning. Enligt riktlinjerna ska industri, lager, sällanköpshandel, parkering samt tekniska anläggningar förläggas minst 30 meter från väggkant. Övrig handel, lager med betydande handel samt kontorsändamål i max ett plan förläggs minst 70 meter från närmsta väggkant. Kontor i mer än ett plan förläggs minst 150 meter från närmaste väggkant. Individrisken avtar med ökat avstånd från riskkällan. Genomförande av riskutredning kan eventuellt möjliggöra kortare skyddsavstånd.

Planförslaget möjliggör uppförande av byggnader med nockhöjd högst 22 meter fram till 60 meter från väggkant E4.

Länsstyrelsen i Halland tog år 2011 fram rapporten ”Riskanalys av farligt gods i Hallands län” med riktlinjer för bebyggelse i närhet av farligt godsleder. Den samlade rapporten innebär ett minskat behov av att genomföra riskanalyser i enskilda planärenden. Utredningen syftar till att ge riktlinjer för uppförande av bebyggelse i närheten av tre olika farligt godsleder som löper genom länet; väg E6, väg 154 och Södra stambanan. Väg E6 faller inom kategorin hög trafikintensitet och väg 154 klassificeras med låg trafikintensitet. Kategoriseringen är baserad på mängd transporterat gods. Väg E6 och väg E4 är enligt Trafikverkets nationella trafikdatabas jämförbara i ÅDT (Årsdygnstrafik) för tung trafik då båda vägarna har mer än 1600 ÅDT tung trafik.

Bebyggelse typerna är indelade i Industri (olika typer av småindustri, lager och annan verksamhet som inte i sig utgör signifikant fara för omgivningen), Kontor (i fler än en våning), småhus och tätort, varav de två första kategorierna är aktuella för denna detaljplan. Avstånden för de olika bebyggelse typerna är indelade i fyra zoner; 1. Utanför riskbedömningsområde, 2. På rekommenderat avstånd (vissa baskrav ska uppfyllas), 3. Reducerat avstånd som innebär att ytterligare säkerhetshöjande åtgärder måste vidtas, samt 4. Bebyggelsefritt avstånd.

För industri placerad vid väg med hög trafikintensitet rekommenderas ett basavstånd på 30 meter och ett möjligt reducerat avstånd på 20 meter från närmsta väggkant. För kontorsbebyggelse rekommenderas ett basavstånd på 50 meter och ett möjligt reducerat avstånd på 20 meter från närmsta väggkant. Placeringen av industri- och kontorsbebyggelse i denna detaljplan är i enlighet med Länsstyrelsen i Hallands rapport på rekommenderat avstånd från högt trafikerad led med farligt gods.

Åtgärder som ska utföras på varje enskild byggnad på rekommenderat avstånd är listade i tabellen nedan.

Tabell A.3. Baskrav som ska uppfyllas vid byggnation inom riskutredningsavståndet (gäller alla användningsområden och transportleder).

Funktionskrav	
Förhindra att vätska rinner in på området <i>Val av barriär kan t.ex. påverkas av områdets utformning, vem som äger marken/befintliga barriärer/skydd.</i>	Vid all byggnation inom 60 meter från led ska området i så stor utsträckning som möjligt, utformas på ett sätt som motverkar spridning av vätska in mot området. Detta kan göras med hjälp av något av nedanstående: <ul style="list-style-type: none"> • Vall • Plank som är tätt i nedkanten • Dike Alternativt kan funktionen vara uppfylld genom naturliga höjdskillnader.
Minska risk för punktering av tank	Vid all byggnation inom 60 meter från led ska sidoområdet längs med leden utformas på ett sätt som begränsar konsekvensen av ett avåkande fordon (sidoområdet fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål). För vägar sammanfaller detta krav delvis med Trafikverkets riktlinjer ur trafiksäkerhetssynpunkt <i>Vägars och gators utformning, (VGU)</i> .
Reducera konsekvenser vid utsläpp av giftig gas	Vid all byggnation inom riskutredningsavståndet (150 meter) ska möjligheten att reducera konsekvenser av ett gasutsläpp genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden beaktas. Mer specifika krav återfinns i tabell A.4-7 vid byggnation inom reducerat avstånd.

Tabell ur Riskanalys av farligt gods i Hallands län, 2011.

Rapporten ”Fysisk planering intill transportleder för farligt gods - Riskutredning av transporter med farligt gods på väg och järnväg i Älmhults tätort”, har tagits fram av Sweco för Älmhults kommun 2018-06-19. Denna utredning gäller väg 23, som liksom E4 är transportled för farligt gods, dock med betydligt lägre ÅDT för tung trafik (700 till 950 fordon) än E4.

I rapporten klassificeras kontor (dock ej hotell) som ”medelkänslig bebyggelse”. Medelkänslig bebyggelse i fler än två plan klassificeras dock som ”Blandad bebyggelse”. För denna kategori anges skyddsavstånd från väg 23 om 40 meter, med tillägget att vissa riskreducerande åtgärder bör genomföras inom 100 meter. Dessa åtgärder är:

- Friskluftsintag placeras på tak eller sida som inte är exponerad mot riskkällan. Om det inte innebär stora negativa effekter ur andra perspektiv (exempelvis kraftigt ökade driftskostnader, försämrad luftkvalitet).
- Det ska vara möjligt att utrymma på sida som inte är exponerad mot riskkällan.
- Fasader (inkl. fönster, dörrar och takfot) utförs i obrännbart material alternativt lägst brandteknisk klass IE30. Fönster ska endast vara öppningsbara med specialverktyg för rengöring och underhåll. Detta ska genomföras på sida som vetter mot transportleden.

Planförslaget reglerar med utgångspunkt i detta och efter dialog med Trafikverket att byggrätten för användningarna icke störande verksamheter (Z₁), kontor (K), detaljhandel (H), transformatorstation (E₁) och viss tillverkning sträcker sig fram till 60 meter från väggkant E4. Dessa användningar gäller till plangräns i öster, 50 meter från väggkant E4. Avståndet 60 meter mellan byggnader och E4 regleras ytterligare genom 10 meter mark som inte får förses med byggnad (prickmark) längs plangränsen. För användning restaurang (C₁) gäller istället 70 meter från väggkant E4. Prickmarkering längs planens

östra gräns säkerställer att byggnader inte får uppföras. För området 60-150 meter från väggkant E4 regleras placering av friskluftsintag och utrymningsvägar med skyddsbestämmelse.

Andra lagar och myndigheter kan av andra skäl än hantering av farligt gods ställa krav på skyddsavstånd (47§ Väglagen). Utmed väg E4 gäller ett utökat bebyggelsefritt avstånd. För väg E4 gäller 50 meter. Inom denna zon får vägar och parkeringsplatser anläggas med krav på ett område av 10 meter från vägen som måste lämnas orört. För att tillgodose kraven på bebyggelsefritt avstånd samt minska risken att till exempel anläggningar, ljuskällor och fordonsrörelser placeras på ett sätt som blir vilseledande för trafiken på E4 och utgör en oacceptabel trafiksäkerhetsrisk, har plangränsen mot väg E4 reviderats till granskningsskedet och marken närmast E4 har utgått från planområdet.

De särskilda vattenskyddsåtgärder som vidtagits i samband med väg E4 har beaktats, se vidare under punkt 6.8.2 Dagvatten. Befintligt dike i planområdets södra del har i plankartan angetts som mark som inte får förses med byggnad (prickmark).

Bolmentunneln

Planområdet ligger i närheten av Bolmentunneln som utgör riksintresse för vattenförsörjning. Dialog har förts med Sydsvatten angående utformning av nödvändiga planbestämmelser till skydd för Bolmentunneln inför granskning av detaljplanen. Sydsvatten har också inkommit med formellt granskningsyttrande. Föreslagen användning bedöms möjlig med hänsyn till områdets avstånd till tunneln. För att säkra att den nya exploateringen inte innebär någon negativ påverkan på Bolmentunneln har följande planbestämmelser införts:

Markens anordnande och vegetation

- n1 - Infiltration av dagvatten från parkeringsytor tillåts inte. Infiltration från enskild avloppsanläggning tillåts inte, PBL 4 kap 10§

Skydd mot störningar

- Schaktningsarbeten ska ske på ett sådant sätt att grundvattennivån inte påverkas negativt. Det åligger ansvarig utförare att visa att sådan schakt ej utförs. (PBL 4 kap 12§ 1 st)
- Spillvattenledningar ska utföras så att kontroll av ledningarnas täthet underläggas (provtryckning). (PBL 4 kap 12§ 1 st)
- Vid verksamheter som kan medföra påtaglig risk för förorening av mark, yt- eller grundvatten ska samtliga anläggningar utföras täta (<50 mm/år). Tätskiktets funktion och status ska kunna kontrolleras, PBL 4 kap 12§ 1 st .

Hänsyn till Bolmentunneln ska också tas under byggskedet.

Räddningstjänsten

Anvisningen nedan är ett utdrag från Räddningstjänstens yttrande i samrådet (2019-06-14).

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.

Brandpostnät skall finnas och utformas enligt det konventionella systemet i VAV P83 med ett maximalt avstånd ifrån räddningstjänstens uppställningsplats till närmsta brandpost som inte bör överstiga 75 m. Det alternativa system som beskrivs i VAV P83 är inte tillämpligt inom område med verksamheter som kräver ett beräknat behov av släckvatten som överstiger den kapacitet räddningstjänstens tankfordon kan leverera.

6.8 Teknisk försörjning

6.8.1 Vatten och avlopp

Försörjning med dricksvatten och avledning av spillvatten samt avloppsnäten kommer att utredas under detaljprojekteringen. Viktigt är att vattenledningarnas storlek möjliggör brandvattenförsörjning via ett erforderligt antal brandposter.

Markaryds kommun utför under vintern 2019/20 en kapacitetsutredning av VA-nätet och en av de punkter som undersöks ligger i närheten av fastigheten Misterhult 2:14. Innan utredningen är färdigställd går det inte att med säkerhet ge besked om hur planområdet kommer att försörjas med vatten och avlopp.

Som alternativ till kommunal anslutning av spill- och färskvatten finns goda möjligheter att inom planområdet vara självförsörjande. Med dagens nya minireningsverk kan man på ett hållbart sätt hantera spill inom sin egen fastighet. Detta alternativ är möjligt för aktuell plan. Färskvattenförsörjningen kan tillgodoses med eget borrhål eller genom att anlägga en gemensam brunn.

Enskilda anläggningar för avlopp kan anläggas inom planområdet, med beaktande av särskilda hänsynsregler för Bolmentunneln i planområdets nordöstra del. Inom det område som på plankartan betecknas med egenskapsbestämmelsen n_1 får ingen infiltration ske från enskild avloppsanläggning eller av dagvatten från parkeringsanläggningar. Vissa andra lösningar för enskilt avlopp kan dock prövas också i detta område.

6.8.2 Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts i samband med planarbetet (WSP, 2020-01-14). Utdrag ur utredningen redovisas nedan. För fullständiga förutsättningar och slutsatser hänvisas till den fullständiga rapporten som ingår i underlaget till planen.

Dagvattenutredningen har utgått ifrån planområdets utbredning i samrådsfasen. I granskningsskedet har den östra plangränsen justerats åt väster och planområdet har därmed minskat. Utredningens resultat bedöms inte påverkas inte av ändringen. Erforderliga magasinvolymerna finns inom planområdet.

Sammanfattning

Planens ambition är att möjliggöra en grön företagspark med så lite hårdgjorda ytor som möjligt.

För att möjliggöra olika utformningar av området reglerar detaljplanen inte vilken typ av dagvattenhantering som ska tillämpas. Oavsett vilken metod som väljs är förutsättningen dock att det inte ska släppas ut mer dagvatten från området efter exploatering än innan. Befintlig volym dagvatten

som hanteras inom aktuella området måste alltså också hanteras efter exploatering, vilket säkerställs med bestämmelsen ”Dagvatten ska fördröjas med en volym av 1100 m³”.

För att uppnå planens ambitioner föreslås i dagvattenutredningen åtgärder som bygger på öppna diken och infiltration i naturmark. Vilka åtgärder som tillämpas vid exploatering, exempelvis diken, dammar, infiltration eller stenkistor etc., regleras dock inte i detaljplanen utan ska visas i senare skede. Flexibiliteten i planen är av vikt för att uppnå planens ambition att symbiosen mellan byggnader och natur ska bli så naturlig som möjligt. Detta planeras bäst i en exploatering. På grund av högre grundvattennivåer i den södra delen av planområdet är dock möjligheterna till infiltration där mindre än i planens norra del, vilket ställer andra krav på dagvattenhanteringen.

Hårdgörning av marken begränsas och kontrolleras genom bestämmelser om maximal andel hårdgjord yta per fastighet (70%) och krav på marklov för åtgärder som påverkar markens genomsläpplighet

Dagvattnet förutsätts ta samma väg som idag från planområdet. Att flödet inte ska öka efter planens genomförande innebär att förutsättningarna för avrinningsområdet inte heller ska ändras mot idag.

När det gäller miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten bedöms naturlig rening av dagvattnet genom fördröjning tillräckligt för att inte ha negativ inverkan på recipient. Vid eventuella framtida verksamheter som kan påverka föroreningshalten i ytvattnet, ställs i senare skede krav enligt annan lagstiftning än PBL för att säkerställa att inga utsläpp sker.

Bolmentunneln

Särskilda bestämmelser, bland annat gällande infiltration från parkering och enskild avloppsanläggning, har lagts till i del av planen till skydd för Bolmentunneln, se vidare under punkt 6.7 *Störningar och risker*.

Förutsättningar

Planområdet är relativt plant men bjuder på naturlig höjdvariation. Planområdet ingår i avrinningsområde för Getesjön och genom området rinner diken som avvattnar väg E4 och leder dagvatten västerut mot sjön Getesjön. Nedströms (västerut) gränsar planområdet mot Hallarydsvägen vilken ligger högre än planområdet och ett dike åtskiljer vägen från naturmarken. I övrigt bedöms att dagvatten infiltreras till grundvatten i norra planområdet. Planområdet ramar in av befintlig infrastruktur att inget dagvatten uppströms (bortsett från del av E4) belastar planområdet.

Planområdet genomkorsas av diken i södra delen som leder dagvatten från väg E4 samt naturmark till två fördröjningsdammar vid Diamantvägen på andra sidan Hallarydsvägen. Dammarna är seriekopplade och en flödesregulator begränsar flödet till 60 l/s efter damm två enligt relationshandlingarna. Intill planområdets norra gräns finns en sedimentationsdamm som ingår i E4:ans dagvattensystem och driftas av Trafikverket. Längs Hallarydsvägen sträcker sig ett avskärande dike mellan väg och naturmark.

Beräkningar

Vid dimensionering av nya dagvattensystem är minimikraven enligt publikation P110 (Svenskt Vatten 2016), att ett dagvattenledningssystem i gles bostadsbebyggelse skall klara av att avbörda ett regn med 2-års återkomsttid i ledningen samt ett regn med 10 års återkomsttid med trycklinje i marknivå.

För att ta höjd för framtida klimatförändringar används klimatfaktorn 1,3 i beräkningarna.

Med anledning av entreprenörens vision om en ”grön företagspark” finns det skäl att anpassa beräkningsverktygen för dagvattenflöden och föroreningar i dagvatten. Syftet med grön företagspark är att så mycket som möjligt av befintlig naturmark ska vara kvar. Hela planområdet är 9,8 ha stort men för beräkningarna reduceras arean för verksamheterna med en faktor på 0,5, där verksamhetsmarken alltså tar 4,9 ha av den totala ytan i anspråk. En av de verksamheterna som ska etableras inom planområdet har delar av sin utformning klar. Vid en beräkning för hur stor yta denna verksamhet upptar av den tänkta fastigheten uppgår hårdgjord yta till drygt 44 %.

I Svenskt Vattens publikation P110 anges 0,5 som sammanvägd avrinningskoefficient för typområdet ”Slutet byggnadssätt med planterade gårdar, industri- och skolområden. Denna koefficient kan användas för förenklade dagvattenberäkningar innan utformning av detaljplan är känd. I dagvattenutredningen har ett scenario presenterats där hänsyn tas till den vision som ligger till grund för det detaljplanearbete som utredningen ingår i. Om man vid en etablering i planområdet önskar öka etableringens utbredning i planområdet bör nya flödes-, och magasinberäkningar utföras. Dagvattenutredningen bör inte styra hårdgöringsgraden i detaljplanen.

Övergripande principer

Vid planläggning av ny bebyggelse bör man säkerställa en långsiktig hållbar dagvattenhantering genom att följa ett par principer;

- Byggnader ska placeras på höjdparter medan lågstråken bör reserveras för grönytor som kan ta emot dagvatten för infiltration och utjämning.
- Alternativt kan lågstråken bestå av gator där dagvattnet avleds ytledes till lågpunkter i områdets närhet vid intensiva regn för att tillfälligt avlasta dagvatten-ledningsnätet samt undvika skador på byggnaderna i planområdet.
- För att begränsa dagvattenflödet bör man undvika onödiga hårdgjorda ytor.

Förslag på dagvattenhantering

Utan en mer detaljerad utbyggnadsplan kan bara generella förslag till dagvattenhantering ges.

Den geotekniska undersökning som tidigare genomförts beskriver att det under organisk jord förekommer material som är relativt genomsläppliga.

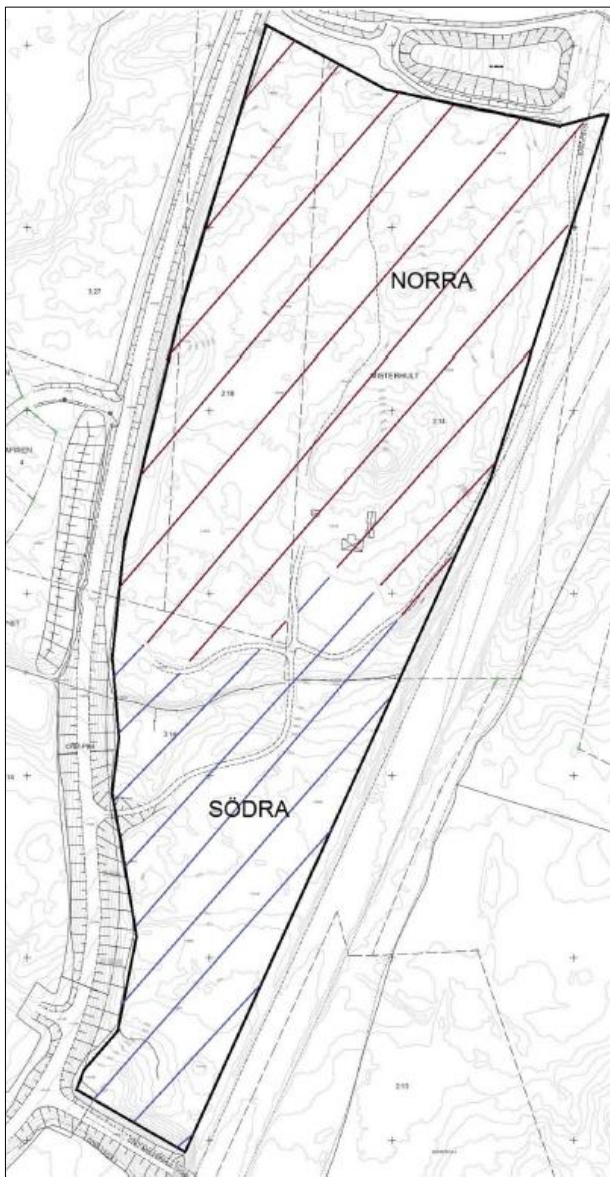
Vid platsbesök upplevdes förutsättningarna för infiltration vid de södra delarna som sämre då det kunde antas att större avrinning sker i de befintliga diken som skär igenom planområdet.

Grundvattenytan är dessutom närmare marknivå i denna delen.

- *Höjdsättning*
En god höjdsättning möjliggör bortledning av avrinnande dagvatten från byggnader och gator ut mot den omgivande naturmarken där det tillåts fördröjas och infiltreras. Särskilt noggrant bör byggnader placeras på naturmarkens högre partier att de naturliga lågpartierna kan utnyttjas som dagvattenmagasin.
- *Gator*
Gator avvattnas till diken som sträcker sig längs gatan. I dessa diken kan dagvatten fördröjas, infiltrera och jämna ut flödet i naturmarken.
Det är lämpligt att ansluta dessa diken till dike längs Hallarydsvägen att dagvatten kan tillåta bräddas vid skyfall och nå de befintliga avrinningsvägarna mot Getesjön.

- *Parkering*
För parkeringsytor väljs företrädesvis permeabla material såsom hålsten. På detta sätt minskar avrinningen från ytan med omkring hälften. Större parkeringsytor kan med fördel ramas in av svackdiken där dagvatten kan flödet kan fördröjas och fördelas mot omgivande naturmark.
- *Tak*
En del av takytorna inom planområdet är tänkt att anläggas med grönt tak. Vid vanliga regn ger det en stor effekt på avrinningen då flödet från takytan kan minska med nära hälften, beroende på exempelvis substratsdjup. Vid längre perioder med regn mättas materialet dock och avrinningen ökar därmed.

Det resterande dagvatten som avrinner från takytor transporteras förslagsvis med stuprörsutkastare och täta vattenavledare ut över tomtmark som agerar översilningyta eller mot diken i naturmark. Önskas inte en öppen översilningsyta kan istället dagvatten ledas till en stenkista inne på tomtmark, där flödet kan exfiltreras från det underjordiska makadammagasinet.



Avgränsning mellan det norra (röd) och södra (blå) området.

Norra delen av planområdet

I norr får den omgivande naturmarken agera fördröjningsmagasin och infiltrationsbassänger.

Eftersom mycket av naturmarken ska sparas även efter att verksamheterna etablerats i planområdet kommer proportionerna vara sådana att befintlig naturmark kan uppehålla och infiltrera det ökade dagvattenflödet som konceptet ”grön företagspark” innebär.

Med en god höjdsättning av byggnader och gator kan man undvika risken att vatten blir stående intill byggnader eller på gator.

Gator som passerar lågpunkter i landskapet kan anläggas med trummor för att undvika att stänga in vatten och istället möjliggöra spridning av dagvatten över större ytor.

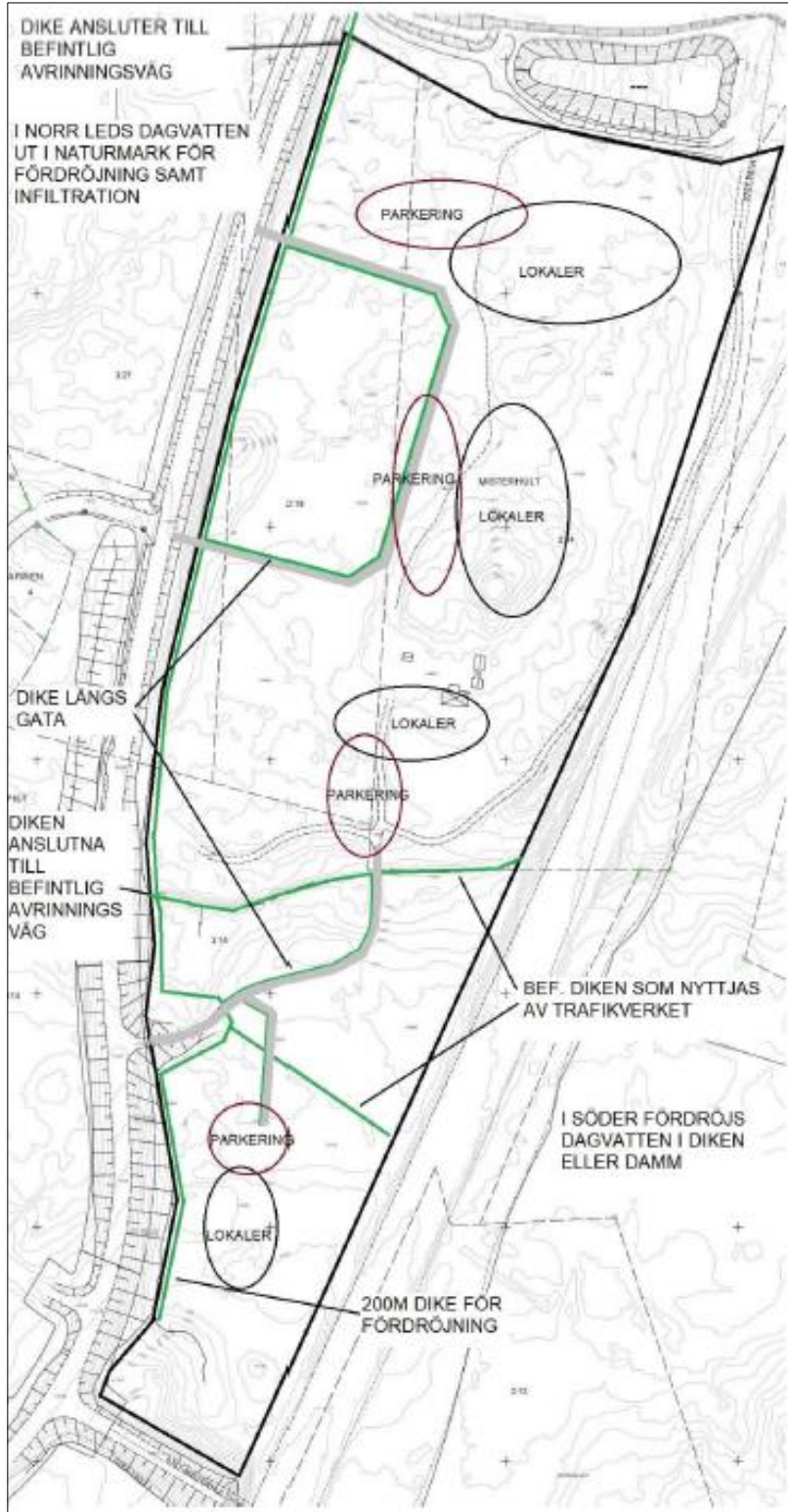
Södra delen av planområdet

Naturmarken i södra delen skiljer sig från det nordliga området. Här är grundvattenytan nära marknivå och området uppfattas som blötare vid platsbesök. Här har marken också dikats ur, kanske för att möjliggöra bete eller slätter.

I denna del av området bör man inte förlita sig på enbart dagvattenlösningar som bygger på infiltration utan skapa en hållbar dagvattenhantering genom att fördröja dagvatten i konstruerade magasinvolymmer ovan mark i form av svackdiken eller

dagvattendamm. Fördröjningsanläggningarna ansluts till befintligt vattendrag som avbördar dagvatten från E4:an och planområdet idag ner mot Getesjön.

Figuren nedan visar ett förslag på lämplig lokalisering av dike med erforderlig magasinvolym, en av flera möjliga lösningar för att uppnå erforderlig fördröjning.



Schematiska lösningar för hållbar dagvattenhantering enligt givna förutsättningar.

Föroreningsbelastning och MKN-bedömning

Årsflödet kommer öka något enligt den MKN-utredning som utförts. Dock utgör ökningen av flödet mellan Getesjön och Lokasjön 0,4 % av det totala flödet att det inte har någon betydelse för vattenförekomsten nedströms. Det ökade utsläppet av föroreningar är relativt litet och bedöms inte påverka MKN så att statusen för recipienten sänks.

Fosfor, som är det begränsande näringsämnet i limniska system, bedöms öka minimalt i recipienten och påverkar därmed inte vattenförekomstens nuvarande status gällande näringsämnena. I PM för MKN-utredningen nämns också att dagvatten från planområdet passerar en våtmark på väg ner mot recipient Getesjön vilket troligtvis ökar reningen av dagvatten.

Observera att den MKN-utredning som efterfrågats av länsstyrelsen med fokus på ytvattenförekomsterna inte tar hänsyn till att en större del av dagvattenflödet från planområdet är tänkt att infiltreras och därmed inte avrinner till en ytvattenförekomst.

6.8.3 El, fiber och energiförsörjning

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

E.ON är eldistributör i området. Planområdet kan kopplas på befintligt nät.

En eller flera nya transformatorstationer behövs för att kunna säkerställa elförsörjningen i det nya området. För att möjliggöra olika utformningar av företagsparken finns användningen E₁ inom hela planområdet.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Enligt svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, är minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas, det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

6.8.4 Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens gällande föreskrifter om avfallshantering i Markaryds kommun från 2020-01-01. Södra Smålands avfall och miljö (SSAM) ansvarar för hushållsavfall. Respektive verksamhetsutövare ansvarar för verksamhetsavfall.

7 Planens konsekvenser

I stora drag utvecklar detaljplanen redan befintliga värden, genom att i enlighet med kommunens översiktsplan ansluta till ett redan utbyggt verksamhetsområde.

Planläggningen bedöms leda till att värden positivt höjs utan att skapa betydande negativ påverkan på allmänheten. På många sätt tros förändringarna kunna leda till långsiktiga förbättringar för just allmänhetens intressen, speciellt med planerad verksamhet för kontor och andra verksamheter.

Exploateringens högsta tillåtna nockhöjd är något över befintliga nivåer för närliggande område, dvs. högst 22 meter, vilket bedöms lämpligt med tanke på läget vid storskalig infrastruktur. Överlag bedöms planläggningen leda till fler värden än bara att kommunen får en starkare samhällsekonomi. Kommunen möjliggör fler företagsetableringar och utvecklingsområden i linje med miljömålet, god bebyggd miljö dvs. nyttja marken utifrån dess mest lämpade markanvändning.

7.1 Behovsbedömning, miljökonsekvenser

Planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan och särskild miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte behövas.

Planen avser ett litet område på lokal nivå och omfattas inte av kriterierna i bilaga till miljöbedömningsförordningen. Planen berör inte Natura 2000.

Planerad markanvändning innebär ingen konflikt med riksintressen. Närliggande riksintressen för kommunikation och dricksvattenförsörjning är beaktade i planförslaget. Angående riksintresse för dricksvattenförsörjning har dialog om skyddsbestämmelser förts med Sydvatten, se vidare avsitt *6.7 Störningar och risker*.

Föreslagen bebyggelse och anslutning till kommunalt vatten och avlopp bidrar i sig inte till att påverka kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Trafikökningen till och från området bedöms lokalt inte heller medföra att någon av de hittills antagna miljökvalitetsnormerna överskrids.

När det gäller miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten bedöms naturlig rening av dagvattnet genom fördröjning tillräckligt för att inte ha negativ inverkan på recipient. Vid eventuella framtida verksamheter som kan påverka föroreningshalten i ytvattnet, ställs i senare skede krav enligt annan lagstiftning än PBL för att säkerställa att inga utsläpp sker.

7.2 Hälsa säkerhet och störningsskydd

7.2.1 Farligt gods

E4, som är primärled för farligt gods, går strax öster om planområdet. Planområdet sträcker sig fram till 50 meter från vägkant E4. Bestämmelser om att byggnad inte får uppföras (prickmark) reglerar att inga byggnader kommer att ligga närmare E4 än 60 meter.

7.2.2 Trafik- och verksamhetsbuller

Exploateringen förväntas inte medföra annat än marginella öknings av trafikbuller. Gällande riktlinjer för trafikbuller bedöms inte överskridas.

Framtida verksamheters omgivningspåverkan prövas enligt miljöbalken i bygglovsskedet.

7.2.3 Vibrationer

Exploateringen förväntas inte medföra någon risk för störande och skadliga vibrationer.

7.2.4 Översvämning

Exploateringen förväntas inte medföra någon ökad risk för översvämningar.

I framtiden kan vi förvänta oss fler kraftiga och intensiva skyfallsregn. Risken med hårdgjorda ytor att dagvattnet avrinner fort och istället samlas vid trathalsar längs rinnvägar och lågpunkter i landskapet.

De förslag för dagvattenhantering som anges i dagvattenutredningen fördröjer samt möjliggör infiltration av dagvatten. I rapporten är det beskrivet att norra delen av planområdet har tillräckliga naturliga magasinolymer att ett dagvattenflöde från ett 100 års regn över norra delen kan fördröjas och infiltrera marken.

För södra delen fördröjs dagvatten i konstruerade diken eller damm. För skyfall över denna ytan kan områdets lågpunkter användas som översvämningssytor. Det är lämpligt att ansluta diken eller damm till planområdets befintliga avrinningsvägar så en bräddfunktion av dagvatten möjliggörs.

7.2.5 Skred

Exploateringen förväntas inte medföra någon ökad risk för skred.

7.3 Natur och kultur

Utbyggnad enligt detaljplanen medför att naturmark exploateras. Det finns dock inga höga naturvärden inom planområdet. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

7.4 Miljömål

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

7.5 Upphävande

7.5.1 Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd för vattendrag väster om planområdet.

En kommun får enligt plan- och bygglagen i en detaljplan bestämma att strandskyddet ska upphävas för ett område om det finns särskilda skäl. Intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen ska i sådant fall väga tyngre än strandskyddsintresset. För att kommunen ska få upphäva strandskyddet krävs att särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c–d §§ miljöbalken föreligger samt att en fri passage (det vill säga att det ska vara möjligt för allmänheten att passera mellan strandlinjen och planerade byggnader /anläggningar) enligt miljöbalken 7 kap. 18 f § kan säkerställas.

Förslag till upphävande

Strandskyddet föreslås upphävas där det berör planområdet, ett område om ca 4650 m².

Enligt Miljöbalken 18c § anges som särskilt skäl för att pröva upphävande av strandskyddet att området ”genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”.

Området där strandskydd föreslås upphävas skiljs från det aktuella vattendraget av Hallarydsvägen (miljöbalken 7 kap. 18 c § pkt 2). Allemansrättslig tillgänglighet bedöms fortsatt kunna säkerställas genom att områdena väster om Hallarydsvägen är fortsatt tillgängliga. Växt- och djurlivet bedöms fortsättningsvis ha goda livsvillkor. I övriga delar fortsätter befintligt strandskydd att gälla.

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 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 kan detaljplanen antas av kommunfullmäktige och vinna laga kraft tre veckor senare om ingen överklagan inkommer.

8.2 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 ledningsdragning inom den egna fastigheten.

8.2.1 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 (tio) år.

8.2.2 Huvudmannaskap

Planen omfattar ingen allmän platsmark.

8.2.3 Vatten och avlopp

Markaryds kommun utför under vintern 2019/20 en kapacitetsutredning av VA-nätet och en av de punkter som undersöks ligger i närheten av fastigheten Misterhult 2:14. Innan utredningen är

färdigställd går det inte att med säkerhet ge besked om hur planområdet kommer att försörjas med vatten och avlopp.

Dagvatten för hela planområdet ska i huvudsak hanteras enligt framtagna dagvattenutredning. Föreslås annan lösning för hela planområdet ska kommunen (ansvarig för VA) godkänna denna innan området tillåts exploateras. Detaljplanen reglerar inte huruvida eventuella dagvattenanläggningar för kvartersmark ska vara enskilda anläggningar eller gemensamhetsanläggningar. Beroende på vilka lösningar som blir aktuella, sköts och kontrolleras anläggningarna antingen av den enskilde fastighetsägaren eller som gemensamhetsanläggning.

Dagvattenanläggningar inom planlagt område som ska användas för flera fastigheter ska anmälas till kommunens miljökontor, enligt 9 kap 2 och 7 § miljöbalken samt 13 och 14 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Hanteringen av dagvatten bör ske i ett system så att det möjliggör underhåll av anläggningen samt att tillsynsmyndigheten, Markaryds kommun, har möjlighet att utöva tillsyn på anläggningen.

8.2.4 Tele, el

Inom planområdet har E.ON idag en servisledning som sträcker sig från den befintliga stugan till planområdets östra gräns.

8.2.5 Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal kommer att upprättas mellan exploatören och kommunen. Förutsättningar regleras i köpeavtal mellan exploatör och Markaryds kommun.

8.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning kan ske så snart planförslaget vunnit laga kraft. HF Mister 1 AB ansöker som ägare av berörd fastighet Misterhult 2:14. Ansökan om och kostnaden för den lantmäteriförrättning som krävs för att bilda en ny fastighet hanteras i kommande avtal. Fastighetsbildning som innebär att ytterligare fastigheter bildas föranleder anslutningskostnader för el och VA. För dessa kostnader ansvarar exploatören.

8.3.1 Strandskydd

Strandskydd upphävs på grund av att området genom en väg (Hallarydsvägen) är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Se också punkt 7.5.1.

8.3.2 Gemensamhetsanläggning

Hela planområdet omfattas av kvartersmark. Det innebär att alla gemensamt nyttjade anläggningar så som lokalator, eventuella gemensamma ytor för dagvattenhantering och grönytor etc. sköts och förvaltas som gemensamhetsanläggningar.

8.3.3 Ledningsrätt, servitut

Inom planområdet har Trafikverket ett dike som avvattnar väg E4. Det finns inget servitut upptaget i fastighetsförteckningen, men förteckningen saknar servitut som uppkommit genom vattendom eller liknande. Eventuella avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning saknas även.

Befintlig markförlagd kabel till stugan kommer inte att skyddas genom ledningsrätt eftersom stugan troligtvis kommer att rivas.

8.3.4 Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisas de konsekvenser som planförslaget medför per fastighet för berörda fastigheter inom detaljplanen. Redovisningen är översiktlig.

Detaljplanen innebär att området kommer att omvandlas från ej planlagt område till kvartersmark.

Fastighet	Påverkan	Areal
Misterhult 2:14	Del av privatägd fastighet övergår från icke detaljplanelagd mark/skogsmark till verksamhetsområde mm.	Ca 28 000 m ²
Misterhult 2:18	Del av kommunal fastighet övergår från icke detaljplanelagd mark/skogsmark till verksamhetsområde mm.	Ca 20 300 m ²
Misterhult 3:14	Del av kommunal fastighet övergår från icke detaljplanelagd mark/skogsmark till verksamhetsområde mm.	Ca 19 150 m ²
Misterhult 3:27	Del av kommunal fastighet övergår från icke detaljplanelagd mark/skogsmark till verksamhetsområde mm.	Ca 3 200 m ²

8.3.5 Fastighetsplan

Ingen fastighetsplan upprättas i samband med denna detaljplan.

8.4 Ekonomiska frågor

8.4.1 Kostnader för exploatören

För kostnader för detaljplaneläggning och ny fastighetsbildning svarar HF Mister 1 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.

8.4.2 Kommunens kostnader

Utöver kostnader inom ramen för planprocessen belastas kommunen inte ekonomiskt av planens genomförande.

9 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: kvartal 1 2020

Antagande: kvartal 3 2020

Laga kraft: kvartal 3 2020

10 Medverkande tjänstemän

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

Kommunala tjänstemän

John Karlsson
Miljö- och byggchef, Markaryds kommun

Louise Tallberg
Planarkitekt, Markaryds kommun

Byggherre och konsult

Elijah Hamilton
VD, Hamiltone AB

Anna-Kajsa Gustafsson
Planarkitekt, WSP