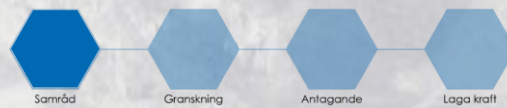


Ulvaryd södra

Plan- och genomförandebeskrivning

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



Standardförfarande
MBN 2023-12-06



Namn	Ulvaryd södra
Diarienummer	MBN 2022.30
Planbesked	KSAU § 35, 2022-03-07
Planuppdrag	KSAU § 35, 2022-03-07
Beslut om samråd	MBN § 113, 2022-12-04
Beslut om granskning	MBN § XX, 20xx-xx-xx
Beslut om antagande	KF § XX, 20xx-xx-xx
Laga kraft	20xx-xx-xx0

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

Handlingar

- Plankarta 2023-11-20
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling) 2023-12-06
- Bedömning av betydande miljöpåverkan 2023-11-20
- Fastighetsförteckning 2023-11-16
- Samrådsredogörelse 20xx-xx-xx
- Granskningsutlåtande 20xx-xx-xx

Innehåll

Detaljplanens syfte	5
Syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Hela detaljplanen	5
Genomförandetid.....	5
Allmän plats	5
Kvartersmark.....	6
Befintligt	6
Ärendeinformation	6
Motiv till detaljplanens regleringar	6
Motiv till reglering	6
Genomförandefrågor	9
Mark- och utrymmesförvärv	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Tekniska frågor	9
Ekonomiska frågor	10
Organisatoriska frågor	11
Kulturvärden	11
Planeringsunderlag	11
Kommunala	11
Utredningar.....	12
Planeringsförutsättningar	13
Kommunala	13
Riksintressen.....	13
Miljökvalitetsnormer	14
Miljö	15
Hälsa och säkerhet	15
Geotekniska förhållanden.....	16
Kulturmiljö.....	16
Fysisk miljö	17
Sociala.....	17
Teknik	18
Service	18

Trafik	18
Konsekvenser	18
Fastigheter och rättigheter.....	18
Natur	19
Miljö	19
Miljö kvalitetsnormer	20
Hälsa och säkerhet	20
Sociala.....	21
Riksintressen.....	21
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	21
Trafik	21
Medverkande tjänstemän	23

Detaljplanens syfte

Syfte

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

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

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

Planförslaget innebär att området kan utvecklas med drivmedel, hotell, restaurang och detaljhandel. Den medger även utrymme för tekniska anläggningar. Kvartersmarken för hotell, restaurang och detaljhandel tillåter en högre bebyggelse vilket medför ett gott skyltläge mot E4. Området har en god tillgänglighet till regionalt och nationellt vägnät via väg 117 och väg E4.

Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens intentioner. Det föreslagna området är i översiktsplanen utpekad som landsbygd. Däremot fastslår ställningstagande för verksamheter och industri att befintliga verksamhetsområden bör förtätas och kompletteras, vilket följer planförslagets ändamål.

Genomförandetid

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

Allmän plats

Detaljplanen reglerar användningen GATA och NATUR som allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Markaryds kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Kvartersmark

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

Befintligt

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

Del av planområdet är exploaterat och består av laddstationer för elbil samt biogasstation. På 2:26 finns endast en lantbruksfastighet. Topografin inom planområdet är varierad, där den högsta punkten är 103 meter över nollplan och lägsta punkten 96,25 meter över nollplan.

Ärendeinformation

Markaryds kommun

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

Diarienummer: MBN 2022/30

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

Detaljplanen påbörjades: 2022-03-07

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

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

Användningsbestämmelser inom allmän platsmark

GATA – Gata

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

NATUR – Natur

Regleringen syftar till att fungera med befintlig markanvändning samt bevarande av den naturmark som finns längs med Grytån, ett vattendrag direkt söder om planområdet. Eftersom topografin skiljer sig i området kan marken i den södra delen av Ulvaryd 2:26 antas vara mindre lämplig att bebygga.

Användningsbestämmelser inom kvartersmark

G – Drivmedel

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

O₁ – Hotell

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

C₁ – Restaurang

Regleringen syftar till att möjliggöra för etablering av restaurangverksamhet.

H – Detaljhandel

Regleringen avser handel med varor och tjänster. Både dagligvaruhandel och sällanköpshandel ingår i användningen. I användningen ingår, förutom butiksytan, även komplement till verksamheten så som tillhörande kontor, personalrum, personalrestaurang eller personalmatsal och lager för handelsverksamheten.

E – Tekniska anläggningar

Regleringen avser för tekniska anläggningar. Bestämmelsen samverkar med nuvarande användning och kommande användning.

Egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

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

Regleringen syftar till att begränsa ytan för bebyggelse. Regleringen används för att säkerställa att bebyggelsen placeras så att den inte riskerar störa angränsande markanvändningars funktioner.

Höjd på byggnadsverk – h_1 – Högsta totalhöjd är 106 meter över nollplan

Regleringen tillåter en högsta totalhöjd på Ulvaryd 7:2 som samspelar med närliggande bebyggelse. Totalhöjden regleras utifrån nollplan eftersom planområdet består av varierande topografisk karaktär.

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

Regleringen syftar till att begränsa byggnadshöjden på möjlig bebyggelse på Ulvaryd 2:26. Totalhöjden regleras utifrån nollplan eftersom planområdet består av varierande topografisk karaktär. Regleringen är flexibel och tillåter en högre höjd för att ge ett bättre skyltläge mot E4an samt ett effektivt användande av marken.

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Utmed kvartersmarken på Ulvaryd 2:26 avsätts ytor för ledningar för el, vatten- och avlopp m.fl.

Utfartsförbud – In- och utfart får inte finnas

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

a_1 – Upphävande av strandskydd

Bestämmelsen upphäver strandskyddet på Ulvaryd 2:26, men föreslås finnas kvar inom allmän plats. På så sätt säkerställs allemansrättslig tillgänglighet till strandlinjen. Planförslaget bedöms inte förändra livsvillkoren för djur och växtliv. Därmed upprätthålls strandskyddets syfte.

Utnyttjandegrad – e_1 – Största byggnadsarea är 50% inom egenskapsområdet

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

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen föranleder inte till några behov av markförvärv för genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Rättigheter

Inom planområdet finns befintliga rättigheter.

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

I kvartersmarkens gränsområden kan ledningsrätt behöva bildas för dragning av ledningar för eldistribution samt vatten- och avlopp, om dessa placeras inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

En ny transformatorstation föreslås placeras inom E-området.

Ledningsnät för el och fiber ska byggas ut inom planområdet. Ledningar, vatten- och spillvattenledningar bör samordnas och i första hand placeras i den allmänna platsen. Det finns även möjlighet för ledningsdragning inom kvartersmark.

Avfallshantering ska ske enligt kommunens gällande föreskrifter om avfallshantering i Markaryds kommun från 2020-01-01. SSAM AB vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle (för mer information se Avfallsplan).

Utrymmen för sortering av avfall, transportvägar samt vändplatser etc. ska följa ”Handbok för avfallsutrymmen” och ”Avfallsföreskrifter för Markaryd kommun”. Båda dokumenten finns på www.ssam.se. Avfallshanteringen ska ske inom fastigheten. Detta hanteras i bygglovet.

Utbyggnad av vatten och avlopp

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

Genomförandet av planen medför kostnader för lantmåteriförrättningar, byggande av olika anläggningar med mera.

Genom planläggningen skapas förutsättningar för fortsatt utveckling av Ulvarydsområdet i form av drivmedel, hotell, restaurang och handel, vilket kan bidra till positiva effekter med ökad besöksvilja. Närheten till E4:an medger även skyltläge.

Planavgift

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

Drift av allmän plats

Allmän plats GATA och NATUR har kommunalt huvudmannaskap och driften sköts av Markaryds kommun.

Drift av vatten och avlopp

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

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

Gatukostnader

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

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

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

Tidplan

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

- Uppdragsbeslut: 2022-03-07 KSAU § 35
- Samråd: Q4 2023, *Samrådsperiod 2023-12-11 – 2024-01-22*
- Granskning: Q2 2024, *Granskningsperiod 2024-xx-xx – 2024-xx-xx*
- Antagande: Q3 2024
- Laga kraft: Q3 2024

Kulturvården

Inom planområdet finns en registrerad fornlämning samt en möjlig fornlämning.

- *L1954:9147 bytomt/gårdstomt*
- *L1954:8358 bytomt/gårdstomt*

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Ulvarydsvägen omfattas av en gällande detaljplan för Ulvaryd 2:43 m.fl. som vann laga kraft 2000-07-28. Detaljplan 0767-P00/8, intern akt M91.

Grundkarta

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

Översiktsplan

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

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

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

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

Utredningar

Trafikutredning

En trafikutredning (Tyréns, 2021-03-01) har tagits fram med anledning av detaljplan för del av Misterhult 3:17. Utredningen berör korsningen för Ulvarydsvägen och väg 117 och anses därför vara aktuell även vid planläggning av föreslaget område.

PM för Översvämning- och dagvatten

Till följd av översvämningens risk som redovisas i MSB:s översvämningsskartering över Lagan vid 100, 200 och 1000-årsregn i planområdet genomfördes en fjärranalys av Grytån med hjälp av geografiska informationssystem, detta sammanställs i ett PM (Markaryds kommun, 2023-10-25). PM:et grundas i simulering av höjning av vattennivån i Grytån som är jämförbar med MSB:s skartering. Därefter har scenarion tagits fram i form av modifiering av markytan, detta för att pröva hur området påverkas av höjda vattennivåer i Grytån med åtgärder såsom vallar och diken. PM:et är ett generaliserat underlag som endast har sin utgångspunkt i höjda vattennivåer i Grytån, till följd av att Lagan översvämmas.

Riskutredning farligt gods

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

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

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

Planuppdrag

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

Översiktsplan

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

Att möjliggöra för verksamheter i planområdet innebär en förtätning och komplettering av det nuvarande verksamhetsområdet vilket är kommunens viljeinriktning. Dessutom är Ulvaryd 7:2 redan bebyggd med laddstationer för elbil samt biogasstation. Det kan därefter anses lämpligt att även Ulvaryd 2:26 byggs ut för att möjliggöra kompletterande verksamheter som hotell detaljhandel och restaurang, som en naturlig fortsättning på områdets utbyggnad.

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

Riksintressen

Kommunikationer

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

Totalförsvar

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

Miljö kvalitetsnormer

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

Luft

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

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

Vatten

Planområdet ligger inom Lagans avrinningsområde. I *Vatteninformationssystem Sverige*, VISS, ingår området i vattenförekomst Grytån som mynnar i Lokasjön inom Lagans avrinningsområde (VISS, 2023). I dagsläget klassas den ekologiska statusen som *Måttlig*. Den kemiska statusen klassas som *Uppnår ej god status*.

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

Buller

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

Miljö

Strandskydd

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

Dagvatten

Fastigheterna ingår inte i kommunens verksamhetsområde för VA. Närmaste recipient för planområdet är Grytån. Dagvatten från parkeringsplatser samt trafikerade ytor får inte släppas direkt till recipient utan föregående möjlighet till avskiljning av föroreningar. Tillkommande hårdgjorda ytor ska kompenseras med fördröjningsmagasin eller infiltration. Dagvattnet från tak och hårdytor ska företrädesvis tas hand om lokalt inom varje fastighet så att omkringliggande fastigheter inte får ökade vattenflöden på grund av ett genomförande av planförslaget.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

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

Risk för olyckor

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

Risk för översvämning

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



Figur 1. Trolig situation vid 100-årsregn, höjning av vattenytan med 1,2 meter (Fjärranalys Grytån)

Risk för radon

Planområdet innefattas i normalriskområdet för radon.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s (*Sveriges geologiska undersökning*) jordartskarta består marken inom planområdet av torv och isälvssediment (www.sgu.se, 2023). Geoteknisk utredning kommer att genomföras och redovisas till granskning.

Kulturmiljö

Fornlämningar

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

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

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

L1954:8358 kommer innan planens antagande att genomgå en förundersökning.

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

Fysisk miljö

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

Sociala

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

- Möjligheternas Markaryd Tillsammans gör vi varandra bättre!
- ”En naturnära, småländsk gränsbygd där människor och företag växer och utvecklas i en kreativ och hållbar miljö. Där gemenskap och mångfald skapar en trygg, jämställd och framtidsbejakande kommun som präglas av tillit.”

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

förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna på förskola, skola, handla, möjlighet till aktiviteter m.m.

Planområdet innehåller idag endast drivmedelsverksamhet. I någon mån kan den ses som en mötesplats, men bedöms inte bidra till social hållbarhet i någon större utsträckning. Med planförslaget skapas dock förutsättningar för mötesplatser och service som kan bidra till ökad social hållbarhet.

Teknik

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

Service

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

Trafik

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

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

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Grytån utgör en naturlig gräns för Ulvaryd 7:1 och Ulvaryd 2:26. Den låglänta strandzonen inom fastigheterna kommer att planläggas som naturområde. Området avskiljs lämpligen från Ulvaryd 2:26 och kan bilda en egen fastighet eller läggas till Ulvaryd 7:1. I planen skapas förutsättningar för ledningsrätt genom bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Natur

En del av planområdet, Ulvaryd 7:2, är ianspråktaget för drivmedelsverksamhet. Strandområdena inom Ulvaryd 7:1 och 2:26 ingår i våtmarksinventeringen men naturvärdena lokalt har inte närmare undersökts. Dock görs bedömningen att aktuella områden har ett visst naturvärde och att de bibehålls samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras. Naturmarken vid Grytån bevaras därför genom användningsbestämmelsen NATUR.

Landskapsbild

Landskapsbilden bedöms inte som känslig. Ulvarydsområdet karakteriseras av stora byggnadsvolymer och stora hårdgjorda ytor. Planförslaget påverkar inte denna miljö negativt utan skapar snarare förutsättningar att med ny bebyggelse förbättra områdets gestaltning.

Miljö

Miljöbedömning

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

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

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

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

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

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt på Ulvaryd 7:2. Planförslaget upphäver strandskyddet inom all kvartersmark, men det finns kvar inom allmän plats. På så sätt säkerställs allemansrättslig tillgänglighet till strandlinjen. Planförslaget bedöms heller inte förändra livsvillkoren för djur och växtliv. Marken vid Grytån är utpekad i ändamål för NATUR för att bevara möjligheten att upprätthålla strandskyddets syfte.

Dagvatten

Planförslaget innebär en större andel hårdgjord yta jämfört med dagens situation. Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att behövas. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan som väsentligt påverkar avrinning av dagvatten. Utloppet från det kommunala dagvattennätet för Ulvaredsområdet leds idag via planområdet till Grytån. Hur dagvattensituationen som helhet bör hanteras ska studeras. En dagvattenutredning kommer att genomföras och redovisas till granskning.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Mängden hårdgjord yta i förhållande till nuvarande förhållanden kommer att öka. Planförslaget ger förutsättningar för ny bebyggelse, vägar och parkering. Bedömningen är dock att miljö kvalitetsnormerna för vatten ej påverkas av förslaget.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

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

Översvämning

Större delar av planområdet är enligt MSB:s skyfallskartering under risk att översvämmas. En preliminär studie har genomförts och den visar att översvämningsrisken skulle kunna hämmas genom att anlägga diken och vallar inom planområdet (Fjärranalys Grytån, 2023). Sannolikt

påverkas även dagvattensystemet i området vid översvämning, vilket är något som kommer studeras närmare inför granskning.

Olyckor

Planområdet är beläget i närheten av E4:an som är primär transportled för farligt gods. Enligt praxis ska frågorna beaktas vid fysisk planering inom 150 meter från transportleder för farligt gods. Enligt riskutredning (Sweco, 2020) för farligt gods i Markaryd är delar av planområdet lokaliserat inom 150 meter från dike. Den nordligaste delen av planområdet är lokaliserat inom 150 meter från dike. Eftersom 7:2 endast planeras för drivmedelsändamål och har en låg persontäthet ställs inga krav på åtgärder.

Sociala

Barn

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

Riksintressen

Totalförsvar

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Skogsbruk

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

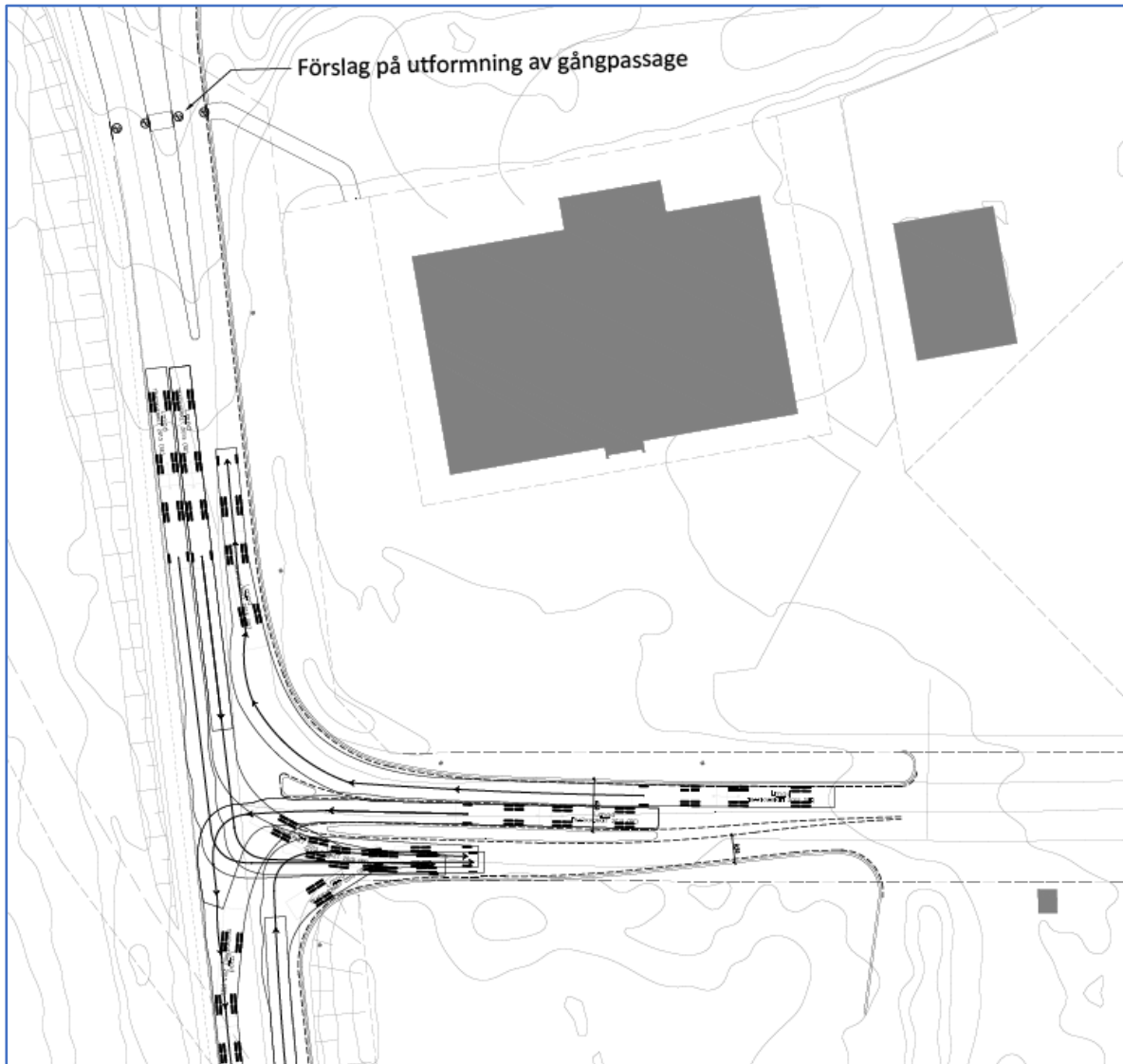
Trafik

Motortrafik

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

Gång- och cykeltrafik

Längs med 117 går gång och cykeltrafik. I trafikutredningen från Tyréns (2021-03-01) föreslås en gångpassage under väg 117 för att möjliggöra gång- och cykeltrafik till området.



Figur 2. Förslag till korsningsutformning och gångpassage.

Medverkande tjänstemän

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

Miljö- och byggenheten i Markaryds kommun, november 2023

Siv Modée
Miljö- och byggchef

Isabelle Mandegård
Planarkitekt

Jonas Ronsby
Planarkitekt

