

Granskningsutlåtande II

Efter granskning II gällande ny detaljplan för **Markaryd 62:1** i Markaryds kommun

Utlåtandet upprättat 4 mars 2021

Innehåll

1. Redovisning av detaljplaneprocessen.....	3
2. Standardförfarande för detaljplan	4
3. Inkomna yttranden och deras huvudsakliga ställningstagande.....	5
4. Inkomna yttrande med Miljö- och byggenhetens kommentar	6
5. Slutsats	11
6. Medverkande tjänstemän.....	11

1. Redovisning av detaljplaneprocessen

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade §2 den 2019-02-04 att medge plantillstånd för framtagande av ny detaljplan för Markaryd 62:1.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 2019-05-15 om samråd för ny detaljplan för Markaryd 62:1. Tidsperioden för samrådet var från 2019-06-14 till 2019-08-16.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2020-08-17 om granskning för ny detaljplan för Markaryd 62:1. Tidsperioden för granskning varade från 2020-08-26 till 2020-09-25 och har därmed uppgått till cirka fyra (4) veckor. Under granskningstiden fanns möjlighet att inkomma med yttrande till granskningsförslaget varpå 10 yttranden inkom.

I sitt yttrande 2020-09-15, § 157, konstaterade kommunstyrelsen att granskningshandlingen inte var komplett och att ett nytt samråd ska genomföras när samtliga handlingar tillförts ärendet. Kommunstyrelsen ansåg bland annat att en solstudie skulle genomföras för att bedöma effekterna av skuggbildning vid den förslagna byggnadshöjden. Exploatören har med ledning av de inkomna yttrandena arbetat om planförslaget.

Nedan listas synpunkter från granskningsskedet som blivit tillgodosedda till granskning II:

- I plankartan har planområdet utökats så att angöringsvägen från planområdet till Smedjegatan ingår i förslag till ny detaljplan.
- I plankartan har äldrevård (D₁) uteslutits och nu möjliggörs endast bostäder (B) och förskola (S₁). Förskola tillåts endast inom den centrala delen.
- I plankartan, inom den norra och den västra byggrätten, har bestämmelsen *f₁ – friliggande villor* tillkommit.
- I plankartan har en remsa ”plusmark” om 10 meter placerats längs den sydöstra plangränsen.
- I plankartan har ett *u-område* tillkommit för att säkerställa befintliga ledningar under mark.
- I plankartan har byggnadshöjden inom den nordöstra delen justerats till en högsta nockhöjd om 8,5 meter. Den sydöstra byggrätten har justerats till en högsta nockhöjd om +119 meter över kartans nollplan.
- I plankartan har bestämmelsen *dagvatten* justerats från ”*området skall vara tillgängligt för hantering av dagvatten*” till ”*område tillgänglig för hantering av dagvatten*”. Detta eftersom dagvattendammen inte är något ”skall krav” för att hantera dagvattnet.
- Planförslaget har kompletterats med solstudier och bebyggelsesektioner i syfte att tydliggöra hur ny bebyggelse kan komma påverka och förhålla sin till befintlig miljö.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande information om bland annat radon (avsnitt 6.5.2), masshantering (avsnitt 6.5.4), dagvatten (avsnitt 6.7.3) och dagsljus (avsnitt 7.4.1).

Miljö- och byggnadsnämnden har 2021-01-18, § 3, beslutat att godkänna förslaget till granskningsutlåtande gällande denna första granskning (upprättat den 8 januari 2021), liksom det omarbetade förslaget till granskningshandlingar och sända ut desamma för en andra granskning med standardförfarande i enlighet med 5 kap. 6 § Plan- och bygglagen.

Tidsperioden för granskning II varade från 2021-01-22 t.o.m. 2021-02-22 och har därmed uppgått till cirka fyra (4) veckor. Under denna tidsperiod har fysiska handlingar funnits tillgängliga att läsa på Markaryds kommunhus samt digitalt på Markaryds kommuns hemsida www.markaryd.se. Kungörelse har gjorts på kommunens digitala anslagstavla och utskick har gjorts enligt sändlista/fastighetsförteckning. Under granskningstiden har det funnits möjlighet att inkomma med yttrande till granskningsförslaget varpå tio (10) yttranden har inkommit.

2. Standardförfarande för detaljplan

Standardförfarandet 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.

Detaljplan för Markaryd 62:1 handläggs med standardförfarande och befinner sig i stadiet granskningsutlåtande. Efter granskningen har en solstudie och bebyggelsesektioner tagits fram. För att remissinstanser och sakägare ska ha möjlighet att yttra sig om detta tillägg till planförslaget har Markaryds kommun fattat beslut om att genomföra en granskning nummer II. Detta innebär att planförslaget ställs ut på en ny formell granskning och att det där efter upprättas ett tillhörande granskningsutlåtande, dvs ett granskningsutlåtande nummer II (denna handling). Efter granskning II kommer nästa steg vilket är antagande. Beslutar Miljö- och byggnämnden och kommunstyrelsen att godkänna antagandehandlingarna, vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter beslut om antagande, om den inte överklagas.

Standardförfarande



Detaljplaneförslaget har tagits fram av Hamiltone AB och WSP tillsammans med miljö- och byggenheten i samarbete med resterande del av Tekniska förvaltningen.

3. Inkomna yttranden och deras huvudsakliga ställningstagande

Yttrande redovisade i alfabetisk ordning under respektive rubrik	Nummer	Ingen erinran	Yttrande synpunkter	Justering har skett
Ställiga myndigheter				
Länsstyrelsen	S1		X	X
Lantmäteriet	S2		X	X
Trafikverket	S3	X		
Förvaltningar och kommunala partier				
Kommunstyrelsen	S4	X		
Socialnämndens arbetsutskott	S5	X		
Utbildnings- och kulturämnden	S6	x		
Övriga				
E.ON	S7	X		
Fastighetsägare Armborstet 1, Pilsågen 1, Kogret 1, Bexhult 1, Bexhult 2, Getesjön 1, Bukten 1, Sköterskan 1	S8		X	
Kulturparken Småland	S9	X		
Skanova	S10	X		

Av inkomna tio (10) yttranden har tre (3) lämnat synpunkter varav två (2) lett till justering av planhandlingarna.

- S1: Länsstyrelsens yttrande föranleder en justering.
- S2: Lantmäteriets yttrande föranleder en justering.

4. Inkomna yttrande med Miljö- och byggenhetens kommentar

Nedan redogörs samtliga inkomna yttrandet med Miljö- och byggenhetens bemötande. Yttrandena finns att ta del av i sin helhet på Miljö- och byggenheten i Markaryds kommun.

S1: Länsstyrelsen Kronoberg

Inkommit yttrande den 19 februari 2021.

- Länsstyrelsens sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen har 2019-06-20 och 2020-09-25 lämnat samrådsyttrande respektive tidigare granskningsyttrande till planärendet. Kommunen har nu valt att åter ställa ut planen för granskning innan antagandet.

Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen har arbetat om planen och tagit hänsyn till synpunkter avseende masshantering och behov av skuggstudier. En solstudie samt sektioner som visar på förhållandet till den befintliga bebyggelsen har tagits fram och bilagts handlingarna. Synpunkter på tydlighet vid in och utfart samt behov av ett utökat planområde har gått Länsstyrelsen till mötes. Trafikverket konstaterar att planområdet har kompletterats med en anslutning av områdets lokalgata till Smedjegatan. Med denna utökning beaktas de synpunkter gällande områdets anslutning.

Kommentar: Yttrandet noteras.

- Natur

Länsstyrelsen konstaterar liksom tidigare att det är ett obebyggt område där skogen är nertagen. Någon naturinventering finns inte med till planhandlingarna.

Kommentar: Yttrandet noteras.

PRÖVNINGSGRUNDER ENLIGT 11 KAP 10 § PLAN- OCH BYGGLAGEN (PBL)

- Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken (MB)

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken följs t.ex. kommenteras i planbeskrivningen.

Kommunen redovisar att dagvatten från planområdet kommer att avledas till vattenförekomsten Getesjön norr om planområdet. Enligt framtaget PM gällande miljökvalitetsnormer (MKN) är det ökade utsläppet från planområdet efter etablering enligt detaljplan relativt litet och bedöms inte påverka MKN negativt eller äventyra gällande MKN i berörda vattenförekomster.

Kommunen bedömer därmed att det inte finns någon risk i att dagvattenlösningarna kan komma påverka MKN för vatten i recipienten negativt.

I yttrandet till granskning 1 uppmärksammade Länsstyrelsen att lösningen med att placera dagvattendammen/avloppsanordningen i befintligt dike/vattendrag tillkom först i granskningsskedet. Vi påtalade att planen inte kunde accepteras då det fanns en risk att uppnåendet av MKN för vatten kunde påverkas. Länsstyrelsen ansåg att kommunen måste se över dagvattenhanteringen och dammens placering innan detaljplanens antagande.

Kommunens bemötande i granskning 2 är att den till planen hörande dagvattenutredningen visar på två alternativ för hantering av dagvatten.

Länsstyrelsen vill här vara tydlig med att om kommunen väljer att gå vidare med alternativ 2, dagvattendamm, så ska tillstånd sökas för åtgärden hos mark och miljödomstolen.

Länsstyrelsens inställning är att dagvatten ska hanteras både med avseende på fördröjning samt rening före anslutning av dagvattnet sker till naturliga system. Vattnet ska uppnå erforderlig vattenkvalitet före anslutning sker till befintligt vattendrag så att status och uppfyllelse av MKN i aktuell vattenförekomst inte påverkas. Dagvattnet ska också genomgå erforderlig fördröjning före anslutning till befintligt vattendrag/dike sker för att inte öka flödet till diket/vattendraget vilket kan medföra erosion och översvämningar. Att anlägga en damm i ett befintligt system kan dessutom medföra att vandringshinder för fauna tillskapas vid låga vattenflöden. I planbeskrivningen framförs att förutsättningarna för infiltration varierar i planområdet, det framförs också att dagvattnet ska infiltreras på fastighet innan anslutning sker till damm/befintligt vattendrag i alternativ 2, men det är oklart i vilken omfattning dagvattnet kan infiltrera innan anslutning sker till eventuell damm.

Att enbart gräva om och flytta ett dike är en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken och kan generellt hanteras som en anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen beroende på omfattningen och värden i vattendraget. Att anlägga en dagvatten/avloppsanläggning i ett befintligt vattendrag/dike är både en miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap. miljöbalken samt en vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken och behöver samprövas för att erhålla tillstånd. Tillstånd söks hos mark- och miljödomstolen. I en tillståndsprocess ska samråd ske med länsstyrelsen.

***Kommentar:** Yttrandet noteras. Krav på tillståndsansökan hos mark- och miljödomstolen har förtydligats i planbeskrivningen.*

S2: Lantmäteriet

Inkommit yttrande 25 januari 2021

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-01-08) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Allmän platsmark

Planbeskrivningen bör kompletteras med vidare konsekvenser om inlösenrätt när mark planläggs som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med upplysning om inlösenrätt för allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

S3: Trafikverket

Inkommit yttrande den 17 februari 2021.

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Sedan granskningsversion 1 har planområdet nu kompletterats med en anslutning av områdets lokalgata till Smedjegatan. Med denna utökning beaktas de synpunkter gällande områdets anslutning Trafikverket tidigare framfört. Trafikverket har därför inga synpunkter över det nu presenterade planförslaget.

Kommentar: Yttrandet noteras

S4: Kommunstyrelsen

Inkommit yttrande 9 februari 2021

Kommunstyrelsen beslutar att inte ha något att erinra mot förslaget.

Tekniska chefen meddelar att räddningstjänsten önskar att det framgår att det kommer att ställas krav på markbrandposter i bygglovsprocessen.

Tekniska förvaltningen har i övrigt inte något att erinra mot förslaget.

Kommentar: Yttrandet noteras.

S5: Socialnämndens arbetsutskott

Inkommit yttrande 11 februari 2021.

Socialnämndens arbetsutskott har inte något att erinra mot förslaget till samrådshandlingar detaljplanen för ”Markaryd 62:1”.

Kommentar: Yttrandet noteras.

S6: Utbildnings- och kulturnämnden

Inkommit yttrande den 17 februari 2021.

Utbildnings- och kulturnämnden beslutar att man utöver vad man tidigare yttrat i processen, inte har något ytterligare att erinra mot förslag till detaljplan för Markaryd 62:1.

Kommentar: Yttrandet noteras.

S7: E.ON

Inkommit yttrande den 15 februari 2021.

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget mer att erinra.

Kommentar: *Yttrandet noteras.*

S8: Fastighetsägare Armborstet 1, Pilbågen 1, Kogret 1, Bexhult 1, Bexhult 2, Getesjön 1, Bukten 1, Sköterskan 1

Inkommit yttrande den 19 februari 2021.

Undertecknade har tagit del av rubricerade detaljplans granskning II och vill härmed framföra våra synpunkter.

Vi vill fortsatt hävda att texten i vår skrivelse av 20-09-23 som börjar med ” I gällande detaljplan M 96 av 1972” och som slutar ”Att man nu ger möjlighet bygga hus med 3 plan på Misterhult 62:1 anser vi inte är acceptabelt” skall gälla. Vi vill även påtala att höjdsättningen, mot Hallarydsvägen, bör vara / 8.5. / i enlighet med den senast tillsända granskningshandlingen av 21-01-06.

Som ett förtydligande till texten vill vi framföra, och kraftigt understryka, vår gemensamma uppfattning att området bäst är lämpat för byggnation av villor med högst 1 1/2 plan. Detta för att bibehålla och befästa områdets karaktär när hänsyn tas till befintlig byggnation på Storsvängen, Hallarydsvägen, Englandsvägen och Hermansrovägen. Området kommer på så sätt att hänga samman på ett byggnadstekniskt, homogent, naturligt och etiskt sätt.

Vi hemställer härmed en begäran om att miljö- och byggnadsnämnden tar vederbörlig hänsyn till, samt väger in, våra synpunkter i sin bedömning och inför beslut av ärendet.

Vi är även övertygade om att med rätt typ av byggnation kommer området kunna bli attraktivt och på så sätt tillföra mervärden för Markaryds Kommun.

Kommentar:

Kommentaren kvarstår delvis från granskningsutlåtande I.

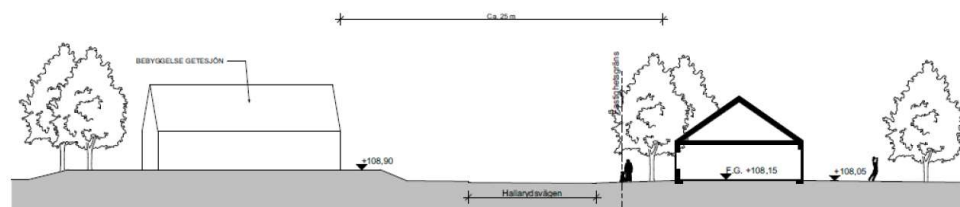
Intentionen med området är att möjliggöra ny bebyggelse med bostäder av varierande storlek och upplåtelseform centralt i Markaryd, för att komplettera ortens bostadsutbud och skapa en varierad miljö. För att uppnå detta tillåter detaljplanen olika typer av bostadshus.

Den nya bebyggelsens höjd har reglerats med hänsyn till områdets markförhållanden och för att karaktärsnämnt ansluta till omkringliggande byggnader och området som helhet.

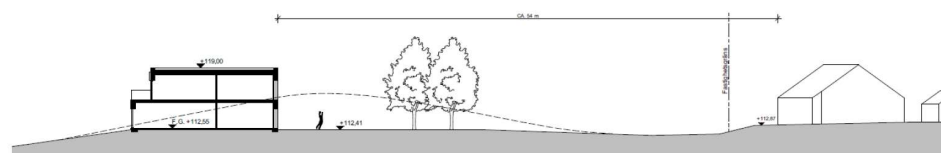
I områdena närmast Hallarydsvägen gäller en högsta nockhöjd om 8,5 meter över marknivån. I planens sydöstra del har höjden istället reglerats med en högsta nockhöjd om +119 meter över kartans nollplan. Detta säkerställer att byggnader inom detta område, oavsett antal våningar och områdets topografi, inte får en högre nockhöjd än så. Intentionen med punkthusen är att placera dessa i sluttningen ner mot det centrala grönstråket genom området. Detta gör att buskropparna

får stöd i "ryggen" genom den kuperade terrängen och på så sätt inte upplevs lika dominanta som om de hade placerats på en plan yta.

För att förtydliga förhållandet i höjd mellan befintlig och ny bebyggelse har planbeskrivningen efter granskning kompletteras med bebyggelsesektioner vid Hallarydsvägen (figur 7) och Storsvängen (figur 8). Dessa sektioner redovisas också nedan.



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



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

Planbeskrivningen har vidare kompletterats med en principskiss för hur man beräknar byggnadshöjder (figur 9) samt en skuggstudie som redovisar hur angränsande bebyggelse kan komma påverkas av bebyggelsen inom planområdet (figur 21).

S9: Kulturparken Småland

Inkommit yttrande den 26 januari samt den 2 februari 2021.

Gällande granskningshandlingar tillhörande detaljplan för Markaryd 62:1, Markaryds kommun så har Kulturparken Småland inget övrigt att erinra.

Kommentar: Yttrandet noteras.

S10: Skanova

Inkommit yttrande den 26 januari 2021.

Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Yttrandet noteras.

5. Slutsats

Inkomna yttranden vid granskning II har lett till två ändringar av planhandlingarna. Följande synpunkter från granskning II har blivit tillgodosedda inför antagandet:

- Planbeskrivningen har kompletterats med krav på tillståndsansökan för dagvattenhantering alternativ 2 – dagvattendamm (avsnitt 6.8.3).
- Planbeskrivningen har kompletterats med upplysning om inlösenrätt för allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (avsnitt 8.2.1).

Kommunen bedömer att alla synpunkter med undantag av en synpunkt rörande detaljplaneprocessen, som tagits upp under granskning II har tillmötesgått/besvarats i detaljplanen till nästa steg. Synpunkt från fastighetsägare att det inte är acceptabelt att detaljplanen ger möjlighet att uppföra byggnader med tre våningar kvarstår.

6. Medverkande tjänstemän

Utlåtandet har upprättats av Hamilton AB och WSP i samarbete med Miljö- och Byggenheten på Markaryds kommun.

Kommunala tjänstemän

John Karlsson

Miljö- och byggchef, Markaryds kommun

Louise Tallberg

Planarkitekt, Markaryds kommun

Byggherre och konsult

Elijah Hamilton

VD, Hamilton AB

Karin Börjesson, Anna-Kajsa Gustafsson

Planarkitekter, WSP Advisory