

Samrådsredogörelse

Efter samråd gällande ny detaljplan för
Kv Uven 5 och Uven 7,
Markaryds kommun

Utlåtandet upprättat i januari 2024

Innehåll

Samrådsredogörelse	3
Detaljplanens syfte	3
Planförfarande	3
Detaljplaneprocessen.....	3
Sammanfattning och sammanställning av revideringar	4
Inkomna yttrande med Miljö- och byggenhetens kommentar	5
S1: Länsstyrelsen Kronoberg	6
S2: Trafikverket	7
S3: Räddningstjänsten	8
S4: Lantmäteriet	8
S5: Socialnämnden	9
S6: Södra Smålands Avfall och Miljö AB	9
S7: EON	9
S8: Polisen	10
S9: Postnord	10
S10: Skanova (Telia company)	10
S11: Kulturparken Småland	11
S12: Miljöpartiet	11
S13: Kommunstyrelsen	11
S14: Privatperson 1	12
Medverkande tjänstemän	12

Samrådsredogörelse

Samrådsredogörelsen innehåller en redovisning av de synpunkter som inkommit under samrådet samt kommunens ställningstagande och förslag till förändring av planförslaget med anledning av synpunkterna, enligt Plan- och bygglagen (PBL) 5 kap. 17 §. Av samrådsredogörelsen framgår det vilka synpunkter som tillgodoses och vilka kommunen inte kunnat beakta - samt skälen till detta.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra flerbostadshus i 3 och 4 våningar med cirka 25-30 lägenheter.

Planförfarande

Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen, 5 kap (PBL). En detaljplan kan handläggas som *standardförfarande*, *utökat förfarande*, *begränsat förfarande* och *samordnat förfarande*. 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.

Planärendet handläggs med *standardförfarande*. Yttrande över detaljplanen kan lämnas vid samråd och granskning.



Figur 1. Standardförfarande

Detaljplaneprocessen

Uppdrag Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 7 november 2022 § 178 att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag för ny detaljplan för kvarteret Uven 5 och 7 i Markaryd.

Samråd Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 13 november 2023 § 103 att godkänna samrådshandlingar och att handlingarna skulle skickas ut på samråd. Samrådet har genomförts under cirka tre (3) veckor, från 2023-11-20 till 2023-12-11 Handlingarna har skickats ut enligt fastighetförteckningen/sändlista och har under tidsperioden för samrådet funnits tillgängliga i kommunhuset samt på kommunens hemsida www.markaryd.se/pagaendedetaljplaner. Allmänheten, sakägare, myndigheter, intresseföreningar, kommunala nämnder med flera har då givits tillfälle att yttra sig över detaljplaneförslaget. 13 yttrande inkom.

Fysiskt samrådsmöte har genomförts, men ingen sakägare deltog. Telefontider avsattes där tjänstemän kunde ta emot frågor gällande detaljplaneförslaget. Frågor via mejl och telefon utanför avsatta telefontider har också varit möjligt.

Sammanfattning och sammanställning av revideringar

Nedan följer i punktform de revideringar som gjorts i planförslaget till följd av inkomna synpunkter.

Plankartan:

- Planbestämmelse om andel plantering inom kvartersmark har tillförts.
- Lagret för gatunamn har tänts och är synligt på plankartan.

Plan- och genomförandebeskrivningen:

- Förtydligande och komplettering angående stadsbild, förorenad mark, trafikbuller, kulturhistorisk bebyggelse och fastighetskonsekvensbeskrivning.

Övrigt:

- Synpunkter från Postnord, EON, SSAM beaktas inför kommande projektering.

Synpunkter som inte tillgodoses:

- Sänkning av våningshöjd.
- Planbestämmelse om fastighetsindelning.
- Kontrollmätning av fastighetsgränser.

Inkomna yttrande med Miljö- och byggenhetens kommentar

Samtliga inkomna yttranden redovisas med sitt sakliga innehåll, men kan vara sammanfattade.

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Yttranden från privatpersoner betecknas med Fastighetsbeteckning alternativt som Privatperson 1, 2, 3 osv. yttrandet kan vara från flera undertecknade. I yttranden från privatpersoner tas personuppgifter (namn, adress, kontaktuppgifter mm.) bort eller maskas för att möjliggöra publicering av samrådsredogörelsen på Markaryds kommuns hemsida.

	Nummer	Yttrande med synpunkter	Synpunkter som ej tillgodosetts	Ingen erinran
Myndigheter, föreningar, organisationer etc.				
Länstyrelsen Kronoberg	S1	x		
Trafikverket	S2	x		
Räddningstjänsten	S3			x
Lantmäteriet	S4	x		
Socialnämnden	S5			x
SSAM AB	S6			x
EON	S7	x		
Polisen	S8			X
Postnord	S9	x		
Skanova	S10			x
Kulturparken Småland	S11			x
Miljöpartiet	S12	x		
Kommunstyrelsen	S13			x
Privatperson 1	S14		x	

S1: Länsstyrelsen Kronoberg

Inkommit yttrande den 5 december 2023.

Länsstyrelsen Kronoberg skriver:

Aktualitet och överensstämmelse med översiktsplanen

-- Länsstyrelsen konstaterar att den aktuella och kommuntäckande översiktsplanens viljeinriktning följs. Planförslaget föreslår en förtätning i centrala Markaryd med närhet till kollektivtrafik, service och rekreation.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10§ PBL

-- Länsstyrelsen anser att det i detaljplanens planbeskrivning tydligare behöver beskrivas och redogöras för bullersituationen. I planbeskrivningen anges att bullerkraven från väg- och tågtrafik klaras men det behöver även redogöras för hur detta ska ske. I den till planen bilagda bullerutredningen finns till exempel uppgifter om hur en gemensam uteplats kan anordnas men åtgärderna behöver även föras över till planbeskrivningen. Enligt bullerutredningen klaras gällande riktvärden för buller.

-- En dagvatten- och skyfallsutredning med lågpunktsanalys har genomförts och bilagts till planens handlingar. Här tydliggörs vilka åtgärder som behöver göras. Plankartan saknar dock reglering för hur stor andel som får hårdgöras. Hanteringen läggs över till byggskedet, bland annat kring hur höjdsättning ska ske.

-- Inom planområdet finns inga kända föroreningar enligt EBH-stödet. Om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten underrättas. Länsstyrelsen saknar information om detta i planbeskrivningen.

-- Råd enligt 2 kap Plan- och bygglagen

-- Planförslaget omfattar bebyggelse i centrala delar av Markaryd. Förslaget tillåter högsta nockhöjd max 16 meter, vilket innebär 4 våningar. Omkringliggande bebyggelse är som högst 2 våningar och består mestadels av tidsenliga tegelhus från modernismens tid, kännetecknad av småskalighet. Konsekvenser av planförslaget innebär därför betydlig förändring i stadsbilden, vilket i planen omnämns "en ny stadsmässighet". Länsstyrelsen saknar en närmare analys av påverkan på stadsbilden vad gäller befintlig bebyggelse. Det saknas underlag i form av inventering och värdering av områdets kulturhistoriska värden. Ett sådant underlag bör beskriva områdets karaktär och ge riktlinjer för hur denna karaktär kan bevaras och utvecklas. Att ta tillvara befintliga kulturmiljöer och integrera dem i ny bebyggelse är en förutsättning för att skapa en god bebyggd miljö.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att det är de olika årsringarna som ger samhället sin karaktär och det är viktigt att bevara dessa karaktärsdrag och förnya med varsam hand. Befintlig bebyggelsekaraktär förändras genom förtätning och ny exploatering. Det behöver finnas en tydlig strategi för hur befintliga bebyggelsemiljöer ska tillföras nya kvaliteter. En förutsättning för ett framgångsfullt arbete med att utveckla befintliga miljöer är att kommunen har aktuella planeringsunderlag. Kommunen bör bättre utreda konsekvenserna av planens genomförande och ta ett helhetsgrepp kring den moderna 1900-tals bebyggelsens kulturvärden med att ta fram nya, och aktualisera befintliga kulturmiljöunderlag.

Länsstyrelsen vill även påtala att PBL:s generella varsamhetskrav gäller oavsett om miljön är utpekad eller inte. Det generella kravet på varsamhet gäller inte enbart enskilda byggnader utan även hela bebyggelsemiljön. Kravet gäller såväl vid ändring av en byggnad som vid uppförande av en ny byggnad. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

-- Barnperspektiv

Länsstyrelsen anser att kommunen på ett bra sätt har redovisat planens konsekvenser för ett barnperspektiv. Dock bör närheten till järnvägen tas upp.

-- Länsstyrelsens synpunkter på annan lagstiftning

2 kap Kulturmiljölagen (1988:950) Det finns idag inga kända fornlämningar inom området. Den norra delen har tidigare varit bebyggd med hus. Ortofoton över området indikerar därtill rätt stora markskador. Länsstyrelsen bedömer därför sannolikheten att det inom området skulle finnas under markytan dolda fornlämningar som liten. Skulle något av forntida karaktär trots allt påträffas under markarbeten ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen omedelbart kontaktas.

-- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget ger viss, men inte betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning tas därmed inte fram. Länsstyrelsen har ingen annan uppfattning.

- **Miljö- och byggenhetens svar:**

- Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas beträffande trafikbuller och förorenad mark.

- Plankartan kompletteras med en planbestämmelse om hårdgörandegrad eller plantering.

- Planbeskrivningen kompletteras vad gäller beskrivning av omgivande bebyggelse. Det finns sedan tidigare inga kommunala underlag eller inventering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Inom ramen för kommande fördjupad översiktsplan för tätorten kommer ämnet belysas.

- Övriga rådgivande synpunkter noteras inför kommande genomförandeskede.

S2: Trafikverket

Inkommit yttrande den 11 februari 2024.

Trafikverket skriver:

- Markarydsbanans spårområde ligger ca 40 meter öster om planområdet. Markarydsbanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av

riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Generellt bör ny bebyggelse inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen. Markarydsbanan är en viktig länk i järnvägssystemet i södra Sverige. Tillsammans med Region Halland och Laholms kommun planerar Trafikverket för att bygga ett nytt mötesspår och plattformar i Knäred, och en ny hållplats med plattform i Veinge. Syftet med projektet är att starta persontrafik mellan Halmstad och Markaryd genom att bygga två nya stationer, Knäred och Veinge. I dag används sträckan mellan Halmstad och Markaryd enbart för gods- och omledningstrafik. I planerna ingår också signal- och plankorsningsåtgärder för att öka kapaciteten och för att få en jämnare hastighet på banan. Det beräknas gå ca 12-16 dubbelturer dagligen för persontrafik efter att projektet är färdigställt.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören.

- **Miljö- och byggenhetens svar:**

- Noteras.

S3: Räddningstjänsten

Inkommit yttrande den 20 november 2023.

Räddningstjänsten skriver:

-- Det är Räddningstjänstens bedömning att brandskyddskraven enligt PBL kan antas komma att uppfyllas. Räddningstjänsten yrkar på att ärendet tas vidare till granskning.

- **Miljö- och byggenhetens svar:**

- Noteras.

S4: Lantmäteriet

Inkommit yttrande den 28 november 2023.

Lantmäteriet skriver:

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Plankartans utformning följer inte dessa råd angående genomförandetiden. Det finns inte längre några administrativa bestämmelser, utan genomförandetiden redovisas separat.

I planbeskrivningen saknas redovisning av del av gällande detaljplan 07-MAS-63 som gäller inom det aktuella området. Dessutom beskrivs inte vad som händer med befintliga planer när den nya vinner laga kraft. Det bör även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet.

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens

genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

I grundkartan saknas relevanta gatunamn.

I planbeskrivningen står att sammanslagning ska ske av fastigheterna Uven 5 och Uven 7. Detaljplanen medger att sammanslagning kan ske, men vill kommunen säkerställa att så sker måste fastighetsindelingsbestämmelser inrättas.

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam och vid behov kontrollmäta sådan gränser.

Planbestämmelsen kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven byggnadsarea är tillåten. Det är något oklart om detta gäller per fastighet eller totalt inom egenskapsområdet. Detta skulle kunna specificeras.

- **Miljö- och byggenhetens svar:**

- Plankartan uppdateras med gatunamn.
- Planbeskrivningen uppdateras och förtydligas med fastighetskonsekvenser och status för gällande detaljplaner efter lagakraftvunnen detaljplan.
- Kommunen bedömer att grundkartan har hög noggrannhet och ingen ytterligare kontrollmätning behövs i detta skede.
- Egenskapsbestämmelsen kring exploateringsgrad gäller endast inom respektive egenskapsområde avgränsat av egenskaps- eller användningslinjer.

S5: Socialnämnden

Inkommit yttrande den 23 november 2023.

Socialnämndens arbetsutskott skriver:

- Socialnämndens arbetsutskott ställer sig positiva till planförslaget för del av kvarteret Uven.

S6: Södra Smålands Avfall och Miljö AB

Inkommit yttrande den 27 november 2023.

SSAM AB skriver:

- Har inga synpunkter.

S7: EON

Inkommit yttrande den 23 november 2023.

EON skriver:

-- Intill området finns kabelskåp samt markförlagda låg- och mellanspänningsledningar i osäkert läge, se bifogad karta. Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

- **Miljö- och byggenhetens svar:**

-- Planbeskrivningen förtydligas vad gäller befintligt skåp, markledningar och eventuell flytt.

S8: Polisen

Inkommit yttrande den 22 november 2023.

Polisen skriver:

-- Polismyndigheten ser inga hinder i förslaget.

S9: Postnord

Inkommit yttrande den 20 november 2023.

Postnord skriver:

-- Vid nybyggnation av flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

- **Miljö- och byggenhetens svar:**

-- Synpunkten beaktas i kommande projektering av flerbostadshusen.

S10: Skanova (Telia company)

Inkommit yttrande den 30 november 2023.

Skanova skriver:

-- 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. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

S11: Kulturparken Småland

Inkommit yttrande den 11 december 2023.

Kulturparken Småland skriver:

-- Har inget att erinra.

S12: Miljöpartiet

Inkommit yttrande den 11 december 2023.

Miljöpartiet skriver:

-- Det är glädjande att någon privat aktör vill satsa på bostäder i Markaryd, trots att lågkonjunktur verkar vara på gång i nära hålllet. Vi lämnar här yttrande, som inte är absolut viktiga, men kunde ta med hänsyn för att bli ännu bättre detaljplan.

Trafiksäkerhet: Norr om detaljplanen ligger Nygatan som är enkelriktad. Trots att in- och utfarter från nya bostäder ligger vid Villagatan (västra sida) samt vid Järnvägsgatan (östra sida), påverkar trafiken på den trånga Nygatan och även på Järnvägsgatan, eftersom planerade flerbostadshus med cirka 25-30 lägenheter skulle bli mer trafik. Saken blir ännu värre, på grund av Nibes stora expansion i västra delen av Markaryd. Hoppas Miljö- och byggnämnden kan tänka om framtidens trafiklösning på västra del av Markaryds centrum.

Plankarta, fri utrymme/friyta: Enligt föreslagen detaljplan, utnyttjandegrad är ganska höga, summan blir cirka 50% (2000 m²) av hela fastigheten (3 970 m²). Dessutom den resterande (fri yta) består av GATA-mark som är drygt 20% (830 m²). Man kan konstatera att de boende får ganska lite fri utrymme, dvs cirka 30% av hela fastighet. MP önskar att boende ska få mer fri utrymmen för sin rörelse.

- **Miljö- och byggenhetens svar:**

-- Trafikmängderna på Nygatan är väldigt låga. Kvarteret omges av tre gator och detaljplanen möjliggör flera val till in- och utfart, varför också trafiken kan fördelas på flera punkter. Med närheten till centrum bedöms det finnas goda förutsättningar för gång och cykel.

-- Slutlig disposition av byggnader, exploateringsgrad och utformning sker inför bygglovsprövning. Där sker också en avvägning mellan fördelning av friyta, markparkering, uteplatser etc.

S13: Kommunstyrelsen

Inkommit yttrande den 18 december 2023.

Kommunstyrelsens arbetsutskott skriver:

-- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att inte ha något att erinra mot förslaget.

S14: Privatperson 1

Inkommit yttrande den 5 december 2023.

Privatperson 1 skriver:

-- Vi har alltid tyckt att det varit så lugnt och skönt här fast att vi bor mitt i centrum. Ser inte fram emot att det ska byggas där överhuvudtaget. Vi anser att husen blir alldeles för höga. Tre och fyra våningar. Det är jättehögt! Det förstör den fina idyllen vi har här i Markaryd. Vi bor i en by, inte i en storstad. Två våningar är mer än tillräckligt (om det nu måste byggas där) för vårt kvarter och samhälle. Ett grönområde (park) hade varit mer passande.

Miljö- och byggenhetens svar:

-- I den kommuntäckande översiktsplanen redovisas planområdet med rekommenderad markanvändning ”Mångfunktionell bebyggelse”. En av översiktsplanens huvudprinciper är även att förtäta inom befintlig struktur. Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanen och dess grundläggande intentioner. Att förädla centralt belägen mark främjar centralortens utveckling, underlättar hållbart resande och god hushållning av mark.

-- De i planförslaget föreslagna höjderna på flerbostadshusen bedöms redan finnas i närområdet. I korsningen Järnvägsgatan och Allégatan finns ett flerbostadshus med en höjd av 12 och 14 meter. Den är i paritet med de volymer som föreslås inom kvarteret Uven 5 och 7.

Medverkande tjänstemän

Utlåtandet har upprättats av miljö- och byggenheten.

Siv Modée
Miljö- och byggchef

Isabelle Mandegård
Planarkitekt

Jonas Ronsby
Planarkitekt