

Del av kv Uven

Plan- och genomförandebeskrivning

Ny detaljplan

Standardförfarande
MBN 2022.51



Namn	Del av kv Uven, Markaryds kommun
Diarienummer	MBN 2022.51
Planbesked	KSAU § 178, 2022-11-07
Beslut om samråd	MBN § 103, 2023-11-13
Beslut om granskning	MBN § 22, 2024-02-12
Beslut om antagande	KF § XX, 20xx-xx-xx
Laga kraft	20xx-xx-xx

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

Handlingar

- Plankarta 2024-02-01
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling) 2024-02-01
- Bedömning av betydande miljöpåverkan 2023-11-02
- Fastighetsförteckning 2024-03-15
- Grundkarta 2024-03-15
- Samrådsredogörelse 2024-02-12
- Granskningsutlåtande 2024-03-27
- Trafikbullerutredning Cedås Akustik 2023-01-16, rev 2024-03-19
- Dagvatten- och skyfallsutredning Uven 5 och 7, Sweco 2023-10-09
- PM Geoteknik – Projekteringsunderlag, Sweco 2023-09-25
- Markteknisk undersökningsrapport, Sweco 2023-08-30

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Motiv till detaljplanens regleringar	5
Genomförandefrågor.....	7
Planeringsunderlag.....	9
Planeringsförutsättningar	10
Konsekvenser	13
Medverkande tjänstemän.....	16

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i flerbostadshus samt att pröva omfattning och utformning av en sådan bebyggelse. Attraktiv boendemiljö med balkonger och uteplatser i sydväst läge, gemensam mötesplats och att skapa tydligare gaturum är vägledande tema vid framtagandet av detaljplanen och dess utformning.

Beskrivning av detaljplanen

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Föreslaget planområde ligger i kvarteret Uven i de västra delarna av Markaryds centrum. Planområdet berör fastigheterna Uven 5 och 7 som är privatägda samt Markaryd 9:1 som ägs av Markaryds kommun. Hela planområdet omfattar totalt cirka 3 970 m².

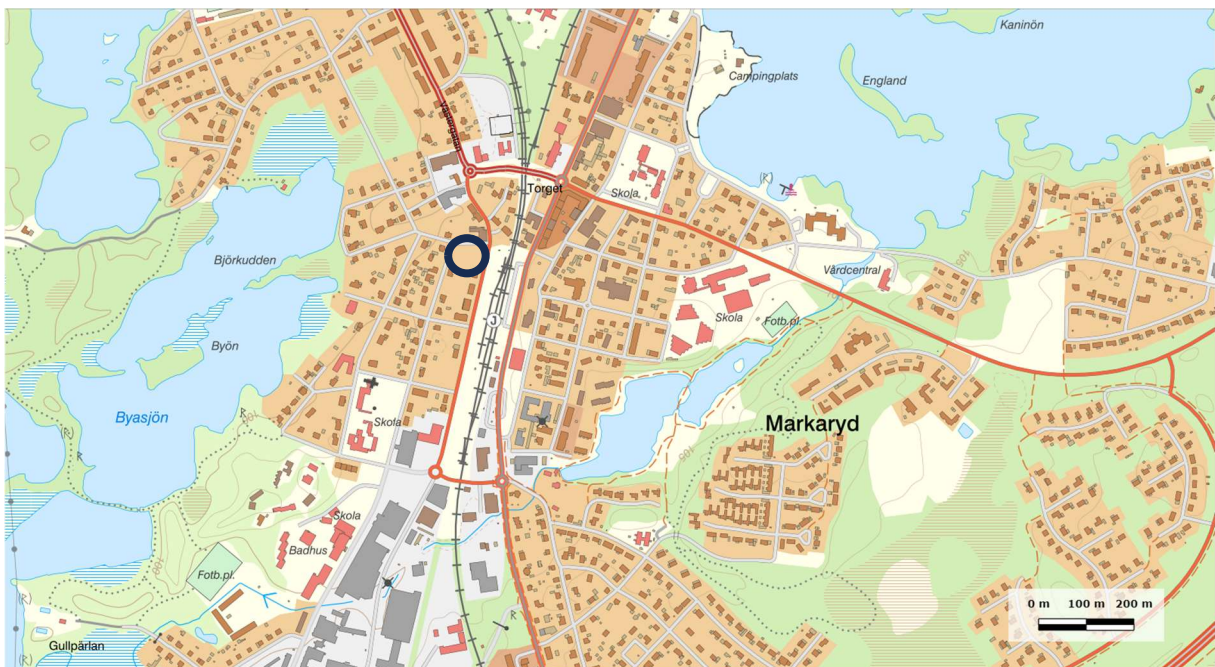


Bild 1. Planområdets läge väster om järnvägen. Kartbild källa: Markaryds kommun

Planförslag

Planförslaget möjliggör att två flerbostadshus kan uppföras med omkring 25-30 lägenheter. Byggnaden med långsida mot Järnvägsgatan föreslås uppföras i fyra våningar och huset mot Nygatan i tre våningar. Uteplatser, balkonger och gemensam gårdsmiljö skapas i fint sydväst läge. Bilparkering möjliggörs i källare under huset utmed Järnvägsgatan samt även på gårdssidan. Reducerad parkeringsnorm kommer tillämpas tack vare områdets närhet till kollektivtrafik. Slutlig lösning av bilparkering detaljstuderas i samband med projekteringen av husen. Planförslaget medger att carports kan byggas på markparkeringen.



Bild 2. Principiell illustration med placering av nya flerbostadshus utmed Nygatan respektive Järnvägsgatan.

Med infart från Nygatan kan parkering för personer med rörelsehinder anläggas, för att klara Boverkets byggregler kring tillgänglighet om högst 25 meter till entré. In- och utfart till markparkering sker från Villagatan. Möjlighet finns för infart från Järnvägsgatan till källargarage och markparkering. Nygatan behålls enkelriktad och har redan idag mycket låga trafikmängder. Trafiklösningen som helhet säkerställer en god trafikmiljö, god sikt och låga hastigheter.

Motiv till detaljplanens regleringar

Allmän plats

Detaljplanen reglerar användningen GATA för delar av Järnvägsgatan, Nygatan och Villagatan. Befintliga gator behåller sin nuvarande sträckning och utformning. Utfartsförbud har lagts i korsningen Järnvägsgatan-Nygatan och Nygatan-Villagatan. På så sätt säkerställs en god trafikmiljö. Del av allmän platsmark tas in i detaljplanen för att kunna reglera utfartsförbudet.

Användning	Typ	Area	PBL
GATA	Allmän platsmark	830 m ²	4 kap 5 §

Kvartersmark

Planförslaget avser reglera kvartersmarken till B – Bostäder som huvudsaklig markanvändning. Likt gällande detaljplan. Detta kompletteras med C – Centrum, centrumändamål tillåts i markplan. Inom planområdet föreslås byggnation av cirka 25-30 lägenheter i två byggnader. Byggnaden i tre våningar placeras mot Nygatan och byggnaden i fyra våningar placeras mot Järnvägsgatan.

Innergården i sydväst läge bildar en trivsam boendemiljö som klarar bullerriktvärden från järnvägen.

Användning	Typ	Area	PBL
Bostäder och Centrum	Kvartersmark	3 140 m ²	4 kap 5 §

Motiv till reglering

Uffartsförbud, PBL 2 kap 5 § samt 2 kap 6 § 6 p

Motivet med regleringen är att styra var in- och utfarter får ske. Regleringen syftar till att undvika olämpliga utfarter nära korsningarna Järnvägsgatan-Nygatan samt Nygatan-Villagatan. Regleringen syftar vidare till att styra in- och utfart till föreslagen markparkering vid Villagatan. Infart kan ske från Järnvägsgatan. Regleringen syftar till att bibehålla en säker trafikmiljö och på så sätt minimera risken för olyckor.

Begränsning av markens nyttjande, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p

Motivet med regleringen är att begränsa ytan för bebyggelse och styra dess placering. Vid Nygatan och Villagatan föreslås viss förgårdsmark till cykelparkering, växtbädd, entré etc. Flerbostadshuset mot Järnvägsgatan möjliggör en placering i gatuliv för bland annat ökad stadsmässighet. Inom prickmark får parkeringsplatser anordnas.

Utnyttjandegrad, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p

Motivet till regleringen är att möjliggöra ett resurseffektivt utnyttjande av marken.

Höjd på byggnader, PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p

Motivet med regleringen är att möjliggöra flerbostadshus i 3 och 4 våningar. Byggnaden vid Järnvägsgatan kan uppföras i fyra våningar. Byggnaden i tre våningar vid Nygatan möter villabebyggelsens skala. På del av gården kan carports uppföras till en högsta höjd av 3,5 meter.



Bild 3. Föreslagna höjder, tre våningar vid Nygatan samt fyra våningar vid Järnvägsgatan.

Skiss: ISRENN Arkitekter

Utförande, PBL 4 kap 12 § 1 st 1 p

Motivet till regleringen är att säkerställa att friskluftsintag placeras vända från järnvägen för att minimera riskpåverkan i händelse av en olycka med farligt gods på järnvägen.

Placering, PBL 4 kap 13 § 2 p

Motivet till regleringen är att säkerställa placering av carports till minst 1 meter från fastighetsgräns.

Markens anordnande, PBL 4 kap 16 § 1 p

Motivet till regleringen är att säkerställa en viss andel plantering eller växtbäddar till fördröjning och rening av dagvatten.

Genomförandefrågor

Genomförandetid

Genomförandetiden börjar räknas från den dag detaljplanen fått laga kraft och det är under den tid som detaljplanen förväntas att genomföras. Under genomförandetiden får inte detaljplanen ändras, ersättas eller upphävas mot fastighetsägarens vilja. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut, har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den förlorade byggrätten. Detaljplanen gäller även efter det att genomförandetiden har gått ut.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Ny detaljplan föreslås få en genomförandetid på 60 månader (5 år) efter det att planen vunnit laga kraft.

Mark- och utrymmesförvärv

Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen: Efter genomförandetidens slut fortsätter byggrätten och detaljplanen att gälla. Kommunen har möjlighet att ändra och upphäva detaljplanen alternativt ersätta den med en ny.

Skyldighet inlösen, huvudman

Någon inlösen av allmän platsmark är inte aktuell.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelingsbestämmelser

Planområdet omfattas inte av någon fastighets- eller tomtindelning.

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet omfattar fastigheterna Uven 5 och Uven 7. Detaljplanen möjliggör sammanslagning av fastigheterna.

Rättigheter

Fastigheterna inom planområdet berörs inte av några rättigheter.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Lokalt omhändertagande av dagvatten krävs inom kvartersmark.

En geoteknisk undersökning/projekteringsunderlag har tagits fram av Sweco Sverige AB vilken redovisar underlag för projektering av grundläggning. Vidare projektering utförs i samråd mellan geotekniker och konstruktör/projektör.

Utbyggnad av allmän plats samt vatten och avlopp

Planläggningen sker i ett område där infrastrukturen i form av gator samt vatten- och avloppsledningar redan är utbyggda. Planområdet ansluter till en befintlig gatustruktur i form av Järnvägsgatan i öster, Nygatan i norr och Villagatan i väster.

Anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten finns i Villagatan.

Avfallshantering

Från 1 januari 2024 införs nya regler om fastighetsnära insamling av förpackningsavfall. Det nya systemet innebär även ny roll för kommunen. Den nya bostadsbebyggelsen ska anpassas till att klara kommunens krav på källsortering och avfallshantering. Slutlig lösning projekteras inför byggskede.

SSAM AB vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så att 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 Markaryds kommun”. Båda dokumenten finns på www.ssam.se. Avfallshantering ska ske inom fastigheten. Detta hanteras i bygglov.

Bilparkering

Erforderlig parkering ska lösas inom kvartersmarken. Fastighetsägaren har ansvar att i samband med bygglov visa att parkeringsbehovet är tillgodosett.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Då befintlig infrastruktur kan nyttjas både vad det avser VA-ledningar och gator innebär planläggningen inte några gatukostnader för exploatören eller kostnader för kommunens VA-kollektiv.

Exploatören står för kostnader för framtagande av detaljplanen och för de utredningar som bedöms nödvändiga i planskedet. I genomförandeskedet har exploatören kostnader för byggnation av flerbostadshus och anläggningar i form av parkering, grönytor och dagvattenhantering. Exploatören har även kostnader för fastighetsbildning och anslutningsavgifter för vatten, spill- och dagvatten samt anslutningsavgifter för el, fiber mm.

Även nätägaren EON erhåller intäkter från anslutningsavgifter men även kostnader för byggnation av ny transformatorstation.

Planavgift

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren/exploatören och ingen planavgift tas ut i samband med bygglovsprövning.

Drift av allmän plats

Markaryds kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet. Därmed ansvarar kommunen för iordningsställande, underhåll och skötsel av angränsande mark till detaljplanen som utgör allmän platsmark.

Drift av vatten och avlopp

Markaryds kommun är huvudman för det allmänna VA-nätet (ren-, spill och dagvatten) inom planområdet och ansvarar för iordningsställande samt drift och underhåll av det allmänna VA-nätet.

Gatukostnader

Då det inte är aktuellt med ny- eller ombyggnation av allmän platsmark är det inte aktuellt att exploatören ska erlägga någon gatukostnadsersättning.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Planförslaget omfattar ingen ombyggnad av allmän plats och det är inte aktuellt med erläggande av gatukostnadsersättning och inte heller något exploateringsavtal behöver tas fram.

Tidplan

För detaljplanen gäller följande tider:

- Föremål för samråd 2023-11-20 t.o.m. 2023-12-11.
- Föremål för granskning 2024-02-19 t.o.m 2024-03-04.
- Antagande: preliminärt i april 2024

Om det inte sker ett överklagande av detaljplanen kan den vinna laga kraft under sommaren 2024. Därefter startar projektering av mark och byggnader, separat tidplan tas fram.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fasighetsbildningslag (1970:988)

Vid planens genomförande kommer fastighetsbildningsåtgärder att aktualisera fastighetsbildningslagen.

Planeringsunderlag

Utredningar

Dagsljus och skugga

Byggnaderna föreslås placeras i östra respektive norra delen av planområdet. Skuggor från byggnaderna kommer naturligt att falla på gatumark, Nygatan respektive Järnvägsgatan. Balkonger och uteplatser ges goda förutsättningar för söder och sydväst sol. Det har inte bedömts aktuellt att ta fram en separat solstudie.



Bild 4. Vy över planområdet vid Järnvägsgatan. Foto: Lena Nylander

Dagvattenutredning

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (2023-10-09, Sweco). Enligt kommunen ska förhöjda flöden för det dimensionerande 10-årsregnet fördröjas lokalt inom fastigheten. I dagsläget är fastigheterna obebyggda, men enligt gällande detaljplan är byggrätten 25% (Uven 5) respektive 30% (Uven 7) av tomtarean. Byggrätternas area ska betraktas som hårdgjorda vid beräkning av befintliga flöden. För att ta hänsyn till ett förändrat klimat med ökade nederbörds mängder, används en klimatfaktor på 1,3 (30% ökning av nederbördsintensiteten) vid beräkning av framtida dimensionerande flöden (Svenskt vatten P110, 2016). Skyfallsflöde ska beräknas utifrån klimatanpassat 100-årsregn.

Utredningen visar på en fördröjningsvolym som uppgår till 9 m³. Slutliga lösningar projekteras inför byggskedet. Principiella lösningar kan vara makadammagasin som kan utformas ytligt i anslutning till parkeringsytor. För att minska makadammagasinets volym kan hårdgjorda ytor som bilparkering utformas med genomsläppliga beläggningar.

Vid identifiering av skyfallsvägar tyder det på att ytlig avledning kommer ske både norrut och söderut från planområdet. Ett skyfallsstråk är identifierat i Nygatan norr om planområdet, rinnvägar söder om planområdet passerar genom befintlig bebyggelse. I samband med skyfall bör generellt kör- och gångvägar skapa förutsättningar för att avleda skyfall och marken runt byggnaden ska luta från huset på ett sätt som gör att byggnaden inte tar skada vid skyfall. Höjdsättning av ny bebyggelse bör i största möjliga mån utföras så skyfall avleds till Nygatan. Planområdets bilparkering bör vara avskärande till bebyggelse söderut för att inte påverka befintliga bostäder negativt av en ökad hårdgörandegrad. Se vidare separat *Dagvatten- och skyfallsutredning, Sweco*.

Geoteknisk utredning

En geoteknisk utredning har gjorts (2023-09-25, 2023-08-30, Sweco). Den visar på att jordlagerprofilen består av fyllning ovan mäktiga lager av sandig silt och siltig sand. Provtagningar visar på fyllnadsmäktigheter varierande mellan 0,5 och 2,3 meter. Grundvattenytan har uppmätts på nivåer varierande mellan +96,8 och +97,9 meter över havet, vilket motsvarar djup på mellan 1,3 meter och 4,1 meter under uppmätta marknivåer. Sonderingarna efter berg har stoppat på djup varierande mellan 9 och 13 meter. Bergnivåbestämning är inte utförd, men SGU's jorddjupskarta anger 10-20 meter till berg. Byggnader bedöms kunna plattgrundläggas på en packad fyllning som utförts efter att befintlig fyllning grävts ut. Behovet att gräva ur på tomten innebär att ett alternativ med utförande av källare kan vara intressant, då mindre mängd återfyllning behöver tillföras.

Bullerutredning

En trafikbullerutredning har tagits fram (Trafikbullerutredning Cedås Akustik, 2023-01-16, rev 2024-03-19) med anledning av närheten till järnvägen. Utredningen visar på att beräknade bullervärden understiger gällande riktvärden. Planlösning kan väljas fritt. Fyravåningshuset läggs med långsida mot järnvägen och Järnvägsgatan. Därmed bildas ett naturligt bullerskydd till uteplatser, balkonger och gemensam trädgårdsmiljö i planområdets sydvästra delar. Skyddade uteplatser förläggs till gårdssida vänd från järnvägen.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan för kvarteren Uven 5 och 7 vann laga kraft år 2000. För fastigheten Uven 5 är markanvändningen "Bostäder" och på Uven 7 är markanvändningen "Bostäder med handel tillåten i bottenvåning". Genomförandetiden har gått ut.

För berörd del av allmän plats är gällande stadsplan 07-MAS-63, del av köpingen från 1947. Genomförandetiden har gått ut.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Planbesked

Under 2022 ansökte fastighetsägarna till Uven 5 och 7 om planbesked för prövning av flerbostadshus och en sammanslagning av de två fastigheterna. Den 7 november 2022 § 178 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att lämna positivt planbesked och att pröva den begärda åtgärden i ny detaljplan.

Översiktsplan

Den kommuntäckande översiktsplanen anger rekommenderad markanvändning till mångfunktionell bebyggelse. Planområdet ingår i den tätbebyggda Ortsstrukturen och kommunens viljeinriktning att prioritera förtätning i kollektivtrafiknära lägen och bostäder med goda möjligheter till mötesplatser, rekreation och service. Planförslaget föreslår förtätning i centrala Markaryd och bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner.

Riktlinjer för parkering

Kommunens ”Riktlinjer för parkering i Markaryds kommun”, fastställd 2022-02-14, tillämpas vid beräkning av kommande cykel- och bilparkeringsbehov. I den anges att för att främja hållbara transporter och bidra till kommunens mål är bilparkeringsställen till viss del flexibla. Planrådets kollektivtrafiknära läge ger möjlighet till en reduktion av antalet bilparkeringsplatser. Det ska även finnas cykelplats och bilparkering för besökare. Tillgänglighetsfrågor ska alltid beaktas och vid utformning, dimensionering och lokalisering av parkeringsplatser för personer med rörelsehinder ska Boverkets byggregler och föreskrifter följas.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Planområdet ligger inom den MSA-påverkade (Minimum Sector Altitude) ytan vid Ängelholms och Halmstads flygplatser.

Totalförsvar

Planområdet ligger inom påverkansområde väderradar och påverkansområde stoppområde för vindkraftverk.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Kommunen gör bedömningen utifrån befintligt underlag och den egna översiktsplanen att området inte kan anses vara värdefull jord- eller skogsbruksmark enligt 3 kap. Miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

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

Luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. 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 ingår i vattenförekomst som mynnar i Lokasjön, inom Lagans avrinningsområde (VISS, 2022). I dagsläget klassas den ekologiska statusen som Måttlig. Den kemiska statusen klassas som ”Uppnår ej god status”. Grundvattenförekomsten Ljungbyåsen bedöms ha statusen ”God” för både den kemiska och den kvantitativa statusen. Situationen får inte försämrats enligt gällande miljö kvalitetsnormer.

Försörjande vattenledningar har tillräckligt tryck för att klara en byggnad i fyra våningar.

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

Dagvatten

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från fastigheten leds idag till det kommunala dagvattensystemet. 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 hårdgjorda ytor ska företrädesvis tas hand om lokalt inom fastigheten, så att omkringliggande fastigheter inte får ökade vattenflöden på grund av ett genomförande av planförslaget. Enligt kommunen ska förhöjda flöden för det dimensionerande 10-årsregnet fördröjas lokalt inom fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Trafikmängderna från vägtrafik på Järnväggsgatan bedöms vara så låga att de inte ger någon påverkan på boendemiljön. Bullerpåverkan från järnvägstrafiken på Södra Stambanan kan påverka och en bullerutredning har tagits fram. Utredningen visar på att beräknade bullervärden understiger gällande riktvärden. Planlösning kan väljas fritt och skyddade uteplatser förläggs till gårdssida vänt från järnvägen.

Brandskydd

Säker brandvattenförsörjning ska uppnås i enlighet med ”Brandvattenförsörjning i Markaryds kommun”. Vid byggnation ska samråd alltid hållas med räddningstjänsten i samband med detaljprojekteringen avseende brand och säkerhet. Räddningstjänsten kan med bärbar stegutrustning utrymma upp till fönster vid högst 11 meter. Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i samband med bygglovsansökan.

Geotekniska förhållanden och markmiljö

En geoteknisk undersökning har tagits fram. Den visar på att jordlagerförhållandena är likartade inom fastigheten och består av fyllning ovan mäktiga lager av sandig silt och siltig sand. Berg har påträffats på mellan 9 och 13 meters djup. Här bedöms inte finnas någon risk för erosion, skred eller ras.

Inom planområdet finns inga kända föroreningar enligt EBH-stödet. Om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten underrättas.

Service

Planområdet ligger i tätorten Markaryd med gång- och cykelavstånd till både offentlig och kommersiell service. Tåg- och busstationen ligger cirka 300 meter från planområdet. Tätortens centrala affärsgata finns inom cirka 400 meter.

Trafik

Planområdet avgränsas av befintlig väginfrastruktur och ingen ombyggnad är aktuell. Trafikmängderna på Nygatan är mycket låga.

Konsekvenser

Befintlig bebyggelse och stadsbild

Planområdet ligger centralt i tätorten Markaryd med närhet till järnvägsstationen. Befintlig bebyggelse i planområdets närhet visar på en stor variation vad gäller tidsepoker, stiluttryck, kulörer och material. Huvudbyggnaderna varierar i skala från 1,5 till 3 våningar. Några byggnader bedöms välbevarade vad gäller fasadmateriell, fönstersättning, detaljer etc. Andra byggnader har förändrats över tid.



Bild 5. Handels- och flerbostadsbus från omkring 1950-talet, Nygatan 1. Foto: Lena Nylander



Bild 6. Flerbostadshus från omkring 1900-talets början, Västergatan 4 (östra sidan om Järnvägsgatan). Foto: Lena Nylander

De föreslagna nockhöjderna i planförslaget tillåter byggnader i tre och fyra våningar. Den lägre byggnaden placeras mot Nygatan och möter villabebyggelsen i en till två våningar. Det föreslagna fyrvåningshuset kan ge en ny stadsmässighet till stadsrummet vid Järnvägsgatan. Befintlig bebyggelse på östra sidan om järnvägen, järnvägens infrastrukturelement och bebyggelsen vid Järnvägsgatan bildar ett brett och storskaligt stadsrum. Denna breda sektion bedöms tåla ett föreslaget fyrvåningshus utmed Järnvägsgatan.



Bild 7. Vy stadsrummet vid järnvägsområdet, i riktning mot planområdet. Foto: Lena Nylander

Trafikmiljö

Planområdets angöring sker i södra delen med möjlig infart från Järnvägsgatan samt in-/utfart vid Villagatan till bilparkering. Från Nygatan finns möjlighet anlägga en parkering för personer med rörelsehinder. Utfartsbud säkerställer att god sikt fortsatt uppnås vid korsningarna.

Brandskydd

Föreslaget fyravåningshus har högsta byggnadshöjd om 11,9 meter. Underkant fönster kommer under 11 meters nivå och Räddningstjänstens utrustning klarar utrymning.

Fastighetskonsekvenser

Fastighet	Konsekvens	Ändamål
Uven 5	Detaljplanen möjliggör sammanslagning med Uven 7	Bostad flerbostadshus
Uven 7	Detaljplanen möjliggör sammanslagning med Uven 5	Bostad flerbostadshus

Miljö

Miljöbedömning

Ett genomförande av planförslaget bedöms ge viss, men inte betydande miljöpåverkan. Fler lägenheter tillskapas i ett centralt läge och det finns goda förutsättningar till hållbara resor.

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

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Sociala

Barnperspektiv

Genom att ny bebyggelse tillkommer i området bedöms en tryggare miljö skapas, med fler människor som befolkar de allmänna platser och stråk som finns i området. Nya bostäder med närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelvägar ger barn och ungdomar större möjlighet att röra sig självständigt. Gång- och cykelstråken i det befintliga stråknätet skapar trygga och säkra vägsträckor för barn till omkringliggande områden.

Järnvägen ligger drygt 50 meter från planområdet. Järnvägsområdet är omgärdat med stängsel.

Jämställdhet och mångfald

Gång- och cykelavstånd till existerande samhällsservice och kollektivtrafik möjliggör ett hållbart och praktiskt vardagsliv, vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv. Föreslagna bostäder är lokaliserade i ett sammanhang som bedöms ha goda förutsättningar för hållbara och jämställda transporter. Närliggande grönområden möjliggör boendemiljöer med god tillgång till närrecreation.

Trygghet

Planförslaget möjliggör för ett ökat antal bostäder vilket sannolikt kommer att öka antalet människor som uppehåller sig inom området, vilket i sin tur kan leda till att området befolkas en större del av dygnet. För att skapa trygga och trivsamma miljöer inom planområdet bör särskild vikt läggas vid utformning av belysning så att platser där människor rör sig och vistas blir attraktiva, tillgängliga och trygga. I planförslaget är ambitionen att en gemensam gårdsmiljö ska skapas för att möjliggöra möten, vistelse och samvaro med övriga boende i de nya flerbostadshusen.

Riksintressen

Trafikkommunikation, Luftfart

Planförslaget medger inte höga objekt över 20 meter, varför planens genomförande inte bedöms inverka negativt på riksintressen.

Totalförsvar

Planförslaget påverkar inte totalförsvarets intressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet omfattas inte av några hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken.

Medverkande tjänstemän

Detaljplaneförslaget har tagits fram av konsultföretagen UBIQU Arkitektur och Planering AB och Konsult M i Mellbystrand AB. Plankartan har ritats av WSP. Skiss av flerbostadshus har tagits fram av ISRENN Arkitekter i Skummeslöv. Detta har skett 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, mars 2024

Siv Modée
Miljö- och byggchef

Jonas Ronsby
Planarkitekt

Isabelle Mandegård
Planarkitekt

