

Samrådsredogörelse

Efter samråd gällande ny detaljplan för

Ulvaryd södra

Markaryds kommun

Utlåtandet upprättat i november, 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	9
S3: Lantmäteriet	10
S4: Postnord AB	13
S5: SSAM AB	13
S6: Preem AB.....	14
S7: Polisen	14
S8: Svenska kraftnät.....	15
S9: Kommunstyrelsen	15
S10: E:ON.....	16
S11: Socialnämnden.....	17
S12: Privatperson 1	17
S13: Privatperson 2	23
Medverkande tjänstemän	24

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

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 mars 2022 § 35 att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag för ny detaljplan för Ulvaryd södra i Markaryd.

Samråd Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 4 december 2022 § 113 att godkänna samrådshandlingar och att handlingarna skulle skickas ut på samråd. Samrådet har genomförts under cirka sju (7) veckor, från 2023-12-04 till 2024-01-22 Handlingarna har skickats ut enligt fastighetsförteckningen/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. Tretton (13) yttrande inkom.

Något fysiskt samrådsmöte har ej genomförts. 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:

- I mitten av fastigheten Ulvaryd 7:2 har markreservat med bestämmelse u₁ lagts till.
- Prickad mark längs fastighetsgränsen har ersatts av placeringsbestämmelse p₁.
- Bestämmelse e₂ har lagts till yta för drivmedelsändamål.
- Upphävande strandskydd har lagts till hela planområdet.
- Bestämmelse Damm₁ har lagts till naturmark för att säkerställa adekvat rening av dagvatten.
- Bestämmelse z₁, markreservat för allmännyttig körtrafik har lagt till i gränsen mellan Ulvaryd 7:” och Ulvaryd 2:26.
- Bestämmelse E – tekniska anläggningar har ändrats till E₁ – Transformatorstation. Föreslagen utökning av E-område har flyttats för att möjliggöra driftsväg till dagvattenanläggning.

Plan- och genomförandebeskrivningen:

- Information om befintligt bostadshus på Ulvaryd 2:26 har förtydligats, samt förtydliganden av högsta och lägsta punkt över nollplanet inom planområdet.
- SFS nummer redovisas som ärendeinformation.
- Motiv till detaljplanens regleringar har kompletterats och förtydligats.
- Genomförande frågor har kompletterats gällande fastighetskonsekvenser, tekniska åtgärder, dagvatten och avfall.
- Planeringsunderlag som redovisas i planbeskrivningen har kompletterats för att beskriva gällande detaljplan. Den gällande detaljplanen redovisas som bild.
- Nya utredningar för geoteknik, vatten, trafikbuller och arkeologi, landskapsanalys och solstudie redovisas i planbeskrivningen.
- Planförutsättningar har kompletterats och förtydligats gällande föroreningar, buller, risk för olyckor, översvämning, skyfall, geoteknik och kulturmiljö.
- Planens konsekvenser har kompletterats och förtydligats gällande fastigheter och rättigheter, befintlig bebyggelse och landskapsbild, strandskydd, dagvatten, MKN vatten, omgivningsbuller, skyfall, översvämning och gång- och cykeltrafik.

Övrigt:

- Grundkartan har kompletterats med fastighetsbeteckningar för närliggande fastigheter. Gränsen mellan Ulvaryd 2:26 och 2:27 har uppdaterats hos Lantmäteriets DRK-ajourhållning.
- Geoteknisk utredning, vattenutredning, arkeologisk utredning, landskapsanalys och skuggstudie har tagits fram.

Synpunkter som inte tillgodoses:

- Planområdets användning tillåter ej bostäder
- Fornlämningar på Ulvaryd 2:26 samt 7:2 föreslås tas bort.
- Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet.
- Det har ej tagits fram en naturinventering.

Inkomna yttrande med Miljö- och byggenhetens kommentar

Samtliga inkomna yttrande är framställda i sin helhet.

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.				
Länsstyrelsen Kronoberg	S1	X		
Trafikverket	S2	X		
Lantmäteriet	S2	X		
Postnord	S4			X
SSAM AB	S5	X		
Preem AB	S6			X
Polisen	S7			X
Svenska kraftnät	S8	X		
E: ON	S9	X		
Socialnämnden	S10			X
Privatperson 1	S11		X	
Privatperson 2	S12	X		

S1: Länsstyrelsen Kronoberg

Inkommit yttrande den 22 januari 2024.

Länsstyrelsen Kronoberg skriver:

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt PBL 4 kap. 33 § p.5.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för luftfart, så kallad MSA-påverkad yta, för Ängelholms och Halmstads flygplatser. Planområdet ligger också inom riksintresse för totalförsvaret, påverkansområde för väderradar samt behov av hinderfrihet från höga objekt.

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget inte påverkar berörda riksintressen.

Översvämning

Kommunen har tagit fram en analys av ett 100-årsflöde i Grytån. I PM:et och planbeskrivningen, anges 100-årsregn. Länsstyrelsen anser att detta bör bytas ut mot flöde eftersom analysen beskriver vattendrag. MSB:s kartering visar ett 100-årsflöde och inte regn.

Översvämningssportalen är ingen skyfallskartering utan en översvämningsskartering av vattendrag.

Länsstyrelsen hänvisar till Boverket rekommendationer att bedömning av översvämningssrisk för Ny sammanhållen bebyggelse och Samhällsviktig verksamhet ska utgå från beräknat högsta flöde och att Samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt ska utgå från en årlig sannolikhet på 1/200. Kommunen behöver göra nya bedömningar utifrån en högre nivå. I bedömningen bör även en klimatfaktor läggas till så att underlagen klimatanpassas, det vill säga att hänsyn tas till ett framtida klimat.

Av PM:et framgår det att delar av området riskerar att översvämmas vid ett 100-årsflöde i Grytån (och Lagan). Det föreslås även åtgärder i form av diken och vallar. Eftersom analysen visar att det behöver vidtas åtgärder utifrån risk för översvämning behöver kommunen ta ställning till vilken typ av åtgärder som behövs, beskriva dessa åtgärder i planbeskrivningen samt göra nödvändiga regleringar i plankartan för att säkerställa att åtgärderna kommer till stånd.

I samrådsförslaget föreslås nya byggrätter inom områden där det finns risk för översvämning. De åtgärder som föreslås får inte påverka omkringliggande områden negativt och får inte heller skapa problem i form av instängda områden inom planområdet. Lösningen med vallar kan skapa instängda områden. I planbeskrivningen står det att "dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor ska hanteras genom fördröjningsmagasin eller infiltration". Inte heller dessa åtgärder finns beskrivna eller säkerställda i plankarta.

Kommunen behöver utveckla hur översvämningssrisk från Lagan och Grytån samverkar och bedöma om risken för översvämning är större i området där de båda vattendragen möts.

Kommunen behöver även bedöma hur planområdet påverkas av skyfall, detta saknas i samrådsförslaget.

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens ebh-stöd finns ingen potentiellt förorenad mark inom planområdet. Däremot gränsar planområdet till en fastighet som finns med i ebh-stödet. Det är Preem, på fastigheten Ulvaryd 2:66 där identifiering är avslutad. Länsstyrelsen upplyser om att verksamhetsutövaren har ett ansvar att informera sin tillsynsmyndighet om någon förorening påträffas.

Dagvatten

Kommunen har redogjort för att en dagvattenutredning kommer att genomföras och redovisas till detaljplanens granskning. Länsstyrelsen upplyser om att denna utredning behöver redovisa nulägesbild, behov av rening, åtgärder, utsläpp före och efter eventuell rening, samt skötsel av och ansvarig för eventuell dagvattenanläggning. Information finns på Naturvårdsverkets sida: Hållbar dagvattenhantering (naturvardsverket.se)

Buller

Kommunen skriver ”Eftersom drivmedelsstationen och övriga föreslagna verksamheter placeras mer än 100 meter från närmaste bostäder bedöms risken för bullerstörningar från dessa som minimal”. Samtidigt beräknas i trafikutredningen, utifrån prognosår 2040, att fordon per dygn ökas med 1000 fordon till 4300 fordon – där 21 % är tung trafik. Eftersom planområdet regleras för drivmedel, handel och verksamheter förväntas trafikmängderna i området att öka. För att bemöta detta föreslås i trafikutredningen från år 2021 att det skapas en korsning med fritt högerfält från Ulvarydsvägen.

Länsstyrelsen instämmer i att risken för bullerstörningar är minimal på grund av avståndet till bostäder. Då trafikmängden är förhållandevis hög samt beräknas öka, anser Länsstyrelsen att kommunen även bör redovisa/kommentera hur buller från trafiken, nu och för prognosår, påverkar närliggande bostäder.

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 exploitören.

Farligt gods

Planområdet är beläget i närheten av E4:an som är primär transportled för farligt gods. Då del av Ulvaryd 7:2 berörs inom 150 meter hänvisar kommunen till den kommunövergripande riskutredning som togs fram år 2020. Länsstyrelsen ser utifrån planförslaget inga anledningar till ytterligare skrivningar om avstånd till drivmedelstation. Vid framtida byggnation ska gällande föreskrifter och rekommendationer för säkerhetsavstånd följas och hanteras i bygglovs- och tillståndsförfarande.

Strandskydd

Grytån löper längs med planområdesgränsen och resulterar i att hela planområdet omfattas av beräknat strandskydd. Länsstyrelsen uppmärksammar att det för upphävandet av berört strandskydd inte finns angivet något särskilt skäl enligt 18 c § miljöbalken. När en ny detaljplan

tas fram behöver strandskyddet upphävas på nytt. Detta behöver klargöras i planbeskrivningen och på plankartan.

Råd enligt 2 kap. PBL

God bebyggd miljö och kulturhistoriska värden

Länsstyrelsen saknar en dokumentation av de byggnader som nu planeras att rivas inom fastigheten Ulvård 2:26. Flera tidsskikt berikar upplevelsorna och förståelsen av kontinuitet av historiska skeenden. Summan av flera mindre förändringar, där äldre tidsskikt får ge vika för nya, kan innebära att miljön på sikt förlorar sitt värde och historiska sammanhang. Att ta tillvara på befintliga kulturhistoriska värden bidrar till att stärka och utveckla platsens särdrag och kvaliteter.

Länsstyrelsen anser därför att konsekvenserna av de planerade förändringarna tydligare bör redovisas och analyseras. Länsstyrelsen anser att god hushållning med resurser handlar om att ta hand om det som redan finns och om återbruk, snarare än att riva och bygga nytt.

Trafik

Trafikverket upplyser om att Tyréns har tagit fram ett PM, daterat 2021-06-21, kopplat till den bilagda trafikutredningen. I PM:et ges förslag på alternativa utformningar. Länsstyrelsen hänvisar här till Trafikverkets yttrande avseende kommunens åtgärdsförslag vid korsning Väg 117 samt gångpassage vid denna:

”Trafikverket och kommun måste vara överens om utformning av korsningen till väg 117, om denna ska ändras, innan planen får antas. Vi förutsätter att kommunen tar kontakt med Trafikverket i frågan. De nödvändiga åtgärder som kan krävas ska bekostas av kommunen och/eller exploitören.”

Undersökning om betydande miljöpåverkan

-Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Miljö- och byggenhetens svar:

- Det står nu flöde i stället för regn i planbeskrivningen.
- En vattenutredning har tagits fram för området som redovisar att befintlig och planerad bebyggelse inte påverkas av översvämningar på ett negativt sätt. Det krävs att marken höjs 2 cm på Ulvård 7:2. Det är därmed inte heller aktuellt med diken eller vallar. Översvämningensrisken har undersökts i förhållande till skyfall.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande förorenad mark.

- En vattenutredning har tagits fram för området som utreder dagvatten. Det krävs ingen fördröjning av dagvatten, men rening krävs för att inte äventyra MKN i Grytån. Dagvattendamm för rening av dagvatten föreslås inom naturmark.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande buller. Den trafikbullerutredning som togs fram i samband med planarbetet för Misterhult 3:17 används här som underlag och redovisar att bullernivåerna från Ulvarydsvägen hålls inom riktvärdena.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande strandskydd. Upphävande av strandskydd har även lagts till hela planområdet.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande befintlig bebyggelse och landskapsbild.

S2: Trafikverket

Inkommit yttrande den 22 januari 2024.

Trafikverket skriver:

Trafikutredning

Kommunen hänvisar i planhandlingen till en utredning som Tyréns tagit fram 2021-03-01. Trafikverket vill upplysa om att Tyréns har tagit fram ett PM kopplat till utredningen 2021-06-21. I den senare versionen från 2021-06-21 ger utredningen förslag på alternativa utformningar.

Korsning Väg 117

Enligt planhandlingarna beskriver kommunen att ett av förslagen är ett separat högersvängfält från Ulvarydsvägen till väg 117 genom att vägen breddas norrut, detta förslag anses i utredningen vara problematiskt på grund utav höjdskillnader mot befintliga verksamheter samt att lösningen skulle innebära att flera andra kostnadsdrivande åtgärder behöver utföras. Ett annat förslag som redovisas i utredningen är att bredda Ulvarydsvägen söderut mot korsningen till väg 117. En breddning av Ulvarydsvägen innebär att arbetet kan utföras av kommunen från planområdet och Trafikverket är del av projektet med bevakande projektledare. Detta förslag ser Trafikverket som mest lämplig. Ett avtal ska skrivas mellan Trafikverket och Kommunen om en sådan lösning ska utföras.

Gångpassage

Enligt planhandlingarna beskriver Kommunen att ”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”. Trafikutredningen som kommunen hänvisar till utreder ingen gångpassage **under** väg 117. Däremot finns ett förslag med i PM:et från 2021-06-21, här redovisas endast en gångpassagen i plan i en bilaga. Kommunen har framfört ett önskemål om en passage i plan på väg 117 i tidigare dialoger mellan Trafikverket och kommunen. Trafikverket kommer inte godkänna en passage i plan förens kommunen kan leda de oskyddade trafikanterna vidare i området via lämpligt gc-vägnät.

Trafikverket och kommun måste vara överens om utformning av korsningen till väg 117, om denna ska ändras, innan planen får antas. Vi förutsätter att kommunen tar kontakt med Trafikverket i frågan. De nödvändiga åtgärder som kan krävas ska bekostas av kommunen och/eller exploitören.

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:

- Planbeskrivningen har förtydligats gällande gång- och cykeltrafik. Exempel på hur oskyddade trafikanter kan ledas över väg 117 in i Ulvarydsområdet och vidare redovisas i en skiss.
- Text om trafikutredningen och tillhörande PM har kompletterats i planbeskrivningen. Tillhörande PM från 2022-02-11 redovisar en utökning av Ulvarydsvägen söderut då en utökning norrut beskrivs vara problematisk. Redovisad i planbeskrivningen är bilaga 10, som visar utformning av alternativ 3 med separat vänstersväng från Ulvarydsvägen och som uppfyller kraven enligt VGU.

S3: Lantmäteriet

Inkommit yttrande den 19 januari 2024.

Lantmäteriet skriver:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

- Eftersom inga sekundära egenskapsgränser utan endast vanliga egenskapsgränser används, avskiljs samtliga planbestämmelser av dessa. Detta gör att exempelvis planbestämmelsen a1 för upphävande av strandskydd begränsas av egenskapsgränsen mot prickmark, vilket får följden att strandskyddet inte upphävs inom prickmarken. Detta var sannolikt inte avsikten med bestämmelsen. Detta blir problematiskt då dessa områden ska ingå i fastigheter för enskilt byggande.
- Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är föråldrad, denna är enligt kartan från 2019. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen. Denna måste uppdateras innan detaljplanen kan antas.
- För att öka tydligheten kan grundkartan kompletteras med fastighetsbeteckningar för angränsande fastigheter Ulvaryd 2:13, 2:27 och 2:33.

Delar av planen som bör förbättras

- Gränsen mellan Ulvaryd 2:26 och Ulvaryd 2:27 är bildad genom hemmansklyvning år 1910 och är med största sannolikhet oklar. Det är viktigt att gränserna är klara vid detaljplanläggning,

speciellt när det som i detta fall är gräns mot kvartersmark. Även gränsen söderut som är belägen i åmitten är sannolikt oklar, även om denna gräns endast gränsar mot område för NATUR.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. När gränsens läge är klarlagt är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

-- Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

-- Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

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.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

-- I planbeskrivningen finns på sidan 3 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med

detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "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."

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

-- Lantmäteriet noterar att exploateringsgraden är knuten till procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet, detta är inte fel men för många enskilda är arealen inom egenskapsområdet en okänd siffra medan arealen inom användningsområdet är densamma som totala fastighetsarean varpå detta ofta är en enklare siffra för den enskilda. Lantmäteriet rekommenderar därför att knyta exploateringsgraden till denna siffra.

-- Lantmäteriet noterar att kommunen väljer att inte upphäva strandskyddet inom Ulvaryd 7:2 med motiveringen att strandskyddet där redan är upphävt. Lantmäteriet är osäker på vad som gäller inom områden där länsstyrelsen har upphävt strandskyddet särskilt i ett enskilt fall utanför detaljplan. Lantmäteriet vill dock påminna om att i det fall att strandskydd har upphävts i en tidigare detaljplan, återinträder strandskyddet när denna detaljplan ersätts med en ny detaljplan, och måste upphävas på nytt även i den nya detaljplanen. Lantmäteriet är osäker på om detsamma gäller för områden där strandskyddet är upphävt särskilt utan detaljplan. Men Lantmäteriet rekommenderar kommunen att undersöka detta så att inte strandskyddet återinträder inom Ulvaryd 7:2.

-- Lantmäteriet rekommenderar även kommunen att upphäva strandskyddet inom områdena för GATA och E, för att inte förhindra framtida byggnationer och åtgärder.

-- Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen. Med tanke på framtida digitalisering är det också bra om det anges vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i planarbetet.

Miljö- och byggenhetens svar:

-- Planbeskrivningen har kompletterats gällande fastighetskonsekvenser och redovisar en tabell över vilka fastighetsrättsliga konsekvenser det kan bli tal om inom planområdet. Planbeskrivningen beskriver även vem som ska bekosta och ansöka om den aktuella fastighetsregleringen. Planbeskrivningen har även uppdaterats för att beskriva rättigheter.

- Planbestämmelsen a1 för upphävande av strandskydd har ersatts med bestämmelse där strandskydd upphävs inom hela planområdet.
- Egenskapsbestämmelse e1 knyts till användningsområdet i stället för egenskapsområdet.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande vad som händer med befintliga detaljplaner.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande vem som ansvarar och bekostar eventuell fastighetsbildning.
- Grundkartan har uppdaterats och kompletterats med fastighetsbeteckningar för närliggande fastigheter. Gränsen mellan Ulvaryd 2:26 och 2:27 har uppdaterats hos Lantmäteriets DRK-ajourhållning.
- SFS-nummer redovisas i planbeskrivningen.

S4: Postnord AB

Inkommit yttrande den 11 december 2023.

Postnord skriver:

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I 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:

- Noteras.

S5: SSAM AB

Inkommit yttrande den 12 december 2023.

SSAM AB skriver:

SSAM önskar byta ut texten om avfall på sidan 9 i Plan- och genomförandebeskrivningen till följande text istället.

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 byggske.

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 **XXXXX** kommun”. Båda dokumenten finns på www.ssam.se. Avfallshantering ska ske inom fastigheten. Detta hanteras i bygglovet.

Miljö- och byggenhetens svar:

-- Planbeskrivningen har kompletterats utifrån SSAM ABs yttrande.

S6: Preem AB

Inkommit yttrande den 13 december 2023.

Preem AB skriver:

Preem AB (publ), nedan Preem, får härmed i egenskap av fastighetsägare till Ulvaryd 2:66 inkomma med följande synpunkter angående ovan rubricerade detaljplan, då vi berörs av föreslagen ändring.

Preem bedriver idag en bemannad drivmedelsstationsverksamhet på fastigheten Ulvaryd 2:66. Vi vill framhålla att det måste tas hänsyn till vår verksamhet och de skyddsavstånd som gäller för vår verksamhet. Då vi hanterar brandfarliga varor gäller särskilda skyddsavstånd som måste respekteras, både under och efter genomförandetiden av arbeten på området.

Preem är generellt positiv till kommunens förslag på förändringsplaner och har i övrigt inga synpunkter på den föreslagna ändringen.

Miljö- och byggenhetens svar:

-- Planbeskrivningen kompletterats och förtydligats gällande risk för olyckor i enlighet med yttrande från Preem AB.

S7: Polisen

Inkommit yttrande den 18 december 2023.

Polisen skriver:

Polismyndigheten ser inget hinder i förslaget.

Miljö- och byggenhetens svar:

-- Yttrande noteras

S8: Svenska kraftnät

Inkommit yttrande den 11 januari 2024.

Svenska kraftnät skriver:

-- Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har följande synpunkter:

Vi konstaterar att planerad detaljplan bedöms ligga, som närmast dryga 100 meter bort från Svenska kraftnäts 2 stycken 300 kV-ledningar (kablar) som går i nordvästlig riktning om planområdet, se streckad linje på nedan karta.

Det kan med fördel framgå i planbeskrivningen att en anmälan ska göras till Svenska kraftnät vid vissa förändringar inom 500 meter från våra anläggningar. Detta gäller exempelvis gatubelysning, sopsugar, VVS eller andra elektrifierade föremål i närheten av Svenska kraftnäts anläggningar. Anmälan görs via Svenska kraftnäts webbplats. Länk till webbförmulär: [Anmäl ändring i kringliggande anläggning | Svenska kraftnät \(svk.se\)](#)

Svenska kraftnäts anläggningsobjekt finns att hämta via Geodataportalen, www.geodata.se, som WMS eller som en shape-fil. Informationen innehåller den geografiska positionen för Svenska kraftnäts ledningar, stolpar, stationer och stationsområden. Utöver den geografiska positionen finns uppgifter om förläggningssätt (luftledning, kabel etc.) och spänningsnivå för våra ledningar. Vid produktion av kartor där Svenska kraftnäts geografiska anläggningsinformation används ska följande copyrighttext framgå: ”© Affärsverket svenska kraftnät”.

För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för transmissionsnätet för el hänvisar vi till *Nätutvecklingsplan 2024-2033*. Detta dokument finns publicerat på vår webbplats: www.svk.se

Svenska kraftnät önskar att ni vid remittering av kommande ärenden sänder fullständigt material till oss. Vi ser gärna att relevant lägesbunden data i form av shape- eller dwg-filer skickas till oss med information om vilket koordinatsystem de är skapade i. Exempel på detta kan vara detaljplanegränser och utredningskorridorer. Samråd skickas till: registrator@svk.se alternativt till: Svenska kraftnät, Box 1200 172 24 Sundbyberg

Miljö- och byggenhetens svar:

-- Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats under avsnitt ”Tekniska åtgärder” gällande anmälan till svenska kraftnät.

-- Framledes översänds fullständigt material till Svenska kraftnät.

S9: Kommunstyrelsen

Inkommit yttrande den 16 januari 2024.

Kommunstyrelsen skriver:

Kommunstyrelsen beslutar att inte ha något att erinra mot förslaget.

Miljö- och byggenhetens svar:

-- Yttrande noteras.

S10: E:ON

Inkommit yttrande den 22 januari 2024.

E:ON skriver:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom planområdet har E.ON låg- och mellanspänningsnät i osäkert läge. En lågspänningsluftledning går längs nordöstra hörnet av planområdet. Det finns även transformatorstationer och kabelskåp i området. Se bifogad karta.

Markkablar

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.

Luftledning

Kraftledningarna enligt ovan omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2022:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el, person eller driftssäkerhet.

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas. Därför måste, i god tid innan arbete i närheten av strömförande friledning, ledningsbevakning beställas via E.ONs kundsupport, tfn 0771-22 24 24, se även bifogad handling ”Arbete nära friledning”.

Nätstation

För det E-område som utlagts i plankartan visar plankartans bestämmelser endast ”Teknisk

anläggning” vid beteckningen ”E”. E.ON yrkar på att E-området för vår transformatorstation preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen ”E1 -Transformatorstation”.

Kring alla strömförande elanläggningar bildas lågfrekventa (50 Hz) magnetfält. Magnetfältet är som starkast närmast elanläggningen och styrkan avtar snabbt med ökande avstånd. Magnetfältsbidraget från en nätstation har en styrka som beror på stationens konstruktion och belastning, samt på avståndet från stationen. Genom mätningar av magnetfältsbidrag från ett stort antal nätstationer kan konstateras att för en nätstation bestyckad med endast en transformator med märkeffekt över 500 kVA, underskrider i normalfallet magnetfältsbidraget 0,4 mikrotlesla på ett avstånd av minst sex meter från stationens plåtvägg. På ett avstånd av minst tio meter från stationens plåtvägg underskrider i normalfallet styrkan av nätstationens magnetfältsbidrag 0,2 mikrotlesla.

Övrigt

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Miljö- och byggenhetens svar:

- Användningsbestämmelse E-teknisk anläggning preciseras i plankartan och får bestämmelsen E1-transformatorstation.
- Planbeskrivningen har kompletterats och förtydligats under avsnittet ”Tekniska åtgärder” i enlighet med E:ONs yttrande.

S11: Socialnämnden

Inkommit yttrande den 2 februari 2024.

Socialnämnden skriver:

Socialnämnden beslutar att uttala att socialnämnden ställer sig positiva till detaljplan Ulvaryd södra 2022.30.

Miljö- och byggenhetens svar:

- Yttrande noteras.

S12: Privatperson 1

Inkommit yttrande den 8 januari 2024.

Privatperson 1 skriver:

Synpunkter på detaljplan Ulvaryd södra

Planprocessen behöver ändras och förlängas då det inte inbjudits till tidpunkt för fysiskt möte med intilliggande fastighetsägare. Planförfarandet måste också utvidgas enligt PBL 2010:900 kap 5 § 7 punkt 2 eftersom detaljplanen är av betydande intresse för allmänheten och kan ha stor betydelse för allmänheten och enligt PBL 2010:9000 kap 5§7 punkt 3 kan antas medföra en betydande miljöpåverkan p.ga ökat trafikflöde med stor risk för olyckor av gångtrafikanter och cyklister på Ulvarydsvägen, ökad bullernivå, påverkan med skuggbildning, insyn från hotell på gran fastigheterna Ulvaryd 2:56 och Ulvaryd 2:27 samt påverkan på friluftsliv och jakt i södra Ulvaryd.

Allmänheten påverkas då det är vanligt att gå promenader med och utan hund till skogen intill Ulvaryd 2:26. Allmänheten passerar också ofta över Ulvarydsvägen då de förflyttar sig från Rasta till elbilsparkeringen.

De som cyklar till sina arbetsplatser på industriområdet påverkas av ökat trafikflöde och buller från trafiken. Buller kommer att störa arbetstagarna dagtid vilket inte är hälsosamt. Fastighetsägarna på Ulvarydsområdet med permanent- och friluftsbostäder kommer att påverkas av ökad bullernivå i hela Ulvaryds by.

Skuggbildning och insyn på grannfastigheter är inte beskrivet i planen. Ett utökat planförfarande föreslås också eftersom detaljplanen inte är helt överensstämmande med översiktsplanen där området klassas som landsbygd.

Planområdet är en landsbygd med fornlämningar och bebyggelse från 1800 - talet eller tidigare på fastigheten Ulvaryd 2;26, som är byggda på 1800-talet. Kulturvärde i byggnaderna på Ulvaryd 2:26 måste bevaras då det är en fornlämning.

Planförfarande behöver också förlängas då det inte finns någon inventering av fauna och flora bifogad till planen. Därför kan inte strandskyddet upphävas eller ens diskuteras upphävas förrän en detaljerad inventering av vatten och strand och Grytåns djurbestand och växtbestånd och konsekvensbeskrivning med påverkan på flora och fauna i Grytån och dess strand är gjord.

Detaljplanen ska utvidgas så att närområdet kan utvecklas med fritids- och permanentbostäder och inte mer verksamhet med industri ska byggas i närheten av fornlämningar för att det stör ett kulturvärde som finns i byn Ulvaryd där fornlämningar finns. Kulturbygden Ulvaryd 2:26 som finns kvar ska bevaras. Bebyggelsen och verksamheten på fastigheterna Ulvaryd 2:26 och Ulvaryd 7:2 får inte störa andra fornlämningar, fritidshus bebyggelsen och permanentbostäder i närheten av Ulvaryd 2:26 med buller, skuggbildning, insyn över Ulvaryd 2:27 och Ulvaryd 2:56 från hotellfönster eller trafikljud.

Översiktsplanen ska utformas så att detaljplanen överensstämmer med ovan föreslagna utvidgning av detaljplan.

Verksamheter som byggs på Ulvaryd södra området och Ulvaryd 2:26 ska främja folkhälsan. Verksamheter som etableras på Ulvaryd södra området ska ha en klar hälsoprofil där träning, rekreation och möjlighet till vistelse i natur främjas samt hälsosam mat. Om hotell ska byggas ska det innehålla gym och bassäng. Restaurangen skall inte innehålla snabbmat då detta är skadligt för hälsan och drar till sig kriminalitet, bus och hög ljudnivå, hög trafikbelastning samt nedskräpning och osunda hälsovanor med skada för folkhälsan.

Planområdet är landsbygd och därför är det viktigt att landsbygden med fornlämningar bevaras och att det finns verksamheter som tillåter rekreation i landsbygds området. Rekreationsområde

behöver också finnas i närheten till arbetsplatser och industrier så att personal kan träna på väg till och från arbetet och på lunchrasterna.

Bibehållande av grönområde ska skrivas in i detaljplanen och att strandskyddet inte hävs. Naturen på Ulvaryd 2:26 med skog ska bevaras för att balansera upp koldioxidutsläpp från trafiken. Det är mycket viktigt att ha skog som buffert för att minska effekten på klimatet då trafiken ökar i frekvens. Skogen är också bullerdämpande och bidrar till att ta upp koldioxidutsläpp från ökad trafik. Strandskyddet ska bibehålla och inventering av flora och fauna intill Grytån behöver göras inte bara som fjärranalys utan på plats i detalj med både analys av carex arter och övriga växter och orkideer.

Vattenflödet måste fortsätta finnas kvar så att vattnet kan rinna och fiskar och kräftor kan finnas kvar. Jakt och fiskerätter får inte påverkas och därför ska strandskyddet vara kvar. Strandskyddet ska vara kvar eftersom det inte i planen finns någon beskrivning av vilka växtarter med halvgräs och gräs och inventering av faunan i vattnet inte bifogats planen. Ingen inventeringslista för växt och djurarter i vattnet och vid stranden vid Grytån finns i planen och det behöver bifogas planen.

Det behöver vara hälsofrämjande och friluftsförande verksamhet nära arbetsplatserna för att arbetstagarna ska må bra. Snabbmatskedjor hör inte hemma i en hälsofrämjande kommun och hör inte hemma på en detaljplan i en kommun där hälsofrämjande verksamhet förespråkas. En hotellverksamhet ska ha hälsofrämjande verksamhet med motionsanläggning och bassäng för att kunna utnyttjas av arbetstagare och allmänhet i hälsofrämjande syfte. Det föreslås att motions slinga, tennisbana och promenadstråk med mycket natur i nära anslutning till hotellet ska finnas.

Syftet i detaljplanen ska utvidgas så att området kan utvecklas med bostäder och inte industri.

Belysning som spillar över mot grannfastigheten ska också redovisas så att ljusnivån kvälls- och dagtid på fastigheten Ulvaryd 2:56 och Ulvaryd 2:27 beskrivs.

Strandskyddet på Ulvaryd 2:26 ska inte upphävas utan ytterligare inventering av carex arter och orkidéer samt vattenlevande djur och övrig fauna behöver göras.

Höjden över 0 plan föreslås sänkas med tanke på skuggbildning och minskad utsikt från grannfastigheter inte redovisats och inte får påverkas. Höjden över nollplan (Det bör för övrigt i planen i detalj beskrivas vad som definieras som nollplan i just detta fallet.) föreslås ändras till 7 meter både på Ulvaryd 2:26 och Ulvaryd 7:2. Max bygghöjd på Ulvaryd 2:26 föreslås till 5 meter och även 5 meters maxhöjd på Ulvaryd 7:2. Höjden på byggnaderna i Ulvaryd 2:26 och Ulvaryd 7:2 får inte vara sådan art att det från hotellrum eller annan byggnad går att se in på gården Ulvaryd 2:56 eller fastigheten Ulvaryd 2:27 från hotellfönster eller annat fönster. Skuggutbildning får inte heller ske på fastigheten Ulvaryd 2:56 eller 2:27. Skylt Läget från omliggande vägar får inte störa utsikten från ett befintligt fritidshus på Ulvaryd 2:56 eller på fastigheten Ulvaryd 2:27.

Vägen behöver byggas med cykel och gångbana. Det är redan stor risk att bli påkörd då personer går från Rasta till elbil parkeringen. Ytterligare trafik skulle medföra att gångtrafikanter skadas. Det är många som går promenader längs Ulvarydsvägen. Planen på att bygga hotell på Ulvaryd 2:26 kommer att leda till trafikolyckor av gångtrafikanter då risken redan nu är väldigt stor att de personer som går från Rasta till elbil parkeringen körs på då de helt plötsligt springer till sina bilar. Utfaraten från byn Ulvaryd behöver vara trafiksäker med gång och cykelväg som är upplyst. Det sak skrivs in i planen att vägen efter Ulvaryd 2:26 aldrig någonsin ska förlängas utanför Ulvaryd 2:27 och 2:56 med tung trafik.

Planen påverkar också naturvård då det finns skörd och skogsbruk i närheten av intilliggande fastigheter till fastigheten Ulvaryd 2:26.

Rörligt friluftsliv påverkas eftersom många promenerar längs Ulvarydsvägen med hundar och för att nå skogen på intilliggande fastigheter.

Kulturmiljön påverkas eftersom det finns kulturlämning från 1800-talet på Ulvaryd 2:26.

Kulturarvet påverkas och det är viktigt att byggnaderna från 1800-talet bevaras.

Påverkan på buller till intilliggande fastigheter i decibeltal från trafik och hotell är inte redovisat och ska redovisas i detaljplanen.

Skugg effekter och insyn effekter mot fastighet Ulvaryd 2:27 och Ulvaryd 2:56 är inte redovisat eller uppmätt och ska redovisas och mätas upp. De behöver redovisas i tredimensionell projektion.

Det ska skrivas in i planen att vägen som aldrig byggs aldrig i framtiden kommer att fortsätta byggas över fastighetsgränsen Ulvaryd 2:26 mot Ulvaryd 2:27 och Ulvaryd 2:56. Det ska inte vara någon väg mot Misterhult som går förbi i direkt anslutning till Ulvaryd 2:27 eller Ulvaryd 2:56.

Det ska skrivas in i planen att det inte ska vara någon snabbmatskedja med ohälsosam mat eller verksamhet där lätt bråk och osunt leverne kan etableras och ungdomsgång och kriminella får tillhåll etableras på Ulvaryd 2:26.

Grytån behöver inventeras i detalj på plats och inte bara genom fjärranalys. Byggnad av vallar mot översvämning får inte påverka så att intilliggande Ulvaryd 2:27 eller Ulvaryd 2:56 svämmas över lättare eller så att skogsbruk, höskörd, jakt eller andra odlingar av grödor påverkas. Det är viktigt att tänka hälsofrämjande och friluftsförfrämjande och bevara möjligheter till rekreation i området och att det finns möjlighet att bygga fritids- och permanentboende i området Ulvaryd Södra för att få nära till arbetet.

Trafikflödet bör minimeras i Ulvaryd och det ska skrivas in i planen att det aldrig någonsin ska byggas väg längre österut än gränsen där Ulvaryd 2:26 slutar mot fastighet Ulvaryd 2:27 och Ulvaryd 2:56.

Nuvarande planprocess bör förlängs pga bristfälligt enligt ovan med avsaknad av inventeringslista längs Grytån, beskrivning av bullernivåer, beskrivning av cykelbana och gångväg och beskrivning av skuggbildning och insyn mot intilliggande fastigheter. Vägen mot Misterhult skall inte planeras dras förbi fastigheten Ulvaryd 2:27 eller Ulvaryd 2:56.

Fastighetsägare i närheten och intill Ulvaryd 2:26 och Ulvaryd 7:2, som får påverkan på något sätt i fysiska miljön, naturen eller närmiljö vid sina fastigheter, bostäder eller fritidsbostäder ska kompenseras. Annan påverkan på fastigheternas syfte och värde ska också kompenseras av Markaryds kommun om detaljplanen genomförs.

Fysiskt samråd föreslås där grannarna kallas och redovisning av skuggbildning, bullermätningar och garanti mot ohälsosam verksamhet ska redovisas i detaljplanen. En inventeringslista för stranden vid Grytån ska då också kunna presenteras i detaljplanen inför eventuellt upphävande av strandskydd vid Grytån.

Hej, jag vill lämna ytterligare en synpunkt på detaljplanen Ulvaryd Södra och ombyggnaden av fastigheten Ulvsryd 2:26. Det blir för mycket trafik om det blir trefilig väg mot Ulvaryd. Cyklister och gångtrafikanter som lämnar Ulvaryd från Ulvarydsvägen by riskerar att skadas. Det behövs cykelväg istället för trefilig väg mot byn Ulvaryd.

Miljö- och byggenhetens svar:

Planprocess

-- När ett förslag till en detaljplan upprättas ska kommunen samråda med bland andra länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och boende som berörs. Det finns inga krav på att kommunen behöver genomföra ett fysiskt samrådsmöte. Intilliggande fastighetsägare har fått information om planförslaget, samrådstiden och hur man som sakägare kan lämna in sitt yttrande. Utöver det har kommunens tjänstepersoner haft utsatta telefontider, samt funnits tillgängliga via telefon och mejl.

-- Planförslaget anses vara förenlig med översiktsplanen, bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Ett utökat förfarande behöver därför inte användas. Planen handläggs med standardförfarande.

Trafik

-- Det är ett problem att oskyddade trafikanter förflyttar sig över Ulvarydsvägen på ett osäkert sätt. Att skapa ett övergångsställe är lämpligt för att öka trafiksäkerheten. Hur detta ska göras är dock inget som regleras i detaljplanen.

-- I planbeskrivningen redovisas exempel på hur trafikmiljön kan bli tryggare för gång- och cykeltrafikanter till och från planområdet. Här redovisas även exempel på gångpassage över väg 117 och hur det leds in i resten av området.

-- Detaljplanen kan inte reglera vad som händer utanför planområdet. Den väg som går förbi fastigheterna finns i dagsläget. I ett annat pågående planärende avses denna förlängas mot Misterhult. Det planläggs ingen väg över fastighetsgränsen Ulvaryd 2:26 eller 2:56.

-- Det föreslås skapas en korsning med tre filer från Ulvarydsvägen för att kunna ta emot de ökade trafikmängderna. Det är en mer trafiksäker lösning som kommer att minska de köer som bildas under rusningstid.

Buller

-- I planbeskrivningen redovisas beräknade bullernivåer från trafik längs med Ulvarydsvägen. Bullernivåerna håller sig inom riktvärdena. Då planområden är över 100 meter från befintlig bostadsbebyggelse är bullerpåverkan från verksamheter minimal.

Kulturmiljö och fornlämningar

-- Planområdet är lokaliserat i utkanten av ett industriområde och syftet med detaljplanen är att komplettera den befintliga bebyggelsen. Den lantliga miljön som funnits på platsen finns inte kvar längre då Ulvaryd 7:2 redan är exploaterad. Det har tagits fram en

landskapsanalys som redovisar hur ett maximalläge på fastigheterna förhåller sig till den befintliga bebyggelsen.

-- Det finns fornlämningar inom planområdet som redovisas för i planbeskrivningen. Den möjliga fornlämningen på Ulvaryd 2:26 håller på att utredas och det kommer att krävas ytterligare arkeologiska insatser. För detta krävs att bostadshuset rivs. Utgångspunkten är att fornlämningen tas bort från platsen för att möjliggöra exploatering.

Naturmiljö och rekreation

-- En naturinventering har inte tagits fram då området vid Grytåns strandkant bevaras som naturmark. Från kvartersmarkens gräns är det mellan 20–50 meter som sparas som naturmark. Inom naturmarken föreslås en dagvattenanläggning. Dagvattendammen har till syfte att rena dagvatten från fastigheterna. En våtmarksliknande dagvattenanläggning kan skapa förutsättningar för biologisk mångfald. Den befintliga naturmiljön som finns vid strandkanten bedöms inte att påverkas negativt av planförslaget.

-- Inom planområdet finns inget aktivt skogsbruk. Skog och träd inom område utpekade som naturmark kommer bevaras.

Användning

-- I yttrandet föreslås att planområdet ska planläggas för bostäder och fritidshus. Kommunen bedömer det olämpligt att planlägga mark för bostadsändamål i närheten av ett befintligt industriområde.

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

-- Detaljplanen skapar goda förutsättningar för en trygg trafikmiljö. Dessutom reglerar planen vilken typ av verksamheter som får etableras och möjliggör för människor och trafik att röra sig under dygnets alla timmar i området. Sammantaget kan detta bidra till social kontroll och en positiv effekt på den upplevda tryggheten.

-- Detaljplanen kan inte reglera en exakt verksamhet och exakt utformning av denna utan prövar lämpligheten av olika användningar. Plankartan ska inte reglera mer än nödvändigt för att uppnå syftet att detaljplanen. Det går alltså inte att ställa krav att en hotellverksamhet ska ha viss typ av rekreativ aktivitet eller vilken typ av mat en eventuell restaurang på området ska servera.

Strandskydd

-- Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet. Då marken längs Grytån bevaras som naturmark den naturmiljö som finns längs strandkanten av Grytån. Strandskyddet behöver upphävas för att möjliggöra för en dagvattenanläggning.

Höjd, skugga, insyn och ljus

-- En landskapsanalys har tagits fram där maximalläget från planförslaget redovisas i 3D-modell från olika vyer. Även en skuggstudie har tagits fram som redovisar att närliggande bostadsbebyggelse inte påverkas av skuggbildning från planförslaget.

-- Det har tagits fram en landskapsanalys som redovisar maximalläget av planförslaget. Här syns det att de träd som är mellan planområdet och bostadshusen skyddar mot insyn. Bostadsbebyggelsen i närheten av planförslaget bedöms därför inte påverkas negativt.

Översvämning

-- Det har tagits fram en vattenutredning som redovisar att översvämning från Lagan inte förväntas påverka planerad bebyggelse inom planområdet. Det krävs endast en höjning av marknivån på Ulvaryd 7:2 med 2 cm. Naturmarken på Ulvaryd 2:26 kan användas som översvämningsyta och främja djur- och växtliv som finns i blöta miljöer.

S13: Privatperson 2

Inkommit yttrande den 21 januari 2024.

Privatperson 2 skriver:

I egenskap av närmaste boende, Ulvaryd 2.13, vill jag framföra följande synpunkter på ovanstående detaljplan.

1. Finns det / planeras det att göras en konsekvensanalys för närliggande grannar?
2. Vilken möjlighet finns att påverka höjd av bebyggelsen mtp insynsproblematiken för min fastighet som idag inte på något sätt har någon insyn från denna fastighet? Den planerade bebyggelsen kan komma bli 4-5 våningar vilket borde innebära insyn till min fastighet.
3. ”Höjd påbyggnadsverk.....”
Vad menas med att ”Regleringen är **flexibel** och tillåter en högre höjd för att ge ett bättre skyltläge mot E4an.....”? Innebär det att skyltläget kan bli över 120 m över nollpunkten?
Skulle en sådan höjd bli verklighet motsätter jag mig detta. Min fastighet skulle då ha en ständigt lysande sol/måne beroende på tid på dygnet i blickfånget vilket skulle vara en för stor förändring mot i dagsläget.
4. Fastigheten 7.1 och 7.2, vilken höjd har dessa i förhållande till nollpunkten?
5. Vad var skälet till att strandskyddet togs bort på fastigheterna 7.1 och 7.2?
6. Planeras det någon ytterligare åtgärd på naturmarken för att på så sätt minska insynen?
7. Den planerade vallen på 1 m som ska iordningsställas för att förhindra översvämning kommer denna att påverka min fastighet så att min mark får ökad påverkan av vatten?

Miljö- och byggenhetens svar:

-- Det har tagits fram en landskapsanalys för planområdet som på ett översiktligt sätt redovisar maximalläget av planförslaget. Den har tagits fram som en 3D-modell där byggnader har lagts till för att representera 30% byggnadsarea och 106 m över nollplan på Ulvaryd 7:2, samt 50% byggnadsarea och 120 m över nollplan på Ulvaryd 2:26. Det har även tagits fram en skuggstudie som redovisar hur skuggor från byggnaderna kan falla

under olika tidpunkter på dygnet under både sommarsolstånd och vintersolstånd. Ingen bostadsbebyggelse i närheten påverkas av förslaget.

-- Det har tagits fram en landskapsanalys som redovisar maximalläget av planförslaget. Här syns det att de träd som är mellan planområdet och bostadshusen skyddar mot insyn. Bostadsbebyggelsen i närheten av planförslaget bedöms därför inte påverkas negativt.

-- Med ”flexibel” menas att detaljplanen tillåter alla höjder upp till maximalt 120 m över nollplan. Eftersom detaljplanen reglerar totalhöjd räknas även skyltning/ventilationssystem in i denna höjd.

-- Lägsta punkten finns inom naturmarken på fastigheten Ulvaryd 7:1 vid Grytån på 96,87 över nollplanet. Om man zoomar in i plankartan finns markens nuvarande höjdnivåer redovisade.

-- Strandskyddet har tidigare prövats på fastigheten Ulvaryd 7:2. I detaljplanen prövas detta igen för både Ulvaryd 7:2 och Ulvaryd 2:26 där kvartersmark föreslås. Skälet att upphäva strandskyddet anges som att marken i huvudsak är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att det tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse. Strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

-- Syftet med bestämmelsen natur är att **området ska behållas som natur, så som det ser ut.** Dock kommer en våtmarksliknande dagvattenanläggning behöva anläggas inom naturmarken för att säkerställa adekvat rening av dagvatten. De träd som finns kan fungera som insynskydd, bullerskydd och bevarar en den befintliga naturmiljön.

-- I vattenutredningen som tagits fram har översvämningsrisken utretts mer i detalj där det redovisas att översvämningar inte har en påverkan på den planerade bebyggelsen. Någon vall kommer därför inte behövas och det finns därmed ingen risk för instängda områden.

Medverkande tjänstemän

Utlåtandet har upprättats av miljö- och byggenheten.

Siv Modée
Miljö- och byggchef

Isabelle Mandegård
Planarkitekt