

# Gamla järnvägsvallen

## Plan- och genomförandebeskrivning

Detaljplan för del av Markaryd 9:1, del av Beckasinen 2, 3 och 7 samt del av Markaryd 34:4



Standardförfarande  
MBN 2021.19

## Ärendeinformation

Namn	Gamla järnvägsvallen
Diarienummer	MBN 2021.19
Planbesked	KSAU § 12, 2021-02-01
Planuppdrag	KSAU § 12, 2021-02-01
Beslut om samråd	MBN § 34, 2022-04-11
Beslut om granskning	MBN § 35, 2023-04-17
Beslut om antagande	KF § 87, 2023-06-26
Laga kraft	2023-07-24

## Handlingar

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

- Plankarta med planbestämmelser 2023-06-08
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling) 2023-06-08
- Granskningsutlåtande 2023-06-08
- Bedömning av betydande miljöpåverkan 2021-07-01
- Fastighetsförteckning 2022-03-28
- Samrådsredogörelse 2023-04-04
- Markplaneringsritningar 2023-02-12
- Slutrapport, Avhjälpande Banvallen v1.0 2021-06-07
- Beslut för redovisning av efterbehandling förorenad mark 2021-06-07
- Markundersökning 2020-08-05

# Innehåll

<b>1. Planens syfte och bakgrund</b> .....	4
1.1 Syfte.....	4
1.2 Bakgrund.....	4
<b>2. Planprocess</b> .....	4
<b>3. Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken</b> .....	5
3.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	5
3.2 Miljökvalitetsnormer .....	5
<b>4. Förutsättningar och förändringar</b> .....	6
4.1 Plandata .....	6
4.2 Tidigare ställningstagande.....	6
4.3 Bebyggelse.....	7
4.4 Mark och vegetation .....	8
4.5 Trafik.....	10
4.6 Teknisk försörjning.....	11
4.7 Störningar, hälsa och säkerhet .....	12
<b>5. Plankarta och planbestämmelser</b> .....	14
<b>6. Konsekvenser</b> .....	16
<b>7. Genomförande</b> .....	16
7.1 Administrativa frågor .....	17
7.2 Organisatoriska frågor.....	17
<b>8. Medverkande tjänstemän</b> .....	20

# 1. Planens syfte och bakgrund

## 1.1 Syfte

Syftet är att, genom upprättande av en ny detaljplan för ”Gamla järnvägsvallen”, ändra området avsatt för järnvägsändamål och parkmark mellan kvarteret Beckasinen och Markaryd 34:4 så att ett sammanhängande område för industriändamål erhålles samt möjliggöra för parkering inom del av Markaryd 34:4.

## 1.2 Bakgrund

Nibe AB äger Beckasinen 3 samt 7 och avsikten är att även Markaryd 34:4 ska överlåtas till Nibe AB från kommunen. För att kunna nyttja fastigheterna på önskat, och mest effektivt, sätt önskar Nibe AB köpa den mellanliggande marken som ägs av kommunen och i gällande plan är avsatt som område för järnvägsändamål samt park. Denna ges då samma planbeteckning som omgivande områden. Den del av Markaryd 34:4 som är inom planområdet planläggs för parkering.

Detsamma gäller för marken som delar av Beckasinen 2. Beckasinen 2 ägs av Balkheds som även de har uttryckt en önskan om att köpa den mellanliggande marken, som delar av deras fastighet, för att på så sätt kunna nyttja fastigheten mer effektivt. Den mellanliggande marken ägs av kommunen och är i gällande plan avsatt som område för järnvägstrafik. Även denna ges då samma planbeteckning som omgivande områden.

## 2. Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (2010:900). 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.

Denna detaljplan handläggs med *standardförfarande* i enlighet med 5 kap. 7 § Plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse från 1 januari 2015. Avsikten är att detaljplanen ska antas av Kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap. 27 § plan- och bygglagen.

Yttrande över detaljplanen kan lämnas vid samråd och granskning.



Figur 1. Standardförfarande.

## 3. Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken

### 3.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan

En behovsbedömning om betydande miljöpåverkan har genomförts (checklista). Där har olika riksintressen och värden samt möjlig problematik analyserats. Behovsbedömningen visar att det inte finns någon risk för betydande miljöpåverkan. Den nya detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden då planen i huvudsak möjliggör för utveckling av verksamheter inom redan befintligt verksamhetsområde. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL bedöms av kommunen därför inte behövas.

### 3.2 Miljökvalitetsnormer

Miljöbalkens miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten och luft är styrmedel för att uppnå de nationella miljökvalitetsmålen. Då Krokebäcken, som rinner mot Lokasjön, går genom planområdet är det viktigt att aktivt arbeta med förbättrande åtgärder som t.ex. god dagvattenhantering och goda trafikflöden/mängder i tätorten, då nuvarande status inte får försämrats. Ny användning kommer huvudsakligen att vara parkering och nytt gång- och cykelstråk kommer att anläggas. Ytor för fördröjning och rening av dagvatten finns redovisat i plan (se figur 4). Planens nya utformning kommer inte att öka vattentillförseln till Krokebäcken. Dagvatten leds dit via brunnar och kommer därmed inte att försämra vattenfårans kanter. Ytterligare påverkan på miljökvalitetsnormer väntas vara begränsad då planläggningen avser att utveckla en redan befintlig verksamhet.

#### MKN vatten

Planområdet ligger inom Lagans avrinningsområde. I *Vatteninformationssystem Sverige, VISS*, återfinns vattenförekomst benämnd *Bäck från Getesjön* gå genom Västra industriområdet och mynna i Lokasjön, väster om planområdet. Det ligger inom Lagans avrinningsområde samt delavrinningsområden *Utloppet av Lokasjön* och *Mynnar i Lokasjön*. Klassningen är måttlig ekologisk status och situationen får ej försämrats enligt gällande miljökvalitetsnormer. Kommunen bedömer att situationen snarare blir något bättre då marken sanerats parallellt med planarbetet samt att erforderliga åtgärder för dagvattenhantering avses vidtas.

Då ytan till största del kommer bestå av parkering är risken för fordonsrelaterade föroreningar överhängande. Detta beräknas tas om hand i dagvattensystemet anpassat för rening.

#### MKN luft

Merparten av bakgrundsnivån för partikelhalterna i Markaryds gatumiljöer har för höga tröskelvärden (Rapport 2006–35, SMHI, 2006). I samband med utvecklingen av befintlig verksamhet beräknas persontrafik och godstrafik eventuellt öka något. Däremot avses parkering koncentreras till en specifik plats samt att trafiken regleras mellan fastigheterna vilket medför att biltrafikanter ej behöver köra omvägar (längre sträckor) inom Västra industriområdet och angränsande villaområde. Påverkan på områdets luftkvalitet i området förväntas därmed bli försumbar, det vill säga utan några betydande ökning eller försämringar.

## MKN Buller

En viss ökning av buller kan uppstå lokalt i samband med ny bilparkering i jämförelse med tidigare då parkeringen var utspridd över området. Däremot kan bullernivån i kringliggande områden antas minska.

# 4. Förutsättningar och förändringar

## 4.1 Plandata

### 4.1.1 Läge, areal och avgränsning

Gamla järnvägsvallen är belägen inom Västra industriområdet i de sydvästra delarna av Markaryds tätort. Planområdet sträcker sig från Kronobergsgatan i norr till Hantverksgatan i söder. Väster om planområdet går Järnvägsgatan och öster om planområdet går järnvägen.

Planområdet omfattar ca. 1,5 ha och berör del av Markaryd 9:1, delar av Beckasinen 3 och 7 samt del av Markaryd 34:4.

### 4.1.2 Markägoförhållanden

Markaryd 9:1 och Markaryd 34:4 ägs av Markaryds kommun. Beckasinen 3 och 7 är i privat ägo.



Figur 2. Planområdets gräns.

## 4.2 Tidigare ställningstagande

### 4.2.1 Översiktsplan

I gällande översiktsplan från 2010 är området redovisat för industriändamål varpå förslaget till detaljplan således följer intentionerna i översiktsplanen.

### 4.2.2 Detaljplaner

Planområdet är tidigare planlagt och berör fyra olika detaljplaner. Del av 07-MAS-54 (internakt: M17) från 1944, del av 07-MAS-104 (internakt M23) från 1952, del av 07-MAS-319 (internakt: M53) från 1965 samt del av 0767-P99/3 (internakt: M149) från 1999. Gällande detaljplaner avses upphävas och ersättas för de delar som berörs. Gällande planer fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

### 4.2.3 Kommunala beslut i övrigt

Positivt planbesked lämnades 2021-02-01 efter ansökan av Balkheds och Nibe AB.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 1 februari 2021 § 12 att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram förslag för ändring av detaljplan för Gamla järnvägsvallen, del av Markaryd 9:1.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 11 april 2022 § 34 att godkänna samrådshandlingar och att handlingarna skulle skickas ut på samråd under perioden 2022-04-14 till 2022-05-13.

#### 4.2.4 Riksintressen

Planområdet omfattas ej av något riksintresse.

#### 4.2.5 Strandskydd

Krokebäcken har 100 meter strandskydd och rinner genom planområdet. Strandskyddet berörs och kommer därför att upphävas inom den del av planområdet som berörs i samband med detaljplanens antagande. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl vilka behandlas under rubriken ”7.1 administrativa frågor”.

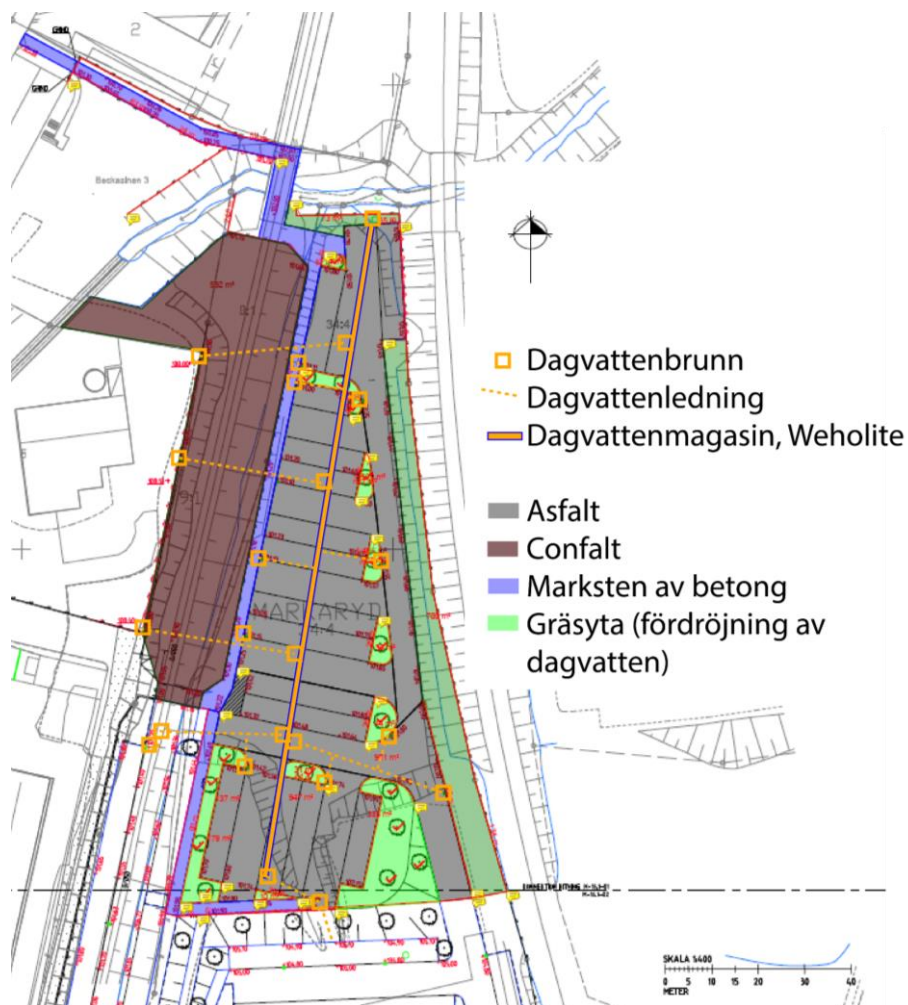
### 4.3 Bebyggelse

#### 4.3.1 Inom planområdet

Marken inom planområdet är ej bebyggd idag.

Beckasinen 2, i den norra delen av planområdet vid Kronobergsgatan, genomskärs av mark för järnvägsändamål. Balkheds, ägare av Beckasinen 2, innehar idag servitut för överfart mellan sin delade fastighet samt att de har viss lagerhantering inom kommunägd mark. De önskar därför ha rådighet över marken och på så sätt kunna ordna fastigheten på ett mer effektivt sätt varpå önskemål om fastighetsköp och därmed planändring har uppstått. Avsikten är att nuvarande verksamhet kommer att fortsätta som tidigare.

Nibe AB, ägare av Beckasinen 7, har även nyligen förvärvat Beckasinen 3 och har även för avsikt att förvärva Markaryd 34:4. De ska utveckla sin befintliga verksamhet inom angränsande fastigheter och planerar att anlägga en miljögård inom Markaryd 9:1 och en större parkeringsplats inom Markaryd 34:4. De vill då, bland annat, skapa ett bättre flöde mellan sina fastigheter varpå önskemål om fastighetsköp av den gamla järnvägsvallen, och därmed planändring, har uppstått. Inom angränsande fastighet, Beckasinen 7, byggs idag ett innovationscenter, där nya produkter ska utvecklas och testas. Mellan dessa byggnader avses en gångbro byggas. Miljögården avses användas av både Beckasinen 3 och 7. Likaså avses parkeringsplatsen användas av samtliga av Nibes angränsande verksamheter och ses även som ett led i att förbättra trafiksituationen i Västra industriområdet då den kommande ombyggnationen av Järnvägsgatan kommer innebära att möjligheten att parkera utmed gatan begränsas. En väderskyddad gångväg planeras längs med parkeringsplatsens västra del och vidare till Järnvägsgatan.



**Figur 4.** Illustration över markplanering och dagvattenhantering

#### 4.3.2 Utanför planområdet

Planområdet omgärdas av industrifastigheter med tillhörande industribyggnader för produktion, lager-, logistik- och kontorsverksamhet.

### 4.4 Mark och vegetation

Planområdet är beläget inom ett större industriområde där stora delar består av asfalterade ytor med en del gröna och blå inslag. Den gamla järnvägsvallen är idag delvis borttagen i samband med ett saneringsarbete, som utfördes våren 2021, och den norra delen av planområdet är hårdgjord. Angränsande fastigheter är till stor del hårdgjord.

#### 4.4.1 Natur- och rekreationsområden

Ett vattendrag, Krokebäcken, rinner genom området och utgör en naturlig avdelare mellan norra delen, Beckasinen 2, och resten av området. Längs bäcken och del av den tidigare banvallen finns lummig växtlighet och bäcken har öppet, flödande vatten. Aktuellt planområde är ej något naturligt rekreationsområde.

Cirka 0,5 km utanför planområdet finns bland annat Sjørundorna, ett stort rekreationsområde med promenadstråk.



#### 4.4.2 Markreservat och begränsning av markens bebyggande

För de östra delarna av Beckasinen 3, 5 och 7, längs med gamla järnvägsvallen, samt för de delar inom Markaryd 34:4 som gränsar till gamla järnvägsvallen finns en begränsning av markens bebyggande – prickmark. Denna avses tas bort då den hindrar framtida utveckling och ej längre anses ha något syfte mellan fastigheter för kvartersmark.

På fastigheten Beckasinen 5 finns en produktionsanläggning för fjärrvärme. Med hänsyn till detta begränsas markens bebyggande längs planområdets gräns mot Beckasinen 5 genom en 4,5 meter bred prickmarkszon.

För de södra delarna av Markaryd 9:1 tillkommer en mindre del av prickmark mot allmän platsmark. Likaså tillkommer prickmark för området i anslutning till Krokebäcken i syfte att säkerställa att ingen byggnation sker här. En mindre del av ytan samt den tidigare järnvägsbron undantas dock för att möjliggöra en väderskyddad gångväg från planerad parkeringsplats till Järnvägsгатan. Denna begränsade åtgärd bedöms inte påverka strandskyddets syften negativt.

#### 4.4.3 Arkeologi

Enligt RAÄ (Riksantikvarieämbetet) finns det inga kända lämningar inom planområdet.

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

#### 4.4.4 Geotekniska förhållanden

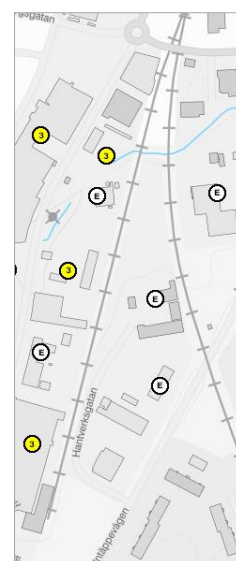
Enligt SGU:s (*Sveriges Geologiska undersökning*) jordartskarta består marken inom planområdet av isälvs sediment ([www.sgu.se](http://www.sgu.se), 2021). Någon geoteknisk undersökning har ej gjorts.

En miljöteknisk markundersökning har tidigare gjorts för banvallen med hänsyn till eventuella föroreningar, se mer under nästa rubrik 4.4.5 *Markföroreningar*.

#### 4.4.5 Markföroreningar

Enligt EBH-kartan finns ej några potentiellt förorenade områden inom planområdet däremot finns det några utanför som är *Ej riskklassade* (E) respektive *Måttlig risk* (3). Ingen spridning bedöms ha skett från omgivande potentiellt förorenade områden.

En miljöteknisk markundersökning genomfördes för banvallen våren/sommaren 2020 som påvisade föroreningar. Banvallen sanerades därefter under våren 2021. Förorenade jordmassor med innehåll av bekämpningsmedel har grävts från den tidigare banvallen. Slipers med impregnering av kreosot har även tagits bort. Avfall har lämnats till godkända mottagare. På Markaryd 34:4 finns höga halter av salt finns i markytan i ett mindre område. Saltet behöver grävas bort vid kommande exploatering och markarbeten. Slutrapport lämnades in till miljö- och byggnadsnämnden sommaren 2021 som visade på att det efter marksanering inte föreligger en betydande risk för negativa effekter på människors hälsa eller miljö. Ärendet har därefter avslutats tills vidare.



Figur 5. Utdrag ur EBH-kartan, Länsstyrelsen (2021).

Försiktighet ska dock alltid iakttas vid markarbeten och berörd tillsynsmyndighet skall underrättas innan markarbeten påbörjas. Enligt 10 kap. 11 § Miljöbalken skall den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

#### 4.4.6 Radon

Radon är en ädelgas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. Radon är skadligt för människors hälsa och kan endast upptäckas genom radonmätningar. Enligt Markaryds kommuns markradonutredning (1994) är förekomsten av radon inom planområdet låg till normal radiumhalt, vilket även kan utläsas från SGU:s strålningskarta ([www.sgu.se](http://www.sgu.se), 2022).

#### 4.4.7 Masshantering

Kommunen bedömer inte att stora överskottsmassor kommer att uppstå under byggprocessen. De massor som ändå uppstår hanterar och fördelar NIBE inom sina egna fastigheter. Om massor ändå skulle komma att överlåtas för användning i anläggningsändamål ska en anmälan till kommun eller en ansökan till Länsstyrelsen göras, om föroreningshalten inte är mindre än ringa risk.

### 4.5 Trafik

Västra industriområdet står inför en större utveckling i olika etapper, vilket medför ökade flöden av både person- och godstrafik som följd. I området rör sig även medborgare för att nå diverse målpunkter runt om industriområdet. Därför har trafiksituationen för samtliga trafikslag studerats i ett större perspektiv med intentionen att ta ett helhetsgrepp för att säkerställa en säkrare trafiksituation och skapa ett effektivare trafikflöde. En trafikplan togs fram 2020 i syfte att se över trafiksituationen för hela Västra industriområdet samt att ta fram förslag på åtgärder för att öka trafiksäkerheten, både för dagsläget och för att möta den kommande expansionen av verksamheter (*Trafikplan för Västra Industriområdet, Tyréns, 2020*). Arbetet med trafikplaneringen i Västra industriområdet är pågående och löper parallellt med planarbeten.

Planområdet sträcker sig från Kronobergsgratan i norr till Hantverksgatan i söder. Väster om planområdet finns Järnvägsgatan och österut finns järnvägen. Inom planområdet avses endast intern trafik förekomma.

#### 4.5.1 Gång- och cykeltrafik

Inom Västra industriområdet är det en storskalig och relativt oskyddad miljö för gång- och cykeltrafikanter. Inom delar av området är det otydliga, eller inga, anvisade gång- eller cykelvägar. Ett arbete pågår med utbyggnad och säkerhetshöjande åtgärder för GC-stråken i Västra industriområdet.

En väderskyddad gångväg planeras inom området i nord-sydlig riktning. Den ska göra det möjligt att enkelt kunna förflytta sig från parkeringsplatsen till Järnvägsgatan andra målpunkter i området.

#### 4.5.2 Gods- och biltrafik

In- och utfart till planområdet kommer att ske via Järnväggsgatan för den del som berör Beckasinen 2 och via järnväggsgatan (Beckasinen 3 och 7) samt Hantverksgatan för den del som berör Markaryd 34:4.

Tidigare stickspår genom området är uppbrutet söder om Kronobergsgatan.

#### 4.5.3 Kollektivtrafik

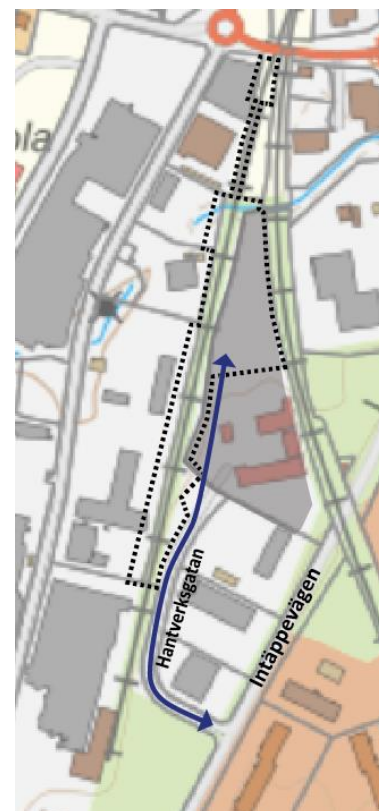
Busshållplats Fabriksgatan är belägen ca 100 meter väster om planområdet och busshållplats Verkstadsgatan är belägen ca 200 meter sydväst om planområdet. Hållplatserna trafikeras av regionbuss 150 som går mellan Markaryd och Ljungby. Markaryds station trafikeras av flera bussar samt Pågatåg och ligger ca 250 meter från planområdets norra del. Planförslaget påverkar inte nuvarande hållplatser.

#### 4.5.4 Parkering

Parkering ska ske på kvartersmark inom respektive fastighet och det är upp till varje enskild fastighetsägare att se till att erforderliga parkeringsytor finns inom fastigheten. Även besöksparkering ska lösas inom kvartersmark. Inom planområdet avses en yta om ca 5200 m<sup>2</sup> bebyggas med parkering. Cirka 170 parkeringsplatser beräknas inom avgränsad del för Markaryd 34:4. Parkeringen avses nyttjas för stora delar av Nibes verksamhet inom Västra industriområdet då de planerar att samla bilparkering inom gångavstånd till sina verksamheter till förmån för gång- och cykelmöjligheter samt trevligare utemiljöer i anslutning till entréerna.

Användning P Parkering har lagts som egen användning och inte som egenskapsbestämmelse inom användningen J Industri med motiveringen att parkeringen inte är direkt kopplad till industriändamålet. Ytan möter upp mot Nibes parkeringsbehov även i övrigt.

Markaryd 34:4 nås via Intäppevägen och Hantverksgatan. Fastigheten avses i sin helhet regleras till Beckasinen 7, även den del detaljplanen anger som Parkering (Se figur 8). In- och utfart till parkering på Beckasinen 7 sker således via befintlig tillfartsväg.



### 4.6 Teknisk försörjning

Ledningar för teknisk försörjning finns framdragna till området.

#### 4.6.1 VA och dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA. Ledningar finns framdragna till området.

Planområdet ligger inom Lagans avrinningsområde. I Vatteninformationssystem Sverige, VISS, återfinns vattenförekomst benämnt *Bäck från Getesjön* gå genom Västra industriområdet och mynna i Lokasjön, väster om planområdet. Det ligger inom Lagans avrinningsområde samt delavrinningsområden *Utloppet av Lokasjön* och *Mynnar i Lokasjön*. Recipient för planområdet är

Svartesjön som ingår i vattenförekomsten *Bäcke från Getesjön* som klassas till måttlig ekologisk status och situationen får ej försämrats enligt gällande miljö kvalitetsnormer.

Dagvatten från parkeringsplatser samt trafikerade ytor får inte släppas direkt till recipient utan föregående möjlighet till avskiljning av föroreningar, detta för att inte riskera att påverka statusen och uppnåendet av MKN. Dagvattnet från tak och hårdytor ska företrädesvis tas hand om lokalt inom varje fastighet så att omkringliggande fastigheter inte får ökade vattenflöden på grund av ett genomförande av planförslaget. Därför ska sedumtak eller liknande ges företräde och hårdgjorda ytor ska lutas mot mjukjord yta.

Detaljplanen reglerar inte vilken typ av dagvattenhantering som ska tillämpas inom planområdet. Förutsättningen är att inte släppa ut mer dagvatten från området än vad det gör idag och att vid större volymer ska resten fördröjas inom den egna fastigheten. Flödet ut från fastigheten ska vara oförändrat efter exploatering. Fördröjning med begränsat utflödet ska därför ske i ett magasin inom fastigheten.

Dagvattenmagasin i nord-sydlig riktning sträcker sig över parkeringsytan. Se figur 4.

#### 4.6.2 Avfallshantering

SSAM AB vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. 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](http://www.ssam.se).

## 4.7 Störningar, hälsa och säkerhet

### 4.7.1 Buller

Det finns inga bindande riktvärden för trafikbullernivåer inomhus för kontor, eller andra verksamheter. Boverkets byggregler (BBR) anger dock att byggnader, som innehåller rum i arbetslokaler avsedda för kontorsarbete, samtal eller dylikt, ska utformas så att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas i den omfattning som den avsedda användningen kräver och så att de som vistas i byggnaden inte besväras av ljudet. Dessa frågor behandlas i bygglovsskedet.

Buller i dagsläget genereras från järnvägsspåret öster om området samt från Järnvägsgatans biltrafik väster om planområdet. 26 tåg per passerar i snitt per dygn. Prognosen för år 2040 är 32,9 tåg per dygn (Trafikuppgifter järnväg T22 och bullerprognos 2040). Avstånd från järnväg till industrimark inom planområdet är mellan 30 och 60 m. Avståndet från Järnvägsgatan till industrimark inom planområdet är mellan 70 och 90 m. Fordonsbuller från Järnvägsgatan förutsätts minska i och med anläggande av parkeringsplats inom planområdet. Bullerpåverkan på området bedöms utifrån dessa förutsättningar vara begränsad.

Industribuller inom planområdet får ej överstiga gällande riktvärden. Verksamheter inom västra industriområdet har miljö tillstånd (551-5771-2022). Ingen bullergenererande industriverksamhet planeras inom planområdet.

### 4.7.2 Farligt gods

Planområdet ligger i närheten till järnvägen som är transportled för farligt gods. Enligt praxis ska riskfrågorna beaktas vid fysisk planering inom 150 meter från transportleder för farligt gods. Del

av planområdet närmst järnvägen kommer att planläggas med skyddsbestämmelser för människors hälsa och säkerhet.

	Verksamhetstyp	< 20 m	20-30 m	30-50 m	50-100 m
Mycket känslig	Till exempel skola, vård, omsorg eller markanvändning som innebär mycket hög persontäthet.	Rekommenderas ej	Rekommenderas ej	Rekommenderas ej	Acceptabelt med åtgärd a och d
Normalkänslig	Bostäder, hotell, persontäta kontor och handel (många personer på liten yta).	Rekommenderas ej	Acceptabelt med åtgärd a, b och c	Acceptabelt med åtgärd a och d	Acceptabelt med åtgärd a och d
Mindre känslig	Industri, lager och kontor med lägre persontäthet. Mindre handelsverksamhet där enstaka personer vistas.	Rekommenderas ej	Acceptabelt med åtgärd a, c och d	Acceptabelt med åtgärd a och d	Inga åtgärder krävs
Ej känslig	Tekniska anläggningar, parkering och trafik.	Inga åtgärder krävs	Inga åtgärder krävs	Inga åtgärder krävs	Inga åtgärder krävs

Figur 6. Utdrag ur Riskutredning farligt gods (2020-05-28), Sweco.

En *riskutredning farligt gods* (2020-05-28) togs fram av Sweco för Markaryds kommun. Syftet med riskutredningen är att förenkla kommunens arbete med fysisk planering i närheten av de utpekade leder för farligt gods som finns i Markaryds tätort. Arbetet omfattar järnvägstrafiken genom Markaryds tätort samt väg 15 och E4:an. Den samlade rapporten innebär därmed ett minskat behov av att genomföra riskanalyser i enskilda planärenden. Ingen specifik riskutredning har därför gjorts för denna detaljplan.

Att uppnå en tillfredsställande säkerhetsnivå vid fysisk planering intill leder där det transporteras farligt gods kan uppnås på olika sätt, exempelvis genom att hålla ett visst skyddsavstånd eller genom att genomföra byggnadstekniska åtgärder. Rekommendationer gällande åtgärder bygger på: *beräknad individ- och samhällsrisk, skydd mot de mest sannolika olyckorna, anpassning till de föreslagna riskvärderingskriterierna för Markaryd och andra riktlinjer (Trafikverkets riktlinjer och riktlinjer i andra län) samt bedömning av åtgärder utifrån rimlighetsprincipen och principen om undvikande av katastrofer.*

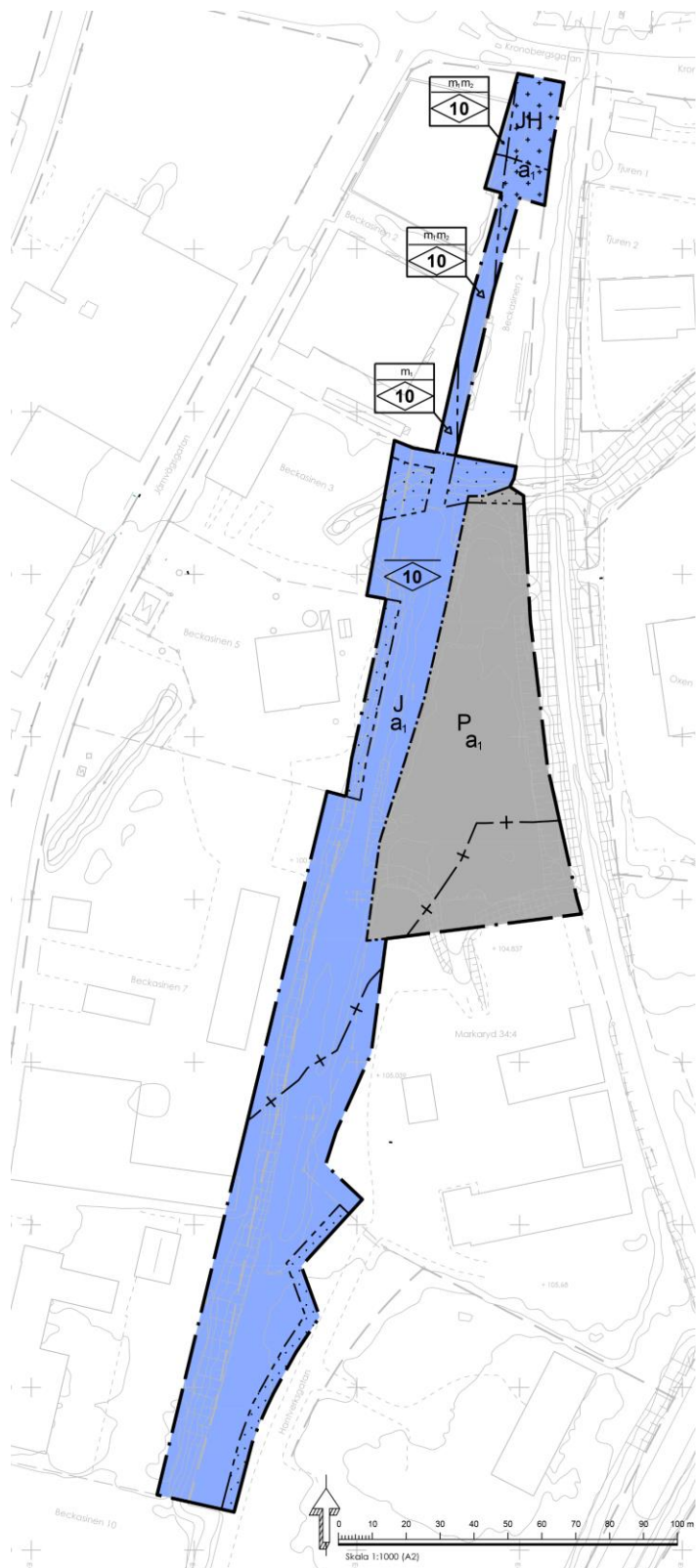
Planförslaget möjliggör exploatering för industri och handel fram till <20 meter från järnvägens mitt. Enligt tabellen redovisad i rapporten (se figur 6 i denna handling) krävs inga åtgärder för *ej känslig* verksamhet, *mindre känslig* verksamhet rekommenderas ej. En begränsning av bebyggandets omfattning har gjorts för att inte begränsa pågående användning. För *mindre känslig* verksamhet är en etablering acceptabel med åtgärd a, c och d inom område 20-30 meter från järnvägen samt med åtgärd a och c inom område 30-50 meter. I plankartan har respektive delområde fått egenskapsbestämmelser i enlighet med rapportens förslag.

#### 4.7.3 Brandskydd

Säker brandvattenförsörjning skall uppnås i enlighet med ”*Brandvattenförsörjning i Markaryds Kommun*”. Vid byggnation ska samråd alltid hållas med räddningstjänsten i samband med detaljprojekteringen avseende brand och säkerhet. Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i samband med bygglovsansökan. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet eller motsvarande inte ger tillräcklig åtkomlighet för utrymning med räddningstjänstens

fordon eller för att utföra en släckinsats. Räddningsvägar kräver en del underhåll såsom exempelvis snöröjning och bibehållande av framkomlighet.

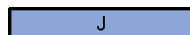
## 5. Plankarta och planbestämmelser



**Figur 7.** Utsnitt av plankartan (granskningshandling).

## Användning av mark och vatten

### Kvartersmark



#### Industri

Syftet med bestämmelsen är dels att ej begränsa pågående markanvändning, dels att möjliggöra för en mer ändamålsenlig markanvändning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p, PBL.



#### Handel

Syftet med bestämmelsen är att ej begränsa pågående markanvändning och på så sätt möjliggöra för en ändamålsenlig fastighetsbildning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p, PBL.

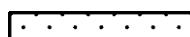


#### Parkering

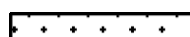
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för parkering. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5 § 1 st 3 p, PBL.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Bebyggandets omfattning



Syftet med bestämmelsen är att reglera var byggnad får uppföras inom kvartersmark. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p, PBL.



Syftet med bestämmelsen är att, med hänsyn till led för farligt gods, ej begränsa pågående markanvändning. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p, PBL.



Syftet med bestämmelsen är att reglera nockhöjd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st 1 p, PBL.

### Skydd mot störningar

- $m_1$  Syftet med bestämmelsen är att, med hänsyn till led för farligt gods, reglera att friskluftsintag samt utrymningsvägar ska placeras i fasad som inte är riktad mot E4. Friskluftsintag ska placeras högt upp eller på byggnadens tak. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 12 § 1 st 1 p, PBL.
- $m_2$  Syftet med bestämmelsen är att, med hänsyn till led för farligt gods, reglera att fasad som vetter mot järnvägen ska utföras i obrännbart material (lägst brandklass A2-s1, d0) alternativt i brandteknisk klass EI30. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 12 § 1 st 1 p, PBL.

## Administrativa bestämmelser

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen fått laga kraft. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 21 §, PBL.

### Strandskydd

- $a_1$  Syftet med bestämmelsen är att upphäva strandskyddet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 17 §, PBL.

## 6. Konsekvenser

Den nya detaljplanen möjliggör för önskad fastighetsreglering och skapar på så sätt en effektivare markanvändning inom området. Det möjliggör för befintliga fastighetsägare att utveckla sina verksamheter inom redan befintligt industriområde vilket är att föredra sett ur ett långsiktigt- och hållbarhetsperspektiv.

### Bedömning av miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4. kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. En särskild miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte. Verksamheterna inom aktuellt område kommer att innefatta bygghandel, miljögård, ventilationscentral (och gångbro till innovationscenter på grannfastighet) samt en parkeringsplats som ska försörja samtliga av Nibes angränsande verksamheter. Bygghandeln är redan etablerad och planen ger möjligheter till en mer ändamålsenlig användning av berörd fastighet. Att samla de övriga, tillkommande verksamheterna inom planområdet ger förutsättningar för minskad miljöpåverkan i stadsdelen som helhet, exempelvis rörande transporter och biltrafik. Söktrycket efter parkeringsplatser minskar och därmed också utsträckningen av fordonsrörelser och rimligen luftföroreningar. Ett genomförande av planen bedöms vara fördelaktig ut miljösynpunkt.

### Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget medför viss trafikallstring i området som troligtvis kommer innebära en omfördelning av trafik inom Västra industriområdet snarare än en betydande ökning. Mängden hårdgjord yta i förhållande till gällande planer bedöms endast påverkas i ringa omfattning. Sanering av banvallen har genomförts och krav för god dagvattenhantering införs vilket bedöms leda till mindre föroreningsrisk för Krokebäcken. Bedömningen är att inga miljökonsekvenser påverkas av förslaget.

### Strandskydd

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte påverkar strandskyddets syften negativt. Kommunen bedömer att växt- och djurliv inte påverkas negativt av den fortsatta verksamheten på platsen. Särskilda skäl för upphävandet av strandskyddet har angivits i plan- och genomförandebeskrivning (under rubrik *7.1.1 Upphävande av strandskydd*) och områden där strandskyddet kommer att upphävas har markerats på plankarta.

### Nollalternativet

Planområdet berör fyra olika detaljplaner. Om dessa fortsätter att gälla i sin nuvarande form går marken ej att reglera enligt önskemål. "Gamla Järnvägsvallen" förblir i kommunens ägo som delvis utnyttjad mark. Marken delar av området vilket medför att befintliga verksamheter inte kan utvecklas på det sätt som de har behov av och som området har möjlighet att tillåta. Stora delar av Markaryd 34:4 får ej bebyggas, vilket medför en fortsatt ineffektiv markanvändning.

## 7. Genomförande

Vid upprättande av förslag till detaljplan ska de organisatoriska, tekniska och fastighetsrättsliga åtgärder redovisas som behövs för ett samordnat och även i övrigt ändamålsenligt genomförande av planen (6 kap 1 § PBL).



## 7.1 Administrativa frågor

### 7.1.1 Genomförandetid

Genomförandetiden för planen kommer att vara fem (5) år från det datum den får laga kraft och gäller endast det som omfattas av ändringen.

### 7.1.2 Upphävande av strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts.

Del av planområdet är inom strandskydd 100 meter från Krokebäcken. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Enligt 7 kap. 18 c § gäller följande; *Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser*

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,**
- 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,*
- 3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,*
- 4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,*
- 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller*
- 6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.*

Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet med hänvisning till punkt 1, marken har redan tagits i anspråk på ett sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området är delvis bebyggt på ett sådant sätt att det är ianspråktaget. Området används inte heller idag för rekreation och friluftsliv då det inte finns något naturligt stråk samt att det sedan tidigare delvis är otillgängligt genom staket och grindar.

I och med att denna detaljplan får laga kraft upphävs strandskyddet inom planområdet.

## 7.2 Organisatoriska frågor

### 7.2.1 Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Markaryds kommun genomför detaljplanarbetet.

Någon Allmän platsmark kommer ej tillkomma inom planområdet.

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Eventuellt nya anslutningspunkter upprättas i fastighets/kvartersgräns och antalet anslutningspunkter bestäms i projekteringskedet.

Kommunen ställer krav på fördröjningsmagasin och oljeavskiljare för dagvatten. Fastighetsägarna förbinder sig till att säkerställa rening av dagvatten och skötsel av dagvattenbrunnar, oljeavskiljare och fördröjningsmagasin i erforderlig omfattning.

### 7.2.2 Planförfarande

Planen handläggs med *standardförfarande*. Detta innebär att planen först genomgår ett samråd och senare en granskning. I båda skedena får de som är berörda av planen möjlighet att yttra sig samt få sina synpunkter besvarade. De inkomna synpunkterna besvaras skriftligt i en samrådsredogörelse respektive ett granskningsutlåtande. Slutligen beslutar kommunfullmäktige om att anta detaljplanen och den får laga kraft tidigast tre veckor efter beslutet.

### 7.2.3 Tidplan

Nedan tidplan är endast preliminär. Synpunkter och/eller uppkomna frågor kan innebära att tidplanen ändras under arbetets gång. Tidplanen berör år 2023.

- Granskning: Q2 april – maj
- Antagande: Q4
- Laga kraft: Q4

### 7.2.4 Ekonomiska frågor

Balkheds, Nibe AB och Markaryds kommun bekostar planarbetet.

Vid eventuellt behov av att flytta eller på annat sätt förändra förutsättningarna för områdets ledningar så ska detta bekostas av initierande part, om inget annat avtalas.

Den fastighetsbildning som behövs för genomförande av detaljplan bekostas av exploitörerna. Intäkten för såld mark till Nibe och Balkheds går till kommunen.

För fastigheter inom verksamhetsområdet erläggs anläggnings- och bruksavgifter enligt gällande VA-taxa.

### 7.2.5 Avtal

Planavtal har tecknats mellan respektive fastighetsägare och kommunen.

Avtal om överlåtelse av Markaryd 34:4 samt del av Markaryd 9:1 har tecknats mellan Nibe AB och kommunen.

Avtal om överlåtelse av del av Markaryd 9:1 ska tecknas mellan Balkheds och kommunen, för att anpassa markägandet efter ny detaljplan.

Något exploateringsavtal kommer ej att upprättas.

Avtal om ledningsrätt eller servitut ska tecknas mellan fastighetsägare till Beckasinen 5 och blivande fastighetsägare till Markaryd 34:4 samt del av Markaryd 9:1 och införas i fastighetsregistret.

### 7.2.6 Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen eller ompröva gemensamhetsanläggningar krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

## Fastighetsbildning

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för industri och handel samt parkering. Ingen allmän platsmark avses tillkomma.

När detaljplanen fått laga kraft kommer kvartersmarken vara möjlig att fastighetsreglera. Förändringar i fastighetsindelningen kräver en ansökan om lantmäteriförrättning.

## Rättigheter

Inom planområdet finns befintliga rättigheter (se mer nedan under *Fastighetsrättsliga konsekvenser*).

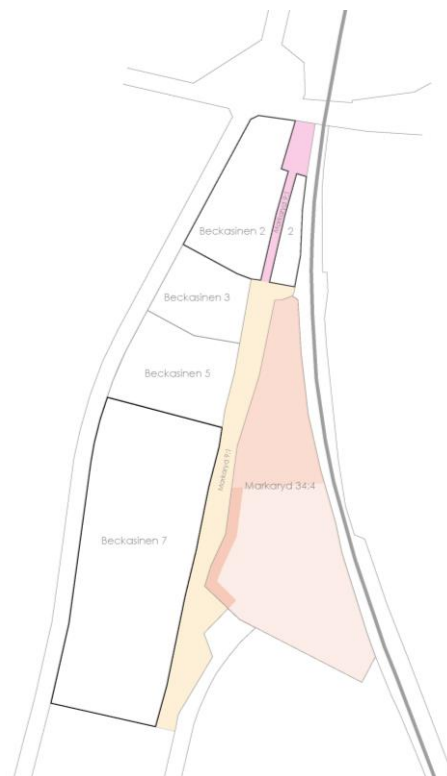
- 0767 – 99/25.1 - *överfart*.
- 0767 – 08/15.1 - *trädsäkring järnvägen*.

Reservat för befintliga och eventuellt tillkommande ledningar bedöms inte nödvändigt. Ledningsrätt alternativt servitut ska bildas genom lantmäteriförrättning och föras in i fastighetsregistret.

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planförslaget innebär att del av Markaryd 9:1 kan regleras till Beckasinen 2 och del av Markaryd 9:1 samt 34:4 i sin helhet kan regleras till Beckasinen 7. Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvens per fastighet och rättighet framgår av tabellen nedan.

Fastighet / Rättighet	m <sup>2</sup>	Fastighetsrättslig konsekvens
Markaryd 9:1	1109	Regleras till Beckasinen 2
Markaryd 9:1	5814	Regleras till Beckasinen 7
Markaryd 34:4		
parkering	5218	Regleras till Beckasinen 7
prickmark	537	Regleras till Beckasinen 7
del utanför planområdet	10 377	Regleras till Beckasinen 7
Markaryd 9:1 Officialservitut, <i>Utfart</i> 0767-99/25.1		Servitutet påverkas av detaljplanen, avses upphävas i kommande förrättning då det ej längre har något syfte.
Markaryd 9:1 Markaryd 34:4 Officialservitut, <i>Trädsäkring</i> 0767-08/15.1		Servitutet påverkas av detaljplanen, behovet av servitutet får prövas i en förrättning.



Figur 8

## 8. Medverkande tjänstemän

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

### **Miljö- och byggenheten i Markaryds kommun, december 2021**

Siv Modée  
Miljö- och byggchef

Jonas Ronsby  
Planarkitekt

Linnea Nyman  
Planarkitekt