

Samrådsredogörelse

Efter samråd gällande ny detaljplan för

Sjögården

fastighet Enen 1 samt del av Markaryd 9:1,
Markaryds kommun

Utlåtandet upprättat i juni, 2020.

Innehåll

Redovisning av detaljplaneprocessen	3
Standardförfarande för detaljplan	3
Inkomna yttranden och deras huvudsakliga ställningstagande	4
Inkomna yttrande med Miljö- och byggenhetens kommentar	5
S1: Lantmäteriet	5
S3: Länsstyrelsen Kronoberg	6
S5: Trafikverket	13
S6: Kommunstyrelsen	14
S7: Miljöpartiet	18
S8: Socialnämnden	20
S9: Utbildnings- och kulturnämnden	21
S10: PostNord Sverige AB	22
Samrådsmöte	23
Sammanfattning	23
Medverkande tjänstemän	24

Redovisning av detaljplaneprocessen

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 4 mars 2019 § 23 att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Enen 1, Sjögården.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 15 november 2019 § 96 att godkänna samrådshandlingar och att handlingarna skulle skickas ut på samråd.

Samrådet har kungjorts i lokalpressen och på kommunens anslagstavla samt skickats på remiss enligt sändlista.

Tidsperioden för samrådet har varat från 2019-11-20 till 2020-01-20 och därmed uppgått till cirka åtta (8) veckor. Under denna tidsperioden har fysiska handlingar funnits tillgängliga att läsa på kommunhuset och biblioteket i Markaryd, servicekontoret och biblioteket i Strömsnäsbruk samt digitalt på hemsidan www.markaryd.se. Under samma tidsperiod har det funnits möjlighet till att inkomma med yttrande till samrådsförslaget varpå elva (11) yttrande har inkommit.

Samrådsmöte ägde rum med kommunens representanter torsdagen 2019-11-28 kl. 17:00-19:00. Läs mer under *Samrådsmöte* på s. 23.

Standardförfarande för detaljplan

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplan för *kv. Enen, Sjögården* handläggs med standardförfarande och befinner sig i stadiet underrättelse varpå nästa steg är granskning.



Inkomna yttranden och deras huvudsakliga ställningstagande

Yttrande redovisade i alfabetisk ordning under respektive rubrik	Nummer	Ingen erinran	Yttrande synpunkter	Justering har skett
Stalliga myndigheter och verk				
Lantmäteriet	S1		X	X
Luftfartsverket	S2	X		
Länsstyrelsen	S3		X	X
Polismyndigheten	S4	X		
Trafikverket	S5		X	
Förvaltningar och kommunala partier				
Kommunstyrelsen	S6		X	X
Miljöpartiet	S7		X	X
Socialnämnden	S8		X	
Utbildnings- och kultur nämnden	S9		X	
Övriga				
PostNord Sverige AB	S10		X	
Region Kronoberg	S11	X		

Av inkomna elva (11) yttrande har åtta (8) lämnat synpunkter varav fyra (4) lett till justering.

- S1: Lantmäteriet yttrande föranleder till 2 justeringar.
- S3: Länsstyrelsens yttrande föranleder till 5 justeringar.
- S5: Trafikverkets yttrande föranleder till *ingen* justering.
- S6: Kommunstyrelsens yttrande föranleder till 7 justeringar.
- S7: Miljöpartiets yttrande föranleder till 2 justeringar.
- S8: Socialnämndens yttrande föranleder till *ingen* justering.
- S9: Utbildnings- och kultur nämndens yttrande föranleder till *ingen* justering.
- S10: PostNord Sverige AB's yttrande föranleder till *ingen* justering.

Ett (1) yttrande inkom efter samrådstiden slut och har därför inte beaktats / redovisas ej.

Inkomna yttrande med Miljö- och byggenhetens kommentar

Endast inkomna yttrande med synpunkter är framställda i sin helhet.

S1: Lantmäteriet

Inkommit yttrande den 26 november 2019.

- **Lantmäteriet skriver:**

Detaljplan för Sjögården, kvarteret Enen del av Markaryd 9:1

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2019-11-01) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriet noterar att i plankartan är parkeringsplatserna utlagda som allmän platsmark. Dock omnämns parkeringarna som kvartersmark i genomförandebeskrivningen.

Markanvisning

Under organisatoriska frågor framgår att markanvisning för Enen 1 skall ske. Lantmäteriet påpekar att avtalets huvuddrag skall framgå i planbeskrivningen.

- **Miljö- och byggenhetens svar:**

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen har reviderat bestämmelserna för parkering så plankarta och planbeskrivning är överensstämmande. Parkeringsytan i sydväst har i det reviderade förslaget planlagts *Kvartersmark – Parkering* och parkeringsytan sydöst om befintligt serviceboende har planlagts *Allmän platsmark – P-plats*.

Markanvisning

Kommunen har reviderat skrivelsen som berör markanvisning. En parallell diskussion pågår huruvida kommunen själva ska genomföra planen, alternativt låta extern aktör agera exploatör, men inga beslut är fattade. Därmed finns heller inget färdigt genomförandeavtal varpå skrivelsen om markanvisning är borttagen och ovan skrivelse har lagts till.

S3: Länsstyrelsen Kronoberg

Inkommit yttrande den 20 januari 2020.

- **Länsstyrelsen Kronoberg skriver:**

SAMRÅD ENLIGT 5 KAP 11 § PLAN- OCH BYGGLAGEN
FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR SJÖGÅRDEN I MARKARYDS
KOMMUN

Refererat till samrådshandlingar upprättade 2019-11-20

LÄNSSTYRELSENS SAMMANFATTANDE SYNPUNKTER

Kommunen har tagit fram ett väl genomarbetat planförslag och tagit upp många viktiga aspekter i planhandlingarna.

I planförslaget tillåts en högsta byggnadshöjd på 30 meter. Länsstyrelsen saknar en analys av vilken miljöpåverkan en så hög bebyggelse kan innebära på stadsbilden. I Markaryds kommun finns det idag ingen bebyggelse som är högre än fyra våningar.

Det är viktigt att detaljplanen på grund av den föreslagna byggnadshöjden, också samråds med Luftfartsverket samt berörda flygplatser, då planområdet ligger inom område med särskilt behov av hinderfrihet.

Dagvattenhanteringen bör förtydligas i planförslaget. För att inte påverka uppfyllelsen av miljö kvalitetsnormen för Lagan, anser vi att dagvatten från gator och parkeringsplatser inte bör släppas direkt till recipienten utan föregående rening.

Inför granskningen behöver också hanteringen av buller förtydligas i planförslaget. Vi vill påpeka att kommunen bör titta på prognos för 2040 års trafik.

Planområdet berörs av strandskydd och kommunen avser att upphäva strandskyddet i sin helhet. Vi bedömer att det särskilda skälet *ianspråktagen mark* främst är möjligt att tillämpa på platsen för serviceboendet. Däremot för parkmarken vid stranden, som är av naturlig karaktär och för vattenområdet, ser vi inte att det finns skäl för upphävande av strandskyddet.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planområdet är beläget i centrala Markaryd. Syftet med planläggningen är att möjliggöra utökad bebyggelse för trygghetsbostäder, bostäder, vård och centrumändamål inom kvarteret Enen. Kommunens bedömning är att platsen lämpar sig väl för den planerade byggnationen på grund av det centrala läget, samt tillgängligheten till service, kommunikation och rekreation.

Planläggningen innebär också att ett antal äldre detaljplaner släcks ut.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

KOPPLING TILL ÖVERSIKTSPLANEN SAMT TIDIGARE PLANLÄGGNING

Det föreslagna området är inte särskilt redovisat i kommunens gällande översiktsplan, antagen 2010. Kommunen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på detta.

Området berörs av flera detaljplaner, upprättade år 1942, 1964, 1967, 1969 och 1972. Detaljplanerna medger bland annat användningen allmänt ändamål och allmän platsmark såsom park, gata och vattenområde.

RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESSEN

Enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen

BEBYGGELSE

Förslaget innebär att för kvartersmarken i de centrala delarna av planområdet, idag planlagda för allmänt ändamål, anges användningen bostäder (B), centrum (C) och vård (D). Den omgivande allmänna platsmarken planläggs för park, gata samt parkering.

Högsta byggnadshöjd regleras till 30 meter. Utnyttjandegraden är som högst 35 % byggnadsarea av fastighetsarean.

Vi vill, i likhet med Lantmäteriets yttrande i ärendet, påpeka att parkeringsplatserna är planlagda som allmän platsmark i plankartan, men att det i planbeskrivningen står att parkeringsplatserna är kvartersmark. Det behöver ändras så att dokumenten blir samstämmiga.

Höga byggnader

Planområdet ligger inom det MSA-påverkade området med särskilt behov av hinderfrihet. MSA (Minimum Sector Altitude) är den höjd som ett flygplan som är på väg ner för att landa säkert kan sjunka till innan den slutliga inflygningen tar vid. På denna höjd har flygplanet en marginal på 1000 fot/300 meter över den MSA-påverkande ytan, vars höjd är samma som högsta hinder inom ytan (www.trafikverket.se). Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område.

Vi vill, i enlighet med Trafikverkets yttrande, understryka att det förutsätts att planförslaget samråds med Luftfartsverket samt berörda flygplatser

(Ljungbyhed, Ängelholm och Halmstad), som är sakägare i det aktuella planärendet.

KULTURHISTORISKA VÄRDEN

Planförslaget tillåter en högsta byggnadshöjd på 30 meter, vilket innebär åtta till tio våningar. I Markaryds kommun finns det idag ingen bebyggelse som är högre än fyra våningar.

Befintlig byggnad inom planområdet, serviceboendet Sjögården, uppfördes år 1964. Bebyggelsen är tidsenlig med arkitektoniska kvaliteter kopplade till modernismens formspråk. Kommunen anger i samrådshandlingen att byggnaden uppges vara i stort renoveringsbehov, varför de valt att utreda möjligheten till att utveckla befintlig byggnad och läge. Serviceboendet ligger på den högsta punkten inom planområdet.

I planbeskrivningen anges att ny bebyggelse ska utformas varsamt med hänsyn till omkringliggande natur och bebyggelse där fasadbeklädnad samt färgsättning lämpligen smälter samman med befintliga färger i närmiljön. Gällande påverkan på stads- och landskapsbild konstaterar kommunen att stadsbilden kommer att påverkas, med kommentaren *”planområdet syftar till att ge Markaryd tätort möjlighet att förtätas samt att utveckla området med en flexibel användning. Området har stor potential att utvecklas till en aktiv blandstad där olika funktioner samlas”*.

Länsstyrelsen konstaterar att det saknas en analys av miljöpåverkan på stadsbilden. Planförslagen medger en byggnad på upp till tio våningar, något som idag inte finns i Markaryd. Länsstyrelsen konstaterar vidare att det saknas beskrivning av befintlig bebyggelses värden. Att ta tillvara befintliga kulturmiljöer och integrera dem i ny bebyggelse är en förutsättning för att skapa en god bebyggd miljö.

Länsstyrelsen anser sammantaget att kommunen tydligare behöver utreda och redovisa för planens påverkan på stadsbilden. Länsstyrelsen bedömer även att kommunen, med koppling till miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö och de politiska målen för gestaltad livsmiljö, behöver ha en genomtänkt strategi för hur tätorten ska utvecklas och tillföras nya kvaliteter.

BULLER

Enligt PBL 4 kap 33a § ska en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader i planbeskrivningen, om det inte anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

Kommunen bedömer att bullernivåerna i området inte anses utgöra ett hälsoproblem, då trafiken är begränsad. Till samrådsskedet har trafikbulerutredning inte tagits fram, men inför granskningskedet ska en trafikbulerutredning bifogas planhandlingarna.

Hantering av buller är en överprövningsgrundande fråga. Länsstyrelsen kan inte bedöma om ett genomförande av detaljplanen kan innebära skada på människors hälsa, då det ännu inte finns någon trafikbulerutredning framtagen. Vi vill påpeka att kommunen bör titta på prognos för 2040 års trafik.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTENHANTERING

Det framgår av planbeskrivningen att det förespråkas att dagvattnet hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Länsstyrelsen anser att dagvatten från gator och parkeringsplatser inte bör släppas direkt till recipient utan föregående rening, så att eventuella föroreningar kan avskiljas före dagvattnet leds vidare till recipient. Detta för att inte påverka uppfyllelsen av miljö kvalitetsnormerna (MKN) i Lagan. Lokalt omhändertagande förespråkas, men det behöver förtydligas vilka åtgärder som faktiskt kommer ske.

I planhandlingarna kan läsas att en kapacitetberäkning för VA är beställd och kommer utföras under hösten. Ni bör förtydliga om även dagvatten omfattas eller om beräkningen enbart ska omfatta spillvatten och dricksvatten.

Vi vill också uppmärksamma kommunen på att eventuella åtgärder som ska utföras i vattenområdet kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap 9 § miljöbalken.

KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken (MB)

Den tidigare *behovsbedömningen* ersattes den 1 januari 2018 av *undersökning om betydande miljöpåverkan*.

Kommunen har i en undersökning, enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordning (2017:966), kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därmed inte upprättats.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i behovsbedömningen. Däremot vill vi påpeka att det under rubriken *Del 4 - Planens förenlighet med kommunala styrdokument* står att planförslaget är förenligt med dokument som inte finns framtagna, som exempelvis planprogram.

FÖRORENADE OMRÅDEN ENLIGT 10 KAP MILJÖBALKEN

Enligt länsstyrelsens dokumentation finns det ingen förorenad mark inom planområdet.

Enligt 10 kap 11 § MB ska 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.

FORNMINNEN ENLIGT 2 KAP KULTURMILJÖLAGEN (KML)

Länsstyrelsen vill upplysa om att det i planområdets västra del finns en övrig kulturhistorisk lämning, L1954:8887, en fyndplats för flintavslag etc. Detta indikerar att det inom området kan finnas en forntida boplats. Vid eventuella markarbeten i detta område ska man därför vara extra vaksam och om något potentiellt forntida påträffas, ska arbetet avslutas och Länsstyrelsen omedelbart meddelas.

ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

Enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen (PBL)

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 OCH 4 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Vi vill upplysa om att området berörs av riksintresse för totalförsvaret och ingår i område med särskilt behov av hinderfrihet.

Detaljplaner som medger byggnader och objekt med en totalhöjd på 20 meter eller mer (över marknivå) ska samrådask med Luftfartsverket och berörda flygplatser.

Detaljplaner ska samrådask med försvarsmakten om det gäller byggnader och objekt med en totalhöjd på 20 meter eller mer utanför sammanhållen bebyggelse. Inom sammanhållen bebyggelse/tätort gäller dock 45 meter totalhöjd.

MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

Påverkas inte av planförslaget.

MILJÖKVALITETSNORM ENLIGT 5 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken följs, till exempel kommenteras i planbeskrivningen. I planbeskrivningen redovisar kommunen att lokalt omhändertagande av dagvatten förespråkas.

I planbeskrivningen skriver kommunen att det förespråkas att dagvattnet hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

För att inte påverka uppfyllelsen av miljökvalitetsnormerna (MKN) i Lagan, anser vi att dagvatten från gator och parkeringsplatser inte bör släppas direkt till recipient utan föregående rening, så att eventuella föroreningar kan avskiljas före dagvattnet leds vidare till recipient.

STRANDSKYDD SOMRÅDE ENLIGT 7 KAP MILJÖBALKEN (MB)

För sjön Getesjön gäller ett generellt strandskydd på 100 meter. Strandskyddet återinträder när ett område planläggs, även om det vid tidigare planläggning blivit upphävt.

Kommunen avser att upphäva det berörda strandskyddet i sin helhet inom planområdet. Som särskilt skäl för upphävandet anger kommunen att området är ianspråktaget för bebyggelse, i enlighet med 7 kap. 18 c § p. 1 miljöbalken.

Vi bedömer att det särskilda skälet *ianspråktagen mark* främst är möjligt att tillämpa inom kvartersmarken, på platsen för serviceboendet, där området mycket riktigt är bebyggt och ianspråktaget. För parkmarken vid stranden som är av naturlig karaktär och för vattenområdet, ser vi inte att det finns skäl för upphävande av strandskyddet.

Beskrivningen av växligheten vid stranden är mycket summarisk, vi anser att den bör beskrivas mer ingående.

HÄLSA OCH SÄKERHET, RISK FÖR OLYCKOR, ÖVERSVÄMNING OCH EROSION

Buller

Länsstyrelsen erinrar om att hantering av buller är överprövningsgrundande då ett genomförande av detaljplanen kan innebära skada på människors hälsa.

- **Miljö- och byggenhetens svar:**

Kommunen har tagit del av Länsstyrelsen Kronobergs yttrande. Svar är lämnat utefter yttrandets ordnade rubriker.

Bebyggelse

Kommunen har i de reviderade handlingarna planlagt parkmarken i norra delen av planområdet som ”NATUR”, för att säkerställa dess naturliga, friväxande karaktär.

I förslaget till granskningshandlingar har högsta byggnadshöjd reviderats och sänkts till 18m, ca. 6 våningar, och utnyttjandegraden har höjts till 50%.

Parkeringsplatserna har ändrats och är nu samstämmiga dokumenten emellan. Parkeringsytan i sydväst har i det reviderade förslaget planlagts *Kvartersmark – Parkering* och parkeringsytan sydöst om befintligt serviceboende har planlagts *Allmän platsmark – P-plats*.

Höga byggnader

Gällande samråd med Luftfartsverket och berörda flygplatser, hänvisar vi till svar på Trafikverkets yttrande.

Kulturhistoriska värden

I det reviderade planförslaget har byggnadshöjden sänkts till 18 m, ca. 6 våningar. Kommunen har därför gjort en mer översiktlig analys av bebyggelsens karaktärsdrag utifrån Boverkets ”*Checklista karaktärsdrag*”, som är ett exempel på metod att tydliggöra kulturvärden, vilken redovisas för i planbeskrivningen under punkt 6.3 *Kulturhistoriska värden*.

Kommunen tar till sig av Länsstyrelsens synpunkt gällande en genomtänkt strategi för hur tätorten ska utvecklas och tillföras nya kvaliteter. Kommunen vill låta meddela att ett arbete pågår med framtagande av ”*strategi för arkitektur och byggande*”. Ett större grepp för kommunen kommer även att tas framöver då detta är ett arbete som kommer att fördjupas i samband med pågående arbete för framtagandet av ny översiktsplan för kommunen.

Buller

En trafikbullerutredning, med prognos på 2040 års trafik, har utförts. Planens genomförande väntas inte bidra till ökade störningar i form av buller eller vibrationer. Resultatet av utredningen har arbetats in i planhandlingarna under punkt 6.4.1 *Buller*.

Vatten, avlopp och dagvattenhantering

Avsnittet 6.8.1 Vatten och avlopp har förtydligats i planbeskrivningen.

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken (MB)

En redigering har gjorts i *undersökningen om betydande miljöpåverkan* under *Del 4 – Planens förenlighet med kommunala styrdokument*.

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen (KML)

Tidigare skrivning i planbeskrivningen har förtydligats gällande kulturhistoriska lämningar, under ny rubrik: *6.3.1 Fornminnen*.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken (MB)

Gällande samråd med Luftfartsverket och berörda flygplatser, hänvisar vi till svar på Trafikverkets yttrande.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken (MB)

Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen.

Strandskyddsområde enligt 7 kap miljöbalken (MB)

Kommunen har följt Länsstyrelsens synpunkt gällande upphävande av strandskyddet och har reviderat detta och förtydligat att enbart gälla område för BCD, E, del av parkering och del av parkområde i södra delen av planområdet.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Buller

En trafikbullerutredning, med prognos på 2040 års trafik, har utförts. Planens genomförande väntas inte bidra till ökade störningar i form av buller eller vibrationer. Resultatet av utredningen har arbetats in i planhandlingarna under punkt *6.4.1 Buller*.

S5: Trafikverket

Inkommit yttrande den 2 november 2019.

- **Trafikverket skriver:**

Samråd gällande detaljplan för Sjögården, Markaryds kommun
Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende.

Planområdet är beläget inom område med kommunal gatuhållning och gäller i huvudsak förändrad/utökad byggrätt inom befintlig kvartersmark. Planområdet berör därmed inte direkt Trafikverkets anläggningar.

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt området. Etableringen ligger inom den MSA-påverkade zonen för Ljungbyhed, Ängelholm och Halmstads flygplatser. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten "CNS-analys" på LFV:s hemsida:

<http://www.lfv.se/tjanster/luftrumstjanster/cns-analys>

Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

- **Miljö- och byggenhetens svar:**

Kommunen tackar för Trafikverkets upplysning. Då Trafikverkets yttrande inkom tidigt under samrådtiden så skickades remisshandlingarna direkt till nämnda sakägare som därmed fick god tid på sig att inkomma med yttrande.

Till granskningskedet har byggnadshöjden reviderats till 18 meter och någon flyghinderanalys har ej genomförts.

S6: Kommunstyrelsen

Inkommit yttrande den 17 januari 2020.

- **Kommunstyrelsen skriver:**

KS § 5

Yttrande över MBN's samrådshandling "Sjögården"

Dnr 2019/435.214

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att tillstyrka tekniske chefens förslag till yttrande i ärendet och översända detsamma, tillsammans med räddningstjänstens dokument, "Brandvattenförsörjning i Markaryds Kommun", till miljö- och byggnadsnämnden som yttrande i ärendet.

Bakgrund och sammanfattning

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2019-03-04, § 23, att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att genomföra en planändring på fastigheten ”Enen 1, Sjögården”.

Ett arbete har pågått under en längre tid för att tillskapa fler trygghetsboenden i Markaryds tätort. En utredning av behovet har genomförts tillsammans med pensionärsorganisationerna, vilken visade på ett framtida behov av 25-40 trygghetslägenheter.

Flera olika lokaliseringer har diskuterats utifrån önskemål om närhet till affärer, kommunikationer och offentlig service. Arbetsutskottet har slutligen valt att prioritera möjligheterna för att bygga trygghetsboende vid eller intill serviceboendet Sjögården. I Sjögårdens nuvarande lokaler finns tillgång till kök, gemensamhetsutrymmen mm, vilket även kan vara till nytta för hyresgäster i ett trygghetsboende.

Miljö- och byggnadsnämnden har därefter arbetat fram ett förslag till ny detaljplan i området. Planläggningen ska möjliggöra för bostäder, vård och service, samt förstärkning och utveckling av befintliga gröna och blå värden. Detaljplanen möjliggör ett punkthus om 8–10 våningar.

Markaryds kommun bedömer att markanvändningen bostäder, vård och centrum är lämpligast då dessa är i behov av och på bästa sätt nyttjar områdets centrala läge, god tillgänglighet till service, kommunikationer samt rekreation. Planläggningen möjliggör även för förstärkning och utveckling av befintlig grönstruktur.

Miljö- och byggnadsnämnden har 2019-11-15, § 96, beslutat att godkänna förslaget till samrådshandlingar för detaljplanen ”Sjögården” och sända detsamma för samråd med standardförfarande i enlighet med 5 kap 6 § samt 18 § Plan- och bygglagen. Kommunstyrelsen har möjlighet att senast den 20 januari 2020 yttra sig över förslaget.

Dagens sammanträde

Tekniska chefen redogör för sitt förslag till yttrande 2020-01-10 samt det dokument som tagits fram av Räddningstjänsten avseende brandvattenförsörjning i Markaryds kommun.

Kommunstyrelsen bedömer att syftet med planändringen är väl motiverat. Placeringen av ett anpassat boende för äldre – trygghetsboende i kombination med särskilt boende - är idealisk i ett vackert läge med naturen runtomkring, men samtidigt centralt med närhet till de servicefunktioner som målgruppen efterfrågar. Utöver läget innebär planförslaget en möjlig samordning av de verksamheter kommunen bedriver för målgruppen äldre, vilket medför såväl positiva verksamhetsmässiga som ekonomiska effekter. Detta är inte minst

viktigt för att möta den demografiska utvecklingen med ett ökat antal äldre kommuninvånare. Planläggningen möjliggör även en förstärkning och utveckling av befintlig grönstruktur, inte minst genom att det stora parkområdet – Sjöparken – bevaras och kan göras mer tillgängligt för både allmänheten och de boende i området.

Mot bakgrund av att hela grönområdet Sjöparken, liksom ett stort naturområde norr och öster om Enen 1, undantas som parkmark, anser kommunstyrelsen att planen bör medge en betydligt högre exploateringsgrad för den del som avses bebyggas med ett anpassat boende för äldre, dvs fastigheten Enen 1 (benämnd BCD). I planförslaget är den största byggnadsarean, e1, angiven till högst 35 % per fastighetsarea för Enen 1.

Användningsområdet (BCD) för Enen 1 uppgår till 8.904 m². En exploateringsgrad på 35% motsvarar att 3.116 m² av fastigheten kan bebyggas, vilket kan jämföras med den byggnad som idag finns på fastigheten (ca 2.000 m²). Genom att möjliggöra en betydligt högre exploateringsgrad, t ex 50%, kan man bättre nyttja fastigheten Enen 1 för det behov av särskilt boende och trygghetsboende som identifierats, vilket i sin tur innebär att den föreslagna byggnadshöjden skulle kunna sänkas i det slutliga planförslaget. Totalt sett innebär en sådan förändring och förtätning på Enen 1 snarast en positiv påverkan på hela planförslaget och därmed den framtida exploateringen i området.

Frågan om det finns tillräckligt med parkeringsplatser inom eller utanför planområdet bör tydliggöras bättre i planförslaget. Kommunstyrelsen konstaterar att miljö- och byggnadsnämnden påbörjat ett arbete med att ta fram en parkeringsnorm, vilken kan vara vägledande i det fortsatta arbetet.

När det gäller avfallshantering för kommande byggnation på Enen 1 är det viktigt att avfallsstationerna är flera än en och placeras strategiskt inom fastigheten. De ska finnas på platser där upphämtande kan fordon kan angöra och logistiken lämplig för de som arbetar inom byggnaden/byggnaderna, så att de ha så kort och rak väg som möjligt när de ska lämna avfall.

Räddningstjänsten påtalar att räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet eller motsvarande inte ger tillräcklig åtkomlighet för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning eller för att utföra en släckinsats. Räddningsvägar kräver en del underhåll med exempelvis snöröjning och bibehållande av framkomlighet. Säker brandvattenförsörjning skall uppnås genom att det bifogade dokument ”Brandvattenförsörjning i Markaryds Kommun” följs. Då planförslaget möjliggör byggnation av punkthus om 8–10 våningar behöver det betonas att Markaryds räddningstjänst inte förfogar över något höjdfordon, vilket medför att vid byggnation om fem våningar eller mer måste byggnaden konstrueras med lägst Tr2 trapphus.

Utöver ovan angivna synpunkter vill kommunstyrelsen uppmärksamma följande förslag till med redaktionella ändringar:

6.2.1

Benämningen är Markaryds skola, inte Huneskolan.

6.8.3

Notera att kommunfullmäktige 2019-11-25, § 129, antagit nya bestämmelser för avfallshantering att gälla fr o m 2020-01-01. Planbeskrivningen bör korrigeras med denna uppgift.

8.2

I planbeskrivningen anges att ”Markanvisning kan bli aktuell”. Kommunstyrelsen anser att detta inte är fråga som ska belysas i planbeskrivningen.

Beslutsunderlag

KSAU 2019-12-16 § 218

Tekniska chefens yttrande 2020-01-10

Räddningstjänstens yttrande 2020-01-10

MBN 2019-11-15 § 96

Plankarta Sjögården 2019-11-22

Planbeskrivning Sjögården 2019-11-22

Landskapsinventering 2019-11-22

Geoteknik (MUR) 2019-11-22

Geoteknik (PM)

Undersökning om betydande miljöpåverkan 2019-11-22

Informationsbrev Sjögården – remiss 2019-11-22

- **Miljö- och byggenhetens svar:**

Miljö- och byggenheten har tagit till sig av Kommunstyrelsens yttrande och lämnar följande svar.

Exploateringsgraden har låtits höjas i enlighet med KS yttrande. Exploateringsgraden har höjts till 50% för att på så sätt effektivisera markytan men därmed har även byggnadshöjden sänkts till 18m, ca. 6 våningar för att på så sätt skapa mindre påverkan på stadsbilden.

En parkeringsnorm har påbörjats men ej antagits innan förslaget till granskningshandlingar skickas ut. Därför har heller ingen beräkning utifrån en parkeringsnorm kunnat göras. Istället har den sydvästra parkeringsytan korrigerats i plankartan och är planlagd som ”Kvartersmark – PARKERING”, detta för att göra det möjligt att styra ägandet och på så sätt skapa bättre förutsättningar för en ordnad

parkeringsituation vilket även har kompletterats i planbeskrivningen med en skrivelse under avsnittet *6.5 Parkering*.

Avfallshanteringen förtydligas under avsnitt *6.8.3 Avfallshantering* med skrivelse angående antal och strategisk placering.

Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen under rubrik *6.9 Brand och säkerhet* i enlighet med yttrande från Räddningstjänsten.

Punkterna *6.2.1*, *6.8.3* och *8.2* har korrigerats i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen ska kommunen uppge om man avser ingå exploaterings- eller markanvisningsavtal samt avtalets huvuddrag. Då detta i nuläget inte är aktuellt har denna skrivelse reviderats i planbeskrivningen. Hänvisar även till svar på Lantmäteriets yttrande.

S7: Miljöpartiet

Inkommit yttrande den 20 januari 2020.

- **Miljöpartiet skriver:**

Härmed lämnar Miljöpartiet de grönas yttrande till samråd, detaljplan Sjögården till miljö- och byggnadsnämnden (MBN), enligt följande:

Inledningsvis tycker MP bra att komma igång med någon plan av trygghetsboende i södra kommundel. Däremot har vi en del yttrande enligt följande:

1. Ny byggnadshöjd:

Ny byggnadshöjd med 30 meter med 10 våningar jämför med befintlig detaljplan med 7,6 meter med två våningar är en stor ändring. MP är starkt emot nya höjden, och förstår inte varför så höga byggnad skulle tillåtas i aktuella områden. MP påtala att enligt ”Naturvårdsprogram för Kronobergs län”, kring Getesjön är klass 3-område och får inte bygga höga byggnader. Bostäder måste anpassa till natur- och friluftsliv. MP vill behålla nuvarande höjd med 7,6 meter.

2. Ny parkeringsplats:

Det är bra att planförfattare skrivit om behov av förbättrade parkerings platser kring bostadsområde, men på plankartan fanns inte med någon ny p-plats, utan enbart de två befintliga platserna. MP har talat med Sjögårdens personal om behovet av ny p-plats i anslutning till bostäder. MP föreslår en ny p-plats vid hörnet Strandvägen och Hallarydsvägen för 15–20 platser utöver befintliga p-platser.

3. Plankarta:

Redovisade plankartan var svårt se detaljer och svårt tolka olika kartbeteckningar. MP undrar också varför ”damm” inte redovisas med blå färg. Det framgår inte av kartan om dagvattenledningar finns på aktuella området (u-område). Eventuellt utsläpp av dagvatten till Getesjön bör redovisas.

4. Park och park:

Enligt föreliggande plankarta, finns två park område, dels nuvarande Sjöparken och dels ett område norr om det gulmarkerade området. MP föreslår att den norra delen kallas ”NATUR” och behålles som naturområde, medan Sjöparken med ”PARK” och behålla sin betydelse. Med ”NATUR” i norra delen, förstärks naturområdets betydelse.

- **Miljö- och byggenhetens svar:**

Miljö- och byggenheten har tagit till sig av inkommit yttrande och lämnar följande svar.

1. Ny byggnadshöjd: För att möta behovet och effektivisera markytan är en byggnation på höjden att föredra. I granskningsförslaget har byggnadshöjden reviderats till 18m, vilket ger ca. 6 våningar. ”Naturvårdsprogram för Kronobergs län” uppger att Getesjön är ett klass 3-område, vilket har förtydligats i planbeskrivningen. En översiktlig analys av miljöpåverkan på stadsbilden har gjorts och arbetats in i handlingarna, vi hänvisar även till svar på Länsstyrelsens yttrande.

2. Ny parkeringsplats: Redan hårdgjord yta kring Sjögården, inom Enen 1, är idag begränsad och anläggande av parkeringsplatser är komplext varför man istället bör se på möjligheterna att effektivisera användningen av redan befintliga parkeringsytor. En parkeringsnorm har påbörjats men ej antagits innan förslaget till granskningshandlingar skickas ut. Därför har heller ingen beräkning utifrån en parkeringsnorm kunnat göras. Istället har den sydvästra parkeringsytan korrigerats i plankartan och är planlagd som ”Kvartersmark – PARKERING”, detta för att göra det möjligt att styra ägandet och på så sätt skapa bättre förutsättningar för en ordnad parkeringssituation vilket även har kompletterats i planbeskrivningen med en skrivelse under avsnittet *6.5 Parkering*.

3. Plankarta: Kommunen tar till sig av synpunkt på redovisning av plankartan under kommande planprocess. I samrådsförslaget har damm fått en egenskapsbestämmelse för utformning av användningsbestämmelsen ”PARK”, därav dess gröna färg. ”U-område”, eller markreservat, planläggs endast vid behov. Om detta faller i exempelvis ”GATA” placeras inget markreservat ut.

4. Park och park: Miljö- och byggenheten har tillmötesgått MP:s yttrande gällande en revidering av ”PARK”-området i norra delen av planområdet. I granskningshandlingarna har detta planlagts som ”NATUR” för att säkerställa områdets naturligt friväxande karaktär.

S8: Socialnämnden

Inkommit yttrande den 17 januari 2020.

- **Socialnämnden skriver:**

SN § 6

Remiss Sjögården

Dnr 2019/91.214

Beslut

Socialnämnden beslutar att anta föreslaget yttrande och överlämna det till miljö- och byggnadsnämnden.

Bakgrund och sammanfattning

Socialnämnden har fått i uppdrag att lämna yttrande till förslaget samrådshandlingar för detaljplanen ”Sjögården”.

Den verksamhet som ska bedrivas i den byggnation som planeras på området regleras enligt socialtjänstlagen och hälso- och sjukvårdslagen. Enligt socialtjänstlagen har socialnämnden ett ansvar att medverka i samhällsplaneringen och bevaka att åtgärder vidtas för att skapa en god samhällsmiljö och goda förhållanden för barn och ungdom, äldre och andra grupper som har behov av samhällets särskilda stöd. När det gäller verksamhet inom hälso- och sjukvården är det viktigt att bevaka att byggnader och lokaler utformas så att basala hygienrutiner och patientsäkerhet kan upprätthållas.

För socialnämnden innebär den planerade byggnationen en möjlighet att påverka hur äldreomsorgen ska utformas för en mycket lång tid framåt. Det är därför viktigt att det finns en uppfattning om vad byggnaden ska innehålla för verksamheter och vilken storlek som behövs för att inrymma detta innan det slutliga beslutet fattas.

Det är viktigt att tänka långsiktigt och möta den förändring som äldreomsorgen och hälso- och sjukvården har genomgått och som kommer att fortsätta genom den organisationsförändring som planeras inom slutenvården. Allt större del av sjukvården kommer att utföras i hemkommunen av primärvård och kommunal sjukvård.

Den planerade byggnationen kan ge socialnämnden möjlighet att skapa ett kostnadseffektivt särskilt boende genom att det byggs ett större boende med större avdelningar än vad som finns idag. Genom att erbjuda trygghetslägenheter kan socialnämnden möta behovet av välplanerade, tillgänglighetsanpassade bostäder för dem som fortfarande klarar sig själva men har ett behov av trygghet och sociala kontakter.

Vid en nybyggnation är det också viktigt att planera för användning av modern teknik, samordning av köken, hygienutrymmen som är utformade med rena och smutsiga utrymmen, tillräckligt med förråd som klarar lager med blöjor och sjukvårdsmaterial, lastbrygga för varumottagning och mattransporter, omklädningsrum, klimatanläggning mm.

I samband med att socialnämnden gjorde en inventering av befintliga lokaler och lokalbehov framkom det att Sjögården är slitet och i stort behov av totalrenovering: tak, fönster, stamledningar behöver bytas, samtliga kök på avdelningarna är utdömda och det finns behov av att byta ut samtliga ytskikt.

Socialnämndens uppfattning är att läget för ett anpassat boende för äldre är idealiskt med ett vackert läge med naturen runtomkring men samtidigt centralt med närhet till servicefunktioner. För övrigt har socialnämnden inte något att anföra när det gäller planförfarandet men betonar återigen vikten av att socialnämnden delaktiggörs i processen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2019-12-20

Remisshandlingar från miljö- och byggnadsnämnden

- **Miljö- och byggenhetens svar:**

Miljö- och byggenheten noterar Socialnämndens yttrande och delar uppfattningen om vikten av att socialnämnden är delaktig i processen för utformningen av eventuell kommande byggnation. Yttrandet bör därför vidare uppmärksammas vid kommande projektering av byggnation.

S9: Utbildnings- och kulturnämnden

Inkommit yttrande den 23 december 2019.

- **Utbildnings- och kulturnämnden skriver:**

Utbildnings- och kulturnämnden överlämnar som yttrande följande synpunkter på förslag till detaljplan för Sjögården:

- *Trafik- och boendesituation*

Utbildnings- och kulturnämnden ser fördelar med en tunnel under vägen för ökad tillgänglighet för skola och boende samt att möjliggöra större och mer säker rörlighet i området.

- *Parkeringsituationen*

Markaryds skolas parkering är i förhållande till antalet elever väldigt liten vilket bör ses över ur ett större perspektiv. Parkeringsplatsen i planområdets sydvästra hörn används av skolan idag men vid eventuell byggnation av nya bostäder befaras att befintliga platser kan försvinna.

- *Höghus*

Utbildnings- och kulturnämnden ifrågasätter höghus i den dimension som nu förslås. Att bygga 10-våningshus i Markaryd kan utgöra en för stor konstrats mot samhället i övrigt.

- **Miljö- och byggenhetens svar:**

Miljö- och byggenheten lämnar följande svar på Utbildnings- och kulturnämndens yttrande.

Trafik- och boendesituation: Miljö- och byggenheten antar att en tunnel under vägen för ökad tillgänglighet refereras till under Smedjegatan, mellan Sjöparken och Södergårdsdammar. Detta är en intressant utformningsaspekt men innebär en påverkan på delar utanför planområdet och tas därför inte upp i denna plan.

Parkeringssituationen: En parkeringsnorm har påbörjats men ej antagits innan förslaget till granskningshandlingar har blivit klara. Därför har heller ingen beräkning av antalet parkeringsplatser kunnat göras. Istället har en möjlig parkeringshänsyn, såsom styrt ägande och samutnyttjad parkering, beskrivits och kompletterats planbeskrivningen.

Miljö- och byggenheten är enig med utbildnings- och kulturnämndens synpunkt gällande att parkeringsfrågorna bör ses i ett större perspektiv. Detta kommer tas vidare för fortsatt arbete.

Höghus: I granskningsförslaget har byggnadshöjden reviderats till 18m, vilket ger ca. 6 våningar. Det är viktigt att en byggnation av det här slaget blir genomarbetad och skapar en förankring i platsen. Det finns inte något gestaltungsförslag ännu men när det tas fram är det viktigt att utformningen anpassas till platsen. En översiktlig analys av miljöpåverkan på stadsbilden har gjorts och arbetats in i handlingarna, vi hänvisar även till svar på Länsstyrelsens yttrande.

S10: PostNord Sverige AB

Inkommit yttrande den 12 december 2019.

- **PostNord Sverige AB skriver:**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilken bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på 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/radhus och verksamhetsområden 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 godkänns leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

- **Miljö- och byggenhetens svar:**

Kommunen noterar PostNords yttrande och meddelar att denna skrivelse redan återfinns i plan- och genomförandebeskrivningen.

Samrådsmöte

Samrådsmöte hölls i Kommunhuset den 28:e november 2019. En person från allmänheten kom till mötet och kommunen representerades av ordförande för miljö- och byggnadsnämnden, miljö- och byggchef, planarkitekt samt landskapsarkitekt. Samrådsmötet höll på i lite mer än en timme. Inga fler personer anslöt sig till mötet, dörrarna stängdes kl. 19:00.

Mötet bestod av en dragning av planprocessen och detaljplanens huvuddrag. Privatpersonen var positiv och hade inga specifika synpunkter på planförslaget varför frågor av vikt för detaljplanen inte diskuterades. Istället följdes dragningen av ett allmänt samtal om kommunens samhällsutveckling.

Sammanfattning

Samrådsyttrandena ledde till ändringar i detaljplanen på ett antal punkter inför granskningen. De huvudsakliga ändringarna som gjorts i planhandlingarna inför granskningsskedet är att byggnadshöjden har sänkts till 18m och exploateringsgraden har ökats till 50%. Nedan listas ändringar samt synpunkter från samrådsskedet som blir tillgodosedda till granskningsskedet:

- Byggnadshöjden har sänkts till 18 meter.
- Exploateringsgraden har ökats till 50%.
- En trafikbulerutredning har kompletterats handlingarna samt bifogas som bilaga.
- En översiktlig analys av påverkan på stadsbilden har kompletterats i planbeskrivningen.
- Upphävande av strandskyddet har reviderats i planhandlingarna.

- ”PARK”-området i norra delen av planområdet har fått markanvändningen ”NATUR”.
- Parkeringsplatser är reviderade.
- Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen gällande ”*Brandvattenförsörjning i Markaryds Kommun*”.
- Avsnittet gällande *Avfallshantering* har kompletterats med utförligare resonemang.
- Avsnittet gällande *Vatten och avlopp* har kompletterats med utförligare resonemang.
- Skrivelse gällande genomförandeavtal har reviderats.
- Redaktionell redigering har gjorts i *undersökning om betydande miljöpåverkan*.

Ett antal synpunkter som tagits upp under samrådet kommer kommunen inte att tillmötesgå/besvara i detaljplanen till nästa steg. Synpunkterna tas upp i punktform nedan, kommentarer till varför går att finna ovan i samrådsredogörelsen.

- Behålla gällande detaljplans (M63) höjd-bestämmelse om 7,6 m.
- En tunnel under vägen (Smedjegatan).
- Ett (1) yttrande som inkommit 10 dagar efter samråd tidens slut besvaras-/redovisas ej.

Medverkande tjänstemän

Utlåtandet har upprättats av miljö- och byggenheten.

John Karlsson
Miljö- och byggchef

Louise Tallberg
Planarkitekt