

Sjögården

Plan- och genomförandebeskrivning

Ny detaljplan för

- kv. Enen (Enen 1)
- del av Markaryd 9:1



Laga kraft 2020-12-29

Standardförfarande

MBN 2019.161

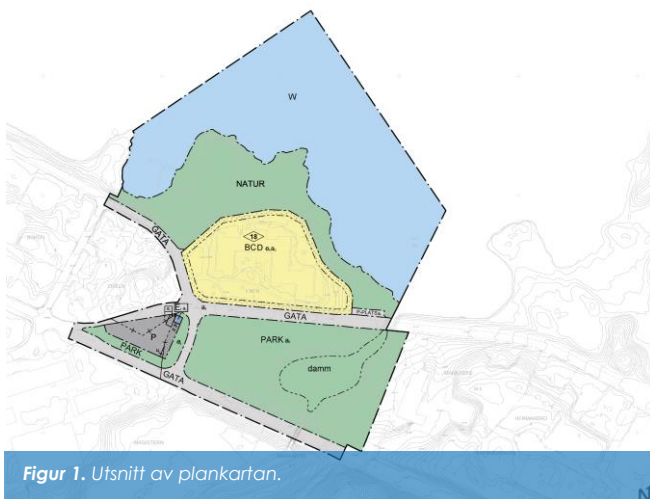
Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)

För planprocessen finns även:

- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Geoteknisk undersökning
- Landskapsinventering
- Trafikbullerutredning



Figur 1. Utsnitt av plankartan.



Figur 2. Sjögården samt badplatsen vid Getesjöns södra strand, centrerat i bilden (2018). Sett från norr.



Figur 3. Serviceboendet Sjögården, del av fasad söder (2019).

Innehåll

1. Planens syfte	5
2. Planens huvuddrag.....	5
2.1 Planprocess	5
3. Förenlighet med 3 och 5 kap. Miljöbalken	6
3.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan	6
3.2 Miljökvalitetsnormer	6
4. Plandata	7
4.1 Lägesbestämning	7
4.2 Areal	7
4.3 Markägoförhållanden	7
5. Tidigare ställningstaganden	7
5.1 Riksintressen	7
5.2 Översiktliga planer	7
5.3 Gällande detaljplaner.....	8
5.4 Fastighetsplaner.....	8
5.5 Kommunala beslut i övrigt	9
6. Områdets förutsättningar och förändringar	9
6.1 Bebyggelse utom samt inom planområdet	10
6.1.1 Trygghetsbostäder	11
6.1.2 Gemensamhetslokaler.....	12
6.2 Centrum	13
6.2.1 Offentlig- och kommersiell service.....	13
6.3 Kulturhistoriska värden	13
6.3.1 Fornminnen	15
6.4 Gata	15
6.4.1 Buller	16
6.5 Parkering	17
6.6 Natur och rekreation	17
6.6.1 Badplatsen och udden	18
6.6.2 Sjöparken	19
6.6.3 Geotekniska förutsättningar.....	20

6.6.4 Markföreningar	21
6.6.5 Radon.....	21
6.7 Vattenområden.....	21
6.7.1 Strandskydd	21
6.8 Teknisk försörjning.....	22
6.8.1 Vatten och avlopp	22
6.8.2 El, fiber och energiförsörjning	23
6.8.3 Avfallshantering.....	24
6.8.4 Postmottagning.....	24
6.9 Brand och säkerhet	24
7. Planens konsekvenser	25
8. Genomförandebeskrivning	26
8.1 Planförfarande.....	26
8.2 Organisatoriska frågor.....	26
8.3 Fastighetsrättsliga frågor	26
8.4 Ekonomiska frågor	27
8.5 Genomförandetid	27
9. Tidplan.....	27
10. Medverkande tjänstemän	27

1. Planens syfte

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att pröva lämpligheten att möjliggöra utökad bebyggelse för trygghetsbostäder, bostäder, vård och centrumändamål för kv. Enen med hänsyn till platsens stora rekreativvärden med grönskande natur och sjö.

2. Planens huvuddrag

Kommunen är i behov av att tillskapa fler trygghetsboenden i Markaryds tätort. En utredning som gjorts påvisar ett framtida behov om cirka 25 – 40 trygghetslägenheter. Olika platser har diskuterats utifrån önskemål om närhet till affärer, kommunikationer, offentlig service samt rekreativområden. Av platserna så har man valt att titta på möjligheterna för att bygga trygghetsboende vid eller intill serviceboendet Sjögården. Planläggningen ska möjliggöra för bostäder, vård och service, samt förstärkning och utveckling av befintliga gröna och blå värden. Detaljplanen möjliggör ett punkthus om 6 våningar.

Kommunen 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, kommunikation samt rekreation. Planläggningen möjliggör även för förstärkning och utveckling av befintlig grönstruktur.

2.1 Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen, 5 kap 7 § (PBL). En detaljplan kan handläggas som *standardförfarande*, *utökat förfarande*, *begränsat förfarande* och *samordnat förfarande*. Denna detaljplan handläggs med *standardförfarande* då den anses vara förenlig med översiktsplanen och anses heller inte medföra betydande miljöpåverkan. Yttrande över detaljplanen kan lämnas vid samråd och granskning.

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.

Ett *utökat förfarande* ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande, eller är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Figur 4. Standardförfarande.

3. Förenlighet med 3 och 5 kap. Miljöbalken

Den nya detaljplanen är förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Detaljplanen möjliggör i huvudsak för verksamhetsutveckling inom befintligt verksamhetsområde samt olika typer av centrumnära bostäder. Åtgärden bedöms inte medföra betydande påverkan på allmänna intressen eller andra särskilda intressen.

3.1 Undersökning om betydande miljöpåverkan

De förändringar som detaljplanen medför jämfört med gällande plan, det så kallade nollalternativet, har inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan. Som stöd i denna bedömning har kommunens checklista inför planbesked använts. Där har alla olika riksintressen och värden samt möjlig problematik, t.ex. buller och föroreningar gått igenom systematiskt. Någon behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL bedöms av kommunen inte behövas.

3.2 Miljökvalitetsnormer

Miljöbalkens miljökvalitetsnormer för vatten och luft är styrmedel för att uppnå de nationella miljökvalitetsmålen. Då merparten av bakgrundsnyvån för partikelhalterna i Markaryds gatumiljöer har för höga tröskelvärden (*Rapport 2006–35, SMHI, 2006*) samt att planområdet ligger nära Getesjön, som via Södergårdssdammar, rinner ut i Lokasjön, så är det viktigt att aktivt arbeta med förbättrande åtgärder. Exempel på förbättrade åtgärder är god dagvattenhantering och goda trafikflöden/mängder i tätorten.

Den vattenförekomst som går från Getesjön och mynnar i Lokasjön benämns i Vatteninformationssystem Sverige, VISS, *Bäck från Getesjön* och ryms inom huvudavrinningsområdet *Lagan* samt två delavrinningsområden vid namn *Utloppet av Lokasjön* och *Mynnar i Lokasjön*. Vattendraget *Bäck från Getesjön* har klassats till måttlig ekologisk status och situationen får ej försämrats enligt gällande miljökvalitetsnormer (*Miljökvalitetsnormer, VISS, 2020*).

Påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten förväntas vara begränsad då ingen miljöfarlig verksamhet, som riskerar att läcka skadliga ämnen till grundvatten eller vattentäkt, avses på platsen samt att dagvatten, i möjligaste mån, ska hanteras lokalt (LOD). En tidvis ökning av avgaser/partiklar pga. start- och stopptrafik bedöms vara försumbar då kommunens låga invånarantal omöjliggör tillräckligt påverkande nivåer.

4. Plandata

4.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget i centrala Markaryd tätort. Det ligger strax nordost om centrum, vid Getesjöns södra strand.

4.2 Areal

Planområdet innefattar totalt ca. 6,7 hektar varav fastighet Enen 1 innefattar 8443 m².



Figur 5. Planområdets gräns; kv. Enen samt Sjöparken. Ortofoto (2012).

4.3 Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Enen 1 samt del av Markaryd 9:1. Markaryds kommun äger all mark inom berört område.

5. Tidigare ställningstaganden

5.1 Riksintressen

Området berörs inte av något riksintresse.

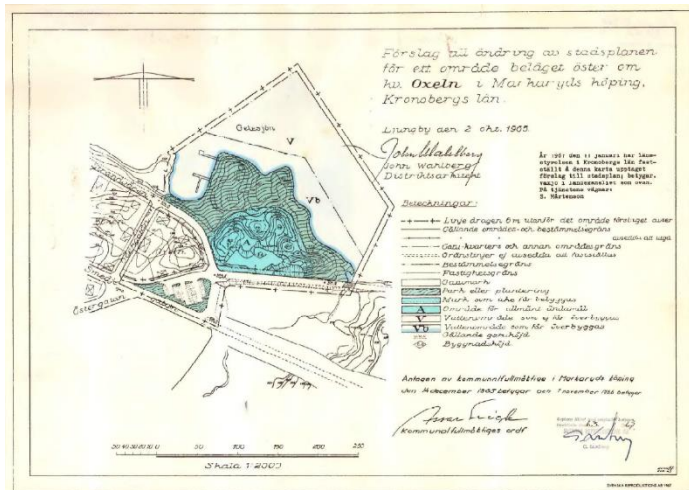
5.2 Översiktliga planer

Förslaget strider inte mot gällande översiktsplan. Området finns inte specifikt redovisat i översiktsplanen. Det övergripande målet i Markaryds översiktsplan framhåller att det är gott att leva, arbeta och verka i kommunen. En hållbar samhällsutveckling förutsätter en planering som tar hänsyn till människors behov i konsensus med naturens förutsättningar. Bra livsmiljöer där hänsyn tas till omgivningarna, kommunikationer och närhet till arbetsplatser samt rekreation är kvalitéer som behöver förstärkas och utvecklas samtidigt som det leder till ett hållbart samhälle.

Kommunens befolkning ska öka med minst 25 personer per år. Kommunen ska kunna erbjuda trygga och utvecklande miljöer samt attraktiva tomter för bostadsbyggandet. För kommunens bebyggelseutveckling är det väsentlig att finna det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av byggnader och bebyggelsemiljöer men även att ge utrymme för nya arkitektoniska strömningar. Dessa aspekter skall beaktas vid nyproduktion av bebyggelsemiljöer samtidigt som nya hänsynstagande skall föras in såsom trygghet, säkerhet, tillgänglighet och gemenskap. För att uppnå målen i översiktsplanen behövs fler attraktiva bostadsmiljöer i tätorten. Området kan även bidra till hållbar utveckling samt miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö. Därmed bedöms detaljplanens syfte vara i linje med översiktsplanens mål.

5.3 Gällande detaljplaner

Planområdet ersätter i huvudsak gällande detaljplan för kv. Enen som är från 1967, M63. Syftet i gällande detaljplan var att uppföra ett ålderdomshem med ca. 50 vårdplatser. Detta då platsen ansetts som lämplig för ändamålet med hänsyn till att den dels ligger lugnt och avskilt i ett naturskönt område, dels ligger på bekvämt gångavstånd till samhällets centrum.



Figur 6. Detaljplan M63 från 1967.



Figur 7. Gräns för nytt planområde och de detaljplaner det berör.

Planområdet berör dessutom följande gällande detaljplaner vilka ersätts för de delar som berörs av förslaget till ny detaljplan för kvarteret Enen;

- M17 upprättad 1942
- M50 upprättad 1964
- M74 upprättad 1967
- M82 upprättad 1969
- M83 upprättad 1969
- M96 upprättad 1972

Underliggande detaljplaner innefattar stora delar park som delvis kommer att ligga kvar och förstärkas samt utvecklas.

Inom planområdet ersätts "A – ALLMÄNT ÄNDAMÅL" av "B - BOSTÄDER", "D - VÅRD" samt "C – CENTRUM" på fastighet Enen 1. Allmän platsmark "GATA" inkluderas och behålls i den nya detaljplanen. "PARK" bibehålls i södra delen av planområdet men ersätts med "NATUR" för norra delen av planområdet. Även vattenområde kommer att behållas i den nya planen och planläggs "W - VATTENOMRÅDE".

5.4 Fastighetsplaner

Inga fastighetsplaner finns inom planområdet.

5.5 Kommunala beslut i övrigt

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 förslag på samrådshandlingar och att handlingarna skulle skickas ut på samråd i enlighet med dess synpunkter.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 15 juni 2020 § 54 att godkänna förslag på granskningshandlingar och att handlingarna skulle skickas ut på granskning i enlighet med dess synpunkter.

6. Områdets förutsättningar och förändringar



Figur 8–10. Områdesbilder för kv. Enen (2019).

Planområdet framstår i huvudsak som öppet och luftigt. Den norra delen av kvarteret Enen är idag exploaterat med en större byggnadskropp i ett plan, med undantag för en del av byggnaden som är i två våningar, samt några mindre komplementbyggnader i anslutning till byggnaden. Idag inrymmer befintlig bebyggelse ett serviceboende, vilket planlades för 1967 (*Detaljplan M63*). Syftet var att uppföra ett ålderdomshem med ca. 50 vårdplatser, detta då platsen ansetts som lämplig för ändamålet med hänsyn till att den dels ligger lugnt och avskilt i ett naturskönt område samt ligger på bekvämt gångavstånd till samhällets centrum. Befintlig bebyggelse uppfördes år 1964 och är arkitektoniskt tidsenlig. Byggnaden är under stort renoveringsbehov varför kommunen valt att utreda möjligheten till att utveckla befintlig byggnad och läge.

Planområdet är beläget strax nordost om Markaryd centrum och innefattar marknivåskillnader där serviceboendets byggnad ligger på den högsta punkten för planområdet. Dess närområde, utanför planområdet, är av mycket blandad karaktär; fristående bostadsbyggnader i väst, vårdlokaler och

bostäder i öst, skola och idrottsanläggningar samt stora rekreationsområden strax sydväst om området. Inom planområdet, norr om befintlig byggnad, finns ett större naturområde på en udde som går ut i Getesjön. Här finns promenadstråk längs med sjön samt en badplats med anlagda bryggor. I planområdets sydvästra del finns en parkering och i den södra delen, på andra sidan Hallarydsvägen finns en större park, Sjöparken.

Idag är fastighet Enen 1 planlagd med markanvändning ”A – ALLMÄNT ÄNDAMÅL” vilket är en markanvändning som ej längre bör användas och därför ersätts i den nya planen av ”B, C, D – BOSTÄDER, CENTRUM, VÅRD” vilket ger en mer ändamålsenlig och flexibel användning.

6.1 Bebyggelse utom samt inom planområdet

Önskemål om centrumnära bostäder med tillgång till service, goda kommunikationer samt natursköna miljöer ökar. Ju mer kommunen växer och en förtätning av centrum är önskvärt desto mer angeläget blir det att bebyggelsen behöver växa på höjden istället för bredden då tillgången på byggbar markyta blir mindre desto närmre centrum vi kommer.

Bebyggelsen i närområdet har en varierad färgsättning och fasadmaterial och är, precis som större delen av tätorten, bebyggd med byggnader i 1–2 plan. Bostäder i närområdet utgörs av friliggande villabebyggelse i 1–2 plan. Villorna i de olika kvarteren har en varierad ålder där de äldsta villornas nybyggnadsår var på 1930-talet medan de senaste är uppförda under senare 2000-talet. Markaryds skola är uppförd 1966 och är i två plan likt vårdcentralen. En mer översiktlig analys av bebyggelsens karaktärsdrag har gjorts utifrån Boverkets ”*Checklista karaktärsdrag*”, som är ett exempel på en metod för att tydliggöra kulturvärden. Detta beskrivs mer under punkt 6.3 *Kulturbeskrivning av värden*.

I Markaryds kommun finns det idag ingen bebyggelse som är högre än fyra våningar. Detta innebär att en ny byggnation om 6 våningar skulle komma att förändra ortens silhuett i dess närområde. Den varierande marknivån skapar däremot en upplevelse av att byggnaderna i närområdet är mer framträdande respektive undanskymda beroende på vilken höjd de är placerade, oberoende av hur många våningar. En placering av ett punkthus på Enen 1 bör ej medföra att boende i närområdet kommer att mista sin sjöutsikt då ingen bebyggelse finns direkt bakom befintlig byggnad samt att utsikten för villorna närmst Getesjön redan idag är delvis begränsad på grund av höga träd samt skillnaderna i markhöjd i och omkring området.

I befintlig detaljplan medges en byggnadshöjd om 7,6 meter. Ny detaljplan kommer att medge en total byggnadshöjd om 18 meter vilket motsvarar cirka 6 våningar med en förhöjd bottenvåning



Figur 11–14. Befintlig villabebyggelse samt vårdcentralen i anslutning till planområdet (2019).

för att möjliggöra för verksamhetslokaler. Beroende från position lär byggnaden bli mer eller mindre synlig. De träd (björkar samt tallar, se mer under punkten 6.5.1) som finns på platsen och avses bevaras kan ofta uppgå till en höjd om ca. 25 meter och kan därför påverka hur en byggnad om 6 våningar kommer att se sig i miljön. De höga träden kan ”bädda in” en högre byggnad och på så sätt skapa en mer harmonisk silhuett.

Utöver nyttan av att skapa bostäder i god boendemiljö möjliggörs även skapandet av sekundära nyttor, såsom reduktion av resurser för transport, utbyggnad av olika nät med mera samt att det även möjliggörs för att flyttkedjan främjas.

6.1.1 Trygghetsbostäder



Figur 15–17. Sjögårdens serviceboende, befintlig byggnad (2019).

Markaryds kommun är även i behov av att utveckla och anpassa bostadsbeståndet för att tillgodose en allt större åldrande befolkningen. I en brukarundersökning (*Bo bra på äldre dar*, 2011) visade det sig att 25% av Markaryds tillfrågade äldre vill bo i trygghetsboende och att flertalet vill bo i centrala Markaryd med närhet till service.

I *Trygg och tillgänglig boendemiljö för äldre* (Markaryds kommun, 2016) anges planområdet som exempel för möjlig placering för trygghetsboende i Markaryds tätort. Markanvändningen ”A – ALLMÄNT ÄNDAMÅL” ersätts därför även av ”D – VÅRD” för att möjliggöra för bostäder med vårdbehov. Denna markanvändning innefattar alla typer av bostäder för personer med särskilda omsorgsbehov, som exempelvis trygghetsboende, särskilt boende, vårdboende, LSS-boende med mera. Tillhörande lokaler och andra faciliteter som tillhör begreppet får även inrymmas här.

Hus och lägenheter måste vara tillgänglighetsanpassat i ett trygghetsboende. Om extra tillgänglighetshjälp i form av exempelvis rullator eller rullstol behövs ska bland annat dörröppningar redan vara anpassade efter detta. Men den främsta målsättningen med boendeformen är att skapa möjligheter till gemenskap mellan hyresgästerna och att kunna delta i gemensamma aktiviteter, detta för att motverka den ensamhet som många äldre lever med idag.

Bostäder och lokaler med god tillgänglighet, ger en grund för trygghet men även möjligheter att ta sig ut och delta i aktiviteter tillsammans med andra.

Detaljplanen kommer att följa de riktlinjer som tagits fram av Markaryds kommun (*Planering för trygghetsbostäder i Markaryds kommun, 2015*). För att uppnå kraven om trygghetsboende ska:

- området, och dess bebyggelse, vara tillgängligt för rörelsehindrade, dvs. åtgärdade trappstigar, ramper, hissar m.m.,
- närhet till allmänna kommunikationer, service, dagligvaruhandel m.m. finnas,
- sitt / viloplatser, med stöd, finnas i närheten av boendet,
- grönområden för rekreation finnas i närheten av boendet,
- tillräcklig yta för förvaring och uppladdning av boendes permobiler finnas i huvudbyggnad eller tillhörande komplementsbyggnader,
- iordningställda ytor finnas för olika utomhusaktiviteter som t.ex. boulebanor eller rörelseträdgård,
- tillgänglig uteplats eller balkong finnas till lägenheten,
- möjlighet att köra bil ända fram till entré finnas,
- lägenheten finnas på samma fastighet som gemensamhetslokalen,
- gemensamhetslokal finnas och omfatta minst 2 m² per hyresgäst samt ska uteplats finnas i anslutning till gemensamhetslokalen.

De flesta krav uppfylls i befintlig miljö dock behöver planen möjliggöra för en utökad bebyggelse på fastigheten för att möta behovet av antal bostäder.

Förutom serviceboendet Sjögården finns det i närområdet särskilt boende kallat ”Utsikten” samt LSS-boende kallat ”Björkbacken”, båda förlagda uppe på höjden längs Hansens väg cirka 200 meter söder om planområdet. Att förlägga vårdboende av olika slag i geografisk närhet kan möjliggöra för att flera värden kan förbättras, såsom exempelvis möjlighet till umgänge samt personalförsörjning.

6.1.2 Gemensamhetslokaler

I Sjögårdens serviceboende finns idag tillgång till kök och gemensamhetsutrymmen vilket även kommer att vara till nytta i ett trygghetsboende. I ett trygghetsboende ska det finnas gemensamma ytor/lokaler för umgänge hyresgäster emellan men också för att kunna medverka i olika aktiviteter. Det ska finnas gemensamt kök och matplats som möjliggör för att hyresgäster ska kunna äta tillsammans.

Gemensamhetsytor/lokal ska framförallt vara till för de boende men kan även, vid medgivande från boende, vara öppen för användning av frivilliga organisationer och föreningsliv för att kunna erbjuda aktiviteter, måltider och kursverksamhet, detta för att öka förutsättningarna för socialt innehåll i vardagen för de boende (*Planering för trygghetsbostäder i Markaryd, 2015*).

6.2 Centrum

För Enen 1 kommer ”A – ALLMÄNT ÄNDAMÅL” även att ersättas och planläggas för ”C – CENTRUM” där användningen avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I användningen ingår bland annat kontor, gym, apotek, bibliotek, förenings- och samlingslokaler, fot- eller hudvård, med mera. Dessa typer av verksamheter bör placeras i bottenplan på byggnaden.

Centrumverksamhet möjliggör för en tydligare koppling till, samt förlängning av, tätortens handlegator Drottninggatan och Kungsgatan samt att användningen skapar en livskraftigare fastighet då dess flexibilitet gör det lättare att hitta intressenter för uthyrning. Rörelse från handlare kan även ses skapa mervärde för speciellt vårdboende då det ger aktivitet att titta på och närliggande målpunkter att promenera till. Verksamheter inom användningen ”CENTRUM” får inte bullra och får inte vara störande för närområdet.

6.2.1 Offentlig- och kommersiell service

Planområdet ligger inom gångavstånd till både offentlig och kommersiell service. Tåg- och busstation, skola, vårdcentral och apotek ligger inom cirka 200–700 meter. Markaryds bibliotek, kulturhus och biograf ligger cirka 700 m från befintlig bebyggelse inom planområdet och tätortens centrala affärsgata finns inom cirka 500 meter. Campingen Sjötorpet samt Hembygdsparken ligger inom cirka 300–500 meter. Det finns även goda gång- och cykelbanor till och från området.

Sydväst om planområdet, förbi Smedjegatan, ligger Markaryds skola med skolverksamhet för årskurserna 7–9, inklusive förberedelseklasser. I direkt anslutning till planområdet österut, med adress Hallarydsvägen, ligger Markaryd tätorts vårdcentral.

6.3 Kulturhistoriska värden

Markaryd har i dagsläget en spretig arkitektonisk karaktär med varierad bebyggelse från olika tidsperioder. Med kommunens geografiska placering som gränsbygd har arkitekturen präglats av århundraden med influenser både från Skåne, Småland och Västkusten som kan sammanfattas till en landsbygdsarkitektur. På landsbygden runt om i kommunen finns det ett fåtal byggnader som är byggda under 1850-talet som står kvar än idag. Dessa är ofta präglade av den småländska arkitekturen med trä som byggmaterial som gett upphov till parhus, enkelstugor och salshus. Strukturen för de gamla gårdarna finns kvar på sju platser i kommunen och ingår i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram.

Vändpunkten för kommunens arkitekturhistoria kom med järnvägens utbredning under tidigt 1900-tal. Då fick Markaryd, Strömsnäsbruk och Traryd stationer längs den ny järnvägen varpå samhällen uppstod till följd av detta. Industrier och företag såg sin chans att växa kring stationerna vilket gynnade Markaryd som började ta form till det vi känner igen idag.

På platsen för Sjögården är bebyggelsen tidsenlig med arkitektoniska kvaliteter kopplade till modernismens formspråk. En analys av bebyggelsens karaktärsdrag har gjorts för att tydligare

beskriva de egenskaper som skapar platsens kvaliteter och karaktär. Landskapet är något kuperat i sin direkta omgivning. Sjögården ligger som på en plåtå i förhållande till stranden samt Sjöparken och fortsätter man nordöst om planområdet stegras landskapet efterhand med Hansens backar på höjden. Vägar omsluter befintligt serviceboende i väster, öster och söder. I norr möter fastigheten naturmark och Getesjöns strand. Sett från söder är platsen väldigt öppen där byggnaden kan ta för sig i landskapet. Kommer man nordväst ifrån, längs med Strandvägen, är det en mer nerskalad plats med lummig strandkant och villakvarter. Siluetten domineras av trädtoppar.

Väster om planområdet finns friliggande villor. Söder om finns ett stort rekreationsområde samt skolområde där skolbyggnaden påminner om Sjögården i sin utformning. Öster om området finns en vårdcentral placerad i en friliggande byggnad som även den påminner om Sjögårdens byggnad. Ingen bebyggelse, i anslutning till platsen, är högre än två våningar. En majoritet av befintliga villor har liknande storlek med ett få undantag. Villorna är till största delen placerade med entrésidan mot gatan och har större trädgårdar som omger husen. Detta återspeglas även för Sjögården där byggnaden faller in en bit på fastigheten och gräsmattor omger byggnadens södra del.

Serviceboendet, vårdcentralen och skolan har alla platta tak. Villorna domineras av sadeltak. Färgsättningen är något varierad men en majoritet av villorna väster om planområdet har ljus fasadfärg där materialen varierar från trä, tegel och puts. Markaryds skola söder om planområdet har ljust tegel precis som Sjögården och vårdcentralen.

Sjögårdens byggnad är 1–2 våningar hög och breder ut sig inom fastigheten. Den är relativt storskalig men sparsmakad, ingen dekor. Byggnaden har en kubistisk-rektangulär grundform och kan närmast beskrivas bestå av fyra sammansatta byggnadskroppar. Tre av dem är en våning och en av dem består av två våningar. Taket är platt bortsett från ventilation som sticker upp och ett framträdande takutsprång. Varje lägenhet har en egen uteplats alternativt balkong. Fönsterna är stående, rektangulära och upplevs repetitivt. Byggnaden är i tegel och har en färgsättning i gråskala med mörka fönster- och dörrkarmar. Uppfört 1964 med ett modernistiskt formspråk. En subjektiv känsla ger intrycket av en sluten och något privat byggnad då den ligger på en liten höjd och är placerad en bit in på fastigheten med en relativt dold entré. Den södra fasaden upplevs som framsidan av byggnaden och fasaden som ligger ut mot vattnet upplevs som baksidan.

Inom fastigheten, Enen 1, är marken delvis hårdgjord med en asfalterade gata och mindre gångvägar. Utanför fastigheten är gatorna och trottoarerna asfalterade. I norr, ute på udden, är karaktären naturlig och friväxande med höga björkar och tallar. I Sjöparken och runt om Sjögården är gräsmattorna och planteringarna välskötta. Längs med Strandvägen avgränsas gatan med ett staket av stenpelare med en kedja hängandes emellan för att sedan övergå i ett mindre vitt trästaket. Ett vitt trästaket återfinns även vid Sjögården sydliga fasad för att avgränsa gångvägen från slänten.

Det finns i dagsläget inte något gestaltungsförslag för kommande byggnation vilket gör det svårt att beskriva den konkreta påverkan som eventuellt kan bli på stadsbilden. Den generella påverkan som kan beskrivas innefattar att en byggnad om 6 våningar kan komma att ge tätorten en ny silhuett och skapa ett landmärke för tätorten. En kommande utformning bör ta hänsyn till platsens naturliga karaktär och ljusa färgsättning för att på så sätt koppla an till naturen som präglar kommunen i stort men också för att bibehålla den ljusa karaktär som präglar platsen idag.

6.3.1 Fornminnen

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 inom området måste man därför 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).

6.4 Gata



Figur 18-20. Gatustrukturen för planområdet (2019).

Planområdet omfattas och omgärdas av följande gator; Strandvägen och Östergatan i väst, Hallarydsvägen direkt söder om befintlig bebyggelse samt Smedjegatan vidare söder om Sjöparken. Alla gator har hastighetsgränsen 50 km/h samt är utbyggda med gång- och cykelvägar som kopplar väl an till tätorten men med undantag för del av Strandvägen mellan Hallarydsvägen och Smedjegatan där gång- och cykelväg saknas. Tydliga övergångar saknas mellan respektive parkeringsplats och Sjöparken samt mellan Sjögården och Sjöparken.

Östergatan bedöms i dagsläget ha mindre goda siktförhållanden norrut för utfart till Strandvägen. Marknivån i korsningen Strandvägen, Östergatan och Hallarydsvägen kan med fördel höjas och därmed skapa ett naturligt farthinder för en säkrare trafikmiljö för gångtrafikanter som rör sig inom området och på så sätt skapa säkrare övergångar och tydligare koppling mellan parkering, bostadshus och Sjöparken. Det finns heller ingen säker övergång till Sjöparken. Parken omgärdas av gator utan övergångsställen varpå parken kan uppfattas som en ö som inte kopplar an till de olika delområdena. God sikt och hastighetsdämpning är särskilt viktigt då antalet gång- och cykeltrafikanter bedöms öka i området.

Vid mer aktivitet i Sjöparken behöver säkrare övergångar även göras från Sjögården, över Hallarydsvägen, samt från Sjöparken över Smedjegatan för att på så sätt tydligare koppla samman området med omkringliggande rekreativmiljöer.

Alla gatorna planläggs med ”GATA” och ska vara tillgängliga för allmänheten då de ingår i det övergripande gatunätet i tätorten och kan med fördel utvecklas och möjliggöra säkra övergångar från bebyggelsen till Sjöparken.

6.4.1 Buller

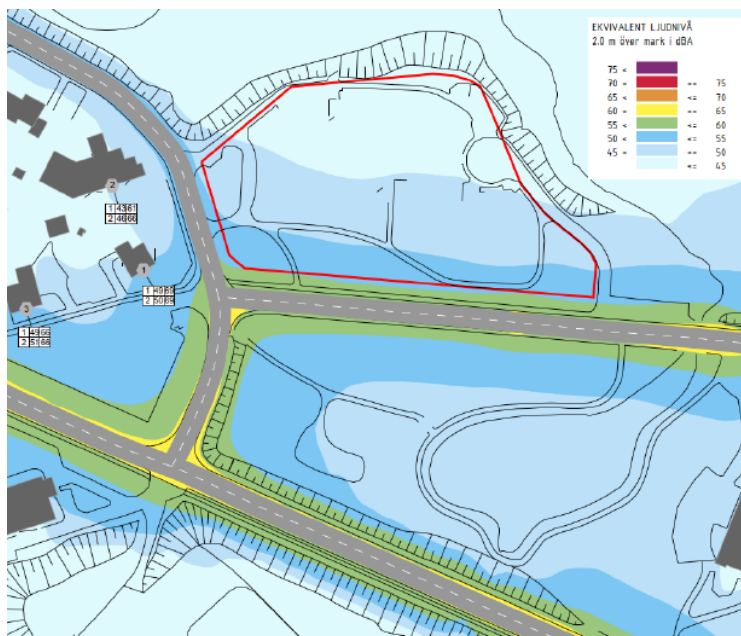
Detaljplanen medger markanvändning för bostads-, vård- samt centrumändamål. Planens genomförande väntas inte bidra till ökade störningar i form av buller eller vibrationer. Bestämmelser om riktvärden gällande buller utomhus vid bostadsbyggnader från spårtrafik, vägar och flygplatser finns i *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216).

Planhandlingarna har kompletterats med en trafikbullerutredning till granskningskedet. Tyréns AB har på uppdrag av Markaryds kommun utfört en trafikbullerutredning för området kallat Sjögården i samband med framtagandet av en ny detaljplan (*Trafikbullerutredning, Sjögården Markaryds kommun, Tyréns AB, 2020-04-14*). Området är bullerutsatt från vägtrafik på Smedjegatan, Strandvägen och Hallarydsvägen.

Utredningen visar att trafikbullerförordningens grundriktvärde ($Leq \leq 60$ dBA) uppfylls över hela planområdet, både för trafikflöden enligt dagens trafik och prognosår 2040. Detta innebär att bostäder kan planeras fritt utan krav på bullerskyddsåtgärder.

Riktvärdena för uteplats ($Leq \leq 50$ dBA, $Lmax \leq 70$ dBA) uppfylls för stora delar av planområdet. Inom området som är avsett för ny bebyggelse överskrider riktvärdet inom en remsa på ca 10 meter från både Hallarydsvägen och Strandvägen. Om balkonger eller andra privata uteplatser ska placeras inom detta område bör en gemensam uteplats anläggas i ett bullerskyddat läge. Övriga privata uteplatser anses då som komplement och kan placeras fritt utan krav på bullerskydd.

Ljudnivån vid närliggande befintliga bostadshus uppfyller Naturvårdsverkets riktvärden för befintlig bebyggelse, både för dagens trafiksituation samt för prognosår 2040.



Figur 21. Utdrag ur bilaga AK05 som visar ljudutbredningen för prognosår 2040. Tabellerade värden är frifältsvärden och avläses ”Våning (Leq / $Lmax$ ”. Område för planerade bostäder är markerade med rött (*Trafikbullerutredning Sjögården, Tyréns AB, 2020*).

6.5 Parkering

Vid tillskapande av fler bostäder kommer befintliga parkeringsytor att behövas för att täcka ett ev. ökat behov. Markaryds kommun saknar idag en parkeringsnorm, däremot är framtagandet av en sådan under arbete. På- och avlastningszon samt korttidsparkering ska finnas i anslutning till byggnaden för att uppnå kravet för trygghetsboende med möjlighet att köra bil fram till entrén för att på så sätt underlätta för personer med funktionshinder.

Planlagda parkeringsplatser, dels i sydvästra hörnet av planområdet samt i sydöst, kommer att utgöra en total yta om 1488,5 m² av planområdet. I planområdets sydvästra del ligger en befintlig parkering med 47st platser. Denna ytan kommer att planläggas med markanvändning ”Kvartersmark – PARKERING” för att göra det möjligt att styra ägandet av parkeringen men samtidigt möjliggöra så att närområdet har möjlighet att hyra platserna och på så sätt skapa bättre förutsättningar för en ordnad parkeringssituation. Samutnyttjande av parkeringsplatser kan möjliggöras och kan ske genom avtal med andra aktörer som inte har behov av att använda parkeringsplatserna under samma tider på dygnet eller veckan.

Den sydvästra parkeringsytan saknar däremot helt koppling och säker övergång för fotgängare till Sjöparken, vilket bör ses över vid kommande exploatering.

Parkeringens utformning i sydväst får ej utformas så att drift och underhåll av transformatorstationen försvåras. Se mer under rubriken *6.8.2 El, fiber och energiförsörjning*.

Parkeringssytan sydöst om befintligt serviceboende, längs Hallarydsvägen, med 11st platser, planläggs ”Allmän plats – P-PLATS” i ny detaljplan och möjliggör därför även att andra, närliggande allmänna funktioner tillfälligt kan utnyttja platsen. Även här saknas det en säker övergång, över Hallarydsvägen, mellan parkeringssytan och Sjöparken.

Ett mindre antal parkeringsplatser går även att anlägga inom de andra markanvändningarna så länge de hör till den specifika markanvändningen. Till exempel parkering inom kvartersmark ”BOSTAD” måste tillhöra bostäderna inom markanvändningen.

6.6 Natur och rekreation

Planområdet består idag av mycket parkmark. Den gröna och blå strukturen som idag finns på platsen avses fortsatt vara befintlig. Lättillgängliga och attraktiva rekreativomöjligheter är viktigt för hälsa och välmående varför byggnation för nytt trygghetsboende även bör inkludera uteplats för vårdtagare. För framtagandet av ny detaljplan för området har en landskapsinventering tagits fram som presenterar platsens växtlighet och dess kvalitéer och som ligger till grund främst för punkterna 6.5.1 och 6.5.2.

Delar av planområdet är beläget inom klass 3-område enligt Naturvårdsprogram för Kronobergs län (se figur 22), område med ”stora naturvärden” kommer således att fortsatt tas i anspråk. Klassningen har skett med hänvisning till geologi, landskap och friluftsliv. Genom föreslagen placering av planförslag bedömer kommunen att geologin och landskapet i huvudsak kan behålla

sin karaktär. Beträffande friluftslivet blir påverkan på detta av mindre omfattningen då stora sammanhängande områden blir fortsatt tillgängliga.

Naturen runtomkring befintligt serviceboende skapar en blandad rumslig karaktär. På udden, mellan byggnaden och Getesjön skapar den naturliga skogsdungen en lummig känsla varpå Sjöparken påminner om en välordnad stadspark. Udden är i gällande plan (M63) planlagd ”PARK”. I ny plan planläggs området som ”NATUR” för att säkerställa den naturligt

uppvuxna gröna strukturen och karaktären samt för att skapa bättre förutsättningar att främja den biologiska mångfalden. Området för Sjöparken är i gällande plan (M17 samt M74) planlagd ”PARK” vilket bibehålls i ny plan för att säkerställa och främja de gröna och blå värdena samt dess möjligheter till mer strukturerad rekreation.

I direkt anslutning till planområdet finns ytterligare attraktiva rekreativomöjligheter med stor variation i form av promenadstigar runt Getesjön i norr samt vid Södergårds dammar söder om planområdet. Södergårds dammar är en förlängning från Getesjön, via Sjöparken, vilken skapar en koppling mellan områdena. Söderut, vid Markaryds skola, finns även en idrottsanläggning för inomhusidrott samt fotboll- och basketplan utomhus.



Figur 22. Avgränsning för Naturvårdsprogram för Kronobergs län, klass 3-område Getesjön.

6.6.1 Badplatsen och udden



Figur 23–25. Områdesbilder över badplatsen samt udden med sin promenadstig och skogsdunge (2019).

I planområdets norra del finns idag en tillgänglig udde som sträcker sig ut i Getesjön med en naturligt uppvuxen, friväxande skog samt en badplats med anlagda bryggor. Naturområdet

omfattar en total areal om 10 057 m². Området planläggs med ”NATUR” och ska därmed inte skötas mer än enligt skötselplan eller genom viss städning, ortens sed.

Området kan närmast beskrivas som en naturnära Smålandsidyll där dungen domineras av björk och tall. Den naturliga karaktären bildar en stark identitet för platsen längs med vattnet och bör upprätthållas. Skogsdungen skapar små rum för den som önskar avskildhet och de luftiga trädkronorna bildar som ett tak som släpper genom solljuset. Majoriteten av de trädarterna som finns på platsen kan ofta uppnå en höjd av cirka 25 meter från marknivån. Marknivån skiljer sig åt runt hela udden men för den del där de flesta träden finns är marknivån ungefärligt överensstämmande med nivån där serviceboendet är placerat.

En idyllisk stig skärmar naturligt av dungen på udden från Sjögårdens byggnad som är placerad en nivå ovanför. Indelningen gör att platsen omringas av grönska som skapar gröna kvalitéer. Stigen fungerar i dagsläget som ett motions- och promenadstråk och är helt fri från mänskliga inslag. Skogskänslan bland träden och ljusspelet från trädens tak skapar ett behagligt ljust rum med fri rörelse. Stigen leder nordväst mot campingplatsen Sjötorpet samt sydöst mot Sjöparken.

Badplatsen är centralt belägen med sandstrand som erbjuder dels bad från den grunda strandkanten eller ett dopp från bryggorna. Då sandstranden sluttar från udden skapas bättre siktförhållande ut över vattnet utifrån ett säkerhetsperspektiv.

6.6.2 Sjöparken



Figur 26–28. Områdesbilder för Sjöparken som visar nivåskillnaderna och dammen, öppna ytor samt plantering (2019).

I planområdets södra del finns Sjöparken. Detta är ett anlagt parkområde med en total areal om 13 580 m² som innefattar grönområde, stigar samt en damm om ca. 2360 m². Marken planläggs som

”PARK” samt ”DAMM” för att säkerställa goda miljöer för växt- och djurliv samt rekreationsmöjligheter för boende och besökare.

I parken lever växter och djur i symbios och möjligheten för besökare att promenera finns tack vare stigen som leder runt i parken. Parken är indelad i olika nivåer och ligger lägre än Sjögårdens byggnad. Parkens damm är naturligt den lägsta punkten inom parkområdet. Nivåskillnader skapar i sig en typ av rumslighet, om än ganska svårdefinierad. Platsens styrka i form av de stora öppna ytorna kan även beskrivas som dess svaghet. Det kan medföra att det blir svårt för användaren att hitta sitt sammanhang i parken eftersom det, nivåskillnaderna till trots, inte bildas någon tydlig rumsindelning. De välordnade ytorna kan skapa en osäkerhet hos användaren huruvida det är en park för aktivitetsanvändning eller mer för allmän beskådning. Artrikedomen i parken är däremot ett viktigt och spännande inslag för alla kommunens invånare och kan verka som en trädgård att uppehålla sig i för dem som inte själva besitter det samma. Dammen är ett positivt inslag för områdets biologi och bidrar estetiskt till området och framhäver vattnets betydelse för kommunen.

Sjöparken, med sitt centrala läge, besitter höga naturvärden som är viktiga att bevara men det finns även utvecklingspotentialer för den gröna och blå strukturen samt aktivitetsmöjligheter i och med de öppna ytorna och den delvisa otilgängligheten till och från parken.

6.6.3 Geotekniska förutsättningar

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts (*Sjögården Markaryd Geoteknik, WSP, 2019-09-30*). Marknivån inom undersökningsområdet är relativt plan och varierar från ca. 1,7 meter mellan högsta och lägsta uppmätta marknivån vid undersökningspunkterna.

Området består av isälvs sediment vilket kan utläsas från Sveriges Geologiska undersökning (SGU) internetbaserade karta (*sgu.se, 2019*). Generellt sett utgörs jordlagerföljden av ett ytskikt av mulljord ovanpå en grov fyllning av bland annat sten och grus. Under denna fyllning bedöms finnas isälvs material som sedermera övergår till morän på djupet, vilket ej är fastställt. Enligt SGU:s jordartskarta finns även torv i ytlagret. Detta har inte upptäckts vid den geotekniska undersökningen, men bör utredas vidare i detaljprojekteringskedet.

Vid undersökning kunde varken fri vattenyta eller grundvattenyta registreras eller avläsas. Grundvattenröret sattes på ca. 4 meters djup då en djupare installation ej var möjlig på grund av den hårda och steniga marken. Grundvattenytan inom området kan i stort antas följa vattennivåerna i den intilliggande Getesjön. Baserat på terrängobservationer, i samband med undersökningen, tros grundvattenytan ligga 5–6 meter under markytan.

Med hänsyn till områdets topografi samt påträffade jordarter görs bedömningen att jorden inte är skred- och rasbenägen i de översta fyra till fem meterna. Då ingen skruvprovtagning har utförts djupare än 1,6 meter är jordlagerföljden under djupet mycket osäker. Utförda hejarsonderingar ger att den relativa fastheten varierar mellan lös och mycket fast.

Befintliga byggnader är förmodligen grundlagda med platta på mark i friktionsjord och schaktarbetet kan riskera bärigheten för dessa byggnader. I samband med detaljplanering av schaktarbete ska därför geotekniker rådfrågas.

Rekommendationer och slutsatser uppges i undersökningen (*Sjögården Markaryd Geoteknik, WSP, 2019-09-30*).

6.6.4 Markföroreningar

Det finns ingen dokumentation om förorenad mark inom planområdet eller att någon miljöfarlig verksamhet någonsin har funnits inom planområdet. Detta stärks i den geotekniska undersökningen (*WSP, 2019-09-30*) då inga indikationer på miljöföroreningar påträffades i de jordprover som togs, varpå inga prover har skickats för miljöanalys.

Däremot skall försiktighet 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, även genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

6.6.5 Radon

Enligt Markaryds kommuns markradonutredning (1994) är förekomsten av radon inom planområdet låg till normal radiumhalt.

6.7 Vattenområden

Planområdet innefattar vattenområde vilket kommer att behållas och planläggs ”W – VATTENOMRÅDE” i ny detaljplan. Detta för att säkerställa förutsättningarna för befintlig badplats samt möjliggöra en eventuell utveckling av rekreativsmöjligheter utan att förlora karaktären av öppet vatten. Närheten till vatten ses som ett extra värde för flera av de olika intressena inom planområdet.

Bör noteras att Getesjön samt dammen i Sjöparken ligger lägre än planområdets bebyggelse, vilket gör att risken för översvämning bedöms som mycket låg.

6.7.1 Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd då området ligger inom 100 meter från strandlinjen för Getesjön. Strandskyddsområdet upphävs inom del av planområdet; mark för BCD, del av mark för Park samt P-Plats och Parkering, genom en administrativ bestämmelse för del av planområdet

då förslaget till ny detaljplan fått laga kraft. Vid upphävande av strandskydd skall det föreligga särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § Miljöbalken. Som särskilda skäl anges följande:

- *Mark för BCD och E:*
Området är i dagsläget detaljplanelagt och har tagits i anspråk för bebyggelse i enlighet med 7 kap. 18 c § 1 pkt. Miljöbalken.
- *Mark för Park, P-Plats och Parkering*
Området är väl avskilt från området närmast strandlinjen av bebyggelse samt vägar i enlighet med 7 kap. 18 c § 2 pkt. Miljöbalken.

Då området redan är bebyggt med serviceboende så förändras inte befintliga förutsättningar. Genom att kunna planlägga för fler trygghetsboenden samt bostäder och centrum så samlar kommunen funktioner som får mervärde av att samlas då det bedöms som god tätortsutveckling. Detta bedöms kunna göras utan att inkräkta på strandskyddets värden i någon betydande grad.

Utöver de skäl som anges för upphävandet så säkerställs samtidigt allmänhetens samt flora och faunas möjligheter till att nyttja området då befintlig passage längs med Getesjön behålls. Denna marken planläggs, närmst vattnet, med ”NATUR” för att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Syftet med strandskyddet ska inte påverkas, det vill säga djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområde försämras inte.

Kommunen bedömer att upphävandet av strandskyddet för fastigheten Enen 1 ej får någon betydande negativ miljöpåverkan då, likt återopade särskilda skäl beskriver, åtgärden endast tar mark i anspråk som idag redan är i olika grad exploaterad. Planområdet är även väl avgränsat från stranden i och med befintliga vägar, gångstigar och byggnation, en aspekt som avses förbättras i och med planläggningen då natur- och parkmark säkerställs för kvarteret och allmänheten i stort.

6.8 Teknisk försörjning

Planläggningen berör endast befintliga byggnader och verksamheter. Med teknisk försörjning menas vatten- och avlopp, bredband, el m.m.

6.8.1 Vatten och avlopp

Det är enklast, miljövänligast och billigast att fördröja dagvatten via lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), diken eller dammar. För området förespråkas LOD, gärna med fördröjning och perkolation samt sedimenteringsmagasin. Området ligger på grundvattenförekomsten Ljungbyåsen. Recipienten är Lagan via passage genom, Getesjön, Södergårdsdammarna, Krokebäck, Svartesjön, Lokasjön, Lillån och Klocksjön. För avlopp är recipienten Lagan, detta efter passage genom ledningsnät samt reningsverk.

Den vattenförekomst som går från Getesjön och mynnar i Lokasjön benämns i Vatteninformationssystem Sverige, VISS, *Bäck från Getesjön* och rymms inom huvudavrinningsområdet *Lagan* samt två delavrinningsområden vid namn *Utloppet av Lokasjön* och

Mynnar i Lokasjön. Vattendraget *Bäcke från Getesjön* har klassats till måttlig ekologisk status och situationen får ej försämrats enligt gällande miljökvalitetsnormer (*Miljökvalitetsnormer, VISS, 2020*).

Dagvattnet från tak och hårdytor ska tas hand om lokalt, därför ska sedumtak eller liknande ges företräde och hårdgjorda ytor ska lutas mot mjukgjord yta eller, om det är omöjligt, alternativt ledas mot dagvattenbrunnar. Planområdets södra parkerings dagvatten leds idag till det lokala dagvattensystemet och vidare, västra delen direkt till tätortens centrala system och östra delen indirekt via Getesjön.

Dagvatten från parkeringsplatser samt trafikerade ytor får inte släppas direkt till Getesjön utan föregående möjlighet till avskiljning av föroreningar. Detta för att inte riskera att påverka statusen eller uppnåendet av MKN.

En åtgärd för att ta hand om dagvattnet på bättre sätt kan vara att ha en oljeavskiljare där dagvattnet från P-platser och asfalterade ytor på fastigheten leds till. Då tas föroreningar bort innan dagvattnet leds vidare. Förslag på hantering kan även vara ett nergrävt dagvattenmagasin ett utjämningsmagasin på fastigheten.

En kapacitetsutredning för VA (spill- och dagvatten) inom ett antal exploateringsområden i kommunen utförs hösten/vintern 2019/2020 och beräknas vara klar Q2 2020. Kv. Enen är inte en punkt som analyseras däremot ansluter kv. Enen direkt efter Markaryd 62:1, vilket är ett område som inkluderas i utredningen, varpå det eventuellt går att göra en bedömning även för detta kvarter om det visar sig att där är kapacitet för att ta hand om Markaryd 62:1.

6.8.2 El, fiber och energiförsörjning

Planområdet är anslutet till befintligt fibernät. Fiber ligger i osäkert läge, ledningsvisning samt försiktighet krävs vid grävning.

Inom planområdet har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar, kabelskåp samt en transformatorstation. För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning 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.

Befintlig transformatorstation i planområdets västra del säkerställs med användningsbestämmelse ”E₁ - TRANSFORMATORSTATION”. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas. Detta säkerställs i plankartan genom bestämmelse om bebyggandets begränsning (prickmark) i anslutning till transformatorstationen.

Parkerings utformning i sydväst får ej utformas så att drift och underhåll av transformatorstationen försvåras. Det måste finnas plats att öppna dörrar till transformatorstation samt att det måste finnas en utrymningsväg. P-platser bör därför ej anläggas precis bredvid stationen. Inte heller får man plantera buskar eller träd i närheten till transformatorstation, då det kan försvåra möjligheten att underhållsroja marken kring stationen.

6.8.3 Avfallshantering

Idag sker avfallshanteringen i en återvinningsstation samt container inom fastigheten, vid byggnadens nordöstra hörn vilken nås med direkt utgång från byggnaden samt av tömningsfordon via en gata som löper runt om byggnaden. Tömning sker av kommunen upphandlade aktörer.

Avfallshantering ska ske enligt kommunens gällande föreskrifter om avfallshantering i Markaryds kommun från 2020-01-01. Södra Smålands avfall och miljö (SSAM) ansvarar för hushållsavfall. Respektive verksamhetsutövare ansvarar för verksamhetsavfall.

En inventering av avfallsmängd per fraktion har genomförts i kommunen, där en analys av sammanställningen är under utredning, detta för att i framtiden kunna bygga mer ändamålsenliga avfallsrum. Det är även 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 har så kort och rak väg som möjligt när de ska lämna avfall. Detta bör beaktas vid kommande byggnation.

6.8.4 Postmottagning

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 och därför uppmärksammas tidigt i planeringsprocessen. 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 och är därför dem som ska kontaktas i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. 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. En placering som inte är godkänd kommer leda till att posten inte börjar delas ut till adressen.

6.9 Brand och säkerhet

Idag når räddningstjänstens fordon runt om befintligt serviceboende via en mindre gata och angöringsgator. 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 stegutrustning eller för att utföra

en släckinsats. Räddningsvägar kräver en del underhåll med exempelvis snöröjning och bibehållande av framkomlighet.

Säker brandvattenförsörjning skall uppnås i enlighet med ”*Brandvattenförsörjning i Markaryds Kommun*”.

Med hänsyn till byggnadshöjden ska byggnaden utformas med särskilda tekniska lösningar för att säkra utrymning, detta enligt Boverkets Byggregler (BBR) avsnitt 5 Brandskydd. Markaryds räddningstjänst förfogar inte över något höjdfordon vilket medför att vid byggnation om fem våningar eller mer måste byggnaden konstrueras med lägst Tr2 trapphus.

Vid en eventuell om- eller tillbyggnad av byggnaden ska samråd alltid hållas med räddningstjänsten i samband med detaljprojekteringen avseende brand och säkerhet.

7. Planens konsekvenser

Kommunen har gjort bedömningen att planområdets läge ger goda förutsättningar för God bebyggd miljö. Marken anses nyttjas på bästa sätt utifrån dess egenskaper och användningen är därmed i linje med Sveriges miljömål om god hushållning av mark (*Sveriges miljömål, Naturvårdsverket*).

Ställningstagandet ger även kommunen möjlighet att stärka den sociala hållbarheten då samverkan av bostäder, vårdboenden och centrumverksamhet på detta sätt skapar bättre förutsättningar för integration och sociala sammanhang, människor emellan.

Planförslaget medför flera positiva förändringar:

- + Begränsad central tätortsmark ges flexibel markanvändning.
- + Möjliggör för att tillgodose ökat behov samt efterfrågan på centrala boende och trygghetsboende.
- + God och attraktiv bostadsmiljö med närhet till goda kommunikationer och service skapas centralt i Markaryd tätort.
- + Natur och grönska bevaras och ger goda förutsättningar till en god, hälsofrämjande livsmiljö.
- + Fastigheten ges ekonomisk flexibilitet genom möjligheten till olika typer av verksamheter.
- + Den sociala hållbarheten stärks då fler människor får möjlighet till social samvaro.

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses, enligt 12 § BVF samt 8 kap PBL, avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglövsprövning. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

8. Genomförandebeskrivning

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).

8.1 Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för *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.

8.2 Organisatoriska frågor

Markaryds kommun skall vara huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunen kommer att utföra alla arbeten på allmän mark såsom gator, gång- och cykelvägar, park- och grönområden och ledningssystem för va-anläggningar.

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för byggande, anläggande, drift och underhåll av egna byggnader och anläggningar samt egen mark inom kvartersmark och inom den egna fastighetens gränser.

I nuläget finns ingen aktör som ska agera exploatör för området och därmed finns inte heller något färdigt genomförandeavtal.

8.3 Fastighetsrättsliga frågor

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för bostads-, vård-, centrumverksamhet- och parkeringsändamål samt allmän platsmark för gata, natur samt park.

Möjlighet finns att bilda fastigheter i en tredimensionell fastighetsbildning, för bland annat bostäder, vård och handel, inom Enen 1 genom avstyckning. Fastighetsbildning sker i enlighet med fastighetsbildningslagen. Samordnas gemensamma anläggningar mellan fastigheter, sker prövning enligt anläggningslagen för bildande av gemensamhetsanläggning.

Marköverföring behöver ske för att planen ska kunna genomföras. Området som planläggs ”B, C, D – BOSTÄDER, CENTRUM, VÅRD”, fastigheten Enen 1, erhåller mark från grannfastigheten del av Markaryd 9:1 för att en större och lämpligare tomt ska bildas.

Eventuell ledningsrätt kan bildas inom u-området genom en lantmäteriförrättning.

Fastighetsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning.

8.4 Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av Markaryds kommun.

Vid eventuellt behov av att flytta eller på annat sätt förändra förutsättningarna för områdets vatten eller elledningar så ska detta bekostas av exploitören, om inget annat avtalas.

8.5 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen har satts till tio (10) år från den dag planen fått laga kraft. Planområdet, genom dess unika egenskaper, har stort samhällsvärde vilket gör att genomförandetiden bör hållas kort för att möjliggöra för eventuell planändring om kommunens behov och/eller den övergripande situationen förändras. Detta försäkrar även kommunen om att en eventuell exploitör genomför exploateringen inom skäligen tidsram.

9. Tidplan

Nedanstående tidplan är endast ett förslag och ska ej ses som fasta datum. Beroende på inkomna synpunkter och/eller uppkomna frågor kan tidplanen ändras under arbetets gång. Tidplanen berör år 2019 / 2020.

- Samråd: november-januari, 2019–2020
- Granskning: juni-augusti, 2020
- Antagande: oktober-november, 2020
- Laga kraft: Q4, 2020

10. Medverkande tjänstemän

Detaljplaneförslaget har tagits fram av planarkitekt på miljö- och byggheten 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 byggheten i Markaryds kommun, oktober 2020.

John Karlsson
Miljö- och byggchef

Louise Tallberg
Planarkitekt