

# Del av Misterhult 2:18

## Plan- och genomförandebeskrivning

Ny detaljplan för del av Misterhult 2:18



Standardförfarande  
MBN 2023-11-20

## Handlingar

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

- Plankarta 2023-11-02
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling) 2023-11-02
- Fastighetsförteckning 2023-11-13
- Undersökning av betydande miljöpåverkan 2023-06-07
- Samrådsredogörelse 2023-11-02

## Bilagor

- *Naturvärdesinventering*, Markaryd, Sweco AB 2023-03-09
- *Översiktlig geoteknisk utredning*, Markaryd, Sweco AB 2023-05-22
- *Dagvattenutredning*, Markaryd, Sweco AB 2023-05-19
- *Trafikutredning*, Markaryd, Sweco AB 2023-06-14 (reviderad 2023-10-09)

# Innehåll

Detaljplanens syfte .....	5
Syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen .....	5
Hela detaljplanen .....	5
Genomförandetid.....	6
Allmän plats.....	6
Kvartersmark.....	7
Befintligt .....	7
Ärendeinformation.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar .....	8
Motiv till reglering.....	8
Användningsbestämmelser inom allmän platsmark.....	8
Egenskapsbestämmelser inom allmän platsmark.....	8
Användningsbestämmelser inom kvartersmark .....	8
Egenskapsbestämmelser inom kvartersmark .....	9
Genomförandefrågor .....	11
Mark- och utrymmesförvärv .....	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Tekniska frågor .....	11
Ekonomiska frågor.....	13
Organisatoriska frågor.....	14
Prövning enligt annan lagstiftning.....	14
Upplysningar.....	14
Planeringsunderlag.....	15
Kommunala .....	15
Utredningar .....	15
Planeringsförutsättningar .....	16
Kommunala .....	16
Riksintressen .....	17
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	17
Miljökvalitetsnormer.....	18
Miljö.....	19
Hälsa och säkerhet .....	21
Geotekniska förhållanden .....	22
Hydrologiska förhållanden .....	24

Kulturmiljö .....	24
Fysisk miljö .....	24
Sociala.....	25
Teknik .....	25
Service .....	26
Trafik.....	26
Konsekvenser .....	29
Fastigheter och rättigheter .....	29
Natur.....	29
Miljö.....	30
Miljö kvalitetsnormer .....	30
Hälsa och säkerhet .....	31
Sociala.....	31
Riksintressen .....	31
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	32
Trafik.....	32
Medverkande tjänstemän .....	32

# Detaljplanens syfte

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra industri och kontor. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra för höglager och större tomter.

Syftet med detaljplanen är även att skapa förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering med hänsyn till att området ligger i anslutning till vattenskyddsområde. Därmed säkerställs vattenskyddsområdets funktion.

# Beskrivning av detaljplanen

## Hela detaljplanen

Planområdet är beläget strax öster om Markaryds tätort, öster om väg E4 och norr om väg 15. Planområdet utgörs av skogsmark och berör en del av fastigheten Misterhult 2:18, som ägs av Markaryds kommun.

Planförslaget innebär att området kan utvecklas med industri, kontor, lager och natur. En ny gata kommer anordnas i östra delen av planområdet som ansluter planområdet till väg 15 i söder. Området har en god tillgänglighet till regionalt och nationellt vägnät. Med anledning av planområdets placering, i direkt anslutning till E4:an och trafikplats Markaryd Norra har området även ett bra skyltläge.

Sydvästra delen av planområdet ligger delvis inom vattenskyddsområde. För att säkerställa vattenskyddsområdets funktion avsätts ytan som naturmark. I mitten av planområdet sparas även en befintlig våtmark som naturmark.

Gällande detaljplan medger industri, handel, kontor och lager med en högsta byggnadshöjd om 12 meter och med regleringar för att säkra vattenskyddsområdet. Denna nya detaljplan är förenlig med syftet i gällande detaljplan och skillnaderna berör främst planområdets geografiska omfattning och tillåten höjd på bebyggelse. En ytterligare skillnad är att möjligheten att etablera handel inom området försvinner.

Planförslaget stämmer delvis med översiktsplanen. Det som skiljer sig är att delar av området ingår i den utbyggnadsriktning som, i översiktsplanen, är utpekad till först efter år 2030. Motivet till att området planläggs redan nu är att verksamheten som önskar etablera sig på platsen har ytbehov som inte går att lösa på ett ändamålsenligt sätt inom vare sig gällande detaljplan, befintliga verksamhetsområden på andra ställen i Markaryd eller inom de utbyggnadsområden som är utpekade i översiktsplanen. Eftersom delar av området redan är planlagt och övriga delar är utpekade på längre sikt bedöms detta vara den lämpligaste lokaliseringen utifrån de ytanspråk som finns och den betydelse för arbetsmarknaden som etableringen medför. Planläggningen innebär dessutom en möjlighet att förstärka skyddet för riksintresset och vattenskyddsområdet vilket bedöms viktigt för den långsiktiga utvecklingen av Markaryd.

En ny pumpstation ska uppföras i planområdets sydvästra del och Markaryd kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp kommer att utökas till att omfatta hela nya detaljplanen.

I samband med framtagande av den nya detaljplanen så prövas även möjligheten att upphäva den resterande del av befintlig detaljplan, del av Misterhult 1:17, som ligger utanför den nya detaljplanens planområdesgräns.



Figur 1, Illustration av hur planförslaget kan utformas: Nya fastigheter för industri, lager och kontor möjliggörs. Bebyggelsen uppförs i upp mot 40 meter för att möjliggöra höglager. Dagvatten bör inte infiltreras inom kvartersmarken med anledning av närheten till vattenskyddsområdet. Vattenskyddsområdet säkras som naturmark. En våtmark sparas i mitten av planområdet. Denna våtmark är tänkt att även fungera som en del i dagvattenhanteringen. I planområdets östra del möjliggörs en gata varifrån de nya fastigheterna ska anordna sina in- och utfarter.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för planen kommer att vara fem (5) år från det datum den får laga kraft.

## Allmän plats

Detaljplanen reglerar användningarna GATA och NATUR.

I planområdets östra del kommer en allmän gata anläggas varifrån de nya fastigheterna ska anordna sina in- och utfarter. Denna gata är även tänkt att kunna fungera som anslutning om det i framtiden beslutas att även utveckla området norr om planområdet.

Den nya gatan som föreslås avser ersätta den befintliga anslutningen till området. För att säkerställa att de nya verksamheterna inte kan använda den befintliga anslutningen så upphävs den resterande del av gällande detaljplan, del av Misterhult 1:17, som ligger inom vägområdet.

I områdets sydvästra del avsätts ett större naturområde för att säkerställa vattenskyddsområdets funktion. Naturområdet sträcker sig även längs hela västra planområdesgränsen för att spara en spridningskorridor för flora och fauna.

I mitten av planområdet finns en våtmark som bevaras som naturmark. Denna kommer även kunna ta emot dagvatten.

## Huvudmannaskap

Markaryds kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

## Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör nya fastigheter för industri och lager (J) och kontor (K). Totalt möjliggörs nästan 60 hektar kvartersmark. Höglager ska kunna uppföras i upp mot 40 meter. Fasader mot E4:an och väg 15 ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.

Med anledning av närheten till vattenskyddsområdet bör dagvatten inte infiltreras inom kvartersmarken. Dagvatten ska ledas till våtmarken i mitten av området där det ska tas omhand och renas. Marken inom kvartersmarken ska höjdsättas så att dagvatten leds mot våtmarken.

Inom planområdet tillkommer även en pumpstation och transformatorstationer.

## Befintligt

Planområdet är beläget nordost om Markaryd tätort, öster om trafikplats 75, Markaryd Norra och avgränsas i väster av E4:an och i söder av väg 15. Väster om planområdet och trafikplats 75, Markaryd Norra, finns en möbelbutik och en sportanläggning.

Planområdet är småkuperat och består främst av tät barrskog med mindre äng- och lövskogsområden med inslag av en våtmark i öster. Området räknas generellt som produktiv skogsmark. Marknivåerna varierar från cirka +110 meter över havet i de södra delarna till cirka +124 meter över havet i norr. Det finns enstaka mindre diken inom området. I östra delen av planområdet finns en öppen våtmark. Norr och söder om planområdet finns skog, utan bebyggelse. Söder om planområdet och väg 15 finns ett besöksmål.

Planområdet omfattar cirka 80 hektar och berör delar av fastigheten Misterhult 2:18. Planområdet består nästan uteslutande av skogsmark.

Markaryds kommun äger all mark inom planområdet.

## Ärendeinformation

Markaryds kommun

Detaljplan för del av fastighet Misterhult 2:18

Darienummer: MBN 2022/283

Hänvisning till beslutsprotokoll: 2022-08-08 KSAU § 118

Detaljplanen påbörjades: 2022-08-08

Planprocess: planärendet genomförs med standardförfarande enligt 5 kap Plan- och bygglagen (2010:900)

# Motiv till detaljplanens regleringar

## Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer redovisning av bestämmelser som används i planen och deras motiv.

## Användningsbestämmelser inom allmän platsmark

### GATA – Gata

Regleringen möjliggör en gata längs planområdets östra gräns varifrån de nya fastigheterna ska anordna sina in- och utfarter. Markanvändningen omfattar ett 17 meter brett gaturum för att bland annat säkerställa tillräckligt med plats för två körfält ut från området samt dagvattenhantering. Gatubreddens möjliggör även anordnande av en gång- och cykelväg längs östra sidan av gatan om behov av en sådan skulle uppstå i framtiden. I norr slutar gatan i en vändplan med en diameter om 30 meter så att lastbilar kan vända. Gatan sträcker sig hela vägen från väg 15 till planområdets norra gräns.

### NATUR – Natur

Regleringen syftar till att säkra dels vattenskyddsområdets funktion dels ett bebyggelsefritt avstånd från väg E4. Genom att säkra en remsa längs E4:an som natur/skogsmark kan en spridningskorridor sparas för flora och fauna.

### NATUR<sub>1</sub> – Våtmark

Regleringen syftar till att bevara en befintlig våtmark som ligger i mitten av planområdet. Dagvattnet inom planområdet ska ledas mot våtmarken. Inom en del av våtmarkens yta kan ett kompletterande dagvattenmagasin anordnas som ett första steg i reningsprocessen.

## Egenskapsbestämmelser inom allmän platsmark

fördrojning<sub>1</sub> – Fördrojningsmagasin för dagvatten med en volym av 43 000 m<sup>3</sup>.

Utlopp från fördrojningsmagasin förses med avstängningsmöjlighet.

Inom ytan för befintlig våtmark ska ett dagvattenmagasin uppföras för att ta hand om dagvatten från både gatan och kvartersmarken. Dagvattendammen är tänkt att rena vattnet innan det förs vidare mot våtmarken. För att undvika risken för att eventuell olycka inom planområdet orsakar att förorening sprids nedströms (exempelvis utsläpp eller kontaminerat släckvatten) ska utloppet från fördrojningsmagasinet förses med avstängningsmöjlighet.

## Användningsbestämmelser inom kvartersmark

### J – Industri

Regleringen avser produktion, lager inklusive höglager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Användningen inrymmer all slags industriell produktion med undantag av produktion av energi. Även komplement till verksamheten ingår i användningen såsom tekniska anläggningar.

### K – Kontor

Regleringen avser kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till kontorsverksamheten ingår i användningen.

### E<sub>1</sub> – Pumpstation

Regleringen avser en pumpstation för spillvatten. Pumpstationen placeras i sydvästra delen av planområdet så att området ska kunna anslutas med självfall. Pumpstationen avses även kunna användas



om områden norr och öster om planområdet byggs ut i framtiden. Pumpstationen kommer att nå via en skogsväg inom naturmarken.

## Egenskapsbestämmelser inom kvartersmark

### Begränsning av markens utnyttjande - prickad mark - Marken får inte förses med byggnad

Motivet med regleringen är att begränsa ytan för bebyggelse. I anslutning till väg 15, den nya gatan i öster och längs kvartersmarkens gränser i norr och väster används regleringen för att säkerställa att bebyggelsen placeras så att den inte riskerar att störa angränsande markanvändningars funktioner. I väster säkerställer prickmarken även att bebyggelsen inte hamnar närmare än 150 meter från E4:s vägkant; detta är både med anledning av att E4 är led för farligt gods samt för att säkerställa att den höga bebyggelsen inte påverkar landskapsbilden på ett betydande sätt.

### Höjd på byggnadsverk – $h_1$ – högsta totalhöjd är < angivet värde i > meter

Inom kvartersmark för industri och kontor möjliggörs byggnader med en totalhöjd om högst 40 meter. Avsikten är att det ska vara möjligt att uppföra höglager. Höjdregeringen kompletteras med reglering om utformning av fasader mot väg E4 och väg 15 varifrån bebyggelsen främst kommer att synas.

### $u_1$ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Längs södra, östra och norra kanterna av kvartersmarken avsätts ytor för ledningar för el och vatten- och avlopp.

### $p_1$ – Byggnad ska placeras minst 10 meter från fastighetsgräns

Antalet fastigheter som kan möjliggöras inom kvartersmarken begränsas inte. Regleringen om placering avser därför säkerställa att byggnader inte hamnar så pass nära fastighetsgränser att de riskerar att störa grannfastighetens verksamhet.

### (symbol) pil – Minsta lutning är 1:20 (Pilen pekar uppåt)

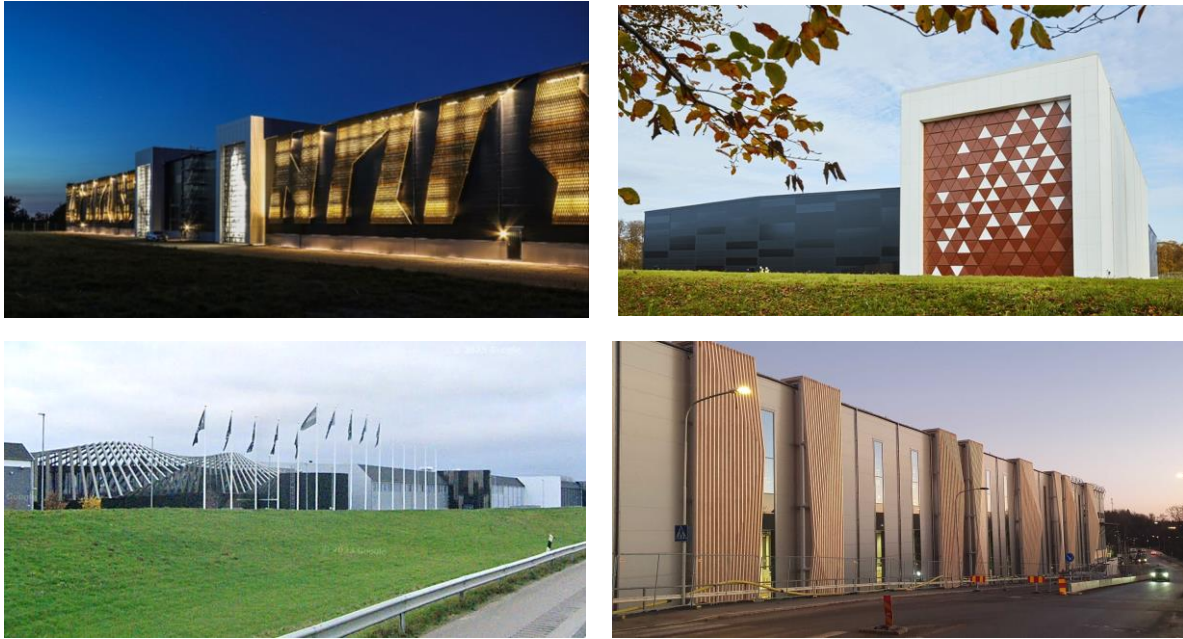
Regleringen gäller för västra delen av kvartersmarken som ligger närmast den angränsande naturmarken och vattenskyddsområdet. Regleringen ska säkerställa att dagvatten från industtomterna inte rinner in och infiltreras i naturområdet i väster. Allt dagvatten från kvartersmarken ska samlas upp och ledas till dagvattenmagasinet i mitten av planområdet där det ska renas.

### Utnyttjandegrad – $e_1$ – Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Motivet med regleringen är att begränsa den största tillåtna ytan som byggnaderna får ta i anspråk på marken. Angiven byggnadsarea anses rimlig för att tillmötesgå behoven av byggnader i kombination med behoven av yta för att hantera transporter samt för att klara dagvattenhanteringen. Regleringen avser också säkerställa en flexibilitet i storleken på fastigheter utifall området förändras efterhand.

### $f_1$ - Fasad mot väg E4 och väg 15 ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet

Inom planområdet möjliggörs höglager upp mot 40 meter högt. Byggnaden kommer att synas på E4:an och/eller väg 15 och därmed få en stor inverkan på upplevelsen av Markaryd. Av denna anledning bör gestaltningen av fasader som vetter mot E4:an och väg 15 utformas med eftertanke och hög arkitektonisk kvalitet. Val av material, färg och belysning bör göras med omsorg. Exempelvis kan skalan på byggnaden upplevas som mindre om fasaden bryts upp med olika materialval eller genom att delar av fasaden förskjuts. Nedan syns exempel på vad som kan uppfattas som hög arkitektonisk kvalitet för fasader på lagerbyggnader.



*Figur 2- 5 Exempel på fasader på lager- och logistikbyggnader där gestaltningen varit i fokus och där volymen bryts upp genom materialval och genom att delar av fasaden skjuts in och ut.*

### Upphävande av detaljplan för del av Misterhult 1:17

En del av gällande detaljplan för del av Misterhult 1:17 (laga kraft 2010-09-02) ligger utanför den nya detaljplanens planområde och ersätts därför inte av den nya detaljplanen. Denna resterande del ligger inom vägområdet tillhörande väg 15 och blir onyttig i samband med att den nya detaljplanen ersätter övriga delar av detaljplanen. Därför upphävs denna del genom ett eget beslut i samband med att den nya detaljplanen antas. Område som avses upphävas redovisas på plankartan.

### Upplysning

Del av området ligger inom vattenskyddsområde och berörs av skyddsföreskrifter för Misterhult 2:18 (f d 1:17), Markaryds kommun.

# Genomförandefrågor

## Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen föranleder inte till några behov av markförvärv för genomförandet. Kommunen får dock lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

- allmän plats som kommunen ska vara huvudman för,
- eller annat än enskilt bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå.

Kommunen är även skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

- allmän plats som kommunen ska vara huvudman för,
- eller annat än enskilt byggande.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

Detaljplaneområdet omfattar en del av fastigheten Misterhult 2:18. Detaljplanen möjliggör fastighetsbildning i form av fastighetsreglering eller avstyckning. Fastighetsreglering sker genom lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet.

### Rättigheter

I kvartersmarkens södra, norra och östliga gränsområden kan ledningsrätt behöva bildas för draging av ledningar för eldistribution samt ledningar för vatten- och avlopp, om dessa placeras inom kvartersmark.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

En till tre transformatorstationer förväntas placeras i planområdet, inom industrimark. Exploatören och E.ON kommer överens om lämplig placering efterhand som området byggs ut. Vissa transformatorstationer förväntas placeras internt i exploatörens byggnader.

Ledningsnät för el och fiber ska byggas ut inom planområdet. Ledningar, vatten- och spillvattenledningar bör samordnas och i första hand placeras i den allmänna platsen. I södra delen av planområdet avsätts en yta längs med kvartersgränsen för ledningar för el och vatten- och avlopp utifall dessa inte accepteras inom Trafikverkets vägområde. Även längs kvartersmarkens östra och norra gräns reserveras ytor för allmänna ledningar för el och vatten.

Avfallshantering ska ske inom fastigheten enligt kommunens gällande föreskrifter om avfallshantering i Markaryds kommun från 2020-01-01. Detta hanteras i bygglovet.

Södra Smålands avfall och miljö (SSAM AB) vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle i enlighet med kommunens Avfallsplan Utrymmen för sortering av avfall, transportvägar samt vändplatser etcetera ska följa ”Handbok för avfallsutrymmen” och ”Avfallsföreskrifter för Markaryds kommun”. Båda dokumenten finns på [www.ssam.se](http://www.ssam.se).

## Dagvatten

I samband med framtagande av detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram (Sweco AB 2023-05-19). Dagvattenutredningen visar att planerad markanvändning kommer öka flödet som uppstår vid ett dimensionerande 30-årsregn från cirka 1400 liter per sekund till 9500 liter per sekund. En fördröjningsvolym för att säkerställa att situationen inte förvärras efter exploatering motsvarar 43 000 kubikmeter vilket föreslås utformas som en våt damm med en yta på cirka 3 hektar. Gröna tak kan användas för att minska fördröjningsvolymen inom våtmarksområdet. Val av vegetation/takmaterial bör i så fall göras utifrån vilka ämnen som är viktiga att rena.

Skyfalls- och dagvattenhantering för planområdet ska utformas med genomtänkt höjdsättning som leder vatten bort från vattenskyddsområdet vid skyfall och mot reningsanläggning i form av damm och våtmark vid dimensionerande regn.

Dagvattendammen inom våtmarksområdet bör delas in i två delar med en mindre försedimenteringsdamm och en huvuddamm med större yta där sedimentering av finare partiklar sker. Ett kontrollprogram för dammen ska tas fram så att reningseffekten bibehålls. Efter dammen leds vatten vidare mot befintlig våtmark som kommer ha en polerande effekt på det redan renade vattnet.

Avtappning av vatten från dagvattendammen ska ske med flödesregulator. Strypt utflöde på 1,5 liter per sekund och hektar ger ett maximalt utflöde på 120 liter per sekund. Utflödet från planområdet dimensioneras i projekteringsstadiet och kan utformas som ledning eller dike. Vid släckningsarbete eller vid olycka med utsläpp inom planområdet ska utloppet till dammen kunna stoppas med avstängningsventil. Detta regleras i plankartan. Vid skyfall då ledningssystemens kapacitet överskrids är höjdsättningen av planområdet mycket viktig för att säkerställa en avrinning för att skydda bebyggelsen och inte påverka omgivningen negativt. I det aktuella fallet ska höjdsättningen av planområdet projekteras så att hårdgjord mark lutar österut så att flödesriktningen leds bort från vattenskyddsområdet. Höjdsättningen ska också utföras så att dagvatten leds bort från byggnader och så att instängda områden förhindras. Principiell höjdsättning visas i figuren nedan.



Figur 3, Bild från dagvattenutredningen: bilden visar principiell höjdsättning av kvartersmarken för att säkerställa att vattnet rinner från vattenskyddsområdet och mot våtmarken i mitten av planområdet.

## Utbyggnad av allmän plats

Markaryd kommun är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnaden av huvudgatan. Utbyggnad av huvudgata genomförs i samband med att planområdet byggs ut.

## Utbyggnad av vatten och avlopp

Verksamhetsområdet för vatten och avlopp kommer utökas till att omfatta detaljplaneområdet. En ny pumpstation kommer att placeras i sydvästra delen av planområdet så att området ska kunna anslutas med självfall. Markaryds kommun ansvarar för utbyggnaden av vatten och avlopp fram till fastighetsgräns. Fastighetsägare/exploatör ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp inom fastigheten.

## Hänsyn till befintlig fauna och kompensationsåtgärder

Störande åtgärder och exploatering av området bör undvikas under tider på året då fåglar såsom spillkråka och talltita häckar.

Befintliga större bokar inom planområdet kan bevaras inom kvartersmark och kopplas ihop med omkringliggande naturområden genom anläggande av en allé. På det sättet kan de eventuellt fortsatt vara en tillgång för fauna och flora i området. Vid nedtagande av större bokar inom planområdet bör träden placeras på en solig plats i anslutning till andra yngre bokar i närheten av planområdet och där fågeln spillkråka noterats. På så sätt kan träden få en ny funktion som faunadepå. Likaså kan tallar och andra träd som huggs ner läggas som död ved i anslutning till sumpområdena i mitten och sydöstra delen av planområdet för att stärka fågeln talltitans livsmiljöer.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Genom planläggningen skapas förutsättningar för avstyckning av knappt 60 hektar industri- och kontorsmark. Genomförandet av planen medför dock kostnader för lantmäteriförrättningar, byggande av olika anläggningar med mera. Vid en jämförelse mellan den värdeökning och de kostnader som detaljplanen medför samt de mervärden som uppkommer kan detaljplanen anses ekonomiskt lönsam.

### Planavgift

Detaljplanen bekostas av Markaryds kommun. Planavgift tas ut vid bygglovsprövning.

### Drift av allmän plats

Allmän plats GATA, NATUR och NATUR<sub>1</sub> har kommunalt huvudmannaskap och driften sköts av Markaryds kommun. Väg 15 ägs av Trafikverket, som även ansvarar för driften. Driften av väg 15 kommer inte förändras.

### Drift av vatten och avlopp

VA-kollektivet ansvarar för underhåll av VA-ledningar fram till anslutningspunkt.

Allmänna vatten- och avloppsanläggningar som ska försörja planområdet byggs ut av Markaryds kommun.

### Gatukostnader

Kostnader för utbyggnad och drift av allmän platsmark bekostas av Markaryd kommun.

## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

Markaryds kommun är ensam markägare och det finns därmed inte något behov av att teckna genomförandeavtal i form av exploateringsavtal. Köpeavtal tecknas i varje enskilt fall vid framtida försäljning av tomtmark.

### Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt nedanstående tidplan. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Tidplanen är preliminär då synpunkter och/eller uppkomna frågor under arbetets gång kan innebära att tidplanen förändras.

- Uppdragsbeslut: 2022-08-08 KSAU § 118
- Samråd: Q2 2023  
*Samrådsperiod* 2023-06-26 – 2023-08-30
- Granskning: Q4 2023  
*Granskningsperiod* 2023-11-20 – 2023-12-04
- Antagande: Q1 2024
- Laga kraft Q1 2024

## Prövning enligt annan lagstiftning

Del av planområdet omfattas av vattenskyddsområde. Kommunfullmäktige i Markaryds kommun har den 26 juni 2008, med stöd av 7 kap. 21-22 §§ miljöbalken, fastställt vattenskyddsområdet och skyddsföreskrifter för Misterhult 2:18 (f.d. Misterhult 1:17), Markaryds kommun. Kommunens nämnd för miljö- och hälsoskyddsfrågor är tillsynsmyndighet för vattenskyddsområdet enligt miljöbalken och förordningen (1998:900) om tillsyn enligt miljöbalken.

## Upplysningar

En del av planområdet ingår i vattenskyddsområde och berörs av skyddsföreskrifter för Misterhult 2:18 (f d 1:17), Markaryds kommun.

Den del som berörs av vattenskyddsområdet planläggs som naturmark för att minimera riskerna för negativ påverkan. Dagvatten inom kvartersmarken samlas upp och renas. Höjsättning säkerställer att vatten inte rinner västerut mot vattenskyddsområdet.

# Planeringsunderlag

## Kommunala

### Detaljplan

Den västra delen av planområdet omfattas av gällande detaljplan för del av Misterhult 1:17, laga kraft 2010-09-02. Detaljplan 0767-P12/2, intern akt M183.

### Grundkarta

Plankartan baseras på utdrag ur Markaryd kommuns primärkarta. Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30. Höjdsystem: RH2000. Utdraget är gjort 2022-09-12.

### Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Markaryds kommun antogs av kommunfullmäktige den 27 juni 2022.

### Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Ett utkast till undersökning om betydande miljöpåverkan daterat 2023-03-03 har lämnats in till Länsstyrelsen för synpunkter. I undersökningen har olika riksintressen och värden samt möjlig problematik analyserats. Undersökningen visar att genomförandet av detaljplanen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens synpunkter på undersökningen daterad 2023-03-03 är följande:

Länsstyrelsen bedömer att det utifrån aspekten vatten inte bör bli betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar även kommunens bedömning att förslaget medför trafikalstring och ökning av trafikbuller, men att det inte bedöms ha betydande påverkan. Inte heller luftkvaliteten bedöms påverkas betydande. Länsstyrelsen har däremot önskat ett klagörande om huruvida det avses uppföras sådan typ av industri som är tillståndspliktig enligt Miljöbedömningsförordning (2017:966) 6 §. Om tillståndspliktig industri ska uppföras inom planområdet, behövs verksamheten miljöprövas.

Eftersom framtagandet av detaljplanen är en del i Markaryd kommuns planberedskap är det ännu oklart vad för verksamheter som kan komma att etablera sig inom planområdet. Då olika tillståndspliktiga verksamheter har mycket olika förutsättningar och omgivningspåverkan, som är svåra att förutse i detta läge, bedöms det lämpligast att pröva i samband med respektive miljötillståndsprocess.

Undersökningen om betydande miljöpåverkan har uppdaterats inför samrådet. Undersökningen visar fortfarande att genomförandet av detaljplanen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

### Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a § PBL.

## Utredningar

### Dagvattenutredning

En dagvattenutredning (Sweco AB, 2023-05-19) har tagits fram med anledning av detaljplan för Misterhult 2:18. Utredningen baseras på Svenskt vattens publikation P110.

### Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering (Sweco AB, 2023-03-09) har tagits fram.

### Geoteknisk utredning

En översiktlig geoteknisk utredning (Sweco AB, 2023-05-22) har genomförts.

### Trafikutredning

En trafikutredning (Sweco AB, 2023-06-14, reviderad 2023-10-09) har genomförts.

# Planeringsförutsättningar

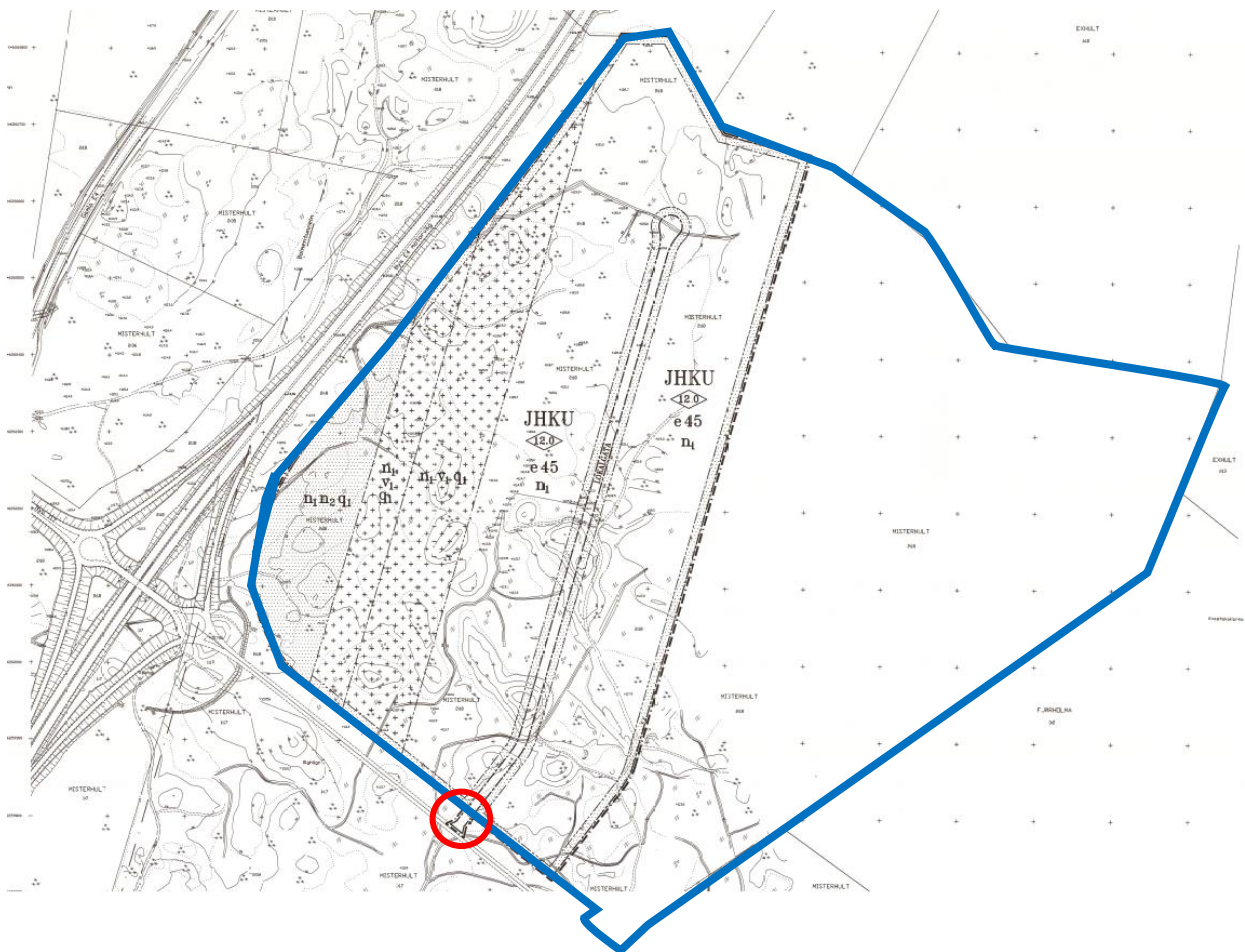
## Kommunala

### Detaljplan

Området är sedan tidigare planlagt för industri, handel, kontor, lager och transformatorstation (detaljplan för *del av Misterhult 1:17*, laga kraft 2010-09-02, 0767-P12/2, internakt: M183).

De mest framträdande skillnaderna mellan den gällande detaljplanen och denna nya detaljplan är att utöka byggbar mark österut som industri- och verksamhetsområde, att ge föreslagen gata inom området en ny dragning samt att möjliggöra för större fastigheter och högre bebyggelse. Därtill att säkerställa vattenskyddsområdets funktion.

Denna nya detaljplan ersätter *detaljplan för del av Misterhult 1:17* i sin helhet förutom i södra delen, där befintlig detaljplans in- och utfart hamnar utanför den nya detaljplanens planområde. Denna in- och utfart förlorar sin funktion i samband med den nya detaljplanen och upphävs därför genom eget beslut. Följaktligen kommer inga delar av gällande detaljplan, del av Misterhult 1:17, att vara gällande längre.



Figur 4, Bilden visar plankartan tillhörande detaljplan för del av Misterhult 1:17. Detaljplanen berör västra delen av planområdet. Planområdet är markerat med blå linje. Röd linje visar den del av gällande detaljplan för del av Misterhult 1:17 som ej ersätts av den nya detaljplanen och istället upphävs.

### Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 8 augusti 2022 att ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för del av Misterhult 2:18.



## Översiktsplan

Området är redovisat i översiktsplanen som ett område med befintlig verksamhet och industri med möjlighet att utöka området norrut och österut. Utvecklingen österut är utpekad på längre sikt. Översiktsplanen pekar även ut att det är viktigt att möjliggöra förtätning och komplettering av befintliga verksamhetsområden där det är möjligt. Markaryd är centralort i kommunen och här är störst tryck på bostäder och verksamheter. Läget kring väg E4 är attraktivt.

Översiktsplanen har en tydlig koppling till visionen och Markaryd kommuns kontinuerliga arbete med att fortsätta stärka och bidra till utveckling av företagen i kommunen.

Planförslaget stämmer delvis med översiktsplanen. Det som skiljer sig är att delar av området ingår i den utbyggnadsriktning som, i översiktsplanen, är utpekad till först efter år 2030. Motivet till att området planläggs redan nu är att verksamheten som önskar etablera sig på platsen har ytbehov som inte går att lösa på ett ändamålsenligt sätt inom vare sig gällande detaljplan, befintliga verksamhetsområden på andra ställen i Markaryd eller inom de utbyggnadsområden som är utpekade i översiktsplanen. Eftersom delar av området redan är planlagt och övriga delar är utpekade på längre sikt bedöms detta vara den lämpligaste lokaliseringen utifrån de ytanspråk som finns och den betydelse för arbetsmarknaden som etableringen medför. Planläggningen innebär dessutom en möjlighet att förstärka skyddet för riksintresset och vattenskyddsområdet vilket bedöms viktigt för den långsiktiga utvecklingen av Markaryd.

## Riksintressen

### Kommunikationer

Väg E4 och väg 15 är riksintresse för kommunikationer. E4:an ingår även i det av EU utpekade Trans-European Transport Network. E4:an räknas därmed vara av särskild internationell betydelse. Väg E4 sträcker sig genom hela Sverige, från Helsingborg till Haparanda, och är en viktig väg för långväga transporter av såväl gods som personer. Planförslaget innebär att den befintliga in- och utfarten mot väg 15 flyttas längre bort från trafikplatsen. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt.

Planområdet berörs av riksintresse för luftfart, så kallad MSA-påverkade (Minimum Sector Altitude) ytan vid Ängelholms och Halmstads flygplatser. Höga objekt inom dessa ytor kan påverka flygsäkerhet och tillgänglighet kring flygplatserna. Detaljplanen möjliggör för bebyggelse upp mot 40 meter. Flygplatserna ges, i egenskaper av sakägare, möjlighet att yttra sig över detaljplanen.

### Totalförsvaret

Delar av planområdet ligger i utkanten av påverkansområde för väderradar, väderradar Bjäre. Påverkansområden har särskilt behov av hinderfrihet där höga objekt kan påverka funktionen eller möjligheten att nyttja riksintresset. Detaljplanen föreslås möjliggöra för bebyggelse upp mot 40 meter vilket kan komma att påverka riksintresset.

Påverkansområde för väderradar sträcker sig i ett cirkulärt område från en väderradarstation, med en 50 kilometers radie. Vindkraftverk och andra höga objekt kan skada väderradarstationen och särskilda analyser kan krävas för att få uppföra höga objekt.

### Vattenförsörjning

Området omfattas delvis av riksintresse för vattenförsörjning. Detaljplanen utformas så att riksintresset inte påverkas negativt. Bland annat regleras området som ingår i vattenskyddsområdet som naturmark.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### Skogsbruk

Planområdet ligger inom produktiv skogsmark. Planförslaget innebär att drygt 60 hektar skogsmark försvinner. Områdets placering i direkt anslutning till E4:an och väg 15 innebär däremot att den befintliga infrastrukturen kan utnyttjas, vilket är positivt ur ett resursperspektiv.

## Miljö kvalitetsnormer

I enlighet med 5 kap. miljöbalken finns miljö kvalitetsnormer (MKN) fastställda för vatten och luft. Miljö kvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. För alla miljö kvalitetsnormer har en tidpunkt fastställts då de ska/bör vara uppfyllda/följas.

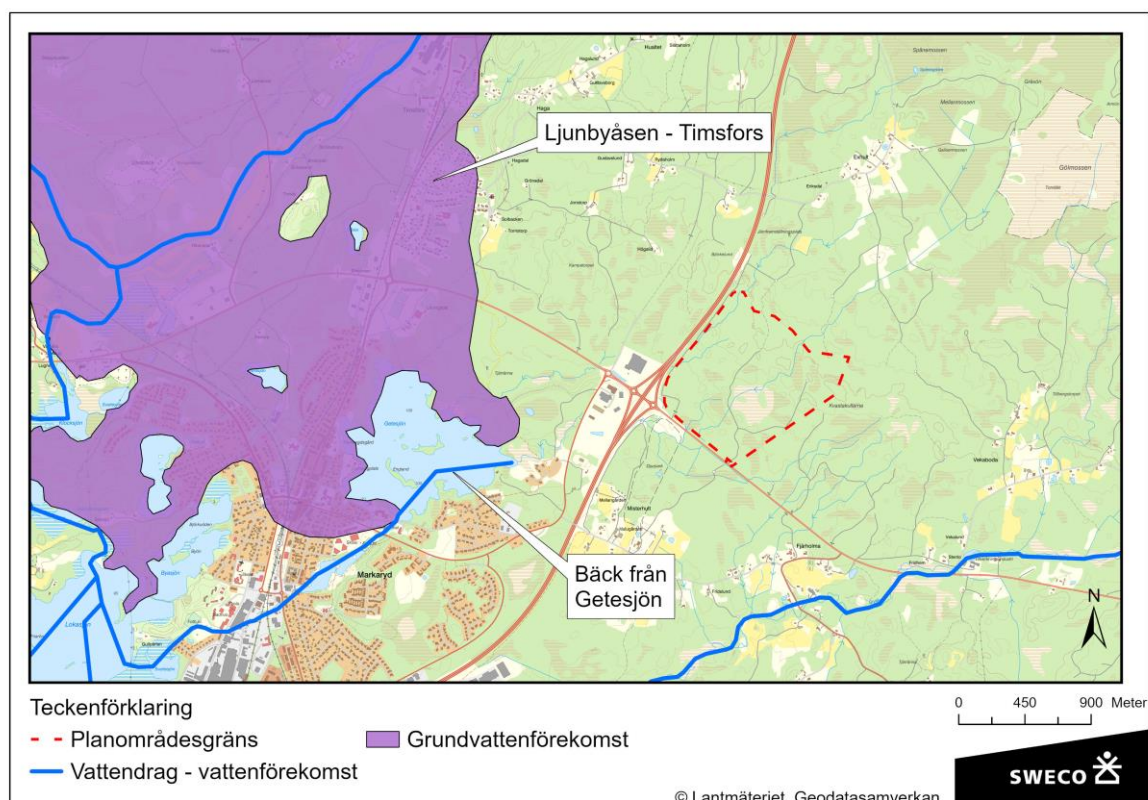
### Luft

Regeringen har utfärdat en förordning med miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, Luftkvalitetsförordning (2010:477). De ämnen som regleras är kvävedioxid, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10, PM2.5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

### Vatten

EU:s vattendirektiv infördes i den svenska lagstiftningen år 2004. Vattendirektivet har tagits fram av EU för att skapa en likadan förvaltning av medlemsländernas vatten och syftar till att förbättra våra vatten och skapa en hållbar förvaltning av medlemsländernas vatten. Miljö kvalitetsnormerna säger vilken status ett vatten ska ha vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vatten ska uppnå god kvalitet samtidigt som det finns ett förbud mot att försämra statusen (Vattenmyndigheterna, 2023).

Dagvattenutredningens analys visar att för befintliga förhållanden sker ytlig avrinning i sydvästlig riktning tack vare topografien. Via diken och trummor sker avrinning mot Getesjön, statusklassning för Getesjön (NW626193 -136614) bedöms inte av VISS. Vattendraget Bäck från Getesjön (SE625859-414541) är första recipient med MKN. Väster om planområdet finns grundvattenförekomsten Ljunbyåsen, Timsfors (SE626343-136351). Ljunbyåsen, Timsfors är ett grundvattenmagasin av typen sand- och grusförekomst. Enligt VISS bedöms grundvattenförekomsten ha kontakt med ytvattnet Bäck från Getesjön baserat på vattenförekomsternas geografiska områden. Ingen hydrogeologisk bedömning av vattenutbyte mellan grund- och ytvatten har gjorts. Det kan därför inte fastställas om grundvattenförekomsten är en befintlig recipient för planområdet.



Figur 5, Bild från dagvattenutredningen: Vattenförekomster i omgivningen till planområdet.

Statusklassning och MKN för vattenförekomsten *Bäck från Getesjön* är enligt nedan:

- Ekologisk status: Måttlig
- Kemisk status: Uppnår ej god
- MKN Ekologisk status: God ekologisk status 2027
- MKN Kemisk status: God kemisk ytvattenstatus med mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Påverkanskällor i VISS visar miljöproblem för vattenförekomsten och som riskerar att påverka statusklassificeringen och risken för att inte uppnå MKN. Källor med betydande påverkan och deras respektive risk för miljöproblem är följande för Bäck från Getesjön: Urban markanvändning – övergödning på grund av belastning av näringsämnen. Enskilda avlopp – övergödning på grund av belastning av näringsämnen. Atmosfärisk deposition – miljögifter. Förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar – morfologiska förändringar och kontinuitet. Förändring av hydrologisk regim – flödesförändringar. Förändring av morfologiskt tillstånd – morfologiska förändringar och kontinuitet (VISS 2023a).

Statusklassning och MKN för vattenförekomsten *Ljungbyåsen, Timsfors* är enligt nedan:

- Kemisk status: God
- Kvantitativ status: God
- MKN Kemisk status: God kemisk grundvattenstatus med undantag för bly och blyföreningar samt PFAS11 där en tidsfrist råder fram till 2027 på grund av påverkan från förorenade områden.
- MKN Kvalitativ status: God kvantitativ status.

## Miljö

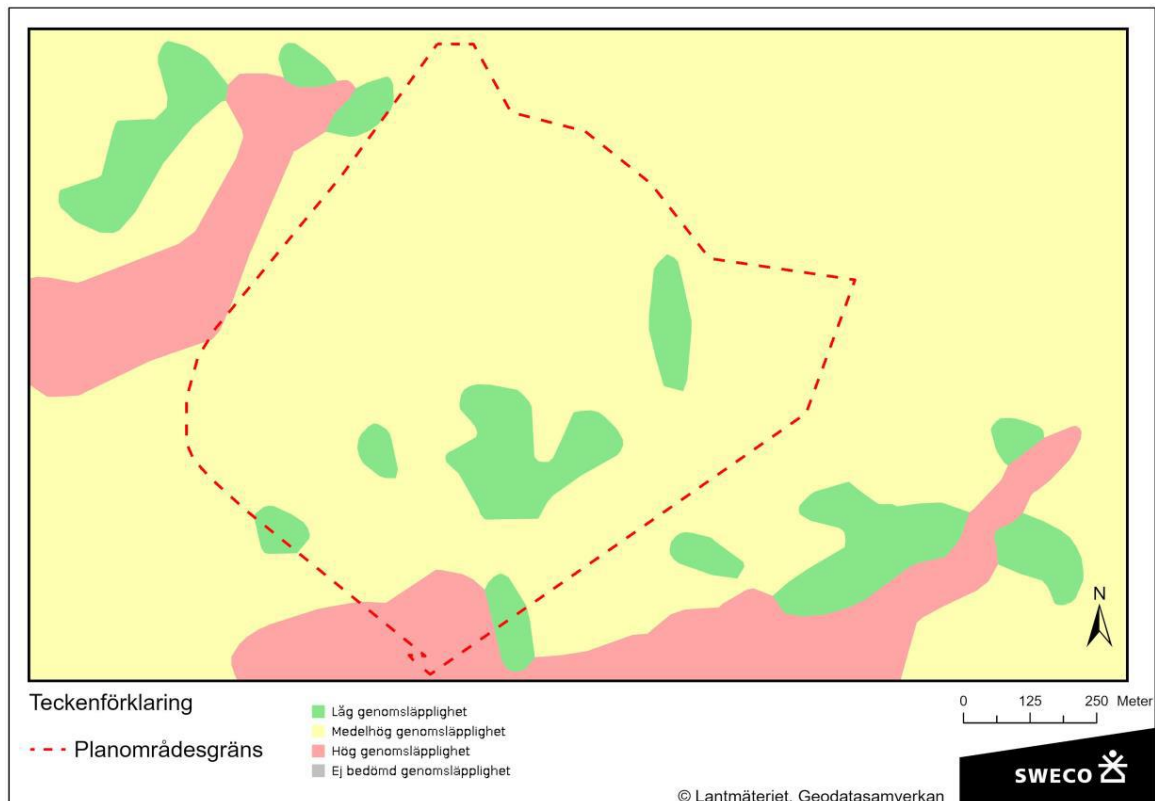
### Strandskydd

Inom planområdet finns grävda diken som inte omfattas av strandskydd.

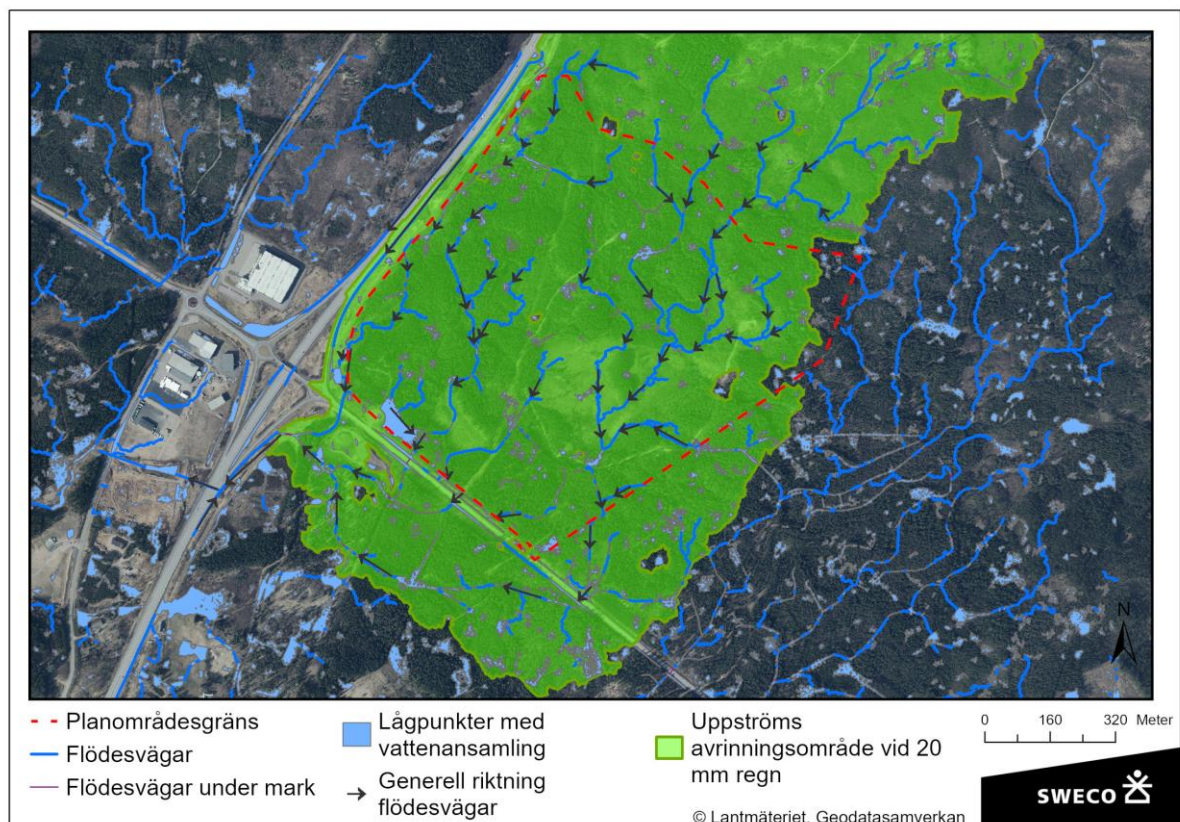
### Dagvatten

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet till största del av morän med inslag av torv och isälvssediment. Genomsläppligheten baserat på jordarterna i SGU:s kartvisare visar på medelhög genomsläpplighet för moränen, hög genomsläpplighet för isälvssediment och låg genomsläpplighet för torv. Det av SGU skattade jorddjupet ned till berg i området är 5 – 10 meter och berggrund i planområdet är gnejs och granit.

I samband med framtagande av denna utredning har en geoteknisk undersökning utförts av planområdets östra del (Sweco AB, 2023-05-22). En geoteknisk undersökning av den västra delen har utförts av Tyréns år 2006. Båda utredningar konstaterar att inom torvområden och i de lägre liggande områdena ligger grundvattenytan nära eller i markytan. Området ligger inom huvudavrinningsområdet Lagan.



Figur 6, Bild från dagvattenutredningen. Planområdets genomsläpplighet baserat på jordarter.



Figur 7, Bild från dagvattenutredningen: Rinnvägar för nederbörd motsvarande 20 mm. I princip hela planområdet ingår i det gröna avrinningsområdet som bidrar till ytlig avrinning som leds vidare västerut och vidare mot Getesjön.

I västra delen av planområde finns ett vattenskyddsområde. Vattenskyddsområdet måste skyddas mot föroreningar och mot sådan markanvändning som på sikt kan ge negativa effekter på vattenkvaliteten. Enligt vattenskyddsföreskriften får utsläpp av förorenat dagvatten endast ske av dagvattenledningar godkända av kommunen eller särskilt anordnade uppsamlingsdammar inom vattenskyddsområdet.



Figur 8, Bild från dagvattenutredningen: Vattenskyddsområdet med gällande skyddsföreskrifter för Misterbult 2:18 inom planområdet samt vattenskyddsområdet för Norra Misterbult väster om planområdet.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Verksamheten ger upphov till buller från anläggningens processer, fasta installationer samt transporter inom anläggningens område. Planområdet ligger knappt en kilometer från bostadsbebyggelse. Avståndet bedöms vara tillräckligt och omgivningen bedöms inte påverkas av buller från verksamheterna.

Naturvårdsverkets riktvärden (Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller, Rapport 6538, april 2015) som är vägledande för bedömning av industribuller ska efterlevas. Följande riktvärden är vägledande för industri- och annat verksamhetsbuller:

- Ekvivalent ljudnivå dag (6-18) 50 dB(A)
- Ekvivalent ljudnivå kväll (18-22) samt lör-, sön- och helgdag (06-18) 45 dB(A)
- Ekvivalent ljudnivå natt (22-06) 40 dB(A)
- Maximala ljudnivåer (LFmax > 55 dBA) bör inte förekomma nattetid klockan 22 – 06 annat än vid enstaka tillfällen

Riktvärdena är avsedda som utgångspunkt och vägledning för den bedömning som ska göras i varje enskilt fall.

## Risk för olyckor

Planområdet ligger i närheten till E4:an och trafikplats Markaryd norra som är primär transportled för farligt gods. Enligt praxis ska riskfrågorna beaktas vid fysisk planering inom 150 meter från transportleder för farligt gods.

Vattenskyddsområde ligger delvis inom planområdet. Det är viktigt att vattenskyddsområdet inte riskerar att påverkas av spillvatten eller förorenat dagvatten.

Säker brandvattenförsörjning ska uppnås i enlighet med ”Brandvattenförsörjning i Markaryds Kommun”. Vid byggnation ska samråd alltid hållas med räddningstjänsten i samband med detaljprojekteringen avseende brand och säkerhet. Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska säkerställas i samband med bygglovsansökan. Räddningsväg ska anordnas om det befintliga gatunätet eller motsvarande inte ger tillräcklig åtkomlighet för utrymning med räddningstjänstens fordon eller för att utföra en släckinsats. Räddningsvägar kräver en del underhåll såsom exempelvis snöröjning och bibehållande av framkomlighet.

## Risk för översvämning

Planområdet består i huvudsak av skogsmark och är inte utsatt för risk för översvämning.

## Risk för förorenad mark

Området är ett naturområde där det inte förekommit någon industriell verksamhet, det finns ingen dokumentation om förorenad mark inom planområdet eller att någon miljöfarlig verksamhet någonsin har funnits inom planområdet. Någon miljöteknisk markundersökning för undersökning av föroreningsituationen bedöms därför inte nödvändig.

Däremot ska försiktighet alltid iakttas vid markarbeten. Enligt 10 kap. 11 § Miljöbalken 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.

## Risk för radon

Enligt Markaryds kommuns markradonutredning (1994) är förekomsten av radon inom planområdet låg till normal radiumhalt, vilket även kan utläsas från SGU:s strålningskarta. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger exploatören. Byggnader ska uppföras med radonskyddad konstruktion om ingen radonmätning utförs.

## Geotekniska förhållanden

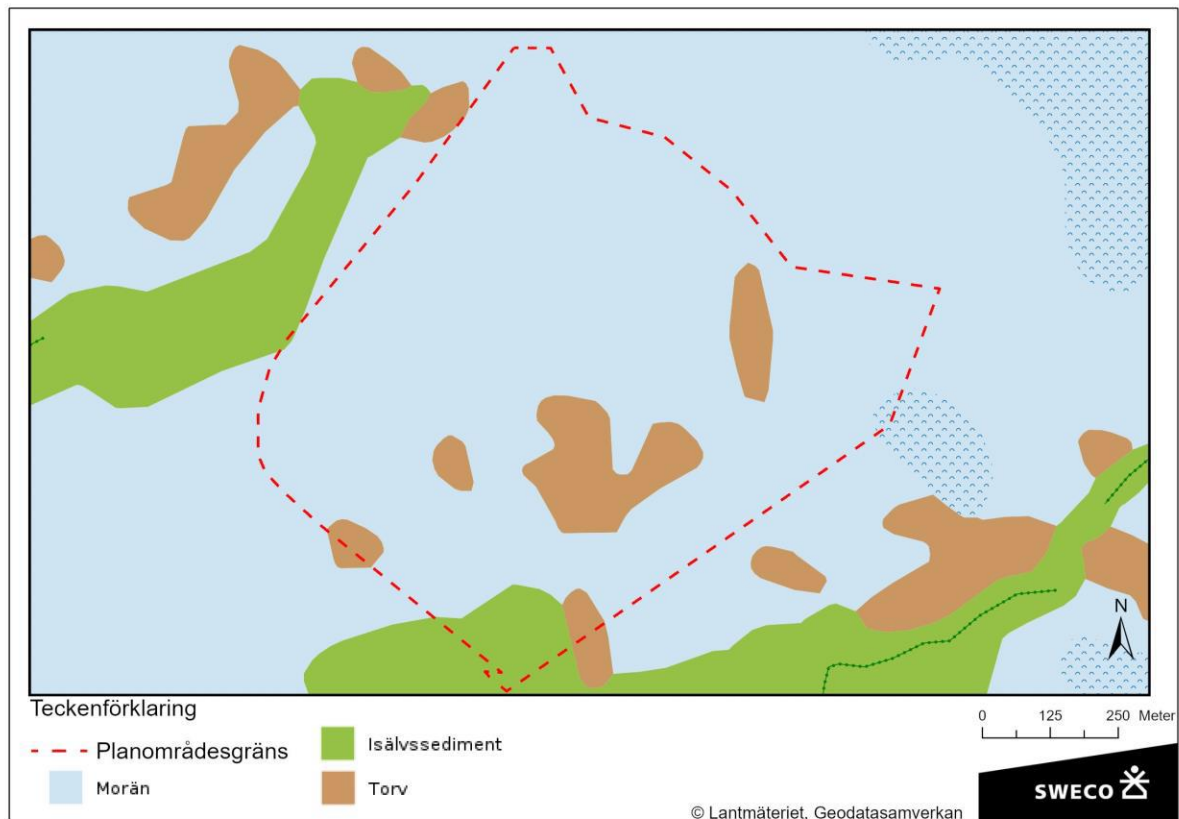
Två geotekniska utredningar har tagits fram för planområdet. Den ena utredningen gjordes år 2006 av Tyréns i samband med planläggning av den västra delen av området. Sweco har 2023 gjort en kompletterande utredning för att täcka in den östra delen av planområdet. (Sweco AB 2023-05-22)

Planområdet utgörs till större delen av natur-/skogsmark, främst barrskog av varierande ålder, som delvis är småkuperat med sankmark/mossmarksområden mellan höjdpartierna. Området genomkorsas av några mindre grusvägar. Övriga delar utgörs antingen av berg-/moränryggar eller lågområden, med största påträffade torvmäktigheter överstigande 4 meter.

Marknivåerna varierar huvudsakligen mellan cirka +114,0 och +124,0 meter över havet med de lägsta nivåerna i den södra delen och de högsta i nordöstra delen av området. Inom större delen av området, fastmarksområden, bedöms marken huvudsakligen utgöras av cirka 0,2 – 0,4 meter mullhaltig ytjord (vegetationsskikt) som vilar på friktionsjord.

Friktionsjorden utgörs huvudsakligen av moränjord, sandmorän och grusig siltig morän med varierande innehåll av sten och block. Inom befintliga låg-/mossmarksområden bedöms jorden huvudsakligen

utgörs av organisk jord (torv) som vilar på friktionsjord. Friktionsjorden bedöms till större delen utgörs av något mer finkornig friktionsjord, sand och eventuellt silt/siltig sand, som vilar på morän. Utförda undersökningar visar på lokala torvmäktigheter överstigande 4 meter.



Figur 9, Bild från dagvattenutredningen. Jordarter i planområdet och dess omgivning. (SGU:s digitala kartverktyg)

I samband med exploatering av området förutsätts att ett genomgripande terrasseringsarbete utförs för att erhålla planare nivåer. Detta bedöms huvudsakligen utföras genom att schakta ner i områdets fastmark- och högområden och fylla upp i områdets låg- och mossmarksområden.

Ekonomiskt sett bör återfyllning ske med befintliga massor. Uppfyllnad och packning i torrhet kan göras för ytliga torvområden. I detta fall kan sandsediment och morän utnyttjas. Inom områden med större torvmäktigheter grundvattennivåer nära markytan kommer det sannolikt bli nödvändigt med urgrävning under vattenytan med sprängsten eller liknande som fyllnadsmaterial. Terrasseringsnivån inom området begränsas bland annat av grundvattennivån och bör inte vara lägre än en meter över denna. För urgrävningar och uppfyllnader i torrhet packas materialet i skikt enligt AnläggningsAMA-98, där befintliga material tillhör materialtyp 2 till 4A.

### Grundläggning av byggnader

Det föreligger överlag goda grundläggningsförhållanden inom delar av området. För områden med torv krävs däremot urgrävningar. Efter terrassering på ett ändamålsenligt sätt bör goda grundläggningsförhållanden uppnås även inom dessa områden.

För samtliga blivande konstruktioner, industribyggnader, ekonomibygnader, hårdgjorda ytor, lager/logistikanläggningar, va-ledningar etcetera gäller att grundförstärkningsåtgärder krävs inom samtliga låg-/mossmarksområden där organisk jord förekommer. Grundläggning inom fastmarksområden bedöms huvudsakligen kunna grundläggas på konventionellt sätt efter föregående utskiftning av befintligt vegetationsskikt. Grundförstärkningsåtgärderna inom befintliga torvområden bedöms huvudsakligen utgöras av utskiftning, av organisk jord (torv) mot ny fyllning utförd i enlighet med AMA Anläggning 20. I de fall där större torvmäktigheter förekommer kan man bland annat för

att minska behovet av grundvattensänkning utföra schaktarbeten som schakt under vatten. I dessa fall behöver fyllnadsmaterialet, upp till 0,5 meter ovan rådande grundvattenyta, utgöras av samkrossmaterial, exempelvis fraktion 0 – 90 millimeter till 90 – 200 millimeter.

## Hydrologiska förhållanden

Inom torvområden och lågpunkter i terrängen har vattenytan noterats nära eller i markytan. Merparten av grundvattnet förekommer ytligt och dräneras idag sannolikt söderut via dikessystem. För framtida projektering avseende bland annat höjdsättning, dränering, avvattning etcetera bör grundvattenytan ansättas till nivå med markytan inom befintliga lågområden för att därefter ligga något högre inom de högre liggande fastmarksområdena.

Grundvattensänkning utgör tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § Miljöbalken.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Enligt RAÄ (Riksantikvarieämbetet) finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet. En arkeologisk utredning, steg 1, tas fram för den del av planområdet som inte tidigare detaljplanerats. Detta motiveras med att fornlämningar rent allmänt i Markaryds kommun är relativt okända och att det cirka en halv kilometer norr om området finns en känd blästbrukslämning (L1954:8879). Utredningen beräknas vara färdig innan antagandet.

Om det påträffas en fornlämning i samband med grävning måste arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen meddelas, enligt 2 kap 10 § Kulturmiljölagen (1988:950).

## Fysisk miljö

Planområdet utgörs av planterad skogsmark med inslag av sankmarker. Området är småkuperat. Även landskapet runt planområdet utgörs av skogsmark förutom i anslutning till E4:an där motorvägens gaturum utgör ett betydande inslag i miljön.

En naturvärdesinventering (NVI) genomfördes hösten 2022 i området Misterhult. Inventeringen redovisar sju områden som naturvärdesobjekt varav två med påtagligt naturvärde (klass 3) och fem med visst naturvärde (klass 4). Naturvärdena i området är knutna till våtmarker, barrdominerad sumpskog, äldre bokar samt ett mindre vattendrag med omgivande kärrmarker och skog. De områden inom utredningsområdet som inte klassats till någon naturvärdesklass består av produktionsskog dominerat av medelålders barrskog med enstaka lövträd av bok samt triviallöv av främst björk och klibbal.

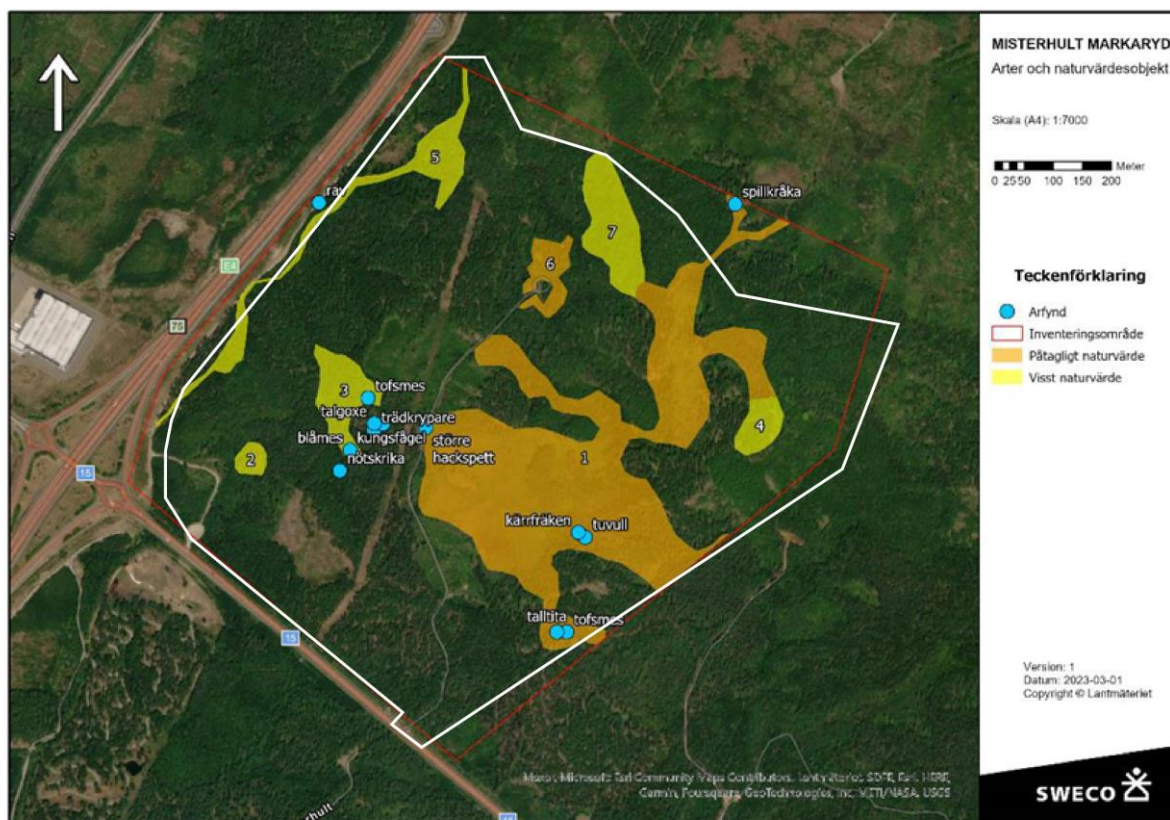
Naturvärdesklass	Antal naturvärdesobjekt (NVO)
<b>1 – Högsta naturvärde</b> Av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på nationell eller global nivå.	
<b>2 – Högt naturvärde</b> Av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå.	
<b>3 – Påtagligt naturvärde</b> Av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras.	2
<b>4 – Visst naturvärde</b> Av betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras. (Tillägg till standardutförandet.)	5

Figur 10, Klassificering av naturvärdesobjekt. Inom planområdet har naturvärde inom klass 3 och 4 påträffats.



Den samlade bilden av inventeringsområdet i Misterhult är att det finns vissa värdefulla strukturer och livsmiljöer för naturvårdsarter. Området ingår i revir för spillkråka även om inga bohålträd har påträffats inom planområdet. Här finns även andra fåglar, mossor och lavar som är beroende av fuktig skog med kontinuitet, äldre träd av lövträd såsom bok och klipbal, död ved samt hålträd.

Värdena som förekommer i området är vissa och påtagliga naturvärden. Naturvärdena för området ligger främst i våtmarkskomplexet, naturvärdesområde 1, i mitten av planområdet och dess angränsande sumpskogar men även i förekomst av ett fåtal äldre bokar i naturvärdesområde 6. Området innehåller inte några objekt med höga eller högsta naturvärde. Området är till stor del påverkad av skogsbruk och våtmarksområdena visar spår av dränering. Den hävd genom bete och myrslätter som området tidigare haft visar sig genom spår som växtsamhällen och trädstrukturer på äldre träd. Hävden har sedan länge upphört och naturvärden knutna till hävd är idag undanträngda. Inventeringsområdet hyser inga avsevärda värden för rovfåglar kopplat till häckningsmiljö eller bytesrika miljöer.



Figur 11, Naturvärdesobjekt och observerade arter från naturvärdesinventeringen. Planområdet är markerat med vit linje.

## Sociala

Planområdet har inget socialt värde eftersom det inte används i dagsläget.

## Teknik

Området är inte anslutet till el och tele.

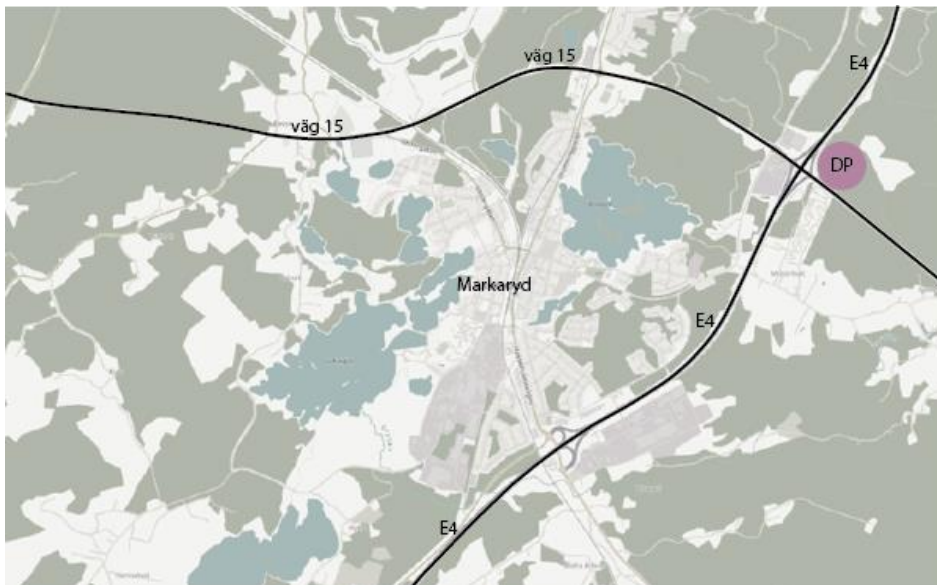
Utanför planområdet går en starkströmsledning längs västra plangränsen.

## Service

Planområdet ligger cirka tre kilometer från Markaryd centrum.

## Trafik

Planområdet är beläget i nordöstra Markaryd, cirka tre kilometer från centrala orten, där väg 15 och E4 möts. Trafikverket är väghållare för båda vägarna. Trafikflödet uppmättes år 2019 till 3060 fordon per dygn med 20,3 procent tung trafik. (Sweco AB 2023-10-09)



Figur 12, Bild från trafikutredningen: Planområdets placering i Markaryd.

## Kollektivtrafik

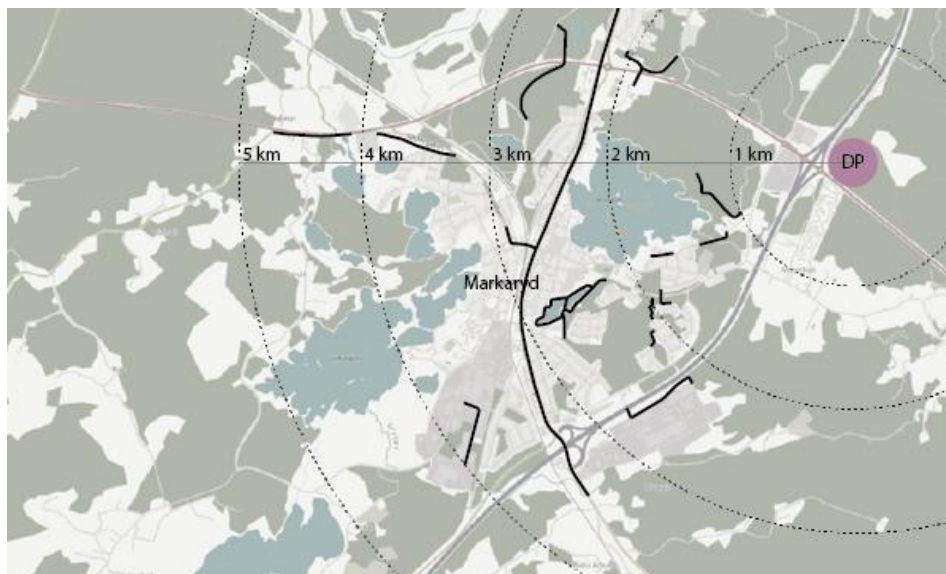
Markaryds station ligger cirka tre kilometer väster om planområdet. Närmaste busshållplats ligger drygt två kilometer från området och det finns i dagsläget ingen kollektivtrafik som passerar området.

## Parkering

I Markaryds kommun finns dokumentet *Riktlinjer för parkering i Markaryds kommun* (2022-02-14). Dokumentet reglerar krav på antal cykel- och bilparkeringsplatser för bostäder och verksamheter. Vid olika typ av verksamhet finns möjlighet att samnyttja de platser som finns och används under olika tidpunkter på dygnet. Utöver samnyttjande kan parkeringsbehovet för bil sänkas om verksamheten förbinder sig att genomföra vissa mobilitetsåtgärder. Detta kan vara exempelvis bil- och cykelpool, förbättrade möjligheter att resa med kollektivtrafik mm. Totalt kan kravet för antal bilparkeringsplatserna reduceras med 25 procent. Minst två procent av det totala antalet bilparkeringsplatser ska anpassas för personer med rörelsehinder. Dessa ska ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré.

Laddmöjligheter för elfordon ska enligt plan- och bygglagen finnas vid 20 procent av bilplatserna vid byggnader som har fler än 10 parkeringsplatser.

Beroende på vilken typ av verksamhet som blir aktuell kan parkeringstalet variera mellan 5 och 15 bilparkeringsplatser per 1000 kvadratmeter bruttoarea med lägre behov vid industriverksamhet än vid kontor. Ingen infrastruktur för gång- och cykeltrafik finns i anslutning till planområdet. I dagsläget finns inget behov att korsa väg 15 i anslutning till planområdet.



Figur 13, Bild från trafikutredningen: Cykelnätet i Markaryd.

### Gång- och cykeltrafik

Vid en utveckling av planområdet föreslås gång- och cykeltrafiken i ett första skede hänvisas till befintliga lågtrafikerade vägar. Detta markeras med svarta linjer i kartan nedan. Korsningen med E4 görs då i samband med vägen mot Fjärrholma. Koppling mot väg 15 kan göras antingen öster eller väster om Älgparken. Dessa vägar är enskilda, vilket innebär att överenskommelse behöver hittas. Passage över väg 15 föreslås ske i samband med infarten till området, på östra sidan av gatan. För detta kan man använda breddökningen för vänstersvängfältet för att underlätta passagen.

På sikt bör gång- och cykelbana byggas på Hallarydsvägen upp till och eventuellt förbi väg 15. Passage tvärs E4 kan när detta är utbyggt skapas parallellt med väg 15 som gång- och cykelbana eller friliggande norr om området. Placeringen bör samordnas med eventuellt hållplatsläge. Detta markeras med streckad linje i bilden nedan.

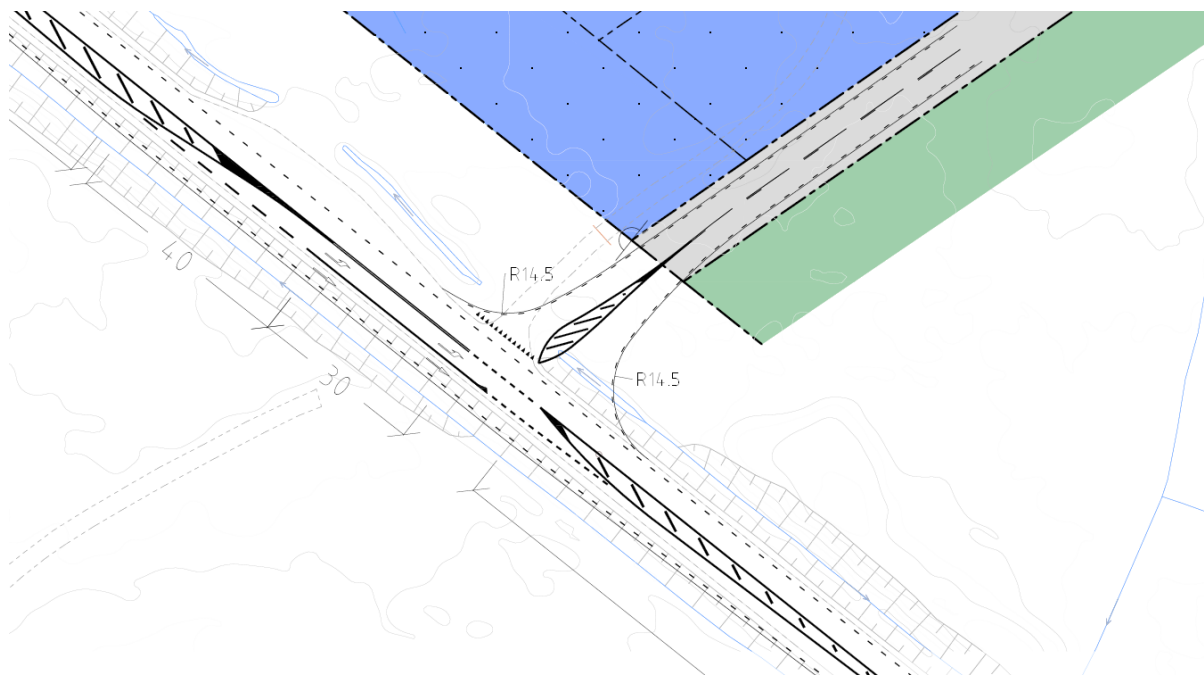
Inne på området är det i första hand gång- och cykelbana på lokalgatan till området som behövs. Denna bör läggas på östra sidan av lokalgatan för att kunna ansluta till passage över väg 15.



Figur 14, Bild från trafikutredningen: Förslag gång- och cykelväg österut

## Ny anslutning till väg 15

För detaljplanens genomförande behövs en anslutning från det nya området till väg 15. För att skapa en säker passage in, och för att säkra framkomligheten på väg 15, föreslås vänstersvängfält från väg 15 västerifrån. Vänstersvängfält in till området dimensioneras för 25 meter lastbil. Körfälten kan vara av minimilängd (30 meter). Vänstersvängfält krävs ej ur kapacitetssynpunkt men rekommenderas i trafikutredningen ur trafiksäkerhetssynpunkt på grund av stor andel av dygnstrafiken under morgonen som ska in på området. För att skapa en säker trafikmiljö även för gående och cyklister som korsar väg 15 bör hastighetssänkning övervägas. Detta kan ske antingen som förlängning av befintlig 50 km/h i samband med passagen över E4 eller som 60 km/h på samma sträcka.



*Figur 15, Bild från trafikutredningen: Trafikförslag – vänstersvängfält. I denna bild är gång- och cykelväg placerad inom naturmarken öster om gatan. Sedan denna bild togs fram har gatumarken i plankartan breddats med 5 meter åt öster så att gång- och cykelväg kan anordnas inom gatumark.*

# Konsekvenser

## Fastigheter och rättigheter

Befintlig fastighet, Misterhult 2:18, kommer att styckas upp i en eller flera fastigheter för industri eller kontor. I nuläget är det oklart hur många fastigheter som kan komma att bildas inom planområdet. Samtliga nya fastigheter ska utformas så att angöring kan ordnas från den nya gatan i östra delen av planområdet. Övriga delar av fastigheten Misterhult 2:18 kommer att bli allmän platsmark såsom lokalgata, naturmark och yta för fördröjningsmagasin.

Exploatören bekostar fastighetsreglering som krävs för avstyckning av kvartersmark. Upphävande av rättigheter, bildande av eventuella nya ledningsrätter ska ske genom ansökan om lantmåteriförrättning hos lantmäterimyndigheten. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med exploatering, exempelvis flytt av ledningar, anslutningsavgifter, bygglovsavgifter och eventuella utredningar.

Utförande och drift av allmän plats och av allmänt vatten- och avloppsnät inom planområdet bekostas av Markaryds kommun. Inom ett område i planområdets norra del har Länsstyrelsen 1991 lämnat tillstånd enligt 18 c § naturvårdslagen till markavvattning. Tillståndet till markavvattning bedöms inte påverka exploateringen av planområdet eftersom utsläpp från planområdet sker i sydöstra delen.

## Natur

Naturvärdesinventeringens slutsats är att om den ekologiska funktionen av våtmarkskomplexet och de äldre bokarna bevaras är förutsättningarna goda för att bevara de biologiska värdena i området som helhet.

Området med de äldre bokarna kan sparas inom kvartersmark och kan, utöver de biologiska värdena, bidra till en god gestaltning av området. Detta regleras däremot inte i detaljplanen. Om bokarna bevaras så bör de kopplas ihop med omkringliggande naturområden genom anläggande av en allé. Vid nedtagande av större bokar inom planområdet bör träden placeras på en solig plats i anslutning till andra yngre bokar i närheten av planområdet och där fågeln spillkråka noterats. På så sätt kan träden få en ny funktion som faunadepå. Likaså kan tallar och andra träd som huggs ner läggas som död ved i anslutning till sumpområdena i mitten och sydöstra delen av planområdet för att stärka fågeln talltitans livsmiljöer.

Detaljplanen innebär att en del av våtmarkskomplexet sparas, vilket är i linje med naturvärdesinventeringens slutsats.

I västra delen av planområdet säkras en spridningskorridor för flora och fauna längs västra gränsen.

## Grönområde

Cirka 60 hektar produktiv skogsmark kommer att försvinna till följd av detaljplanen. Skogsbruk är av nationell betydelse enligt MB 3 kap 4 §, Särskilda markanvändningsintressen. Jord och skogsbruk är av nationell betydelse: *Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.* Påverkan på skogsbruket bedöms som liten eftersom en mindre del av ett stort område tas i anspråk och bedömningen är att ett aktivt skogsbruk kan fortsätta att bedrivas i områdena runt planområdet.

Detaljplanen innebär även att sammanlagt cirka 20 hektar naturmark säkras som allmän natur. Bland annat säkras en befintlig våtmark.

## Landskapsbild

Med anledning av att det finns mycket uppvuxen barrskog i området och i Markaryd kommun i stort, så bedöms inte landskapsbilden som särskilt känslig. Det är endast i anslutning till E4:an som de långa

utblickarna finns. För att undvika att höglagrets volym blir för framträdande i vägrummet har byggrättens placering skjutits in något från vägen. Mellan industritomterna och E4:an sparas även ett parti skogsmark som natur, vilket säkerställer att befintliga träd bevaras.

## Miljö

### Miljöbedömning

Planförslaget bedöms inte gå emot syftena för de riksintressen som berör planområdet och det bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer negativt.

De nu kända förhållandena om området och planansökan innebär att det inte kan antas att det finns en risk för att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen utgår ifrån redovisad beskrivning av platsen, planen och undersökning av planens miljöpåverkan.

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

Planförslagens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Genomförandet av detaljplanen innebär en viss påverkan, dock inte betydande miljöpåverkan. Planområdet är till stora delar redan planlagt för industri, handel och kontor. Ny detaljplan är förenlig med syftet i gällande detaljplan. Ny detaljplan möjliggör en utökning av planområdet österut för att möjliggöra en bättre struktur och utformning av tomter.

De värden som riskerar att påverkas negativt bedöms avhjälpas med reglering av markanvändning och egenskapsbestämmelser inom planområdet. Exempelvis är vattenskyddsområdet en avgörande och viktig aspekt i planarbetet, som säkerställs genom reglering av markanvändning och egenskapsbestämmelser.

### Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd.

### Dagvatten

Nederbörd på grönområden inom planområdet kommer till största del infiltrera ner i marken. Föroreningshalten på vatten som infiltrerar genom grönområden/naturmark bedöms inte vara högre än för befintlig situation. Dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet ska samlas upp i och ledas mot dagvattendamm.

För att fördröja toppflöden som uppstår vid dimensionerande regn bör dammen ha en volym på cirka 43 000 kubikmeter. Detta regleras i detaljplanen. Vid användning av gröna tak reduceras fördröjningsbehovet.

Genom att ha möjlighet att strypa utflödet från planområdet vid släckningsarbete eller annan olycka så skyddas omgivningen och recipienten. Detaljplanen reglerar att utlopp från fördröjningsmagasin ska förses med avstängningsmöjlighet.

Vid skyfall då ledningssystemens kapacitet överskrids är höjdsättningen av planområdet mycket viktig för att säkerställa en avrinning för att skydda bebyggelsen och inte påverka omgivningen negativt. I det aktuella fallet ska höjdsättningen av planområdet projekteras så att hårdgjord mark lutar österut så att flödesriktningen leds bort från vattenskyddsområdet. Detta regleras i detaljplanen.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Planförslaget medför trafikalstring till, från och inom planområdet, utan att det bedöms påverka överskridande av MKN för luft.

## Vatten

MKN vatten bedöms inte påverkas. Föroreningshalten på vatten som infiltrerar genom grönområden/naturmark bedöms inte vara högre än befintlig situation. Dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet ska samlas upp i och ledas mot dagvattendamm. Hårdgjorda ytor bör utföras som icke-permeabla så att förorenat vatten inte ska kunna infiltrera och på sikt påverka vattenskyddsområdet negativt.

## Hälsa och säkerhet

### Beräkning av omgivningsbuller

Planområdet ligger knappt en kilometer från närmaste bostadsbebyggelse. Avståndet bedöms vara tillräckligt och omgivningen bedöms inte påverkas av buller från verksamheterna.

### Översvämning

En skyfallsanalys har gjorts i samband med dagvattenutredningen. I analysen antas skyfall vara ett 100-årsregn med en timmes varaktighet; och med en antagen klimatfaktor på 1,25 motsvarar denna händelse en volym på 68 millimeter.

Analysen i Scalgo Live tyder på att i befintlig situation fylls alla lågpunktsvolymerna inom planområdet upp; det finns alltså inga volymer som är tillräckligt stora för att ha en dämmande effekt på ytlig avrinning. För att situationen nedströms inte ska förvärras är det viktigt att bibehålla volymerna som för hela planområdet motsvarar cirka 6500 kubikmeter. Den största och djupaste volymen inom planområdet finns i den sydvästra delen och ligger inom området för vattenskyddsområde som säkras i planförslaget som naturmark. Denna och ytterligare lågpunktsvolymerna inom vattenskyddsområdet kommer att bevaras även efter exploatering.

Höjdsättningen ska också utföras så att dagvatten leds bort från byggnader och så att instängda områden förhindras.

### Olyckor

Inga byggrätter möjliggörs inom riskområde (150 meter) för E4:an som är led för farligt gods.

Den del av planområdet som ligger inom vattenskyddsområde regleras som naturmark för att minimera risken för olyckor som kan påverka vattenskyddsområdet.

## Sociala

### Barn

Möjligheten för barn att röra sig inom och till planområdet bedöms som bristande. Området avses i första hand användas för lager och industri, vilket inte är områden som barn bör vistas i.

## Riksintressen

### Vattenförsörjning

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset. Vattenskyddsområdet säkras som naturmark.

### Totalförsvaret

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

### Rörligt friluftsliv

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Landskapet bedöms tåla de bebyggelsevolymerna som föreslås inom området. Området är inte heller placerat i närheten av bostadsbebyggelse. Detta tillsammans med områdets omedelbara närhet till befintlig infrastruktur gör platsen lämpligt för ändamålet.

## Trafik

### Motortrafik

En trafikutredning har tagits fram (Sweco AB, 2023-10-09) som underlag för detaljplanen. Trafikutredningen utgår från den planerade markanvändningen.

Kapacitetsberäkningar har utförts både för ett nuläge med befintliga trafikmängder samt för ett prognosår 2040, där den alstrade trafiken från det planerade området räknas in. Baserat på detaljplanens läge i Markaryd samt fysiska förutsättningar bedöms en övervägande del av personalen ta sig till arbetet med bil. Beräkning av trafikallsträngen baserat på den planerade verksamheten görs utifrån att cirka 300 personer förväntas arbeta på området. Utöver detta har verksamheten angett att de har cirka 70 tunga transporter per dygn. En beräkning har även gjorts utifrån antaganden om 1,2 personer per bil för arbetsresor, med ett tillägg avseende nyttotrafik och besökare till verksamheten. De två beräkningsmetoderna ger en total trafikallstring för området på 700 respektive 810 fordon per vardagsdygn, varav cirka 20 procent tung trafik.

Utifrån resultatet av kapacitetsberäkningarna bedöms ingen risk för kapacitetsproblem finnas för trafiken på väg 15 med trevägskorsning och väjningsplikt. Dock kan ändå ett vänstersvängfält vara lämpligt att anlägga ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Det föreligger viss risk för köbildning för trafiken ut från området på eftermiddagen och därför möjliggör detaljplanen utrymme för två körfält för trafik som ska ansluta väg 15 från planområdet. Alternativt kan också sänkt hastighet förbi anslutningen till planområdet vara en lösning.

### Gång- och cykeltrafik

Möjligheten att kunna gå och cykla till planområdet från Markaryd centrum kan bli mer attraktiv i samband med att målpunkterna i området blir flera. Möjligheten att utveckla gång- och cykelnätet från Markaryds centrum till planområdet förutsätter förändringar utanför planområdet. På sikt bör gång- och cykelbana byggas på Hallarydsvägen upp till och eventuellt förbi väg 15. Passage över E4 kan när detta är utbyggt ske parallellt med väg 15 som gång- och cykelbana eller friliggande norr om området. Placeringen bör samordnas med eventuellt hållplatsläge för buss.

## Medverkande tjänstemän

Detaljplaneförslaget har tagits fram av Karolina Persson och Madeleine Meiby på Sweco Sverige AB i samråd med planarkitekter på miljö- och byggenheten samt berörda tjänstemän vid tekniska förvaltningen. Övriga berörda förvaltningar har fått ta del av, samt yttra sig över, detaljplanen under detaljplaneprocessen.

## Miljö- och byggenheten i Markaryds kommun, november 2023

Siv Modée

Miljö- och byggchef

Jonas Ronsby

Planarkitekt

Isabelle Mandegård

Planarkitekt