

Planbeskrivning

Detaljplan för Rörvik 1:89 m. fl. (Pulverfabriken)

Sävsjö kommun, Jönköpings län



Diarienummer: KS2023/408
Samrådshandling

Innehållsförteckning

Detaljplan för Rörvik 1:89 m. fl. (Pulverfabriken)	1
Inledning	4
Val av planförfarande och planprocessen.....	4
Planhandlingar	4
Plandata	4
Detaljplanens syfte	5
Syfte	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Planförslaget	5
Genomförandet.....	6
Kvartersmark	6
Användningsbestämmelser	6
Egenskapsbestämmelser	6
Vattenområde	7
Ärendeinformation	7
Befintligt	7
Illustrationer	8
Renovera fabriksbyggnaden.....	8
Småhusbebyggelse	8
Radhus	9
Flerbostadshus med centrumändamål i bottenplan	9
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Motiv till reglering	10
Användningsbestämmelser.....	10
Egenskapsbestämmelser	10
Genomförandefrågor	11
Organisatoriska frågor	11
Tidplan	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Fastighetsbildning.....	11
Rättigheter	11
Tekniska frågor	11
Ekonomiska frågor.....	12
Planekonomisk bedömning.....	12
Planavgift	12
Ersättningsanspråk	12
Drift dricksvatten, spillvatten och dagvatten	12
Planeringsförutsättningar	13
Kommunala	13
Planuppdrag.....	13
Detaljplan	13
Översiktsplan 2024	13
Riksintressen	13
Trafikkommunikation	13
Totalförsvaret och civilt flyg.....	14
Avfallshantering.....	14

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)	14
Miljö kvalitetsnormer	14
Luft	14
Vatten	14
Miljö	15
Dagvatten	15
Strandskydd	15
Hälsa och säkerhet	15
Södra stambanan	15
Omgivningsbuller	15
Farligt gods	16
Potentiellt förorenad mark	17
Pulverfabriken EBH-objekt 153 701	17
Geotekniska förhållanden	17
Hydrologiska förhållanden	18
Fysisk miljö	18
Pulverfabriken	18
Kulturmiljö	19
Sociala	19
Barnperspektiv	19
Service	19
Trafik	19
Teknik	20
Konsekvenser	20
Fastigheter och rättigheter	20
Miljöbedömning	21
Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808)	21
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 7 § miljöbalken (1998:808)	21
Strandskydd	21
Dagvatten	21
Kulturmiljö	21
Miljö kvalitetsnormer	21
Hälsa och säkerhet	21
Sociala	22
Barn	22
Riksintressen	22
Hushållningsbestämmelse enligt 3 kap miljöbalken	22
Trafik	22
Planeringsunderlag	22
Kommunala	22
Utredningar	22
Medverkande	22
Upprättad	23

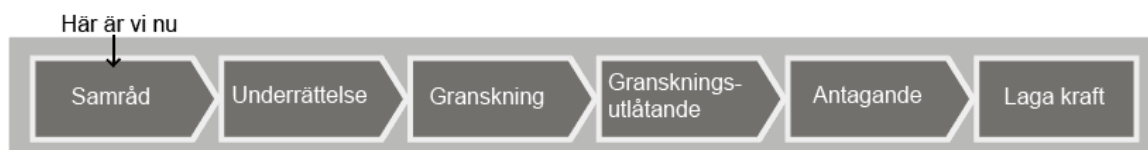
Inledning

Val av planförfarande och planprocessen

Framtagande av detaljplaner sker genom en demokratisk process, vilken syftar till att involvera berörda, för att förankra planförslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. Planförslaget anses inte motsäga översiktsplanen, det anses inte heller vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget antas inte medföra någon betydande miljöpåverkan. I och med detta handläggs detaljplanen med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Standardförfarandet innebär att planförslaget sänds ut på samråd. Synpunkter som kommer in under samrådstiden ligger till grund för ett reviderat förslag. Det reviderade förslaget utgör granskningshandlingar vilka efter underrättelse sänds ut på granskning. Granskningsskedet är sista möjligheten för berörda att lämna synpunkter. Synpunkterna sammanställs i ett granskningsutlåtande. Sker sedan inga större förändringar i planhandlingarna prövas detaljplanen för antagande.

Efter att detaljplanen antagits skickar kommunen ett meddelande om det till länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten och till dem som senast under granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Tidigast tre veckor efter att beslutet om antagande tillkännagetts på kommunens anslagstavla får detaljplanen laga kraft. Detta under förutsättningen att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen heller inte överprövat beslutet.



Figur 1: Illustration av planprocessens planförfarande att detaljplanen är i samrådsskedet.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Plandata

Planområdet ligger i centrala Rörvik och omfattar ungefär 4 500 kvadratmeter. Den 7 november 2023 beslutade Kommunstyrelsen att uppdra Utvecklingsavdelningen att påbörja en ny detaljplan för attraktiva bostäder i strandnära läge.

Platsen har varit planlagd för småindustriändamål enligt byggnadsplan från 1958. Det har huserat ett möbelsnickeri på platsen från 1947 fram till 1990-talet. Senaste verksamheten har varit förpackning av tvättmedel och sedan 2015 när kommunens industribolag köpte fastigheterna, har industribyggnaden stått tom.

Med det centrala läget och kommunens investering av en ny grundskola för F-9, finns det incitament att möjliggöra för attraktiva strandnära bostadstomter i Rörvik.



Figur 2: Kartbild över Rörvik tätort som visar planområdet i svart streckad linje.

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål och i bottenvåningen även för centrumändamål. Omgivande kvartersstruktur består av såväl stora industribyggnader som fristående småhus. Styrande egenskaper i detaljplanen bygger på reglering av byggrätten gällande byggnadsvolym och placering för att bevara områdets strukturella karaktär.

Beskrivning av detaljplanen

Planförslaget

Planförslaget ändrar markanvändningen småindustri till bostäder i centrala Rörvik. Platsen ligger i strandnära läge i området Oset enligt Översiktsplan 2024, som också pekar att platsen ska utvecklas till en mångfunktionell användning.

Planområdet omfattar cirka 4 500 kvadratmeter, där kvartersmark för bostäder och centrumändamål omfattar cirka 3 500 kvadratmeter. Planförslaget är utformat för att möjliggöra olika byggrätter. Det finns en efterfrågan på strandnära villatomter i Rörvik, varav tre stycken inryms inom föreslagen kvartersmark. Planförslagets huvudsakliga markanvändning är bostäder. Planförslaget möjliggör även uppförande av radhus eller ett större flerbostadshus med centrumändamål i bottenplan. Planförslaget skapar en flexibilitet i planområdet och ge förutsättningar att på en central plats erbjuda valmöjligheter för byggherrar. Markanvändningen centrumändamål är kompletterande i planområdet och begränsas till bottenplan (markplan).

Planförslaget begränsar exploateringen gällande byggnadsytan genom att ange en totalhöjd på 10 meter för byggnadsverk och att största byggnadsarea är 60% av fastighetsarean inom användningsområdet. Det gör att maximala byggnadsvolymen följer den historiska storleken på industribyggnaderna inom kvarteret.

Prickmark är utlagd 2 meter från Norrgatan och mot grannfastigheterna. Det är för att byggnaderna inte ska krypa för nära och placera sig likadant som industribyggnaden idag. Sen återfinns prickmark till större delen av kvartersmarken mot vattnet. Det är för att bebyggelse inte ska placeras för nära Hillen och att det kan tillskapas en tyst bakgråd för hanteringen av omgivningsbuller, samt att bakgården kan vara en del av ytan på tomten som kan tillåtas översvämmas vid högre vattennivå i Hillen.

Genomförandet

Detaljplanens genomförande är 5 år för hela planområdet och börjar gälla från och med det datum detaljplanen får laga kraft. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 21§ i PBL.

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

B - Användningsbestämmelsen anger bostäder som markanvändning. Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5§ 1st 3p PBL.

C - Användningsbestämmelsen anger centrum som markanvändning. Med centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5§ 1st 3p PBL.

Egenskapsbestämmelser

Prickmark - Egenskapsbestämmelsen anger begränsning av markens utnyttjande. Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11§ 1st 1p PBL.

s₁ - Egenskapsbestämmelsen anger byggnaders användning. Centrum endast i bottenplan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11§ 1st 2p PBL.

s₂ - Egenskapsbestämmelsen anger byggnaders användning. För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 12§ 1st 2p PBL.

h₁ - Egenskapsbestämmelsen anger höjd på byggnadsverk. Högsta totalhöjd är 10 meter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11§ 1st 1p PBL.

a₁- Egenskapsbestämmelsen anger upphävande av strandskydd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 17§ PBL.

e₁ - Egenskapsbestämmelsen anger utnyttjandegrad. Största byggnadsarea är 60% av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 11§ 1st 1p PBL.

Vattenområde

W - Användningsbestämmelsen anger vattenområde som vattenanvändning. Syftet med bestämmelserna är att avgränsa vattenområden från andra områden för att visa vilket vatten som ska hållas öppet och där karaktären av öppet vatten ska behållas. Regleringen är alltså i stort sett begränsad till att hålla vattenområden fritt från störande ingrepp. Bestämmelsen har stöd i 4 kap 5§ 1st 3p PBL.

Ärendeinformation

1. Sävsjö kommun
2. Detaljplan för Rörvik 1:89 (Pulverfabriken) med flera
3. KS 2023/408
4. *Hänvisning till beslutsprotokollet*
5. Detaljplanen är påbörjad 2023-11-07, KS 2023/314 § 393
6. Detaljplanen fick laga kraft xx-xx-xx, KF xxxx/xx § xxx

Befintligt

Idag är platsen reglerad för småindustriändamål med två våningar. Byggnaden står tom idag och används av kommunens gata och parkavdelning som lager för grus och utemöbler. Tomten består till ungefär hälften av industribyggnaden och resterande gårdsplan är asfalterad.



Figur 3: Bilden visar den befintliga gamla fabriken som står där idag.

Illustrationer

Renovera fabriksbyggnaden

Renovering av befintlig byggnad till bostäder och centrumändamål vore ett alternativ genom att utnyttja befintliga byggnaden.



Figur 4: Bilden visar hur en enklare renovering av gamla fabriksbyggnaden kan innebära, med att måla fasaden och installera nya fönster.

Småhusbebyggelse

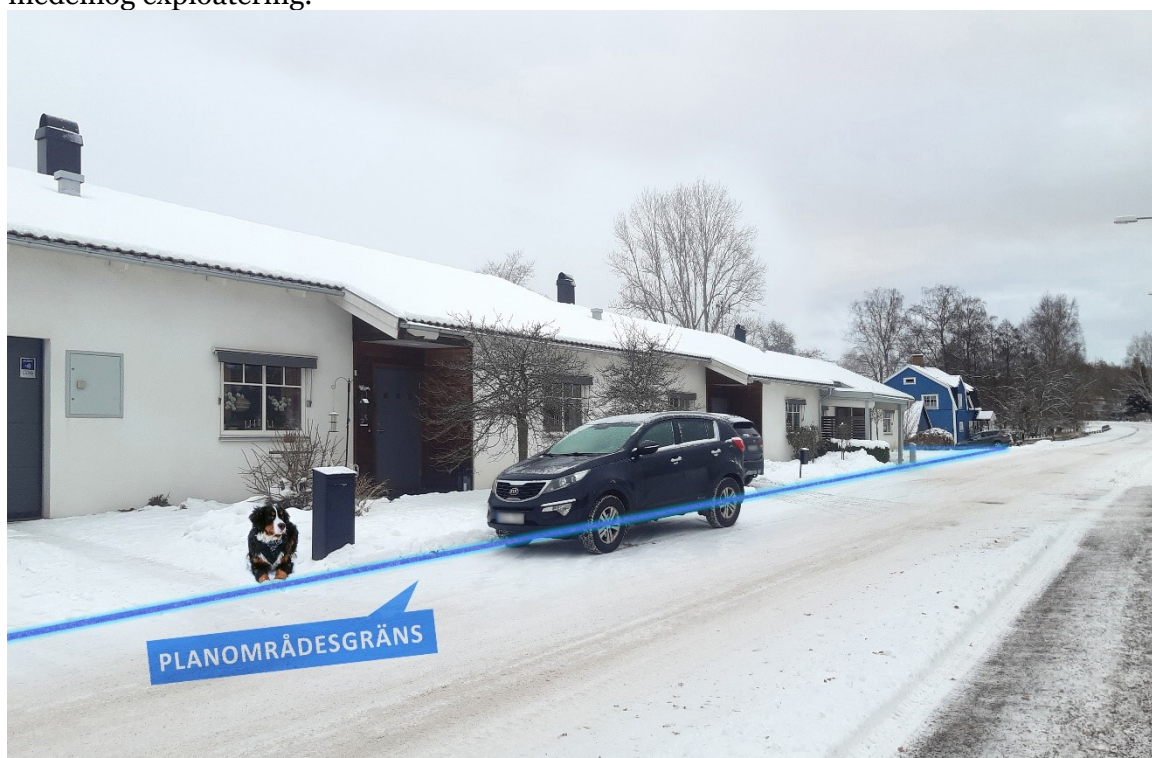
Planförslagets flexibilitet möjliggör för att befintliga byggnaden rivs och ge plats för 3 villor inom planområdet. Vilket skulle anses som en låg exploatering.



Figur 5: Illustration över hur tre medelstora villor skulle kunna placeras i planområdet.

Radhus

Planförslaget möjliggör för att bygga radhus inom planområdet, vilket motsvarar en medelhög exploatering.



Figur 6: Illustration över hur ett radhus kan byggas i planområdet.

Flerbostadshus med centrumändamål i bottenplan

Illustrationen visar planförslagets maximala byggrätt och högsta möjliga exploatering. Det är ett flerbostadshus som utnyttjar högsta totalhöjd och byggnadsarea som planförslaget möjliggör. Planförslaget reglerar inte fasadmateriell och fönster är endast visuella egenskaper i illustrationen. Det planförslaget reglerar är total höjd, placering och byggnadsarea.



Figur 7: Illustrationen visar den maximala byggrätten enligt planförslaget, gällande totalhöjd och byggnadsarea.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser

B - Bostäder. Motiv: Bestämmelsen finns för att möjliggöra bostadsbebyggelse.

C - Centrum. Motiv: Bestämmelsen finns för att i bottenplan tillåta centrumverksamheter ifall det byggs ett större flerbostadshus.

W - Vattenområde. Motiv: Bestämmelsen finns för att bevara karaktären av öppet vatten utmed strandlinjen.

Egenskapsbestämmelser

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad. Motiv: Bestämmelsen finns för att byggnader ska placeras i anslutning till gatan och inte nära vattnet. Området mellan byggnad och vattnet ska kunna tåla översvämningar vid högre vattenstånd i Hillen.

s₁ - Centrum endast i bottenplan. Motiv: Bestämmelsen finns för att begränsa centrumändamål för att bibehålla planförslaget huvudsakliga användning med bostäder.

s₂ - För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Motiv: Bestämmelsen finns för att fasad mot gatan kommer att vara bullerutsatt från järnvägens buller och att det ska uppföras en tyst sida mot vattnet.

h₁- Högsta totalhöjd är 10 meter. Motiv: Bestämmelsen finns för att begränsa den totala höjden för att bebyggelsen inte ska sticka ut från områdets struktur.

a₁- Upphävande av strandskydd. Motiv: Bestämmelsen finns för att strandlinjen idag är inte tillgänglig för allmänheten eftersom grannfastigheterna går hela vägen ner och industritomten är inhägnad. Stranden i planområdet är belagd med asfalt och är inte gynnsamt för djur och växter som begränsar strandens biologiska värde. Sammantaget saknar området betydelse för strandskyddets syfte och kan därmed upphävas.

e₁ - Största byggnadsarea är 60% av fastighetsarean inom användningsområdet. Motiv: Bestämmelsen finns för att all kvartersmark inte ska bebyggas och att det finns ytor för trädgård, parkering och uteplatser.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Efter samråd och granskning antas planen av kommunfullmäktige. Kommunen verkar för att planens antas under det fjärde kvartalet 2024. Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum planen får laga kraft.

Verksamhetsområde för vatten och avlopp kommer att kvarstå som det är idag. Njudung Energi är huvudman för det kommunala VA-nätet.

E.On har områdeskoncession inom planområdet och ansvarar för kapacitet och utbyggnad av elnätet inom planområdet. Om planens genomförande innebär flyttning eller ändring av E.Ons befintliga anläggningar ska dessa bekostas av exploatören.

SavMan AB förser området med kommunikationsledningar.

AB Sävsjö industribyggnader (ABSI) äger fastigheterna i planområdet idag och ansvarar över den befintliga industribyggnaden i planområdet.

Tidplan

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan

- Samråd andra kvartalet 2024
- Granskning tredje kvartalet 2024
- Antagande fjärde kvartalet 2024
- Därefter laga kraft

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommande fastighetsbildning får anpassas till den bebyggelse som blir aktuell inom området. Om det byggs ett flerbostadshus kommer sannolikt all kvartersmark att bilda en fastighet, om det byggs radhus eller villor blir det sannolikt flera fastigheter. Samfälligheten Rörvik s:10 bör oavsett bebyggelse överföras till den eller de fastigheter där bostadshus byggs, den mark som är kvartersmark för BC och inte vattenområdet W.

Kommunen har initierat en fastighetsbestämning berörande fastigheterna Rörvik 1:89 och Rörvik 1:112 med flera.

Kommunen ska köpa Rörvik 1:89 och 1:112 av AB Sävsjö industribyggnader efter att byggnaden har rivits och den förorenad marken har sanerats.

Rättigheter

Det finns inga kända rättigheter inom planområdet.

Tekniska frågor

Det har gjorts två miljötekniska markundersökningar som visar på förorenad mark.

När byggnaden rivs ska en miljöinventering göras av rivningsmaterialet och provtagning genomförs under grundplattan. Även kompletterande provtagningar runt

provpunkterna som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM) ska genomföras.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen har kostnader förenade med framtagandet och genomförandet av detaljplanen. De större kostnaderna är när industribyggnaden rivs eller renoveras. Det som planförslaget sparar in i kostnader är att det inte behövs anläggas nya gator eller vatten- och avloppsledningar.

Eftersom det är en gammal industri finns det förorenad mark som har behövts undersökas och det har inneburit kostnader. I enlighet med miljöbalken är det den som förorena som ska stå för kostnaderna ifall det behövs saneringsåtgärder.

Det kommunägda företaget AB Sävsjö industribyggnader förvärvade fastigheterna 2015 och anslöt ett avtal med dåvarande verksamhet (Clemendo) som ska stå för kostnader gällande sanering av förorenad mark.

AB Sävsjö industribyggnader kommer att ansvarar för hanteringen av den befintliga industribyggnaden och förorenade marken. Efter det kommer kommunen gå in som exploatör och köpa fastigheterna av AB Sävsjö industribyggnader gentemot kostnaden bolaget har lagt ner.

Planavgift

Kommunen tar ut planavgift för detaljplanen.

Ersättningsanspråk

Ersättning och inlösen regleras i 6 och 14 kap plan- och bygglagen (210:900). Ersättningsanspråk får framställas och hanteras inom kommande fastighetsbildningsåtgärder.

Drift dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Området ingår redan i kommunens verksamhetsområde för VA.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade om att påbörja en ny detaljplan den 24 oktober 2023.

Detaljplan

Det finns en gällande detaljplan *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Rörviks stationssamhälle* som fick laga kraft 1958-09-18. Detaljplanen reglerar mark- och vattenanvändningen för JmII (småindustriändamål) och BjFII (bostads-småindustriändamål, friståendehus).

För aktuellt planområde är den huvudsakliga markanvändningen idag småindustriändamål och att det finns möjlighet att upprätta en bostadsbyggnad tillhörande till industriverksamhet.

Översiktsplan 2024

Området pekas ut inom utvecklingsområde Oset. Områdets utvecklingsinriktning är mångfunktionell bebyggelse.

Ställningstaganden och konsekvenser

- Område centralt i Rörvik där det idag finns både industrilokaler och bostäder.
- Området är lämpligt att omvandla mot mer bostadsbebyggelse och för att skapa ett attraktivare centrumområde i Rörvik.

Hänsyn

- Inom området finns flera potentiellt förorenade områden.
- Området omfattas delvis av strandskydd, men borde anses vara ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddens syfte. En exploatering av området skulle kunna stärka allmänhetens tillgång till strandområdet.
- Området ligger i närheten av järnvägen och hänsyn behöver tas till både risken för olyckor för transporter för farligt gods och risken för höga bullernivåer.
- Delar av området ligger inom strandskyddsområde från Hillen. Strandområdet är redan ianspråktaget av befintlig bebyggelse och därför kan det finnas underlag för att upphäva eller få dispens från strandskyddet. Detta behöver beaktas i kommande detaljplanearbete.

Riksintressen

Riksintressen är områden som anses vara av nationell betydelse. Dessa områden bedöms innehålla nationellt viktiga värden och kvaliteter. Riksintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värde eller kvaliteter. Riksintressen regleras i miljöbalken (1998:800) kapitel tre och fyra.

Trafikkommunikation

I Sävsjö kommun finns Södra stambanan som är ett riksintresse för trafikkommunikationer nationellt och internationellt, och ingår i det utpekade TEN-T nätet och är viktigt för person- och godstrafik. Stambanan sträcker sig mellan Malmö och Stockholm och passerar igenom kommunens följande orter: Sävsjö, Stockaryd och Rörvik. För järnvägen inom Sävsjö kommun gäller ett rekommenderat avstånd om upp till 30-50 meter för ny bebyggelse (Länsstyrelsen i Jönköpings län, 2022:12).

Aktuella planområdet är ungefär 150 meter från järnvägen och håller sig utanför det rekommenderade avståndet.

Totalförsvaret och civilt flyg

Hela kommunen täcks av MSA-område för civilt flyg från Växjö flygplats och totalförsvaret Hagshults övningsflygplats. Vid planläggning av höga byggnader och anläggningar, krävs samråd med Luftfartsverket, Försvarmakten och den berörda flygplatsen. Höga byggnader och anläggningar styrs enligt 6 kap 25§ i Luftfartsförordningen (2010:770), där föremål högre än 20 meter utanför och 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Platsen ingår i sammanhållen bebyggelse och har en höjdbegränsning på 45 meter.

Avfallshantering

Senast den 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling av förpackningsinsamling vara införd. Det innebär att de vanligaste förpackningarna som papper, plast, metall och glas ska samlas in fastighetsnära. Kravet kommer innebära att detaljplanering av bostäder behöver säkerställa att det finns utrymme och att det fungerar väl med fastighetsnära insamling. Producenterna av förpackningsavfall står för kostnaderna medan kommunerna har det operationella ansvaret för insamlingen av förpackningsavfallet. Kretslopp sydost är ett kommunalförbund som ansvarar för sophanteringen i Sävsjö kommun.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808)

Beskriver 1§ att ”Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.”

Området är exploaterat och är tänkt att få en annan användning. Idag används platsen som industri och det vore lämpligt att omvandla till bostäder med anledning av att platsen ligger centralt i Rörvik, samt i strandnära läge. Den närmsta omgivande bebyggelsen består mest av villor för bostadsändamål och det vore inte lämpligt att platsen fortsätter med sin huvudsakliga markanvändning industri, som gällande detaljplan anger.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Sävsjö kommun ligger under miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet som presenterats i en rapport för kalenderår 2022, gjord av Jönköpings läns luftvårdsförbund.

Vatten

Hillen: Uppnår god ekologisk status och ej god kemisk status enligt VISS (VatteninformationsSystem Sverige).

Hillen uppnår inte god kemisk status på grund av atmosfärisk deposition av bromerande difenyleter och kvicksilver. De föroreningar har mindre strikta miljökvalitetsnormer eftersom nästan alla sjöar har samma problem med långväga luftföroreningar från industrier.

Miljö

Dagvatten

Planområdet ingår idag i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheterna är idag anslutna till dagvattensystemet i området, men stora delar av fastigheterna sluttar ner mot Hillen varför avrinning från hårdlagda ytor nedanför gatunivå inte kan ledas till dagvattennätet. Det finns goda möjligheter att forma tomten till att hantera skyfall med sin närhet till Hillen. Dagvatten från hårdgjorda ytor är viktiga att de ansluts till dagvattennätet inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Minimerande av hårdgjorda ytor och att lutningar och terrassering görs i beaktning av omkringliggande fastigheter samt mot Hillen.

Strandskydd

Upprättandet av en ny detaljplan gör att strandskyddsbestämmelse träder i kraft inom hela planområdet.

Hälsa och säkerhet

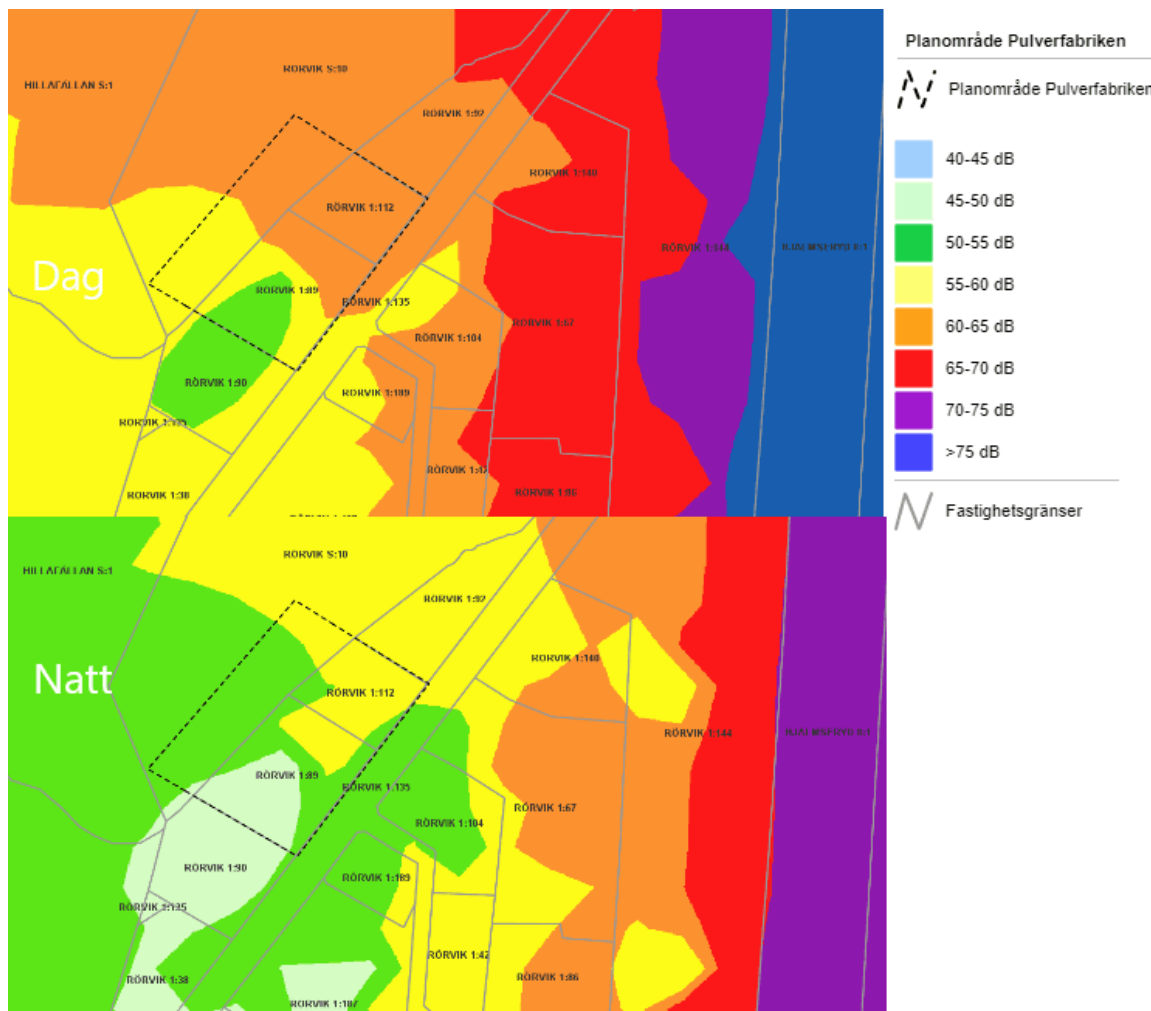
Södra stambanan

Omgivningsbuller

Trafikverket har gjort bullerberäkningar på Södra stambanan som är Rörviks främsta bullerkälla. Järnvägsbanan är mest trafikerad dagtid. Bullerkartläggningen från Trafikverket bygger på EU-direktivet 2002/49/EG och syftar till att kunna jämföra inom EU de mest trafikerade vägarna och järnvägarna i landet. Bullerkartläggningen utgår från att bullerkällan är 4 meter upp från marken och beräknas inte mot fasad.

Kartläggningen på Södra stambanan ger en inblick av bullerpåverkan som planområdet utsätts för, att det varierar från 55 dB(A) till uppemot 65 dB(A) dagtid. Slutsatser från karteringen är att planförslaget bör låta fasad mot gatan vara den mest bullerutsatta, så kallad tyst sida. En bättre ljudmiljö skapas därmed på baksidan. Vidare finns befintlig bebyggelse mellan järnvägen och planområdet som påverkar bullerspridningen och som kan ha funktionen av ljudbarriär.

Planområdets närmsta gräns till järnvägen är ungefär 150 meter.



Figur 8: Bullerkartläggning utmed järnvägen i RAILDEN från Trafikverket. Datamängden omfattar bullerkartläggningar enligt förordning för omgivningsbuller utförda 2007, 2012 och 2017. Kartläggningen 2017 omfattar beräknat buller för statliga vägar och järnvägar med en trafikering över 3 miljoner fordon årligen respektive 30 000 tåg per år samt flygplatser med fler än 50 000 flygrörelser per år.

Farligt gods

På Södra stambanan går det godståg med farligt gods, vilket innebär en viss förhöjd risk för planområdet som ligger ungefär 150 meter från spårområdet. Länsstyrelserna Skåne län, Stockholms län och Västra Götalands län har tagit fram en vägledning *Riskhantering i detaljplaneprocessen* (2006), för den fysiska planeringen intill vägar och järnvägar för farligt gods. Riktlinjerna visar hur riskhanteringen kan hanteras inom riskhanteringsprocess inom 150 meter från transportleden. Planförslaget innebär inte en nyexploatering utan ändrad användning av befintlig bebyggelse, gör att säkerhetsbedömningen blir annorlunda gällande säkerhetsavstånd. Viktigaste är att förändringen blir bättre än nuläget.

Det är fördelaktigt att det finns flertalet byggnader mellan planområdet och järnvägen. Järnvägsbanken ligger på lägre markhöjd (208 meter över havet) jämfört med Norrgatan (211 meter över havet) som angränsar till planområdet. Ett mindre antal personer kommer att bo i planområdet, vilket minskar samhällsrisken eftersom det är ett mindre antal personer som exponeras vid en olycka. Individrisken bedöms också lite lägre eftersom byggnader och topografin ger ett viss naturligt skydd. Det finns även riskreducerande ventilationsåtgärder som att intag av ventilationsluft kan konstrueras att det görs mot sjön, istället för mot Norrgatan och järnvägen.

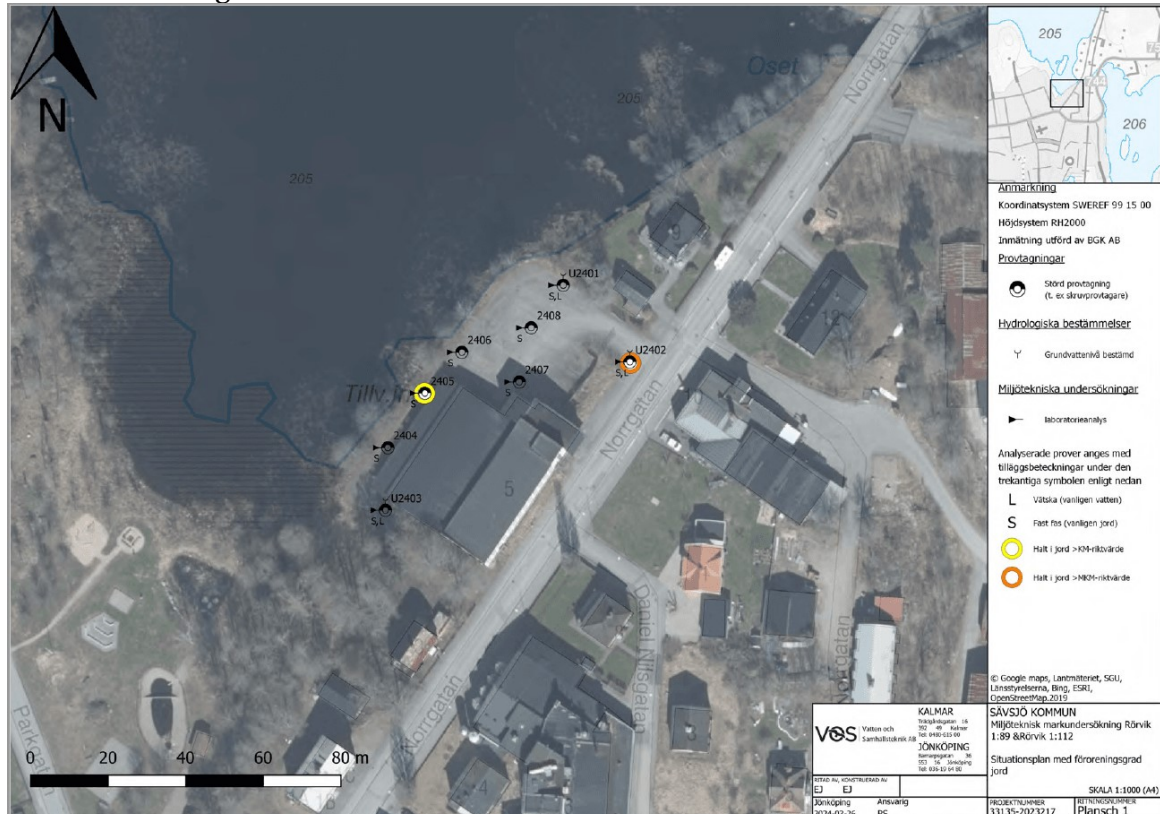
Insatstider Räddningstjänsten

De närmsta brandstationerna till Rörvik är i Stockaryd och Lammhult. Ungefärliga responstiden är 20-30 minuter med 5 personer. Från Brandstationen i Stockaryd tar det ungefär 10 minuter för räddningsfordonet att köra. Till planområdet är det god tillgång till räddningstjänst vid en olyckshändelse.

Potentiellt förorenad mark

Pulverfabriken EBH-objekt 153 701

Det finns en potentiell förorening i planområdet som har undersökts två gånger 2015 och 2024. I markundersökningen som gjort 2024 är det bekräftat att det finns förhöjda nivåer av barium och zink i marken. Det finns inga indikationer på att det finns spridning av föroreningar i grundvattnet. Gällande alifater C16-C35 som upptäcktes i den tidigare markundersökningen visar undersökningen från 2024 på en mindre mängd, vilket tyder på att det skett en del nedbrytning. Föroreningsbilden är låg och bedöms inte innebära en exponeringsrisk för människors hälsa och säkerhet. Vid en rivning av industribyggnaden bör en miljöinventering och provtagning göras under byggnaden. Sammanställt anses inte föroreningsbilden vara ett hinder för ändring av markanvändningen.



Figur 9: Karta över resultatet från miljötekniska markundersökningen gjort 2024.

Geotekniska förhållanden

Inom området är morän den dominerande jordarten och är en osorterad jordart som har stor variation i kornstorlek, från lerpartiklar till jättelika block (SGU:s kartunderlag jordarter 1:25000-1:50000). Marken på fastigheterna är bebyggd och av denna anledning finns inte ett behov av att genomföra en geoteknisk markundersökning. Befintliga byggnaders tyngder och markberedning har uppvisat en stabilitet. Det är viktigt vid eventuell rivning av byggnaden och förändringar av tomten att undersöka hur de nya förutsättningarna blir inom nästkommande byggskede.

Strandlinjen har fyllts ut och det finns inga indikationer på någon omfattande erosion. Eftersom strandlinjen är belägen i en mindre vik minskar uppkomsten av vattenströmmar som kan orsaka större åverkan av erosioner. Vid en förändring av tomterna vid en framtida markberedning kan det med fördel planteras växtligheter som kan utgöra naturliga erosionsskydd.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet tillhör huvudavrinningsområde *Lagan* i delavrinningsområdet *Utloppet av Hillen* (SMHI 2016, Vatteninformationssystemet Sverige). Vattnet rinner från Allgunnen via en kanal norr om planområdet till Hillen och sen vidare mot Rydasjön. SMHI har en mätstation sedan 1907 i kanalen mellan Allgunnen och Hillen, vilket ger en god insikt hur vattenflödet mellan Allgunnen och Hillen har varit fram till idag.

Utifrån den miljötekniska markundersökningen mars 2024, visades det i tre grundvattenrören, att grundvattnet uppmättes till cirka 0,76-2,57 meter under markytan. Grundvattenströmningen bedöms vara riktad åt nordväst mot Hillen och en hydraulisk gradient på cirka 1%.

Fysisk miljö

Pulverfabriken

Platsen består av en större industribyggnad med en större asfaltsyta på två fastigheter. Byggnaden och tomten är anordnad som en sutterängtomt mot gatan. Området är bebyggt och anlagt fram till sjön Hillen. Pulverfabrikens huvudbyggnad har tre våningar och på baksidan finns en tillbyggnad av plåt.



Figur 10: Bildkollage på Pulverfabriken från platsbesöket den 29 juni 2023.

Kulturmiljö

Pulverfabriken ingår i en byggnadsinventering från 2021, vilken byggnaden bedöms inneha ett högt allmänt bebyggelsevärde enligt plan och bygglagen kap. 8 §17. Det kulturmiljövärde som byggnaden har är dess utseende gällande taket, fönster, fasaden, entré, höjder, placeringen och färgvalet. Byggnadens ålder är placerad i modernismen från 1910–1980-talet.

I kommunens framtagna kulturmiljöunderlag från 2021 som beskriver tätorternas karaktärsområde, ligger Pulverfabriken i karaktärsområdet Osets industriområde.

Värdebevarande karaktärsdrag är:

- Byggnadernas placering på tomterna, byggnadshöjder och volymer.
- Den starka industrikarakteren med individuellt utformade byggnader.
- De äldre byggnadernas arkitektoniska kvaliteter och ursprungliga fasadmateriell, kulörer samt originaldetaljer som stärker områdets särpräglade karaktär.
- Det oregelbundna gatunätet som skapar ett intressant stadsrum.

Det kulturhistoriska värdet är en aspekt att förhålla sig till vid utformningen av en ny detaljplan. Det kan göras på olika vis till exempel genom styrande regleringar som styr utformningen på nya byggnader. En annan väg är att bevara byggnaden genom renovering.

Sociala

Rörvik är en liten tätort och avstånd till olika sociala mötesplatser eller aktiviteter är vanligtvis korta och tillgängliga. Från Planområdet når du i stort sett hela tätorten med ett avstånd på 1 000 meter. 1 000 meter brukar vara avståndet personer tolererar för att använda cykel eller gång, ett större avstånd övervägs andra färdmedel. I närheten av Pulverfabriken finns Hillenplatsen i Rörvik som är en mindre park vid sjön Hillen. Parken har sociala värden för att den erbjuder möjligheten till vila och rekreation.

Barnperspektiv

Utifrån ett barnperspektiv är bostadsbebyggelsen god eftersom det finns utbyggda gång- och cykelvägar utmed större vägar inom Rörvik. Det är ingen högtrafikerad väg för barn och unga att på egen hand ta sig till grundskolan som befinner sig cirka 400 meter bort. Hillenplatsen är en lekplats som ligger 200 meter bort. Planområdets centrala plats i Rörvik ger barn och unga möjlighet att på egen hand ta sig till vardagliga målpunkter.

Service

Närmaste vårdcentral är i Vrigstad eller Sävsjö.

Rörviks skola är en F-9-skola, som har en kapacitet att ta emot cirka 240 elever. Torget i Rörvik har blivit ortens nya centrum sedan 1970-talet, som omgärdas av seniorboendet Träffpunkten, en restaurang, en dagligvarubutik och busshållplats. Torget har även en mindre lekplats i mitten och utbud med parkering för bilar och cyklar.

Trafik

Cykelvägar i Rörvik är koncentrerade kring genomfartsvägen Storgatan. På Norrgatan har kommunen en uppritad gång- och cykelväg som ansluter till Hillenplatsen och Trafikverkets gång- och cykelväg utmed Storgatan.

I Rörvik finns det tillgång till kollektivtrafik i form av en regionbuss som går mellan Sävsjö och Lamnhult via Stockaryd (Regionbuss 363 JLT). Busslinjen är begränsad till vardagar måndag till fredag för arbetspendling eller till skola. Bussen kör inte på helger, vilket gör att möjligheten att använda kollektivtrafik i Rörvik är begränsad. Närmsta ort för att kunna använda lokalt tåg (Krösatåget Jönköping - Växjö), med cirka 9 dubbelturer på vardagar och cirka 6 dubbelturer på helgdagar, är från Lamnhult och Stockaryd.



Figur 11 Karta över statliga och kommunala gång- och cykelvägar i Rörvik.

Teknik

E.On Energidistribution AB har koncession över elnätet i planområdet.

Njudung energi AB har verksamhetsområde för vatten och avlopp i planområdet.

SavMAN AB förser området med fiberoptik

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Det beror lite på vilken exploatering det blir i planområdet. Om fastigheterna slås samman eller ombildas till flera fastigheter inom planområdet.

Det som är garanterat är att kommunen kommer att köpa fastigheterna av AB Sävsjö industribyggnader.

Den del av samfälligheten Rörvik s:10 som är kvartermark BC överförs till aktuell fastighet vid kommande fastighetsbildning.

Miljöbedömning

Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808)

Sammanvägda bedömningen av planförslaget är att det inte medför en miljöpåverkan på kulturvärden, naturvärden, sociala värden, materiella värden eller innebära en risk för människors hälsa och säkerhet. Planförslaget innebär att störande verksamhet som industri försvinner från platsen som tilläts idag. Platsen undersöks gällande potentiellt förorenad mark, vilket bidrar till att uppnå nationella målet om en giftfri miljö. Bostäder och centrumändamål belastar miljön mindre än industri.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 7 § miljöbalken (1998:808)

Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan, därav behövs det inte upprättas en miljökonsekvensbeskrivning.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs genom detaljplanen. Anledningen och motivet till upphävandet av strandskyddet finns i motivet till egenskapsbestämmelsen **a₁**.

Dagvatten

En framtida exploatering ger möjlighet att minska hårdgörandegraden i planområdet. Det skulle förbättra möjligheten att hantera dagvatten genom att minska behovet av kapacitet i dagvattennätet.

Kulturmiljö

Industribyggnaden i planområdet pekades ut i kommunen byggnadsinventering från 2021. Där byggnaden bedöms inneha ett allmänt bebyggelsevärde enligt plan- och bygglagen kapitel 8 §17. Detaljplanen presentera en viss flexibilitet och för att framhäva byggnadens bebyggelsevärde vore en renovering lämpligast. Byggnaden skyddas inte av planförslaget eftersom det är svårt att hitta en god ekonomisk resurshållning för ett flerbostadshus i Rörvik. Det finns en tillgång idag på lägenheter och den största efterfrågan är på villatomter i strandnära läge.

Alternativt för att visa på platsen historia är att nya byggnader i planområdet utformas utefter industribyggnadens funktisstil. Det kan göras genom att kommande radhus eller villor efterliknar fasad, fönster och tak. Detaljplanen anser dock att bebyggelsevärdet inte är av den beskaffenhet att det kan frångås i efterkommande byggnation.

Miljökvalitetsnormer

Planförslaget försvårar inte arbetet med att uppnå miljökvalitetsmålet för vatten och luft.

Hälsa och säkerhet

Planområdet är utsatt för buller mellan 50-65 dBA från järnvägen. Det är bullervärden som visar spridning över landskapet från järnvägsbanken och inte beräknad mot fasad. Byggnader inom planområdet kommer vara utsatt av bullervärden som överskrider

riktvärdet. Byggnation kräver att det anordnas en tyst sida mot vattnet som kommer vara den utformning som är attraktivast utifrån sitt strandnära läge. Det innebär att fasaden mot gatan som är riktad mot järnvägen kommer vara bullutsatt.

I planområdet finns det förorenad mark över riktvärdet för känslig markanvändning. Exponeringsrisken är låg och finns ingen spridning i grundvattnet och gör att möjligheten att sanera marken är god.

Sociala

Barn

Närheten till vardagliga målpunkter bidra till att barn och unga på egen hand kan ta sig till sina vardagliga aktiviteter.

Riksintressen

Påverkas inte negativt av detaljplanen.

Hushållningsbestämmelse enligt 3 kap miljöbalken

Bedöms som godhushållning av mark och vatten. Omvandla bebyggd central industrimark till bostäder och centrumändamål. Undersöker och bidra till en giftfrimiljö med anledning av förorenad mark.

Trafik

Detaljplanen bidra inte till större förändringar av trafikrörelse i Rörvik. Centralt läge i tätorten bidra till mindre bilberoende. Markanvändningen ändras från industri till bostäder vilket minskar tunga transporter till planområdet.

Planeringsunderlag

Kommunala

- Grundkartan är upprättad 2024-04-25 från kommunens digitala baskarta.
- Checklista undersökning om betydande miljöpåverkan 2024-04-05

Utredningar

- Översiktlig markundersökning Rörvik 1:112/1:189, Sävsjö kommun, Ragn-Sells Miljökonsult AB, 2015-01-12.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Pulverfabriken Rörvik, Rörvik 1:89 & Rörvik 1:112, Sävsjö kommun, Vatten och Samhällsteknik AB, 2024-04-26

Medverkande

Samhällsbyggnadsenheten
Emma Nordstrand, Samhällsbyggnadschef
Peter Ringberg, Mark- och exploateringsstrateg
Myndighetsförvaltningen
Åsa Elmersson, Kart- och GIS-ingenjör

Upprättad

Emanuel Johansson, Samhällsplanerare

Upprättad 2024-05-02

Reviderad xxxx-xx-xx

Antagen xxxx-xx-xx

Laga kraft xxxx-xx-xx