

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Rörvik 1:89 (Pulverfabriken) med flera, Rörvik tätort, Sävsjö kommun

Detaljplanen har varit föremål för granskning under perioden 2024-09-24 till och med 2024-10-22. Handlingarna har skickats till sakägare och funnits tillgängliga i Tillväxthuset och på kommunens webbplats. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Förslag till kompletterande förtydligande i planbeskrivningen

1. Avsnitt **Beskrivning av detaljplanen** under rubrik *Planförslaget* har fjärde stycket revideras genom att förtydliga prickmarkens betydelse för planförslaget.
2. Avsnitt **Motiv till detaljplanens regleringar** har motiv till *Prickmark* förtydligats med att formulera om motivtexten.
3. Avsnitt **Planeringsförutsättningar** har kompletterande beskrivning av genom förtydligande av texter och underlag som stärker förståelsen.
 - a. Under rubrik *Geotekniska förhållande* har underlag från markundersökningens skruvprovtagning lagts till och förtydligande av texten.
 - b. Under rubrik *Hydrologiska förhållande* har underlag från SMHI:s mätstation lagts till och även underlag från Länsstyrelsen i Jönköpings län skyfallskartering. Sen har texten skrivits om för att förtydliga kommunens bedömning.

Yttranden utan erinran

- Njudung Energi AB
- Trafikverket
- Sakägare 1
- Sakägare 2
- Lantmäteriet
- Räddningstjänsten

Yttranden med synpunkter

Nedanstående finns en sammanfattning av de inkomna yttrande som innehåller synpunkter samt kommentar med eventuell åtgärd som följd av yttrandet.

Länsstyrelsen i Jönköpings län

Geoteknik, markstabilitet

Planförslaget medger byggrätter med totalhöjd om 10 meter intill en slänt ca 10 meter från ett vattendrag. Markens förutsättningar kopplat till eventuell risk för erosion och instabilitet behöver därför säkerställas liksom Länsstyrelsen meddelade i samrådet. Planbeskrivningen anger att *"Marken på fastigheterna är bebyggd och av denna anledning finns inte ett behov av att genomföra en geoteknisk markundersökning då befintliga byggnaders tyngder och markberedning har uppvisat en stabilitet"*. Planbeskrivningen anger även att *"Det är viktigt vid eventuell rivning av byggnaden och förändringar av tomten att undersöka hur de nya förutsättningarna blir inom nästkommande byggskede"*. Den byggrätt som kommunen medger i en detaljplan är den byggrätt som gäller vilket innebär att kommunen behöver vara säker på att byggrätten är lämplig när planen antas. Aktuell plans syfte är att möjliggöra bostadsändamål och i bottenvåningen även centrumändamål. Den typen av byggrätt kan innebära andra omfattningar av byggnation och andra laster än vad befintlig bebyggelse gör. Att kommunen anger att det behöver undersökas hur förutsättningarna för markstabiliteten blir när byggnaden rivs antyder också att kommunen inte i dagsläget kan göra en bedömning om markens lämplighet för den byggrätt planen medger. Det behöver framgå av planhandlingarna om kommunen bedömer att markstabiliteten inom området är godtagbar för de byggrätter som planen medger. Det behöver också framgå utifrån vilket underlag kommunen kommit fram till den slutsatsen. Kommunen kan inte hänvisa till ett senare skede för att undersöka förutsättningarna för detaljplanens byggrätter.

Hälsa och säkerhet, förorenade områden

I och med att en detaljplan får laga kraft anses marken vara lämplig för den användning som planen anger. Kommunen får därför inte anta en detaljplan där detta inte säkerställs.

När planbestämmelse om villkor för lov eller startbesked används för att säkerställa markens lämplighet behöver åtgärderna vara avgränsade och preciserade och det ska framgå av planhandlingarna att åtgärderna går att genomföra och att åtgärden gör marken ändamålsenlig. Det ska vara tydligt för den enskilde fastighetsägaren att uppskatta vilka fysiska åtgärder som krävs och därmed även vilken ungefärlig kostnad åtgärden kan komma att innebära. Enligt Boverket måste kommunen även redovisa att den villkorade åtgärden leder till att marken blir lämplig för den ändrade användningen. Det innebär att det under planprocessen behöver utredas vilken åtgärd som är nödvändig för att marken ska bli lämplig. Hur mycket provtagningar och undersökningar som är nödvändiga beror på förutsättningarna i det enskilda fallet men undersökningar behöver göras i tillräcklig omfattning så att kommunen kan bedöma vilka åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig innan planen antas. Går det inte att utifrån undersökningar och platsens förutsättningar göra en bedömning av markens lämplighet för det föreslagna ändamålet kan kommunen inte använda bestämmelser om villkor utan måste se till att marken är lämplig innan planen antas.

I aktuell plan har kommunen i planbeskrivningen angett att kommunen ska köpa fastigheterna som planen omfattar när byggnaden rivits och marken sanerats och har även en administrativ bestämmelse som anger att *Bygglov får inte ges för bostad förrän marken inom det aktuella området har sanerats till de riktvärden som fastställts av Naturvårdsverket för känslig markanvändning (KM). (Begränsas av användningsgräns)*. Länsstyrelsens uppfattning är att kommunen inte tillräckligt utrett eller tagit ställning till vilka åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig och planhandlingarna behöver kompletteras med detta.

Risk för översvämning

Länsstyrelsen saknar fortfarande en beskrivning av hur plankartan utformats med tanke på risken kopplat till skyfall och översvämning/högt vattenstånd. Planhandlingarna saknar information om vilka områden inom planen som potentiellt kan översvämmas. Kommunen har inte tillräckligt visat att marken är lämplig utifrån risk för översvämning då det saknas information om hur stora ytor som vid högt vattenstånd kan svämmas över och hur ofta

detta riskerar att inträffa. I sammanhanget vill Länsstyrelsen uppmärksamma kommunen på att bygglovsbefriade åtgärder som exempelvis Attefallshus är möjliga att uppföra på prickmark.

Hälsa och säkerhet, buller

Regler om planläggning i bullerutsatta lägen finns framför allt i PBL och i miljöbalken samt i plan- och byggförordningen och förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). Vid planläggning av bostäder gäller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader som anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Med tanke på avståndet till järnvägen från föreslagen detaljplan bedömer Länsstyrelsen att planen gör det möjligt att uppfylla riktvärden för buller för fasad liksom för uteplats.

Kommunens kommentar

Geoteknik, Markstabilitet

Planbeskrivningen kompletterats för att tydliggöra att kommunen bedömer markstabiliteten som god. Denna bedömning baseras på underlag från skruvprovtagningar som utfördes i april 2024 av Vatten och Samhällsteknik AB, vilket beskriver jordlagerföljden i planområdet.

Förorenade områden

Utifrån att det inte finns någon föroreningsutbredning i grundvattnet bedömer kommunen att föroreningssituationen är begränsad. Vid rivning av befintliga byggnader kommer ytterligare provtagningar att genomföras under byggnaden. Marken kommer att behöva markberedas eftersom det finns torv/mull i jordlagerföljden samt påträffade förorening som behöver åtgärdas. För att motivera kostnaderna för rivning och markberedning krävs det att byggrätten för bostadsändamål finns efter saneringen, vilket gör att detaljplanen behöver antas innan åtgärderna genomförs.

Risk för översvämning

Enligt Länsstyrelsen i Jönköpings läns skyfallskartering är planområdet inte utsatt för översvämning till följd av skyfall.

Norrgatan ligger på en höjd av 209 meter över havet, tomten kommer att behöva förhålla sig till gatans höjd vilket indirekt kommer påverka på vilken höjd ny tomt kan förläggas till. Sjön, Hillen är belägen på 206 meter över havet. Prickmarken reglerar planens tomtmark till som lägst 207 meter över havet. Kommunen menar därigenom att man i plan har säkerställt att byggrätten kommer hamna 207-209 meter över havet. Det finns ingen historisk dokumentation som visar att planområdet har översvämmats.

Kommunens sammantagna bedömning är därmed att planen på ett fullgott vis hanterar översvämningsrisken.

Kommunen är medveten om att lagstiftaren tillåter bygglovsbefriade byggnader som kan vara planstridiga, vilket kan skapa problem när kommunen försöker säkerställa en god bebyggd miljö.

Buller

Kommunen noterar Länsstyrelsen bedömning.

Kommunstyrelsen föreslår besluta att

1. ta granskningsutlåtande som eget,
2. komplettera planbeskrivningen enligt granskningsutlåtandet

Emanuel Johansson
Samhällsplanerare
Samhällsbyggnadsenheten
Sävsjö kommun

Emma Nordstrand
Enhetschef
Samhällsbyggnadsenheten
Sävsjö kommun