

Planbeskrivning

# Detaljplan för Rörvik 1:89 m. fl. (Pulverfabriken) granskning Sävsjö kommun, Jönköpings län



Diarienummer: KS 2023/408  
Granskningshandling, datum för beslut

# Innehållsförteckning

Detaljplan för Rörvik 1:89 m. fl. (Pulverfabriken) granskning .....	1
Detaljplanens syfte .....	4
Beskrivning av detaljplanen .....	4
Val av planförfarande och planprocessen.....	4
Planhandlingar .....	4
Medverkande .....	4
Upprättad.....	4
Planförslaget .....	5
Genomförandet.....	5
Kvartersmark .....	5
Användningsbestämmelser.....	5
Egenskapsbestämmelser .....	5
Vattenområde .....	6
Ärendeinformation .....	6
Befintligt .....	6
Småhusbebyggelse .....	7
Radhus .....	8
Flerbostadshus med centrumändamål i bottenplan .....	8
Motiv till detaljplanens regleringar .....	9
Motiv till reglering .....	9
Användningsbestämmelser.....	9
Egenskapsbestämmelser .....	9
Genomförandefrågor .....	9
Organisatoriska frågor .....	9
Tidplan .....	10
Fastighetsrättsliga frågor .....	10
Fastighetsbildning.....	10
Rättigheter .....	10
Tekniska frågor .....	10
Ekonomiska frågor.....	10
Planekonomisk bedömning.....	10
Planavgift .....	11
Drift dricksvatten, spillvatten och dagvatten.....	11
Planeringsförutsättningar .....	11
Kommunala .....	11
Planuppdrag .....	11
Detaljplan .....	11
Översiktsplan 2024 .....	11
Riksintressen .....	12
Trafikkommunikation .....	12
Totalförsvaret och civilt flyg.....	12
Avfallshantering.....	12
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808).....	13
Miljökvalitetsnormer .....	13
Luft .....	13
Vatten .....	13
Miljö .....	13

Dagvatten .....	13
Strandskydd .....	13
Hälsa och säkerhet .....	14
Omgivningsbuller .....	14
Bullerberäkning .....	14
Riktvärden och regler .....	14
Bedömning .....	14
Åtgärder .....	14
Slutsats .....	14
Farligt gods.....	14
Insatstider Räddningstjänsten .....	15
Förorenad mark .....	15
Pulverfabriken EBH-objekt 153 701 .....	15
Geotekniska förhållanden.....	16
Hydrologiska förhållanden .....	16
Fysisk miljö .....	17
Pulverfabriken.....	17
Kulturmiljö .....	17
Sociala .....	18
Barnperspektiv .....	18
Service .....	18
Trafik.....	18
Teknik .....	18
Konsekvenser.....	19
Fastigheter och rättigheter .....	19
Fastighet Rörvik 1:89 och 1:112.....	19
Samfälligheten Rörvik s:10 .....	19
Miljöbedömning .....	19
Undersökning enligt 6 kap. 5 § miljöbalken (1998:808).....	19
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 7 § miljöbalken (1998:808) .....	19
Strandskydd.....	19
Dagvatten.....	19
Kulturmiljö .....	20
Miljö kvalitetsnormer .....	20
Hälsa och säkerhet.....	20
Barn .....	20
Riksintressen .....	20
Hushållningsbestämmelse enligt 3 kap miljöbalken .....	20
Trafik.....	20
Planeringsunderlag .....	21
Kommunala .....	21
Utredningar .....	21

## Detaljplanens 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.

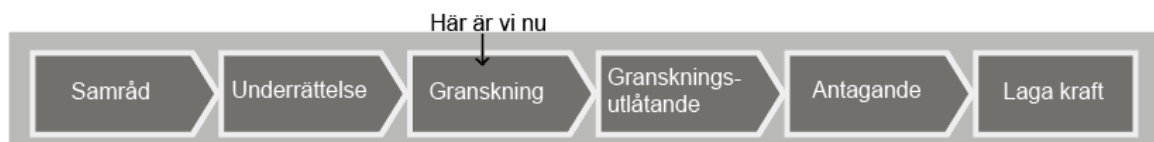
## Beskrivning av detaljplanen

### 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 11: Illustration av planprocessens planförfarande att detaljplanen är i granskningsskedet.

## Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

## Medverkande

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

## Upprättad

Emanuel Johansson, Samhällsplanerare

Upprättad 2024-05-02  
Reviderad 2024-08-29  
Antagen xxxx-xx-xx  
Laga kraft xxxx-xx-xx

## Planförslaget

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

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

Planförslaget begränsar exploateringen genom att ange en maximal byggnadshöjd på 10 meter och att största byggnadsarea får vara 60% av fastighetsarean inom användningsområdet. Detta säkerställer att byggnadsvolymen följer den historiska storleken på industribyggnaderna inom kvarteret.

Prickmark är utlagd 2 meter från Norrgatan och mot grannfastigheterna för att undvika att byggnader placeras för nära varandra, likt industribyggnaden idag. Prickmark återfinns även till större delen av kvartersmarken mot vattnet för att undvika bebyggelse nära Hillen, skapa en tyst bakgård för att hantera omgivningsbuller och tillåta översvämning 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 bostäder avses boende med varaktig karaktär, inklusive vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende och träningsbostäder kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Bostadskomplement som garage, parkering, tvättstuga, gäststuga, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus ingår också. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. PBL.

**C** - Användningsbestämmelsen anger centrum som markanvändning. Centrum omfattar verksamheter som butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. Komplement till centrumverksamheten som parkering, lastområden och utrymmen för anställda ingår också. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 5 § 1 st. 3 p. PBL.

### Egenskapsbestämmelser

**Prickmark** - Begränsar markens utnyttjande. Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. PBL.

**s<sub>1</sub>** - Anger byggnaders användning. Centrum endast i bottenplan. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. 2 p. PBL.

**s<sub>2</sub>** - Anger byggnaders användning. För bostäder som överstiger 35 m<sup>2</sup> ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 12 § 1 st. 2 p. PBL.

**h<sub>1</sub>**- Anger höjd på byggnadsverk. Högsta totalhöjd är 10 meter. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. PBL.

**a<sub>1</sub>**- Anger upphävande av strandskydd. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 17 § PBL.

**e<sub>1</sub>** - Anger utnyttjandegrad. Största byggnadsarea är 60% av fastighetsarean inom användningsområdet. Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 11 § 1 st. 1 p. PBL.

**a<sub>2</sub>**- Anger villkor för Bygglov. Bygglov får inte ges för bostad förrän marken inom det aktuella området har sanerats till de riktvärden som fastställt av Naturvårdsverket för känslig markanvändning (KM). Bestämmelsen har stöd i 4 kap. 14 § 4 p. PBL.

## Vattenområde

**W** - 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 och används av kommunens gata och parkavdelning som lager för grus och utemöbler. Tomten består till hälften av industribyggnaden och resterande gårdsplan är asfalterad.





Figur 22: Bilden visar den befintliga gamla fabriken som står där idag.

## 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 33: 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 44: 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 55: 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.

**s<sub>1</sub>** - Centrum endast i bottenplan. Motiv: Bestämmelsen finns för att begränsa centrumändamål för att bibehålla planförslaget huvudsakliga användning med bostäder.

**s<sub>2</sub>** - För bostäder som överstiger 35 m<sup>2</sup> 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.

**h<sub>1</sub>**- Högsta totalhöjd är 10 meter. Motiv: Bestämmelsen finns för att begränsa den totala höjden för att bebyggelsen inte ska sticka ut från områdets struktur.

**a<sub>1</sub>**- 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 enligt 7 kap. 18 c § 1 p. Miljöbalken (1998:808).

**e<sub>1</sub>** - 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.

**a<sub>2</sub>**- Villkor för bygglov. Motiv: Bestämmelsen finns för att det aktuella området ska saneras till de riktvärden som fastställts av Naturvårdsverket för känslig markanvändning (KM).

## Genomförandefrågor

### Organisatoriska frågor

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

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

E.ON har områdeskoncession inom planområdet och ansvarar för kapacitet och utbyggnad av elnätet. Om planens genomförande innebär flyttning eller ändring av E.ON:s befintliga anläggningar, ska dessa kostnader bekostas av exploitören.

SavMan AB förser området med kommunikationsledningar.

AB Sävsjö Industribyggnader (ABSI) äger för närvarande fastigheterna i planområdet och ansvarar för den befintliga industribyggnaden.

## 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 förorenade 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.

Planförslaget sparar in kostnader genom 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, vilket har inneburit kostnader. I enlighet med miljöbalken är det den som förorenat som ska stå för kostnaderna ifall saneringsåtgärder behövs.

Det kommunägda företaget AB Sävsjö Industribyggnader förvärvade fastigheterna 2015 och har ett avtal med den tidigare verksamheten (Clemendo) som ska stå för kostnader gällande sanering av förorenad mark.

AB Sävsjö Industribyggnader kommer att ansvara för hanteringen av den befintliga industribyggnaden och den förorenade marken. Efter detta kommer kommunen att gå in som exploitör och köpa fastigheterna av AB Sävsjö Industribyggnader gentemot de kostnader bolaget har lagt ner.

### **Planavgift**

Kommunen tar ut en planavgift för detaljplanen i samband med bygglov.

### **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.

Gällande detaljplanen inom planområdet kommer ersättas av planförslaget när det ha fått laga kraft.

### **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 strandskyddets 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 trafikommunikationer 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, Forsvarsmakten 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 höjdbegräsning 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 sophantering 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 närmste 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 i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheterna är anslutna till dagvattensystemet, men stora delar av området sluttar ner mot Hillen, vilket gör att avrinning från hårdgjorda ytor nedanför gatunivå inte kan ledas till dagvattennätet.

Det finns goda möjligheter att utforma tomten för att hantera skyfall, tack vare närheten till Hillen. Det är viktigt att dagvatten från hårdgjorda ytor ansluts till dagvattennätet inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp. För att minimera hårdgjorda ytor bör lutningar och terrasseringar utformas med hänsyn till omkringliggande fastigheter och Hillen.

### Strandskydd

Upprättandet av en ny detaljplan innebär att strandskyddsbestämmelser träder i kraft inom hela planområdet. Strandskyddet upphävs enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § punkt 1, eftersom platsen inte uppfyller strandskyddets syfte. Strandskyddets syfte är att långsiktigt:

1. Trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. Bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Anledningen till upphävandet är att platsen idag är bebyggd, hårdgjord och inhängnad, vilket gör att strandskyddets syfte inte uppfylls

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Planområdet ligger i närheten av Södra stambanan, vilket innebär att buller från tågtrafik är en viktig faktor att beakta vid planläggningen.

#### Bullerberäkning

En bullerberäkning har genomförts enligt Naturvårdsverkets rapport 4935, med hjälp av Buller TÅG version 5.2.4.1 från Trivector AB. Beräkningen är utformad för att räkna på den bullerutsatta fasaden i planområdet som är 150 meter från järnvägsspårets mitt. Resultaten visar följande:

- Ekvivalentnivå (dBA): 44,1
- Maxnivå (dBA): 81,2

Beräkningarna har utförts med hänsyn till olika tågtyper och deras hastigheter, samt mottagarens avstånd och marktyp.

#### Riktvärden och regler

Enligt Boverkets riktlinjer för buller vid detaljplanering gäller följande riktvärden för bostadsbebyggelse:

- Ekvivalent ljudnivå utomhus: 55 dBA
- Maximal ljudnivå utomhus: 70 dBA nattetid

#### Bedömning

Bullerberäkningen visar att den ekvivalenta ljudnivån ligger under riktvärdet på 55 dBA, vilket innebär att den kontinuerliga ljudnivån är acceptabel för bostadsändamål. Däremot överstiger den maximala ljudnivån på 81,2 dBA riktvärdet på 70 dBA nattetid. Detta innebär att åtgärder kan behöva vidtas för att minska bullernivån, såsom bullerskydd eller andra ljuddämpande åtgärder.

#### Åtgärder

För att säkerställa en god boendemiljö föreslås följande åtgärder:

- **Ljudisolerande fönster:** Användning av ljudisolerande fönster i bostäderna för att minska inomhusbullret.
- **Grönområden:** Skapande av grönområden mellan järnvägen och bostäderna för att fungera som en naturlig bullerbarriär.

För bostäder som överstiger 35 m<sup>2</sup> 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.

#### Slutsats

Med de föreslagna åtgärderna bedöms planområdet vara lämpligt för bostadsändamål trots närheten till järnvägen.

#### 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 samhällsriskerna eftersom det är ett mindre antal personer som exponeras vid en olycka. Individrisken bedöms också lite lägre eftersom byggnader och topografin ger ett visst 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.

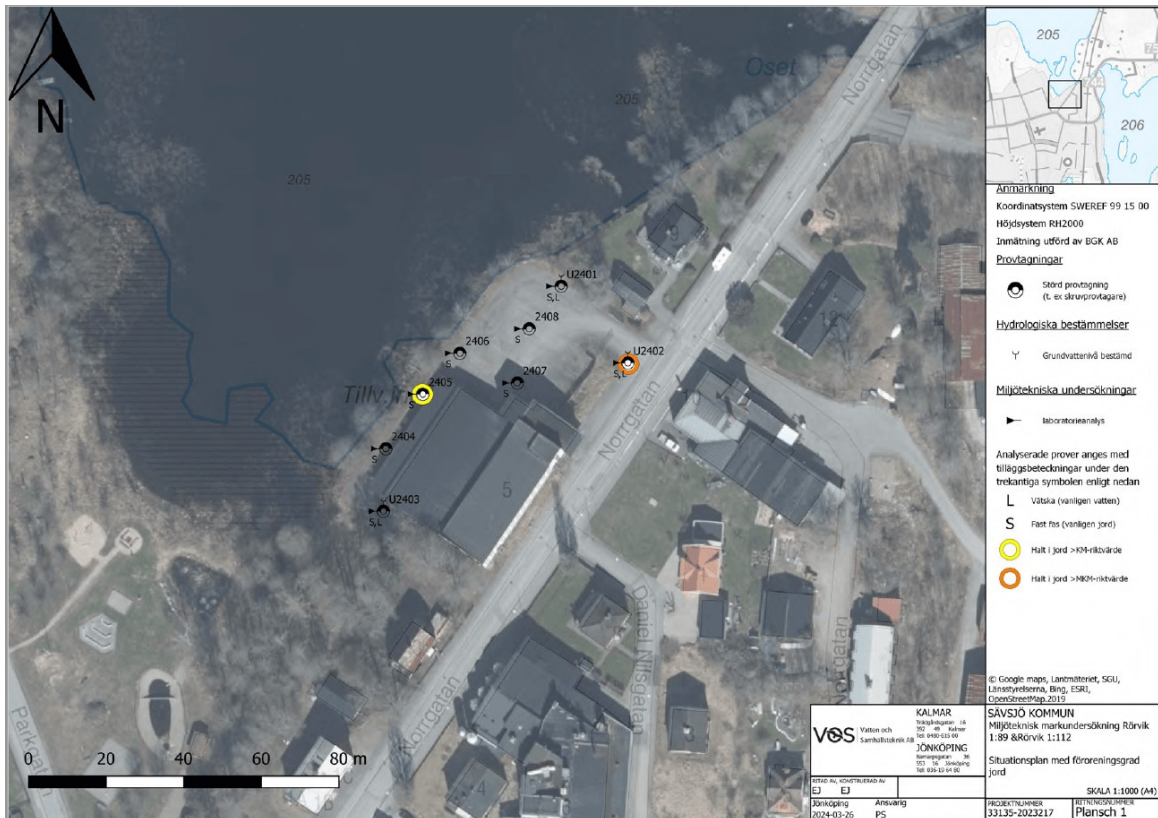
## **Förorenad mark**

### **Pulverfabriken EBH-objekt 153 701**

Det finns en potentiell förorening i planområdet som har undersökts två gånger, 2015 och 2024. I markundersökningen som gjordes 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 om följande åtgärder görs enligt Myndighetsförvaltningens krav.

1. En miljöinventering ska genomföras i samband med rivning av befintlig industribyggnad.
2. Jordprovtagning ska utföras på jorden under byggnaden efter rivning, samt i fler punkter i anslutning till provpunkt 2402 för att utreda utbredningen av barium- och zinkföroreningen.
3. Föroreningshalterna på fastigheterna ska klara riktvärdena för känslig markanvändning (KM) innan bygglov kan beviljas.

Saneringsåtgärderna ska verifieras av en oberoende miljökonsult och godkännas av kommunen. Dokumentation av saneringen ska lämnas in till byggnadsnämnden för granskning och godkännande.



Figur 66: 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 77: Bildkollage på Pulverfabriken från platsbesöket den 29 juni 2023.

### Kulturmiljö

Pulverfabriken ingår i en byggnadsinventering från 2021 och bedöms ha ett högt allmänt bebyggelsevärde enligt plan- och bygglagen kap. 8 §17. Byggnadens kulturmiljövärde ligger i dess utseende, inklusive tak, fönster, fasad, entré, höjder, placering och färgval. Byggnaden är från modernismen, daterad mellan 1910 och 1980-talet.

Enligt kommunens kulturmiljöunderlag från 2021, som beskriver tätorternas karaktärsområden, ligger Pulverfabriken i karaktärsområdet Osets industriområde. Värdebevarande karaktärsdrag:

- Byggnadernas placering på tomterna, byggnadshöjder och volymer.
- Den starka industrikarakteren med individuellt utformade byggnader.

- De äldre byggnadernas arkitektoniska kvaliteter och ursprungliga fasadmateriäl, kulörer samt originaldetaljer som stärker området sårpräglade karaktär.
- Det oregelbundna gatunätet som skapar ett intressant stadsrum.

Trots byggnadens kulturhistoriska värde saknas idag förutsättningar och en bostadsmarknad i Rörvik som gör det möjligt att behålla byggnaden. Konsekvensen av planförslaget kan bli att byggnaden rivs och bebyggelsevärdet försvinner från platsen.

## Sociala

Rörvik är en liten tätort där avstånd till sociala mötesplatser och aktiviteter är korta och tillgängliga. Från planområdet når du hela tätorten inom 1 000 meter, vilket är ett avstånd som de flesta tolererar för att cykla eller gå. I närheten av Pulverfabriken finns Hillenplatsen, en mindre park vid sjön Hillen, som erbjuder möjligheter till vila och rekreation.

## Barnperspektiv

Bostadsbebyggelsen är bra ur ett barnperspektiv eftersom det finns utbyggda gång- och cykelvägar längs de större vägarna i Rörvik. Det är ingen högtrafikerad väg för barn och unga att ta sig till grundskolan, som ligger cirka 400 meter bort. Hillenplatsen, en lekplats, ligger 200 meter bort. Planområdets centrala läge i Rörvik ger barn och unga möjlighet att själva ta sig till vardagliga målpunkter

## Service

Närmaste vårdcentral finns i Vrigstad eller Sävsjö. Rörviks skola är en F-9-skola med kapacitet för cirka 240 elever. Torget i Rörvik har blivit ortens nya centrum sedan 1970-talet och omgärdas av seniorboendet Träffpunkten, en restaurang, en dagligvarubutik och en busshållplats. Torget har även en mindre lekplats och parkering för bilar och cyklar.

## Trafik

Cykelvägar i Rörvik är koncentrerade kring genomfartsvägen Storgatan. På Norrgatan finns en gång- och cykelväg som ansluter till Hillenplatsen och Trafikverkets gång- och cykelväg längs Storgatan.

Rörvik har tillgång till kollektivtrafik i form av en regionbuss (Regionbuss 363 JLT) som går mellan Sävsjö och Lammhult via Stockaryd. Busslinjen är begränsad till vardagar för arbetspendling och skolresor. Bussen kör inte på helger, vilket begränsar möjligheten att använda kollektivtrafik i Rörvik. Närmaste ort för att använda lokaltåg (Krösatåget Jönköping - Växjö) är Lammhult och Stockaryd, med cirka 9 dubbelturer på vardagar och cirka 6 dubbelturer på helgdagar.

## 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

### Fastighet Rörvik 1:89 och 1:112

1. **Ägarbyte:** Kommunen planerar att köpa fastigheterna Rörvik 1:89 och 1:112 av AB Sävsjö Industribyggnader efter att industribyggnaden har rivits och den förorenade marken har sanerats.
2. **Sanering och rivning:** Innan ägarbytet kommer AB Sävsjö Industribyggnader att ansvara för rivningen av den befintliga industribyggnaden och saneringen av den förorenade marken.
3. **Ny bebyggelse:** Efter saneringen och rivningen kommer kommunen att utveckla området enligt planförslaget, vilket innebär att markanvändningen ändras från småindustri till bostäder och centrumändamål. Detta kan inkludera byggnation av villor, radhus eller flerbostadshus med centrumändamål i bottenplan.

### Samfälligheten Rörvik s:10

1. **Överföring av mark:** Samfälligheten Rörvik s:10, som är kvartersmark för BC och inte vattenområdet W, bör överföras till den eller de fastigheter där bostadshus byggs. Detta innebär att marken kommer att integreras i de nya fastigheterna som skapas genom fastighetsbildning.
2. **Fastighetsbildning:** Kommande fastighetsbildning kommer att anpassas till den nya bebyggelsen 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.

## Miljöbedömning

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

Den sammanvägda bedömningen av planförslaget är att det inte medför någon negativ miljöpåverkan på kulturvärden, naturvärden, sociala värden, materiella värden eller människors hälsa och säkerhet. Planförslaget innebär att den nuvarande störande industriverksamheten försvinner från platsen. Området undersöks för potentiellt förorenad mark, vilket bidrar till att uppnå det nationella målet om en giftfri miljö. Bostäder och centrumändamål har mindre miljöpåverkan än industri.

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

Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs.

## Strandskydd

Strandskyddet upphävs eftersom det platsen redan idag är ianspråktagen. Upphävandet görs enligt miljöbalken 7 kap. 18 c § punkt 1.

## Dagvatten

Framtida exploatering ger möjlighet att minska hårdgörande ytor i planområdet, vilket förbättrar hanteringen av dagvatten och minskar behovet av kapacitet i dagvattennätet.

## Kulturmiljö

Industribyggnaden i planområdet identifierades i kommunens byggnadsinventering från 2021 och bedöms ha ett allmänt bebyggelsevärde enligt plan- och bygglagen kapitel 8 §17. Detaljplanen erbjuder viss flexibilitet, och för att framhäva byggnadens värde vore en renovering lämpligast. Byggnaden skyddas inte av planförslaget eftersom det är svårt att hitta en ekonomiskt hållbar lösning för ett flerbostadshus i Rörvik. Det finns redan en tillgång på lägenheter, och den största efterfrågan är på villatomter i strandnära läge. Alternativt skulle nya byggnader i planområdet kunna utformas i industribyggnadens funktisstil, genom att efterlikna fasad, fönster och tak. Detaljplanen anser dock att bebyggelsevärdet inte är tillräckligt för att detta ska vara ett krav i efterkommande byggnation.

## Miljökvalitetsnormer

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

## Hälsa och säkerhet

bullerberäkning visar att den kontinuerliga ljudnivån är acceptabel för bostäder, men den maximala ljudnivån överstiger riktvärdena natttid. För att minska bullret föreslås åtgärder som ljudisolerande fönster och grönområden som bullerbarriärer.

Planförslaget inkluderar också en reglering för att säkerställa en tyst sida: För bostäder som överstiger 35 m<sup>2</sup> ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Med dessa åtgärder bedöms området vara lämpligt för bostäder.

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

## Barn

Närheten till vardagliga målpunkter gör att barn och unga själva kan ta sig till sina aktiviteter.

## Riksintressen

Riksintressen påverkas inte negativt av detaljplanen.

## Hushållningsbestämmelse enligt 3 kap miljöbalken

Planförslaget bedöms som god hushållning av mark och vatten. Det omvandlar bebyggd central industrimark till bostäder och centrumändamål, och bidrar till en giftfri miljö genom att undersöka och sanera förorenad mark.

## Trafik

Detaljplanen bidrar inte till större förändringar av trafikrörelsen i Rörvik. Det centrala läget i tätorten minskar bilberoendet. 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
- Bullerberäkning Pulverfabriken 2024-08-26