

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Rörvik 1:89 (Pulverfabriken) med flera

Rörvik tätort, Sävsjö kommun

Detaljplanen har varit föremål för samråd under perioden 2024-05-30 till och med 2024-07-04. Handlingarna har skickats till sakägare och funnits tillgängliga i Tillväxthuset och på kommunens webbplats. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Yttranden utan erinran

- Skanova (Telia Company) AB

Yttranden med synpunkter

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

Länsstyrelsen i Jönköpings län

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL

Hälsa och säkerhet, förorenade områden

Yttrande från Länsstyrelsen i Jönköpings län

Inom planområdet finns ett förorenat område, EBH-objekt id 153701, ”Åke Klang”, där förhöjda halter av bl.a. barium och zink påträffats. Enligt Länsstyrelsens uppgifter är den nuvarande verksamheten kategoriserad som en riskklass 3 med anledningen av osäkerheten kring hur tidigare verksamheter hanterat kemikalier. I närområdet (ca 100 m) finns även EBH-objekt id 153695, Rörviks Trävaruaffär där föroreningar påträffats av bl.a. klorfenoler, dioxin, aromatiska kolväten.

Av planbeskrivningen framgår att det förekommer provpunkter inom planområdet som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning. Kommunen anger i planbeskrivningen att när byggnaden rivs ska en miljöinventering göras av rivningsmaterialet och provtagning genomföras under grundplattan samt att kompletterande provtagningar runt provpunkterna som överskrider riktvärdet för känslig markanvändning ska genomföras. I planbeskrivningen anges också att befintlig byggnad skulle kunna bevaras och byggas om till bostäder eller centrumändamål.

När detaljplanen antas ska det vara säkerställt att marken är lämplig för det föreslagna ändamålet. Eventuella provtagningar som krävs för att säkerställa att marken är lämplig behöver därför göras innan planen antas. Om ett möjligt alternativ är att den befintliga byggnaden byggs om till bostäder eller centrumändamål där människor kommer vistas behöver det, förutom i marken under och runt huset, även säkerställas att byggnaden i sig och inomhusmiljön inte innebär någon risk för människors hälsa och säkerhet.

Det ska framgå av planen att riskerna för människors hälsa och säkerhet inom planområdet är utredda, och att kommunen bedömt och tagit ställning till markens lämplighet för föreslagen användning. Eftersom planen möjliggör för bostäder och centrumändamål behöver det vara säkerställt att marken uppfyller riktvärden för känslig markanvändning. Vid behov av eventuella åtgärder för att säkerställa markens lämplighet förordar Länsstyrelsen att dessa genomförs innan planen antas. Om föroreningen är av mindre karaktär samt väl utredd och avgränsad kan det även säkerställas genom planbestämmelser. Då det saknas undersökningar för delar av planområdet samt att påträffade föroreningar som överskrider KM inte bedöms vara avgränsade är det inte möjligt för Länsstyrelsen att bedöma om marken är lämplig för bostadsändamål och det är heller inte klarlagt hur detta ska säkerställas innan planen antas.

Kommunens kommentar

Kommunen har noterat länsstyrelsens synpunkter angående förorenade områden inom planområdet. Vid byggnation till bostäder eller centrumändamål kommer det att säkerställas att både marken och byggnaden i sig inte innebär någon risk för människors hälsa och säkerhet.

Beträffande EBH-objekt id 153695 påverkar den inte aktuellt planområde eftersom det inte finns en direkt spridningsväg från källan. Detta beror på grundvattenströmningar och att Norrgatan är en höjdrygg som avskärmar fastigheterna från varandra.

Strandskydd

Yttrande från Länsstyrelsen i Jönköpings län

I detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Kommunen ska i planbeskrivningen motivera vilka skäl som legat till grund för att strandskyddet kan upphävas liksom skälen för den avgränsning som gjorts. (Motiveringen till upphävandet av strandskyddet är inte samma sak som motivering till detaljplanens reglering.) I miljöbalken 7 kap. 18 c § finns de särskilda skäl som kan tillämpas för att upphäva strandskydd. Det behöver framgå av planhandlingarna vilket skäl kommunen anser är tillämplig

art för att upphäva strandskyddet i aktuellt fall och motiveringen behöver förtydligas.

Kommunens kommentar

Kommunen har motiverat upphävandet av strandskyddet i planbeskrivningen med hänvisning till de särskilda skäl som anges i miljöbalken 7 kap. 18 c §. Dessa skäl kommer att förtydligas ytterligare i planhandlingarna för att säkerställa att det blir tydligt.

Buller

Yttrande från Länsstyrelsen i Jönköpings län

I 4 kap. 33a § plan- och bygglagen anges att om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadens fasad och vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. I planbeskrivningen hänvisar kommunen till en bullerkartering från Trafikverket som bygger på EU-direktivet 2002/49/EG och anger att byggnader inom planområdet bedöms utsättas för bullernivåer som överskrider riktvärdena. Länsstyrelsen vill i sammanhanget skicka med att det behöver framgå av planhandlingarna att det är beräkningar för de riktvärden som anges i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader som ska redovisas och uppfyllas och inte den nivå som används för rapportering till EU som berör EU:s omgivningsbullerdirektiv 2002/49/EG.

Eftersom det i bygglovsskedet inte är möjligt att ställa några ytterligare krav på lokalisering, placering eller utformning avseende omgivningsbuller så behöver bullerfrågan vara utredd och klar i detaljplanen. Planen behöver tydligare redovisa att byggrätten har förutsättningar att uppfylla riktvärden för både ekvivalent och maximal bullernivå vid fasad liksom vid eventuell uteplats.

Kommunens kommentar

Planbeskrivningen kommer att uppdateras för att inkludera beräknade värden för omgivningsbuller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Risk för översvämning

Yttrande från Länsstyrelsen i Jönköpings län

Kommunen behöver redogöra för hur området påverkas av ett eventuellt skyfall samt eventuellt högt vattenstånd i Hillen. Planbeskrivningen antyder att delar av planområdet kan översvämmas vid högre vattennivå i Hillen och det behöver tydligt framgå att användningen som planen medger är lämplig och att risk för människors liv och hälsa relaterat till översvämning är acceptabel. I undersökningen av betydande miljöpåverkan anges att planområdets närhet till Hillen innebär en *"viss förhöjd risk gällande skyfall och översvämning och att det mest lämpliga är att föreslå att byggnad byggs cirka 2 meter ovan normalvattenstånd och att byggnad ska vara källarlös"*. Några sådana bestämmelser återfinns inte i detaljplanen och kommunen bör redovisa vilket underlag som ligger till grund för ställningstagandet om att det inte är nödvändigt.

Kommunens kommentar

Kommunen kommer att redogöra för hur området påverkas av eventuella skyfall och högt vattenstånd i Hillen. Anledningen av pricktäckning som syftar till att forma en översvämningsbar yta kommer att förtydligas.

Geoteknik

Yttrande från Länsstyrelsen i Jönköpings län

Planbeskrivningen anger att befintliga byggnaders tyngder och markberedning har uppvisat en stabilitet men att det är viktigt vid eventuell rivning av byggnaden och förändringar av tomten att undersöka hur de nya förutsättningarna blir inom nästkommande byggskede. Det bör tydliggöras i planbeskrivningen om kommunen anser att markstabiliteten inom området är godtagbar för de byggrätter som planen medger och det bör även förtydligas vad som menas med att det vid förändringar av tomten är viktigt att undersöka hur de nya förutsättningarna blir inom nästkommande byggskede.

Kommunens kommentar

Planbeskrivningen kommer att klargöras för att visa att markstabiliteten inom området är tillräcklig för de byggrätter som planen tillåter. Detta är baserat på de nuvarande byggnaderna i området. Vid större förändringar av tomten kommer de nya förutsättningarna att undersökas för att säkerställa fortsatt stabilitet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Farligt gods

Yttrande från Länsstyrelsen i Jönköpings län

Planbeskrivningen anger att föreslagen detaljplan inte är att betrakta som nyexploatering utan som ändrad användning av befintlig bebyggelse och att säkerhetsbedömningen avseende risker med farligt gods därför blir annorlunda gällande säkerhetsavstånd.

Länsstyrelsen delar inte den uppfattningen utan anser att när kommunen tar fram en ny detaljplan behöver kommunen ta ställning till markens lämplighet för användningen oavsett pågående markanvändning eller befintlig detaljplan. Då planområdet enligt Länsstyrelsens uppfattning ligger som närmast ca 130 meter från Järnvägen bedömer dock Länsstyrelsen att åtgärden om att luftintag för ventilation ska ske norrifrån i aktuellt fall är en tillräcklig åtgärd. För att säkerställa att den genomförs rekommenderas dock att det införs som planbestämmelse.

Kommunens kommentar

Kommunen har tagit ställning till markens lämplighet för användningen oavsett pågående markanvändning eller befintlig detaljplan.

Planbestämmelser

Yttrande från Länsstyrelsen i Jönköpings län

Enligt Boverket kan planbestämmelser redovisas på flera olika sätt så länge regleringen är tydlig. Enligt Boverkets allmänna råd gäller dock att egenskapsbestämmelserna gäller fram till egenskapsgräns. Länsstyrelsens uppfattning är att det blir otydligt hur egenskapsbestämmelser ska tolkas när en text anger att de ska begränsas av användningsgräns. Länsstyrelsen avråder från att ha instruktioner i planbestämmelsen som frångår den generella gränshierarkin.

Kommunens kommentar

Kommunen har tagit del av länsstyrelsens synpunkter angående planbestämmelser. Plankartan beskriver redan att egenskapsbestämmelsen gäller fram till användningsgränsen, vilket följer Boverkets föreskrift 2020:6. Därmed anses ingen justering nödvändig då regleringen är tydlig och följer den korrekta gränshierarkin.

Kulturmiljö

Yttrande från Länsstyrelsen i Jönköpings län

Plan- och bygglagen anger att planläggning ska ske med hänsyn till bl.a. natur- och kulturvärden. Hänsyn i detta sammanhang innefattar kännedom om; vilka kulturmiljöerna är, hur de påverkas av den föreslagna åtgärden samt vad som kan göras för att undanröja eller minska eventuella konflikter med motstående allmänna intressen och mellan allmänna och enskilda intressen.

Enligt planbeskrivningen bedömer kommunen att den befintliga bebyggelsen inom planområdet inte har sådana kulturmiljövärden att något bevarande eller anpassning i detaljplanen är nödvändigt utan planens flexibilitet är viktigare. Planbeskrivningen anger vidare att "för att visa på platsen historia kan nya byggnader i planområdet utformas utefter industribyggnadens funkisstil genom att kommande radhus eller villor efterliknar fasad, fönster och tak". Länsstyrelsen uppfattning är att den typen av anpassning inte bedöms bidra till att beakta eller ta hänsyn till kulturmiljövärdena. Att delvis kopiera tidigare kulturhistoriskt värdefull eller intressant bebyggelse gör inte att kulturmiljövärdena återskapas. I de fall då byggnader med kulturhistoriska värden tas bort är det snarare viktigt att vid planläggning se över hur området bör utvecklas utifrån god helhetsverkan och gestaltning av området i sin helhet. För att en anpassning till kulturhistoriska värden ska vara meningsfullt är det viktigt att utreda vilka kvaliteter som utgör själva värdet.

Ett möjligt genomförande är att all befintlig bebyggelse rivs och ersätts med ny bebyggelse och planhandlingarna skulle med fördel kunna beskriva detta alternativ tydligare. I de fall befintliga byggnader rivs bör det framgå att en konsekvens är att kulturhistoriska värden går förlorade. Att bevara och bygga om befintliga byggnader är ett sätt att hushålla med resurser jämfört med att riva och ge plats för nybyggnation vilket med fördel kan beskrivas i

planhandlingarna även om många faktorer spelar in i valet kring om det är lämpligt att bevara eller bygga nytt.

Kommunens kommentar

Kommunen har tagit del av länsstyrelsens synpunkter angående kulturmiljövärden inom planområdet. Planhandlingarna kommer att uppdateras för att tydligare beskriva konsekvenserna av att riva befintliga byggnader och hur området kan utvecklas med god helhetsverkan och gestaltning.

Dagvatten

Yttrande från Länsstyrelsen i Jönköpings län

Avsnitt om dagvatten kan med fördel förtydligas då det är oklart hur dagvatten ska hanteras inom planområdet. Å ena sidan anges att dagvatten från ytor nedanför gatunivå inte kan ledas till dagvattennätet och å andra sidan anges att det är viktigt att dagvatten från hårdgjorda ytor ansluts till dagvattennätet.

Kommunens kommentar

Avsnittet om dagvattenhantering i planbeskrivningen kommer att förtydligas. Det kommer att framgå hur dagvatten från ytor nedanför gatunivå ska hanteras och att dagvatten från hårdgjorda ytor ska anslutas till dagvattennätet.

Övrigt

Yttrande från Länsstyrelsen i Jönköpings län

Det är positivt att planbeskrivningen tar upp rekommendationer kring avfallshantering men det kan med fördel förtydligas hur kravet om fastighetsnära insamling omhändertas i aktuell detaljplan. Det kan också med fördel framgå hur långt bort Vrigstad och Sävsjö ligger samt hur man kan ta sig till relevanta målpunkter (vårdcentral, skola, affär mm) på andra sätt än med privat bil.

Kommunens kommentar

Planbeskrivningen kommer att uppdateras för att tydligare beskriva hur kravet om fastighetsnära insamling av avfall omhändertas. Information om avstånd till Vrigstad och Sävsjö samt alternativa transportmöjligheter till relevanta målpunkter som vårdcentral, skola och affär kommer också att inkluderas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Yttrande från Länsstyrelsen i Jönköpings län

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunens kommentar

Kommunen noterar att länsstyrelsen delar bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Lantmäteriet

Konsekvenser / Ekonomiska frågor

Yttrande från Lantmäteriet

I planbeskrivningens kapitel ekonomiska frågor, sidan 12, anges att ersättning och inlösen regleras i 6 och 14 kap. i plan- och bygglagen (2010:900), samt att ersättningsanspråk får framställas och hanteras inom kommande fastighetsbildningsåtgärder.

Lantmäteriet konstaterar att planen inte innehåller någon allmän plats-mark, allmän kvartersmark eller några fastighetsindelningsbestämmelser och att reglerna om inlösen och ersättning i 6 och 14 kap i Plan- och bygglagen (2010:900) således inte är tillämpliga.

I planbeskrivningens kapitel konsekvenser anges att den del av samfälligheten Rörvik s:10 som är kvartersmark BC överförs till aktuell fastighet vid kommande fastighetsbildning.

Skrivelsen om del av samfälligheten Rörvik s:10 ger intryck av att det står klart att marken kan överföras. Lantmäteriet vill här upplysa om att om det saknas överenskommelse mellan fastighetsägarna behöver frågan om överföring av marken utan överenskommelse prövas enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen. Detta görs av Lantmäteriet i en lantmäteriförrättning.

Kommunens kommentar

Kommunen noterar Lantmäteriets synpunkter angående ersättning och inlösen. Planen innehåller inte allmän platsmark, allmän kvartersmark eller fastighetsindelningsbestämmelser, och reglerna om inlösen och ersättning enligt 6 och 14 kap. i Plan- och bygglagen (2010:900) är därför inte tillämpliga. Planbeskrivningen kommer att justeras för att tydliggöra detta.

Olämplig att begränsa egenskapsbestämmelser med användningsgräns

Yttrande från Lantmäteriet

Lantmäteriet konstaterar att det finns flera egenskapsbestämmelser (med beteckningarna s1, s2, h1, a1 och e1) som ska ”begränsas av användningsgräns”. Detta strider mot gränshierarkin enligt Boverkets allmänna råd BFS 2020:6 av följande skäl. Det är i de flesta fall olämpligt att inte följa regelsystemet i planbestämmelsehierarkin. Boverkets allmänna råd är visserligen inte tvingande, men genom att använda sig av en ”hemmasnickrad lösning” blir plankartan mycket mer svårläst för den som är van vid att läsa plankartor. Lantmäteriet rekommenderar därför starkt att kommunen utformar planen på ett sätt som följer Boverkets allmänna råd.

Tips: Ifall kommunens syfte är att hålla nere antalet beteckningar inom kvartersmarken när en egenskapsbestämmelse ska täcka ett helt kvarter, kan kommunen i stället ange att den aktuella planbestämmelsen ska begränsas med sekundär egenskapsgräns i stället för egenskapsgräns. Om kommunen inte ritar ut någon sekundär egenskapsgräns i ett kvarter innebär det i så fall att det endast är användningsgränser eller i förekommande fall planområdesgränser som avgränsar planbestämmelsen.

Lantmäteriet noterar också att flera av planbestämmelserna som avgränsas av användningsgräns i plankartan berör byggnaders användning (s1-2) och höjd på byggnadsverk (h1) och synes således inte ha en funktion inom prick-mark?

Kommunens kommentar

Kommunen delar inte Lantmäteriets uppfattning om att det är olämpligt att begränsa egenskapsbestämmelser med användningsgräns. Plankartan beskriver tydligt att egenskapsbestämmelsen gäller fram till användningsgränsen, vilket följer Boverkets föreskrift 2020:6. Detta innebär att planbestämmelsen a1 gäller för hela användningsområdet och att strandskyddet upphävs för hela området.

Kvartersmark med strandskydd

Yttrande från Lantmäteriet

Med anledning av ovanstående synpunkt kring olämplighet att begränsa egenskapsbestämmelse med användningsgräns vill Lantmäteriet också göra kommunen uppmärksam på följande.

Planbestämmelsen a1 – *upphävande av strandskydd* bör anges även för kvartersmarken som utgör prick-mark på plankartan om *begränsas av användningsgräns* tas bort. Om inte kommer det att finnas kvartersmark med användningen BC där strandskydd kommer att gälla när planen får laga kraft.

Rättsutvecklingen har visat att det inte är möjligt att bilda bostadsfastigheter med kvartersmark där det finns strandskydd.

Kommunens kommentar

Enligt kommentaren ovan gäller planbestämmelsen för hela användningsområdet.

Tillåten exploatering

Yttrande från Lantmäteriet

Planbestämmelsen kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven byggnads- eller bruttoarea är tillåten av fastighetsarean inom användningsområdet.

I planbeskrivningens kapitel *beskrivning av detaljplanen* anges bland annat att planförslaget är utformat för att möjliggöra olika byggrätter och att det finns en efterfrågan på strandnära villatomter i Rörvik, varav tre stycken inryms inom föreslagen kvartersmark.

Lantmäteriet vill här påminna om att det inte finns några fastighetsindelingsbestämmelser eller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek angivna i planförslaget. Detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att kvartersmarken delas upp i flera fastigheter.

Kommunens kommentar

Kommunen anser inte att det är lämpligt eller önskvärt att införa fastighetsindelingsbestämmelser på ett så litet område. Planförslaget visar endast på möjliga exploateringar och fastighetsindelningar, och detta bedöms vara tillräckligt för att uppfylla planens intentioner.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Yttrande från Lantmäteriet

I planbeskrivningen finns på sidan 13 en redovisning av befintlig detaljplan som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”*Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.*”

Kommunens kommentar

Planbeskrivningen kommer att uppdateras för att tydligare redovisa vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet.

Trafikverket

Riksintresse

Yttrande från Trafikverket

Planområdet ligger cirka 150 meter från Södra stambanan som utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § MB och därmed ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Enligt Trafikverkets bedömning sker ingen påverkan på järnvägens anläggningar i aktuellt planärende.

Kommunens kommentar

Kommunen noterar Trafikverkets bedömning att planområdet inte påverkar järnvägens anläggningar.

Statlig väg

Yttrande från Trafikverket

Statlig väg, Storgatan, väg 744, ligger cirka 110 meter från planområdet. Planförslaget berör således inte direkt statlig infrastruktur. Genomförandet av detaljplanen innebär en relativt liten byggnation inom fastigheterna, vilket i sin tur medför en begränsad trafikökning till och från området. Trafikverkets bedömning är att detaljplanen inte medför behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar.

Kommunens kommentar

Kommunen noterar Trafikverkets bedömning att planförslaget inte medför behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar.

Lufft

Yttrande från Trafikverket

Planområdet omfattas av MSA-område för Växjö flygplats. Vid planläggning av höga byggnader och anläggningar, krävs samråd med Luftfartsverket, Forsvarsmakten och den berörda flygplatsen när byggnation medges som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Detaljplanen reglerar högsta totalhöjd om 10 meter och enligt Trafikverkets bedömning sker ingen påverkan på luftfartens intressen.

Kommunens kommentar

Kommunen noterar att planområdet omfattas av MSA-område för Växjö flygplats och att detaljplanen reglerar högsta totalhöjd till 10 meter.

Buller

Yttrande från Trafikverket

I planbeskrivningen hänvisar kommunen till en bullerkartering från Trafikverket, som bygger på EU-direktivet 2002/49/EG, och skriver att byggnader inom planområdet bedöms utsättas för bullernivåer som överskrider riktvärdena. Plankartan anger därför en planbestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen för bostäder som överstiger 35 m² i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Trafikverket har tidigare påtalat att direktivet inte är användbart eftersom karteringen visar generella värden. Därför rekommenderas att kommunen beräknar bullernivåerna för att få en mer rättvisande bild och ta en bättre hänsyn till ljudmiljön i detaljplanen. På Trafikverkets hemsida finns information och länkar till trafikuppgifter för att utföra bullerberäkningar, se vidare; [Beräkna och utreda buller och vibrationer - Bransch \(trafikverket.se\)](https://www.trafikverket.se/berakna-och-utreda-buller-och-vibrationer). Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs.

Kommunens kommentar

Kommunen har tagit del av Trafikverkets rekommendation att beräkna bullernivåerna för att få en mer rättvisande bild av ljudmiljön. Bullerberäkningar kommer att utföras enligt Trafikverkets riktlinjer och planområdet kommer att utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. Planbeskrivningen kommer även att uppdateras för att inkludera dessa beräkningar och säkerställa att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en luddämpad sida.

Myndighetsförvaltningen

Myndighetsnämnden lämnar nedan synpunkter på föreslagen detaljplan:

Markens lämplighet för bostadsbebyggelse.

Yttrande från Myndighetsförvaltningen

I planbeskrivningen framgår att "vid rivning av industribyggnaden bör en miljöinventering och provtagning göras under byggnaden". Enligt undersökning finns det förhöjda nivåer av barium och zink i marken kring byggnaden. Beträffande nybyggnation förordar nämnden en miljöteknisk markundersökning enligt tidigare yttrande till utvecklingsavdelningen. Påvisar undersökningen förhöjda värden överskridanden känslig markanvändning (KM) måste marken saneras innan byggnation av bostäder. Alternativt förslag att det framgår i plankartan en bestämmelse om skyddsåtgärder för störning (PBL 4:12). Det vill säga ett villkor för att störning (förorening) avlägsnas innan lov.

I planbeskrivningen kan utläsas utifrån olika illustrationer att renovering av befintlig byggnad vore att utnyttja densamma resurseffektivt. Vid det alternativ bör det i planbeskrivningen och plankarta framgår hur markens lämplighet säkerställs under den befintliga byggnaden.

Kommunens kommentar

Kommunen noterar Myndighetsnämndens synpunkter angående markens lämplighet för bostadsbebyggelse. Vi kommer att genomföra en miljöteknisk markundersökning enligt tidigare yttrande till utvecklingsavdelningen. Om undersökningen påvisar förhöjda värden som överskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM), kommer marken att saneras innan byggnation av bostäder. Alternativt kommer vi att inkludera en bestämmelse i plankartan om skyddsåtgärder för störning (PBL 4:12), vilket innebär att föroreningar måste avlägsnas innan bygglov beviljas.

Bullernivåer

Yttrande från Myndighetsförvaltningen

Det upplevs en inkonsekvens gällande "tyst sida" i dokumentet. "Slutsatser från karteringen är att planförslaget bör låta fasad mot gatan vara den mest bullerutsatta, så kallad tyst sida." En motsägelsefull mening. Bebyggelsens utformning och lägenheters planlösningar är i behov av anpassning till bullernivåer. Ju högre ljudnivån är på trafiksidan, desto viktigare är det att åstadkomma en tyst sida. Normalt bör minst hälften av bostadsrum, och då i första hand sovrum, vändas mot den tysta sidan. Tyst sida bör i detta sammanhang vara mot sjön.

Kommunens kommentar

Kommunen noterar Myndighetsnämndens synpunkter angående bullernivåer och tyst sida. Planförslagets intention är att den tysta sidan ska vara mot sjön. Vi kommer att revidera planbeskrivningen för att eliminera inkonsekvenser och säkerställa att minst hälften av bostadsrummen, särskilt sovrum, vänds mot denna tysta sida.

Kulturmiljö.

Yttrande från Myndighetsförvaltningen

Industribyggnaden i planområdet pekades ut i kommunen byggnadsinventering från 2021. Byggnaden skyddas dock inte av föreslagen detaljplan.

Planbeskrivningens intentioner för att belysa platsen historia är att nya byggnader i planområdet utformas utefter industribyggnadens funktisstil. Erfarenheten säger att det är en utmaning att efterleva önskemål i planbeskrivningen om utformningskrav i ett bygglovsärende om det inte finns bestämmelser om krav i detaljplanen. Förslag är då att reglera färg, form och material i detaljplanen för att tydliggöra planbeskrivningens mening.

Kommunens kommentar

Kommunen noterar att industribyggnaden i planområdet pekades ut i byggnadsinventeringen från 2021 men inte skyddas av föreslagen detaljplan.

Planavgift

Yttrande från Myndighetsförvaltningen

Här föreslås ett förtydligande om att kommunen tar ut en planavgift för detaljplanen i samband med bygglov.

Kommunens kommentar

Kommunen kommer att förtydliga i planbeskrivningen att en planavgift tas ut för detaljplanen i samband med bygglov.

Kretslopp sydost

Hej

Samråd gällande nytt planförslag för Rörvik 1:89 med flera (Pulverfabriken), Rörvik tätort, Sävsjö kommun.

Vid fortsatt planering för ombyggnation och förändring av området förutsättes att planering sker för framtida avfallshantering i enlighet med gällande renhållningsförordning.

Önskvärt är att vi får ta del av Ritningar innan bygglov sökes. Så vi kan se att man tagit hänsyn till Renhållningsordningen och Avfall Sveriges handbok.

Kommunens kommentar

Kommunen noterar Kretslopp Sydosts synpunkter angående avfallshantering.

Njudung Energi AB

Njudung Energi har haft samråd över detaljplanen och svarar följande:

VA: inga synpunkter

FJV: Fjärrvärme finns i Norrgatan, i övrigt inget att erinra

I exploateringskostnader under exploitören ekonomiska ansvar skall i förekommande fall kostnader för ledningsrätter, flytt av ledningar, ombyggnad av ledningar och anläggningar införas.

Kommunens kommentar

VA: Kommunen noterar att Njudung Energi inte har några synpunkter angående VA.

Fjärrvärme: Kommunen noterar att fjärrvärme finns i Norrgatan och att Njudung Energi inte har några ytterligare synpunkter.

Exploateringskostnader: Kommunen kommer att säkerställa att kostnader för ledningsrätter, flytt av ledningar, ombyggnad av ledningar och anläggningar inkluderas i exploateringskostnaderna under exploitörens ekonomiska ansvar, i förekommande fall.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Solna, 2024-05-30

Kommunens kommentar

Kommunen noterar PostNords synpunkter angående postmottagning.

E.ON Energidistribution AB

Inom planområdet har E.ON lågspänningskablar i osäkert läge med tillhörande kabelskåp intill byggnaden på fastigheten. Längs vägen som angränsar har E.ON mellanspänningskablar i osäkert läge, se bifogad karta.

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

E.ON förutsätter att hänsyn tas till jordkablar om eventuell infartsväg till fastigheten anläggs samt att befintligt kabelskåp inte riskeras att bli påkört och därmed skadas. Innan rivning är det viktigt att kabeln blir spänningslös och kopplas ur huset. Kontakta E.ON kundsupport i god tid innan och begär flytt av fasadmätarskåp.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommunens kommentar

Elledningar och kablar

Kommunen noterar E.ON:s synpunkter angående lågspänningskablar och mellanspänningskablar inom planområdet. Kablarnas läge kommer att fastställas innan

markarbete påbörjas, och kabelvisning beställs kostnadsfritt via ledningskollen.se eller E.ON:s hemsida.

E.ON:s riktlinjer kommer att följas för att säkerställa att byggnader eller andra anläggningar inte uppförs närmare än 3 meter från markkablar utan ledningsägarens medgivande. Inga upplag kommer att anordnas eller marknivån ändras ovanför markablarna utan ledningsägarens medgivande, för att undvika att reparation och underhåll försvåras.

Skyddsåtgärder

Jordkablar kommer att beaktas vid anläggning av eventuell infartsväg till fastigheten och befintligt kabelskåp kommer att skyddas från att bli påkört och skadas. Innan rivning kommer E.ON kundsupport att kontaktas i god tid för att begära att kabeln blir spänningslös och att fasadmätarskåpet flyttas.

Kostnader

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande, såsom flyttningar eller ändringar av befintliga anläggningar, kommer att bekostas av exploitören. Detta kommer att framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommunstyrelsen föreslår besluta

- ta samrådsredogörelse som egen,
- ändra och komplettera förslaget enligt redogörelsen samt
- låta ställa ut förslaget för granskning.

Emanuel Johansson
Samhällsplanerare
Samhällsbyggnadsenheten
Sävsjö kommun

Emma Nordstrand
Enhetschef
Samhällsbyggnadsenheten
Sävsjö kommun