

Detaljplan för del av kvarteret Bryggaren och Yxan

Sävsjö tätort, Sävsjö kommun, Jönköpings län

SAMRÅDSHANDLING

Planhandlingarna består av:

plankarta med planbestämmelser

denna planbeskrivning (inkl miljöbedömning)

fastighetsförteckning



Äldre flygfoto

Syfte

Planen syftar till att omvandla en obetydligt trafikerad gata samt industrimark med ett mycket centralt läge till tomtplats för byggnader med bostads- och centrum användning. Förutsättningar, med hänsyn till omgivande bebyggelse och tomtens placering, finns för en relativt hög exploatering av området.

Allmänt

Aktuellt område är centralt beläget i Sävsjö samhälle, söder om torget och mellan Mejensjögatan och Västra Järnvägsgatan. Områdets areal är ca 0,8 ha.

I planområdet finns två före detta bostadsfastigheter – Yxan 3 och 4 - samt en bebyggd industrifastighet, Yxan 1. Planområdet omfattar också del av kvarteret Bryggaren där södra delen är ett trygghetsboende mitt i centrala Sävsjö. Idag finns där 81 lägenheter, ettor och tvåor i olika storlekare och med olika utförande. Där finns restaurang samt aktiveringslokal. Det är nära till apotek, bank och livsmedelsbutiker.

Banérgatan, som ska övergå till att bli kvartersmark, ingår även den i planområdet. Planområdet bedöms vara lämpligt för centrumändamål, såsom handel/kontor/föreningsverksamhet etc, samt bostäder till exempel i kombination med äldreboendet i kv. Bryggaren. Boendet kan i så fall innehålla så kallat trygghetsboende eller liknande boendeformer.

I aktuellt läge kan – med hänsyn till tomtens centrala läge samt omgivningens karaktär - ett högre hus med maximalt åtta våningar uppföras. Avsikten är att medge en högre byggnation, med fler antal våningar, än vad som överlag medges i Sävsjö kommun idag. Det är gynnsamt om det i Sävsjö kommun går att åstadkomma fler tillgänglighetsanpassade bostäder som har nära till olika samhällsfunktioner.



Förutsättningar

Förslaget att stänga Banérgatan har funnits länge men är ändå inte beskrivet särskilt i den projektkatalog som upprättades i samband med gällande översiktsplan, lagakraft 21 maj 2012.

Inom och intill planområdet finns gällande detaljplaner som är lagakraft 1925-05-15, 1961-03-04, 1964-09-17 samt 1990-05-25. Enligt gällande planer är markanvändningen i kvarteret Bryggaren "Bostäder och kompletterande bostadsservice" och i Yxan är det "Industriändamål" samt ett smalt bälte med grönområde. Befintlig gata är planenlig.

Hela planområdet är kommunägt.

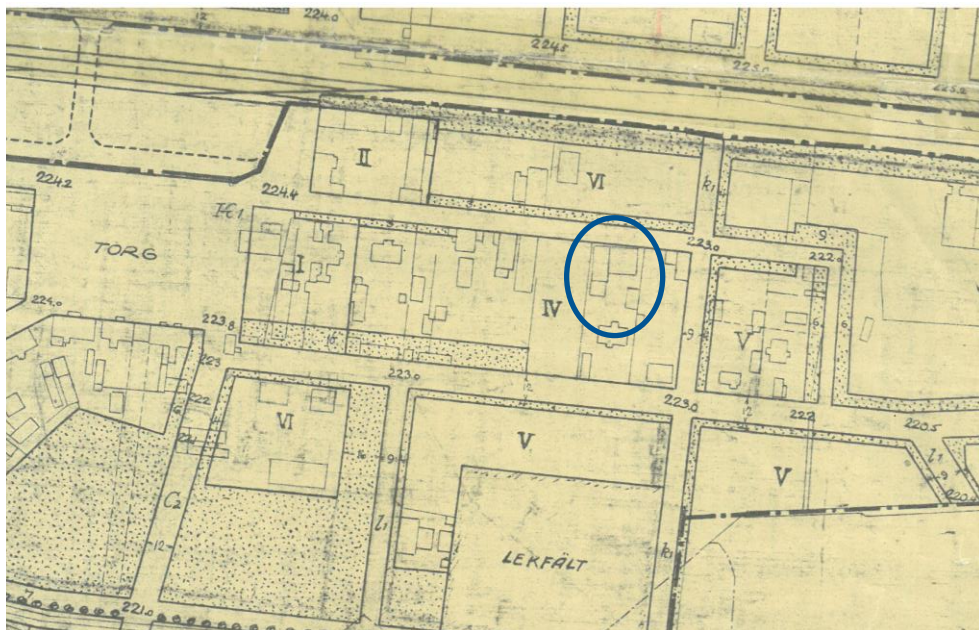
Tomten är bebyggd sedan 1977 med en hallbyggnad för industri/handel (Järn- och Maskinaffär).

Föreordnad mark

*Fabriksbyggnaden 1980 –
den förändrades aldrig
nämndvärt.*



På fastigheten Yxan 1 finns en markering som visar att det funnits träbearbetning där. Sannolikt är markeringen felplacerad. Markeringen avser rimligtvis Sävsjö Möbelfabrik i kvarteret Bryggaren.



Ovan visas utdrag ut gällande plan fastställd 6 mars 1936. Grundkartan visar även området utanför planområdet och den bebyggelse som då fanns i området. Platsen för Sävsjö Möbelfabrik har markerats. I boken "Sävsjö – ett samhälles liv och utveckling vid stambanan" beskrivs verksamheten i möbelfabriken. År 1946 berättar fabriksör Sandström i en intervju i Smålands Dagblad att fabriken tillverkar seriemöbler och att man har ett tjugotal anställda. Driften upphörde 1975. Fram till 1990 stod interiören kvar som den lämnats. Inför utbyggnaden av servicehuset Bryggaren såldes fastigheten till kommunen. Byggnaden flyttades 1990 till Eksjöhovgård där den blev ett vandrarhem.



Ovan visas utdrag ur gällande plan fastställd 4 mars 1961. Grundkartan visar den bebyggelse som då fanns i kvarteret Yxan. Enligt sedvänja utvisar byggnader med kryss att det är fråga om bostadshus, se utdrag nedan "Kartbeteckningar". Grundkartan ovan visar att i kvarteret fanns fyra bebyggda bostadsfastigheter samt diverse komplementbyggnader.



Enligt de källor som kommunen kunnat få fram, bland annat intervjuer med äldre personer, har det aldrig funnits någon träbearbetningsverksamhet i kvarteret Yxan. Det är sannolikt att markeringen är felaktig, möjligen kan den visa på en bostadsadress för någon i träbearbetningsbranschen.

Grundförhållanden

Grundförhållanden inom planområdet är varierande och undersökta i samband med äldre bygglov. Området är delvis utfyllt. Under lager av matjord/ fyllning och torv finns fast, lagrad grus. Läget av den fasta botten varierar och kan som djupast vara ner till flera meter. Eventuellt kan det bli pågrundläggning för att överföra last från ovanliggande konstruktion förbi lösa jordlager, alternativt fyllning med fast material. I samband med bygglovprövning ska en geoteknisk utredning tas fram.

(SOU 2013:34 sid 107; Grundtanken i PBL är att beslut om byggande ska tas i två steg, där detaljplanen i det första steget ska behandla mer övergripande frågor, medan prövningen av bygglovet i det andra steget ska behandla detaljfrågor. Hög detaljeringsgrad i det första skedet kan ge upphov till både praktiska och rättsliga komplikationer.)



Järnvägsbuller

Någon exploatering är ännu inte planerad men med utgångspunkt från tomtens förutsättningar bör ett respektavstånd mellan nybyggnad med bostäder/trygghetsbostäder och järnvägen bli minst 90 meter. I samband med bygglovsprövningen ska en bullerutredning redovisas som visar att samtliga nedanstående riktvärden kan innehållas.

Enligt "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader Svensk författningssamling 2015:216" gäller följande:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 55 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.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Övrigt

Hela området är anslutet till det allmänna VA-nätet.

Ett respektavstånd mot Yxan 2 på 25 meter ska innehållas. Den här delen av tomten är gynnsammast för utemiljö i söderläge. Grundförhållandena är sämst i den här delen.

Planbestämmelserna redovisar att tomten kan bebyggas med ett högre hus. Detta är möjligt med hänsyn till områdets karaktär men är inte tvingande utan det får betraktas bara som en möjlighet. Att bygga höga hus kan innebära höga kostnader med hänsyn till bland annat brandutrymning. Eftersom det inte finns något aktuellt förslag på hur tomten ska bebyggas – eller när - har det inte införts några onödiga detaljreglerande planbestämmelser

Kommunens infrastruktur i Banérgatan, som består av en vattenledning, ska flyttas.

Genomförande

Planen handläggs med så kallat normalt förfarande vilket innebär att planen efter genomfört samråd kommer att granskas under minst tre veckor. Granskningstiden ska kungöras och efter granskningen kan planen antas. Antagandebeslutet vinner laga kraft om det inte överklagas.

Planens genomförandetid slutar femton år efter det att planen vunnit laga kraft. Planen får anses vara långsiktig och bör därför gälla under en så lång tid som PBL föreskriver.

Kommunens kostnader består av planläggning samt kostnader för arbete med anpassning av vattenledningen i Banérgatan.

Kommunens nytta består av en centralt belägen och därmed attraktiv tomt för till exempel äldreboende.

Fastighetsbildningsåtgärder ska ske med förrättningar enligt fastighetsbildningslagens regler.

Miljöbedömning

Det finns inga riksintressen eller övriga objekt med höga naturvärden inom planområdet.

Riksdagen beslutade 1999 om införandet av miljökvalitetsmål som ett led i arbetet med att utveckla en bättre och tydligare struktur för miljöarbetet. Strukturen har under åren vidareutvecklats i flera steg till det vi idag kallar miljömålssystemet. Miljömålssystemet består av ett övergripande generationsmål, 16 miljökvalitetsmål och i dagsläget 24 etappmål. Syftet med miljömålssystemet är att skapa goda förutsättningar för ett strukturerat miljöarbete och en systematisk uppföljning av miljöpolitiken. Uppföljningen av miljökvalitetsmålen och tillståndet i miljön ger regeringen, länsstyrelserna, kommuner, statliga myndigheter och andra kunskap som används både i den strategiska planeringen och i åtgärdsarbetet.

Detta planförslag omfattas av miljömålet "God bebyggd miljö".

Tänkbara effekter av förslaget är att nya bostäder kan byggas i ett attraktivt område med centrumnära läge vilket bör minska bilanvändningen. En "onödig" gatstump tas bort vilket bör minska drift och underhåll av detta.

Förslaget är möjligt att helt anpassa efter de utredningar om trafikbuller samt geoteknik som ska tas fram inför bygglovgranskningen.

Sammanvägd bedömning

Enligt PBL ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Genomförandet av aktuellt planförslag innebär – enligt kommunens uppfattning - inte någon betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i miljöbalken. Någon MKB behöver därför inte upprättas för detta planförslag.

Medverkan

Bennie Gunnarsson och Jan-Olof Olson har medverkat vid planens upprättande.

Upprättad 2017-06-01

Ingvar Lundquist

Planhandlingarna finns tillgängliga på www.savsjo.se under länken samhällsplanering.