

# Detaljplan för område vid småbåtshamnen, del av Rörvik 1:159, Rörviks samhälle, Sävsjö kommun

---

## UTSTÄLLNINGSHANDLING (andra utställningen)

---

### INNEHÅLL:

#### PLANBESKRIVNING och GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar      Planhandlingarna består av:

- plankarta med planbestämmelser (separat karta)
- denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning



# Planbeskrivning



**Syfte** Rörvik har ett mycket attraktivt läge mellan tre insjöar. Trots bra förutsättningar också i övrigt byggs det nästan inga nya bostäder i samhället. Detta får till följd att befolkningsunderlaget till den samhällsservice (skola, butik m m) som finns i Rörvik är vikande. Därför är behovet av tillkommande bostäder i samhället stort.

Planen har upprättats för att ta fram riktigt attraktiv tomtmark för bostadsbebyggelse. Samtidigt har hänsyn tagits till småbåtshamnen och ev utökning av denna.

**Förutsättningar** Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2009-04-21 att uppdra till samhällsbyggnadsavdelningen att upprätta detaljplaneförslag för aktuellt område. Planarbetet påbörjades därefter.

I gällande översiktsplan – antagen 2001-02-19 – är inte aktuell exploatering förutsatt. För närvarande pågår dels arbetet med en ny översiktsplan, dels pågår

arbetet med att utreda lämpliga sjönära/atraktiva tomtlägen för "landsbygdsutveckling" s k LIS-områden.

För hela området gäller detaljplan fastställd av länsstyrelsen 13 mars 1973. Denna anger att marken ska användas som allmän platsmark.

Enligt övergångsbestämmelserna (1974:1025, 4 punkt Naturvårdslagen) då det generella strandskyddet infördes, ska område som den 30 juni 1975 ingick i fastställd detaljplan (då byggnadsplan) inte omfattas av det generella strandskyddet. Därefter har lagen ändrats, nu senast 1 juli 2009. Ändringen innebär bl a att det generella strandskyddet inträder även vid ändring av äldre planer. Men, eftersom detta planarbete påbörjats före 1 juli, är det kommunens uppfattning att aktuellt planområde inte omfattas av det generella strandskyddet.

Småbåtshamnen och parkmiljön intill är en viktig del av samhällsbilden och ska ges långsiktiga möjligheter att utvecklas.

Området söder om hamnen utgör blandskogsområde, se flygbilden ovan. Se även bilden nedan som är tagen från södra delen av planområdet.



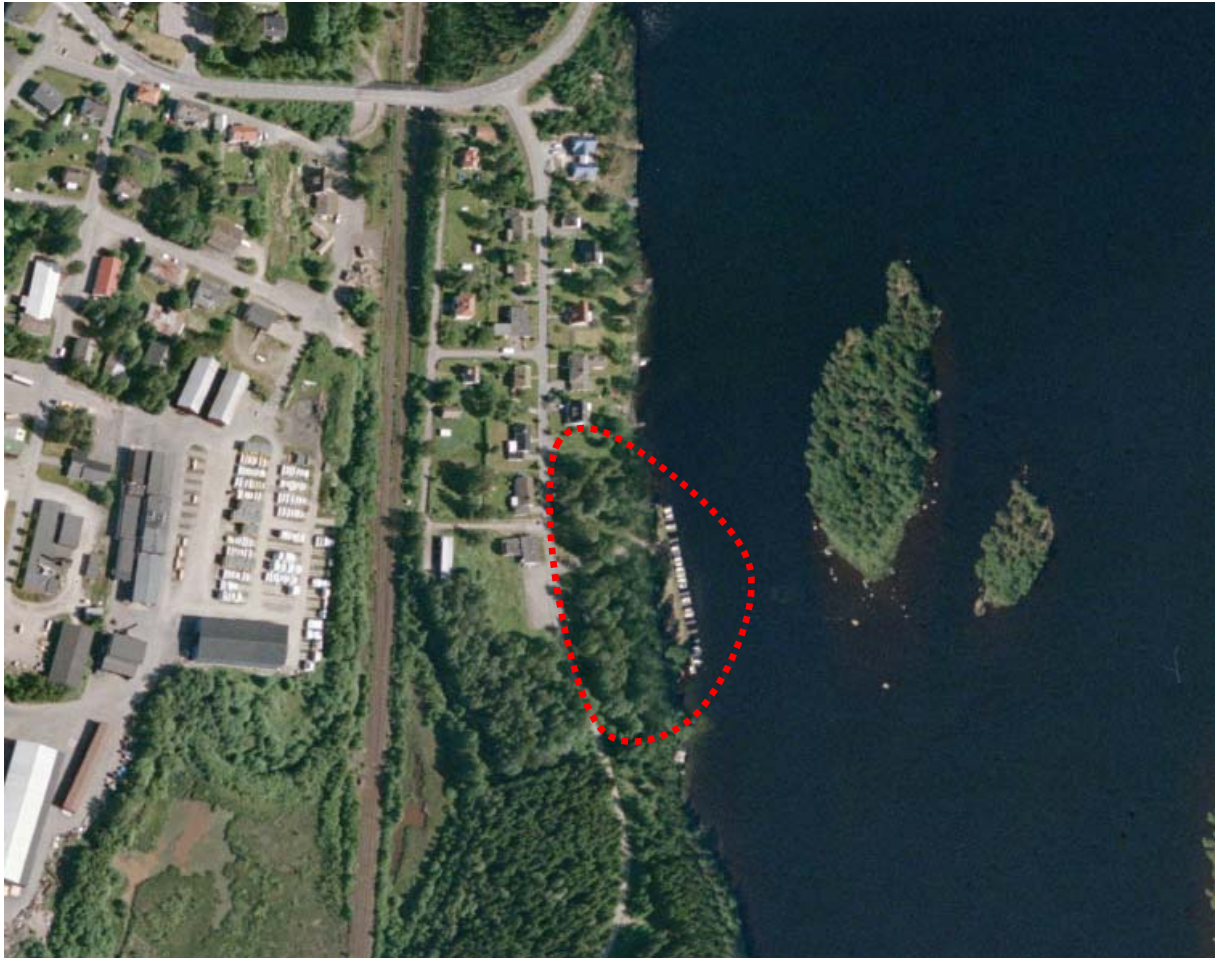
Sjön Allgunnen utgör ytvattentäkt. Den utnyttjas som vattentäkt för samhället. Intagsledningen går i den allmänna platsmarken genom planområdet. Sedan fortsätter ledningen in till vattenverket som ligger på andra sidan av gatan. Vattenintaget sker ute i sjön ca 350 meter nordost om båthamnen. Det finns fastställt skyddsområde med skyddsföreskrifter som beslutats i länsstyrelsen 1998-02-23. Hela planområdet ligger inom skyddsområdet. I föreskrifterna regleras bl a hantering av petroleumprodukter, motortrafik, biltvätt. Utöver det som regleras vore det önskvärt med ytterliggare restriktioner, t ex mot tvåtakts båtmotorer, saltning av enskilda garageuppfarter samt mot användning av bekämpningsmedel i trädgårdar.

Södra stambanan är belägen 100-140 meter från planerade bostäder.

Det finns berg i dagen inom området och sannolikt finns det berg under markytan på varierande djup. Ovanpå berget finns moränlager.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Kommunen äger all mark inom planområdet.



#### Förslaget

Planförslaget syftar till att skapa attraktiva tomter för att locka boende, gärna inflyttning. Detaljplanen redovisar två kvarter som kan indelas i en tomt resp fyra tomter för friliggande villor. Om det blir sådan exploatering ryms alltså 5 nya villor i området.

Men exploateringsgraden regleras inte i planen. Ett annat alternativ, än friliggande villor, vore att bygga radhus/kedjehus, lämpligen för uthyrning. I så fall ryms betydligt fler tillkommande bostäder i området.

Kommunen äger marken och kan fastställa önskemål om exploateringen i samband med försäljning av tomtmark.

Det är viktigt att småbåtshamnen kan utvecklas. T ex bör det vara möjligt att anlägga båtbyggor - för att öka antalet båtplatser - genom ansökan till Länsstyrelsen. För vinterförvaring av båtar kan det även bli nödvändigt att ansöka om området söder om vattenverket.

I anslutning till hamnen – på naturmarken – bör det kunna vara fritt att anordna sådant som nu förekommer där d v s grillplats och annat liknande.

Hela området ska anslutas till det allmänna VA- nätet. Ev kan en pumpstation komma att erfordras och denna placeras då lämpligen i anslutning till vattenverkets tomt. Dagvattnet ska omhändertas lokalt (LOD).

Utöver ledningsdragning och ny pumpstation kan det bli fråga om viss gatuutbyggnad i södra delen av området.



## Buller

Avståndet mellan stambanan Stockholm- Malmö och närmsta byggrätt för bostäder är ca 100 meter.

De av riksdagen beslutade planeringsriktvärdena för buller vid nybyggnation av bostäder (propositionen 1996/97:53 ”Infrastrukturriktning för framtida transporter”) ska säkerställas. Inomhusnivåerna prövas i samband med bygglov och utomhusnivåerna prövas i detta planförslag.

Vad gäller uteplatser bör dessa planeras och avskärmas så att högsta nivåerna, 55 dB(A), inte överskrids. Uteplatser kommer sannolikt att placeras på sjösidan av bostadshusen. Sjöutsikten samt att entrén är mot gatan talar för en sådan disposition av tomten. Utemiljöerna blir då belägna på bullerläsidan i förhållande till järnvägen.

Särskilt för detta planförslag har kommunen tagit fram en Tågbullerutredning. Det är Soundcon AB genom Magnus Ingvarsson som varit uppdragsansvarig. Bl a föreslås att uteplatser placeras i skydd av husen för att riktvärdena ska klaras. Utredningen finns tillgänglig på kommunen.

Nedan redovisas delar av utredningen.

03 Maximal ljudnivå 2 m över mark som utbredningskarta.

#### 4.2. Slutsatser och kommentarer

Stora delar av området utsätts för ekvivalenta ljudnivåer i intervallet 55 – 60 dBA. Med trafik enligt prognos 2020 får man över 60 dBA i del av området, men man hamnar inte över 65 dBA inom planområdet.

Om man kan arbeta med avsteg från riktvärdena enligt principerna i Boverkets allmänna råd kan man planera för bostadsbebyggelse i området.

Bostäderna skall i så fall planeras för att ha tillgång till tyst eller ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen. Uteplatser skall placeras i skydd av husen för att klara riktvärdena.

De maximala ljudnivåerna överstiger 70 dBA inom hela området. Det innebär att uteplatser måste placeras i skydd av husen.

För att klara riktvärden avseende ljudnivåer inomhus från tågbuller gäller att fasader, fönster och uteluftdon skall dimensioneras för de ljudnivåer respektive hus utsätts för.



Sammanvägd bedömning      Genomförandet av aktuell ändring innebär – enligt kommunens uppfattning -inte någon betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i miljöbalken. Någon MKB behöver därför inte upprättas för detta planförslag. Länsstyrelsen har i samrådet inte haft något att erinra mot denna bedömning.

Administrativa frågor      Denna detaljplan ges en genomförandetid på femton år räknat från planens lagakraftdatum.

Medverkan      Kennert Gustafsson, Bennie Gunnarsson och Göran Broddegård har medverkat vid planens upprättande.

Upprättad 2010-02-18

Denna beskrivning är kompletterad 2010-04-22

Jan-Olof Olson

Antagen 2010-12-14  
Laga kraft 2011-01-12

# Genomförandebeskrivning

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen handläggs med så kallat normalt förfarande utan planprogram vilket innebär att planen efter genomfört samråd ställdes ut för granskning. Efter utställningen har förslaget ändrats delvis i enlighet med inkomna synpunkter. Planförslaget ställs ut en andra gång för att därefter kunna antas. Kommunens beslut om antagande vinner laga kraft om det inte överklagas.

## Tidplan

Planarbetet bedrivs preliminärt enligt följande tidplan:

---

mars 2010	ny utställning
prel våren 2010	kommunfullmäktiges beslut om antagande
därefter	laga kraft

---

## GENOMFÖRANDETID

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.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens plankostnader utgörs av kostnader för grundkarta, fastighetsförteckning, upprättande och hantering av detaljplanen. Kommunen står för kostnader för anläggnings- och driftskostnader för gatumark och ledningar för VA samt ev ny pumpstation. Iordningsställande av naturmarken/ev utökning av båthamnen är kostnader som får utredas tillsammans med berörda.

Kommunens intäkter består av försäljning av tomtmark.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

De nya tomterna ska fastighetsbildas med förrättning enligt fastighetsbildningslagen. Det är kommunens allmänna gatumarksfastighet som ska avstå mark.

## MEDVERKAN

Kennert Gustafsson, Bennie Gunnarsson och Göran Broddegård har medverkat vid planens upprättande.

Upprättad 2010-02-18

Antagen 2010-12-14  
Laga kraft 2011-01-12

Jan-Olof Olson