

Program

Gestaltningprogram för Tällevad III

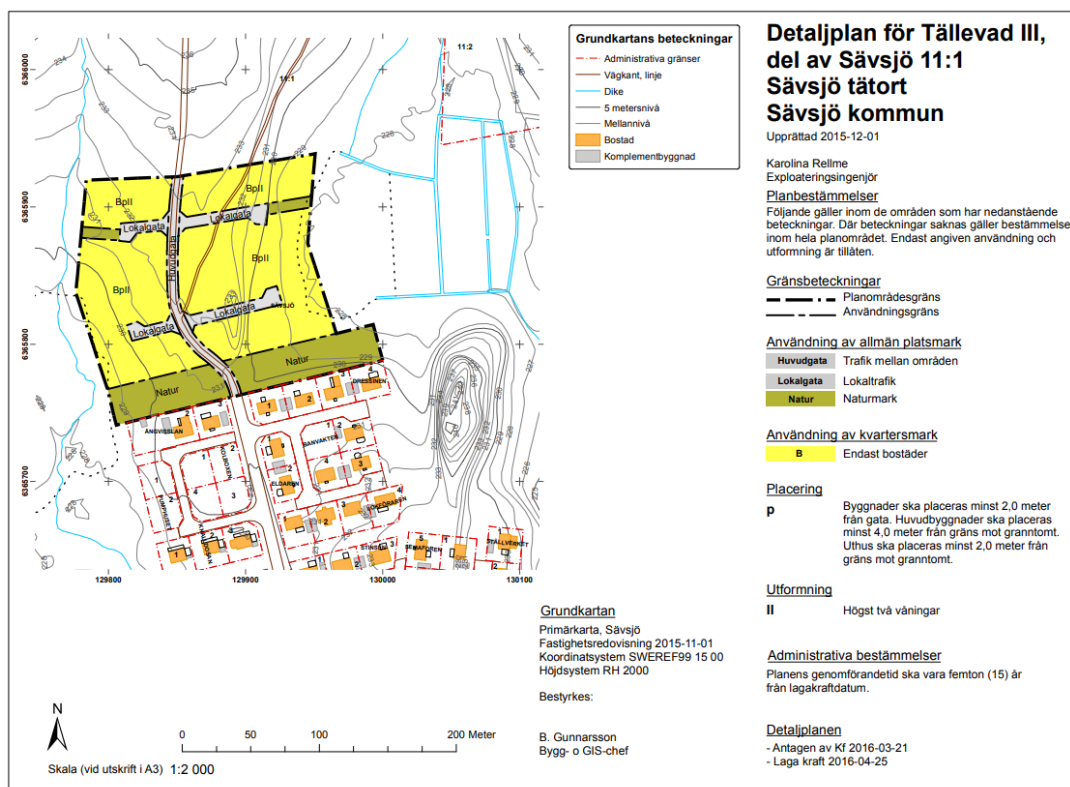
Riktlinjer för utformning av kvartersmark,
allmän platsmark och omgivande naturmark

Innehållsförteckning

Gestaltningssprogram för Tällevad III	1
Bakgrund och syfte	3
Status	3
Utformning av allmän platsmark	4
Grönområde mellan Tällevad I och III	4
Huvudgatan Femtingevägen	4
Lokalgatorna	5
Natursläppen.....	5
Utformning av kvartersmark	6
Tomtdisposition	6
Krav på redovisat läge för utfart	6
Krav på byggnaders placering	7
Särskilt om gestaltning för flerbostadshus eller gruppbyggda mindre hus.....	7
Utformning av omgivande naturmark.....	8
Gång och cykelväg.....	9
Säkerställande av att riktlinjerna genomförs	9
Försäljning av tomter för enskilt bebyggande	9
Markanvisning och försäljning av tomter för flerbostadshus eller mindre gruppbyggda hus	10

Bakgrund och syfte

Kommunfullmäktige antog den 21 mars 2016 detaljplanen för Tällevad III. Detaljplanen är flexibel och syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i utkanten av Sävsjö stad längs med Femtingevägen, i direkt anslutning till befintligt bostadsområde Tällevad och nära centrum. Målsättningen med gestaltungsprogrammet är att det nya bostadsområdet ska utformas som en mjuk övergång mellan Sävsjö tätort och omgivande landsbygd genom att synliggöra kommunens ambitioner och gestaltungsidéer till kommande tomtköpare.



Bilden visar detaljplanen för det aktuella bostadsområdet

Kommunen har inlett arbetet med att bygga ut gator och VA-ledningar inom området, ett arbete som beräknas vara färdigställt till sommaren 2022. Kommunen kommer att till hösten detta år öppna upp området genom försäljning av tomtmark för privat bebyggande. I huvudsak kommer intresserade villabyggare ges möjlighet att köpa avstyckade fastigheter, men detta program syftar också till att möjliggöra en blandad bebyggelse inom området genom att reservera ett antal tomter till annan typ av bebyggelse än villor.

Syftet med programmet är att dra upp de riktlinjer som kommunen vill se för områdets gestaltning och hur kommunen kan säkerställa att dessa följs. Programmet går längre än planbestämmelserna enligt detaljplanen.

Status

Riktlinjer fastställs i avtal vid försäljning av tomterna. Handlingen ska ses som ett komplement till planhandlingarna och vara ett underlag vid bygglovsansökan.

Utformning av allmän platsmark

Med allmän plats menas ett område som är planlagt och avsett för ett gemensamt behov. I det aktuella bostadsområdet är kommunen huvudman för den allmänna platsmarken. Gatorna samt grönområdet mellan nuvarande tomter på Tällevad I, gatemark samt två natursläpp i förlängningen av de två norra lokalgatorna är allmän platsmark.

Allmän platsmark, grönområde mellan Tällevad I och III

Den allmänna platsmarkens huvudsakliga syfte är att skapa en övergång mellan det nya och gamla bostadsområdet. Söderifrån bildar grönområdet entré till Tällevad tre. Entrén ska märkas ut på ett sätt som lyfter fram områdets lantliga läge utefter en gammal landsväg.

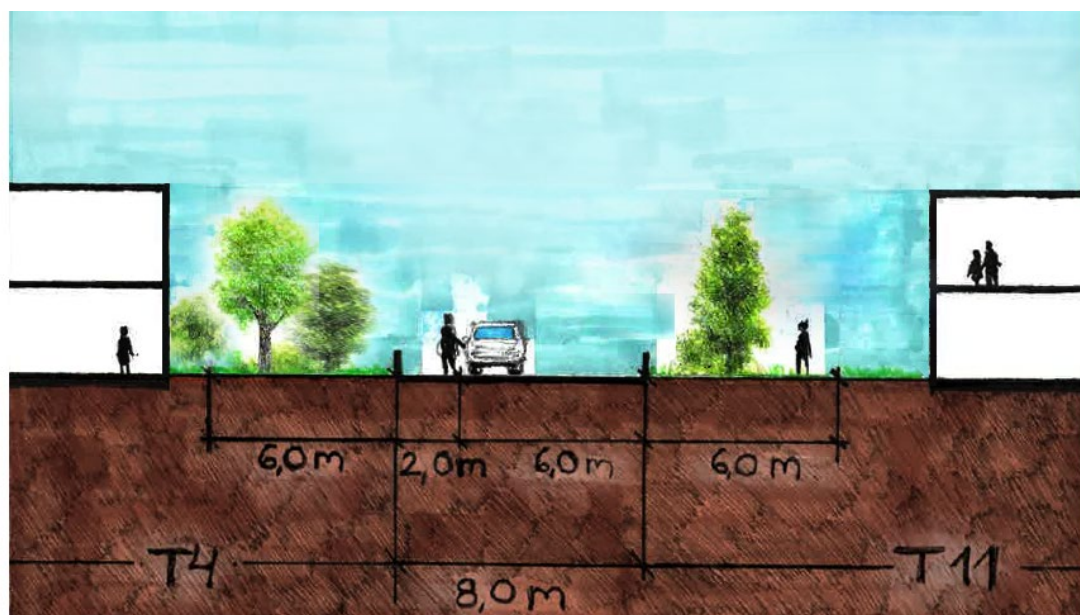
Den trädbevuxna naturmark som området idag består av bevaras både avseende befintliga träd (ek, en, björk m.m.) samt avseende befintlig ris- och örtflora.

Huvudgatan

Huvudgatan, Femtingevägen är totalt 8 meter bred varav en 2 meter är avsett för gång- och cykeltrafik. Den ska skiljas från körbanan med vitmålad linje alternativt med en fris i smågatsten.

Huvudgatans två fyrvägs korsningar ska vara upphöjda i syfte att reducera hastigheten för genomgående trafik.

Två gemensamma platser för postlådor ska anordnas på allmän platsmark vid huvudgatans korsningar. Dessa ska utformas med en lantlig karaktär. Kommunen iordningställer konstruktionerna.

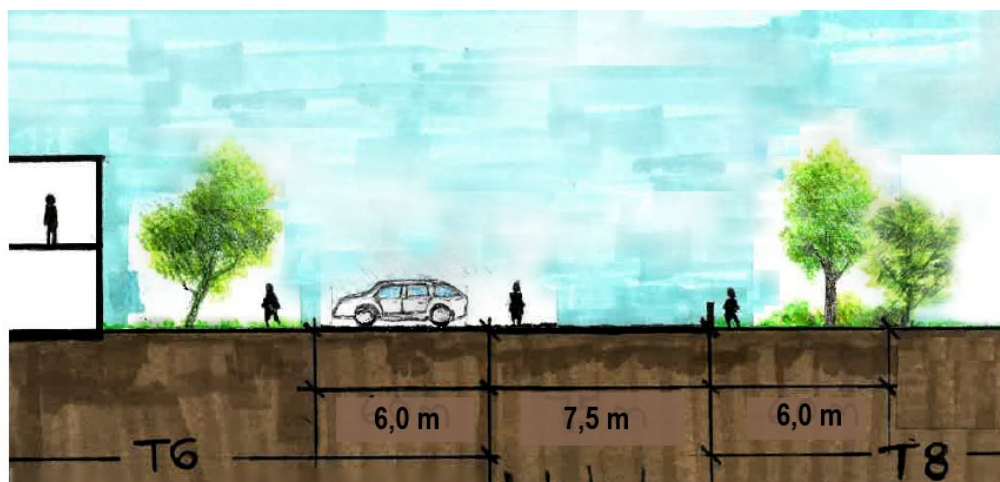


Bilden visar en sektion av huvudgatan Femtingevägen

Lokalgatorna

Områdets två lokalgator, Banvaktsgatan och Omlasteregatan ska vara 7,5 meter breda. Vändplanerna på Omlastaregatan ska förses med ett utrymme för snöupplag mellan två tomter. Utrymmet ska mäta 5 gånger 4 meter. Detta utrymme ska inte asfalteras utan vara genomsläppligt. Snöupplagsytorna ska förses med föreskrift om att parkering är förbjuden.

Västra delen av Banvaktsgatan ska anslutas till parallellt förekommande gång- och cykelväg (läs mer om gång- och cykelväg under rubriken Utformning av omgivande naturmark). Den anslutande cykelvägen ska skyltas och skiljas från vägbanan med vitmålad linje alternativt med en fris i smågatsten. Cykelvägen ska ha samma bredd (3 meter bred) som den gång- och cykelväg som den ansluts till i väster.

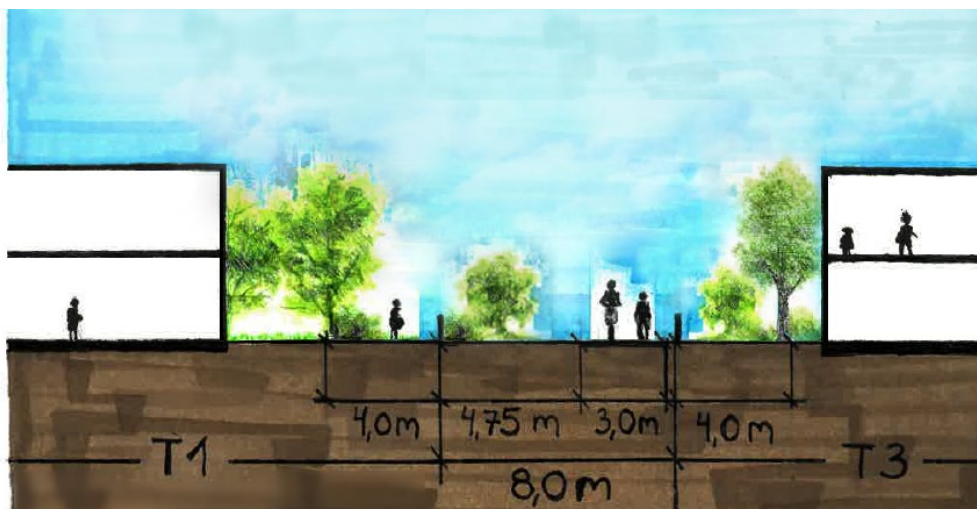


Bilden visar en sektion av Omlastaregatan.

Natursläppen

Banvaktsgatans vändplaner övergår i 8 meter breda natursläpp. Syftet med dessa är att ge en ökad tillgänglighet till omgivande naturområde för invånarna men har även ett ekologiskt värde.

I det västra släppet ska plats ges till anslutande gång- och cykelväg se beskrivning ovan. I övrigt ska marken i natursläppen förses med ett tunt lager matjord i syfte att anlägga ängsväxtlighet som kan skötas genom att slå en till två gånger per år.



Bilden visar en sektion som visar natursläppet i förlängningen av Banvaktsgatans västra vändplan.

Utformning av kvartersmark

Kvartersmark är den mark inom planområdet som är avsedd för i huvudsak enskild bebyggelse. För det aktuella området är tomtmarken för bostadsbebyggelse, kvartersmark.

Tomtdisposition

Området är utbyggt efter ett förslag till tomtindelning som kommunen tog fram inför projekteringen och framtagandet av bygghandlingarna. VA-serviser har anlagts till var och en av de 18 tomterna och läget för belysningsstolpar och elskåp har anpassats efter indelningen.



Bilden visar förslaget till tomtindelning

Krav på redovisat läge för utfart

Samtliga utfarter från respektive fastighet ska ske mot antingen Banvaktsgatan eller Omlastaregatan. Således kommer ingen utfart att tillåtas direkt mot Femtingevägen. Detta kommer säkras med ett avtalsservitut på berörda tomter.

Krav på byggnaders placering

Ingen huvudbyggnad får placeras närmare lokalgata än sex meter och fyra meter från natursläpp. Detta görs för att området ska få en enhetlig disposition av bebyggelse samt för att möjliggöra uppställning av bil framför garage/hus.



Bilden visar en illustrationsplan över de krav på läge för utfart (linje med svarta cirklar visar att utfart är förbjuden) och byggnaders placering (prickad mark visar var huvudbyggnad inte får placeras) som Gestaltungsprogrammet redogör för. Vita pilar visar förslag på läge för utfart och svarta pilar visar var programmets sektioner är gjorda.

Särskilt om gestaltning för flerbostadshus eller gruppbyggda mindre hus

Kvarteret Stoppbocken (tomterna 9 och 10) samt tomterna 12, 13, 15 och 16 inom kvarteret Bangården reserveras till en början från att försäljas till enskilda villabyggare. För dessa tomter ska kommunen bjuda in till en markanvisning i syfte att få till byggnation av flerbostadshus eller gruppbyggda mindre hus. Kraven för utfart,

byggnaders placering enligt ovan. Kvarteret Stoppbocken ska innehålla minst 6 bostäder och kvarteret Bangården ska innehålla minst åtta bostäder.



Bilderna visar en modell över området där bebyggelsen följer programmets krav på placering och utfart. Modellen visar även området med flerfamiljshus och gruppsybyggda hus (parhus) på två tomter.

Utformning av omgivande naturmark

Under den här rubriken beskrivs utformningen av den närliggande naturmarken som inte är planlagd men där kommunen ändå ser ett visst behov av riktlinje för dess utformning. Marken är i huvudsak tätortsnära naturmark som ska ha höga rekreativa värden och en god tillgänglighet för Sävsjös invånare och besökare.

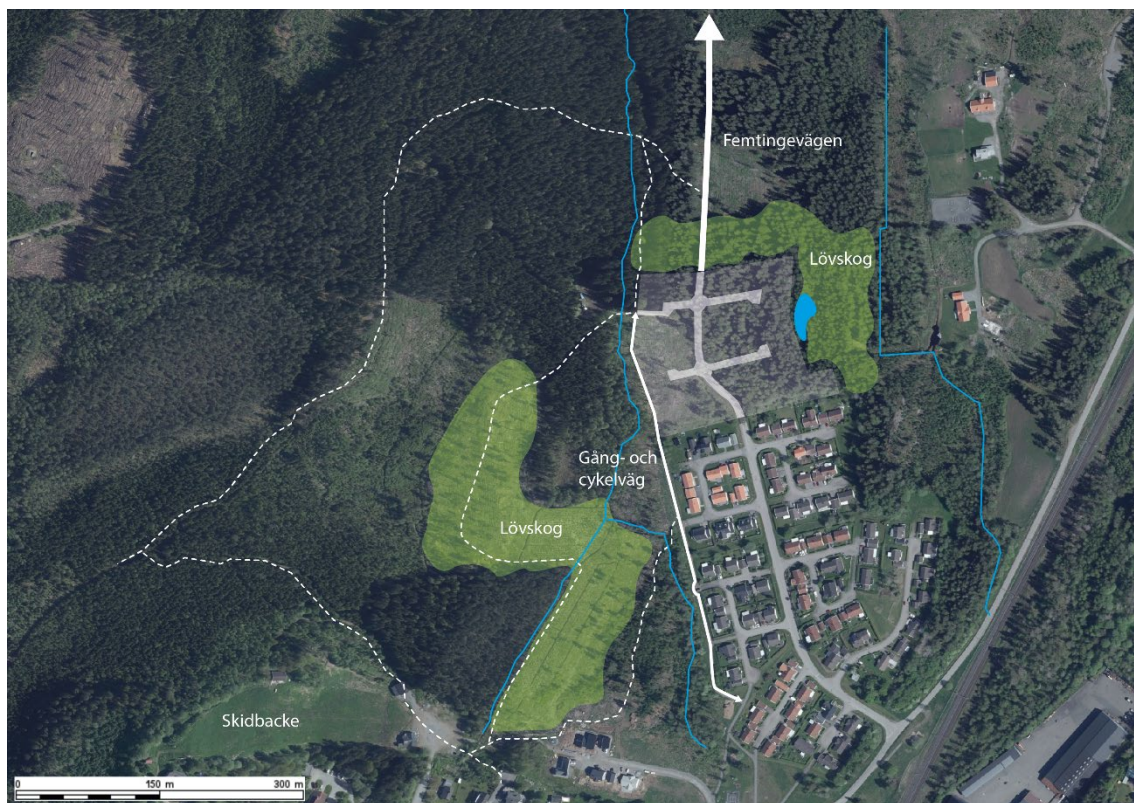
Det nya bostadsområdet är lokaliserat på båda sidor om den gamla Femtingevägen. Vägen ligger på en höjdrygg i landskapet och bostadsområdet sluttar neråt både åt väster och öster. Bostadsområdet har därav markplanerats i syfte att ansluta till gator och VA-nät. Utanför bostadsområdet är marken lågt belägen och är också i delar blöt.

Norr och väster om bostadsområdet ska området bäddas in i omgivande skog med en stor andel lövträd. Ett stigsystem ska koppla samman området med Tällevad II (Högagärdesbacken och Glansstrykargatan) men också ut i omgivande skogsområden.

Störst höjdskillnad från omgivande naturmark har bostadsområdets östra sida och dess nordöstra hörn. Här ska kvartersmark möta omgivande naturmark med en slänt på omgivande, kommunal mark. Slänterna ska täckas med tunt lager matjord i syfte att anlägga ängsväxtlighet. Slänterna får skötas av tomtägarna.

På den östra sidans lägsta punkt kan våtmark eller damm anläggas/restaureras med syfte att öka den biologiska mångfalden och vara attraktivitetshöjande för området. LONA, är ett nationellt bidrag som ska stimulera kommuners långsiktiga naturvårdsengagemang. Inom LONA finns ett särskilt bidragsområde, LONA våtmark, där projekt kan beviljas upp emot 90 procents finansiering. Medel kan sökas för restaurering, anläggande av våtmarker och annat förberedelsearbete inför detta arbete. Öster om området finns ett mer öppet landskap med några mindre hästgårdar. Mellan

bostadsområdet ska en gallrad trädridå finnas som medger glimtar av det öppna landskapet.



Bilden visar de riktlinjer som Gestaltungsprogrammet redogör för angående den omgivande naturmarken

Gång och cykelväg

Utanför det planlagda områdets västra sidan ska en belyst, asfalterad, 3 meter bred gång- och cykelväg finnas. Den ansluter till den cykelväg som löper parallellt med Tällevad I och som i sin tur ansluter till Sävsjös cykelvägnät.

Gång- och cykelvägen innebär att gående och cyklister på ett säkert vis kan ta sig ut mot Femtinge eller in mot centrum utan att behöva använda Femtingevägen. Detta ses som särskilt betydelsefull då huvudgatan saknar separerad cykelväg genom det befintliga bostadsområdet Tällevad I.

Gång- och cykelvägen ska långsiktigt ses som en del av Sävsjös huvudecykelvägnät och arbetas in i kommunens cykelplan.

Säkerställande av att riktlinjerna genomförs

Försäljning av tomter för enskilt bebyggande

Fastigheterna kommer att försälas utifrån de villkor och förbehåll som är beslutade enligt kommunfullmäktige. Det handlar om att fastigheten överläts i befintligt skick, enligt fastställd taxa, att köparen har ett år på sig att påbörja byggnationen och att köpebrev utväxlas först efter det att byggnation har påbörjats eller att underskrivit avtal finns med husleverantör.

För Tällevad III kommer ytterligare ett villkor finnas med i köpekontraktet, att bygglovet måste vara förenligt med detta gestaltungsprogram för att kommunen ska vara skyldig att utväxla köpebrev.

För att detta villkor inte ska drabba den enskilda tomtköparen på ett negativt sätt krävs att utvecklingsavdelningen/samhällsbyggnadsenheten och myndighetsförvaltningen har en mycket god dialog utifrån respektive parts del i försäljnings- och bygglovsprocessen. Initialt ska utvecklingsavdelningen/samhällsbyggnadsenheten vara mycket tydlig i försäljningsskedet vilka krav som detta gestaltungsprogram ställer på nybyggnationen så att tomtköparen ansöker om ett bygglov som även överensstämmer med detta gestaltungsprogram. Myndighetsförvaltningen kan nämligen inte underlåta att bevilja bygglov eller startbesked om ansökan är planerig, vilket skulle kunna innebära att en tomtköpare med bygglov i ryggen påbörjar en byggnation men senare nekas att fullfölja köpet när utvecklingsavdelningen inte godkänner bygglovet.

Markanvisning och försäljning av tomter för flerbostadshus eller mindre gruppbyggda hus

För två områden ska kommunen pröva om någon byggaktör vill förvärva området för att uppföra minst åtta bostäder inom de avsatta tomterna i kvarteret Bangården och minst sex bostäder inom kvarteret Bangården, antingen som mindre flerbostadshus eller mindre gruppbyggda hus. Denna prövning kan göras genom en riktad eller utlyst markanvisning vilken ska följa kommunens antagna riktlinjer för markanvisning undantaget markanvisningsavgift (2016). För att byggaktörens förslag ska godkännas i kommunstyrelsen krävs att det följer såväl detaljplanen som detta gestaltungsprogram.

Byggaktören ska i sitt förslag

- visa att den besitter såväl ekonomiska resurser som fackmässiga kompetens för att genomföra förslaget
- redovisa en idéskiss/ritning (situationsplan) över hur den vill bebygga området
- skriftligt redogöra över byggnadernas och tomtens utformning
- specificera antalet lägenheter och ungefärlig storlek på respektive lägenhet och upplåtelseform
- bedöma utnyttjad byggnadsarea inom området
- redovisa parkeringsutrymmen (antal och typ) för bilar och cyklar
- redovisa en köpeskilling som byggaktören är beredd att köpa området för.

Om flera förslag ställs emot varandra sker en samlad utvärdering av ovanstående och kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt där inte enbart köpeskillningens storlek avgör om ett förslag godtas före ett annat.

En byggaktör vars förslag godkänts kan välja mellan att ingå ett markanvisningsavtal på sex månader - i syfte att undersöka marknaden och tillförsäkra sig köpare till sin byggnation - eller direkt ingå ett köpekontrakt avseende området. Efter sex månader förfaller markanvisningsavtalet automatiskt och ett köpekontrakt måste då ingås.

I köpekontraktet kommer följande villkor och förbehåll att tas in: Fastigheterna överläts i befintligt skick, enligt överenskommet pris, att byggaktören har ett år på sig att påbörja byggnationen i huvudsaklig överensstämmelse med inlämnat förslag och att köpebrev utväxlas först efter det att byggnation har påbörjats. För att byggnation ska anses ha påbörjats krävs att gjutning av grundplatta har påbörjats för samtliga bostadsbyggnader som anges i förslaget.



Inspirationsbilder för gestaltningen av den allmänna platsmarken i området.