Alvesta kommun

GRUNDKARTA ÖVER

Sjöparken/Resecentrum

Alvesta tätort

ALVESTA KOMMUN

UPPRÄTTAD 2011-12-09

BETECKNINGSSTANDARD HMK-Ka.D

KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 15 00

HÖJDSYSTEM: RH 70

GRUNDKARTAN BESTYRKES FÖR AV
PLANFÖRSLAGET BERÖRT OMRÅDE
ALVESTA KOMMUN

Magnus Wigren

Planenhetschef

Beteckningar

	Traktgräns
	Fastighetsgräns
Serv	Servitutsområde
BÅGEN	Kvartersnamn
2	Registernummer för fastighet
VEGBY 6:14	Traktnamn och registernummer för fastighet
s	Samfällighet
Lr	Ledningsrätt
ga:12	Registernummer för gemensamhetsanläggning
	Byggnader (huslivet)
	Byggnader (takkonturen)
	Skärmtak
	Transformatorbyggnad
	Staket
	Stenmur
	Stödmur
	Häck
	Väg
	Slänt
	Dike
	Strandlinje
	Järnvägsspår
	Brunn, källa
	Fornlämning
E	Elledning ovan mark
E	Elledning i mark
0,0	Avvägd höjd
+ 0,0	Fastställd gatuhöjd
	Nivåkurva
	Lövträd

PLANFÖRSLAGET ANTAGET AV
NÄMNDEN FÖR SAMHÄLLSPLANERING
I ALVESTA KOMMUN 2012-02-07, § 3.

Susanne Frank

SUSANNE FRANK
NÄMNDENS SEKRETERARE

BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2012-03-14

0 10 20 50 100m

SKALA 1:1000



DETALJPLAN FÖR

Sjöparken/Resecentrum - parkering och gata

Alvesta tätort

ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN

2011-12-15, reviderad 2012-01-23

Magnus Wigren
Planenhetschef

Elinor Björnborg
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom de områden som har nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området om inte annat anges. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gränslinje belägen 3 m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
PARK	Park med gångväg eller gång- och cykelväg
PARK1	Park med gångväg eller gång- och cykelväg samt väderskydd och cykelparkering
SKYDD	Skyddsplantering med parkprägel
GC-VÄG	Gång- och cykelväg

Kvartersmark

P	Parkering
T	Trafik, angöringsplats för bro

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

gc1	Gång- och cykelväg. Utfart får anordnas.
gc2	Gång- och cykelväg med hastighetsdämpande åtgärder.
n_1	Trädet får inte fällas

MARKENS ANORDNANDE

n_2	Trädplantering och dagvattenfördröjning ska anordnas

UTFART, STÄNGSEL

Staket	Staket, stängsel, häck eller liknande ska finnas
Stängsel	Stängsel ska finnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

— + — Strandskyddet upphävs inom område avgränsat av denna linje.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

OBS! Vid eventuell försäljning av parkeringsfastigheter ska i avtal mellan Alvesta kommun och köparen regleras att trädplantering ska finnas på parkeringen.

Alvesta kommun

Detaljplan för Sjöparken/Resecentrum – parkering och gata

Alvesta tätort

Alvesta kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Plankarta upprättad på grundkarta
- Bilagor: Checklista för bedömning av miljöpåverkan, Illustration, Strandskyddskarta, Inriktning för skötseln

UTREDNINGSUNDERLAG:

- Bullerutredning, WSP Akustik, 2011-10-03
- Riskbedömning, WSP Brand och risk, 2011-09-20

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING 2
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR 4
PLANFÖRSLAG 7
KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET 12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR 15

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att genom att möjliggöra ett genomförande av ett nytt resecentrum i Alvesta. Planen möjliggör anordnande av parkeringsplatser nära den östra anslutningen av en planerad gångbro i stationsområdet och nya ytor för ersättningstrafik. Parkeringsanläggningen ska avlasta parkeringssituationen i centrum, serva resecentrum och till viss del serva nya verksamheter i området.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt 5 kap 20 § Plan- och bygglagen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget nära centrum i Alvesta, direkt öster om spårområdet. I söder gränsar området till strandområde vid sjön Salen, i öster till Sjöparken och kvarteret Mätaren samt i norr till kvarteret Båten.

Areal

Planområdet omfattar 2,1 ha.

Markägoförhållanden

Den största delen av planområdet utgörs av Aringsås 19:1 som ägs av Alvesta kommun. Även Båten 10, Båten 13 och Båten 4 ägs av Alvesta kommun. Alvesta 19:7 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen från 2008, anges som riktlinjer att hög prioritet ska ges åt att forma stationshuset och stationsområdet i Alvesta till ett attraktivt och funktionellt rese- och transportcentrum. Planering och förändring i anslutning till järnvägsstationen ska ske med utgångspunkt från att den ska vara tillgänglig för hela regionen. Under avsnittet om kommunikationer anges som riktlinje att i detaljplaner reserveras mark i anslutning till stationsområdet, så att ett resecentrum med god tillgång till närbelägna parkeringsplatser och tillräckligt utrymme för bussar m.m. kan utvecklas. Det aktuella planområdet finns utpekats som del av resecentrum i översiktsplanen.

Denna detaljplan följer intentionerna i översiktsplanen.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan A196, 2005-10-27, vilken reglerar markens användning inom nuvarande planområde till lokalgata, park och parkering. Även en liten del av A15, 1948-08-27, för park/plantering berörs.

Detta planförslag utgår ifrån detaljplan A 196, men omdisponering av markanvändningen har visat sig krävas på grund av markföroreningar.

Kommunala beslut

Kommunfullmäktige godkände 2010-03-23 § 18 ett förslag till genomförande- och finansieringsavtal angående kapacitetsförstärkning på Kust- till kustbanan delen Alvesta-Kalmar. Detta innefattar bland annat byggande av Alvesta Resecentrum.

Nämnden för samhällsplanering beslutade 2011-01-25 § 5 att uppdra åt förvaltningen för samhällsplanering att upprätta och samråda om planförslag för bebyggelse och parkering intill Sjöparken.

Nämnden för samhällsplanering beslutade2011-12-06 att dela upp detaljplanen i två delar.

Planprogram m.m.

En detaljplan för resecentrum vann laga kraft 2005. Ett samråd över ny detaljplan för den del som berör östra sidan av järnvägen genomfördes i under hösten 2011. Planen från 2005 innehåller samma funktioner inom motsvarande del av planområdet som samrådet 2011. Det innebär broanslutning, byggrätt för "bostäder, hantverk, handel och kontor", parkeringsplats, lokalgata och park. I samrådsförslaget 2011 var det enbart vissa av funktionernas utbredning och läge som ändrades.

Efter beslut om att dela upp planområdet i två separata detaljplaner, december 2011, omfattar denna detaljplan de delar som är av störst vikt för själva genomförandet av resecentrum, det vill säga parkering, lokalgata m.m. men inte byggrätt och vattenområde.

Eftersom detaljplanen från 2005 är relativt ny och innehållet är likartat bedöms ett planprogram vara onödigt. Däremot är planen av allmänt intresse och processen kommer att hanteras i enlighet med detta. Planen stämmer överens med översiktsplanen.

Riksintressen

Väster om planområdet går Södra stambanan samt Kust till kustbanan vilka är av riksintresse för kommunikationer. Både spår och spåranläggningar samt stationer är av riksintresse. Planförslaget påverkar inte riksintresset negativt utan är positivt utvecklande för riksintresset i och med anläggandet av resecentrum.

Mellankommunala intressen

Regional utveckling inom infrastrukturen är av mellankommunalt intresse, bland annat att förbättra samverkan och samspel mellan de olika transportslagen. Detaljplanen underlättar för övergång mellan transportslagen bil och tåg samt ger utrymme för uppställningsplatser för ersättningstrafik. Resecentrum är en av de åtgärder för järnvägstrafiken som prioriteras i kommunens översiktsplan från 2008.

BEHOVSBEDÖMNING

I ett tidigare skede då byggrätt ingick i planområdet framgick betydelsen av att beakta risker med farligt gods och buller med hänsyn till närheten till järnvägen. Denna byggrätt ingår nu inte i denna plan utan hanteras i en separat plan. Därmed har buller- och riskfrågor mindre betydelse för denna detaljplans genomförande. Övrigt: Landskapsbilden påverkas i positiv riktning genom att industripåverkad strand omdanas till en centrumnära iordningställd parkering med gröna inslag. Tillgängliheten till stationsområdet ökar. Det gör även tillgängligheten för gående mellan centrumfunktioner och rekreationsmöjligheter i Sjöparken. En mindre del grönyta tas i anspråk för parkering, men samtidigt tillkommer grönyta närmast järnvägen. Sammantaget bedöms planens genomförande inte innebära betydande miljöpåverkan.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består till stora delar av en bar utfyllnadsyta efter den rivning av industribyggnader och marksanering som skett hösten 2011. Öster om denna yta finns parkmark med gräsytor och mindre trädgrupper. Längst i öster står en björkdunge på klippt gräs. En gata går längs planområdets västra kant och längst i söder finns en tätvuxen lövridå mellan sjön och gatan.

Befintlig bebyggelse

Det finns inte någon bebyggelse inom planområdet.

Gator och trafik

I västra kanten av planområdet går idag Sjögatan. Den fortsätter som mindre väg söderut till reningsverket. En anslutning måste finnas även i fortsättningen, om än i något ändrat läge.

I östra delen av planområdet finns en vändzon till Industrigatan som är en bostadsgata.

Service och närmiljö

Planområdet ligger nära Alvesta centrums utbud av handel och service, men färdsträckan från området till centrum blir idag lång på grund av att spårområdet utgör en barriär.

Tillgänglighet

Området är relativt flackt med goda möjligheter för en bra tillgänglighet.

Strandskydd

För Salen gäller ett generellt utökat strandskydd om 200 m. Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Teknisk försörjning

Dricksvatten och spillvatten finns framdraget i området sedan tidigare, liksom el. Området innehåller även dagvattenledningar.

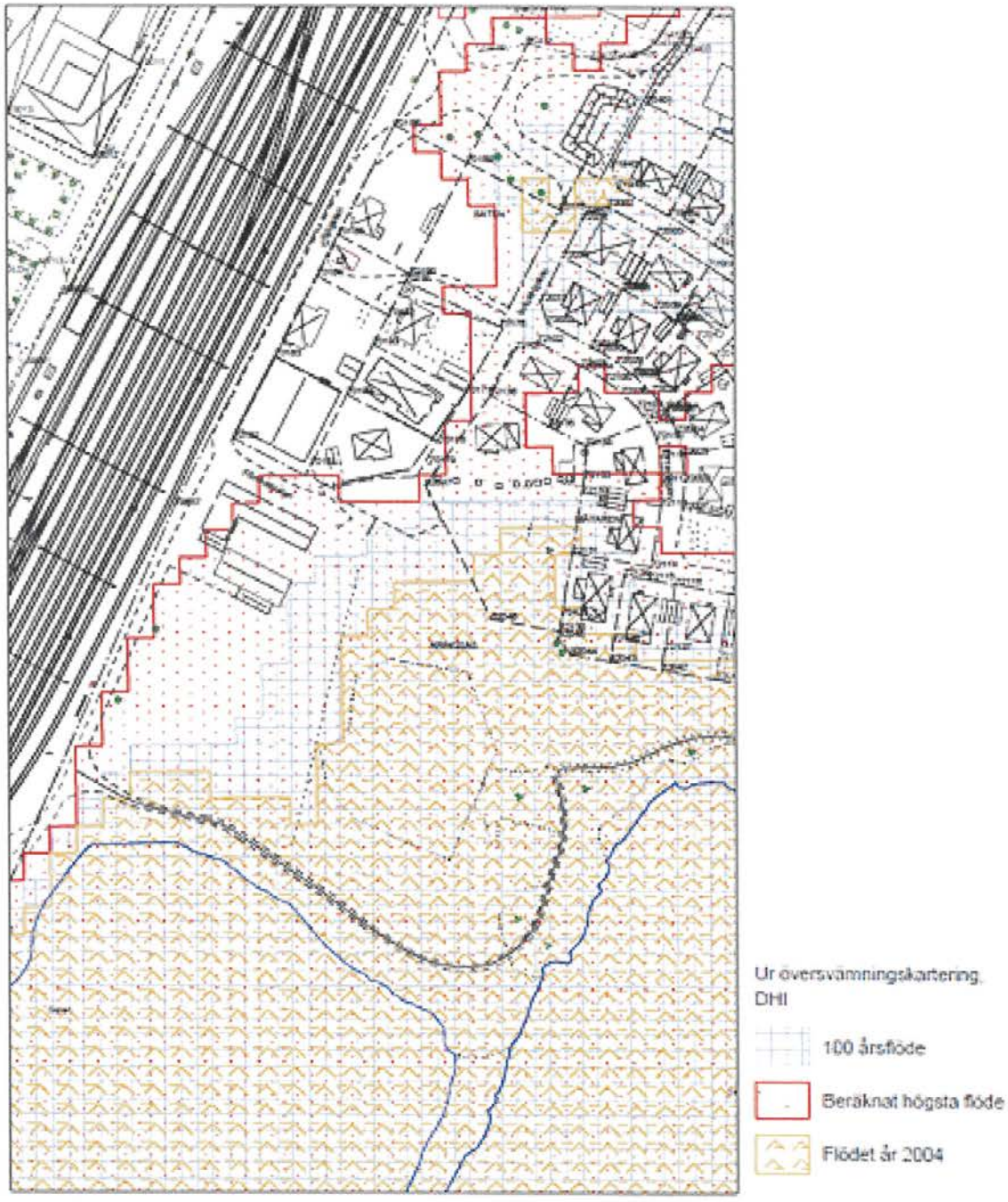
Fornlämningar

Några fornlämningar är inte kända i inom området enligt FMIS fornsök.

Geotekniska förhållanden

I samband med provtagningar för att undersöka utbredningen av föroreningar i området har konstaterats att marken i området utgörs av fyllnadsmassor bestående av främst sand och grus. Därunder finns sand, på vissa ställen med inslag av silt eller på vissa ställen ett organiskt jordskikt. Vid platsen söder om f.d. ytbehandlingsindustrin utgör underlagrande naturliga jordlager siltig lera. Djupet till berg är där ca 10 meter.

Sjön salens medelvattennivå är +141,9 möh (RH70). DHI:s översvämningskartering, 2009, visar hur området översvämmades 2004. Karteringen visar också att delar av planområdet beräknas översvämmas vid 100-årsflöde. Detta flöde ligger på +143,38. 2004-års nivåer kom inte upp i 100-årsnivåer. Med klimatförändringar väntas dagens beräknade 100-årsflöde kunna inträffa oftare och 100-årsflödet höjas. DHI har tagit fram en simulering av vattenflöden i förändrat klimat med beräkningar från Mörrumsåns avrinningsområde. Beräkningarna tyder på att 100-årsflödet som ett medelvärde av klimatmodellerna kan förändras till +143,3, eller som ett övre värde till +143,6. Beräkningarna bygger på två av flera möjliga klimatscenarier, och det finns därmed också en risk att nivåerna även kan överstiga 143,6 med viss marginal.



Förorenad mark

Inom delar av planområdet har det tidigare bedrivits ytbehandling samt en spegelfabrik har funnits. Undersökningar av marken (Kemakta konsult AB 2009-12-21 och 2010-09-03) visade att det fanns föroreningar i form av olika tungmetaller samt klorerade alifater i jord och grundvatten på delar av området. Dessa resultat och genomförda riskbedömningar utifrån gällande detaljplan har lett till att en ny planutformning nu prövas på platsen.

Radon

Planområdet ligger inom ett område med förhöjd risk för höga radonhalter i vatten från bergborrade brunnar.

Störningar

Farligt gods

Södra stambanan trafikeras av persontåg och godståg varav en del farligt gods.

Ljud

En bullerutredning har gjorts för området, framförallt på grund av den byggrätt som tidigare ingick i planen.

PLANFÖRSLAG

PLANFÖRSLAGET I STORA DRAG

Planområdet består av en yta för trafik närmast gångbron, lokalgata, gång- och cykelväg, en yta för parkeringsändamål samt parkmark och skydd.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planområdet innehåller inga planerade bebyggelseområden. Den byggnad som planeras är gångbrons östra trapphus. Eventuellt kan tak eller garage på parkeringsytan komma i fråga i någon del.

Anläggningar

Mellan den planerade parkeringsplatsen och befintlig och planlagd bostadsbebyggelse i norr avsätts ett område för skyddsändamål. Syftet är att minska insyn från parkeringen och att hålla ett avstånd till densamma. Skyddsområdet ges en park/naturprägel men bör inte innehålla ätbara bär m.m. eftersom marken endast saneras ned till mindre känslig markanvändning. Av den anledningen ska det även finnas en tydlig gräns mellan grönområdet och bostadsbebyggelsen i form av häck, staket eller liknande.

Hantering av störningsrisker

Farligt gods

En riskbedömning avseende farligt gods på järnväg och Alvesta rangerbangård har upprättats av WSP Brand & Risk. Rapporten kommer fram till att individrisknivån ligger i den lägre delen av det så kallade ALARP-området. ALARP (As Low As Reasonably Practicable) är den risknivå där risker kan accepteras om alla rimliga åtgärder är vidtagna, om riskreduktion ej är praktiskt genomförbar eller om kostnader för riskreduktion överstiger nyttan. Samhällsrisknivån i området ligger

bitvis över ALARP-området. Detta innebär att risknivån ej är att betrakta som acceptabel om inte åtgärder vidtas.

En fortsatt riskbedömning kommer att göras där åtgärder i planen prövas, varav flertalet är av karaktären att de berör byggrätten och ska bevakas i ett bygglovsskede. Det är främst den persontäthet som byggrätten med bostäder och verksamheter medför, avstånd till järnvägen samt i viss grad byggnadernas utformning, som är de parametrar som plan styr och som påverkar risknivån. På gata, park och parkering kommer ett lägre antal personer att vistas samtidigt och riskerna redovisas därför inte ytterligare i denna detaljplan.

Ljud

WSP Akustik har upprättat en bullerutredning för det nya området vid Sjöparken. Parkområdena i planen är av olika karaktär med funktioner som tål buller olika bra. Parkremsan närmast järnvägen är inte avsedd för stadigvarande vistelse utan är en grön avskiljning mot järnvägen för att göra området trevligare samt innehåller cykelparkering. Därmed behöver inte bullerriktvärden uppfyllas. Parkmarken i östra delen av planområdet är "farstun" till Sjöparken och klarar riktvärdena för rekreationsområden i tätort, 55 dBA. Maxvärdet överskrids i vissa delar, men längre in i Sjöparken där parkkaraktären ökar avtar också ljudnivåerna.

FRIYTOR

Park och naturområden

Närmast järnvägen läggs ett område för parkmark. Denna yta avses användas för grönska, cykelparkering och gångytor och ska ges ett tilltalande uttryck. Den fungerar dock främst som transportstråk eller väntutrymme och bör inte utformas så att den lockar till lek eller innehålla ätbara bär m.m. med hänsyn till närheten till järnväg, trafik och mark som inte är sanerad till känslig markanvändning.

Planområdet angränsar direkt till Sjöparken som är en fin parkmiljö utmed sjön Salen och Lekarydsån. Parken har gångvägar med flera anslutningar till vägnätet i den omgivande bebyggelsen. Parken har karaktär av stadspark men det finns också möjlighet att ta sig ut på en udde med naturkaraktär.

Valborgsfirande med majbrasa har varit en tradition på en yta inom planområdet de senaste åren. Denna aktivitet går inte att kombinera med ett genomförande av planen och en ny plats kommer att utses inom tätorten för detta ändamål.

En skötselplan för grönska ska upprättas för de grönytor som ingår i planen. I detta ingår parkeringsplatsen, all parkmark samt skyddsplanteringen norr om parkeringsplatsen.

En stor lönn i områdets västra del får ej fällas, eftersom det har en befintlig växtvolym som är viktig för att ge karaktär och ombonat intryck till platsen när övrig mark blir nyetablerad.

Stationsområdet är en viktig entré till tätorten och bör ges omsorg om god gestaltning.

Anslutningen till trapphuset på bron och höjdsättningen av parkering och vägar görs så att inte ramper krävs.

Lek och rekreation

En kommunal lekplats finns vid Timmervägen inne i befintligt villaområde. I Sjöparken finns öppna ytor för bollekar.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Området angörs via Sjögatan som idag går längs spårområdet och övergår i en mindre väg till Alvestas avloppsreningsverk. Sjögatan föreslås istället vinklas av och dras som en slinga runt planerad parkeringsanläggning. Detta eftersom de allra flesta har en målpunkt inom planområdet, till eventuella byggnader i söder, eller till gångbron mot stationen eller centrum. Sjögatan med slinga föreslås vara lokalgata. En smalare gata som leder till handikap-parkering och vändplan vid broanslutningen, ansluts i vinkel mot Sjögatan. Söder om vändplanen fortsätter vägen mot reningsverket. Det är av största vikt att hela sträckan till reningsverket kan trafikeras med stora utrymmeskrävande fordon. Därav behöver en överkörbar yta som kan användas av utrymmeskrävande fordon anläggas i anslutningen till korsningen.

Industrigatan fortsätter att vara en bostadsgata som avslutas med vändplan.

Vid 100-årsflöde kommer delar av gatan översvämmas. Området höjdsätts så att ena gatan skänkel då inte har mer än maximalt några decimeters vattenhöjd.

Parkering

Parkeringsplatsen omfattar ca 145 platser. Av dessa är ca 60 avsedda för långtidsparkeringar, 38 platser för 24-timmarsparkering (pendlare, besökare av området och centrum), 8 korttidsparkeringar (30-minuter) samt några motorcykelplatser. Om behoven ser annorlunda ut kan tidsbergränsningarna omfördelas. Om ny bebyggelse kommer till söder om planområdet kan dess boende och verksamheter efter avtal även utnyttja ca 20 platser på parkeringsfastigheten. I annat fall används dessa för 24-timmarsparkering eller det behov som är störst. *Se parkeringsuppdelningen på till denna plan hörande illustration.*

För snabb avsläppning/upphämtning av resenärer finns utrymme för några väntande personbilar vid en parkeringsficka där Sjögatan gör en sväng åt öster (5 minuter). Även de fickor som är avsedda för ersättningstrafik i norra delen av området kan användas som tillfälliga platser för avsläppning/upphämtning.

Parkeringsplatsen omsluts av Sjögatans nya sträckning. Avsikten är att anslutningar görs från Sjögatan till genomgående parkeringsrader.

Parkeringen ska ges en grön utformning och avsikten är att den ges uttryck av en fortsättning på Sjöparkens grönska, som en mjuk övergång mellan park och spårområde. Det är viktigt att den ges en tilltalande utformning. Parkeringsfälten avdelas med trädplanteringar.

Handikapparkering sker på en yta nära anslutningen till gångbron.

Cykelparkering ska finnas och anläggs på parkmark norr om anslutningen till gångbron eftersom entrén till trapphuset görs på den sidan. Cykelparkeringen kan med fördel förses med tak.

Utfarter

Planen medger att utfart får göras över den gång- och cykelväg som finns söder om parkeringen. Detta utifall en byggrätt kommer till söder om planområdet.

Gång- och cykelvägar

En gångbro ger möjligheter för östra Alvestas gångtrafikanter till en genare väg till centrum och stationsområdet. Man kan även leda sin cykel över gångbron. Gång- och cykeltrafik leds in norrifrån via befintlig cykelväg och vidare på Industrigatan. Denna gata är bostadsgata med blandtrafik där biltrafiken inte kommer öka till följd av planen. Från vändplanen i Industrigatans slut anläggs en gång- och cykelbana som leds i ett separat stråk genom parkeringen och ansluter till en cykelparkering vid gångbron. Det är viktigt att gång- och cykelvägen görs tydlig i gaturummet så att de olika trafikslagen uppmärksammar varandra. Där gång- och cykelvägen korsar Sjögatan görs överfarten hastighetsdämpande för biltrafiken.

Gångytor anläggs dels söder om parkeringen för att i framtiden kunna sammanbindas med Sjöparkens gångsystem, dels i väster upp till bussfickorna.

Kollektivtrafik

Ordinarie kollektivtrafik ges inte utrymme i planen utan hanteras som idag på västra sidan av spårområdet. För att avlasta centrum avses däremot ersättningstrafiken för tåg hanteras inom det aktuella planområdet. Fickor för tillfällig bussuppställning anläggs längs västra flanken av Sjögatan och gatans bredd medger även tillfällig uppställning längs södra och östra sidan. Inom parkmarken intill järnvägen kan det bli aktuellt med väderskydd.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Planområdet är redan idag planlagt och omfattas inte av strandskydd. I och med att en ny detaljplan upprättas medför dock strandskyddslagstiftningen att strandskyddet återinträder. Undantag från strandskyddet måste prövas i detaljplanen. Särskilda skäl för upphävande ska redovisas.

Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet i området

I den del som avses för parkering är marken i stora delar ianspråktagen vilket kommunen anser vara ett giltigt skäl för upphävande av strandskyddet denna del. Den del av lokalgatan som fortsätter söder om gångbron ned mot reningsverket ändras något i sträckning. Denna del är till viss del ianspråktagen genom befintlig väg men i denna del motiveras upphävandet av strandskydd eftersom vägen ned till reningsverket är ett allmänt intresse av stor vikt som inte kan tillgodoses utanför

strandskyddsområdet. Det finns ingen alternativ väg till reningsverket och utan väg fungerar inte driften av reningsverket.

Sjöparken är en viktig rekreationsmiljö för allmänheten i Alvesta, ett angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet. Motsvarande ytor i centrummiljön finns inte. I det centrumnära läge som Sjöparken är anser Alvesta kommun att en rekreationsmiljö av tätortskaraktär, såsom parken redan idag är utvecklad, väger tyngre än att låta området bli fritt utvecklat för växt och djurlivet i denna begränsade del av Salens strand. Parkmiljön kan utvecklas ytterligare genom åtgärder som att anlägga gångvägar, parkbänkar, eventuell belysning m.m. vilket kräver dispenser från strandskyddet om det inte upphävs.

Konsekvenser för upphävande av strandskyddet

Området som har sanerats har sedan tidigare ianspråktagits på ett sätt så att de inte inrymmer värden för växt- och djurlivet. Gräs/ängsytan i parkmarken i östra delen av planområdet har mycket begränsad roll för växt- och djurlivet. Ytan kommer att ha en liknande utformning även framöver och växt- och djurlivet kommer därför inte att påverkas på ett oacceptabelt sätt.

Upphävandet av strandskyddet påverkar inte heller allmänhetens tillgång till strandområdet negativt. Möjligheten att ta sig ned till stranden görs bättre genom fler anlagda gångstigar inom parkmarken.

Slänten ned mot sjön längs vägen till reningsverket har allmänheten har tillträde till även fortsättningsvis. I samband med att vägen dras om kommer markarbeten att behöva göras. Därefter ska en övergång i karaktär mellan park och naturmark skapas. Planområdet går i övriga delar inte i strandlinjen.

Även utanför planområdet har allmänheten har tillträde till strandområdet eftersom det är befintlig park i dessa delar. Strandkanten innehåller både mer röjda delar och mer friväxande varför växt- och djurlivet inte har fri passage överallt men kan utvecklas för biologiska värden i vissa delar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvattenhantering

Dagvatten från parkeringsytan ska fördröjas i ett så kallat trögt system så att vattnet renas innan det rinner ut i Salen. Grönytorna inom parkeringen kan fungera som infiltrationsytor. Överskottsvatten leds under körytorna vidare ned mot en fördröjningsyta som ska fördröja vattnet ytterligare.

Den uppläggning av snö från vägröjning i tätorten som tidigare har skett på området kommer inte att ske framöver utan den snön fördelas på andra platser inom tätorten. På området kommer endast den snö som faller inom området att hanteras.

Vatten och avlopp

Radonhalter inom planområdet innebär inga problem eftersom lokal brunn inte kommer att borras.

Elnät

Området ansluts till befintligt elnät.

Avfall

Återvinning och avfallshantering ansluts till befintligt system.

SANERING AV FÖRORENADE OMRÅDEN

En marksanering har skett i området under hösten 2011. Efter saneringen uppfyller marken riktvärden för mindre känslig mark där parkering, skydd och parkremsan mot järnvägen planeras.

Föroreningar i grundvattnet förorsakar inte någon direkt hälso- eller miljörisk eftersom det inte planeras något uttag ur grundvattnet för dricksvatten eller bevattning. I rapporterna görs också bedömningen avseende porluft att vid användandet av marken som parkeringsyta med till största delen asfalterad köryta, så föreligger det inte någon risk för personer att vistas i området.

Det kan bli aktuellt att fylla några hål efter saneringen med blåbetong i den del som planläggs för parkering. Detta bör uppmärksammas om en planändring blir aktuell i framtiden som medför byggnader med ändamål där människor vistas stadigvarande, med hänsyn till radoninnehållet. Parkering med uppförande av eventuella carportar eller garage bedöms inte innebära någon hälsorisk.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitetsnormer bedöms inte överskridas av planens genomförande. Spridningsberäkningar för luftföroreningar gjordes 2006, på gator i Alvesta som är mer trafikerade än vad som planförslaget kommer att medföra för planområdet. Ingen av dessa gator överskred miljökvalitetsnormerna. Vid normal järnvägstrafik finns inte heller problem med höga halter av partiklar (PM10) från järnvägstrafik i utomhusluft.

Avseende miljökvalitetsnormer för vatten har Salen otillfredsställande ekologisk status men god kemisk status. Kvalitetskraven är att vattnet 2015 ska ha god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. De miljöproblem som drar ner den ekologiska statusen för Salen är övergödning, miljögifter (kvicksilver), tungmetaller, industriella föroreningar, pesticider från bekämpningsmedeltillverkning och föroreningar från hårdgjorda ytor/miljöfarlig verksamhet/förorenade områden uppströms.

Planens genomförande påverkar inte näringstillförseln till Salen.

Planens genomförande förutsätter att metallföroreningar inom planområdet saneras. Enligt Kemaktas rapport 2010-08-17 förväntas ingen miljöpåverkan på

Salen vid spridning av förorenat grundvatten med de halter som uppmätts. Saneringen medför på sikt lägre halter av metallerna i grundvattnet.

Delar av planområdet kommer att hårdgöras för parkering. Dagvattet ska fördröjas vilket begränsar tillförsel av föroreningar från parkeringen.

Alla ytvattenförekomster i Sverige har halter av kvicksilver som överstiger gränsvärdena. Den främsta anledningen är internationella luftnedfall. Planen har alltså ingen påverkan på detta.

Sammantaget bedöms inte miljökvalitetsnormer för vatten påverkas av planens genomförande.

Miljömål

Den sanering som föregått planen innebär positiv verkan på miljömålet Giftfri miljö. Miljömålet God bebyggd miljö påverkas positivt genom kopplingspunkter i infrastruktur och kollektivtrafik utvecklas och förbindelse mellan grönområden och service förbättras i tätorten.

Riksintressen

Planområdet ligger intill riksintresset för Södra stambanan. Plangenomförandet är positivt för riksintresset eftersom tillgängligheten till perrongerna förbättras för resenärerna genom en östlig anslutning.

Natur- och kulturmiljö

Planområdet ligger intill sjön Salen vilken har inventerats som klass 2, mycket stora naturvärden, i naturvårdsprogram för Kronobergs län. Området är ianspråktaget och ett genomförande av planen påverkar inte naturvärdena eller friluftsvärdena.

Visuell miljö och landskapsbild

Stora delar av planområdet är idag ianspråktaget med sanerade markytor som innan var hårdgjorda, grusade eller bebyggda med bostäder och industrilokaler. Den nya parkeringsplatsen blir därmed inte en påtaglig förändring av markens användning.

Parkeringsplatsen har en betydande storlek men bryts av med trädrader för att göra intrycket av den mindre och mjukare.

Avgränsningen mot järnvägen blir trevligare genom att en ny parkmark tillskapas.

En omdaning av området bidrar i stort till en ny trevlig och central framsida av Alvesta tätort sett från järnvägen.

Rekreation

Planens genomförande är positiv utifrån rekreationssynpunkt eftersom broanslutningen ökar närheten till Sjöparken för boende och besökare i de centrala delarna av Alvesta.

Den största delen av den öppna gräsytan i Sjöparken bevaras, men en remsa i den västra kanten tas i anspråk för anläggningar tillhörande parkering. Parkområdet i östra delen av planområdet behåller i stora drag samma karaktär som idag.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Närheten till sjön Salen innebär översvämningsrisk. Vid höga flöden kan framkomligheten till området försämras något och parkeringsytan översvämmas.

Trafik

En del av biltrafiken som idag angör stationen och parkeringsplatser väster om spårområdet avses flyttas över till den östra sidan när parkeringsplatsen och angöringsplatser har anlagts där. Detta gäller framförallt trafik som kommer från Alvestas östra sida, men även mer långväga trafik som vägleds in mot den nya parkeringen med skyltar. Trafik som kommer från de västra delarna av Alvesta kan antas välja den västra sidan som avlämningsplats även fortsättningsvis och valet av parkering kan till viss del vara beroende på skillnader i avgifter m.m. vilket inte denna plan kan förutse.

Den nya parkeringen med anslutning till stationsområdet medför en ökning av biltrafiken på Sjögatan. Med cykelväg till broanslutningen kan man även vänta sig fler cyklister i området.

Den ökade trafiken bedöms medföra viss ökad bullernivå, men i marginell omfattning eftersom utformningen av gatorna endast medger låga hastigheter inom planområdet.

I söder kan senare eventuellt flervåningsbebyggelse uppföras och norr om planområdet gränsar lägre villabebyggelse. I övrigt är platsen öppen och innebär inga slutna gaturum där avgaser och partiklar samlas, utan luften torde omsättas snabbt.

Buller från järnvägen

Parkområdena i planen är av olika karaktär med funktioner som tål buller olika bra. Parkmarken i östra delen av planområdet är en övergång från parkeringen till parkkaraktären i Sjöparken och trots ett visst buller är denna parkmark ett komplement till de mer tystare delarna längre in i Sjöparken.

Resurshushållning

Planområdet ligger centrumnära och är redan ianspråktaget. Det finns befintlig infrastruktur i form vägar att ansluta området till. Sammantaget är en omdaning av området positiv eftersom väl utformad parkering intill stationen kan bidra till ett ökat kollektivt och uthålligt resande.

Socialt perspektiv

En anslutning över spårområdet ökar tillgängligheten mellan centrum och östra sidan av Alvesta både fysiskt och mentalt.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen anlägger ny parkering och gata vilket förbättrar parkeringssituationen i centrum, vilket kan vara till gagn för centrumhandeln i Alvesta.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planen har planenhetschef Magnus Wigren medverkat.

Alvesta 2011-12-15, reviderad 2012-01-23

Elinor Bjärnborg

Elinor Bjärnborg

Plan- och landskapsarkitekt

Planförslaget har antagits av nämnden för samhällsplanering

2012-02-07 § 3

Susanne Frank

Susanne Frank

Sekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2012-03-14

Alvesta kommun

Detaljplan för Sjöparken/Resecentrum - parkering och gata

i Alvesta tätort

Alvesta kommun, Kronobergs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR 1
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR 3
EKONOMISKA FRÅGOR 4
TEKNISKA FRÅGOR 6
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 7

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra ett genomförande av ett nytt resecentrum i Alvesta. Planen möjliggör anordnande av parkeringsplatser nära den östra anslutningen av en planerad gångbro i stationsområdet och nya ytor för ersättningstrafik. Parkeringsanläggningen ska avlasta parkeringssituationen i centrum, serva resecentrum och till viss del serva nya verksamheter i området.

Tidplan och handläggning

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 20 §.

Samråd över detaljplanen har skett under hösten 2011. Utställning sker kring årsskiftet 2011/2012. Därefter antas detaljplanen av nämnden för samhällsplanering om inga hinder uppstår.

Detaljplanen ingår i projektet Resecentrum/Sjöparken där även gångbro över spårområdet, rivning och sanering av fastigheter och ett antal undersökningar ingår. Dessa frågor regleras i projektet och beskrivs inte närmare i denna genomförandebeskrivning.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år.

Ansvarsfördelning

Alvesta kommun svarar för sanering av de markföroreningar inom planområdet som krävs innan planen genomförs.
Saneringsarbetet har genomförts hösten 2011.

Huvudmannaskap

Alvesta kommun är huvudman för allmän plats.

Exploateringssamverkan

Ett genomförandeavtal för projekt Alvesta resecentrum, senast daterat 2011-01-18, har träffats mellan Trafikverket, Regionförbundet södra Småland, Alvesta kommun och Jernhusen Stationer AB. Projektet omfattar att en gångbro med förbindelse till plattformarna byggs över Alvesta bangård.

Genomförandeavtalet 2011-01-18 reglerar ägande-, ansvars-, och kostnadsfördelningar mellan parterna avseende genomförande och förvaltning av ingående delar i projekt Alvesta resecentrum.

Av genomförandeavtalet framgår att gångbron (inklusive de fyra trapphusen) skall ägas av Trafikverket med 7 andelar och Kommunen med 3 andelar (av totalt 10 andelar).

Finansiering av projekt Alvesta resecentrum regleras av avtal som tecknades 2009-12-03.

Övriga avtal

Alvesta 19:7 är en smal fastighet som planläggs för gatumark, lokalgata, skydd och parkmark. Kommunen avser upprätta ett avtal med berörda fastighetsägare om fastighetsreglering.

Vid eventuell försäljning av parkeringsfastigheter ska i avtal mellan Alvesta kommun och köparen regleras att trädplantering ska finnas på parkeringen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar Båten 10, Båten 13, Båten 4, Aringsås 19:7 samt del av Aringsås 19:1.

Fastighetsbildning m.m.

I eventuella fastighetsbildningsfrågor kring gångbron hänvisas till genomförandeavtalet 2011-01-18.

Genom fastighetsreglering skall fastigheterna Båten 4, 10, 13 och Aringsås 19:7 överföras till den kommunala gatumarksfastigheten Aringsås 19:1. Nya fastigheter för parkering bildas genom avstyckning. Parkeringen ska utgöra två fastigheter.

Gemensamhetsanläggning

Trafikytan fastighetsbildas enligt genomförandeavtalet 2011-01-18. Ytor för trafikändamål i denna detaljplan och angränsande trafikytor i gällande detaljplan från 2005, innefattande bron med trapphus och anslutande mark på östra och västra sidan av spårområdet, kommer troligen utgöra en fastighet. Delar av den fastigheten kommer utgöra gemensamhetsanläggning.

Verkan på andra detaljplaner

Delar av detaljplanen A196, 2005-10-27, och av A15, 1948-08-27, ersätts av denna nya plan.

Genomförandetiden för A196 är 15 år och har således inte gått ut. När den planen upprättandes var inte föroreningssituationen i området känd. En underökning av marken har dock redovisat nya förhållanden i form av föroreningar i jord och i byggnader. Föroreningssituationen är ett förhållande av stor allmän vikt att beakta vid samhällsbyggande. De nya förhållandena har medfört en ny planprövning med omdisponering av parkeringsytor och byggrätter.

Tomtindelning

En ansökan har gjorts om att upphäva samtliga gällande tomtindelningar inom Alvesta kommun. Denna ansökan innefattar även tomtindelning för Aringsås 19:1.

Servitut

Det finns ett avtalsservitut från 1978 som reglerar att Båten 4 (kommunens fastighet) upplåter marken där befintlig garagebyggnad står samt marken i anslutningen till garaget, för nyttjande av Båten 9 (villatomt). Denna mark är planlagd som

allmän platsmark, SKYDD, i planen och är inte lämplig att planlägga för bostadsändamål eftersom det finns risk för att marken är förorenad. Däremot kan nuvarande användning fortsätta enligt gällande avtalsservitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen

Alvesta kommun svarar för upprättandet av detaljplanen.

Gångbron

Drift och underhåll regleras enligt genomförandeavtalet 2011-01-18. Av genomförandeavtalet framgår att Trafikverket ansvarar för drift (innefattande städning) och underhåll av gångbron. Trafikverket står för 7 andelar och Kommunen står för 3 andelar (av totalt 10 andelar) av drift- och underhållskostnaderna.

Vidare framgår att separat avtal ska tecknas med följande innebörd:

"De tre första åren efter färdigställandet av gångbron skall Kommunen årligen i efterskott efter faktura från Trafikverket, betala 3 andelar av drift- och underhållskostnaderna. Därefter är det parternas avsikt att överrenskomma om en indexerad, fast, årlig ersättning. Ersättningen avser löpande drifts- och underhållskostnader för gångbron."

Samt att separat avtal ska tecknas med följande innebörd:

"Kommunen skall årligen i efterskott efter faktura från Trafikverket, betala 3 andelar av kostnaderna för utbyte. Det är dock parternas långsiktiga intention att överrenskomma om en indexerad, fast, årlig ersättning för utbyte."

Anslutande ytor runt gångbron, lokalgata och parkering

Trafikytan utanför gångbron och de allmänna platserna i planen svarar Alvesta kommun för. Detta finns beskrivet i genomförandeavtalet 2011-01-18:

"Finansiering av bil- och cykelparkering samt anslutande ytor runt gångbrons trapphus och fram till parkering, taxi och bussangöring samt omdragning av berörd del av väg på östra sidan ingår inte i detta avtal utan ska utföras och bekostas av Kommunen."

Vidare regleras i avtalet även kostnader för drift m.m. av parkeringsplatsen och anslutande vägar, samt intäkter från parkeringsplatsen:

"Kommunen äger, ansvarar för och bekostar planering, byggnation, drift och underhåll samt utbyte av parkeringsplatser och anslutande vägar. Jernhusen

skall ha rätt, om de finner det lämpligt, att avgiftsbelägga av Kommunen anvisade parkeringsplatser och äga rätt att behålla eventuella intäkter."

Park och skyddsplantering

Med planen följer för kommunen kostnader att anlägga parkmark i en kil mellan bangården och den nya lokalgatans sträckning. En skyddsplantering ska anläggas mellan villatomter och parkeringen. I detta ingår även anläggande av staket, häck eller plank i gränsen mot villabebyggelsen där det saknas. Anläggningsarbete blir också aktuellt för fördröjning av dagvatten, gång- och cykelväg och eventuella andra förändringar i den befintliga delen av parkmarken. Inriktning för grönskans utformning och skötsel kommer att anges i en skötselplan.

VA

Alvesta kommun anlägger vatten- och avloppsledning inom allmän platsmark fram till eventuell kvartersmark i söder.

TEKNISKA FRÅGOR

Följande utredningar har gjorts avseende markföroreningar inom området:

Kemakta konsult AB	Undersökning och fördjupad riskbedömning vid fastigheterna Båten 13 och Aringsås 19:1 i Alvesta kommun	2009-12-21
Kemakta konsult AB	Utökad provtagning av triförorening samt uppdaterad riskbedömning och åtgärdsutredning inför bostadsexploatering av Sjöparken, Alvesta kommun	2010-09-03
Sweco Environment AB	Alvesta, Sjöparken Efterbehandling – revidering av åtgärdsutredning i samband med förändring av detaljplan	2011-04-26
WSP Brand & Risk	Detaljerad riskbedömning för detaljplan – Farligt gods på järnväg och Alvesta Rangerbangård Sjöparken, Alvesta	2011-09-20
WSP Akustik	PM 10155629.01 – 111003 Sjöparken Alvesta-Bullerutredning	2011-10-03

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättandet av planbeskrivningen har skett i samarbete med Magnus Wigren, planenhetschef och Roger Wilsborn, markchef.

Alvesta 2011-12-15

Elinor Bjärnborg

Elinor Bjärnborg

Planarkitekt

Planförslaget har antagits av nämnden för samhällsplanering

2012-02-07 § 3

Susanne Frank

Susanne Frank

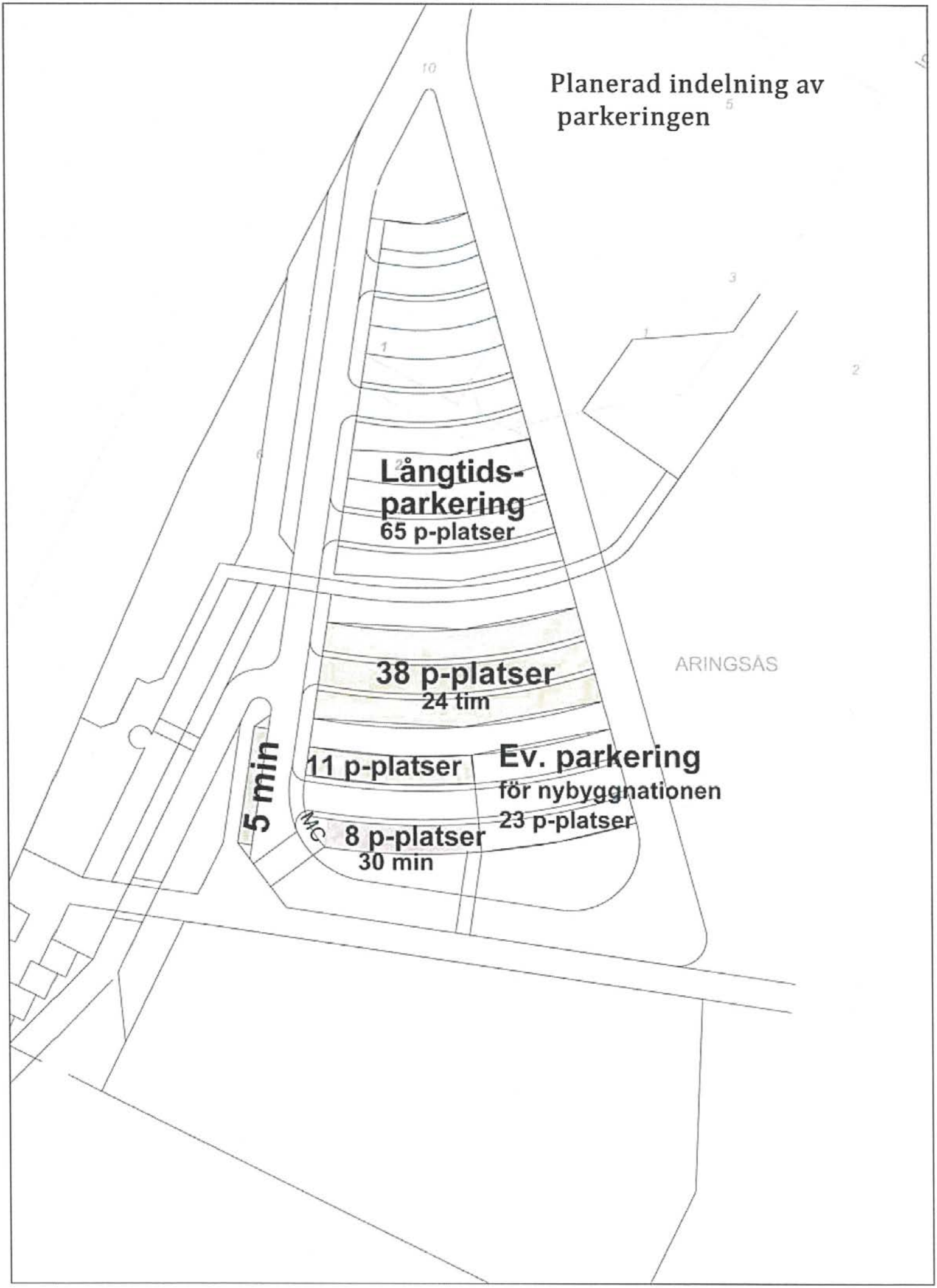
Sekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2012-03-14

Bilaga till detaljplan för Sjöparken/Resecentrum - parkering och gata

- Illustration
Ett exempel på utformning




Planerad indelning av parkeringen
Långtids-parkering
65 p-platser
38 p-platser
24 tim
11 p-platser
5 min
Ev. parkering
för nybyggnationen
23 p-platser
8 p-platser
30 min
WC
ARINGSÅS

Bilaga till detaljplan för Sjöparken/Resecentrum
- parkering och gata

Upphävande av strandskydd



Gränslinje, redovisad 3 meter utanför planområdet.

Område där strandkydd återinträder, men upphävs med denna plan.

Parkområde där allmänheten har fritt tillträde, trots att strandskyddet upphävs.

Parkområde där allmänheten har fritt tillträde till stranden, enligt intentionerna i kommande detaljplan.

Område där strandskydd återinträder och ligger kvar, enligt kommande detaljplan.

N

0 100 500m

SKALA 1: 5000

Förslag till:

Inriktning för skötseln av ytor för park, skydd och parkering ingående i detaljplan för Resecentrum/Sjöparken – parkering och gata

Syfte

Syfte med detta dokument är att ge en inriktning för grönytorna i den nya detaljplanen.

Användning av planen

Planen ska användas som underlag vid utformning av områdets grönytor samt som anvisning för framtida skötselåtgärder.

Karaktärsmål, genomförande och skötsel

Detaljplanen berör sanerad mark öster om spårområdet i centrala Alvesta. Planen berör även den västra kanten av Sjöparken.

Gräsäng

Där Industrigatan slutar finns idag en äng/gräsyta med enstaka trädgrupper i kanterna. Avsikten är att området behåller denna karaktär med öppenhet mot sjön Salen. Skötselnivån bör vara bruksgräsmatta och i vissa delar gräsäng. Bruksgräsmattan gör det möjligt att utnyttja ytan för exempelvis att spela boll.

Gräsytan idag ett låglänt parti som ibland står under vatten. På vintern fryser den sanka ytan till och går ibland att åka skridskor på. Avsikten är att behålla ett område lägre än omgivningen, men marken behöver omformas i förhållande till den nya parkeringen. Det lägre partiet kommer att fördröja och infiltrera dagvatten ifrån den nya parkeringsytan och den gata som omger parkeringen.

Inriktningen på dagvattenfördröjningen bör vara ett vattenmagasin som har vatten stående i samband med regn och snösmältning, men som under torra väderperioder fungerar som en vanlig gräsyta. Det ska vara möjligt att åka skridskor på dammen när väderleken tillåter.

Angöringspark

Intill spårområdet anläggs en parkyta. Denna har funktionen av ett grönt inslag mellan de mer hårdgjorda ytorna för parkering, lokalgata och spårområdet. Parken är inte till för stadigvarande vistelse för picknick och liknande, utan ska fungera som en plats man upplever på håll, passerar på väg till tåget eller när man väntar på att bli upphämtad med bil eller ersättningsbuss. Den ska ha stadskaraktär med anknytning till det stationsnära läget. Parken ska utgöras av en gräsyta med trädgrupper eller enklare planteringar. Vid val av träd ska hänsyn tas till järnvägens starkströmsledning.

Det bör ej planteras högväxande buskage. Genomsikt eftersträvas så att platsen upplevs som trygg. Bruksgräsmatta är lämplig skötselnivå för gräsytan.

Marken formas så att det skapas viss avskiljning mot järnvägen. Detta skapar också mer liv i ytan. Ett stängsel ska finnas mot spårområdet. Avgränsningen mot järnvägsområdet görs trevligare genom att stängslet förses med klätterväxter eller genom att en häck planteras framför stängslet.

Parkbänkar placeras utmed trottoaren där resenärer kan vänta på ersättningstrafik.

Skyddsplantering mot bostäder

I norr, mellan parkeringen och befintlig bebyggd bostadstomt, anläggs en plantering med buskage. Efter etableringsskedet kommer en låg skötselnivå att krävas eftersom buskarna håller ogräs borta. Närmast vägen görs en remsa med gräs. Öppenhet bevaras för bostadshuset genom att där anlägga bruksgräsmatta.

Parkeringen

Parkeringen delas upp i flera avdelningar med hjälp av trädrader. Marken under träden ska vara genomsläpplig och samla upp och fördröja dagvatten från parkeringsytorna. Låga buskar eller perenner planteras i ytan för att bilda en tätväxande vegetationsyta. Växterna ska klara av viss uppskottad snö. Trädplantor ska vara av bra kvalitet, minst storleken so 20/25.

Slänt mot Salen

Idag utgör området mellan Salen och vägen till reningsverket en tät träd- och buskridå med björk, sälg, pil och al m.m. I samband med flytt av vägen görs delen närmast vändplanen öppnare med genomsikt mellan träden. Uppväxande sly bör röjas med några års mellanrum. Parken i denna del av planområdet ska utgöra en övergång mellan Sjöparkens tätortskaraktär och naturmark. I den södra kilformade parkytan mellan vägen, järnvägsområdet och gångbron planteras buskar på gräsmark med samma övergångskaraktär.

Längs södra kanten av vändplanen planteras buskar eller träd för att tydliggöra att vägen byter funktion och riktning. Intill anlagd gångväg bör gräset slås minst någon gång per år.

Medverkande tjänstemän

Elinor Bjärnborg, plan-och landskapsarkitekt samt Bo Blomkvist, projekterande landskapsarkitekt

Detaljplan för Sjöparken/Resecentrum
- gata, park och parkering,
i Alvesta tätort

UTLÅTANDE

SAMMANFATTNING

Planen har varit utställd för granskning under tiden 2011-12-20– 2012-01-17. Under samrådstiden har 6 yttranden utan synpunkter och 4 yttranden med synpunkter inkommit.

Inkomna synpunkter har närmare redovisats nedan samt här kommenterats och bemötts.

- **Inkomna synpunkter har bemötts och kommenterats.**
- **Nämnden för samhällsplanering föreslås att, med stöd av plan- och bygglagen 5 kap 29 §, anta detaljplanen upprättad 2011-12-15, reviderad 2012-01-23.**

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att genom att möjliggöra ett genomförande av ett nytt resecentrum i Alvesta. Planen möjliggör anordnade av parkeringsplatser nära den östra anslutningen av en planerad gångbro i stationsområdet och nya ytor för ersättningstrafik. Parkeringsanläggningen ska avlasta parkeringssituationen i centrum, serva resecentrum och till viss del serva nya verksamheter i området.

REDOGÖRELSE FÖR UTSTÄLLNINGEN

Planen har varit utställd för granskning tiden 2011-12-20 – 2012-01-17. Under utställningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på:

Kommunhuset, Centralplan 1, Alvesta

Biblioteket i Alvesta

Utställningen kungjordes i lokaltidningarna och samtliga sakägare och remissinstanser har fått fullständiga handlingar. Planförslaget har också funnits på kommunens webbplats www.alvesta.se

INKOMNA YTTRANDEN I ÄRENDET

Yttranden utan erinran:

Länsstyrelsen

Räddningstjänsten

Kulturparken Småland

E.ON Elnät Sverige AB

Greta Christiansen

Eva och Roland Gustvsson

Yttranden med erinran:

Alvesta Elnät AB

Alvesta Energi

AllboHus Fastighets AB

Staffan Johansson

De inkomna synpunkterna redovisas här i sammanfattad form.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen yttrade sig i samrådet. Med anledning av att de planerade bostäderna intill Salen och järnvägen rörde synpunkterna till stor del strandskyddsfrågan, buller samt risk för översvämning. Då kommunen valt att dela upp området i två separata detaljplaner är dessa synpunkter inte längre aktuella i denna plan. Den nu utställda detaljplanen syftar till genomförandet av själva resecentrum, dvs. parkering, lokalgata m.m.

Länsstyrelsen finner att synpunkterna avseende markföroreningar och genomförandetid har bemötts på ett bra sätt.

Kommentar

Noteras.

Alvesta Elnät

I vissa av de områden som är angivna kommer vårt ledningsnät att vara i behov av ombyggnad då det finns befintliga kablar på vissa platser som eventuellt behöver flyttas.

Våra utbyggnadsmöjligheter styrs i stor del av vilka tillkommande effekter det är frågan om i området. Innan det är fastslaget vilken typ av bebyggelse och effektbehov för denna plan, är det svårt att säga i vilken omfattning, kostnader och vilket tidsperspektiv våra eventuella behov av förändringar i nätet medför.

Kommentar

Byggrätten kommer att behandlas i en separat detaljplan och i den kommer typen och omfattningen av eventuell ny bebyggelse att utredas.

Inför ett plangenomförande med anläggande av parkeringsplatsen och gatan m.m. kommer kontakt att tas med Alvesta Elnät. Beroende på hur långt detaljplanen för byggrätten då har kommit kan kabel för beräknat effektbehov eller tomrör läggas i marken samband med övriga anläggningsarbeten.

Alvesta Energi AB

I det fall området byggs som planförslaget visar och att man väljer att värma upp dessa fastigheter med fjärrvärme så måste anslutningen till området ske via en ny matarledning från en punkt i Norra delen av Sjögatan.

Kostnaderna för etableringen kan inte fastställas i dagsläget då vi inte vet den slutliga planlösningen eller vilken energimängd som ska levereras till området. För att Alvesta Energi ska kunna bygga ut fjärrvärme till området så måste ett anslutningsavtal vara tecknat senast 12 månader innan byggstart.

Kommentar

Byggrätten kommer att behandlas i en separat detaljplan och i den kommer typen och omfattningen av eventuell ny bebyggelse att utredas. Uppvärmningsformen kommer inte att kunna regleras i detaljplanen men kan beskrivas som lämplig.

Det är svårt att samförlägga anläggningsarbete för parkering, gata m.m. med fjärrvärmerör eftersom behovet inte är klarlagt. Kontakt kommer att tas med Alvesta Energi inför plangenomförandet för att arbeta vidare med frågan och om åtgärder kan göras för att underlätta eventuell framtida dragning.

AllboHus Fastighets AB

Under punkt utfart, stängsel bör även alvternativet plank finnas med då det i framtiden kan bli aktuellt att uppföra plank för att klara buller och säkerhetsfrågor. AllboHus uppmanar även kommunen att tänka igenom vilka åtgärder som kan bli aktuella för att klara de begränsningar som kommer att gälla i byggrätten och att ge dessa tillåtelse i planen. Höjd på park, parkering och gata ska anpassas efter detaljplan för byggrätt.

Kommentar

Inför samrådet av planen gjordes en bullerutredning där en 2,5 meter hög skärm placerad längs järnvägen testades i beräkningarna. Det visade sig att ett sådant bullerskydd inte skulle dämpa ljudet mer än för ett fåtal meter närmast planket. Om det i framtiden ändå blir aktuellt att uppföra plank av detta slag bedöms det kunna medges utifrån bestämmelsen parkmark. För att ge någon bullerdäm-

pande effekt på byggrätten skulle en mycket högre skärm behövas, och troligen endast delarna närmast marken ändå dämpas. Detta bedöms inte som ett rimligt alternativ då bullerdämpningen för byggrätten antas bli marginell samtidigt som den höga skärmen skulle innebära en stor visuell barriäreffekt mellan Alvestas västra och östra delar. Istället är placeringen och utformningen av eventuell ny bebyggelse och dess uteplatser avgörande för att bullerriktvärden för nya bostäder ska kunna uppfyllas.

De krav som kan bli aktuella för byggrätten kommer att efter ytterligare utredningar regleras i detaljplan som avser byggrätten.

Höjdsättningen regleras inte i detaljplanen, men höjdsättningen utgår från de förutsättningar som finns på platsen så som gångbroanslutningens markhöjd, lägsta golvnivå för byggrätt med hänsyn till översvämningsrisker, dagvattenavrinning m.m.

Staffan Johansson, Timmervägen 22

Fastighetsägaren påpekar att kartan som använts är gammal eftersom vårdcentralen sedan läge har flyttat till annan plats.

Fastighetsägaren konstaterar att det är svårt att uppfylla säkerhetsbestämmelser för nya hus nära farligt gods-led och ger tips om självrengörande fönster som lösning på att det kan vara svårt att putsa icke öppningsbara fönster.

Kommentar:

Kartan på försättsbladet syftar till att visa var planområdet ligger inom Alvesta. Kartan kommer från Lantmäteriet och den kan inte kommunen påverka.

Vilka krav som planmässigt kommer att ställas på bebyggelsen kommer att hanteras i en separat detaljplan och om begränsningar av fasadens utformning behövs.

ÖVRIGT

I planbeskrivning och på illustration har intentionerna visats för att lägga cykelparkering med väderskydd på parkmarken intill järnvägen. För att inga oklarheter ska råda läggs det till i planbestämmelsen för den parkmarken att cykelparkering och väderskydd får tillåtas. Det kan även finnas ett behov av väderskydd för väntande resenärer.

Sammanfattning och förslag till beslut: Se inledningen.

2012-01-23

Elinor Bjärnborg

Elinor Bjärnborg

Planarkitekt

Detaljplan för Sjöparken/Resecentrum
- gata, park och parkering,
i Alvesta tätort

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMMANFATTNING

Planen har varit föremål för samråd under tiden 2011-10-10 – 2011-11-07. Under samrådstiden har 5 yttranden utan synpunkter och 12 yttranden med synpunkter inkommit.

Länsstyrelsen framförde synpunkter som till största delen berör den planerade bebyggelsen närmast sjön avseende strandskydd, riskhantering med hänsyn till farligt gods, att buller och vibrationer måste redovisas tydligare samt översvämningsrisker. Länsstyrelsen berörde även gällande detaljplans genomförandetid och krav på åtgärder avseende markföroreningar i samband med bygglov. Värends räddningstjänst anger punkter att beakta i fortsatt riskbedömning av farligt gods, samt aspekter för utrymning och släckning. AllbuHus AB framför frågor om risker, buller och vibrationer.

Synpunkter att den föreslagna bebyggelsen är för hög och påverkar omgivningen har inkommit från fyra närboende och Kulturparken Småland. AllboHus AB menar att planen borde tillåta mer. Närboende har också lämnat synpunkter kring skötseln av strandområdet, utformning av parkering och park samt buller och föroreningar.

Lantmäteriet framför synpunkter kring fastighetsbildning och gång- och cykelväg. Regionförbundet Södra Småland efterfrågar tydligare redovisning av hur parkeringarna ska användas, att det avsätts tillräckligt många platser för kollektivtrafikens resenärer samt minskat avstånd mellan gångbro och ersättningstrafik. AllboHus AB har också synpunkt på parkeringens utformning.

Flertalet synpunkter i samrådet berör byggrätten i södra delen av området. Med de förutsättningar som finns på platsen är byggnadernas utformning en komplex fråga som kräver ytterligare utredningar. Sådana utredningar avser byggnadernas påverkan på närområdet, risker och boendekomfort med hänsyn till järnväg, buller, översvämning, såväl som ekonomiska förutsättningar. Den delen av detaljplanen som omfattar byggrätten för bostäder m.m. i söder, parkstråckan mellan byggrätten och sjön samt vattenområdet kommer att behandlas i en separat

detaljplan, med fortsatt planprocess med berörda, när dessa utredningar har gjorts.

För den del av detaljplanen som berör parkering och lokalgata kan de synpunkter som inkommit behandlas mer omgående och innebär bara små förändringar eller åtgärder som görs i ett projekteringsskede. Därför lyfts denna del ut som en egen detaljplan som går vidare till utställning efter dessa justeringar har gjorts.

Inkomna synpunkter har närmare redovisats nedan samt här kommenterats och bemötts.

Nämnden för samhällsplanering föreslås besluta att:

- **Detaljplan för Sjöparken/Resecentrum delas upp i två separata detaljplaner varav den ena omfattar väg, parkering och park, och den andra omfattar byggrätt för bostäder mm, strandkant och vattenområde.**
- **Planförslaget avseende väg, park och parkering skall ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap §23.**
- **Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.**

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att genom att omdisponera planlagda ytor för parkering, trafik och bebyggelse med hänsyn till de markföroreningar som påträffats i området, möjliggöra ett genomförande av ett nytt resecentrum i Alvesta. Planen syftar även till att skapa bebyggelse för bostäder, hantverk, handel och kontor i ett attraktivt läge nära kommunikationer, centrum och fin parkmiljö vid sjön Salen.

Planen möjliggör anordnade av parkeringsplatser nära den östra anslutningen av en planerad gångbro i stationsområdet. Parkeringsanläggningen ska avlasta parkeringssituationen i centrum, serva resecentrum och till viss del serva nya verksamheter i området.

REDOGÖRELSE FÖR SAMRÅDET

Planen har varit föremål för samråd under tiden 2011-10-10 – 2011-11-07. Under samrådstiden har planhandlingarna samt miljökonsekvensbeskrivning funnits tillgängliga på:

Kommunhuset, Centralplan 1, Alvesta

Biblioteket i Alvesta

Samrådet annonserades i lokaltidningarna och samtliga sakägare och remissinstanser har fått fullständiga handlingar. Planförslaget har också funnits på kommunens webbplats www.alvesta.se

INKOMNA YTTRANDEN I ÄRENDET

Yttranden utan erinran:

Polismyndigheten

Förvaltningen för barn och ungdom

Förvaltningen för arbete och lärande

E.ON Elnät Sverige AB

Hugo och Gunilla Wieslander

Yttranden med erinran:

Länsstyrelsen

Lantmäteriet

Värends Räddningstjänst

Regionförbundet Södra Småland

Kulturparken Småland

Skanova

AllboHus Fastighets AB

Bengt Sandh, Mätaren 7

Jonas Karlsson, Timmervägen 34

Anna Johansson Palm, Timmervägen 30

Elly Almqvist, Aringsås (Sågaren) 19:8

Staffan Johansson, Timmervägen 27

De inkomna synpunkterna redovisas här i sammanfattad form.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget överensstämmer med översiktsplanen antagen 2008. Planen innehåller samma funktioner som den plan för resecentrum som vann laga kraft 2005, men planen har mindre omfattning och omdisponering.

Länsstyrelsen är positiv till planläggning för och i anslutning till resecentrum men det är med anledning av de nya bostädernas placering vid Salen och järnvägen angeläget att strandskyddsfrågan, buller och risk för översvämning hanteras på ett tydligt och hållbart sätt.

Länsstyrelsen anser att den nu gällande detaljplanen kan ersätta ett planprogram.

Betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i behovsbedömningen.

Förorenade områden

En planbestämmelse finns i planen om att geoteknisk undersökning ska göras innan bygglov ges. Detta är inte nog för att bygglov ska kunna ges med hänsyn till förorenad mark utan bör kompletteras med undersökning av markföroreningar och krav på att dessa åtgärdas innan bygglov kan ges.

Fornminnen

Särksild arkeologisk utredning fordras inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar o d ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen kontaktas utan dröjsmål.

Befintliga detaljplaners genomförandetid

Planområdet omfattas idag av en detaljplan vars genomförandetid går ut 2015. Länsstyrelsen erinrar om att före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Riksintressen

Planområdet gränsar till Södra Stambanan och Kust till kustbanan som är av riksintresse för kommunikationer. Detaljplanen omfattar en angöringsplats som ska ansluta till den planerade gång/cykelbron över järnvägen. Kvartersmark planeras mindre än 50 m från järnvägen. Trafikverket har accepterat föreslagen planutformning.

Miljökvalitetsnorm

Kommunen har på ett bra sätt redovisat hur miljökvalitetsnormerna för luft och vatten har iakttagits. Dagvattenhanteringen är tillräckligt belyst.

Mellankommunala intressen

Angöringsplats och parkering i anslutning till järnvägen är ett mellankommunalt intresse.

Strandskyddsområde

Kommunen åberopar som särskilt skäl att området redan är ianspråktaget. Länsstyrelsen anser inte att marken är ianspråktagen eftersom huvudparten av marken för närvarande är oexploaterad. Detta gäller särskilt föreslagen kvartersmark för bostadsändamål m.m. Därmed kan det särskilda skälet sannolikt inte gälla som argument för upphävande av strandskyddet.

Länsstyrelsen kan inte se att strandskyddet nödvändigtvis måste upphävas inom områden som avses utgöra park- och grönytor. Det område som ska upphävas bör markeras på plankartan.

Av genomförandebeskrivningen framgår att parkmarkens och skyddsplanteringens utformning och skötsel kommer att anges i en skötselplan. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen ska förtydligas med att en skötselplan *ska* upprättas.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Farligt gods: Utifrån slutsatserna i WSP:s riskbedömning anges i planbestämmelsen m3 bestämmelser avseende ventilationssystem, fasader, fönster samt utformning av huvudbyggnad mot järnvägen. Dessa anvisningar i planbestämmelsen måste särskilt beaktas i handläggning av ev kommande bygglov.

Buller och vibrationer: Enligt WSP:s bullerberäkning bör man kunna göra avsteg från bullerriktvärdet enligt Boverkets rekommendationer om genomgående lägenheter och tyst sida. En planbestämmelse m1 anger att bebyggelsen ska utformas så att Trafikverkets och Naturvårdsverkets riktlinje för buller och vibrationer från spårbunden linjetrafik uppfylls. I bestämmelsen anges också att bostadslägenheter i huvudbyggnad närmast järnvägen ska ha tillgång till en ljuddämpad sida. Länsstyrelsen anser att det måste framgå tydligare av planhandlingarna vad ett överskridande av bullerriktvärdena innebär för de boende, och klargöra vad skälet är att använda sig av "tyst sida". Användningen av tyst sida sak ses som en åtgärd som är möjlig att använda när inga alternativ finns som kan uppfylla riktvärdena. Ett alternativt förslag bör därför redovisas där kvartersmarken med byggrätt för bostäder ligger inom gällande riktvärde för buller. Därefter får en bedömning göras om det i det här fallet finns fog för att använda ljuddämpad sida för avsteg från riktlinjerna.

När det gäller vibrationerna bör även detta klargöras närmare. Har beräkningar som visar på arr riktvärdena uppfylls gjorts? Vibrationer och buller hör ihop. "Vid högre vibrationsnivåer än 0,5 mm/s kan vibrationerna bidra till att förstärka upplevelsen av bullerstörningen".

Översvämning: Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att den nivå som angivits i planen är den högsta vattennivå med en statistisk återkomsttid på 100 år som hittills kunnat beräknas för planområdet i ett framtida klimat. Här bör noteras att beräkningar endast grundar sig på två av flera möjliga klimatscenarier för framtiden. Planbestämmelsen borde därför utformas med någon marginal till denna översvämningsnivå. Det bör även noteras att en eventuell höjning av marknivån inom planområdet minskar området för möjlig vattenutbredning vid höga flöden, vid inloppet i Salen. Detta kan medföra att befintlig bebyggelse kan påverkas negativt. Sådan påverka av detaljplanen bör studeras närmare.

Kommentar:

Markförorening: Rivningsarbete pågick när samrådshandlingarna upprättades. Därefter har marksanering skett vilken slutfördes i november 2011. Därmed fyller

en bestämmelse om krav på underökning avseende föroreningar inte någon funktion.

Genomförandetid: När gällande detaljplan från 2005 upprättandes, var inte föroreningssituationen i området känd och risk för föroreningar beskrevs varken i planbeskrivningen eller påtalades i länsstyrelsens yttranden. En underökning av marken har dock visat redovisat nya förhållanden i form av föroreningar i jord och i byggnader. Föroreningssituationen är ett förhållande av stor allmän vikt att beakta vid samhällsbyggande. De nya förhållandena har medfört en ny planprövning med omdisponering av parkeringsytor och byggrätter. I samband med att ny detaljplan tas fram finns också nyare lagstiftning med skärpta regler kring hälsa, säkerhet och risker för olyckor, översvämning och erosion att följa.

Strandskydd: I den del som avses för parkering är marken i stora delar ianspråktagen vilket kommunen anser vara ett giltigt skäl för upphävande av strandskyddet denna del. Den del av lokalgatan som fortsätter söder om gångbron ned mot reningsverket ändras något i sträckning. Denna del är till viss del ianspråktagen genom befintlig väg men i denna del motiveras upphävandet av strandskydd eftersom vägen ned till reningsverket är ett allmänt intresse av stor vikt som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet. Det finns ingen alternativ väg till reningsverket och utan väg fungerar inte driften av reningsverket.

Sjöparken är en viktig rekreationsmiljö för allmänheten i Alvesta, ett angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet. Motsvarande ytor i centrummiljön finns inte. I det centrumnära läge som Sjöparken är anser Alvesta kommun att en rekreationsmiljö av tätortskaraktär, såsom parken redan idag är utvecklad, väger tyngre än att låta området bli fritt utvecklat för växt och djurlivet i denna begränsade del av Salens strand. Parkmiljön kan utvecklas ytterligare genom åtgärder som att anlägga gångvägar, parkbänkar, eventuell belysning m.m. vilket kräver dispenser från strandskyddet om det inte upphävs

Vad gäller upphävande av strandskydd för byggrätten hänskjuts denna fråga till separat detaljplan för byggrätt, strandkant och vattenområde.

Det är avsikten att en skötselplan ska tas fram.

Farligt gods: En fortsatt riskbedömning kommer att göras där åtgärder i planen prövas, varav flertalet är av karaktären att de ska bevakas i ett bygglovsskede. Det är främst den persontäthet som byggrätten med bostäder och verksamheter medför, avstånd till järnvägen samt i viss grad byggnadernas utformning, som är de parametrar som plan styr och som påverkar risknivån. Byggrätten kommer att utredas i separat detaljplan. På gata, park och parkering kommer ett lägre antal personer att vistas samtidigt och denna del av planen går vidare till utställning.

Buller och vibrationer: Synpunkterna berör byggrätten vilken kommer att utredas i separat detaljplan och synpunkterna kommer att bemötas vidare i den planprocessen.

Översvämningar: Synpunkterna som berör nivå för översvämning av byggrätten kommer att utredas i separat detaljplan och synpunkterna kommer att bemötas vidare i den planprocessen.

Avseende vattenutbredning menar kommunens sakkunniga att en höjning av marknivån inte påverkar Lekarydsåns utlopp och att den markareal som höjs motsvarar en försumbar del av översvämningsytan runt salen.

Lantmäteriet

Lantmäteriet har inget att erinra mot planens syfte eller principen för dess genomförande. Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen om en del problem.

Synpunkter

GC-väg inom kvartersmark läggs under allmän plats.

Fastighetsbildning:

Genom fastighetsreglering skall fastigheterna Båten 4, 10, 13 och Aringsås 19:7 överföras till den kommunala gatumarksfastigheten Aringsås 19:1. Nya fastigheter för parkering och bostäder, hantverk mm bildas genom avstyckning.

Kommentar:

Möjligheten att GC-väg läggs som allmän plats kommer att utredas i framtagandet av utställningsversionen av planen.

Genomförandebeskrivning kompletteras med lantmäteriets beskrivning av fastighetsreglering i de delar som berör gata, skydd, park och plantering medan beskrivning som gäller byggrätten hänskjuts till separat detaljplan.

Värends Räddningstjänst

Farligt gods

Det måste beaktas i det fortsatta planarbetet att samhällsrisknivån ligger på en nivå som inte kan betraktas som acceptabel. Vid fortsatt riskbedömning bör följande aspekter beaktas:

Riskanalysen anger 30 meter från spår till byggnad men detaljplanen medger som närmast ca 50 meter. Riskanalysen bör spegla de planerade förhållandena.

Den senaste lokala statistiken över farligt gods kan användas och göra statistiken mer rättvisande. I nuvarande riskanalys har hänsyn tagits till framtida utveckling av godsflödet fram till 2021. I den fortsatta riskbedömningen bör om möjligt prognostiserade flöden väljas för en längre tid.

Föreslagna riskreducerande åtgärder i detaljplanen bör samordnas med riskanalysen. Nyttan (riskreduktionen) av åtgärderna bör även visas i riskanalysen.

Räddningstjänsten anser att den föreslagna insats- och evakueringsplanen inte är helt självklar med avseende på vem som i så fall ska bekosta planen och ajourhålla denna. Förutom detta riskerar en olycka påverka ett mycket större område än själva planområdet.

Placeringen av servering är sårbar vid en olycka med farligt gods. Område för uteservering bör begränsas och förläggas så långt som möjligt från järnvägen.

Översvämningsrisk

Hänsyn till översvämningsrisken är gjord i detaljplanen. Källare bör ej förekomma.

Insatstid och tillgänglighet för räddningstjänsten

Räddningstjänsten bedömer att insatstiden till de planerade flerbostadshusen normalt kommer att *överstiga* 10 minuter. Detta kan få betydelse vid projektering av utrymningsvägarna.

Byggnaderna ska vara tillgängliga för utryckningsfordon. Fordon ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten m.fl. Minst en av byggnadens fasader bör vara tillgänglig för räddningstjänstens höjdfordon för att underlätta eventuella släckinsatser i tak m.m.

Brandvatten

Ny brandpost bör anläggas vid lokalgatans södra del (intill de planerade husen). Detaljer kring placering och kapacitet diskuteras med räddningstjänsten.

Övrigt

Livboj och eventuell annan utrustning för vattenlivräddning bör finnas i närheten av sjön.

Kommentar: *Synpunkter berör främst byggrätten med bostäder och verksamheter samt strandkanten, och kommer att utredas i en separat detaljplan. En fortsatt riskbedömning kommer att göras där åtgärder i planen prövas. Det är främst den persontäthet som byggrätten med bostäder och verksamheter medför, avstånd till järnvägen samt i viss grad byggnadernas utformning, som är de parametrar som plan styr och som påverkar risknivån. På gata, park och parkering kommer ett lägre antal personer att vistas och denna del av planen går vidare till utställning. Alvesta kommun har fortsatt dialog med räddningstjänsten om riskbedömningens innehåll och utformning.*

Regionförbundet Södra Småland

Det är något svårt att klargöra vad som är långtidsparkering och angöringsplatser för tågresenärer, om inte detta är samma sak. Det är svårt att utläsa var den nya bebyggelsen i form av bostäder och verksamheter ska lösa sitt parkeringsbehov, förutom på sina egna fastigheter.

Det är av stor vikt att de P-platser som ska betjäna kollektivtrafikens resenärer (både buss och tåg) är tillgänglig för dessa resenärer. Dessutom måste antalet vara dimensionerat efter den väntade resandeökningen. Det måste även kunna gå att parkera både en och två veckor för sådana resenärer som tar tåget till Kastrup för semesterresa, samtidigt som det måste garanteras platser för pendlare som behöver sin plats över dagen. Säkerhetsaspekter måste beaktas.

Föreslagen uppställningsplats för bussar i ersättningstrafik är inte den bästa ur resenärssynpunkt. Regionförbundet förordar att flytta bussuppställningen till den plats som förslagits för angöring för bil, och bilarna angör vid föreslagen cykelparkering. Detta i syfte att minimera tiden det tar för resenär att förflytta sig till från perrong till ersättningsbuss. Den regionala och lokala tillgängligheten behöver studeras, dvs hur lätt det är för boende i Alvesta och i resten av länet att nå Sjöparken. Framkomligheten för bussar på Sjögatan behöver studeras.

Regionförbundet förordar fortsatt dialog med Regionförbundet och Länstrafiken Kornoberg i den fortsatta planeringen av området.

Kommentar:

Alvesta kommun och regionförbundet har efter samrådet träffats för dialog. En karta över indelningen av parkeringsbehovet kommer att redovisas i planbeskrivningen och illustrationen förtydligas. I ett projekteringsskede utreds hur området skyltas upp i olika avdelningar samt hur området kan göras säkert och tryggt med belysning m.m. Den väntade resandeökningen berör främst nya hållplatser i Vislanda och Moheda, och behovet av parkeringsplatser där, enligt uppgift på möte med Regionförbundet och Länstrafiken 2011-11-22.

Framkomligheten för bussar utreds och lokalgatans bredd anpassas. Det finns gott om utrymme för ersättningsbussar och kommunen bedömer inte avstånden som särskilt långa. Den nya anläggningen har fördelen att det blir tydligare för resenärerna vart man ska gå när ersättningstrafik är aktuell. Utrymmet vid bron är begränsat och kommunen prioriterar cyklar framför bilar med hänsyn till hållbarhetsaspekter i samhällsplaneringen. Avsläppningsplats av passagerare i personbil finns dessutom på ett nära avstånd och parkeringsplatser har en god och praktisk koppling till broanslutningen.

För att resenärer ska hitta till den nya parkeringen och stationen ska skyltning till dessa ses över.

Kulturparken Småland

Skalan av de planerade bostadshusen borde ha kunnat anpassats bättre till den befintliga bebyggelsestrukturen på platsen vilken huvudsakligen utgörs av lägre villabebyggelse.

Kommentar: Byggrätten kommer att behandlas i en annan detaljplan där bland annat byggnadshöjders påverkan på omgivningen ska utredas mer.

Skanova

Skanova har kablar inom planområdet. Dessa kablar måste flyttas alternativt raseras om de hamnar under nya byggnader.

Kommentar:

Kontakt har tagits med Skanova om vilka ledningar som finns och fortsatt kontakt kommer att ske angående vilka som ska finnas kvar.

AllboHus Fastighets AB

AllboHus anser att planen inte ska begränsas till 5 våningar då platsen är attraktiv och det finns stort tryck på att bostäder byggs i Alvesta tätort. AllboHus anser att 8 våningar borde kunna medges i planen. När marken är så attraktiv och stora grönområden finns i nära anslutning till byggrätten bör även exploateringsgraden ökas till minst 30 %.

Vilka val av grundläggningssätt finns som kan påverka buller och vibrationer?

Samhällsrisknivån i området ligger bitvis över ALARP-området. AllboHus anser att fasader av trä ska kunna accepteras, åtminstone på fasader från järnvägsområdet. Fönster på huvudbyggnaden närmast järnvägen bör vara öppningsbara för att underlätta putsning av fönster.

Huvudbyggnaden närmast järnvägen får mot järnvägen ej ha balkonger eller ordnade uteplatser enligt planen. Detta bör specificeras bättre. Gäller det även förbud mot balkonger på gavlar mot sjön i linje med fasaden? Detta villkor för med sig en komplicerad planlösning.

Ett avsteg från riktvärdena kan motiveras i detta fall eftersom godkända ekvivalenta och maximala nivåer inomhus går att uppfylla med fasader och fönster som är dimensionerade för situationen. Innebär detta att om värdena inomhus klaras så kan man göra avsteg från riktvärdena utomhus? Vilka riktvärden gäller?

Skötselplanen för de ytor som ingår i planen bör upprättas av Alvesta kommun som nuvarande ägare av fastigheten.

För att förbättra miljön kring byggrätten bör trafikstråket flyttas norrut och området bör istället anläggas med parkeringsplatser.

Villkor m3 förutsätter att byggnad nr 1 som byggs ligger i risk- och störningszonen. Detaljplanen medger byggnader österut som skulle klara buller- och vibrationsvärden utan byggnad nr1 i risk- och störningszonen. Som nuvarande villkor är utformat måste ändå det hus som byggs först omfattas av m3 oavsett läge.

Generellt ifrågasätts vad som ska regleras i detaljplan. Naturvårdsverkets och trafikverkets riktvärden för buller och vibrationer gäller även om de inte är reglerade i detaljplan. Likaså ifrågasätts reglering av geoteknisk undersökning i plan då detta är en förutsättning för att kunna påbörja byggande.

Kommentar: *Byggrätten kommer att behandlas i en annan detaljplan för byggrätt, strandkant och vattenområde och frågor som berör utformning av byggnader kommer att utredas och bemötas i den detaljplanens separata planprocess.*

Lokalgatan är utformad så att den är skild från parkeringsytorna så att det inte ska ske backning ut mot lokalgatan. Vid behov ska ersättningstrafik tillfälligt kunna stanna utmed lokalgatan även i de delar som inte har bussfickor. Det är därför inte möjligt att flytta trafikstråket efter AllboHus önskemål.

Skötselplanen kommer att upprättas av Alvesta kommun.

Bengt Sandh, Mätaren 7

Funderingar

Avseende markföroreningar undrar fastighetsägaren hur orolig man ska vara inom Mätaren för att föroreningar och farligt avfall finns spridda in i närområdet. Barn leker i parkområdet och äter frukt och bär som växer här. Ska fastighetsägarna själva ombesörja en kartering eller hur ska denna oro stillas?

Fastighetsägaren skriver att det känns fel att bygga 5 våningar och undrar om marken är lämplig för sådan påkänning och hur man som boende drabbas av dessa höghus.

Fastighetsägaren undrar även om Lions kommer få tillgång till ett alternativt område för Valborgsfirande med majbål och fyrverkeri.

Regler behöver upprättas för att Alvestabor ska kunna få njuta av sjöliv i Salen. Utveckla brygga med småbåtshamn. (Miljödrivmedel till motorfarkoster)

Bra initiativ

Vidare skriver fastighetsägaren att man ska låta planen utgöra steg 1. Steg 2 kan vara att utföra muddring av Salens inre vatten i Alvesta vid strandlinjen och platser som de boende värnar om. Detta för att man ska känna stolthet över den centrumnära sjön.

Fastighetsägaren tackar för upprensningen och rivningen av de gamla fastigheterna och tycker det är bra att bullerutredning gjorts som visar att man som närboende inte behöver oroa sig.

En ordentlig avskiljning mellan järnvägsområdet och bostadsområdet är nödvändig för att förhindra otillbörligt tillträde.

Kommentar:

Markföroreningar: Parkområdet söder om kvarteret Mätaren är såvitt kommunen vet naturlig mark i form av gammal sjöbotten. Utfyllnad har skett längre västerut, i den del som nu är sanerad. På vissa ställen innehöll utfyllnadsmassorna föroreningar medan en del föroreningar kan härröras till de tidigare industrierna på platsen. Kommunen avser att göra några provpunkter i närområdet till villabebyggelsen för att undersöka hur långt åt öster som utfyllnad har skett.

Byggnadsutformning: Med de förutsättningar som finns på platsen är byggnadernas utformning en komplex fråga som kräver ytterligare utredningar. Byggrätten kommer därför att behandlas i en annan detaljplan för byggrätt, strandkant och vattenområde och frågor som berör utformning av byggnader kommer att utredas och bemötas i den separata detaljplanens planprocess.

Majbål: Kommunen har inlett en dialog med Lions om annan plats för Valborgsfirande.

Småbåtshamn m.m.: Småbåtshamn tillhör den södra delen av planområdet som istället kommer att behandlas i en separat detaljplan för byggrätt, strandkant och

vattenområde. Frågan kommer att utredas och besvaras vidare i den detaljplaneprocessen. Förslag på att regler för Salen finns inte möjligheter att reglera genom en detaljplan.

Muddring: Synpunkterna kring skötsel av området förmedlas till kommunens parkavdelning. De kommer även att beaktas i den skötselplan som ska göras ska göras i samband med detaljplanen för byggrätt, strandkant och vattenområde tas fram.

En avskiljning mot järnvägen kommer att finnas i form av stängsel. På vissa ställen finns det även möjlighet att anlägga jordformationer eller en låg vall emellan järnvägen och parkeringen. Detta kommer att utformas i ett projekteringsskede.

Jonas Karlsson, Timmervägen 34

Fastighetsägaren skriver att det är mycket positivt att området äntligen städas upp och kommer till användning. Förhoppningsvis förbättras Alvesta som bostadsort och ökar kommunens intäkter. Det är viktigt att det inte bara blir en parkering utan verkligen ett område som sprudlar av aktivitet och framtidstro.

Banområdet måste snyggas upp och helst avskärmas med ett snyggt plank eller häck. Det ligger fullt med skräp och sliprar längs med spåret och bort mot reningsverket. Själva parkeringens yta ska vara tydligt avskärmad och inramad med stensättning samt ha bra belysning och ordentligt med soptunnor och bänkar. Området behöver även omslutas av några större växter, gärna ett flertal ekar. Fastighetsägaren menar att de även skulle minska bullret. Fastighetsägaren beskriver att det inte är ovanligt att man väcks av ett diseltåg under last.

Fastighetsägaren skriver att Salen är en av Alvestas mest misshandlade tillgångar som behöver förädlas och samtidigt skyddas. De vassruggar som finns i de närmaste vikarna behöver beskäras snarast. "Grundet" behöver röjas upp och man borde lägga en grusad gång på denna. Man borde också undersöka intresset av brygga för småbåtar vid viken närmast järnvägen. I en framtid måste kanske hela viken mot Lekarydsån muddras och återställas om det ska bli riktigt attraktivt.

Fastighetsägaren ser fram mot en fördjupad dialog mellan kommunen och dess invånare, speciellt med de som bor på Timmervägen. Fastighetsägaren tror att ett flertal är villiga att hjälpa till med manuellt arbete och att det med kommunens maskinella resurser går att få till ett fantastiskt resecentrum och Sjöparksområde. Är något sådant möjligt och vem ska ta ledarskap?

Fastighetsägaren tror att det trots den snäva ekonomin går att förbättra området stegvis, så att det inte bara blir en parkering vilket skulle innebära ökad risk för förfulning och nedskräpning.

Fastighetsägaren ser det som väldigt optimistiskt att någon skulle investera i nya bostäder i detta område om man inte förbättrar och förfinar miljön runt Salen. En eventuell bebyggelse bör begränsas till tre våningar. Vem vill sitta på 5:e våningen och bra beskåda ett ful sönderklottrat godståg? Vi måste få fler människor och djur till området.

Kommentar:

<u>En avskiljning mot järnvägen</u> kommer att finnas i form av stängsel. På vissa ställen finns det även möjlighet att anlägga jordformationer eller en låg vall emellan järnvägen och parkeringen. Detta kommer att utformas i ett projekteringsskede. På parkområdet mellan järnvägen och Sjögatan är också meningen att några träd ska planteras även om inte detaljplanen reglerar detta.

<u>Parkering och park:</u> Utformning av parkering och park regleras inte i detalj genom en detaljplan men synpunkterna tas omhand för vidare beaktande i projekteringsskedet av området. En grönskande utformning går i linje med vad planen anger.

<u>Skötsel:</u> Synpunkterna kring skötsel av området förs vidare till kommunens parkavdelning. De synpunkter som berör planområdet kommer även att beaktas/övervägas i den skötselplan som ska göras ska göras i samband med detaljplanen för byggrätt, strandkant och vattenområde tas fram. I den detaljplanen tas även ställning till strandkantens utformning vad gäller eventuella bryggor, småbåtshamn m.m.

<u>Byggnadsutformning:</u> Med de förutsättningar som finns på platsen är byggnadernas utformning en komplex fråga som kräver ytterligare utredningar. Byggrätten kommer därför att behandlas i en annan detaljplan för byggrätt, strandkant och vattenområde och frågor som berör utformning av byggnader kommer att utredas och bemötas i den separata planprocessen.

Anna Johansson Palm, Timmervägen 30

Fastighetsägaren skriver att hon älskar känslan av att bo på landet, trots att det är i ett vanligt villaområde. Den avkoppling som baksidan gett under alla år har varit fantastisk. Fastighetsägaren skriver att det lugna området är underbart och vill gärna behålla det, men är orolig för hur kommunens planer kommer att påverka det.

Fastighetsägaren finner det obegripligt att bygga femvånings höghus på det vackraste området som Alvesta har.

Skuggningen från husen, som enligt kommunen "bara" är under några timmar vintertid är långa timmar för de boende då vintern är den tid man har störst behov av solen.

Fastighetsägaren har varit i kontakt med kommunen angående skillnaden i ljudnivån från järnvägen innan och efter byggnaderna revs. Fastighetsägaren skriver att bullernivåerna enligt kommunens mätningar ska hålla sig enligt vad som är "normalt", men skillnaden är markant. Det är på nätterna de stora godstågen passerar, och det hörs väldigt väl numera. Fastighetsägaren är orolig att inte kommunen kommer att ta ansvar för bullerfrågan.

Fastighetsägaren ber kommunen att tänka om. Ta bort höghusen och kom med en mer anpassad plan, som kan smälta in mer i de underbara omgivningarna vid Salen.

Byggnadsutformning: Med de förutsättningar som finns på platsen är byggnadernas utformning en komplex fråga som kräver ytterligare utredningar. Byggrätten kommer därför att behandlas i en annan detaljplan för byggrätt, strandkant och vattenområde och frågor som berör utformning av byggnader kommer att utredas och bemötas i den separata planprocessen.

Buller: Som fastighetsägaren skriver har bullerutredning gjorts som visar att fastigheten klarar de riktvärden som finns för buller. Dessa riktvärden innebär inte att det är tyst utan innebär en ljudnivå som inte ska störa och har satts upp av Naturvårdsverket och Boverket. Kommunen kommer att kontakta fastighetsägaren för att diskutera eventuella åtgärder mot bullret. Byggnaderna har rivits i enlighet med gällande plan för att marken innehöll föroreningar som nu har sanerats.

Elly Almqvist, Aringsås (Sågaren) 19:8

Fastighetsägaren vill framföra att det är olämpligt, störande, opassande och ekonomiskt ogenomtänkt med tre hus intill sjön. Att bygga så höga hus intill sjön, stämmer inte estetiskt in i Alvesta. Om det nödvändigtvis måste byggas där, bör husen vara betydligt lägre och inte förstöra intrycket från sjön. Fastighetsägaren skriver att det dessutom kommer att förstöra utsikten och skugga fastighetsägarens tomt vid olika tillfällen under året. Fastighetsägaren kan inte förstå syftet med att det ska knyta ihop Alvesta centrum med tre femvåningshus eller att husen ska uppfattas som ett positivt landmärke för Alvesta. Fastighetsägaren ogillar förslaget.

Fastighetsägaren vill att gång- och cykelvägen som är föreslagen utanför fastighetsägarens tomt dras om så att gång- och cykeltrafikanter inte passerar förbi fastighetsägarens utfart. Fastighetsägaren föreslår att leda in den på motsatta sidan vägen.

Fastighetsägaren vill inte att det blir något snöupplag mellan eller runt fastigheten och grannens hus på motsatta sidan vägen.

Fastighetsägaren ger några olika förslag:

När Alvesta ska växa behöver man spara Sjöparken från höghus och istället marknadsföra Alvesta som orten med sjöpark för rekreation och som går att nå från hela Alvesta, menar fastighetsägaren. Så flyttar fler hit.

Bygg en konferensanläggning intill sjön, med möjlighet till bad, fik, restaurang och rekreation.

Skapa miljö med handikapp-badramp, brygga för båtar, uthyrning av kanot och av trambåt, cyklar etc.

Bygg endast en restaurang intill sjön.

Hotell Rådmannen blir lägenheter för t ex äldre, med närhet till centrum.

Lämna området fritt från bebyggelse.

Fastighetsägaren skriver att området är ett populärt promenadstråk, bänkarna används av picknicksugna och Alvestabor, familjer fiskar, och på vintern åker barnen skridskor på den ängsisen som inte kostar kommunen något. Viken där höghusen planeras är säker för bad och skridskoåkning eftersom det bara är där som vattnet inte är strömt.

Fastighetsägaren skriver att det är lyxigt och unikt med en sjöpark centralt i Alvesta som används både sommar och vinter. Femvåningshus förstör idyllen av natur i centrum.

Husen kommer ha en negativ inverkan på friluftslivet för många Alvestabor och de kommer skugga hundbad och bänkar under den tid de används mest. De förstör möjligheten att i framtiden göra badplats i centrum. Mycket folk söker sig till parken för att åka skridskor och grilla i känsla av natur och vill inte sitta nedanför stora femvåningshus. Fastighetsägaren menar att möjligheten för positiv reklam för Alvesta minskar eftersom hitflyttande söker Sjöparkens lugn, vackra promenadstråk längs vattnet och man inte behöver bil för att nå Sjöparken. Många drar sig säkert också för att flytta till järnvägens högspänningsledningar, skriver fastighetsägaren.

Kommentar:

Byggnadsutformning: Med de förutsättningar som finns på platsen är byggnadernas utformning en komplex fråga som kräver ytterligare utredningar. Byggrätten kommer därför att behandlas i en annan detaljplan för byggrätt, strandkant och vattenområde och frågor som berör utformning av byggnader kommer att utredas och bemötas i den detaljplanens separata planprocess. Där kommer även möjlighet till restaurang, bryggor m.m. att behandlas.

Snö: Tidigare har den grusplan som fanns söder om före detta kommunförrådet använts för att lägga snö från olika trafikytor i Alvesta tätort. Detta kommer inte att vara aktuellt i framtiden utan snön kommer att fördelas på andra platser i Alvesta som används för att lägga snön vintertid. Inom planområdet kommer endast den snö som faller inom området att tas omhand som normala snövallar intill parkeringen.

Cykelvägen: Detaljplanen fastlägger inte exakt var cykelvägen ska gå mellan vändplatsen och parkeringen utan att förbindelsen ska finnas och någonstans inom parkområdet. Kommunen kommer att kontakta fastighetsägaren om möjliga lösningar för cykelvägens dragning när den projekteras.

Skridskoåkning: Planen föreslår att en fördröjningsyta för dagvatten ska finnas inom parkområdet i planen. Detta innebär att det kommer finnas kvar en skålning av marken där ibland vatten samlas. Kommunen kan inte säga om vatten kommer att finnas när det fryser på, men det finns goda möjligheter för det.

Staffan Johansson, Timmervägen 27

Vyn över Salen måste i största utsträckning behållas. Därför bör inte parasoller, markiser eller dylikt finnas mellan byggnaderna.

Östra lokalgatan bör förlängas som gångväg till vattenspegeln.

Anläggningar

Den planerade snöuppläggningen måste flyttas av miljöskäl, för att det förstör vyn för boende och besökande och för att våren försenas med kvarliggande snö. Snöhögar är lockande men farlig lekplats för barn. Fastighetägaren föreslår att snön istället transporteras till reningsverkets betongplatta, soptippen på Aringsås eller skidbacken i Hanaslöv.

När de gamla husen rivs försvinner viktiga bullerskydd. Nytt bullerplank bör sättas upp längs Sjögatan från Båten 6 till ca 100 meter söder om bron.

Friytor

Bussfickorna och cykelparkeringen behöver skärmtak. Cykelparkeringen liksom bilparkeringen ska rensas från skrot med jämna mellanrum.

P-platserna ska förses med el till elbilar och motorvärmare.

Bra belysning är ett måste. El till valborgsmässofirande ska dras fram.

Övervakningskameror behövs på parkeringen och i övergången pga risk för inbrott m.m.

Skötseln av grönytorna bör vara i den omfattning som sker i parken idag. Skötseln av Båten 6 och 7 är under all kritik och får inte ligga till grund för skötselplanerna.

Strandkanten bör rensas upp från dy och vass. Som det är nu kan man inte bada.

Att bevara tillgång till sjön anser fastighetsägaren vara mycket viktigt.

Fastighetsägaren menar att det nog går att ha bålet i sydöstra delen av området om man flyttar det till Grundet.

Kommentar:

Uteservering och tillgång till stranden: Byggrätten kommer att behandlas i en annan detaljplan för byggrätt, strandkant och vattenområde och frågor som berör dessa områden kommer att bemötas i den detaljplanens separata planprocess. I det ingår möjligheten till uteservering och var den tillåts. Allmänheten kommer att ha tillgång till strandområdet.

Gångväg: Detaljplanen medger att gång- och cykelvägar får anläggas inom parkmarken men anger inte exakt var de ska ligga. Synpunkten tas med för beaktande till projekteringsskedet där sträckningen på vägarna avgörs.

Snö: Tidigare har den grusplan som fanns söder om före detta kommunförrådet använts för att lägga snö från olika trafikytor i Alvesta tätort. Detta kommer inte att vara aktuellt i framtiden utan snön kommer att fördelas på andra platser i Alvesta som används för att lägga snön vintertid. Inom planområdet kommer end-

ast den snö som faller inom området att tas omhand som normala snövallar intill parkeringen.

Buller: Den bullerutredning som har gjorts visar på att ett bullerplank intill utkanten av spårområdet endast dämpar bullret inom det närmaste området. Även om det inte dämpar bullret på långt håll kan man för att minska synintrycket från tågen anlägga jordformationer eller en låg vall emellan järnvägen och parkeringen. Detta kommer att utformas i ett projekteringsskede.

Parkering och park: Utformning av parkering och park regleras inte i detalj genom en detaljplan men synpunkterna tas omhand för vidare beaktande i projekteringsskedet av området. Kommunen har för avsikt att göra cykelparkeringen väderskyddad så att cyklandet främjas. Laddstolpar till elbilar är en god idé. I ett projekteringsskede utreds hur området kan göras säkert och tryggt med belysning m.m.

Skötsel: Synpunkterna kring skötsel av området förmedlas till kommunens parkavdelning. De kommer även att beaktas i den skötselplan som ska göras ska göras i samband med detaljplanen för byggrätt, strandkant och vattenområde tas fram.

Majbål: Kommunen har inlett en dialog med Lions om annan plats för Valborgsfirande.

Sammanfattning och förslag till beslut: Se inledningen.

2011-12-02

Elinor Bjärnborg

Elinor Bjärnborg

Planarkitekt