

GRUNDKARTA ÖVER
Sjöparken
- byggrätt och strandkant

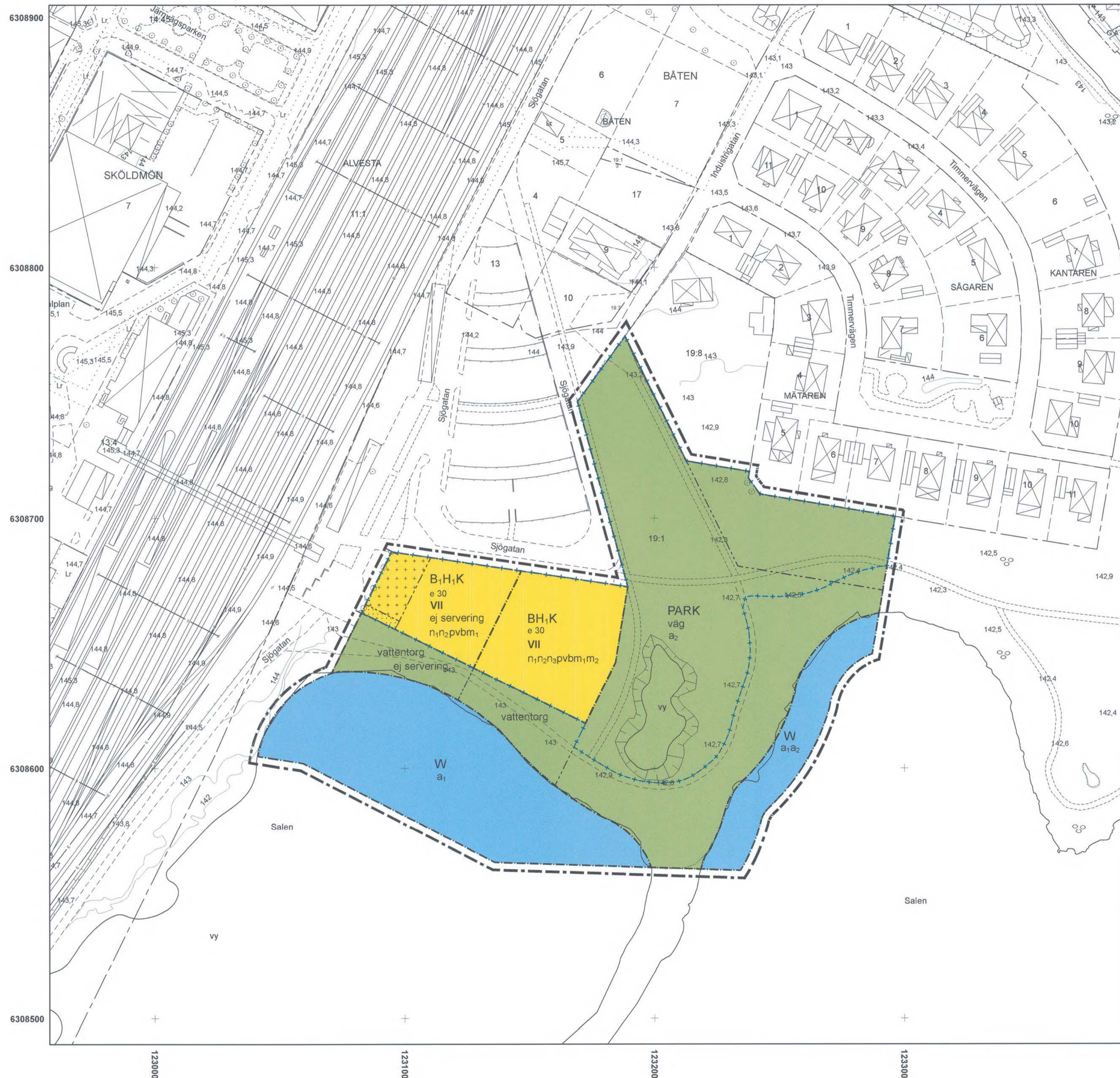
Alvesta tätort
ALVESTA KOMMUN
UPPRÄTTAD 2013-08-19
BETEKNINGSSTANDARD HMK-Ka.D
KOORDINATSYSTEM: SWEREF 99 15 00
HÖJDSYSTEM: RH2000

GRUNDKARTAN BESTYRKES FÖR AV
PLANFÖRSLAGET BERÖRT OMRÅDE

Magnus Wigren
Planhetschef

Beteckningar

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Servitutsområde
- Kvartersnamn
- Registernummer för fastighet
- Traktnamn och registernummer för fastighet
- Samfällighet
- Ledningsgrät
- Registernummer för gemensamhetsanläggning
- Byggnader (huslöst)
- Byggnader (takkonturen)
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Staket
- Stenmur
- Spödmur
- Träck
- Väg
- Slätt
- Dike
- Strandlinje
- Järnvägsspår
- Brun, källa
- Fomlänning
- Elledning ovan mark
- Elledning i mark
- Avvägd höjd
- Fastställd gatuhöjd
- Nivåkurva



DETALJPLAN FÖR
Sjöparken
- byggrätt och strandkant

Alvesta tätort
ALVESTA KOMMUN
KRONOBERGS LÄN
2013-04-23, rev 2013-08-19

Magnus Wigren
Planhetschef

Elinor Bjämborg
Planarkitekt

DETALJPLANEN ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE
2013-11-19, § 124

JENNY JOHANSSON
KOMMUNSEKRETERARE

BESLUTET HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2014-06-18

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- B,H,K Bostäder, handel endast i bottenplan, hantverk och kontor
- B,H,K Endast bostadskomplement, handel endast i bottenplan, hantverk och kontor. Se planbeskrivning under bebyggelseområden.

Allmänna platser

- PARK Park med gång- och cykelväg

Vattenområden

- W Öppet vattenområde

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- ej servering Uteservering får ej anordnas, se planbeskrivning under friytor.
- väg Väg endast för trafik till bätilläggningsplats får anordnas.
- vattentorg Vattentorg får anordnas, se planbeskrivning. Strandpromenad ska finnas.

UTNYTTJANDEGRAD

- e 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Största sammanlagda nettoarea för restauranger och butiker inom planområdet får vara 400 kvm.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- + + + + + Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n1 Dagvatten från hårdgjorda ytor ska fördröjas inom tomtmark.
- n2 Gränsen mellan privat bostadsgård och parkmark ska göras tydlig med nivåskillnad, häck eller liknande.
- n3 Plats för lek och utvistelse ska finnas.

ej servering Uteservering får ej anordnas, se planbeskrivning under bebyggelseområden.

Utfart, Stängsel

- b, c, d Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

- p Byggnader får inte placeras så att de inkräktar på funktionen av intilliggande gång- och cykelstråk, parkmiljö eller trafiksäkerheten. Byggnader ska placeras så att minst ett södergående siktstråk erhålles från angränsande lokalgata ned till sjön.

Utformning

- VII Högst antal våningar
- V Butikslokaler och restaurangverksamhet får endast anordnas i bottenplanet.

Byggnadsteknik

- b Byggnation ska föregås av geoteknisk utredning. Byggnation ska utföras så att inträngning av markporluft förhindras.

STÖRNINGSSKYDD

- m1 Byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån + 143,9 RH2000 (+143,8 RH70) inte skadar byggnaden. Byggnader ska förses med ventilationssystem som går att stänga, av både boende och fastighetsägare, i händelse av olycka med farligt gods på järnvägen. Utrymningsvägar och entréer ska placeras bort från järnvägen.
- m2 Avsteg från bullerriktvärden utomhus får göras för bostadslägenheter under förutsättning att varje bostadslägenhet har tillgång till ljuddämpad sida. Enkelsidiga lägenheter mot sidor som inte uppfyller riktvärdena får inte förekomma. Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot den ljuddämpade sidan. Alla bostäder ska ha tillgång till en bullerskyddad uteplats. Se planbeskrivning, avsnitt ljud.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det planen vinner laga kraft

- a1 Bryggor får anordnas.
- a2 Bätilläggningsplats får anordnas
- + + + + + Strandskyddet upphävs inom av linjen avgränsat område.

Detaljplan Sjöparken - Byggrätt och strandkant Alvesta tätort

Alvesta kommun, Kronobergs län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR:

Denna planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Plankarta upprättad på grundkarta

Bilagor: Checklista för bedömning av miljöpåverkan, Illustration, Fotomontage, Gestaltungsprinciper, karta: upphävande av strandskydd, karta: markundersökningar och utfyllnader, Utlåtande

UTREDNINGSUUNDERLAG:

Vibrationsutredning, WSP Akustik, 2012-01-16, rev 2011-01-30

Bullerutredning, WSP Akustik, 2011-10-03

Bullerutredning, WSP Akustik, 2013-03-11

Detaljerad riskbedömning för detaljplan, WSP Brand och risk, 2011-09-20

Detaljerad riskbedömning för detaljplan, steg 2, WSP Brand och risk, 2012-03-20

Kostnadsuppskattning för våningsberäkning för byggnader vid Sjöparken, WSP Management, 2012-04-13

Skuggstudie, utifrån datamodell, 2012-04-17

Volymstudie, bilaga till utställningshandlingarna 2012-07-09 – 2012-08-07

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING.....	2
PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR.....	4
PLANFÖRSLAG.....	9
KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET.....	19
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	25

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa bebyggelse för bostäder, hantverk, handel och kontor i ett attraktivt läge nära kommunikationer, centrum och fin parkmiljö vid sjön Salen. Syftet är också att göra anslutningen till sjön till en tillgång för orten och besökare av resecentrum genom att skapa ett promenadstråk med torg och bryggor m.m. vid vattnet.

Planområdet består av ett byggbart område (så kallad byggrätt) närmast sjön samt parkmark och vattenområde.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (äldre PBL 1987:10).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget nära centrum i Alvesta, direkt öster om spårområdet. I söder gränsar området till sjön Salen, i öster till Sjöparken samt i norr till mark planlagd för parkering. Området har nära anslutning till det nya resecentrat.

Areal

Planområdet omfattar 2,8 ha, varav 0,8 ha är vatten.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av Aringsås 19:1 som ägs av Alvesta kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen från 2008, beskrivs sjön Salens norra del som en viktig tillgång till Alvestas stadsmiljö som inte har tagits tillvara fullt ut på grund av järnvägens barriäreffekt mellan centrum och sjön. Närheten till vatten ger en kontrastverkan mot den rena stadsbebyggelsen samtidigt som stränderna erbjuder promenadslingor för rekreation i ett centrumnära läge. Ett område i nära anslutning till den nya gångbron planeras att bebyggas med centrumverksamheter som kontor, bostäder café- och restaurangverksamhet. I centrumnära läge planeras även småbåtshamn, bryggor och fler sammanhängande promenadslingor för ökad rekreation.

Området är utpekade som omvandlingsområde med anslutning till resecentrum samt med en korridor mot vattnet för rekreation.

Centrumhandeln bör förstärkas och detaljhandel bör inte lokaliseras i ett externt läge.

Denna detaljplan följer intentionerna i översiktsplanen. Området ligger i ett centralt läge i tätorten och lämpar sig för någon mindre handelsverksamhet men inte för handel med skrymmande varor eller som kräver mycket transporter.

Gällande detaljplaner

För större delen av området gäller detaljplan A196, 2005-10-27, vilken reglerar markens användning till park, parkering, vattenområde samt bostäder, hantverk, handel och kontor.

Detta planförslag utgår ifrån detaljplan A 196, men på grund av omdisponering av markanvändningen i ett större område förändras bygggrättns utbredning. Planens genomförandetid har inte gått ut.

I östra delen av området gäller detaljplanen A15, 1948-08-27, vilken reglerar användningen till Allmän plats/park, plantering.

Kommunala beslut och ställningstaganden

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. I det läget hanterades ett större planområde på östra sidan av järnvägen som en och samma detaljplan. Nämnden för samhällsplanering beslutade 2011-12-06 § 104 att detaljplanen skulle delas upp i två separata detaljplaner varav den ena omfattar väg, parkering och park, och den andra omfattar bygggrätt för bostäder mm, strandkant och vattenområde. Detaljplanen som innefattar väg, parkering och gata vann laga kraft 2012-03-14.

Efter samrådet har kompletterande studier och utredningar lett till en förändring av förslaget för detaljplanen som omfattar bygggrätt och strandkant, som innebär en

ökning av antalet tillåtna våningar. Nämnden för samhällsplanering beslutade 2012-04-23 att ställa ut förslaget med den nya utformningen. Ett informations- och dialogmöte hölls 2012-04-03 med närboende men då var ännu inte allt utredningsmaterial klart. Vid utställningen 2012 framkom synpunkter som har lett till ett bearbetat förslag.

Planprogram

En detaljplan för resecentrum vann laga kraft 2005. Planen från 2005 innehåller samma funktioner inom motsvarande del av planområdet som föreslås i denna detaljplan tillsammans med detaljplanen för parkering och gata, lagakraftvunnen 2012-03-14. Det är enbart vissa av funktionernas utbredning och läge som har förändrats i den nya planen. Eftersom detaljplanen är relativt ny och innehållet är likartat, samt att planen stämmer överens med översiktsplanen bedöms ett planprogram vara onödigt. Däremot är planen av allmänt intresse och processen kommer att hanteras i enlighet med detta.

Riksintressen

Något väster om planområdet går Södra stambanan samt Kust till kustbanan vilka är av riksintresse för kommunikationer. Både spår och spåranslagningar samt stationer är av riksintresse. Planförslaget påverkar inte riksintresset negativt då det betraktas tillsammans med ett anläggande av resecentrum vilket är positivt utvecklande för riksintresset. Planförslaget har utformats med hänsyn till järnvägen.

Mellankommunala intressen

Regional utveckling inom infrastruktur är av mellankommunalt intresse, bland annat att förbättra samverkan och samspel mellan de olika transportslagen. Den större detaljplan (samråd 2011) som detta förslag grundar sig på 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. Själva bygggrätten påverkar inte det mellankommunala intresset.

BEHOVSBEDÖMNING

Buller och riskfrågor är viktiga att beakta i planeringen med hänsyn till att järnvägen ligger nära området. Expertutredningar har gjorts inom dessa frågor och ligger till grund för och följer med som utredningsunderlag till detaljplanen. Konsekvenserna beskrivs närmare i planbeskrivningen och någon separat miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behövas.

Övriga konsekvenser är i stora drag: Landskapsbilden - påverkas i positiv riktning genom att industripåverkad strand omdanas till en centrumnära framsida av tätorten. Förändrad skala i bebyggelsen - kan upplevas både positivt och negativt. Dessa konsekvenser beskrivs i planbeskrivningen.

Sammantaget bedöms inte planens genomförande innebära betydande miljöpåverkan.

PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består av parkmark och naturmark tillhörande Sjöparken samt av intilliggande vattenområde i sjön Salen. En del av planområdet utgörs av en grusad yta eftersom den utgjorde byggarbetsplats när gångbron nyligen byggdes. Området sluttar svagt ned mot Salen men det förekommer även sänkor på gräs/ängsytorna.

Omgivningen

Alvesta har ett relativt tydligt avgränsat centrum som är beläget på västra sidan av järnvägen. Kvartersbebyggelsen ligger på en sluttning ned mot järnvägen. I centrum förekommer främst kvartersbebyggelse i 3-4 våningar men även lägre och högre bebyggelse finns. Kommunhuset avviker med sina 7 våningar och är friställt från omgivande bebyggelse genom att bottenplanet är betydligt större än den del som har 7 våningar. På platån ovanför de mest centrala delarna finns byggnaden Riksdagsmannen som i sin högsta del är fem våningar, inrymmande bland annat vårdcentral och bostäder.

Öster om järnvägen ligger ett låglänt område och norra änden av sjön Salen. Vidare österut stiger marken kraftigt och bostadsområden som domineras av villor breder ut sig. Sjöparken ligger centralt i Alvesta tätort men avskiljs från centrum av järnvägsområdet. En nybyggd gångbro har ökat tillgängligheten mellan Sjöparken och centrum, men den öppna yta som järnvägsområdet utgör kommer även fortsättningsvis att skapa ett visuellt avstånd mellan Sjöparken och bebyggelsen i centrum. Planområdet ligger i ett exponerat läge med öppna eller lågbebyggda ytor i sin närmaste omgivning.

Befintlig bebyggelse

Det finns idag ingen bebyggelse inom planområdet. Villabebyggelse finns mot norr och nordost. Den nya gångbron angör och har en trappuppgång på andra sidan en lokalgata väster om området. På andra sidan järnvägsområdet tar stationshus samt centrumbebyggelse med flera våningar vid.

Gator och trafik

I västra kanten av planområdet går idag Sjögatan som fortsätter söderut till reningsverket. Ett system av gångvägar går igenom planområdet. I södra delen finns en gångväg som fortsätter vidare i Sjöparken. Denna är sammanbunden med gångvägar som ansluter till resecentrums parkering och Industriegatan.

I samband med genomförandet av parkeringen, gatan norr om planområdet och av gångbron tillkom nya gång- och cykelförbindelser till och från området.

Tillgång till kollektivtrafik finns på mycket nära håll. Persontåg längs Södra Stambanan och Kust till kustbanan gör uppehåll på det angränsande stationsområdet. Bussterminal med linjesträckningar längs Växjö-Ljungby-Halmstad, mot Värnamo, mot Lindhult/Bredhult och mot Lönashult finns på västra sidan av gångbron, cirka 140 meter från planområdet. Ytterligare linjesträckningar kan nås vid hållplatser ca 400 meter från planområdet.

Service och närmiljö

Planområdet ligger nära Alvesta centrums utbud av handel och service. Järnvägen ligger mellan planområdet och centrum men på grund av en nyligen byggd gångbro har planområdet även sett till tillgänglighet kommit mycket nära centrum. Viss handel och offentlig service finns också på östra sidan av järnvägen.

Tillgänglighet

Området är relativt flackt med goda möjligheter för en god 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 till en anslutningspunkt i Industrigatan vid villaområdet drygt 100 meter norr om planområdet. El finns framdraget i närheten sedan tidigare och ett ställverk finns omkring 180 meter norr om planområdet.

Fornlämningar

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

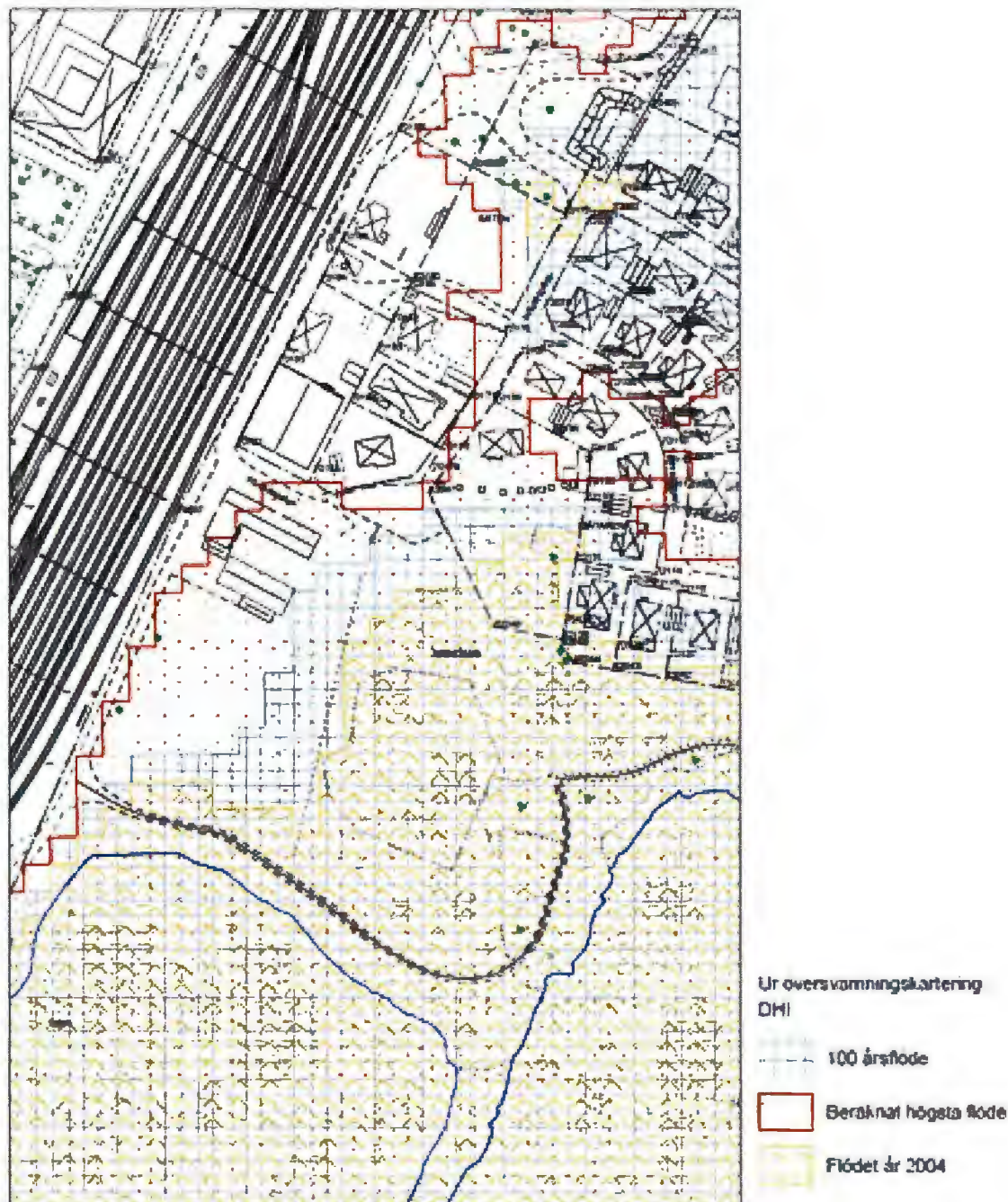
Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs brunnarkiv var det 7,1 m ned till berg vid brunnborrning norr om området 1937.

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 av ett organiskt jordskikt. Vid platsen söder om f.d. ytbehandlingsindustrin norr om planområdet utgör underlagrande naturliga jordlager siltig lera. Djupet till berg är där ca 10 meter (stopp pga. av berg vid borrning för provtagning med grundvattenrör). Strax väster om planområdet har det i samband med bygget av gångbron visat sig vara 14-15 meter ned till berg.

En översiktlig grundundersökning gjordes 1991 i närområdet som visar på samma marksammansättning. I den provpunkt som togs, i nordöstra hörnet av nu föreslagen bygggrätt visar utredningen från markytan och nedåt fyllningsmassor, silt med något växtdelar, siltig lera med sandskikt på samt något sandig silt.

Sjön Salens medelvattennivå är +142,0 i höjdsystemet RH2000 (motsvarar +141,9 möh i det äldre höjdsystemet RH70). DHI:s översvämningskartering, 2009, visar hur området översvämmades 2004. Karteringen visar också att en stor del av bygggrätten närmast Salen riskerar att översvämmas vid 100-årsflöde. Detta flöde ligger på 143,49 RH2000 (+143,38 RH70).



Med klimatförändringar väntas denna nivå 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 +143,4 RH2000 (+143,3 RH70), eller som ett övre värde till +143,7 RH2000 (+143,6 RH70). Beräkningarna bygger på två av flera möjliga klimatscenarier, och det finns därmed också en risk att nivåerna även kan överstiga +143,7 RH2000 (+143,6 RH70) med viss marginal.

Förorenad mark

Norr om planområdet har det tidigare bedrivits ytbehandling och 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 utredningsområdet som omfattade både det blivande området för bostäder m.m. och den del där parkering nyligen har anlagts. Sweco gjorde en åtgärdsutredning 2011 inför sanering. Provtagningar utförda inom det planerade området för bostäder m.m. visade inte på någon förekomst av klorerade alifater i porluften. Undersökningarna i grundvattnet visade på ingen eller liten förekomst av klorerade alifater inom området. Det resultatet grundade sig dock endast på en provtagningspunkt.

Marksanering av markområdet genomfördes hösten 2011. Marken har som omfattar byggrätten har sanerats fram till befintlig stig vid strandkanten till KM-nivå.

Under februari 2012 har sedimentprovtagning gjorts i den aktuella delen av sjön Salen av AB Miljö och processteknik. Under maj månad kompletterades med vattenprover. Några metaller, främst nickel och kobolt, förekommer i förhöjda halter i flera av sedimentproverna. Ingen påverkan av dessa ämnen kan ses i vattnet.

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. Den planerade byggrätten ligger som närmast ca 30 meter från spårområdet (huvudbyggnad 50 meter) vilket gör att en riskbedömning har gjorts för att tydligare bedöma riskerna med tågtrafik med avseende på farligt gods.

Ljud

Närheten till tågtrafiken medför även att särskild hänsyn måste tas till bullersituationen och vibrationer. En bullerutredning och en vibrationsutredning har gjorts för området.

PLANFÖRSLAG

Planområdet består av en byggrätt närmast sjön samt parkmark och vattenområde.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder och verksamheter

Planen föreslår att ett område för bostäder, hantverk, handel och kontor läggs i planområdets västra del. Läget innebär ett attraktivt sjönära boende och möjlighet för t ex café- eller restaurangverksamhet med närhet till centrum och kommunikationer.

Boutrymmen får inte uppföras i västra delen av det byggbara området med hänsyn till bullersituationen vid järnvägen. Bostadskomplement såsom t ex tvättstuga, närlokal, sopsorteringshus, parkering, förråd och garage får uppföras. Även boendeservice som inte är störande för de boende får uppföras. Bostadskomplementet förskola betraktas inte som lämpligt i den västra delen med hänsyn till bullersituationen.

Utemiljö

En stadsmässig yta för allmänheten med promenadstråk och vattentorg utformas mellan byggrätten och sjön. Vattentorget tydliggör tillsammans med en trappa ned till vattnet, eller annan typ av brygga eller kajkant, vattnets plats i stadsbilden. Läs mer om detta under "Friytor".

På grund av närheten till farligt godsled får inte uteservering anordnas i västra delen av kvartersmarken men däremot i östra delen. Detta anges med planbestämmelsen "ej servering".

Vid utformningen av kvartersmarkens utemiljö närmast bostadslägenheter, alltså ytor som inte tillhör torgkaraktären, ska skillnaden mellan privat och offentligt framgå så att inte strandområdet uppfattas tillhöra byggnaderna. Samtidigt ska en luftighet eftersträvas och höga murar eller häckar som medför en otrygghet på gångvägen utmed vattnet bör undvikas. På de mer privata delarna, bostadsgårdarna, ska finnas plats för lek och utevistelse för de boende.

Översvämning och geoteknik

Det sjönära läget innebär att särskild hänsyn måste tas till översvämningrisker, se under platsens förutsättningar i avsnittet om geotekniska förhållanden. Planen reglerar därför att byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +143,9 RH2000 (+143,8 RH70) inte skadar byggnaden. Med detta finns en 20 cm marginal till det beräknade framtida 100-årsflödet. Färdigt golv bedöms utifrån översvämning marginalen behöva ligga på minst +144,3 RH2000 (+144,2 RH70). Källare bedöms inte vara lämpligt inom området.

Det är viktigt att geoteknisk underökning görs innan byggnader uppförs i området. Detta är reglerat med en planbestämmelse.

Exploateringsgrad

Planen medger att upp till och med sju våningar får byggas och en exploateringsgrad på 30 %.

Ett maximalt utnyttjande av östra delen av byggrätten för bostäder skulle innebära omkring 50 lägenheter. På västra delen av byggrätten skulle maximalt 3700 kvm verksamhetslokaler inrymmas (bruttoarea).

Ett maximalt utnyttjande av exploateringsgraden gäller under förutsättning att byggrättens parkeringsbehov kan lösas på ett godtagbart sätt, se under rubriken parkering. Ett så stort behov av verksamhetsytor finns inte heller i dag. I praktiken kan därför omfattningen på bebyggelsen komma att bli mindre.

Butiker och restauranger får endast ordnas i bottenvåningen med hänsyn till säkerhetsrisker med hög persontäthet i det järnvägsnära läget och att det finns begränsade parkeringsmöjligheter på tomten. Den sammanlagda nettoarean för butiker och restauranger får högst vara 400 kvm, med hänsyn till riskerna.

Placering och utformning

Den nya bebyggelsestrukturen inom byggrätten bör göras genomsläpplig så att luftighet mellan sjön och bakomliggande parkering och befintligt bostadsområde erhålles. Att samla byggnadsvolymer till endast en stor sammanhängande byggnadskropp med långsidan mot vattnet anses inte vara lämplig eftersom det skapar en visuell och påtagligt fysisk barriär mot sjön. Detta regleras genom följande planbestämmelse (p):

"Byggnader ska placeras så att minst ett södergående siktstråk erhålles från angränsande lokalgata ned till sjön."

Under bestämmelsen p finns även en skrivning som syftar till att säkerställa att inte byggnaderna hamnar olämpligt i förhållande till omgivningen. Både söder och norr om byggnaden kommer det att finnas gång- respektive gång- och cykelstråk som bör tas hänsyn till vid utformning av entréer så att stråken inte störs av dörrar eller entrézon ut i gångbanan. Likaså bör avvägas avstånd till fasad mot stråket i norr där det kan stå resenärer som väntar på ersättningstrafik. Mot väster finns en vändplan och parkyta som ska kunna fungera och i öster finns också en parkyta som inte ska upplevas tillhöra byggnaderna utan parkområdet. Byggnadens placering och utformning ska inte locka de boende att ta parkytan i anspråk som förlängning av tomten. Husen bör också placeras så att skötsel och underhåll av fastigheterna fungerar utan att funktionerna utanför störs. T ex bör de redskap som krävs för underhåll av fasader (stegar, skylift m.m.) få plats inom tomten och inte behöva ställas i gångbanan utanför tomten.

"Byggnader får inte placeras så att de inkräktar på funktionen av intilliggande gång- och cykelstråk samt parkmiljö eller på trafiksäkerheten."

Längst ned i sydvästra hörnet av byggrätten finns prickmark som syftar till att hålla en fri siktlinje från gångbron till del av strandpromenaden och viken.

En möjlighet som skulle kunna överbrygga skalförändringen mellan ett högre centrum, de tillkommande byggnaderna och lägre villaområde är att olika delar av byggnaderna ges olika höjd, så att en nedtrappning sker mot villaområdet.

Brandsäkerhet

Vid byggnation av hus med fler än fyra våningar krävs det, med hänsyn till insatstid och den utrustning som Värends räddningstjänst fogar över, särskilda brandtekniska krav för utrymningsvägar vilket bör uppmärksammas inför ett bygglovsskede.

Vid bygglovsskedet bör även uppmärksammas att 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.

Arbetsplatser

Byggrätten ger möjlighet till lokaler för ej störande verksamheter i form av hantverk, handel och kontor. Det centrala och stationsnära läget innebär goda möjligheter till arbetsmarknaden både i Alvesta och i regionen.

Service

Den nybyggda gångbron över spårområdet innebär en kortare väg till centrum med det serviceutbud som finns där.

Anläggningar

Med på plankartan angivet "vattentorg" avses att på en del av parkmarken anlägga en stadsmässigt formad yta som är avsedd för allmänheten. Se Friytor.

Hantering av störningsrisker

Farligt gods

En riskbedömning avseende farligt gods på järnväg och Alvesta rangerbangård har upprättats av WSP Brand & Risk i två steg. Slutrapporten för den detaljerade riskbedömningen, steg 2, kommer fram till att individrisknivån i höjd med byggrätten 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 däremot inom men också bitvis över ALARP-området, om inga åtgärder vidtas. Detta innebär att risknivån ej är att betrakta som acceptabel om inte åtgärder vidtas. Med föreslagna riskreducerande åtgärder ligger dock risknivån nästan uteslutande inom ALARP-området, och tangerar endast den övre gränsen för ALARP-området. Om de rekommenderade åtgärderna utförs ska enligt definitionen risknivån då vara acceptabel.

De rekommenderade åtgärderna i riskbedömning är följande:

- ***"Avstånd från järnväg till ny bebyggelse bibehålls på 50 meter (jämfört med 30 meter för befintlig bebyggelse)."*** Detta regleras i detaljplanen genom att inom de

15 meter av byggrätten som ligger närmast järnvägen, plusmarkering i plankartan, får endast uthus och garage uppföras. Detta ger ett längre avstånd från huvudbyggnader till farligt godsled.

- **"Utomhusservering placeras i östra delen av planområdet."** Uteservering är tillåten på östra delen av strandkanten framför byggrätten men inte på den västra.
- **Explosionsskydd för nya byggnader genom att huskropparna placeras vinkelrätt mot järnvägen, vilket innebär att byggnaden närmst järnvägen erbjuder visst explosionsskydd för byggnader innanför.** Planområdets smala form i rätt vinkel mot järnvägen gör att detta krav kommer att uppfyllas då byggnaderna inte kan placeras på något annat sätt.
- **Disposition av byggnad, där yta för restaurang begränsas och utrymningsmöjligheter bort från järnväg tillgodoses.** En planbestämmelse reglerar att största sammanlagda nettoarean för butiker och restauranger är 400 kvm. En annan planbestämmelse reglerar att utrymningsvägar och entréer ska placeras bort från järnvägen. Genomgående entré bör kunna prövas som komplement om ovanstående krav är uppfyllt.
- **Avstängningsbar ventilation.** Regleras genom planbestämmelse att byggnader ska förses med ventilationssystem som går att stänga av både boende och fastighetsägare i händelse av olyckor med farligt gods på järnvägen.
- **Placering av friskluftsintag bort från järnvägen.** Regleras genom planbestämmelse med denna lydelse.

Ljud

WSP Akustik har 2013-03-11 upprättat en ny bullerutredning för byggrätten inom planområdet. Bullerutredningen utgår ifrån trafiksituationen 2030. Utredningen utgår också ifrån att bostäder endast får uppföras i östra delen av byggrätten. På så vis förläggs bostäderna längre ifrån bullerkällan. Ett exempel på byggnad skissades i form av ett T-format flervåningshus med ovanvåningen som skärm mot järnvägen.

Bullerutredningen visar att det går att uppnå en ljuddämpad sida för samtliga lägenheter med denna utformning. Med det som bakgrund torde även andra utformningar av huset vara möjliga om man arbetar med vinklar och avskärmande byggnadsformer i ett projekteringskedje. Den slutliga bedömningen görs i ett bygglovs-kedje. Det är viktigt att luftighet och siktstråk skapas i bebyggelsen för att upprätthålla en koppling till sjön Salen från parkeringen och bostadsområdet norr om planområdet.

Bullerutredningen visar att vid den mest utsatta västra fasaden uppgår ekvivalent ljudnivå till 63 dBA och maximal ljudnivå till 77 dBA. I bullerutredningen fanns inom byggrätten endast ett garage i västra delen utöver det T-formade huset i östra delen. I den västra delen av byggrätten behålls dock möjligheten att bygga för kontor, hantverk och handel som inte är lika störningskänsligt som bostäder. Möjligheten finns också att bygga bostadskomplement och boendeservice men inte

boutrymmen. En byggnad i den västra delen kan påverka ljudbilden ytterligare till det bättre.

Riktvärden för ljudnivåer inomhus ska uppfyllas vilket bedöms kunna göras genom rätt konstruktion och material i fasaden.

Motiv till avsteg från riktvärdena

Boverkets och Naturvårdsverkets riktvärden är:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Boverket anger som princip för intresseavvägning vid avsteg från huvudregeln att nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Boverket anger också att nya bostäder (endast i vissa fall) bör kunna medges om den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst eller ljuddämpad sida enligt ovan. Boverket anger även fall för att göra avsteg från huvudregeln däribland "i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur".

Alvesta kommun anser att ordnad kvartersstruktur endast ska ses som ett exempel på bebyggelse i tätorter där avsteg kan medges. Om ljuddämpad sida kan uppnås även utan slutna kvarter borde ändå boendemiljön betraktas som lika god oavsett hur långt det är till närmaste hus i omgivningen. Läget intill Sjöparken ger utblickar och närhet till rekreationsresurs som tätare kvarter kan sakna. Det stationsnära läget innebär stora fördelar i form av närhet till kommunikationer med både tåg och buss. Platsen är på grund av den nya gångbron en central del av tätorten med närhet till den service som finns i centrum. Alvesta har idag inga andra centrumnära ytor med sådan närhet till rekreationsområde att kunna utveckla på detta sätt. Denna tätortsutveckling är ett allmänt intresse som Alvesta kommun anser motiverar ett avsteg från Boverkets huvudregel för tillämpning av riktvärdena avseende utomhusmiljö. Ett alternativ där all bostadsbebyggelse helt och hållet placeras inom gällande riktvärden för buller innebär att marken inte utnyttjas på ett effektivt sätt och att mer etablerade parkytor tas i anspråk för bebyggelse.

Alvesta tätort liksom några fler tätorter i Alvesta kommun har alla gemensamt att södra stambanan har varit grunden för tätorternas utveckling. För kommunikation och omlastning av gods är järnvägen viktig även idag men kan idag även ses som ett hinder för tätortsutvecklingen med hänsyn till farligt gods och buller. Att skapa en bred bostadsfri zon utmed järnvägen i de centrala delarna av tätorten skulle bidra till en annan tätortsstruktur med än mer separerade tätortshalvor.

Genom att placera bostäderna i östra delen bör god boendemiljö kunna uppnås om byggandens form och placering utformas så att en tyst eller ljuddämpad sida skapas. Enkelsidiga lägenheter mot sidor som inte uppfyller bullerriktvärdena får inte förekomma och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot den tysta

eller ljuddämpade sidan. Detta skrivs in som planbestämmelser. I första hand är det sovrummen som ska vändas mot den tysta eller bullerdämpande sidan. Den tysta eller bullerdämpande sidan ska även ha andra kvalitéer som ger de boende avkoppling, såsom grönska eller iordningställd innergård. Den får inte enbart bestå av asfalterad parkeringsyta eller ljusschakt. Med tanke på närheten till Sjöparken och Salen finns mycket goda möjligheter till grönskande utblickar. Uppfyllande av riktvärdena ska bevakas under bygglovsskedet. Även maximalvärdet ska klaras på den ljuddämpade/tysta sidan.

Alla lägenheter ska ha tillgång till en bullerskyddad uteplats, gemensam eller privat, som uppfyller riktvärdena. Balkonger bör om möjligt läggas på den ljuddämpade sidan. Utöver detta kan balkonger tillåtas som komplement även om de inte uppfyller riktvärdena. Utemiljön mellan byggnaderna ska erbjuda avskärmade delar med utformning som inbjuder till vistelse, där ett normalt samtal kan föras utan att överröstas av ljud från järnvägen. Placering och utformning av uteplatser ska granskas i ett bygglovsskede.

Vibrationer

Även vibrationer kan förekomma vid järnväg. Därför har WSP akustik upprättat en vibrationsutredning för området där byggrätten planeras.

Mätresultaten visade på låga/normala vibrationsnivåer från den spårbundna spårtrafiken. WSP akustik gör bedömningen att endast enstaka godstågspassager skulle kunna ge anledning till klagomål.

Riktvärde för miljökvalitet är 0,4 mm/s och det är osannolikt att detta värde överstigs enligt rapporten. 0,2-0,3 mm/s brukar betraktas som känseltröskel för människor. 100 passager per år hamnar omkring 0,2-0,3 mm/s och 50 omkring 0,3 mm/s.

De förväntade vibrationsnivåerna i kommande byggander föranleder inte några vibrationsdämpande åtgärder förutom vid konstruktioner med veka träbjälklag då pålgrundläggning kan komma i fråga.

Kommunen bedömer dock att pålgrundläggning kommer att krävas på platsen oavsett konstruktionsmaterial. Inte på grund av vibrationsnivåer utan på grund av markens bärighet.

Utformningen av bebyggelsen bedöms kunna göras på ett sådant sätt att Trafikverkets och Naturvårdsverkets riktvärde för vibrationer från spårbunden linjetrafik uppfylls, förutsatt att ovan nämnda åtgärder vidtas.

FRIYTOR

Park och naturområden

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 enklare stadspark men det finns också möjlighet att ta sig ut på en mer vildvuxen udde.

Valborgsfirande med majbrasa har varit en tradition på en yta inom planområdet de senaste åren. Ett genomförande av planen innebär att byggnader uppförs på delar av denna plats och nya platser kommer att utses inom parken eller övriga tätorten för firandet.

Gestaltungsprinciper med inriktning för skötsel av grönska upprättas för de grönytor som ingår i planen.

Vattentorg

En stadsmässig yta för allmänheten med promenadstråk och vattentorg utformas mellan byggrätten och sjön. Vattentorget tydliggör tillsammans med en trappa ned till vattnet, eller annan typ av brygga eller kajkant, vattnets plats i stadsbilden.

Vattentorget förses med parkbänkar och stenlagd yta eller liknande.

Stationsområdet är en viktig entré till tätorten. Det planerade vattentorget kan därför med fördel ges konstnärliga kvalitéer i form av skulpturer, fontän eller dylikt.

Torget anläggs i första hand på en begränsad del av parkmarken, men om café eller restaurangverksamhet eller annan verksamhet som vill locka besökare kommer igång i de nya byggnaderna är det en fördel om torgkaraktären även sträcker sig in på kvartersmark. Längs strandkanten upprustas den gångväg som finns idag. Utanför vattentorget ges strandpromenaden en enklare parkprägel.

Inom vattentorgskaraktären får anordnas uteservering, undantaget västra delen på grund av närheten till farligt godsled (planbestämmelsen "ej servering"). Bord, stolar, parasoller och markiser får finnas men inga byggnader, skärmtak eller dylikt får uppföras på den allmänna platsmarken. Sådant ska uppföras inom kvartersmark. Större delen av eventuell uteservering ska förläggas till kvartersmarken. Serveringen på parkmark ses som ett komplement till detta för att komma närmare vattnet. Det är viktigt att allmänheten har utrymme att ströva fritt längs strandpromenaden och eventuell uteservering får inte hindra allmänheten från att använda strandområdet eller att nå vattnet.

I till planen bifogade gestaltungsprinciper finns inspirationsbilder till hur miljön vid vattnet kan utformas.

Båtiläggningsplats

I planområdet ingår även parkmark öster om byggrätten. Här ges möjlighet till båtiläggningsplats och enklare väg till denna. Inom parkmark kan även marken höjas om det på sikt skulle behövas som avskärmning mot järnvägsområdet.

Lek och rekreation

En kommunal lekplats finns vid Timmervägen inne i befintligt villaområde.

Vattenområden

Planområdet omfattar även en del av sjön Salen. För att göra vattnet tillgängligt kan här anläggas bryggor för olika typer av aktiviteter t ex, promenadbrygga, badbrygga, metbrygga och/eller båtbygga. En total yta om 1000 kvadratmeter brygga får anläggas inom planområdet. Avsikten är att strandkanten ska varierad och att bryggor endast anläggs utmed vissa delar av stranden.

Ställningstagande om plats för bad ska finnas har inte gjorts i planen. Om det blir aktuellt måste det föregås av bedömningar avseende badvattenkvalité m.m.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Området angörs från norr via den nya slinga av Sjögatan som kommer att anläggas i enlighet med detaljplanen för parkering och väg norr om planområdet.

Parkering

Utgångspunkten är att boendes och verksamheters behov av parkeringar ska inrymmas inom byggrätterna. Detta är inte praktiskt möjligt om byggrätternas exploateringsgrad och antal våningar används fullt ut och bostadsgård ska få plats. 30-45 parkeringar bedöms kunna rymmas inom markplan totalt sett inom byggrätten beroende på bebyggelsens omfattning.

Bebyggelsens sammanlagda exploatering (exploateringsgrad, typ av verksamhet och höjd) ska därför begränsas utifrån det parkeringsbehov som går att lösa inom fastigheterna utan att göra avkall på plats för lek och utevistelse, eller som går att lösa genom avtal om parkeringsplatser i närheten.

Verksamheterna/boende kan, om tecknande av avtal med kommunen görs, utnyttja ca 23 platser på parkeringsfastigheten norr om planområdet (resecentrums parkering). Ytterligare alternativ är att avtal tecknas mellan kommunen och exploatör om att kommunen upplåter även andra parkeringsplatser mot en avgift. I praktiken innebär detta att fler parkeringsplatser måste anläggas inom inte allt för lågt avstånd från planområdet om byggrättens exploateringsgrad utnyttjas maximalt.

Parkeringsytorna inom fastigheten bör ges en tilltalande utformning med inslag av grönska.

Utfarter

Utfart till lokalgatan görs på ett eller två ställen över den gång- och cykelväg som i norr avgränsar lokalgatans köryta mot byggrätten.

Intill planområdets västra kant är planlagt för en vändplan enligt ovan nämnda detaljplan. Vändplanen ligger längs den väg som går mot reningsverket och som ansluter till Sjögatan. Det är inte avsikten att trafiken till byggrätten leds in via detta håll. Detta regleras med utfartsförbud i planen.

Gång- och cykelvägar

Den gångväg som finns utmed sjökanten genom parkområdet rustas upp. Gångvägen ansluter till andra gång- och cykelstråk som leder till parkeringen, resecentrum och Industrigatan.

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

Byggrätten ligger på en strategisk plats för tätortsutveckling i Alvesta. Det stationsnära läget innebär stora fördelar i form av närhet till kommunikationer med både tåg och buss. Platsen har i och med uppförandet av gångbron blivit en central del av tätorten med närhet till den service som finns i centrum. Boendekvaliteten i området blir hög med rekreativsmöjligheter vid sjön Salen och Sjöparken. Alvesta har idag inte andra centrumnära ytor med sådan närhet till rekreativsområde att kunna utveckla på detta sätt och som kan medverka till ett ökat kollektivt resande. Tätortsutvecklingen är ett angeläget allmänt intresse och eftersom andra platser med samma goda förutsättning saknas i centrala Alvesta, kan således inte intresset tillgodoses utanför området, vilket motiverar ett upphävande av strandskyddet för den del där byggrätten planeras.

Sjöparken är en viktig rekreativmiljö för allmänheten i Alvesta. Även detta är 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 rekreativmiljö av tätortskaraktär, såsom parken redan idag är utvecklad, väger tyngre än att låta området bli lämnad för fri utveckling för växt och djurlivet i denna begränsade del av Salens strand. Parkmiljön kan utvecklas ytterligare genom åtgärder som att förbättra gångvägar, anlägga vattentorg, sätta upp parkbänkar, eventuell belysning m.m. vilket kräver dispenser från strandskyddet om det inte upphävs. Strandskyddet föreslås därför upphävas i parkområdet, undantaget ett område för fri passage närmast vattnet.

Den anslutande parkmarken öster om planområdet är inte strandskyddad eftersom planen upprättades 1948, före strandskyddslagstiftningens inträdande. Det torde därför vara rimligt att upphäva strandskyddet för den parkmark som den östra delen av planområdet utgör, då omgivande mark inte är strandskyddad och parken i sig innebär en tillgänglighet för allmänheten.

Planens ambition är att göra vattnet tillgängligt för allmänheten. Därför medger detaljplanen bryggor för olika typer av aktiviteter t ex, promenadbrygga, badbrygga, metbrygga och båtbygga inom planens vattenområden. Bryggornas omfattning och läge prövas genom dispensförfarande då strandskyddet inte upphävs i vattenområdet. Avsikten är att strandkanten ska vara varierad och att bryggor endast anläggs utmed vissa delar av stranden och på ett välordnat sätt.

Planen medför sammantaget en utveckling av Alvesta tätort i många avseenden vilket är ett angeläget allmänt intresse. Det innefattar bostadsutveckling, områden för verksamheter, förbättringar av kommunikation såväl inom tätorten som med omlandet och utveckling av grönstrukturen.

Konsekvenser för upphävande av strandskyddet

Strandkanten är idag vassbevuxen med inslag av buskar och träd. I södra delen av planområdet föreslås på en begränsad yta marken närmast stranden omgestaltas till ett stadsmässigt torg med trappa eller liknande ned till vattnet. Några bryggor kan också bli aktuellt längs delar av stranden och ut i vattnet. I övrigt eftersträvas en naturlig strandkant som dock öppnas upp för att skapa ett ordnat intryck från strandpromenaden. Intill gångvägen i denna del eftersträvas parkkaraktär. Det innebär att viss vegetation röjs men att en del buskage och träd också ska finnas kvar. Träd med prydnadsvärde kan även planteras. Konsekvenserna på växt- och djurlivet i strandzonen bedöms som små och acceptabla då man ser till Salen som helhet.

Upphävandet av strandskyddet påverkar inte allmänhetens tillgång till strandområdet negativt på ett oacceptabelt sätt. Tvärt om ges möjligheter till förbättringar av tillgängligheten och en ny strandkaraktär tillskapas. Landdelen av strandområdet är inte orört utan har påverkats skötsel en längre tid.

Parkremsan mellan planerat område för byggnation och vattnet är viktig för allmänhetens tillgång till strandområdet och kommer att kvarstå och förfinas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvattenhantering

Inom parkmarken finns en dagvattendamm som tar emot överskottsvatten från den parkering som finns norr om planområdet. Denna damm har inte kapacitet att ta emot vatten från byggrätten.

Dagvatten från tak inom byggrätten i söder bör i möjligaste mån fördröjas inom tomten. Dagvatten från körytor och parkeringsytor inom byggrätten ska fördröjas inom tomten, så att föroreningar i normalfallet inte följer med ut i sjön. Detta kan göras i form av fördröjningsdiken, dammar eller infiltrerande eller täta underjordiska magasin. Behov av oljeavskiljare bör samrådats med kommunens va-avdelning.

Vatten och avlopp

Byggrätten ansluts till befintliga vatten- och avloppsledningar som finns norr om planområdet. Radonhalter inom planområdet innebär därmed inga problem eftersom lokal brunn inte kommer att borraras.

Elnät

Området ansluts till befintligt elnät.

Avfall

Återvinning och avfallshantering ansluts till befintligt system. Transporter kommer till byggrätten via den nya slingan av Sjögatan.

Uppvärmning

En anslutningspunkt till fjärrvärmenätet finns ca 250 meter norr om planområdet. Ledningen har stor kapacitet. Alvesta Energis värmepanna har dock i dagsläget begränsad kapacitet och behöver kompletteras med ny panna om byggnader i bl. a denna plan ska värmas med fjärrvärme. Byggnation av flervåningshus i planområdets södra del kan även motivera att utreda möjligheterna att bygga ut fjärrvärmenätet i det befintliga närområdet.

SANERING AV FÖRORENADE OMRÅDEN

En marksanering har skett i området under hösten 2011 av Sakab. Inom den planerade byggrätten klassas användandet av marken som känslig markanvändning eftersom den planeras innehålla bland annat bostäder. Området har sanerats till de plats specifika riktvärdena som beräknats för området. Saneringen gjordes genom schaktsanering med urschaktning av förorenade jordmassor.

Eftersom det inte helt har uteslutits att det kan finnas klorerade alifater i grundvattnet ska byggnation utföras på ett sådant sätt att inträngning av markporluft förhindras.

Ett fåtal punkter med halter av metaller som endast svagt överstiger halterna för känslig markanvändning har påträffats i parkremsan allra närmast sjön. (Kemakta AR 2009-27, bilaga 4). Denna yta kommer därmed inte att saneras.

Tillgängligheten till vattnet är en utvecklingspotential för området. Den sediment-, vatten och jordprovtagning med analys som gjordes av Miljö & Processteknik AB vintern-våren 2012 har sammanställts i ett PM. I dokument anges att mot bakgrund av resultaten bedöms inga saneringssinsatser avseende föroreningar vara nödvändiga för de insatser som kommunen planerar i berörd del av Salen, t ex anläggande av brygga, utfyllnader och borttagning av vass. Eventuella arbeten i sedimenten ska ske med försiktighet. De planerade arbetena kräver tillstånd av Länsstyrelsen.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitetsnormer bedöms inte överskridas av planens genomförande. Spridningsberäkningar för luftföroreningar gjordes 2006 på gator i Alvesta som är mer trafikerade än den gata som kommer anläggas norr om planområdet. Ingen av dessa gator överskred miljö kvalitetsnormerna. Vid normal järnvägstrafik finns inte heller problem med höga halter av partiklar (PM10) från järnvägstrafik i utomhusluft.

Avseende miljö kvalitetsnormer 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 eftersom avlopp från nya byggnader kommer att kopplas till det kommunala reningsverket.

Delar av planområdet kommer att hårdgöras för parkering. Dagvattnet ska fördröjas vilket begränsar tillförsel av föroreningar från dessa ytor.

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 miljö kvalitetsnormer för vatten påverkas av planens genomförande.

Miljömål

Förhoppningen är att bostäder i stationsnära läge bidrar till färre biltransporter vilket är positivt för miljömålen Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft och Bara naturlig försurning. Den sanering som har föregått planen, liksom eventuell sanering av förorenade sjösediment, innebär positiv verkan på miljömålet Gifrfri miljö. Miljömålet God bebyggd miljö påverkas positivt genom närhet till infrastruktur och kollektivtrafik, grönområden och service, under förutsättning att hälso- och säkerhetsaspekter uppfylls.

Ett lokalt generationsmål finns att förbättra vatten- och bottenkvalité vid norra salen så att en badplats kan anordnas vid Sjöparken. Ett genomförande av planen innebär åtgärder i strand och vatten vilket kan betraktas som en liten bit på vägen mot målet.

Riksintressen

Bebyggelsen som planen föreslår i närheten av spårområdet skulle kunna innebära negativ påverkan med hänsyn till att den utsätts för risker och buller kopplade till järnvägstrafiken. Bebyggelsen ska dock utformas så att risker och bullerpåverkan minimeras, vilket innebär att järnvägens intressen och utveckling inte står i konflikt med bebyggelseutvecklingen.

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.

Strandkanten närmast vattenlinjen kommer med ett plangenomförande att förändras och ges en mer stadsmässig prägel. Detta innebär att övergången mellan land och vatten på vissa ställen blir mer direkt vilket kan påverka vilken växtlighet som trivs.

Visuell miljö och landskapsbild

Planområdet på land består idag av en grusyta som användes som byggarbetsplats under brobygget, parkmark och lite längre bort finns villabebyggelse. Tills nyligen har industribebyggelse angränsat till området. Att området kommer användas för ny bebyggelse blir därmed inte en påtaglig förändring av markens användning.

Skala

Ny bebyggelse kommer att ha ett läge som är något isolerat från övrig bebyggelse men som ändå måste förhålla sig till centrumbebyggelsen och villabebyggelsen. Skalan förändras genom att flervåningsbebyggelse planeras i området. Det exponerade läget påminner om kommunhusets koncentration av höjd i en öppnare omgivning. Ny bebyggelse som anknyter till kommunhusets skala skulle därför kunna uppfattas som den andra dörrposten till centrum. Två höjdkoncentrationer på var sin sida om järnvägen utgör tillsammans ett landmärke och kännetecken för Alvesta.

Den höga bebyggelsen kan dock även riskeras att uppfattas som ett obalanserat inslag på strandkanten. Det finns inga höjder vid vattnet att samspela med och bebyggelsen kan komma att dominera över villaområdet och stationen.

Med ett lägre antal våningar kan det vara svårt att få ekonomi i projektet och avvägningen blir då att det är bättre att det ges möjlighet att bygga maximalt 7 våningar än att områdets attraktiva läge inte kan användas för tätortens utveckling. Det är dock oklart om efterfrågan på lägenheter kommer vara så stor att byggrätten kommer att utnyttjas helt ut och husen kan komma att bli lägre.

Trappad bebyggelse

Om ny bebyggelse ges en varierande byggnadshöjd med lägre partier åt öster bidrar det till att bebyggelsen utgör en skalmässig länk mellan centrum och villabebyggelsen. Högre uppstickande delar appellerar till centrumbebyggelsen och lägre delar till villabebyggelsen. Den porteffekt som högre bebyggelse kan skapa tillsammans med kommunhuset kvarstår. Det blir dock mer i samklang med övrig centrumbebyggelse än med kommunhuset eftersom fenomenet med hög bebyggelse i lägre omgivning minskar.

Skugga

Den nya byggrätten ligger söder respektive sydväst om befintligt villabebyggelse. Detta gör att skuggorna sträcker sig i riktning mot villaområdet eller längre österut före solnedgång men det är endast under vinterhalvåret (oktober-mars) som skuggorna blir så pass långa från den nya bebyggelsen att de kan nå fram till olika delar av befintlig villabebyggelse inför solnedgången. Skuggorna vandrar och beskuggar olika tomter under olika månader och klockslag.

Generellt är skuggorna stunden före solnedgången under vinterhalvåret så långa att ny bebyggelse ger skuggor som räcker fram till delar av villaområdet oavsett höjden på de nya byggnaderna. Cirka mellan en och två timmar före solnedgång har dock höjden på husen betydelse för om skuggorna sträcker sig fram till befintlig bebyggelse.

I oktober faller de längsta skuggorna åt nordost för att flytta sig mer norrut under midvintern och vandrar sedan tillbaka mot nordost.

Under morgonen sträcker sig skuggorna mot väster mot järnvägsområdet och mitt på dagen är skuggorna så pass korta att de inte sträcker sig fram till befintliga byggnader under någon del av året. Under sommarhalvåret sträcker sig inte några skuggor fram till befintlig villabebyggelse.

De tillkommande byggnadernas placering inom byggrätten påverkar hur skuggorna faller.

Estetik, närmiljö

Den visuella miljön förändras från parkmark intill blandad bostads- och småindustrimiljö till en ny kompletterande del till Alvestas centrummiljö med flerfamiljshus, kommersiell service och kontor. Områdets koppling till vattnet kvarstår genom att luftighet i bebyggelsestrukturen och siktstråk säkras med planbestämmelser.

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

Rekreation

Närmast strandkanten omformas gångstigen till en anlagd strandpromenad med stadsparkskaraktär. Detta innebär en mer varierad miljö med en kompletterande rekreationssupplevelser. Tillgängligheten ökar till strandområdet samtidigt som naturprägel ersätts med en stadsprägel i denna del av Sjöparken. Parkområdet i östra delen av planområdet behåller i stora drag samma karaktär som idag.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Närheten till sjön Salen innebär översvämningsrisk. Planen reglerar dock att bebyggelsen ska utformas med hänsyn till riskerna. Vid höga flöden kan framkomligheten till området försämrast.

Trafik

Ny bostadsbebyggelse, kontor och serviceverksamhet i planområdets södra del medför en ökning av biltrafiken på Sjögatan. Vissa av dessa trafikrörelser förväntas dock att ske till fots, på cykel och med tåg. Med det stationsnära läget kan man även vänta sig ett minskat behov av bilanvändandet i framtiden.

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

På byggrätten kan högre bebyggelse uppföras. En bit norr och nordost om planområdet finns 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

Ett överskridande av riktvärdena för buller innebär generellt att människor upplever störningar från järnvägen. Bullerstörningar kan medföra påverkan på hälsan och prestationsförmågan på både lång och kort sikt. Det finns indikationer på att exponering för buller under lång tid ökar risken för hjärt- och kärlsjukdomar.

Buller medför också störningar som upplevs på en gång, som minskad förmåga att uppfatta ett samtal och därmed även svårigheter att använda radio och tv. Barn är särskilt utsatta för påverkan från buller eftersom minskad koncentration kan ge inlärningssvårigheter. Risken för hörselskador från trafikbuller är liten men kan uppstå vid starka ljudtoppar, t ex om man står på nära avstånd när ett godståg passerar.

Planen har anpassats så att exponeringen för bullret ska minimeras i den mån det går inom planområdet. Planen reglerar att inomhusnivåerna ska uppfyllas vilket bidrar till en god inomhusmiljö. Om balkonger placeras mot järnvägen kan de upplevas som bullerstörda. När framförallt ett godståg passerar kan ljudet göra det svårt att föra ett samtal utomhus i detta läge. Därför reglerar planen att varje lägenhet ska ha tillgång till en bullerskyddad uteplats. Med rätt utformning av husen kan bullret skämmas av och en ljuddämpad sida erhållas där det är mer lämpligt att placera balkonger. Utemiljön öster om byggnaderna ska erbjuda avskärmade delar med utformning som inbjuder till vistelse, där ett normalt samtal kan föras utan att överröstas av ljud från järnvägen. Inomhusmiljön mot den ljuddämpade sidan blir också bättre än mot järnvägen eftersom höga ljud från järnvägen får svårare att tränga in till dessa rum.

Den delen av byggrätten som ligger närmast järnvägen får ej användas för boutrymmen men däremot för handel, hantverk och kontor samt bostadskomplement och boendeservice. En byggnad med sådan verksamhet kan utgöra ytterligare skydd mot buller och sänka bullernivån på bostadshusets västra fasad och i utomhusmiljön väster om bostadshuset.

År 2030 beräknas 93 godståg och 196 persontåg per dygn passera genom stationsområdet. Maximalhastigheten beräknas då vara 100 km/h. Persontågen är generellt tystare eftersom man där arbetat med teknikutveckling för att minska bullret. I ett längre perspektiv kan ljudnivåerna bli bättre om det ställs högre krav på godstrafiken, likt persontrafiken, på att minska bullret från vagnarna. Det finns dock också en risk att ytterligare utökad trafik och högre hastigheter "äter upp" denna ljuddämpning. Å andra sidan bör kunna vägas in att en stor del av åtminstone persontågen stannar vid Alvesta station och därmed inte har hög hastighet förbi planområdet.

Sammantaget innebär det stationsnära läget bullernivåer som överskrider riktvärdena för buller utomhus mot fasader mot järnvägen, men med rätt utformning av byggnaderna skapas hälsosamma och trivsamma inomhusmiljöer och uteplatser. Närheten till rekreationsmöjligheter i Sjöparken kompletterar de mer ytmässigt begränsade avskärmade uteplatserna inom byggrätten.

Farligt gods

Som beskrivs i planförslaget ligger samhällsrisknivån för området med föreslagna riskreducerande åtgärder nästan uteslutande inom ALARP-området, men tangerar den övre gränsen för området. I denna typ av beräkningar används ett personantal inom 1 kvadratkilometer från järnvägen. Övervägande del av dessa personer skulle befinna sig inom kvadratkilometern oavsett ny etablering eller inte. Hög persontäthet nära järnvägen medför hög samhällsrisk. En av de möjligheter som finns för att alls kunna tillåta etablering inom områden som redan har en hög risknivå är att föreskriva alla rimliga åtgärder för de nya etableringarna.

Den höga frekvensen i samhällsriskerna beror även på den omfattande trafiken på järnvägen. Detta kan inte detaljplanen påverka utan detaljplanen får utgå från denna situation.

Under förutsättning att de åtgärder som planen föreslår sedan beaktas vid byggnation, anses alla rimliga åtgärder vara vidtagna, och risknivån betraktas därför ligga på en acceptabel nivå.

Resurshushållning

Planområdet ligger centrumnära och är redan ianspråktaget. Det finns befintlig infrastruktur i form av vatten, avlopp och vägar att ansluta området till. Det stationsnära läget ger förutsättningar för ett långsiktigt ökat användande av järnväg och minskning av biltrafiken. Sammantaget är en omdaning av området mycket positiv eftersom ett centrumnära läge kan användas på ett nytt och effektivare sätt.

Socialt perspektiv

En blandning av bostäder, hantverk, handel och kontor ger ett område som är befolkat hela dygnet vilket är bra ur ett trygghetsperspektiv.

Ekonomiska konsekvenser

I ett första skede innebär det järnvägsnära läget innebär dyrare kostnader vid byggnation av området. Nya byggnader för bostäder, hantverk, handel och kontor nära centrum ger på sikt positiva konsekvenser genom attraktivt boende och nya verksamheter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planen har planingenjör Ingalill Ljungdahl och planenhetschef Magnus Wigren medverkat.

Alvesta 2013-04-23, rev 2013-08-19



Elinor Bjärnberg

Plan- och landskapsarkitekt

Planförslaget har antagits av Kommunfullmäktige

2013-11-19 § 124



Jenny Johansson

Kommunsekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2014-06-18

Detaljplan för Sjöparken - Byggrätt och strandkant

i Alvesta tätort

Alvesta kommun, Kronobergs län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR	1
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	2
EKONOMISKA FRÅGOR	3
TEKNISKA FRÅGOR.....	3
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	5

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Syfte

Syftet med planen är att skapa bebyggelse för bostäder, hantverk, handel och kontor i ett attraktivt läge nära kommunikationer, centrum och fin parkmiljö vid sjön Salen. Syftet är också att göra anslutningen till sjön till en tillgång för orten och besökare av resecentrum genom att skapa ett promenadstråk med torg och bryggor m.m. vid vattnet.

Tidplan och handläggning

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 23 §. (PBL 1987:10)

Samråd över detaljplanen har skett under hösten 2011. Utställning sker sommaren 2012. Utställning av reviderat förslag görs

vår/sommar 2013. Därefter antas detaljplanen om inga hinder uppstår.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år.

Huvudmannaskap

Alvesta kommun är huvudman för allmän plats.

Avtal

Vid upprättande av köpekontrakt ska köparen redovisa en godtagbar lösning beträffande parkeringssituationen för den blivande fastigheten/fastigheterna. Om inte parkeringsbehovet helt och hållet kan lösas inom fastigheterna/byggrätterna kan det innebära behov av ytterligare avtal mellan kommunen och köparen/exploatören om ersättning till kommunen för tillskapande av nya parkeringsplatser på annan plats. Kommunen förbinder sig inte genom detaljplanen att vara skyldig att tillskapa fler parkeringsplatser för byggrätten mot ersättning men kan använda möjligheten för att byggrätten ska kunna utnyttjas upp till den exploateringsgrad som planen medger.

I samband med upprättande av köpekontrakt utreds köparens/exploatörens medverkan i finansieringen anläggandet av vattentorget samt i framtida drift och underhåll.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet omfattar del av Aringsås 19:1.

Fastighetsbildning m.m.

Ny fastighet för bostäder, hantverk mm bildas genom avstyckning. Byggrätten ska utgöra egen/egna fastigheter.

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.

Tomtindelning

Samtliga tomtindelningar inom Alvesta kommun är upphävda.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen

Alvesta kommun svarar för upprättandet av detaljplanen.

Park och strandområde

Alvesta kommun ansvarar för anläggande och drift av parkytor på allmän platsmark inom planområdet.

För åtgärder inom planområdet kan krävas anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet. Kommunen ansvarar för att anmälan/tillstånd söks för en schablonberäkning av åtgärder i park- och vatten samt byggrätt. Exploatören ansvarar i de fall mer detaljerad utredning krävs för byggrätten.

VA

Alvesta kommun lägger tomrör till anslutningspunkt vid byggrätten.

TEKNISKA FRÅGOR

Följande utredningar har gjorts 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 triförening samt uppdaterad riskbedömning och åtgärdsutredning inför bostadsexploatering av Sjöparken, Alvesta kommun	2010-09-30
Sweco Environment AB	Alvesta, Sjöparken Efterbehandling – revidering av åtgärdsutredning i samband med förändring av detaljplan	2011-04-26
AB Miljö &	Alvesta kommun - Sjöparken/sjön salen,	2012-06-28

Processteknik	Alvesta Sediment, - vatten och jordprovtagning	
WSP Brand & Risk	Detaljerad riskbedömning för detaljplan – Farligt gods på järnväg och Alvesta Rangerbangård Sjöparken, Alvesta	2011-09-20
WSP Brand & Risk	Detaljerad riskbedömning för detaljplan, steg 2 – Farligt gods på järnväg och Alvesta rangerbangård Sjöparken, Alvesta	2012-03-20
WSP Akustik	PM 10155629.01 – 111003 Sjöparken Alvesta- Bullerutredning	2011-10-03
WSP Akustik	PM 10178422.01 Sjöparken 2013 – Bullerutredning	2013-03-11
WSP Akustik	TR 101660418 – Rapport vibrationsutredning Sjöparken Alvesta	2012-01-16, rev 2012- 01-30
WSP Management	Kostnadsuppskattning för våningsberäkning för byggnader vid Sjöparken	2012-04-13

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Upprättandet av planbeskrivningen har skett i samarbete med Magnus Wigren, planenhetschef.

Alvesta 2013-04-23, rev 2013-08-19

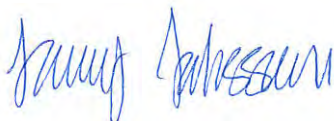


Elinor Bjärnberg

Planarkitekt

Planförslaget har antagits av Kommunfullmäktige

2013-11-19 § 124



Jenny Johansson

Kommunsekreterare

Beslutet har vunnit laga kraft 2014-06-18

Gestaltungsprinciper med inriktning för skötsel för parkytor tillhörande detaljplan för Sjöparken – Byggrätt och strandkant

SYFTE OCH ANVÄNDNING AV DOKUMENTET

Syfte med detta dokument är att ge en inriktning för grönytor i den nya detaljplanen. Principerna ska användas som underlag vid projektering av området 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 att området slåttas var tredje vecka och att stråk kring gångvägar klipps.

En dagvattendamm finns i södra delen av parkytan. Vattenytans nivå varierar eftersom dammen tar emot och fördröjer dagvatten från resecentrums parkering. Skötseln består regelbunden klippning av slänterna så att dammens speciella form framträder.

Björkdunge

I östra delen av planområdet finns en dunge med lövträd mellan villatomterna och sjön. Trädslaget är främst björk. Gångvägen uppgraderas som en del av utvecklingsarbetet med Sjöparken till gång- och cykelväg med asfaltsbeläggning vilket kräver markarbeten. Nya träd som anpassade efter de nya förhållandena planteras.

Strandpromenad med vattentorg

Mellan kvartersmarken och strandlinjen är avsikten att på en avgränsad yta anlägga ett så kallat vattentorg. Detta är en platsbildning för vistelse och pauser med utblick mot vattnet. Delar av platsen kan vara stenlagd eller ha trädäck eller liknande samt ska ha plats för parkbänkar och kanske något konstverk, plantering eller prydnadsträd. Torget sitter samman med den yta för servering som upplåts på parkmark.

Slänten mot vattnet ska tas upp av en trappa i höjd med vattentorget och/eller förses med en brygga eller kajkant utmed strandkanten en bit av sträckan. Slänten längs strandpromenaden ska i övrigt vara gräsbeklädd med efterhållen strandvegetation. Strandkanten behöver bitvis göras iordning då den är ojämn och gropig idag. I de perifera delarna ska slänten övergå till naturlig strandvegetation, vilken även fortsätter ned i svängen mot reningsverket.

Gångväg anläggs genom området och över torgytan och utgör en del av den strandpromenad som finns i Sjöparken utmed Salen.

Observera att det finns ett fåtal punkter med metaller som svagt övertiger halterna för känslig markanvändning i parkremsan närmast sjön, framför byggrätten. Här bör utformningen göras så att lekande barn inte kan få i sig jord och ätbara träd och buskar bör inte väljas här.

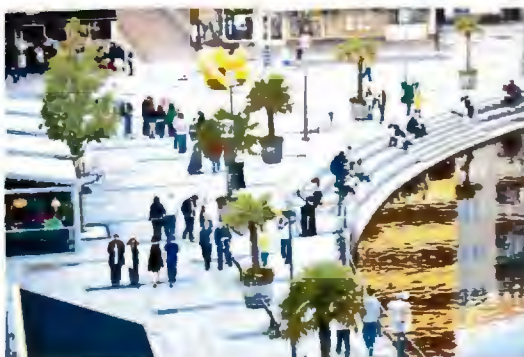
Inspirationsbilder för strandområdet:



Gångbrygga med en del strandvegetation sparad
Foto E Bjärnberg



Gångbrygga utmed vattnet
Foto B Blomkvist



Vattentorg med trappa ned till vattnet.

Foto Emil Dahlkvist. Bilden är tillhandahållen av Borås kommun och visar Sandwalls plats.



En enklare form av
trätrappa ned till vattnet

Foto E Bjärnberg



Mer avancerad trätrappa,
stentrappa samt kajkant.

Foto E Bjärnberg



Strandpromenad med
gångbrygga utmed vattnet.

Foto B Blomkvist



Strandpromenad med
gångbrygga utmed vattnet

Foto E Bjärnberg

Vattnet

Det finns idag mycket utbredd vass i viken. Denna planeras att hållas efter och i delarna närmast byggnaderna eventuellt helt eller delvis grävas bort. Innan beslut om åtgärder tas bör åtgärdernas påverkan och på vattenkvalitet och ekologi utredas.

I vattnet ges i begränsad omfattning även utrymme för bryggor för olika aktiviteter såsom promenader, bad, fiske och småbåtar.



Exempel på brygga utmed strandkanten. Foto B Blomkvist

Båtiläggningsplats

Möjlighet finns att förlägga båtiläggningsplats inom Sjöparken. Den ska utformas så att den har tillräckliga mått för att sjösätta småbåtar men inte dominera i park- eller strandmiljön. Det är viktigt att vägen och iläggingsplatsen anpassas till platsen och utformas så att den blir ett tillskott till parken. Eventuell tillfällig uppställning av bil och båtsläp ska anvisas till plats där de inte hindrar framkomlighet eller ger ett slarvigt intryck.

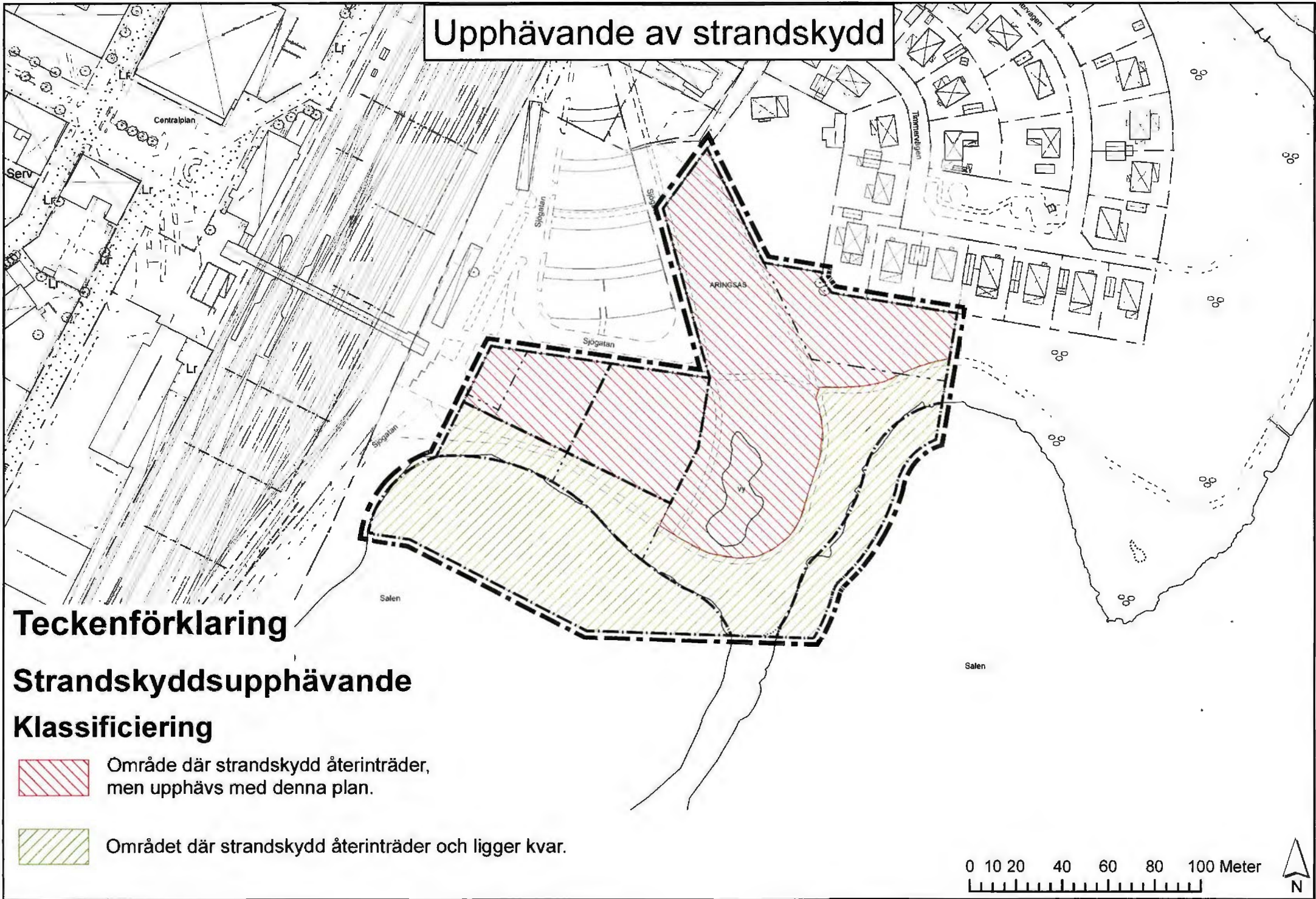


Exempel på båtiläggningsplats som har en enkelhet och samtidigt är välordnad och har viss stadsmässig utformning. Foto B Blomkvist.

Elinor Bjärnberg

2013-04-23, rev 2013-08-19

Upphävande av strandskydd



Teckenförklaring

Strandskyddsupphävande

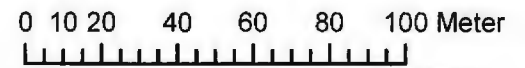
Klassificering



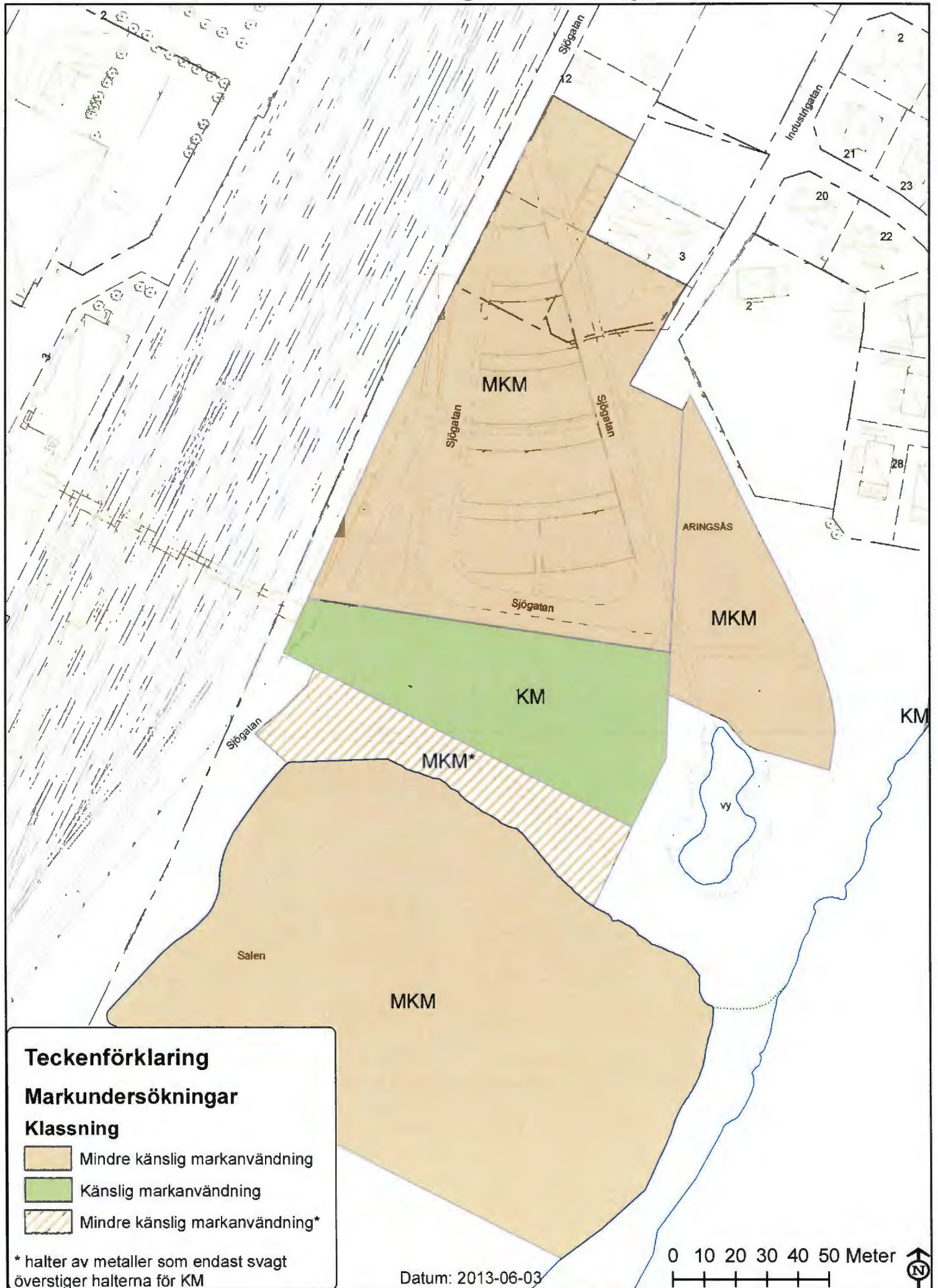
Område där strandskydd återinträder, men upphävs med denna plan.



Området där strandskydd återinträder och ligger kvar.



Markundersökningar och utfyllnader



Illustration

Ett exempel på hur
området skulle kunna utformas

Elinor Bjärnberg
Planarkitekt



Fotomontage med exempel på hur bebyggelsen skulle kunna se ut



Vy från Sjöparken in mot stationsområdet. Sjöparkens gångväg fortsätter som strandpromenad för allmänheten mellan sjön och byggnationen.



Vy från strax norr om vändplanen på Industrigatan (villagatan söder om Netto) mot Salen. Stationsområdet skymtar till höger i bilden. Det finns även möjlighet till någon form av byggnad mellan det skissade bostadshuset till vänster och garaget till höger.



Vy från gångbron. Vid vattnet finns möjlighet att anlägga bryggor och sittplatser. I byggnadens bottenvåning skissas möjlighet till verksamheter eller café/restaurang. Garaget i förgrunden har gjorts transparent i bilden.

Detaljplan för Sjöparken - Byggrätt och strandkant 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.

Efter samrådet delades detaljplanen i två separata planförslag med skilda planprocesser – det ena för parkering och gata, och det andra för byggrätten. De frågor som berörde parkering och gata m.m. bemöttes i en samrådsredogörelse 2011-12-02 och planen för den delen har sedan gått vidare till utställning, antagande och har vunnit laga kraft 2012-03-14.

De frågor som berörde byggrätten och stranden bemöts istället i denna samrådsredogörelse:

Länsstyrelsen framför synpunkter som berör den planerade bebyggelsen närmast sjön avseende strandskydd, riskhantering med hänsyn till farligt gods samt översvämningsrisker, att buller och vibrationer måste redovisas tydligare. Länsstyrelsen berör även 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. AllboHus 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, park samt buller och föroreningar.

Lantmäteriet framför synpunkter kring fastighetsbildning

Förändringar

Sammanfattat har efter samrådet frågor kring strandskydd, riskhantering, buller, översvämning, vibrationer, parkskötsel och hushöjder inklusive parkeringsbehov

och skuggor utretts vidare. Föroreningar har sanerats och kompletterande provpunkter har tagits i sediment och sjövattnen.

Planen förses med kompletterande bestämmelser eller justerar bestämmelser avseende riskhantering, översämning och buller. Resonemang kring strandskydd utvecklas.

Vibrationsutredningen och analyser från provtagningarna föranleder inga förändringar av planförslaget.

Parkskötseln beskrivs översiktligt i ett dokument avseende gestaltungsprinciper med inriktning för skötsel. Vissa sköselfrågor tillhör ett genomförandeskede och är därför inte färdigutredda i planen.

Avseende hushöjder görs avvägningen att områdets attraktiva läge kan utnyttjas mer och utveckling av centrum ske. Därmed ger planen möjlighet för att bygga lite högre. Maximalt antal våningar höjs till 7 och exploateringsgraden ökar till 30%.

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

Nämnden för samhällsplanering föreslår besluta att:

- **Planförslaget avseende byggrätt, strandkant m.m. skall ställas ut för granskning enligt PBL 5 kap §23.**
- **Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.**

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa bebyggelse för bostäder, hantverk, handel och kontor i ett attraktivt läge nära kommunikationer, centrum och fin parkmiljö vid sjön Salen. Syftet är också att skapa ett stadsmässigt torg vid vattnet för allmänheten och göra anslutningen till sjön till en tillgång för orten och besökare av resecentrum.

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, Timmervägen 13

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 anslutningsplats som ska ansluta till den planerade gång/cykelbron över järnvägen. Kvartersmark planeras mindre än 50 m från järnvägen. Trafikverket har accepterat föreslagen planutformning.

Miljö kvalitetsnorm

Kommunen har på ett bra sätt redovisat hur miljö kvalitetsnormerna 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 skyddsplanterings 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 ska 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 bygg rätt 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 att 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 översvämningnivå. 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 påverkan av detaljplanen bör studeras närmare.

Kommentar:

Markförening: Rivningsarbete pågick när samrådshandlingarna upprättades. Därefter har marksanering skett vilken slutfördes i november 2011. Därmed fyller en bestämmelse om krav på undersökning avseende föreningar inte någon funktion. Efter samrådet har även sedimentprover tagits på Salens botten. PM:et visar att inga saneringsinsatser bedöms behövas för anläggande av bryggor, utfyllnad eller borttagning av vass.

Genomförandetid: Den nu aktuella delen av planen berör i norra delen ett område som föreslås vara byggrätt istället för som i planen från 2005, utgöra parkering. Detta är en kompensation för att byggrättsyta försvann i ett område längre norrut. I planprocessen ses möjligheten att utöka antalet våningar för byggrätten, vilket inte har direkt samband med föreningssituationen.

Strandskydd: Skäl för upphävande av strandskydd för parkering, lokalgata och den norra delen av berörd parkmark har beskrivits i samrådsredogörelse 2011-12-02 för den detaljplan som omfattar de delarna.

De särskilda skälen för upphävande av strandskydd ses över i detaljplanen för byggrätt, strandkant m.m. Alvesta kommun anser att tätortsutveckling med bostäder i ett centralt läge och med tillgång till fin rekreativmiljö är ett angeläget allmänt intresse som utgör skäl för upphävande av strandskyddet i denna del. Sjöparken är en viktig rekreativmiljö för allmänheten i centrala Alvesta, även detta 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 rekreativmiljö av tätortskaraktär, såsom parken redan idag är utvecklad, väger tyngre än att låta området bli lämnad för fri utveckling 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.

Gestaltungsprinciper med inriktning för skötseln tas fram.

Farligt gods: Efter samrådet har en detaljerad riskbedömning, steg 2, utförts. I detta steg har en högre detaljeringsnivå beaktats samt åtgärder vägts in i bedömningen. Några av de åtgärder som föreslogs i samrådesskedet visade risk-

bedömningen inte var relevanta att införa och de nu föreslagna åtgärderna skiljer sig därför i vissa delar mot de som föreslogs i samrådsskedet.

Individrisknivån i höjd med byggrätten ligger i den lägre delen av det så kallade ALARP-området. Samhällsrisknivån i området ligger över och inom bitvis över ALARP-området, om inga åtgärder vidtas. Med föreslagna riskreducerande åtgärder enligt riskbedömning steg 2 ligger dock risknivån nästan uteslutande inom ALARP-området, och tangerar endast den övre gränsen för området. Om de rekommenderade åtgärderna enligt den detaljerade riskbedömningen steg 2 utförs ska enligt definitionen risknivån då vara acceptabel. De rekommenderade åtgärderna i riskbedömningen förs in som bestämmelser i plankartan.

Buller och vibrationer:

Ett resonemang kring motiv till avstegen och påverkan på boende läggs till i planbeskrivningen.

Efter samrådet har en vibrationsutredning gjorts. Utredningen kommer fram till att de förväntade vibrationsnivåerna i kommande byggander inte föranleder några vibrationsdämpande åtgärder förutom vid konstruktioner med veka träbjälklag då pågrundläggning kan komma i fråga.

Översvämningar: Planförslaget omformas avseende översvämning så att marginal till det förväntade 100-årsflödet läggs till.

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 översvämningssytan 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:

Synpunkterna kring GC-väg och fastighetreglering bemötts i samrådsredogörelse 2011-12-02 tillhörande detaljplan för "Sjöparken/Resecentrum – parkering och gata".

Genomförandebeskrivning kompletteras med lantmäteriets beskrivning av fastighetsreglering avseende att ny fastighet för bostäder, hantverk m.m. bildas genom avstyckning.

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:

Farligt gods:

Efter samrådet har Alvesta kommun haft en fortsatt dialog med räddningstjänsten och Räddningstjänstens synpunkter om riskbedömningens innehåll och utformning har beaktats i riskbedömningen.

Översvämningsrisk:

Detaljplanen reglerar att källare ej får inredas. Planen reglerar vidare att byggnad ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten (hundraårsflöde + marginal) inte skadar byggnaden.

Insatstid m.m.:

Ett stycke läggs till i planbeskrivningen avseende insatstid, utrymningsvägar och tillgänglighet för utryckningsfordon, som information att beakta vid ett bygglovskele.

Brandvatten:

Dialog har förts med räddningstjänsten efter samrådet. Kommunen och räddningstjänsten kunde då komma fram till att den brandpost som finns 150 meter norr om planområdet är tillräcklig och att ytterligare brandpost inte behövs.

Övrigt:

Utrustning för vattenlivräddning blir aktuell att se över vid ett plangenomförande.

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 Kastrip 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:

Synpunkterna berör parkering och trafik och har bemötts i samrådsredogörelse 2011-12,-02 tillhörande detaljplan för "Sjöparken/Resecentrum – parkering och gata".

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:

Efter samrådet har utformning av ny bebyggelse, främst avseende höjd, utretts vidare. I detta har volymstudier varit en del, där nya byggnaders skala och grad dominans kan ses från flera vinklar. Även kostnadsberäkning för att bedöma ekonomiska aspekter, parkeringsberäkningar och skuggstudie har gjorts.

Ny bebyggelse måste förhålla sig till centrumbebyggelsen och villabebyggelsen på ett eller annat sätt. Skalan förändras genom att flervåningsbebyggelse planeras i områdets södra del. Det exponerade läget påminner om kommunhusets koncentration av höjd i en öppnare omgivning. Ny bebyggelse som anknyter till kommunhusets skala skulle därför kunna uppfattas som den andra dörren till centrum. Två höjdkoncentrationer på var sin sida om järnvägen utgör tillsammans ett landmärke och kännetecken för Alvesta.

Den höga bebyggelsen kan dock även riskeras att uppfattas som ett obalanserat inslag på strandkanten. Det finns inga höjer vid vattnet att samspela med och bebyggelsen kan komma att dominera över villaområdet och stationen.

För närområdet innebär ny bebyggelse mer aktiva byggnader samt mer liv och rörelse vilket ger området en mer framträdande bild i samhället vilket är positivt.

Planområdet har en begränsad yta varför parkeringsbehovet kan vara svårt att tillgodose med ett ökat antal lägenheter. Utgångspunkten är att nya parkeringar ska inrymmas inom fastigheten. Det finns dock möjlighet att teckna avtal mellan kommunen och exploatör om att kommunen upplåter även andra parkeringsplatser mot en avgift. Därmed är parkeringsbehovet inte avgörande för begränsning av antalet våningar i planen.

Ny bebyggelse i detta läge innebär ofrånkomligen skuggor. Generellt är skuggorna stunden före solnedgången så långa att ny bebyggelse ger skuggor som räcker fram till villaområdet oavsett höjden på de nya byggnaderna. Omkring en

timme till två timmar före solnedgång har dock höjden på husen betydelse för om skuggorna sträcker sig fram till befintlig bebyggelse. Bedömningen görs att eftersom befintlig bebyggelse inte alls berörs av skuggor under sommarhalvåret eller dagtid under vinterhalvåret, bedöms inte påverkan från skuggorna vara styrande för tillkomsten av ny bebyggelse. Skuggorna vandrar och beskuggar olika tomter under olika månader och klockslag, så en enskild fastighet blir endast berörd en begränsad tid av vintermånaderna.

Med ett lägre antal våningar kan det vara svårt att få ekonomi i projektet och avvägningen blir då att det är bättre att det ges möjlighet att bygga maximalt 7 våningar än att områdets attraktiva läge inte kan användas för tätortens utveckling. Det är dock oklart om efterfrågan på lägenheter kommer vara så stor att byggrätten kommer att utnyttjas helt ut och husen kan komma att bli lägre.

En möjlighet som skulle kunna överbrygga skalförändringen mellan ett högre centrum och lägre villaområde är att olika delar av byggnaderna ges olika höjd, så att en nedtrappning sker mot villaområdet. Detta anges som en möjlighet i planbeskrivningen men regleras inte som bestämmelse.

Skanova

Skanova har kablar inom planområdet. Dessa kablar måste flyttas alternativt raderas 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?

Samhällsrisiknivån 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:

Avseende risker med farligt gods på järnväg och åtgärder med hänsyn till dessa, se svar till länsstyrelsen.

Efter samrådet har vibrationsutredning genomförts. Utredningen kommer fram till att de förväntade vibrationsnivåerna i kommande byggander inte föranleder några vibrationsdämpande åtgärder förutom vid konstruktioner med veka träbjälklag då pålgrundläggning kan komma i fråga.

Resonemanget kring buller utvecklas i det kommande planförslaget.

Synpunkter kring parkering och lokalgatan har bemötts i samrådsredogörelse 2011-12,02 tillhörande detaljplan för "Sjöparken/Resecentrum – parkering och gata". Gestaltungsprinciper med inriktning för skötsel i området kommer att upprättas av Alvesta kommun.

För svar angående byggnadshöjd, se svar till Kulturparken Småland.

Avseende exploateringsgrad höjs denna till 30%, men en förutsättning för att kunna utnyttja denna är att parkeringsbehovet kan lösas på ett godtagbart sätt. Det ska också finnas plats för lek och utevistelse.

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 oönskat tillträde.

Kommentar:

Synpunkter avseende markföroreningar, majbål och avskiljning mot järnvägen har bemötts i samrådsredogörelse 2011-12-02 tillhörande detaljplan för "Sjöparken/Resecentrum – parkering och gata". Därefter har även några prover tagits på jorden inom Sjöparken. Dessa prover visade inget anmärkningsvärt och påvisar halter under gällande riktvärden för känslig markanvändning

Byggnadsutformning:

Se svar till Smålands museum.

Småbåtshamn m.m.:

Planen ger förutsättningar för att anlägga bryggor i viken inom planområdet. Förhöjning av båtar kan vara möjlig men kräver urschaktning då det är relativt grunt i viken.

Muddring: *Planen tar inte ställning till om muddring ska ske eller inte. Frågan diskuteras vidare i projektet Sjöparken som ska hantera åtgärder och utveckling av Sjöparken som en helhet.*

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:

Synpunkter kring avskiljning mot järnvägen, parkering och park har bemötts i samrådsredogörelse 2011-12-02 tillhörande detaljplan för "Sjöparken/Resecentrum – parkering och gata".

Skötsel: Synpunkterna kring skötsel av området diskuteras vidare med kommunens parkavdelning och inom projektet Sjöparken som ska hantera åtgärder och utveckling av Sjöparken som en helhet. I projektet ingår stora frågeställningar kring åtgärder som att gräva bort vass och muddra. Viss röjning av Grundet har skett. Ytterligare åtgärder måste vägas mot det rika fågellivet.

Avseende småbåtshamn och bryggor, se svar till Bengt Sandh.

Byggnadsutformning:

Se svar till Kulturparken Småland.

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:

För byggnadshöjd, se svar till Kulturparken Småland.

Skuggor:

Ny bebyggelse i detta läge innebär ofrånkomligen skuggor. Generellt är skuggorna så långa stunden före solnedgången att ny bebyggelse ger skuggor som räcker fram till villaområdet oavsett höjden på de nya byggnaderna. Omkring en timme till två timmar före solnedgång har dock höjden på husen betydelse för om skuggorna sträcker sig fram till befintlig bebyggelse. Bedömningen görs att eftersom befintlig bebyggelse inte alls berörs av skuggor under sommarhalvåret eller dagtid under vinterhalvåret, bedöms inte påverkan från skuggorna vara styrande för tillkomsten av ny bebyggelse. Skuggorna vandrar och beskuggar olika tomter under olika månader och klockslag, så en enskild fastighet blir endast berörd en begränsad tid av vintermånaderna. I oktober sträcker sig skuggorna åt nordost för att flytta sig mer norrut under midvintern och vandrar sedan tillbaka mot nordost.

Buller:

Synpunkter kring buller har bemötts i samrådsredogörelse 2011-12-02 tillhörande detaljplan för "Sjöparken/Resecentrum – parkering och gata".

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-badrap, 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:

Synpunkter kring snö, cykelvägen och skridskoåkning har bemötts i samrådsredogörelse 2011-12-02 tillhörande detaljplan för "Sjöparken/Resecentrum – parkering och gata".

Byggnadsutformning:

Se svar till Kulturparken Småland.

Skuggor:

Se svar till Anna Johansson Palm.

Övrig utformning

Detaljplanen styr att det får finnas bostäder, handel, hantverk och kontor. Det ger möjlighet för den som vill etablera någon av dessa verksamheter att få bygga lokaler för det. Detaljplan medger även att bryggor får anläggas. Själva verksamheterna med uthyrning m.m. kan däremot inte detaljplanen reglera. Likaså frågor kring Rådmannen kan inte hanteras i denna detaljplan.

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 snöuppläggningsen 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 valborgsmässfirande 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:

Synpunkter kring gångväg, snö, buller, parkering och park samt majbål har beaktats i samrådsredogörelse 2011-12-02 tillhörande detaljplan för "Sjöparken/Resecentrum – parkering och gata".

Uteservering och tillgång till stranden:

Planen reglerar att byggnader ska placeras så att det skapas ett siktstråk genom byggrätten ned mot vattnet. Eftersom parasoller inte kräver bygglov kan inte planen reglera var de ställs.

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 projekteringskedet där sträckningen på vägarna avgörs. Det är avsikten att det blir en gångväg från lokalgatan ned mot vattnet.*

Skötsel: *Synpunkterna kring skötsel av området diskuteras vidare med kommunens parkavdelning och vid utformning av grönytorna. Gestaltungsprinciper med inriktning för skötseln i området bearbetas.*

Synpunkter från informations- och dialogmöte med närboende 2012-04-03

Boende i fastighetsraden närmast planområdet hade bjudits in till mötet.

En del synpunkter och förslag inkom avseende iordningställande och skötsel av Sjöparken. Det behövs hinder för att inte bilar ska köra på gångvägarna i Sjöparken. En gångväg på udden Grundet önskades. Det framkom önskemål om offentlig toalett i Sjöparken, skyltning till den nya bätisättningsplatsen samt att vassröjning kommer igång snart. Frågan ställdes om den blöta och gropiga marken framför villorna kommer att höjas och vad som händer med jordkällaren norr om parkeringen.

Kommentar: *Frågorna utreds vidare.*

Avseende exploatering av bostadsbebyggelse framkom förslag på att flytta byggrätten närmare järnvägen eller till området norr om parkeringen, att bygga enbart

ett och istället högre hus samt önskemål om boendeformen. Hög bebyggelse eller bebyggelse som skärmar av sjöutsikten upplevdes som negativ. Synpunkt framkom om risken att de boende kan privatisera stranden samt risken för översvämningar. Fråga ställdes om hur mycket kommunen kan styra utformningen av husen.

Kommentar: Det finns en byggrätt norr om parkeringen idag men nya krav på bebyggelse vid järnväg kan göra det svårt att bygga. Det kan eventuellt istället utgöra mark för kompletterande parkeringsplatser. Avseende översvämning reglerar planen att bebyggelsen ska utformas så att den inte skadas av översvämning och marken kommer att höjas. I planen regleras inte boendeformen utan det kommer i ett senare skede. Att flytta husen närmare järnvägen är svårt med hänsyn till risker kopplade till järnvägen.

Parkremsan ska vara allmän plats och utformas så.


I detaljplanen kan endast regleras höjd, våningsantal, exploateringsgrad, var man inte får bygga och liknande. Kommunen har dock möjlighet att ställa vissa krav på arkitekturen och estetiken i ett köpeavtal i samband med att marken säljs till exploatör.

Flera synpunkter framkom även kring resecentrum i stort gällande parkeringen och framkomlighet på Sjögatan. Visuellt avskärmning mot järnvägen önskades.

Kommentar: Svar gavs att framkomligheten ska ses över. Efter mötet kan tilläggas att vägen kommer att breddas i höst. Nytt stängsel kommer att sättas upp.

Sammanfattning och förslag till beslut: **Se inledningen.**

2012-06-28



Elinor Bjärnberg

Planarkitekt

Detaljplan för Sjöparken

- Byggrätt och strandkant

i Alvesta tätort

UTLÅTANDE över utställningen 2012

SAMMANFATTNING

Planen har varit utställd för granskning under tiden 2012-07-09 – 2012-08-17. Under utställningstiden har 4 yttranden utan synpunkter och 13 yttranden med synpunkter inkommit.

Länsstyrelsen, Trafikverket och Nämnden för myndighetsutövning framförde synpunkter bland annat avseende buller från järnvägen. Länsstyrelsen och Värends räddningstjänst framförde synpunkter på översvämningrisk. Länsstyrelsen framförde även synpunkter på strandskydd, riksintresse och förorenad mark. Närboende i området framförde synpunkter på bebyggelsens höjd, buller, parkering och parkutveckling.

Planförslaget ändras så att boutrymmen endast tillåts i östra delen av det byggbara området (byggrätten), med hänsyn till buller. Handel, hantverk och kontor gäller för hela byggrätten. Planförslaget utökas med parkmark och vattenområde för att möjliggöra framtida parkutveckling. Planbestämmelse om källare utgår medan planbestämmelse om byggnadsteknik med hänsyn till markporluft, båtiläggningsplats och väg till denna tillkommer. Justeringar görs även i några av planbestämmelserna och strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

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

Nämnden för samhällsplanering föreslås besluta att

- **Detaljplanen revideras, samt att reviderat förslag ställs ut för granskning.**
- **Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.**

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa bebyggelse för bostäder, hantverk, handel och kontor i ett attraktivt läge nära kommunikationer, centrum och fin parkmiljö vid sjön Salen. Syftet är också att göra anslutningen till sjön till en tillgång för orten och besökare av resecentrum genom att skapa ett promenadstråk med torg och bryggor m.m. vid vattnet.

REDOGÖRELSE FÖR UTSTÄLLNINGEN

Planen har varit utställd för granskning tiden 2012-07-09 – 2012-08-17. Under utställningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på:

Kommunhuset, Centralplan 1, Alvesta

Biblioteket i Alvesta

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

INKOMNA YTTRANDE I ÄRENDET

Yttranden utan erinran:

Lantmäteriet

Lisbeth och Inge Löfgren, Timmervägen 38

E.ON Elnät Sverige AB

Yttranden utan erinran men med kommentar:

Polisen

Yttranden med erinran:

Länsstyrelsen

Trafikverket

Värends Räddningsjänstförbund

Nämnden för Myndighetsutövning

AllboHus

Staffan Johansson, Timmervägen 27

Håkan Hellqvist, Alvestabo

Gunnel och Stefan Jonsson, Timmervägen 7

Ingela Fure, Timmervägen 26

Eva och Håkan Engdahl, Timmervägen 28

Olle och Mary Åkesson, Timmervägen 24

Anna Johansson Palm, Timmervägen 30

Jan-Åke Johansson, Timmervägen 30

Yttranden inkomna efter utställningstiden och därmed ej "giltiga"

Regionförbundet södra Småland, dock utan erinran

De inkomna synpunkterna redovisas här i sammanfattad form.

Polisen

Polismyndigheten känner väl till förhållanden på platsen och har tagit del av handlingar i ärendet utan erinran.

Länsstyrelsen

Då arbetet med detaljplanen har påbörjats före den 2 maj 2011 handläggs ärendet enligt den tidigare gällande lagstiftningen i PBL.

Länsstyrelsens tidigare synpunkter för denna del (byggrätt och strandkant, planförfattarens anmärkning) rörde främst strandskyddsfrågan, buller samt risk för översvämning. Dessa frågor har nu ytterligare analyserats och nya utredningar har tillkommit.

Synpunkter på bestämmelserna

För bestämmelsen p (under rubrik Placering) anges att byggnader ska utformas så att minst ett södergående siktstråk ska erhållas för genomsikt ned till sjön. Länsstyrelsen ställer sig tveksam till en sådan precisering då det skulle låsa placeringen av byggnaderna.

Under rubrik Byggnadsteknik finns bestämmelsen *Källare får ej inredas*. Begreppet "inredas" är inte entydigt och bör därmed inte regleras i plan. Det som avses är förmodligen att källare inte får inredas för bostadsändamål vilket är bygglovspliktigt och därmed kan styras genom planens bestämmelser. Länsstyrelsen anser dock med hänsyn till översvämningsrisken att källare inte bör byggas i området och att en bestämmelse om detta istället bör införas.

För den västra delen av kvartersmarken anges *Ej servering Uteservering får ej anordnas*. I anslutning till den östra delen av kvartersmarken inom användning Park medges *Servering* och att denna får anslutas till uteservering på kvartersmark. Länsstyrelsen anser att bestämmelsen är onödigt detaljerad och att om den ska användas så bör anledningen till bestämmelsen och dess omfattning motiveras.

Bestämmelsen *Vattentorg* inom parkmarken bör preciseras närmare och lokaliseras på plankartan med egenskapsgräns.

Förorenad mark

Inom planområdet förekommer klorerade lösningsmedel i grundvattnet. Klorerade lösningsmedel kan förorena inomhusluft genom att tränga in i byggnader underifrån via porluft.

Länsstyrelsen anser därför att all byggnation inom området bör utföras på ett sådant sätt att inträngning av klorerade lösningsmedel förhindras.

Prövningsgrunder enligt 12 kap. PBL

Riksintressen enligt 3 o 4 kap Miljöbalken

Planområdet gränsar i väster till Södra stambanan och till Kust till kustbanan som är av riksintresse för kommunikationer. Länsstyrelsen ser att det kan finnas en risk för framtida konflikter mellan riksintresset och bostadsbebyggelse p.g.a. bullerproblematiken från järnvägen (se nedan om bullerstörningar).

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Av planhandlingarna framgår hur gällande miljö kvalitetsnormer för luft och vatten har iakttagits. När det gäller dagvatten från byggrätterna anger planbestämmelsen inom kvartersmarken att *Dagvatten från hårdgjorda ytor ska fördröjas*.

I en illustration tillhörande planhandlingarna har ett dagvattensystem (en fördröjningsyta) ritats in i parkområdet. Länsstyrelsen saknar en motsvarande redovisning av detta på plankartan.

Strandskyddsområde enligt 7 kap Miljöbalken

För sjön Salen gäller ett generellt utökat strandskydd på 200 meter. Detta innebär att hela området som idag är upphävt åter blir strandskyddat i och med framtagandet av ny detaljplan. Kommunen avser upphäva strandskyddet inom kvartersmark för *Bostäder, Handel, Hantverk och Kontor* samt för användning *Park med gångväg*.

För användning *W Öppet vattenområde* ligger strandskyddet kvar. Här anges i en planbestämmelse att bryggor få anläggas och att strandskyddsdispens krävs. Planbestämmelsen kan tolkas som att bryggor får byggas inom hela området och att strandskyddsdispensen är en ren formalitet. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen bör utgå från planen så att det klargörs att eventuella bryggor avgörs genom ett dispensförfarande.

Det särskilda skäl som åberopas är att tätortsutvecklingen är ett angeläget allmänt intresse och att andra platser med samma goda förutsättningar saknas i centrala Alvesta. Boendekvaliteten vid Salen med rekreativ möjligheter samt närheten till kommunikationer framhävs.

Beträffande strandskyddets syften uppger kommunen att konsekvenserna för växt- och djurlivet bedöms vara små och acceptabla. Tillgången till strandkanten kommer, enligt kommunen, att förbättras då ny strandkaraktär tillskapas.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion.

Buller och vibrationer

I bullerbeskrivningen som utgår från att tre punkthus byggs redovisas ekvivalent och maximal ljudnivå för en situation utan åtgärd samt med en 2,5 meter hög skärm. Framtida trafikering av godståg och persontåg har bedömts likvärdig med dagens trafik. Beräkningarna redovisar att för det västra husets fasad överskrider det ekvivalenta riktvärdet 55 dBA och uppgår här till 57 dBA. Riktvärdet 70 dBA vid maximal ljudnivå överskrider till övervägande del för det västra huset (upp till 77 dBA), ligger något över gränsen för det mellersta huset (upp till 71-72 dBA) samt klarar riktvärdet för den östra byggnaden. Att uppföra en skärm verkar inte ha någon nämnvärd betydelse för ljudnivån. På plankartan regleras att avsteg kan göras från bullerriktvärdena om varje bostadslägenhet har tillgång till ljuddämpad sida, enkelsidiga lägenheter inte förekommer och minst hälften av lägenheterna är vända mot den ljuddämpade sidan. Kommunens motiv till varför avsteg från riktvärdet kan göras är att genomförandet av detaljplanen är ett allmänt intresse då det genom byggande av gångbron blir ett centralt boendeläge med närhet till kommunikationer, rekreation och sjön Salen. Bebyggelsen kan enligt planbeskrivningen inte flyttas längre österut då det inkräktar på Sjöparken som rekreativ resurs.

Länsstyrelsen anser inte att de kriterier som anges i Boverkets allmänna råd för avsteg från riktvärdena för buller, dvs "i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, t ex ordnad kvartersstruktur", eller komplettering "av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer eller med ny tätare bebyggelse t ex ordnad kvarterstruktur längs kollektivtrafikstråk i större städer" är uppfyllda. Länsstyrelsen anser därmed att gränsen för bygg rätt för bostäder skall flyttas längre från järnvägen så att gällande riktlinjer för buller kan uppfyllas inom bygg rätt för bostadsbebyggelse.

Farligt gods

Länsstyrelsen återger vad planen och plankartan säger om farligt gods.

Översvämning

DHI:s översvämningskartering visar hur området översvämmades 2004. Enligt hänvisning till beräkningar och klimatscenarier kan stor del av bygg rätten överstiga 143,6 m med viss marginal.

Länsstyrelsen konstaterar att det nu finns en planbestämmelse m1 som anger att *byggnad ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå +143,8 inte skadar byggnaden.*

Länsstyrelsen erinrar om att anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet krävs då det gäller utfyllnader, bryggor och den planerade trappan som ligger inom högsta förutsebara vattenstånd, vilket innebär på hela den yta som kan översvämmas enligt översvämningskarteringen. Uppförande av en anläggning, fyllning eller pålning i ett vattenområde är tillståndspliktigt (tillstånd krävs från mark- och miljödomstolen) om den bottenyta som verksamheten omfattar i vattenområdet är över 3000 kvadratmeter. Mindre verksamhet kräver anmälan till länsstyrelsen.

Kommentar

Placering: Alvesta kommun bedömer att det är viktigt att behålla en genomsikt från norr mot Salen och att besökare till parkeringen kan skymta sjöns kvalitéer när man närmar sig stationen eller Alvesta centrum. Eftersom relativt hög bebyggelse tillåts i förhållande till omgivningen anser också kommunen att luftighet är eftersträvansvärt. För att inte begränsa utformningen för mycket justeras dock planbestämmelsen så att siktstråket inte med nödvändighet måste vara centralt på bygg rätten.

Källare: Bestämmelsen om källare tas bort. I planbeskrivningen förtydligas att källare betraktas som ej lämpligt. Istället får det vid bygglovsprövningen visas om det går att bygga källare utan att byggnaden skadas.

Servering: Anledningen till att bestämmelser om servering finns är avseende "Ej servering" att det med hänsyn till riskerna med farligt gods inte ska vistas fler personer än nödvändigt utomhus nära järnvägen. Anledningen till bestämmelsen "Servering" är att om behovet finns ska allmän platsmark i ett sjönära läge kunna utnyttjas för utservering. Därför bedömer kommunen att dessa bestämmelser bör finnas kvar. Resonemanget utvecklas i planbeskrivningen under utemiljö respektive friytor.

Vattentorg: Syftet med bestämmelsen är att skapa en stadsmässig yta för allmänheten som tillsammans med kommande byggnation och dess funktioner lyfter platsens närhet till centrum. Torget utgör en plats längs strandpromenaden i parken. Utformning och storlek på ett sådant "torg" är beroende av hur bygg rät-

ten kommer att utnyttjas och hur byggnaderna placeras. För att planen ska vara hållbar och flexibel för flera lösningar är byggnadernas placering inte exakt reglerade i planen. Därmed är det inte heller möjligt att i planbestämmelserna tydligare reglera vattentorget utbredning och samtidigt behålla flexibiliteten. Avsikten är att endast en del av parkytan ska hårdgöras. Funktionen av strandpromenad är ännu viktigare än vattentorget. Därför ändras bestämmelsen till att omfatta både att strandpromenad ska finnas samt att vattentorg får finnas. Planhandlingarna kompletteras med bildexempel på vad ett vattentorg och vattentrappa kan vara.

Förorenad mark: Swecos åtgärdsutredning, 2011, inför sanering av området anger att provtagningar utförda inom den planerade byggrätten inte visade på någon förekomst av klorerade alifater i porluften. Undersökningarna i grundvattnet visade på ingen eller liten förekomst av klorerade alifater inom området. Det resultatet grundade sig dock endast på en provtagningspunkt och det bedöms därför vara relevant att införa en planbestämmelse enligt länsstyrelsens önskemål.

Riksintressen: I och med att planen anpassas efter bullersituationen, se mer under Buller nedan, bedöms risken för eventuell framtida påverkan på riksintresset för Södra stambanan och Kust till kustbanan att väsentligen minska.

Dagvatten: En fördröjningsdamm för dagvatten för intilliggande nybyggd parkering finns nu och redovisas i grundkartan. Denna damm har dock inte kapacitet att ta emot mer vatten. Därför ska dagvatten från hårdgjorda ytor inom byggrätten fördröjas inom tomten. Det gäller framförallt körytor och parkeringsytor där en fördröjning kan hjälpa till att sedimentera föroreningar och fånga oljeläckage. Detta kan göras i form av infiltrationsdiken eller dammar.

Strandskydd: Ambitionen för området har redan i gällande plan varit att kunna få bättre tillgänglighet till vattnet med t ex bryggor och trappa ned till vattnet. Att helt hänskjuta möjligheten till bryggor i ett dispensförfarande är därför inte önskvärt. För att göra planen tydligare upphävs istället strandskyddet även för vattenområdet men med en ytbegränsning av den byggnation i form av olika typer av bryggor m.m. som får uppföras.

Kommunen noterar som länsstyresen påpekar att det dock krävs anmälan eller prövning tillstånd för vattenverksamhet vilket inte detaljplanen kan föregripa.

Buller:

Efter utställningen har en ny bullerutredning gjorts som utgår ifrån trafiksituationen 2030. Byggrätten för bostadshus har begränsats till att omfatta östra hälften av byggrätten från utställningen. Därmed hamnar bostadsbebyggelsen längre ifrån bullerkällan. Ett exempel på byggnad skissades i form av ett T-format flervåningshus med ovan delen av T-et som skärm mot järnvägen. Bullerutredningen visar att det går att uppnå en ljuddämpad sida för samtliga lägenheter med denna utformning. Med det som bakgrund torde även andra utformningar av huset vara möjliga om man arbetar med vinklar och avskärmande byggnadsformer i ett projekteringskede. Den slutliga bedömningen görs i ett bygglovsskede.

I bullerutredningen fanns inom byggrätten endast ett garage i västra delen utöver det T-formade huset i östra delen. I den västra delen av byggrätten behålls dock möjligheten att bygga för kontor, hantverk och handel som inte är lika störningskänsligt som bostäder. En byggnad i den västra delen kan påverka ljudbilden ytterligare till det bättre.

Boverkets allmänna råd avseende buller i planeringen:

Alvesta kommun anser att ordnad kvartersstruktur endast ska ses som ett exempel på bebyggelse i tätorter där avsteg kan medges. Om ljuddämpad sida kan uppnås även utan slutna kvarter borde ändå boendemiljön betraktas som lika god oavsett hur långt det är till närmaste hus i omgivningen. Läget intill Sjöparken ger utblickar och närhet till rekreationsresurs som tätare kvarter kan sakna. Området har som i tidigare argumentation i planen ett centralt läge med närhet till service och kommunikationer.

Alvesta tätort liksom några fler tätorter i Alvesta kommun har alla gemensamt att södra stambanan har varit grunden för tätorternas utveckling. För kommunikation och omlastning av gods är järnvägen viktig även idag men kan idag även ses som ett hinder för tätortsutvecklingen med hänsyn till farligt gods och buller. Att skapa en bred bostadsfri zon utmed järnvägen i de centrala delarna av tätorten skulle bidra till en annan tätortsstruktur med än mer separerade tätortshalvor.

Alvesta kommun vill uppmärksamma om att det inte står i plankartan att hälften av lägenheterna ska vara vända mot den ljuddämpade sidan, utan att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot den ljuddämpade sidan. Samtliga lägenheter ska ha tillgång till ljuddämpad sida om de inte redan helt klarar riktvärdet 55 dBA.

Översvämning och vattenverksamhet: Parallellt med att detaljplaneprocessen fortskrider kommer kommunen påbörja underlag till anmälan eller prövning av vattenverksamhet inom planområdet.

Trafikverket

Buller

Avsteg

I detaljplanen föreslås att boverkets avstegsregler skall tillämpas i detta fall. De kriterier som anges för att avsteg skall kunna tillämpas är emellertid inte uppfyllda i detta fall. Bland annat krävs att orten är en större stad för att avsteg skall vara aktuellt, vilket enligt Trafikverket bör avse ett tätbebyggt område med en befolkning på minst 20 000 invånare (FN:s definition av stad).

Trafikeringsunderlag till bullerberäkning

Nya bostäder ska vara långsiktigt hållbara även ur bullerperspektiv, och beräkningar måste därför ske utifrån prognostiserade trafikökningar. Den gjorda bullerberäkningen är baserad på befintlig trafik, och man har också räknat med dagens STH 70 och förutsätter att detta ska gälla även i framtiden. Genom ombyggnader av bl a växlar inom stationsområdet som relativt snart sannolikt kommer att genomföras så kommer STH 100 då gälla genom Alvesta. Hänsyn till detta måste tas vid bullerberäkningen. Maxnivån vid STH 100 blir då avsevärt högre.

Bostadsbyggnader – förutsättningar

Med det ovan sagda förutsätter Trafikverket att bullerberäkningen uppdateras enligt ovan och att planutformningen anpassas till denna.

Parkeringar

I planhandlingen dikusteras frågan om parkeringsbehovet. För att stimulera minskad bilanvändning och ett mer hållbart byggande borde det vara lämpligt att ha en betydligt snävare parkeringsnorm än brukligt vid ett bebyggelseläge i direkt

anslutning till en regional kollektivtrafiknod. Det kan också övervägas att använda maxnorm i stället för minnorm för antalet parkeringsplatser. Detta kan också kombineras med andra åtgärder, t ex inträttande av bilpool kopplad till bebyggelsegruppen.

Kommentar:

Buller: Se svar till länsstyrelsen.

Parkeringar: Det är ur klimatsynpunkt bra med färre parkeringsplatser om det gör att färre använder bilen. I dagsläget finns ingen parkeringsnorm för Alvesta utan beräkningarna i planen har utgått ifrån normer framtagna av annan kommun och det kommunala bostadsbolaget. Planen reglerar inte exakt antal parkeringar som ska finnas utan behovet ska bedömas i bygglovsskedet utifrån de normer som då är aktuella. De beräkningar som finns ger dock en fingervisning om antalet utifrån dagens situation.

Värends Räddningstjänstförbund

Farligt gods - järnvägen

WSP:s riskreducerande åtgärdsförslag bör betraktas som ett minimum av åtgärder med hänsyn till den höga risknivå (samhällsrisk) som presenterats i riskbedömningen.

Möjligheten att stänga av husens ventilation bör finnas för både hyresgäster och hyresvärd.

Översvämningsrisk

Risk för skada på egendom som förvaras i källare då vatten från översvämning riskerar att tränga in i källaren.

Kommentar:

Kravet på avstängningsbar ventilation tillmötesgår med att planbestämmelse justeras. Planbestämmelsen ska följas upp i ett bygglovskede.

Översvämningsrisk: Se svar till länsstyrelsen.

Nämnden för Myndighetsutövning

Bygg & Miljö undrar om marken saneras till KM eller MKM och önskar att det ska framgå av kartorna vilka områden som är sanerade till vilken nivå. Ytor för bollar är inte lämpliga om inte marken är sanerad till KM.

Riktvärdena för buller utomhus bör inte överskridas. Åtgärder bör vidtas för att klara dessa så att klagomål undviks i framtiden. Bygg & Miljö undrar om det finns någon annan typ av bullerskärm/vall eller annan åtgärd som kan dämpa bullret effektivt.

Bygg & Miljö undrar hur dagvattnet avses fördröjas.

Om man inte bygger ut Alvesta Energis anläggning finns det troligen ingen fjärrvärme att tillgå.

I samband med de planerade grävarbetena i Salen (utfyllnader, borttagning av vass m.m.) finns stor risk för att metaller kan frigöras.

Kommentar:

Föröreningar: Information om markens sanering läggs i ett enskilt skikt i kommunens GIS-databas och kommer framgå av bilaga till planen. På plankartan ska hänvisas till bilagan. Stycke om att Sjöparken har öppna ytor för bollekar stryks i planbeskrivningen.

Riktvärden: Se svar till länsstyrelsen.

Dagvatten: Se svar till länsstyrelsen.

Fjärrvärme: Angående fjärrvärme beskriver endast planen förutsättningarna för uppvärmning. Beslut om uppvärmningsform tillhör ett genomförandeskede. Som Bygg & Miljö skriver har Alvesta Energis värmepanna i dagsläget begränsad kapacitet och behöver kompletteras med ny panna om bl a byggnader i denna plan ska värmas upp med fjärrvärme. Planbeskrivningen kompletteras med denna information men styr inte framtida val uppvärmning.

Metaller: PM för Sediment, - vatten och jordprovtagning, Sweco 2012, visar att inga saneringsinsatser bedöms behövas för anläggande av bryggor, utfyllnad eller borttagning av vass. Då grävarbeten i vatten är vattenverksamhet och ska föregås av anmälan eller tillståndsprövas är det lämpligt sådana eventuella risker dock uppmärksammas i den procesen.

AllboHus

Bestämmelsen att entréer och utrymningsvägar ska placeras bort från järnvägen medför ett hinder att utnyttja den ljuddämpade sidan till bostäder. Genom att förlägga entréer mot järnvägen kan större del av bostäderna placeras på den ljuddämpade sidan.

Kommentar:

Risken analysen som har genomförts förutsätter att entréer och utrymningsvägar placeras bort från järnvägen för att hus ska få byggas i området och bestämmelsen behöver därför finnas med. Byggrätten kommer att förändras med hänsyn till bullersituationen och det ger nya möjligheter att hitta andra planlösningar och exempelvis möjlighet till genomgående entréer.

Staffan Johansson, Timmervägen 27

Fastighetsägaren framför att parkering ska ordnas åt alla inom fastigheten och att bilarna måste få plats på den egna tomt, i annat fall ska byggrätten minskas med hänsyn till antalet p-platser. Att bygga nya p-platser i närheten kan inte vara ett skäligt alternativ.

Ska restauranger och butiker få kunder måste det finnas p-platser inom bekvämt gångavstånd, i annat fall blir det "vild" parkering lite överallt i området menar fastighetsägaren.

Med dagens teknik kan det inte vara något problem att bygga garage nergrävda i bottenplan. Byggs det med hänsyn till kommande översvämningar kan det inte vara svårt att bygga vattentätt.

Utöver vad fastighetägaren tidigare skrivit och ovanstående synpunkter har fastighetägaren intet att erinra.

Kommentar

Parkering: Den nya parkeringen vid resecentrum har fallit väl ut och är välanvänd. En översiktlig beräkning första veckan i april visade att i genomsnitt 49 (av 145) platser var lediga under vardagsförmiddagarna. Eftersom resecentrums parkering relativt nyligen öppnade kan det tänkas att fler hittar till parkeringen så småningom. Eftersom det finns ytor som idag inte används norr om parkeringen finns en möjlighet att utreda parkeringsplatser där framöver och att eventuellt långtidsplatserna kan flyttas dit. På så sätt skulle parkeringar för kortare parkeringsintervall frigöras närmare stationen och byggrätten.

Bebyggelsens sammanlagda exploatering (exploateringsgrad, typ av verksamhet och höjd) begränsas vid bygglovet utifrån det parkeringsbehov som går att lösa inom fastigheten utan att göra avkall på plats för lek och utevistelse, eller som går att lösa genom avtal om parkeringsplatser i närheten. Ingen förändring görs av planförslaget i detta avseende. Se även svar till Trafikverket.

Källare: Se svar till länsstyrelsen.

Tidigare synpunkter har bemötts i samrådsredogörelse 2011-12-02 tillhörande detaljplan för "Sjöparken/Resecentrum – parkering och gata" och i samrådsredogörelse 2012-06-28 tillhörande detaljplan för "Sjöparken - Byggrätt och strandkant".

Håkan Hellqvist, Alvestabo

Alvestabon framför att höghus inte passar in i miljön när det gäller att förädla centrum och ställer sig frågande till om markförhållandena är lämpliga för sådan byggnation.

Vidare menar Alvestabon att handel på östra sidan av järnvägen kan spoliara Alvestas befintliga centrum och dess service- och centrumhandel. Behövs det verkligen mer kontorslokaler i centrum frågas i yttrandet.

Alvestabon framför att Sjöparken borde användas som oas för främst för rekreation och liknande som man gjort i Växjö och ha café, vandrarhem/lågprishotell, brygga/angöringsplatser för båtar, eventuellt badplats, minigolfbana och boulebana.

Vidare undrar Alvestabon vart planen för hela området upp till Nettobutiken tog vägen. Kvarteren norr om den nya parkeringen kunde bebyggas med trevliga anpassade stadshus med bostäder upp till 2 plan, med avskilda innergårdar. Den gamla industribyggnaden vid viadukten borde rivas. Möjligen skulle man här, kunna bygga kontor, om det finns efterfrågan.

Kommunhuset är en uppstickare som egentligen inte passar i vår småstadsmiljö menar Alvestabon och tyvärr finns det fler missar t.ex. Riksdagsmannen, som i folkmun kallas den "strandade Finlandsfärjan". Vi har redan ett fint landmärke, stationshuset, menar Alvestabon. Bevara och utveckla detta tillsammans med fastighetsägaren. Övre planet föreslås återställas med restaurangverksamhet så som det en gång var.

Tänk småskaligt och anpassa byggnationen till den lilla stadsmiljön. Alvesta är i princip bara en förort till Växjö, även om vi fortfarande är egen kommun menar Alvestabon.

Kommentar

Markförhållanden: Utifrån undersökningar som har gjorts i närområdet kan man anta att det är mellan ca 10 och 15 meter ned till berg. Pålning ned till berg behövs sannolikt för att möjliggöra byggnation och det medför kostnader men det gör inte platsen olämplig. Geoteknisk utredning krävs innan byggnader uppförs.

Centrum/park: Det är en endast begränsad del av marken intill Sjöparken som föreslås bebyggas. Det finns ett behov av lägenheter i centrala Alvesta och en kombination av bostäder i ett attraktivt läge och en utveckling av stranden och parken för allmänheten kan skapa en mer aktiv och levande park. Ambitionen att utveckla norra Salen som rekreativ resurs är uttalad i kommunens översiktsplan. I planprocessen har det från närboende visats ett engagemang i att vilja utveckla parken och efter byggandet av resecentrum har kommunen börjat arbeta mer aktivt med att utveckla Sjöparken som park och rekreativ resurs. Vissa saker går att göra på en gång, t ex har slyet redan i vinter rensats på vägen ned till reningsverket. Gångvägen genom parken kommer att förstärkas och intentionen är att bygga den som gång- och cykelväg. Andra saker tar längre tid men bland annat har fler aktiviteter, båtplats, bryggor och grillplatser lyfts upp som förslag att arbeta med. Planen utökas till att omfatta platser som kan vara lämpliga för bryggor av olika slag samt båtiläggningsplats.

Byggrätten tillåter en begränsad yta för handel och motsvarar endast en begränsad yta av befintliga handelsytorna i centrum. Caféverksamhet såsom synpunktslämnaren föreslår ingår i markanvändningen handel och skulle ge Sjöparken och ytterligare ett lyft som besöksmål om sådan verksamhet etableras.

Kommunen känner inte till någon större efterfrågan på kontor idag men för att göra planen flexibel föreslås ändå möjligheten till kontor. Hotellverksamhet har ej varit aktuellt i plandiskussionerna. Det finns framförallt ett behov av bostadslägenheter i Alvesta.

Äldre planen: Det är riktigt att det togs fram en detaljplan för ett större område på östra sidan om järnvägen tillsammans med resecentrum. Den planen antogs 2005 och gäller tills den ersätts med nya planer för området. För den nybyggda parkeringsplatsen gäller en ny plan som antogs 2012 och det nya förslaget till byggrätt skulle ersätta ytterligare en del av den gamla planen. Enligt detaljplanen från 2005 tillåts byggnation av bostäder, handel och kontor mellan transformatorstationen och industribyggnaden vid viadukten. Det nu aktuella förslaget ändrar inte på detta. På grund av ökade bullerproblem och högre krav på säkerhet kan det dock bli svårt att genomföra bostadsbyggandet så nära järnvägen och ytan kan eventuellt omvandlas och användas för ytterligare parkering i framtiden, men det måste avgöras i politiska beslut och ligger utanför detta planförslag att utreda.

Landmärke: Det finns flera olika sätt att se på högre bebyggelse i Sjöparken. I planprocessen har olika höjder diskuterats och valet gjorts att tillåta högre bebyggelse. Bebyggelsens omfattning kommer att begränsas av exploateringsgrad och möjligheten att hitta parkeringslösningar.

Gunnel och Stefan Jonsson, Timmervägen 7

Fastighetsägarna skriver att förslaget att bygga höghus längst strandkanten känns helt felaktigt och menar att Salens fina grönområde där mycket folk går och motionerar kommer att bli totalt förstört. Istället bör det finnas parkbänkar där folk som väntar på tågen kan sitta och vänta.

Kommentar:

Kommunen anser att en byggnation inte står i konflikt med att utveckla parken. Se även svar till Håkan Hellqvist i kommentaren ovan under Centrum/park.

Ingela Fure, Timmervägen 26

Fastighetsägaren menar att det är positivt med den upprensning av området som har skett men menar även att det har medfört buller från godstrafiken. Någon form av bullerskydd bör uppföras.

Ny bebyggelse skall vara i samklang med befintlig villabebyggelse. Byggnadernas höjd bör därför begränsas till 3-4 våningar.

Fastighetsägaren menar att högre huskroppar oundvikligen medför en ökad skuggning under det redan mörka vinterhalvåret. Även om det endast påverkar 1-2 timmar före solnedgång, är det ändå en betydande del av vinterhalvårets antal soltimmar.

Fastighetsägaren ställer sig frågande till möjligheten att hyra ut ev. lägenheter på våning 5-8 med utsikt över spårområdet. Halvtomma och felaktigt utformade fastigheter riskera att påverka marknadsvärdet i området.

Kommentar:

Bullerskydd: En bullerutredning som omfattade även befintliga hus gjordes i början av planprocessen, 2011. Denna visade att förslaget bullerplank vid jämvägen inte skulle ge någon dämpning på det avstånd som bebyggelsen ligger och att bullernivåerna till största del ligger inom riktvärdena för de befintliga husen på Timmervägen, dock inte överallt och riktvärdena innebär inte att det är tyst. Eftersom ljudet bör dämpas så nära källan som möjligt förefaller det inte möjligt att skapa ett effektivt bullerskydd inom det aktuella planområdet. Skulle framtida trafik kräva bullerskyddsåtgärder kan delar av parkmarken användas till det.

Hushöjd: Se svar till Håkan Hellqvist under Centrum/park och till Anna Johansson Palm under Hushöjd.

Skugga: Effekten av skuggor från planerad bebyggelse beror på hur byggnaderna slutligen utformas och placeras. Skuggberäkningen har gjorts för ett alternativ med två sjuvåningshus vilket innebär ett maximalt utnyttjande av byggrätten. Det kan bli en liknande omfattning men även en mindre. Som tidigare vill kommunen lyfta fram att skuggorna vandrar och beskuggar olika tomter under olika månader och klockslag, så en enskild fastighet blir endast berörd en begränsad tid. I sammanhanget bör man inte heller glömma bort att redan närliggande bebyggelse medför skuggor som kanske inte alltid uppfattas så tydligt i vekligheten som skuggstudien visar. Ingen förändring av planförslaget sker i avseende på skuggor.

Utsikt: Planförslaget kommer att förändras så att bostäder endast tillåts i den östra delen. I västra delen får finnas handel, hantverk och kontor. Bostadslägenheter ska vara genomgående så att de har tillgång till en ljuddämpad sida. Det medför också att alla lägenheter kan ges möjlighet till utsikt över Salen eller Sjöparken vilket ger en extra kvalitet för de tillkommande lägenheterna. Trots eventuell utblick över spårområdet kan även vyn västerut innehålla kvalitéer med centrumbebyggelsen som finns där.

Eva och Håkan Engdahl, Timmervägen 28

Fastighetsägarna skriver att de som berörda fastighetsägare motsätter sig det nya förslaget till detaljplan eftersom det sänker värdet på deras fastighet. Fastighetsägarna hänvisar till att gällande detaljplans genomförandetid inte har gått ut och att planen då inte får ändras eller upphävas om någon berörd fastighetsägare motsätter sig det.

Att bygga upp till sju våningar höga hus förändrar områdets karaktär helt och sjöutsikten som fastighetsägarna tidigare haft från sitt vardagsrum och inglasad altan kommer att försvinna eller kraftigt begränsas.

Kommunens muntliga argument till att ändra planen att man inte kunde förutse att markområden skulle vara förorenade menar fastighetsägarna stämmer för den del av detaljplanen som vunnit laga kraft (parkeringen). Däremot, menar fastighetsägarna, att kommunens muntliga besked att bygga fler våningar för att få ekonomi i husbyggandet inte kan vara nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunde ha förutsatts vid den tidigare planläggningen.

Fastighetsägarna menar att deras utsikt kommer att förändras från sjöutsikt till fasader och bifogar tabell som visar vad en mäklarfirma uppskattar att olika faktorer är värda för en villa i Sverige. Sjöutsikt värderas till 253000-324000 kr.

Kommentar:

Genomförandetid: Det är riktigt att nya förhållanden av stor allmän vikt ska ha tillkommit för att den gamla detaljplanen ska kunna ändras, om någon berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen. De rättsfall som finns ger inte en helt tydlig bild av vilka som kan anses vara berörda fastighetsägare i lagens mening men kommunen bedömer att det är fastighetsägare som har bygg rätt inom planområdet. Däremot kan alltid synpunkter från berörda utanför planområdet prövas utifrån andra paragrafer.

Fastighetsvärde: Fastigheterna i närområdet kommer att ha kvar sjöutsikt även om ny bebyggelse tillkommer enligt planförslaget, främst mot den öppna delen av Salen öster om planområdet. I viken närmast järnvägen blir sjöutsikten begränsad i förhållande till dagsläget så som fastighetsägarna påpekar.

Närheten till en mer utvecklad och upprustad park och strandmiljö samt till eventuell handels- och caféverksamhet är något som kommunen tror kan skapa mer värden i området. Byggnationen måste ses i sin helhet tillsammans med omdaning av området som redan har påbörjats, med resecentrum och satsning på Sjöparken. Dessa åtgärder tillsammans motiverar starkare en satsning än om det inte skulle skett någon förändring av markanvändningen i området.

Olle och Mary Åkesson, Timmervägen 24

Fastighetsägarna/boende skriver att bullret från järnvägen har ökat markant. Bullerskydd är nödvändigt.

Vidare skriver fastighetsägarna att viken ska rensas innan tanke på byggnation av trevåningshus.

Kommentar:

Buller: Se kommentar till Ingela Fure, under Buller.

Rensning: Kommunen arbetar med frågan om rensning och röjning i Sjöparken och dess stränder. Kommunen har ansökt om pengar för ett så kallat LONA-

projekt som ska utreda vad borttagning av vass ger för konsekvenser på vattnets kvalitet och var det kan tas bort innan röjningen kan ske. Se även svar till Håkan Hellqvist, under Centrum/park.

Anna Johansson Palm, Timmervägen 30

Fastighetsägaren motsätter sig byggandet av höghus i Sjöparken och framför att åsikterna från samrådet kvarstår.

Fastighetsägaren är orolig för hur kommunens planer kommer påverka känslan av att bo på landet, möjlighet till avkoppling och lugnet i området. Fastighetägaren har kunnat se Salen från sin altan med bara parkytor emellan.

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

Vidare menar fastighetsägaren att skuggningen från husen innebär långa timmar med skugga 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 upplever skillnaden som markant. Godstågen som passerar på nätterna 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.

Kommentar:

Om parkens utveckling se svar till Håkan Hellqvist under Centrum/park.

Hushöjd: I centrala delar av tätorter är det rimligt att lite högre bebyggelse uppförs. Det är förståeligt att närboende reagerar på förändringar i sin närmiljö men en satsning på fler bostäder ger även ekonomiska förutsättningar att utveckla parken i övrigt. Ett hus med flera våningar innebär inte per automatik att lugnet försvinner i området utöver marginell ökning av biltrafik på Sjögatan. Gångbron och fler bostäder medför däremot mer liv och rörelse i parken vilket är positivt ur trygghetsaspekt. Se även svar till Håkan Hellqvist under Centrum/park. Planförslaget ändras inte avseende antal våningar.

Skugga: Se svar till Ingela Fure under Skugga.

Buller: Se svar till Ingela Fure under Bullerskydd.

Jan-Åke Johansson, Timmervägen 30

Fastighetägaren motsätter sig byggande av 5,6 eller 7 våningshus i Sjöparken och kan inte förstå att man skall exploatera den enda natursköna plats som finns inom Alvesta tätort.

Istället förslår fastighetsägaren att sjön muddras och ett parkområde skapas till gagn för alla boende i Alvesta, istället för några enstaka hyresgäster.

Fastighetsägaren föreslår vidare en liten restaurang, båthamn och en liten badplats. Vid Kloster kan man bygga en bro och på så sätt skapa ett promenadstråk runt sjön. Fastigheterna bör byggas längs med Växjövägen, så de boende får en lugnare och naturskönare miljö. Man binder på så sätt ihop de båda "Salenvikarna" med centrum i Alvesta.

Att bygga höghus i Sjöparken förstör närmiljön för nu boende i anslutning till parken, på det sätt att utsikt och den lugna miljön förstörs för många. Om höghusen varit byggda idag, hade vi haft flera i området som inte bosatt sig här menar fastighetsägaren.

Enligt plan och bygglagen (2012:900) 4:39 skall nya förhållanden av stor allmänvikt tillkommit för att den gamla detaljplanen skall kunna ändras och sådana har ej tillkommit påpekar fastighetsägaren.

Kommentar:

Hushöjd: Se svar till Anna Johansson Palm under Hushöjd och till Håkan Hellqvist under Centrum/park.

Parkutveckling: Det är en endast begränsad markyta intill Sjöparken som föreslås bebyggas. Det finns ett behov av lägenheter i centrala Alvesta och en kombination av bostäder i ett attraktivt läge och en utveckling av stranden och parken för allmänheten kan skapa en mer aktiv och levande park. Se även utförligare svar till Håkan Hellqvist, under Centrum/park.

Bebyggelse längs Växjövägen: Ett område för byggnation öster om Salen finns utpekad i kommunens översiktsplan och idén är därför inte främmande. Det handlar dock om ett annat läge och kan inte erbjuda den närhet till centrum som detta planförslag gör. Det finns idag ett behov av lägenheter nära centrum i kommunens tätorter.

Genomförandetid: Se svar till Eva och Håkan Engdahl

ÖVRIGT

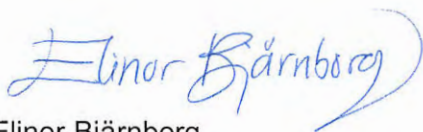
Trots att en utställning redan har genomförts kommer en ny utställning att krävas eftersom förslaget behöver omarbetas.

Syftet kompletteras med avseende på promenadstråk och bryggor.

I utvecklingsarbetet med Sjöparken har frågan om båtbygga och båtiläggningsplats aktualiserats. Den båtiläggningsplats som anlades vid reningsverket när båtiläggningsplatsen i Sjöparken togs bort fungerar inte önskvärt. Därför avsätts i planen utrymme för att på nytt uppföra en båtiläggningsplats. Även ett område för bryggor tas med i planen även om det inte ännu finns förslag på hur de skulle kunna placeras och utformas.

Sammanfattning och förslag till beslut: Se inledningen.

2013-04-23



Elinor Bjärnberg

Planarkitekt

Detaljplan för Sjöparken - Byggrätt och strandkant i Alvesta tätort

UTLÅTANDE över utställningen av reviderat förslag 2013

SAMMANFATTNING

Det reviderade planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2013-06-10 – 2013-07-08. Under utställningstiden har 4 yttranden utan synpunkter och 11 yttranden med synpunkter inkommit.

Länsstyrelsens granskningsyttrande

Länsstyrelsen framför försiktighetsåtgärder som bör beaktas vid byggnation med hänsyn till föroreningar i porluft och grundvatten. Under prövningsgrunder påpekar länsstyrelsen att fördröjningsmagasin i översvämningsskänsligt område kommer att få dålig funktion, att det ska finnas en fri passage på land där strandskyddet inte upphävs, att det krävs precisering av bryggors omfattning och lokalisering eller att strandskyddet ligger kvar i vattenområdet, samt att källare under marknivån inte får finnas.

Under prövningsgrunden hälsa och säkerhet/ buller framför länsstyrelsen att det inte är självklart att avsteg från angivna bullerriktvärden föreligger och att den illustrerade byggnaden inte klarar kraven på tyst eller ljuddämpad sida. Länsstyrelsen gör dock bedömningen att det finns fog för avsteg om man kan klara bullernivåerna för tyst eller ljuddämpad sida och att det inom byggrättens ram finns goda möjligheter att skapa en bebyggelse som uppfyller kraven på bullernivåer.

Övriga synpunkter

Även Trafikverket framför synpunkter på bullerfrågan och kan inte godta ny bebyggelse vid södra stambanan som inte uppfyller riktlinjerna för buller. Trafikverket anser att avsteg från riktvärdena inte kan göras i Alvesta.

Nämnden för myndighetutövning framför att balkonger bör placeras på tyst sida samt anger försiktighetsåtgärder som bör beaktas vid utformningen med hänsyn till markförorening.

Flera i området framför synpunkter på skötsel och förslag på olika aktivitetsytor i planområdet och i närområdet. Synpunkter lämnas även på pågående arbeten med gångväg. Krav på bullerskydd för befintliga hus framförs.

Några närboende anser att båtilläggningsplatsen inte bör ligga i parken och någon att den bör läggas längre söderut i parken.

Några närboende framför att området endast ska vara till för rekreation och mot-sätter sig byggnation. Risk för ökat slitage, den planerade bebyggelsens höjd,

skugga, begränsad utsikt, minskning av fastighetsvärde, ökad betongkänsla och att parkens öppna yta försvinner är argument för detta. Synpunkter framkommer även om att tillåta färre antal våningar, förskjuta bebyggelsen närmare järnvägen samt att det inte finns behov av affärs- och kontorlokaler. En närboende framför att parkeringslösningen inte är bra samt ger förslag på utformning av parkeringsmöjligheter och förslag om gaslarm. I ett anonymt yttrande hänvisas till andras platser att bygga på samt framförs synpunkter om läget avseende järnvägen, sankhet, fågelliv och strandskydd.

Kommunens bedömning och fortsatt handläggning

Till följd av länsstyrelsens synpunkter ändras utbredningen av det område där strandskydd upphävs så att strandskyddet ligger kvar i vattenområdet och inom fri passage på land. Länsstyrelsens övriga synpunkter hänskjuts till ett genomförandeskede. Synpunkt om bestämmelse mot källare tillmötesgår ej.

Avseende buller görs igen förändring i planbestämmelserna men planbeskrivningen kompletteras avseende balkonger.

Utformning med hänsyn till markförorening tillhör ett genomförandeskede.

Synpunkter kring skötsel och aktiviteter och annat kring parkmiljön utanför planområdet behandlas inte vidare i planskedet men tas omhand i andra sammanhang.

Möjligheten till båtiläggningsplats tas inte bort från planen. Exakt placering tillhör ett genomförandeskede.

Höjdbegränsningen på bebyggelsen ändras inte och synpunkterna bemöts. Någon ändring görs inte gällande reglering av parkering. Larm tillhör ett genomförandeskede. Platsens lämplighet för byggnation har i olika aspekter prövats genom planprocessen.

Samtliga inkomna yttranden från utställningen av det reviderade planförslaget har närmare redovisats nedan och synpunkterna har kommenterats och bemötts. Synpunkterna som inkommit under samråd och tidigare utställning har tidigare presenterats för nämnden för samhällsplanering i en samrådsredogörelse respektive utlåtande.

Förvaltningen för samhällsplanering anser att inkomna synpunkter inte föranleder sådana ändringar av planförslaget att det krävs en ny utställning.

Ärende överlämnas till Nämnden för samhällsplanering som föreslås avsluta

- **Att godkänna detaljplanen, upprättad 2013-04-23 rev 2013-08-19, med tillhörande gestaltningsprinciper, och överlämna den till kommunfullmäktige för antagande med stöd av plan- och bygglagen (äldre PBL 1987:10) 5 kap, 29 §.**

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att skapa bebyggelse för bostäder, hantverk, handel och kontor i ett attraktivt läge nära kommunikationer, centrum och fin parkmiljö vid sjön Salen. Syftet är också att göra anslutningen till sjön till en tillgång för orten

och besökare av resecentrum genom att skapa ett promenadstråk med torg och bryggor m.m. vid vattnet.

REDOGÖRELSE FÖR UTSTÄLLNINGEN

Planen har varit utställd för granskning tiden 2013-06-10 – 2013-07-08. Under utställningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på:

Kommunhuset, Centralplan 1, Alvesta

Biblioteket i Alvesta

Utställningen kungjordes i lokaltidningen och samtliga sakägare och remissinstanser har fått fullständiga handlingar. Utöver detta har missiv sänts enligt sändlista. Planförslaget har också funnits på kommunens webbplats www.alvesta.se

INKOMNA YTTRANDE I ÄRENDET

Yttranden utan erinran:

Regionförbundet Södra Småland

Polisen

E.ON Elnät Sverige AB

Yttranden utan erinran men med kommentar:

Värendes Räddningsjänstförbund

Yttranden med erinran:

Länsstyrelsen

Trafikverket

Nämnden för Myndighetsutövning

Jonas Karlsson och Charlotte Eriksson, Timmervägen 34

Ingegerd Leek och Ingemar E:son Leek, Engagatan 30

Jan-Åke Johansson, Timmervägen 30

Staffan Johansson, Timmervägen 27

Vernes och Azra Basic, Timmervägen 28

Elly Almqvist, Industrigatan 2

Anna Johansson Palm, Timmervägen 30

Anonymt yttrande undertecknat "En medborgare"

De inkomna synpunkterna redovisas här i sammanfattad form.

Värends räddningstjänstförbund

Räddningstjänsten konstaterar att byggrätten har förlagts på ett längre avstånd från järnvägen. Detta är gynnsamt ur risksynpunkt med avseende på järnvägsolyckor med t. ex. farligt gods.

Av utställningshandlingarna framgår att häyn tagits till riskanalysens rekommendationer.

Länsstyrelsen

Då arbetet med detaljplanen har påbörjats före den 2 maj 2011 handläggs ärendet enligt den tidigare gällande lagstiftningen i PBL.

Förorenad mark

Länsstyrelsen konstaterar att det nu på plankartan under rubrik Byggnadsteknik finns en planbestämmelse som anger: *Byggnation ska utföras så att inträngning av markporluft förhindras.* Detta är särskilt viktigt för bostäder där byggnader planeras. För att reducera risk för exponering bör även kontinuerlig provtagning av inomhusluften med avseende på klorerade alifater utföras. Eventuellt måste provtagning göras av vatten som läns pumpas vid byggnation och detta sannolikt tas omhand, då vattnet kan innehålla föroreningar. Byggnadsåtgärder som riskerar att ändra strömningsriktningar för grundvatten i betydande utsträckning bör undvikas vid byggandet.

Prövningsgrunder enligt 12 kap. PBL

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Av planhandlingarna framgår hur gällande miljö kvalitetsnormer för luft och vatten har iakttagits. Då den fördröjningsdamm för dagvatten för intilliggande nybyggd parkering inte räcker till för att ta emot mer vatten anger planbestämmelsen n1 inom kvartersmarken att *Dagvatten från hårdgjorda ytor ska fördröjas inom tomtmark.*

En anläggning av ett fördröjningsmagasin på ett översvämningsskänsligt område gör att magasinet kommer att få dålig funktion i samband med höga vattenstånd då den behövs som bäst. (ingen tillgänglig volym om den inte anläggs helt tät och oberoende av omgivningens grundvattennivå och sjöns nivå).

Strandskyddsområde enligt 7 kap Miljöbalken

Parkområdet

Länsstyrelsen kan se att det utifrån större markarbeten som redovisas inom användningen PARK finns fog för kommunens besluta att strandskyddet ska upphävas inom parkområdet. Länsstyrelsen vill dock erinra om att det i den nya strandskyddslagstiftningen finns krav på det som kallas "Fri passage" enligt Miljöbalken kap7 §18f och som inte ska ingå i ett upphävande av strandskyddet i syfte att säkerställa allmänhetens tillgänglighet och bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten (MB kap7 §15). Bredden på den fria passagen är inte definierad i lagtext men bör enligt propositionen vara några tiotal meter från stranden. En naturlig avgränsning av den fria passagen skulle möjligen kunna vara t.o.m. den befintliga/planerade gång- och cykelväg som anges i planens illustration. Detta innebär dock att inom den fria passagen måste eventuella

anläggningar, byggnader, trädfällningar och omfattande markarbeten föregås av ett dispensförfarande av strandskyddet.

Vattenområdet

Länsstyrelsen ställer sig tveksam till den angivna totala ytan för bryggor (1000 kvm). De i illustrationen angivna bryggorna har en total yta av ca 200 kvm. En total utbyggnad av 1000 kvm skulle innebära att ca 25 bryggor (20x2 m) skulle kunna byggas inom planens vattenområde. Länsstyrelsen anser att denna tilltagna yta inte är motiverad och att en sådan utbyggnad inte kan ligga till grund för ett upphävande av strandskyddet inom hela vattenområdet.

Ett upphävande av strandskyddet inom vattenområdet kräver enligt länsstyrelsen att omfattning och lokalisering av bryggor preciseras på plankartan och med en bestämmelse så att upphävande begränsas till dessa områden. I annat fall bör uppförande av tillkommande bryggor avgöras genom ett dispensförfarande.

Länsstyrelsen erinrar om all grävning och schaktning inom vattenområdet utgör vattenverksamhet och kan vara tillståndspliktigt enligt 11 kap Miljöbalken. Även byggnader som uppförs kan vara tillståndspliktiga enligt 11 kap.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion.

Buller

Länsstyrelsen kan inte se att det är självklart att förutsättningarför avsteg från angivna bullerriktvärden föreligger. Varken motivet "bebyggelse i centrala delar av städer eller större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, t. ex. ordnad kvartersstruktur" eller "komplettering av befintlig bebyggelse alternativt ny tätare bebyggelse med ordnad kvartersstruktur utefter kollektivtrafikstråk i större städer" känns klockrena i detta fall.

Kommunen har valt att göra en bullerberäkning utifrån en i planhandlingarna illustrerad byggnad, vilket innebär att bullersituationen som redovisas är kopplad just till denna byggnad. Av den redovisade bullerutredningen drar länsstyrelsen slutsatsen att med den angivna byggnaden uppnår man inte kravet på högst 60 dBA för den "bullriga sidan" för att nya byggnader ska kunna byggas med tillgång till tyst sida. Bullernivån ligger i spannet mellan 60-65 dBA vilket innebär avstegskategorin där bostäder endast medges i vissa fall om tyst sida kan åstadkommas. I det illustrerade fallet ligger den tysta sidan mot sydost med ekvivalenta bullernivåer vid fasad mellan 45-55 dBA och mot nordost mellan 45-57,5 dBA medan södergaveln ligger på högst 45 dBA. D.v.s. man uppnår inte kraven varken på tyst sida (<45 dBA) eller ljuddämpad sida (<50 dBA).

Eftersom det mesta bullret kommer från tågtrafik blir maxvärdena för buller särskilt viktiga att hantera. Den dimensionerande faktorn blir troligen godstågen som i antal beräknas bli ca 90 tåg/dygn med en medellängd på ca 400 m och där troligtvis en stor del av dessa går på natten. Även här ligger värdena för den illustrerade byggnaden i överkant av riktvärden för uteplats (>70 dBA) vilket endast uppnås i ett mycket begränsat område men tillräckligt för att klara balkonger och uteplatser vid tysta sidor.

Länsstyrelsens bedömning av avsteg p.g.a tyst sida:

Meldestora och större järnvägsorter har en svår situation när det gäller hanteringen av bullerstörningar från järnvägen som i många fall är den ursprungliga orsaken till att orten kommit till stånd och vuxit. Järnvägen blir en förutsättning för

och en del av tätorten eller staden och kan därmed inte tänkas flyttas till annat läge. Tätorten Alvesta har i sina centrala delar en tät rutnätsstruktur och den nu presenterade detaljplanen skulle även kunna medge en utbyggnad med en sådan struktur i ett läge som ligger i direkt anslutning till ett kollektivtrafiknav för tåg och bussar. Därmed skulle förutsättningar för avsteg finnas.

I det illustrerade bebyggelsealternativet har dock områdets attraktiva läge mellan centrum och sjön Salen, med tillgång till parkområde med strandläge och utblickar över sjön, inneburit att alternativet tät stadsstruktur fått stå tillbaka för en solitär hög byggnad. Troligen med samma befolkningstäthet som i en stadsstruktur. Länsstyrelsen gör därmed bedömningen att det finns fog för avsteg från huvudregeln avseende bullerriktvärden förutsatt att man kan klara bullernivåerna för tyst sida eller åtminstone ljuddämpad sida.

Länsstyrelsens bedömning av bullerkrav med tyst sida:

Den illustrerade byggnaden har en bottenyta på ca 650 kvm medan kvartersområdet med byggrätt för bostäder är ca 3000 kvm vilket med angiven exploateringsgrad på 30 % skulle ge en byggrätt på ca 900kvm.

Länsstyrelsen kan konstatera att den i planen illustrerade utbyggnaden inte uppnår de krav som ställs på ekvivalenta bullernivåer vid fasad varken för tyst sida eller ljuddämpad sida. Länsstyrelsen gör dock bedömningen att det inom den redovisade byggrättens ram finns goda möjligheter att skapa en bebyggelse som uppfyller dessa krav på bullernivåer. Eftersom kommunen enligt PBL är den planerande myndigheten ligger det på kommunens ansvar att i sin bygglovshandling se till att tillkommande bostadsbebyggelse inom byggrättens ram uppfyller de krav som gäller för tyst (ljuddämpad) sida både utanför och inom byggnaderna.

Översvämning

Länsstyrelsen konstaterar att det finns en planbestämmelse m_1 som anger att *byggnad ska utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivå +143,9 RH2000 (+143,8 RH70) inte skadar byggnaden.*

Tidigare planbestämmelse om att *Källare får ej inredas* har tagits bort och hänvisning görs till bygglovsprövningen.

Länsstyrelsen anser att ovan redovisade planbestämmelse är tillräcklig men anser dock fortsatt, med hänsyn till översvämningsrisken, att en planbestämmelse lydande *Källare under marknivån får inte finnas ska införas på plankartan.*

Kommentar

Förorenad mark: Synpunkt om provtagning och grundvatten tas med till ett genomförandeskede.

Miljö kvalitetsnorm: I och med byggnation kommer byggrätten att fyllas ut och marknivån för byggrätten höjs på så vis. Därmed skapas möjligheter att anlägga frödröjningsmagasin ovanför sjöns vattennivå. Utfyllnadsmaterialet kan utnyttjas som infiltrationsanläggning men även slutna underjordiska magasin kan vara aktuellt. Vid höga flöden krävs dock att vatten kan rinna till sjön genom breddavlopp. I byggrättens sjönära läge har inte dagvattenfördröjningen till funktion att avlasta det allmänna ledningsnätet utan att i normalläget begränsa tillförseln av föroreningar från byggrätten, främst från parkeringsytor. Det är endast vid ex-

trema flöden som örenat dagvatten från byggrättens hårdgjorda ytor kommer att nå sjön.

Strandskyddsområde: Länsstyrelsens synpunkt om fri passage tillmötesgår genom att ändra gränsen till strandskyddsupphävande i park så att strandskyddet gäller för ett område som motsvarar till och med gångvägen/gång- och cykelvägen utmed sjön.

För vattenområdet ändras de administrativa bestämmelserna så att strandskydd gäller för vattenområdet. Preciseringsen av bryggornas storlek tas bort. Således provas bryggornas storlek och läge vid ett dispensförfarande.

Översvämning: Bestämmelse om Ej källare införs inte. I planbeskrivningen framgår att källare inte är lämpligt.

Trafikverket

I det reviderade planförslaget har bullerutredningen kompletterats och anpassats till framtida trafik år 2030, vilket är i enlighet med de önskemål Trafikverket tidigare framfört. Den planerade nya byggnaden har i det nya förslaget placerats något längre ifrån stambanan.

Ur Trafikverkets synpunkt är det sett till denna detaljplan bullerfrågan som återstår att lösa.

Södra stambanan är av riksintresse och enligt Trafikverkets uppfattning riskerar lokalisering av bebyggelse i bullerutsatta lägen att påverka riksintresset negativt.

Trafikverket redovisar i yttrandet riksdagensriktvärden för trafikbuller. Den nya byggnaden/byggrätten är exponerad för betydligt högre bullernivåer från järnvägen, 63 dBA ekvivalent resp 77 dBA maximalt, än gällande riktvärden.

Det bör också betonas att Södra Stambanan är frekvent trafikerad hela dygnet med övervikt av persontåg dagtid och godståg nattetid. Trafikverket redovisar en tabell för trafikering på Södra stambanan 2011 i yttrandet. Utslaget på dygnets alla timmar blir det i snitt ca 6,5 tåg/timme och under natten 4,4 tåg per timma varav de flesta tåg nattetid är godståg. Till detta kommer förväntad trafikökning och de aktiviteter som sker inne på bangården såsom tomgångskörning, växling m.m.

I planhandlingen föreslås att avsteg ska göras från riktvärdena från buller. Trafikverket anser att Alvesta inte är en ort där förhållandena är sådana att avsteg kan tillämpas eftersom avsteg endast är tillämpligt i större orter/städer. Även om avstegsfallet skulle tillämpas i Alvesta så är bullersituationen på denna plats enligt verkets uppfattning sådan att inte heller avstegsfallet är möjligt att använda här. Trafikverket anser att vid avsteg där ekvivalentnivån överstiger 60 dBA så ska tyst sida kunna uppnås (≤ 45 dBA). I den redovisade planhandlingen har det ej visats att detta är möjligt. Varken de riktvärden som riksdagen anger eller vad som gäller för avsteg uppnås.

Kommunen är planerande myndighet. De riktvärden som finns för trafikbuller och som anges i riksdagens proposition 1996/97:53 ska följas vid planering av ny bebyggelse för att uppnå en god bebyggelsemiljö. Skulle kommunen välja att tillämpa någon form av avstegshantering samtidigt som god boendemiljö fortfarande kan uppnås så anser Trafikverket att kommunen ansvarar för eventuella bullerstörningar i framtiden till följd av dessa avsteg. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av plane-

ring kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

Trafikverket kan inte godta att ny bebyggelse placeras intill Södra stambanan som inte uppfyller de riktlinjer som finns för buller.

Kommentar:

Kommunen har genom utredning visat att det går att uppnå ljuddämpad sida och därmed bedömer förvaltningen för samhällsplanering att senare kostnader för bullerskydd inte kommer att uppstå. Utifrån exemplet i bullerutredningen kan ljuddämpad sida uppnås för samtliga lägenheter om man utformar lägenhetsfördelningen på ett bra sätt.

Nämnden för Myndighetsutövning

Föroreningar: I planbeskrivningen anges att ett fåtal punkter med metaller som svagt överskrider halterna för känslig markanvändning har påträffats i parkremsan närmast sjön. Det är viktigt att tänka på tillgången till detta område. Lekande barn ska inte kunna få i sig förorenad jord. Ätbara träd och buskar bör inte planteras inom det aktuella området.

Ljud: Med avseende på ljud bör god boendemiljö kunna uppnås om bostäderna placeras i östra delen, om byggnadernas form och placering utformas så att en tyst eller ljuddämpad sida skapas. Riktvärdena för buller utomhus bör inte överskridas. Åtgärder bör vidtas för att klara dessa, så att klagomål undviks i framtiden. Eventuella balkonger bör placeras på tyst sida av byggnaden.

Kommentar:

Föroreningar: Detaljerad utformning av parkremsan vid stranden görs vid ett genomförandeskede och då ska dessa synpunkter beaktas. Detta införs som information i gestaltungsprinciperna tillhörande planen.

Ljud: I planbeskrivningen läggs till att balkonger om möjligt bör läggas på den ljuddämpade sidan. Se även kommentar till Länsstyrelsen och Trafikverket.

Jonas Karlsson och Charlotte Eriksson, Timmervägen 34

Fastighetsägarna refererar till tidigare inlägg och öskar åter att kommunen tar en fördjupad dialog med närliggande grannar och gör rätt investering och i rätt turordning.

Gångbron och parkeringen har blivit bra, men mycket detaljer finns kvar att lösa för att ge ett totalt snygg och intryck av området.

Att lösa idag: plantering och grönytor vid Netto är slarviga, urusel halvrandell vid Industrigatan – Timmervägen, tveksam placering på gatubelysning, stängsel mot bangård saknar utlovad plantering/häck, grusgångar saknar avgränsning mot grönytor, rivningstomter saknar skötsel, elhus är fullt och klottrat, ställ krav på banverket att sköta sitt område längs med vägen till reningsverket, Grundet och öarna vid Kärleksbron behöver rensas upp.

Att lösa imorgon:

Fastighetsägaren undrar vad som är meningen med de pinnar som nu är utplacerade längs gångvägen. Fastighetsägarna föreslår att man belägger en väg från Kärleksbron in till Timmervägen, så man kan dra en rullväska där, istället för att göra om grusgången längs sjön.

Det ser ut som ett virrvarr av småvägar skapas i området vid föreslagen båtiläggningsplats.

Båtramp bör ligga vid "Grundet", ett stycke bort från bryggorna och ha bom och lås som hanteras av aktiv bryggförening där medlemmarna tar ett stort eget ansvar. Annars kommer rampen att användas för biltvätt, hundtvätt, iläggning av icke sjövärdiga båtar och andra projekt. Båtarna ska kunna färdas av egen kraft från ramp till brygga. Iläggning på illustrerad plats verkar inte genomtänkt. En eventuell ramp bör ligga söder om tilltänkt båtbygga. Två bryggor verkar kostbart. Det är intressant att skapa stora planer och snygga miljöer men det bra av intresse om viken rensas från vass, sediment och annat skräp. Idag kan man endast komma in med kanot eller roddbåt.

Det är viktigt att i detalj planera viken närmast järnvägen innan planen kan fastslås.

Fastighetsägarna anser att det planerades huset ser bra ut men man bör undersöka om inte byggnadskroppen kan ligga närmare bron och skifta plats med parkeringen så man får ett trevligare intryck från norr. De högsta delarna av huskroppen ska ligga närmast järnvägen. Ågandeformen av hus ska vara boränter.

Fastighetsägaren undrar om en badplats och bastu kan skapas vid udden vid Lekarydsåns utlopp i salen.

Fastighetsägarna är i det stora hela för en utveckling av området men menar att det måste ske med omtanke, realistiska planer kopplade till verkliga finansiella lösningar. Snabba små fix blir tyvärr dyrt i längden.

Fastighetsägarna undrar även om datumet för ett möte den 13 juni var ett missstag då de fick planen i posten endast tre dagar tidigare.

Kommentar:

Dialog: Ett utvecklingsarbete för Sjöparken och norra Salen pågår. I detaljer som rör de närboende kommer kommunen kontakta dessa.

Åtgärder idag: Synpunkter på skötsel i närområdet har mottagits och vidarebehandlingar till respektive ansvarsområde.

Båtiläggningsplats och bryggor: Detaljerad utformning har inte gjorts i detta skede eftersom det berör ett genomförandeskede. Placering av båtiläggningsramp får enligt planförslaget göras någonstans inom område a₂ på plankartan, alltså är det möjligt att flytta den söderut om det visar sig vara bättre. Likaså kan vägarna utformas annorlunda. Var eventuell brygga eller brygga ska ligga är inte heller utrett i detta skede.

Vassrensning och eventuell möjlighet muddring: Liknande synpunkter har inkommit från flera närboende under planprocessen och frågorna har tagits upp och kommer ses över i fortsatt utvecklingsarbete för Sjöparken och norra Salen. Det är riktigt att det krävs fysiska åtgärder för att få till en fungerande båtbygga m.m. Detaljplanen ger de planmässiga förutsättningarna men därtill kommer politiska beslut, undersökningar, tillstånd, detaljprojektering och ekonomiska förutsättningar som inte finns idag. I och med planen tas dock ett första steg i denna riktning. Muddring finns på den politiska agendan.

Gångvägen: Som de närboende fått mer information om separat så uppgraderas gångvägen till gång- och cykelväg som en del i att utveckla Sjöparken och kom-

munikationsstråken inom Alvesta. Detta är inte en fråga som rör själva detaljplanen.

Husutformning: En förskjutning av nytt bostadshus närmare järnvägen har visat sig inte vara möjlig på grund av att bostäderna inte skulle klara de bullerriktvärden som finns. Däremot finns möjligheten att uppföra byggnad med kontor, handel och hantverk i delen närmare järnvägen eftersom sådan verksamhet inte är lika bullerkänslig som en boendemiljö.

Det finns möjlighet att lägga de högsta delarna mot järnvägen men för att göra planen flexibel för olika lösningar är högsta tillåtna antal våningar lika på båda delar av byggrätten. Det illustrerade huset är endast ett exempel på utformning. Byggnadskroppens form bestäms först i och med bygglovskedet.

Avseende önskemålet om borätter kan inte en detaljplan reglera boendeformen.

Synpunkterna om badplats och bastu tas med för beaktande vid fortsatt utvecklingsarbete av Sjöparken.

Möte: En missbedömning gjordes i tid mellan kallelse och mötestid. Samtliga närboende har dock fått planhandlingar alternativt fått information om var planhandlingar har funnits tillgängliga.

Ingegerd Leek och Ingemar E:son Leek, Engagatan 30

Fastighetsägarna menar att ett höghus i Sjöparken vore högst olämpligt. De menar också att det skulle medföra avsevärt slitage på grund av många fler boende.

Fastighetsägarna anser att området även i framtiden bör reserveras för enbart rekreation innefattande promenader, spel, fiske, båtaktiviteter och bad m.m. Området är redan idag mycket vackert och utgör en nödvändig lunga för tätorten Alvesta. Anlägg gärna bouldbana, tennisbanor, strandvolleybollplan, sedwaybana, sandstrand med bryggor.

Det finns inget behov av ytterligare kontors- eller affärslokaler, menar fastighetsägarna, då alltför många lokaler redan gapar tomma i tätorten. Boende kan skapas på hur många ställen som helst utom vid Sjöparken.

Ägna mer tid och planläggning av andra delar av Sjöparken, t ex de öar vid träbron som idag utgör skamfläckar för kommunen. Nedskräpningen på dessa områden är extrem. Offentlig toalett måste även snarast ordnas i Sjöparken.

Kommentar:

Slitage: Sjöparken är en fin plats med centralt läge i Alvesta som är till både för boende i närheten och övriga tätortsbor och besökande. Ett utvecklingsarbete för Sjöparken har påbörjats och bland annat har gångvägen (som numera även är cykelväg) förbättrats. Därmed blir det attraktivare att röra sig i parken samtidigt som risken att slitaget runt om gång- och cykelvägen minskar eftersom den inte längre är så sankpartier. Även ytor för olika aktiviteter kan bli aktuellt på sikt och utformningen får då anpassas efter den användningsfrekvens som man tror att parken kommer få.

Parkområdet: Sjöparken är ämnad för rekreation även i framtiden, med promenadstråk som finns redan idag, men även eventuellt båtaktiviteter, fiske, bad och olika spelytor. I och med byggnation tillkommer även en annan typ av rekreativ miljö i form av vattentorg och vattentrappa.

Kontors- och affärslokaler: Detaljplanen styr att det får finnas bostäder, handel, hantverk och kontor. Det ger möjlighet för den som vill etablera någon av dessa verksamheter att få bygga lokaler för det. Detaljplanen tillåter en begränsad yta för handel och motsvarar endast en begränsad yta av handelsytorna i centrum. Platsen innebär ett fint läge för uteservering för t ex café eller restaurangverksamhet. För kontor är närheten till resecentrum en fördel.

Alternativa platser för boende: Det råder idag brist på bostadslägenheter i Alvesta. Det finns få platser som kan bebyggas i centralt läge. Platsen framför parkeringen vid Sjöparken är en plats som erbjuder både närhet till rekreation, centrum med den service som finns där och till kommunikationer, på ett sätt som andra platser saknar. Platsen är därför attraktiv för bebyggelse.

Skötsel: Synpunkter på skötsel i närområdet har mottagits och vidarebefordras till respektive ansvarsområde. Förslag om offentlig toalett tas med för beaktande i fortsatt utvecklingsarbete för Sjöparken.

Jan-Åke Johansson, Timmervägen 30

Fastighetsägaren skriver att denne refererar till tidigare inlägg.

Fastighetsägaren saknar fortfarande bullervall efter brobygget och upplever skakningar i väggarna när godstågen växlar på stationen. Fastighetsägaren menar att det är dags att slutföra den gamla detaljplanen.

Att planera en båtramp mitt i parken vore att förstöra parken med parkerade bilar vid fastighetägarens tomtgräns, okynneskörning, biltvättning och iläggning av icke sjövärdiga båtar, menar fastighetsägaren. Båtramp bör läggas vid reningsverket och en liten båthamn kan byggas längs vägen till reningsverket. Det skulle ge ett exklusivt intryck för förbipasserande tågresenärer och skapa en marin samlingsplats i centrum av Alvesta.

Fastighetsägaren lämnar även synpunkter på den cykelväg som håller på att göras om i Sjöparken och menar att asfaltera den är att förstöra den gröna miljön. Man bör även se var människor har sina promenadstråk för att motverka vägbyggen som inte kommer att utnyttjas.

Man bör satsa på att göra en badplats vid en av uddarna, kanske bygga en scen och skapa en grön samlingsplats i Alvesta.

Båda vikarna bör muddras och rensas från vass. Gräsområdena bör skötas och inte misskötas som nu. En ombyggnad och uppfräschning av Sjöparken kräver att kommunen tar sitt ansvar och sköter det löpande.

Kommentar

Bullerskydd: En bullerutredning som omfattade även befintliga hus gjordes i början av planprocessen, 2011. Denna visade att förslaget bullerplank vid järnvägen inte skulle ge någon dämpning på det avstånd som bebyggelsen ligger och att bullernivåerna till största del ligger inom riktvärdena för de befintliga husen på Timmervägen, dock inte överallt och riktvärdena innebär inte att det är tyst. Eftersom ljudet bör dämpas så nära källan som möjligt förefaller det inte möjligt att skapa ett effektivt bullerskydd inom det aktuella planområdet. Skulle framtida trafik kräva bullerskyddsåtgärder kan delar av parkmarken användas till det.

Båtramp: Fastighetsägaren har i tidigare yttrande föreslagit båthamn vid Sjöparken. Även om kommunen ser en båthamn som lite för stort för Sjöparken är en brygga med några båtar ett välkommet inslag i parken. Då kan det även vara

lämpligt att ha båtiläggning i närheten, men även annan plats utanför parken kan vara möjlig. Det är dock viktigt att utformningen görs så att parkering sker på avsedd plats. Se även svar till Jonas Karlsson och Charlotte Eriksson

Cykelväg: Se svar till Jonas Karlsson och Charlotte Eriksson

Badplats och scen: Förslagen tas med för beaktande vid fortsatt utvecklingsarbete av Sjöparken men hanteras inte inom detaljplanens ramar.

Muddring och vassrensning: Se svar till Jonas Karlsson och Charlotte Eriksson

Skötsel av gräsytor: Synpunkten har mottagits och vidarebefordras till skötselansvarig.

Staffan Johansson, Timmervägen 27

Fastighetsägaren menar att den nya parkeringen till resecentrum är populär och snart full med bilar på vardagar. Att sälja en del platser till ett nybygge är inget bra sätt att lösa parkeringsplatserna på. Fastighetsägaren menar att garage under huset är en bra lösning eftersom det finns tid att flytta bilarna vid annalkande översvämning. En möjlighet är att bygga carportar i två plan närmast järnvägen där det övre planen kanske inte behöver tak.

Fastighetägaren påtalar att det har hänt flera järnvägsolyckor med gaser eller flyktiga ämnen i Europa i vår och föreslår att det sätts upp gaslarm mot järnvägen som är kopplat till ett ljudligt larm och till räddningstjänsten.

Strandkanten behöver rensas upp.

Kommentar:

Garage och carport: I dagsläget görs bedömningen att källare inte är lämpligt, men visas tekniska lösningar som gör garage fungerande och lämpligt kan det göras en annan bedömning vid bygglovsprövning. Se även svar till länsstyrelsen. Ingen förändring görs i skrivningen om parkeringslösning, enligt svar i tidigare skeden.

Carportar i två plan utan tak på det andra planen skulle kunna vara möjligt med de planbestämmelser som finns men det kan vara svårt att få till ramper. Utformningsfrågor tillhör ett bygglovskede och utreds inte vidare i planskedet.

Larm: Det förefaller vara en bra synpunkt att ha ljudande gaslarm men det är inget som tas med i planen. Synpunkten tas med som förslag till ett genomförandeskede.

Stranden: Se svar till Jonas Karlsson och Charlotte Eriksson

Vernes och Azra Basic, Timmervägen 28

Fastighetsägarna motsätter sig förslaget till detaljplan. Fastigheten kommer att tappa i värde om det byggs sjuvåningshus eller liknande. Utsikten mot sjön kommer drastiskt begränsas då byggnaden täcker större delen av sjön från fastighetsägarnas uterum/altan.

Den här delen av staden är välkänd för den ljuvliga sjöutsikten och parken/naturen och gör Alvesta speciellt. Fastighetsägarna hoppas att den fina parken får vara ifred och lugnet som den för med sig.

Kommentar:

Flervåningshus: Planen ändras inte vad gäller antal våningar.

Utsikt och fastighetsvärde: Fastigheterna kommer att ha kvar sjöutsikt åt öster men just mot viken mot järnvägen blir sjöutsikten begränsad i förhållande till idag.

Kommunen kan inte spekulera i om fastighetsvärdena kommer att öka eller minska till följd av planen. Samtidigt som utsikten till viss del förändras skapas en mer utvecklad och utrustad park och strandmiljö samt eventuell café vilket kan skapa mervärden i området.

Elly Almqvist, Industrigatan 2

Fastighetsägaren emotsätter sig byggnation av flervåningshus med tillhörande garage i Sjöparken. Fastighetägaren vill att Sjöparken bevaras som unikt sjö- och grönområde för nuvarande och kommande generationer.

Det har redan tagits en väsentlig del av området till parkering. I nuläget återstår bara en liten yta av den ursprungliga ängen. Om den bebyggs försvinner Sjöparkens enda öppna grönområde.

Fastighetägaren upplever att det har blivit ett betongkomplex åt ena hållet i Sjöparken medan det är grön miljö, sjö och fågelsång åt andra hållet. Med förslaget skulle betongkänslan ytterligare förstärkas. Det är en koloss som skuggar, skymmer och som estetisk inte passar in alls. Garaget som ritats transparent i fotomontaget är troligen mycket skymmande och stänger in området.

En gräsmatta bevarar däremot området ljus och tillgänglighet för alla och suddar ut kontrasten mellan betong och sjö. Gräsmattan behövs för att ge plats för aktiviteter som boule, utegympa, picknick och grillning, menar fastighetsägaren.

Kommentar:

Flervåningshus: Planen ändras inte vad gäller antal våningar. Nya byggnader med tillhörande bostadsgård samt med strandpromenad och vattentorg för allmänheten kommer att utgöra en ny övergång mellan centrumkaraktär och park.

Garage: De bilder som visas i planen är enbart exempel på hur byggnationen skulle kunna se ut. Garaget i bilden gjordes transparent för att man lättare ska få en överblick över ytornas användning i området. Yttrandet uppmärksammar om att området kan upplevas avskärmat på grund av garaget. Eftersom strandpromenaden mellan nya byggnader och vattnet tvärt om ska locka allmänheten att röra sig där, ändras planen så att inte garaget tillåts att byggas hela vägen fram till tomtgränsen mot strandpromenaden.

Gräsyta: Parkeringen har till största delen byggts på tidigare industrimark, men tillsammans med byggrätten och att en sank del av ängsmarken har tagits i anspråk för damm gör det att området innehåller mindre öppna ängsytor än tidigare men det finns fortfarande stora ytor av ängs/gräsmark kvar. I planarbetet har hänsyn tagits till fastighetsägarens utsikt över öppet fält och den kvarstår i stora delar.

Sett till Sjöparken i sin helhet finns även en stor öppen gräsyta öster om villaområdet som kan användas för olika aktiviteter.

Anna Johansson Palm, Timmervägen 30

Fastighetsägaren emotsätter sig förslaget angående bygget i Sjöparken och menar med hänvisning till tidigare yttranden att höghus inte hör hemma vid Salens strand. Fastighetsägaren uppmanar kommunen att titta på bl a Kalmar som har en regel mot högre byggnader än tre våningar i centrum. Förnya och bygg gärna men se till att det passar in i den småstad som Alvesta är.

Vidare ser inte fastighetägaren båtiläggningsrampen som positivt inslag i parken nedanför fastighetsägarens tomt eftersom det blir biltrafik i parken och parkering kommer att ske på vändplanen även om kommunen anvisar till annan plats. Varför duger inte båtrampen vid reningsverket, undrar fastighetsägaren.

Kommentar:

Våningsantal: Planen ändras inte vad gäller antal våningar. För resonemang kring detta hänvisas till de reviderade utställningshandlingarna under "Konsekvenser av planförslaget" samt tidigare utlåtande.

Båtiläggningsramp: Se svar till Jonas Karlsson och Charlotte Eriksson samt till Jan-Åke Johansson.

Anonymt yttrande undertecknat "En medborgare"

N.N. anser att det finns bättre ställen att bygga på än i Sjöparken, t ex på de färdiga planerna vid Högåsen och Spånenområdet. Skäl att inte bygga i Sjöparken som framförs är att det är nära järnvägen, sankt, finns rikt fågelliv runt Salen, att strandskyddet upphävs och att länsstyrelsen sagt nej.

Kommentar:

De befintliga planerna på östra sidan av Alvesta är färdiga för byggnation men det behövs även centrumnära boende i Alvesta. Problematiken kring järnvägen och närheten till sjön har utretts i planprocessen och har lett fram till ett anpassat förslag. Planområdet ligger i tätorten, är redan i anspråktaget och utgör enbart en mycket liten del av Salens omgivning varför Salens fågelliv inte bedöms påverkas märkbart. Förslaget ändras så att strandskyddet ligger kvar i vattenområde och i delen närmast vattnet, se även svar till länsstyrelsen.

ÖVRIGT

Några redaktionella ändringar och små förtydliganden görs i planen:

Kvartermarken delas upp i BH₁K (Bostäder, handel endast i bottenplan, hantverk och kontor) och B₁H₁K (Endast bostadskomplement, handel endast i bottenplan, hantverk och kontor) där egenskapslinjen tidigare gått. Detta innebär att tidigare egenskapsbestämmelser istället inryms i planbestämmelserna, för tydlighetens skull.

I egenskapsbestämmelsen p stryks preciseringen av avstånd mellan byggnad och tomtgräns för att ge större flexibilitet. För att säkerställa att inte byggnaderna hamnar olämpligt i förhållande till omgivningen införs istället under p Byggnader får inte placeras så att de inkräktar på funktionen av intilliggande gång- och cykelstråk, parkmiljö eller på trafiksäkerheten. Egenskapsbestämmelsen om siktstråk behålls.

Planbestämmelsen Servering (Uterservering får anordnas på parkmark, som komplement och i anslutning till uteservering på kvartersmark) tas bort. Istället förses den västra delen av parkremsan framför kvartersmarken med bestämmelsen Ej servering (Uteservering får ej anordnas, se planbeskrivning under friytor).

Delbestämmelsen (Utformningen av bebyggelsen ska göras på ett sådant sätt att Trafikverkets och Naturvårdsverkets inomhusriktvärde för buller och vibrationer från spårbunden linjeretik uppfylls) under m₁ stryks eftersom detta är ett lagkrav och inget som gäller för endast denna plan.

Den korta sträckan med *Ej tillåten körbar utfart* i planen beror på att det i väster i angränsande plan endast är lokalgata denna sträcka, den övriga sträckan längs västra kanten är parkmark där ändå inte utfart får anläggas. För tydlighetens skull och utifall förändringar mellan park och lokalgata sker i framtiden förlängs nu sträckan till att följa hela västra kanten av byggrätten.

En remsa av södra delen av plusmarken ersätts med prickmark för att eventuellt garage eller förråd inte skärma av den visuella kontakten mellan resecentrum och gångstråket utmed vattnet (strandpromenaden).

Sammanfattning och förslag till beslut: Se inledningen.

2013-08-19



Elinor Bjärnberg

Planarkitekt