

Detaljplan för del av fastigheten
PLANTSKOLAN 1 MED FLERA
(Gröndalshallen)
i Värnamo stad

Dnr 18.1041.211

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

ALLMÄNT

Detaljplan för del av fastigheten Plantskolan 1 med flera har varit utställd för granskning enligt PBL 5 kap, under tiden 16 november – 14 december 2020. Handlingarna har varit utställda i Stadshusets foajé, på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen samt Värnamo huvudbibliotek. De har även funnits tillgängliga på kommunens webbplats. tre yttranden utan erinringar och tre yttranden med erinringar har kommit in. Dessa kommenteras nedan.

YTTRANDEN UTAN ERINRINGAR

- Lantmäteriet
- Tekniska utskottet
- Värnamo energi

YTTRANDEN MED ERINRINGAR

Länsstyrelsen i Jönköpings län

Inom föreslaget planområde har påträffats förorening vid punktvis provtagning. Föroreningen är inte avgränsad, vilket innebär att det saknas underlag för att kunna bedöma utbredning i plan och djup. Därmed saknas även underlag för att kunna bedöma vilken mängd som behöver omhändertas innan byggnation eller andra markarbeten kan utföras. När en detaljplan omfattar områden med förorenad mark och kommunen avser att inte avhjälpa markföroreningen innan planens antagande, och i stället ska säkerställa genom administrativ bestämmelse i detaljplanen att markföroreningen avhjälps för att marken ska bli lämplig för planens ändamål, måste avhjälpandeåtgärderna vara avgränsade och preciserade. Det ska också framgå av planen att åtgärderna går att genomföra samt att åtgärderna gör marken ändamålsenlig. Omfattningen av och kostnaden för åtgärderna behöver således vara klarlagda inom ramen för detaljplanprocessen. Länsstyrelsen anser därför att innan planen förs till antagande behöver det framgå vilken typ av åtgärd samt omfattning som krävs för att säkerställa markens lämplighet.

Den administrativa bestämmelse som lagts till i plankartan i granskningshandlingen reglerar att startbesked inte får ges innan markförorening har åtgärdats för ett visst delområde, vilket innebär att byggnationen inte kan starta innan efterbehandlingsåtgärd har genomförts. Den nuvarande utformningen av bestämmelsen säkerställer dock inte att markförorening åtgärdas innan något som helst markarbete utförs. Vid utformning av sådan planbestämmelse ska beaktas att det inte får utföras grävning/schakt eller andra förberedande markarbeten på området innan det utretts var förorening finns som behöver åtgärdas samt att efterbehandlingsåtgärd har genomförts.

Kommentarer

Länsstyrelsens synpunkt är noterad. Efter granskning har ytterligare kontakt tagits med tillsynsmyndigheten och den tekniska förvaltningen som både är exploatör för idrottshallen och huvudman för den allmänna platsen. Kommunens bedömning är att kunskapen om föreningen är tillräcklig för att kunna budgetera för markarbeten och de efterbehandlingsåtgärder som kommer att bli aktuella. Trots att omfattningen av föreningen inte är exakt klarlagd bedömer kommunen att det kommer att vara möjligt att använda marken för de föreslagna ändamålen. Det är ur kommunens perspektiv inte önskvärt att åtgärda föreningen innan detaljplanens antagande, då det kommer att medföra schaktarbeten inom områden som idag används. Kommunen anser att det är angeläget att byggtiden, inklusive efterbehandlingsåtgärder, blir så kort som möjligt för att undvika olägenheter för både skolelever och allmänheten i området. Erfarenhet från annan byggnation i närområdet gör att den samlade bedömningen är att tänkbara efterbehandlingsåtgärder kommer att vara rimliga i förhållande till den planerade byggnationens omfattning. Tekniska förvaltningen är införstådd med en fördjupad provtagning krävs innan markarbeten påbörjas.

Barn- och utbildningsnämnden

Barn- och utbildningsförvaltningen vidhåller att tillgänglig och möjlig friyta tas tillvara för att göra en så säker och trygg skolgård och utemiljö för eleverna som möjligt. Att placera en gång- och cykelväg rakt igenom skolgården är därför inte acceptabelt. Barn- och utbildningsnämnden hävdar därav att gång- och cykelvägen ska förläggas i kanten på skolans område, där den sedan tidigare har varit planerad, men inte anlagd.

Kommentarer

Samhällsbyggnadsförvaltningen har förståelse för Barn- och utbildningsnämndens synpunkt. Skälet i granskningshandlingen till placeringen av gång- och cykelvägen var att bekräfta ett befintligt stråk, men förvaltningen kan samtidigt konstatera att det finns flera alternativa gång- och cykelvägar i närområdet, bland annat inom planområdet norr om skolfastigheten. Synpunkten tillgodoses därför genom att det aktuella x-området över skol- och idrottsfastigheterna tas bort i antagandehandlingen.

GDPR 1

Jag skriver på nytt, och i det tidigare samrådet (dec 2019-feb 2020) var jag den som kallades fastighetsägare 1.

Jag frågade då: vem står för kostnaderna att restaurera byggnaderna inom Folkets Parkområdet och flytt av dessa. Även fastighetsägare 2: skrev i synpunkt 4: Redogör för hur ska förvaltningen av Folkets park säkras på sikt. Planbeskrivningen berör inte frågor om hur Folkets park ska förvaltas. Det bör framgå om kommunen tänker förlita sig på en ideell förening (stiftelsen) ska stå för all verksamhet i parken och om detta ska regleras i avtal eller inte. Vilka andra alternativ ser kommunen? Samt fastighetsägare 3: Men en av frågorna som vi gärna vill ha svar på är hur ska man utveckla Folkets Park med de fastigheterna som finns och som man vill bevara?

Samhällsbyggnadsnämnden svarar: sid 9 (9) Den långsiktiga förvaltningen av området bör regleras genom ett avtal gällande vem som ska stå för verksamhet, skötsel, vem som är huvudman för byggnader, m.m. Kommunen verkar för att ett sådant avtal ska finnas vid planens antagande. Planbeskrivningen kompletteras med text om detta.

Hela planförslaget bärande tanke vilar ju på att någon bekostar investering och drift av byggnaderna i Folkets Park. Om denna investering och lösning av driftsfrågan inte sker så blir hela prioriteringen absurd. Genom upplägget "Kommunen verkar för att ett sådant avtal ska finnas vid planens antagande" tar ju kommunen sig själv som gisslan genom formuleringen "att ha ett avtal vid planens antagande". Då är ju det åtagandet ett fullbordat faktum.

På sid 17 (43) står *"Samtliga byggnader i parken är i behov av olika former av renoveringar. Dessutom bör dessa åtgärder utföras så att de byggnadsantikvariska värdena bevaras eller i varje fall inte skadas"*. Vidare på sid 19-20 *"Dansbanan har ett visst kulturhistoriskt värde och det är önskvärt att bevara den i möjligaste mån. Den är dock i relativt dåligt skick och en bedömning har gjorts att åtgärder för att renovera och rusta upp byggnaden till "året runt-användande" och utrusta den med teknik/faciliteter enligt dagens krav blir alltför kostsamma. Vid en eventuell återuppbyggnad ska byggnaden uppföras i samma karaktär som den befintliga. Även serveringsbyggnaden är i väldigt dåligt skick, men då den har ett begränsat byggnadskulturhistoriskt värde föreslås inga specifika bestämmelser för denna. För de övriga byggnaderna, båda kioskerna, toalettbyggnaden och förrådsbyggnaderna är det tveksamt om dessa har tillräckligt med byggnadsantikvariska värden var för sig för att omfattas av varsamhetsbestämmelser."*

Alltså kommer byggnaderna även fortsättningsvis endast kunna vara möjliga att använda under en mindre del av kalenderåret. Detta kan vi som dagligen passerar området året runt bara bekräfta.

Detta står i kontrast till konstaterandet på sid 28 *"Bolaskogen som är stadens mest nyttjade lekskog"*. Denna yta är idag så trampad av glada barnfötter på raster, som har allt för liten yta att röra sig på med så många fötter, att den liknar mest en för trång inhägnad på en djurpark där allt trampats ner för att ytan är för liten.

Bara fåtalet meter därifrån finns en yta som inte nyttjas, som skulle kunna bli en fantastisk möjlighet för samma "glada barnfötter" på rast. Det kommer inte ske med byggnaderna intakta och de "barriärer" som nu finns för barn att känna att ytan är "deras" och tillåtet att vara på. Jag frågade redan förra samrådet: På vilket sätt tänker sig Stiftelsen Folkets park välkomna elevernas användande av ytan mellan byggnaderna på elevernas raster måndag till fredag?

Prioriteringen i er granskningsförslag är byggnaderna i Folkets Parkområdet som idag aktivt används i arrangemang mindre än 10% av årets alla dagar ska stå kvar, framför den park som det skulle kunna bli och mer motsvarar dagens efterfrågan på aktiviteter. De senaste åren visar att efterfrågan på att gå på arrangemang i de byggnader som finns idag är fåtalet medborgare som attraheras av, och det är under en mindre del av kalenderåret som de ens kan användas.

Ni skriver i ert svar på s 8 (9) (och den prioriteringen var tydligen självklar för er, men inte för mig): *Kulturmiljövärde i en bebyggelse behöver inte vara kopplade till om byggnaderna används eller ej idag utan handlar om dess byggnadshistoriska värde.*

Och detta när det dessutom inte klarläggs vem som ska bekosta att få dessa byggnader i ett skick där de kan bevaras till det utseende de hade på 50-60-talet, för att förvalta deras kulturhistoriska värde. Här behövs ju enligt er egen bedömning aktiva åtgärder för att hindra att dessa "värden" förstörs eftersom byggnaderna håller på att förfalla. VEM ska stå för dessa kostnader? Eftersom Fastighetsägare 2 inte får något svar på sin fråga från förra samrådet om vilka alternativ kommunen ser så skriver jag här:

Alternativ A) Om det ska inlemmas i tekniska förvaltningens investerings- och driftskostnader, då undrar jag vilka fler stiftelser och föreningar med behjärtansvärda ändamål och kulturhistoriska anspråk som framöver kan räkna med att om man har byggnader på kommunal

mark, kan man lugnt låta dem förfalla. För alla andra skattebetalare kommer genom politiska beslut få stå för notan. Att Stiftelsen Folkets Park har kopplingar till ett politiskt parti noteras.

Alternativ B) Och om det å andra sidan är Stiftelsen som ska bekosta renoveringar och drift: Hur ser hållbarheten och realismen ut med det upplägget? Det resulterar kanske ändå i ansökan till kommunen om investerings- och driftsbidrag. Alltså på skattebetalarnas nota.

I Samrådsredogörelsen skriver Stiftelsen Folkets park på sid 4(9) "Det innebär att vi ser det som oerhört viktigt att **byggnaderna i Folkets Park upprustas till bra skick avseende ändamål, arbetsmiljö och attraktivitet. Ett bra skick innebär givetvis även tillgänglighetsanpassning för personer med funktionsnedsättning**". Vidare skriver stiftelsen: "Riksorganisationen Folkets Hus och Parker kommer fortsatt vara behjälplig, när det gäller stöd till folkparkens **verksamhetsutveckling** och kommer även kunna bistå föreningen Folkets Hus och Park i Värnamo med ansökningar om statligt stöd, för att tillsammans med kommunen hitta extern finansiering för en fortsatt **utveckling av kulturverksamheten** i parken, bland annat genom ansökan hos Boverket för att möjliggöra verksamhet i folkparken året om.

Detta kommenterar Samhällsbyggnadsnämnden på sid 5(9): "Flera av de frågor som stiftelsen tar upp gällande **förvaltning** av park och byggnader, anläggande av gångstråk inom folkparken och cykelparkeringar, **budget kopplat till drift** är frågor som inte detaljplanen behandlar i detalj. Samhällsbyggnadsförvaltningen kan konstatera att detaljplanen inte hindrar en sådan utveckling som efterfrågas, men många frågor är sådant som behöver behandlas i dialog mellan kommunen som fastighetsägare och stiftelsen" (min fetstils-markering)

Samhällsbyggnadsnämnden bemöter alltså inte stiftelsens skrivning om upprustning och tillgänglighetsanpassning. Utan svarar istället på en icke ställd fråga om förvaltning och drift avseende byggnaderna (förutom att Stiftelsen antyder att de inte vill betala el för belysning i sin park, eftersom de vill lägga de pengarna på verksamheten) De grundläggande förutsättningen för planförslaget är obesvarad:

NÅGON måste bekosta investeringar i byggnaderna på området. Annars blir det ju samma otrygga och oanvända plats som det idag är. Med exakt samma (icke gynnsamma) förutsättningar som idag föreligger att skapa en levande och använd allmän plats.

Kommentarer

- frågan kan inte regleras av detaljplanen
- Vem som ska stå för upprustning osv rör fastighetsägaren och är inte i strikt mening en planfråga.
- planen förtydligar befintliga förhållanden. De byggnader som finns inom folkets park finns idag och planen medför ingen egentligen förändring.

Februari 2021

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN