



Detaljplan för del av Mogärde 20:1, G:a vattenverket Vetlanda, Vetlanda kommun

Samrådsredogörelse

Bakgrund, ärendebeskrivning

Planförslaget möjliggör tillbyggnad av G:a vattenverket som innebär att ändamålsenliga lokaler för fritidsgårdsverksamhet kan tillskapas. I anslutning till byggnaden kan en skateanläggning uppföras. Planområdet är beläget i centrala Vetlanda i anslutning till Norra Esplanaden och Sjukhusparken.

Planförslaget handläggs genom utökad förfarande och samrådet har annonserats i Vetlandaposten lördagen 3 mars 2018.

Samrådsförfarande

Planförslaget har varit utställt för samråd under perioden 5 mars t.o.m. 11 april 2018. Under samrådet har handlingar funnits tillgängliga på Tekniska kontoret, Vetlanda kommun, Vetlanda Bibliotek och på kommunens hemsida www.kommun.vetlanda.se.

Den 14 mars 2018 kl. 18.30 hölls ett samrådsmöte på Tekniska kontoret, Biblioteksgatan 3. Mötet var öppet för allmänheten vilket framgick av annons i ortstidningen. Information skickades även ut till fastighetsägare i fastighetsförteckningen. Två personer närvarade vid samrådsmötet.

Samrådskretsen för detaljplanen redovisas i sändlista angiven i samrådsbrevet och fastighetsförteckning. De synpunkter som lämnats under samrådet redovisas under rubriken Inkomna synpunkter med kommentarer.

Inkomna synpunkter

Statliga organ

1. Länsstyrelsen
2. Lantmäteriet

Datum

2018-04-06
2018-03-09

Kommunala organ

3. Tekniska nämnden
4. Miljö- och byggnämnden
5. Kultur- och fritidsnämnden
6. Socialnämnden
7. Vård- och omsorgsnämnden
8. Högländets räddningstjänstförbund

2018-03-28
2018-04-10
2018-03-27
2018-04-18
2018-04-12
2018-03-14

Sakägare och övriga

9. E.ON
10. TeliaSonera Skanova AB
11. Naturskyddsföreningen
12. Laxen 9 m.fl.

2018-03-01
2018-03-05
2018-04-09
2018-04-10

Inkomna synpunkter med kommentarer

1. Länsstyrelsen

Arkeologisk utredning krävs.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt,

Kommentar

Kommunens bedömning är att marken historiskt sett varit blöt och sank, och av den anledningen är chansen att lämningar förekommer mycket liten. Området har dessutom tidigare under 1900-talet varit bebyggt med byggnader som rivits, vilket innebär att marken inom planområdet redan grävts i och eventuella lämningar skulle ha påträffats vid uppförande av bebyggelsen.

Förekomst av arkeologiska lämningar ska vara utredd innan antagande av planen.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet framhåller att det inte är säkert att servitut för parkering kan ske vid en eventuell avstyckning av kvartersmark.

Kommentar

Noteras.

3. Tekniska nämnden

Har inget att erinra mot upprättat planförslag.

4. Miljö- och byggnämnden

Nämnden tillstyrker detaljplanen.

5. Kultur- och fritidsnämnden

Har inget att erinra mot upprättat planförslag.

6. Socialnämnden

Socialnämnden tillstyrker planförslaget.

7. Vård- och omsorgsnämnden

Vård- och omsorgsnämnden önskar att det ska finnas olika aktiviteter inom området som även ungdomar med diverse fysiska handikapp ska kunna delta i.

Fritidsverksamheten är ett behövligt och trevligt initiativ som vi vill uppmuntra.

I övrigt har nämnden inga synpunkter på förslaget.

Kommentar

Detaljplanen reglerar inte skateanläggningens utförande. Del av detaljplaneområdet upplåter kommunen till en förening som själva kommer uppföra skateanläggningen, och krav på handikappanpassning kan i så fall ställas i avtalet.

Om det är området utanför planområdet som åsyftas, det vill säga i övriga delen av Sjukhusparken, kan mindre anläggningar för aktiviteter ordnas utan att detaljplan behöver upprättas för ändamålet.

8. Höglandets räddningstjänstförbund

Räddningstjänstförbundet framhåller att de inte har något att erinra mot upprättat planförslag.

9. E.ON

E.ON framhåller att planområdet ligger utanför deras koncessionsområde och har därför inget att erinra mot upprättat planförslag.

10. TeliaSonera Skanova

Skanova framhåller att deras teleanläggningar/rättigheter ser inte ut att påverkas av planförslaget, och har därför inget att invända mot upprättat planförslag.

11. Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen framför följande synpunkter:

Positivt att planen värnar kulturhistoriskt intressant bebyggelse samt bevarandet av parkmark inom området.

Positivt att ungdomar har möjlighet att samlas i närheten av skolorna som finns i området om man tillskapar en fritidsgård samt skateanläggning. Tidigare har det funnits tennisbanor i området.

Positivt att det finns personal på plats samt tillgång till wc på fritidsgården när den är öppen.

Enligt grönstrukturplanen ska Sjukhusparken vara en park med stor artrikedom och exotisk profil med plats för lek, motion och rekreation. Det tycker vi uppnås genom detaljplanen.

Beträffande ljudmiljön bör man utreda vidare för att komma fram till acceptabla gränsvärden. Hänsyn måste tas till närliggande förskolor och äldreboende.

Hänsyn bör tas till översvämningsrisken vid extremväder.

Positivt att radonmätning utförts och resultatet är positivt. Dock bör man bygga radonskyddande.

Positivt resultat beträffande eventuella föroreningar i marken.

Beträffande placeringen av skateparken mot norra delen av området så bör bullret minska mot grannarna på Skolgatan.

De nya byggnaderna kan uppgå till max 150 kvm enligt förslaget. Utformningen bör gå i samma stil som befintliga byggnader.

Positivt att biltrafiken med p-platser inom området försvinner.

Genom tillskapandet av en central fritidsgård och skateboardanläggning i närheten av tre skolor samt av- och påstigningsplats för resande skolelever bedömer vi att detta är ett lämpligt alternativ.

Kommentar

I detaljplanen kommer inte ytterligare utredning av ljudmiljön ske. Folkhälsomyndighetens riktvärden för ljudmiljö inomhus tillgodoses.

Hänsyn till översvämningsrisken tas genom planbestämmelse m, som innebär att lägsta golvnivå bestäms till + 182,5 meter över angivet nollplan. Denna nivå höjs ytterligare + 0,2 meter för att ha en marginal vid 200-årsregn.

Laxen 4, Laxen 9, Laxen 10, Höken 6, Siken 6 och Siken 7

Det vi först och främst önskar presentera är ett förslagsalternativ av placeringen av den tilltänkta skejtrampen. Vi anser att det är en mer naturlig och självklar plats vid det tilltalande och attraktiva Tjustkulle-området. Fördelarna är många. Bland annat pågår det ofta idrott och evenemang på platsen, vidare finns arenor där allsköns samarbeten kan ske när behov finns. Tillgång till mat och närhet till handelsområdet i Nydala är en annan förmån. Området har även skön natur samt ett konstant flöde med folk i rörelse. Alltså de huvudsakliga ingredienserna för en mötesplats där både äldre och yngre kan träffas och utbyta erfarenheter, samtala, engagera sig, presentera och dela intressen och övriga möjligheter för att trevnad ska uppstå.

Det är den solklara platsen att lägga en skateramp och vidare investera i Vetlandas framtida framsida: "Det nya Tjustkulle" som är under konstant utveckling. På ett område som detta kan skejtande entusiaster såväl som nybörjare både känna sig fria och delaktiga närhelst de önskar. Skejtarna blir varken störda eller stör andra vid Tjustkulle-området. Parkeringar är heller inget bekymmer när de kommer behövas (exempelvis vid tävlingar). Vid alldaglig åkning är det inga problem att ta sig till område smidigt utan bil och förmodligen att föredra, då mer motion enbart har positiva effekter.

Då man tidigare haft problem med oönskat folk (beskrivna som bl.a. "pundare" av Skateföreningen själva) vid nuvarande skejtanläggning så kan det ytterligare vara till gagn att ha rampen längre ifrån staden. Möjligheten att intresse skapas för övriga idrottsaktiviteter finns också.

Vi anser att platsen för skaterampen vid G:a vattenverket på fastigheten Mogärde 20:1 är illa lämpad ur ljud, buller och störningssynpunkt. Området är relativt lugnt och bör så förbli. De som kommer ta mest skada av att en skateramp och fritidsgården (mer om detta nedan) läggs i området är de människor som är i behov av vård (ett stenkast bort från detta tilltänkta område har vi exempelvis Oasen där palliativ vård bedrivs därtill äldrevård/boende) samt de närmaste grannarna. Vad skaterampen anbelangar så är det, som helt korrekt beskrivs av Soundcon (som anlätades till ljudutredningen); *"att en aktivitetspark är en kraftigt varierande ljudkälla där ljudnivån är beroende på en rad olika parametrar som antalet utövare, antalet åskådare, typ av aktivitet m.m."*. På de referensmätningar som utfördes av Soundcon (som vi varit i kontakt med) vid Olliwood, Jönköping så var det enbart skejtare som åkte i rampen som mättes den dagen. Rimligtvis måste man utgå från ett scenario där det är flera människor runt omkring skejtrampen som pratar, skriker, ivrigt hejar på och spelar musik från mobiltelefoner med medtagna bärbara bluetooth-högtalare. "

Vi vill gärna poängtera att skateandet ofta kan pågå till midnatt vid nuvarande skejtramp, information vi mottagit från skejtföreningen själva. Det är ett rimligt antagande att det så kommer förbli även vid den tilltänkta skejtrampen.

Vidare anser vi på goda grunder att fritidsgården kommer störa betydligt mer än skejtrampen, så även här är det ett ofrånkomligt krav att det projekteras akustiskt korrekt ljuddämpning för att minska störande ljud och buller. Det senare kommer att bli ett problem för både tidigare nämnda äldrevård, grannar och besökare. Då fritidsgården kommer bedriva samma verksamhet som tidigare så är det rimligt att anta att även replokalerna kommer att flytta in i fritidsgården vid gamla vattenverket. Om så inte är fallet initialt så måste man ändå planera för framtiden, det kan komma att förläggas replokaler där. Här gäller det att ta vara på fackmannamässig kunskap för bästa möjliga ljuddämpning när man konstruerar och upprättar den nya byggnaden (då den existerande gamla byggnaden är ett katastrofalt alternativ att bedriva replokalsverksamhet i p.g.a. att den inte är byggd för ändamålet).

Arkitekten bör konsultera med lämplig akustiker för bästa resultat då låga frekvenser (allt under 200hz) är mycket svåra att stoppa (en sinusvåg på 40hz är tex 8,6 meter lång fritt luftutrymme) och kräver speciella åtgärder. Särskilda material och specifika konstruktioner med rätt dimensioner för att nå ett bra resultat. Bas (låga frekvenser) är därtill omnidirektionell (något som existerar i varje riktning), vilket leder till att den helt enkelt sprider sig runt omkring från dess ursprungspunkt.

Sedvanliga lösningar för att dämpa alldagligt tal, tv-apparater och matlagning med hjälp av tunna sten-ull eller glasfiber hjälper alltså på intet vis. Inte heller väggar, växtlighet och bullerplank är tillräckligt för att försvaga låga frekvenser då dessa uteslutande bara hjälper mot högra frekvenser. Alla som någonsin stått utanför en konsert eller ett disco vet hur basen vandrar vidare genom väggar, hus, bilar och växtlighet.

De som bor närmast kommer naturligtvis att få ta den största påverkan från fritidsgården och skejtrampen. Alla som vistas i området permanent kommer vara konstant utsatta för de påfrestningar som kommer därifrån. Vi tål både att det är skoldiscon flera gånger om året på Mogårdskolan och att IOGT-NTO har fester med öppna fönster samt återkommande allsångsevenemang. Att ytterligare lägga till ovanpå detta med en skejtramp, högljudda "hong arounds" och kompisar samt eller bullrig replokalsverksamhet är dock väl hårt att acceptera utan att göra er uppmärksamma på att vi begär att ni tar till de åtgärder som krävs för att få området så bra som möjligt för alla. Det är för oss av yttersta betydelse att ni tillgodoser de, relativt lågt satta önsknigar vi vill ha kring fritidsgården och skejtparken. Vi vill poängtera att efterkonstruktioner för ljuddämpning alltid är enormt mycket dyrare jämförelsevis när det görs korrekt från början!

Vi tänker bjuda in er en kväll (då området som oftast är mest lugnt) så vi tillsammans kan få runt på platsen och lyssna hur störande låga frekvenser kan vara. Vi har tillgång till PA-system som kan användas för att simulera hur det kan låta när ett band repar samt när mindre konserter hålls. Vi återkommer med tider kring detta.

Källor, information:

- <http://www.akustik.nu>
- <http://www.acousticfields.com/how-to-soundproof-a-rehearsal-room/>
- Fundamentals of acoustics, Lawrence E. Kinsler
- Arcitectural Acoustics: Principles and Practice, William J Cavanaugh, Gregory C. Tocci, Joseph A. Wilkes
- Sound Studio Constrution on a Budget, F. Alton Everest

Kommentar

I detaljplanen kan inte lämplig byggnadsteknik regleras genom planbestämmelse. I bygglovsskedet kan krav ställas på lämpligt utförande utifrån vilken typ av verksamhet som kommer bedrivas i lokalerna.

Sammanfattning av förändringar i planförslaget

Planbeskrivning

- Det ska framgå av handlingarna att en arkeologisk undersökning krävs för att säkerställa att fornlämningar inte berörs av planförslaget. Arkeologin ska vara utredd innan antagandet av planen.
- Utifrån översvämningsrisk från Vetlandabäcken höjs lägsta tillåtna golvnivå från + 182,5 meter till +182,7 meter i syfte att ha en två decimeter marginal vid 200-årsregn. Detta är även för att möta befintlig golvnivå.
- Högsta tillåten nockhöjd justeras från + 189,5 meter till +190,0 meter över angivet nollplan i syfte att kunna tillskapa ändamålsenlig bebyggelse i byggnadsstil som tar hänsyn till befintlig byggnad. Tillkommande bebyggelse ska kunna ha en bredare byggnadsvolym än befintlig men uppföras med samma takvinkel. Ändringen innebär fortsatt att ny byggnadsvolym inte kommer dominera.
- Vetlandabäcken omfattas inte av strandskydd enligt beslut av Länsstyrelsen i Jönköpings län. Detta ska framgå av beskrivningen.

Plankarta

- Golvnivå för bebyggelse regleras från + 182,5 m till +182,7 m.
- Nockhöjd för bebyggelse regleras från + 189,5 m +190,0 m.
- Totalhöjd för idrottsanläggning bestäms till 3 m.

Nästa steg

Detaljplanen kan skickas till kommunstyrelsens arbetsutskott som tar beslut om granskning av planen.

Tekniska kontoret

Hanna Levin
Planarkitekt