

**GRANSKNINGSHANDLING**

## **Planbeskrivning**

### **Detaljplan för fastigheten Nikolai 3:68**

### **(Gustavsviks campingområde)**

Samrådstitid: 31 mars 2023 – 12 maj 2023

Granskningstid: 21 december 2023 – 31 januari 2024

Standardförfarande

Bettina Widell

E-post: [Bettina.widell@orebro.se](mailto:Bettina.widell@orebro.se)

## Innehållsförteckning

<b>Planens syfte .....</b>	<b>6</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>6</b>
Genomförandetid .....	6
Hela detaljplanen /Planförslag .....	7
Allmän plats.....	8
Kvartersmark.....	9
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>15</b>
Användning av allmän plats .....	15
Användning av kvartersmark .....	15
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	16
<b>Genomförandefrågor.....</b>	<b>19</b>
Organisatoriska frågor.....	19
Markägoförhållanden .....	19
Mark- och utrymmesförvärv .....	19
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Tekniska frågor .....	21
Ekonomiska frågor .....	21
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>22</b>
Kommunala.....	22
Riksintressen .....	25
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	25
Miljö kvalitetsnormer .....	31
Miljö .....	32
Hälsa och säkerhet.....	35
Geotekniska förhållanden .....	37
Hydrologiska förhållanden.....	37
Fysisk miljö .....	38
Sociala faktorer.....	38
Teknisk försörjning.....	39
Service .....	39
Trafik .....	39
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>39</b>
Fastigheter och rättigheter.....	39
Natur .....	40

Miljö .....	40
Miljö kvalitetsnormer .....	42
Hälsa och säkerhet .....	42
Riksintressen .....	43
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	43
Trafik .....	44

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder, industri eller parkmark men också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får bebyggas.

Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på *samråd* och *granskning* innan den antas av Bygg- och miljönämnden. Vid ett begränsat förfarande genomförs ingen granskning. Vid ett utökat förfarande tillkommer fler krav på bl.a. hur planarbetet ska kommuniceras till allmänheten och hur lång granskningstiden ska vara.

Tiden för att ta fram en detaljplan varierar från fall till fall men brukar ta ungefär ett år. Under planprocessen tas förslag till planhandlingar fram och ibland även olika utredningar. Vid *samråd* och *granskning* får medborgare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. möjlighet att studera planhandlingarna och lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet.

## Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, inte är av betydande intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten behöver höras.

## Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:2000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning \*
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning, VAP 2023-03-28
- Trafikutredning, VAP 2023-03-03
- Miljöteknisk markundersökning, Structor 2023-10-06
- Naturvärdesinventering, Calluna 2023-09-05
- Fladdermusinventering, Calluna 2023-12-08

\*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

## Planens syfte

Detaljplanen syftar till att säkerställa campingändamål inom befintligt campingområde, men även till att möjliggöra utveckling och utökning av campinganläggningen. Vidare är syftet att möjliggöra en allmän gång- och cykelväg genom planområdet samt skydda värdefull natur.

## Beskrivning av detaljplanen

### Läge

Planområdet omfattar 20 hektar och ligger cirka 2 kilometer sydväst om centrala Örebro. Längs planområdets västra kant går järnvägen och Gustavsviksvägen, i söder finns Stora Hyddan och dess lantliga omgivningar samt nybyggda bostäder vid Lillbackavägen. I öster går Stenbackevägen och i norr gränsar planområdet till Gustavsviksbadet.



*Planområdets läge i förhållande till omgivningen och centrala Örebro.*

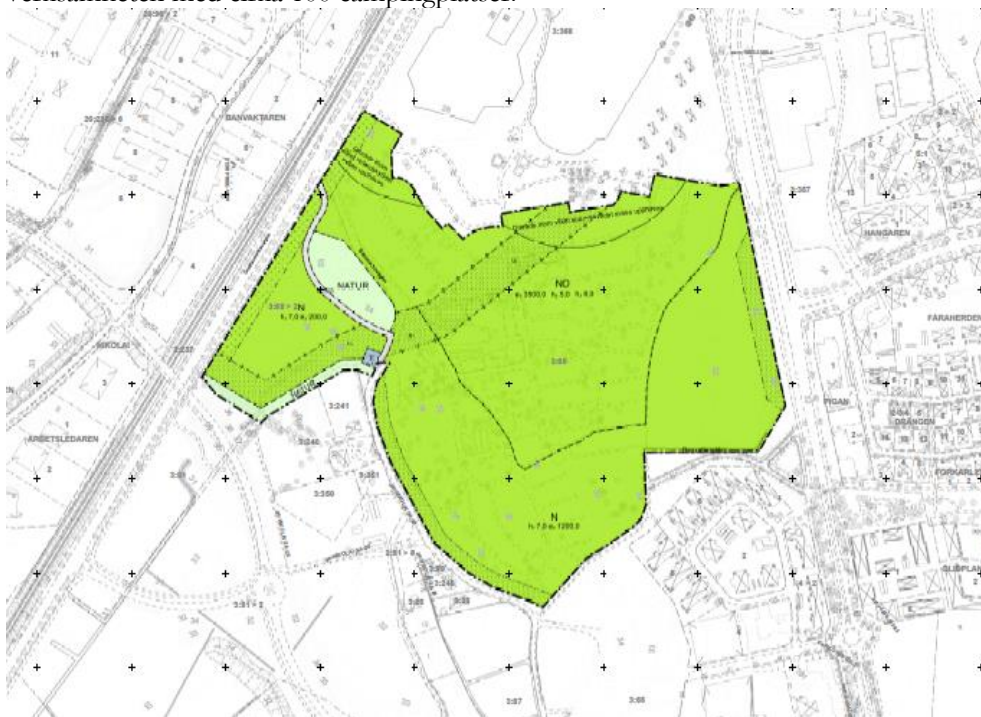
### Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om 60 månader (5 år) från den tidpunkt då planen får laga kraft.



## Hela detaljplanen /Planförslag

Planläggningen av Nikolai 3:68 innebär att campingen samt dess expansionsytor planläggs som kvartersmark med användningen *Friluftsliv och camping* (N). I centrala och norra delen av planområdet ges även möjlighet att anlägga exempelvis stugor och vandrarhem genom användningen *Tillfällig vistelse* (O). Exploateringsgrad och höjd på tillkommande byggnader regleras i detaljplanen för att säkra att området behåller sin gröna karaktär. I de östra delarna av planområdet ges campingen möjlighet att utöka verksamheten med cirka 100 campingplatser.



Plankarta för planförslaget.

Genom campingområdets västra del planläggs en gång- och cykelväg mellan Gustavsviksvägen och Stora Hyddan. Detta stråk av allmän plats syftar till att säkra allmänhetens tillgång till det gröna stråk som Sommarrovägen utgör. Det syftar även till att knyta samman framtida målpunkter i staden som väntas uppkomma när Stora Hyddan-området och Aspholmen utvecklas med bostäder och blandstadskvaliteter.

Genom planområdet går underjordiska ledningar med skyddsområde som ger begränsningar för nyttjande av marken. Övriga begränsningar för markens nyttjande där byggnader inte får uppföras är området mot bostäderna längs Sommarrovägen samt ett område längs Stenbackevägen där det finns risk för skred. Ett riskavstånd mot järnvägen omfattar också en skyddszon där inga byggnader för stadigvarande vistelse får uppföras. Delar av planområdet berörs av strandskydd tillhörande de två anlagda dammarna norr om planområdet. Strandskyddet avses dock upphävas i planen.

## Allmän plats

### Mark och vegetation

Vid infartsvägen till Gustavsviks camping finns en skogsdunge med uppväxta ädellövträd samt triviallovträd. Två av träden, aspar, är utpekade som särskilt skyddsvärda hålträd. Denna skogsdunge planläggs med allmän plats NATUR, dels för att skydda de naturvärden som finns, dels för att säkerställa att den gång- och cykelväg som planeras med rekreativt syfte i kanten på skogsdungens västra del blir en del av det gröonstråk som finns utpekade i översiktsplanen.

En remsa i planområdets västra del, mot bostäderna vid Stora Hyddan, planläggs med användningen NATUR. Syftet med naturremsan är att få en grön zon mellan campingområdet och kulturmiljön vid Stora Hyddan. Inom naturområdet återfinns en biotopskyddad allé. I detta område finns också inslag av växten jättebalsamin som klassas som en invasiv art och ingen schaktning får ske i området innan bekämpning är avslutad.

Delar av den gamla allékantade vägen som leder från Gustavsviksvägen till herrgården Stora hyddan ligger inom området som planläggs med NATUR och vägen avses därmed inte fungera som väg i framtiden.

### Gator och trafik

En gång- och cykelväg (GC-väg) föreslås genom planområdets västra delar som en del av den framtida gröna länk genom området som beskrivs i översiktsplanen. GC-vägen har in- utfart vid cykelvägen längs Gustavsviksvägen och länkas i höjd med Stora Hyddan ihop med Sommarrovägen där gång och cykel fortsatt sker i blandtrafik.

Gång- och cykelvägen föreslås anläggas med asfalt och beräknas bli 3,5 meter bred, plus ytor för belysning. För ökad trafiksäkerhet bör gång- och cykelvägen anläggas separerad från bilvägen där dessa två går parallellt. Utifrån trygghetsaspekter är det mer lämpligt att anlägga en gång- och cykelväg i anslutning till bilvägen men i detta läge där det främsta syftet är att skapa en rekreativ länk i ett grönt stråk görs bedömningen att sträckningen genom naturen ändå är lämplig och att det utifrån ett trygghetsperspektiv även är möjligt att välja bilvägen då den inte är så hårt trafikerad en stor del av året.

Armaturer för belysning av gång- och cykelvägen bör vara anpassade för att minska störningar på fladdermöss. Andra färger än vitt kan vara fördelaktigt för nattlevande djur.

Den grova poppel som delvis står inom området för GC-vägens södra del ska bevaras.

Med denna länk tillförs en säker trafikmiljö för fotgängare och cyklister på det gröna stråk som Sommarrovägen utgör och som används av örebroarna främst för rekreationssyfte. I framtiden kommer området söder om Sommarrovägen att utvecklas och då bidrar även gång- och cykelvägen till att skapa gena stråk mellan målpunkter i staden.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.



## Kvartersmark

### Mark och vegetation

Inom den del av planområdet som tidigare inte varit camping kommer markanvändningen att förändras. I nuläget är det på östra delen en äng. Vid utvidgandet av camping behöver marken beredas för campingverksamhet. Körvägar och uppställningsplatser kan anläggas med olika markunderlag som stenmjöl, barkflis eller vara kvar som gräs. Den här delen av planområdet är till stor del en öppen yta och här kan det vara lämpligt med planteringar av buskar och träd. Funktionerna med planteringar är flera, dels kan de användas som barriär mellan campingplatser, för att få skugga och för att skapa lummiga platser för sällskap och lek, dels för att möjliggöra livsmiljöer för insekter och djur.

I den västra delen av planområdet mellan Sommarrovägen och Gustavsviksvägen finns en större parkeringsyta som omgärdas av uppvuxen vegetation. Denna del planläggs med campingsyfte och kan användas som parkering eller utvecklas som område med ställplatser för husbilar. En mindre byggrätt möjliggör för någon form av servicehus inom den här delen av campingen.

I campingens befintliga delar finns vegetation främst i den västra delen av planområdet där det är en skogsdunge. Vegetation finns även som enstaka träd och mindre dungar på campingområdet samt i form av trädrader längs kanterna på campingområdet. Trädraderna och buskvegetationen fungerar som en barriär mellan campingområdet och omgivningen och denna barriär kan på vissa platser med fördel förstärkas för att öka upplevelsen av "campingrummet" för de som vistas på campingområdet.

### Bebyggelse

I campinganvändningen (N) ingår sådana byggnader som behövs för att bedriva verksamheten, exempelvis reception, servicehus, restaurang och butiker. Då verksamhetens huvudsakliga syfte är att tillhandahålla campingplatser förväntas ingen omfattande byggnation inom planområdet. I det östra expansionsområdet kommer det behöva uppföras servicehus för de nya campingplatser som skapas där. Utformningen på byggnader regleras med ett exploateringsstal samt höjdbestämmelse för att byggnaderna inte bör vara ett alltför dominerande inslag på campingområdet. Storleken på tillkommande byggnadsverk regleras inte i detaljplanen utan får bedömas i bygglovsprövningen.

I de centrala och norra delarna av planområdet möjliggör planförslaget genom användningen Tillfällig vistelse (O) att bygga campingstugor som kan komplettera den befintliga stugbyn norr om planområdet. Nockhöjden på stugubebyggelse regleras till 5 meter vilket är en anpassning till den största typen av befintliga stugor som finns på campingområdet och möjliggör även att stugor byggs med loft.

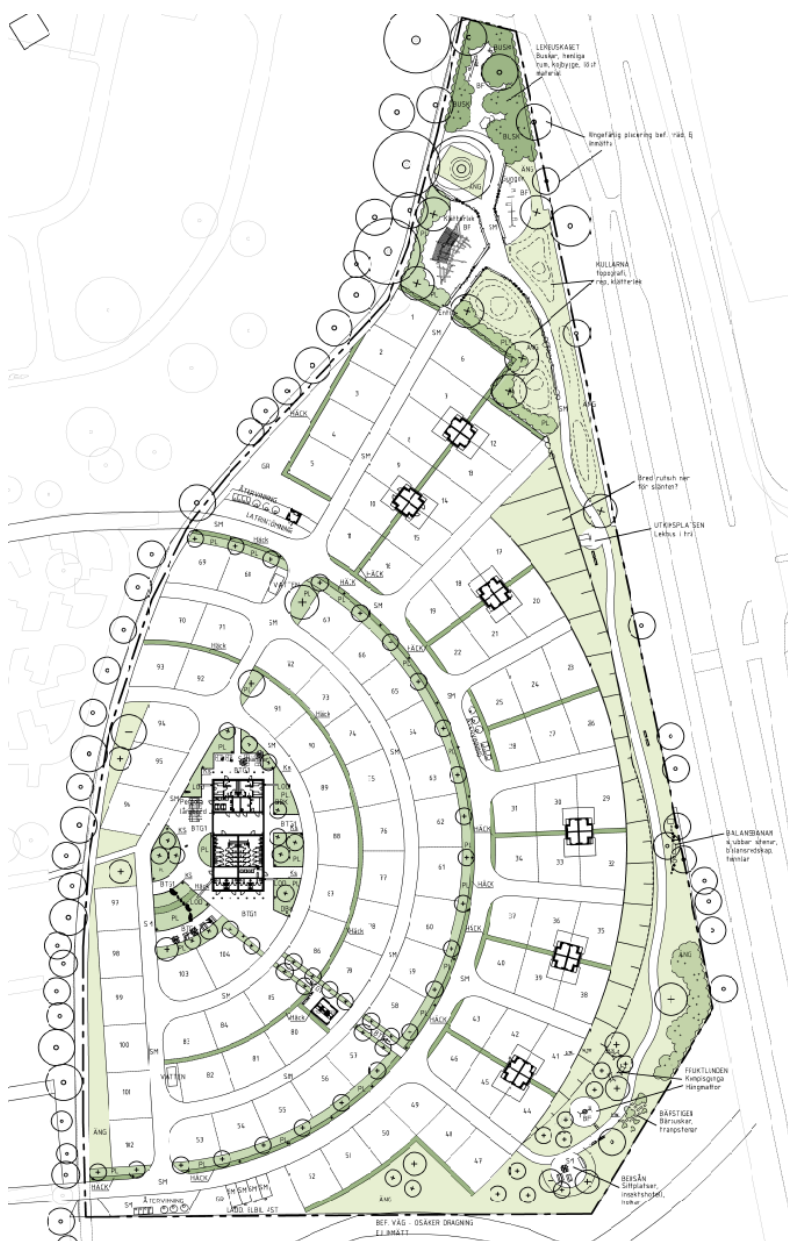


*Befintlig stugby strax norr om planområdet. Stugbyn består av 10 större stugor med två boendeenheter i varje. 4 mellanstora stugor samt 12 mindre stugor, inbäddade bland träden.*

Inom användningsområde för Tillfällig vistelse (O) möjliggörs att uppföra annan vistelseform, exempelvis vandrarhem, hotell eller lägenhetshotell. För den här bebyggelsen samt eventuella nya servicehus regleras höjden för att området primärt ska behålla sin karaktär av camping. Inom användningsområdet regleras även en maxgräns för hur bebyggd platsen får vara vilket även inkluderar de byggnader som redan finns. Planförslaget reglerar byggnadsarean till 3500 kvadratmeter, varav 1500 av dessa utgörs av befintlig bebyggelse, vilket ger en flexibilitet i utökning av verksamheten med fler boendalternativ.

Placering och utformning av nya uppförda byggnader styrs inte på detaljnivå i planförslaget men bör ske med tanke på omgivningen och platsens förutsättningar. Där campingen gränsar till Stora Hyddan är det olämpligt med ny bebyggelse med anledning av att det är en känslig kulturmiljö. Planförslaget föreslår här en bebyggelsefri zon (prickmark) mot Sommarrovägen.

### **Gestaltning**



*Ett skissförslag från White Arkitekter över hur den östra delen av campingområdet skulle kunna utformas. Utökningen av campingområdet innebär cirka 100 nya campingplatser, ett större servicebus samt sex mindre servicebus som servar ett mindre antal campingplatser var.*

### Kulturmiljö

Planförslaget gränsar i sydväst till Stora Hyddan som klassas som en värdefull kulturmiljö på grund av den gamla herrgården och dess omgivning. I utvecklingsförslaget för Stora Hyddan beskrivs de värden som anses värdefulla och hur omgivningen bör förhålla sig till dessa kulturvärden.

*Området som beläget är känsligt för hög och tät exploatering och förändringar som påverkar platsens vägstruktur och grönstruktur. Befintlig bebyggelse är låg och gles vilket ställer krav på anpassning i skala och täthet för att ny bebyggelse inte ska upplevas som dominerande. Även färgsättning som är*

*inordnad i naturmiljön är en viktig del för att anpassa ny bebyggelse till områdets karaktär. De vägar som finns i området har inte rätats upp utan följer landskapet i mjuka linjer. Att rätta upp befintliga vägstrukturer eller anlägga nya rätvinkliga kvarter skulle påverka området negativt.*



*Lantlig miljö vid Stora Hyddan och Sommarrovägen sydväst om planområdet. Campingen ligger till höger i bild, innanför trädraden.*

### **Gator och trafik**

I planförslaget föreslås att den första delen av Sommarrovägen från Gustavsviksvägen fram till Stora Hyddan planläggs som kvartersmark. Det ger campingverksamheten rådighet över vägen och att anordna säkra trafiklösningar så att trafiksituationen inte orsakar störningar i omgivningen.

I utvecklingsförslaget för Stora Hyddan beskrivs trafiksituationen på Sommarrovägen så här:

*Anslutningen via Gustavsviksvägen är under sommarhalvåret vid vissa tider på dygnet högt belastad med trafik som ska till campingen, det kan vid dessa tillfällen vara svårt att komma in till Sommarrovägen. Gustavsviks rondellen som sammankopplar Aspölsåsen, Gustavsviksvägen och de sydöstra delarna av staden, har idag möjlighet att utökas med en fjärde anslutning för att möjliggöra för ny gatustruktur inom utvecklingsförslaget för befintlig och ny bebyggelse.*

För att minimera campingverksamhetens påverkan på omgivningen presenterar Gustavsviks camping i en trafikutredning (se bilaga) åtgärder för hur verksamheten ska motverka störningar i närområdet till följd av köande campingekipage. Åtgärderna innebär att Sommarrovägen mellan Gustavsviksvägen och campingens entré (cirka 170 meter) anläggs med tre köfält där det högra fältet i riktning mot campingen fungerar som ett kömagasin för väntande campinggäster. Det beräknas ge bättre framkomlighet för såväl boende längs Sommarrovägen som för befintliga campinggäster som ska ta sig in och ut från området.





*Infarten mot campingens entré. Bild från Google Street view.*

Genom campingens huvudentré sker all motorburen infart och utfart till campingområdet. Planförslaget innebär inte några ytterligare entrépunkter för biltrafik. Vad gäller den befintliga vägstrukturen inom campingområdet är den delvis slingrande och följer topografin vilket gynnar låga hastigheter och ökar tryggheten för campingbesökarna. Många campingbesökare har egna cyklar eller elsparkcyklar som används för kortare transporter samt för att utforska staden och närområdet.



*Grusad gång och cykelstig mellan Sommarvågen och Stenbackevågen.*

På kvartersmarken, mellan det befintliga campingområdet och expansionsytan i öster går en grusad gång- och cykelstig som bevaras men som anpassas efter campingens verksamhet. I södra och norra ändarna av stigen planeras grindar som kan användas av campingbesökare för att ta sig in och ut från campingområdet och för motionärer som använder stigen som motions- och rekreationsstråk.

**Parkering och angöring**

Parkering för bil och cykel ska lösas på kvartersmark. Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges i kommunens aktuella dokument gällande flexibla parkeringstal. I planförslagets västra del mellan Sommarrovägen och Gustavsviksvägen finns ytor för parkering för besökare till campingen och dess aktiviteter. De campinggäster som har bil (vilket är de allra flesta) parkerar på sin tilldelade campingplats.

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Användning av allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
<b>NATUR</b>	<p>Mellan Sommarrovägen och den planerade gång- och cykelvägen planläggs ett område med NATUR. Syftet är dels att skydda de naturvärden som finns i dungen med bland annat skyddsvärda hålträd, dels att säkerställa att den planerade gång- och cykelvägen har ett grönt sammanhang då den är en del av ett utpekad grönstråk.</p> <p>En remsa av NATUR planläggs i områdets sydvästra del vilken bildar en grön zon mellan campingen och Stora Hyddan. Naturområdet minskar eventuella störningar som kan uppstå från campingverksamheten mot de privata bostäderna samt fungerar som en grön zon mot den befintliga kulturmiljön.</p>
<b>GÅNG/CYKEL</b>	<p>Gång- och cykelväg planläggs med syfte att tillskapa ett grönt stråk som finns utpekad i översiktsplanen. Gång- och cykelvägen skapar även en säkrare trafikmiljö för gång- och cykeltrafikanter.</p>

### Användning av kvartersmark

<b>N</b>	<p><i>Friluftsliv och camping</i></p> <p>Planen möjliggör att området används för friluftsliv och campingverksamhet i enlighet med intentionerna i Örebro kommuns översiktsplan. Användningen är avsedd för tillfällig uthyrning av platser för enkelt flyttbara enheter, exempelvis tält, husvagn och husbil. I användningen ingår även de byggnader och anläggningar som behövs för att bedriva campingverksamhet som exempelvis servicehus, receptionsbyggnad, butiker, restaurang, lekplats, och parkering. Storleken på byggnadsverk regleras inte i detaljplanen utan får bedömas i bygglovsprövningen.</p>
<b>O</b>	<p><i>Tillfällig vistelse</i></p> <p>Användningen Tillfällig vistelse möjliggör att på en del av campingområdet uppföra boendeformer som</p>



stugor, vandrarhem eller hotell. Detta ger campingen möjlighet att erbjuda ett diversifierat utbud av boendialternativ på ett område som bedöms lämpligt att klara en viss exploatering vilket är positivt för utvecklingen av campingen.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- |                |                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| e <sub>1</sub> | <i>Största byggnadsarea 3500m<sup>2</sup></i><br><br>Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadsarea så att campingen ska kunna utvecklas med olika boendialternativ samtidigt som dess gröna karaktär bibehålls.                     |
| e <sub>2</sub> | <i>Största byggnadsarea 1200m<sup>2</sup></i><br>Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadsarea så att campingen ska kunna utvecklas med fler campingplatser med tillhörande servicehus samtidigt som dess gröna karaktär bibehålls. |
| e <sub>3</sub> | <i>Största byggnadsarea 200m<sup>2</sup></i><br>Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadsarea så att campingen i den här delen kan utvecklas med ett mindre servicehus.                                                             |

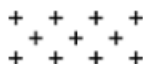


*Marken får inte förses med byggnad*

Prickad mark finns över den breda ledningsrätt som skär genom planområdet från norr till väst. Syftet med prickmarken är att säkra åtkomst till underliggande ledningar samt att minimera risken för skador vid händelse av vattenläcka. Denna bestämmelse avgränsas med sekundär egenskapslinje.

Prickad mark finns på ett område i östra delen av planområdet mot Stenbackevägen där marken är utpekad som riskområde för ras- och skred.

I sydväst där planområdet gränsar till Sommarrovägen får inga byggnader uppföras vilket regleras med en 15 meter bred zon med prickmark. Detta för att minska störningar som kan inverka på den värdefulla kulturmiljön vid Stora Hyddan samt människorna som bebor området.



*Marken får endast förses med byggnad där människor inte vistas stadigvarande*

Korsmark finns på en remsa närmast järnvägen i väster. Enligt rekommendationer bör inte människor vistas stadigvarande inom ett område 50 meter från järnvägen. Detta för att minimera risken för mänsklig skada i händelse av en olycka på järnvägen. Denna bestämmelse avgränsas med sekundär egenskapslinje.

**h<sub>1</sub>***Högsta nockhöjd är 7 meter över angivet nollplan*

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd för att de inte ska dominera upplevelsen av området samtidigt som höjden ger möjlighet att uppföra nya servicehus eller andra byggnader som kompletterar de befintliga bebyggelsen och som behövs för en utveckling av verksamheten.

**h<sub>2</sub>***Högsta nockhöjd på campingstugor är 5 meter över angivet nollplan*

Motivet till bestämmelsen är att begränsa nockhöjden för campingstugor så att det går att uppföra campingstugor med loft.

**h<sub>3</sub>***Högsta nockhöjd på övriga byggnader som inte är campingstugor är 8 meter över angivet nollplan*

Motivet till bestämmelsen är att begränsa nockhöjden för tillkommande byggnader exempelvis servicehus, vandrarhem eller hotell. Nockhöjden möjliggör att dessa byggnader kan uppföras i två våningar.

**u<sub>1</sub>***Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

Motivet till bestämmelsen är att skydda befintliga underjordiska ledningar samt möjliggöra underhållsarbete.

**Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken**

Bestämmelsen gäller inom hela planområdet.

## Genomförandefrågor Organisatoriska frågor

Planen upprättas av Örebro miljö- och Stadsbyggnadsförvaltning som också författar planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och fattar beslut om de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannskap ombesörjes av kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen.

Fastighetsägaren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd, se nedan.

### Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2024

### Genomförandevalt

Inget genomförandevalt avses tecknas som en följd av planen.

## Markägoförhållanden

Planområdet utgörs i huvudsak av delar av fastigheten Nikolai 3:68 som ägs av Örebro Kommun. Gustavsvik Resorts AB är tomträttsinnehavare.

## Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen innebär ingen rätt till eller skyldighet för inlösen av mark eller rättigheter

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

En gemensamhetsanläggning för ledningar för vatten och avlopp finns i planområdets sydvästra del, Nikolai GA:28. Ledningarna serverar bostäderna längs Sommarrovägen. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att gemensamhetsanläggningen kan vara kvar och att marken planläggs som allmän plats Natur.

Markavvattningsföretaget Bygärdesbäckens nedre del avses avvecklas.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder genomförs genom lantmäteriförrättning. Följande fastigheter och rättigheter inom planområdet påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder:

Fastighet/Rättighet/GA	Ägare	Åtgärd
------------------------	-------	--------

Nikolai 3:298	Örebro Kommun	Ett officialservitut som finns på Sommarovägen behöver upphävas. Servitutet gäller för fastigheterna Nikolai 3:111 och Nikolai 3:95 som numera ligger på södra sidan om Södra vägen. Servitutet är inte längre funktionellt då åtkomst till fastigheterna sker via andra vägar.
Nikolai GA:28	Örebro kommun/ deläggande fastigheter i gemensamhetsanläggningen	Den del av fastigheten som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark avses regleras till fastigheten Nikolai 3:68
Nikolai 3:298	Örebro kommun	Rättighet för att säkra tillgång till in-och utfartsväg för fastigheterna Nikolai 3:240, Nikolai 3:241, Nikolai 3:245, Nikolai 3:350, Nikolai 3:351, Nikolai 3:85, Nikolai 3:86, Nikolai 3:89, Nikolai 3:88 behöver bildas på den del av Nikolai 3:298 som i detaljplanen läggs ut som kvartersmark. Detta kan ske antingen genom tecknande av avtalsservitut eller att en gemensamhetsanläggning bildas.
Nikolai 3:298	Örebro kommun	En ledningsrätt för de underjordiska allmännyttiga ledningarna behöver bildas i läge som framgår av i detaljplanen utlagt U-område.
Nikolai 3:68, Nikolai 3:298	Örebro Kommun	En del av fastigheten Nikolai 3:68 längs med Sommarovägen avses regleras till fastigheten Nikolai 3:298. Ytan som avses regleras till fastigheten Nikolai 3:298 är marken under det stråk med träd som står längs med Sommarovägen.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer.

### Utbyggnad allmän plats

GC Gustavsviksvägen-Sommarrovägen

### Utbyggnad vatten och avlopp

Vatten- och avlopp finns utbyggt fram till planområdet och befintlig verksamhet är ansluten till det kommunala va-systemet.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Nedan redovisas de ekonomiska åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras.

### Genomförandekalkyl planekonomi

Kalkylen beskriver de kostnader som finns för genomförande av detaljplanen förknippat till utbyggnation av allmän plats.

UTGIFTER	tkr
Planavgift	696 000
<b>Summa utgifter</b>	<b>696 000</b>

### *Skattefinansierade investeringar*

UTGIFTER	tkr
Gång- och cykelväg mellan Gustavsviksvägen och Sommarrovägen	2 570
<b>Summa utgifter</b>	<b>2 570</b>

### Planavgift

Planavgiften uppgår till 300 000 kr. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av Örebro kommun, Mark- och exploateringsavdelningen.

### Drift allmän plats

#### *Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark*

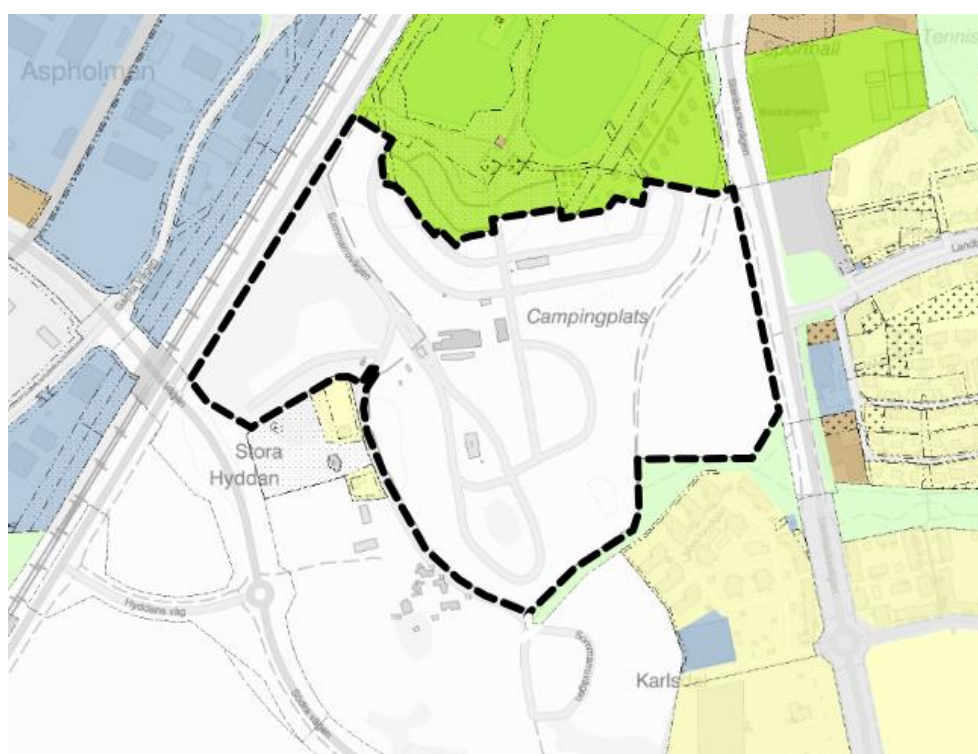
Driftkostnader gata, park etc.	Kr/m <sup>2</sup> /år
Gång och cykelväg	20
<b>Summa</b>	<b>15 000</b>

# Planeringsförutsättningar

## Kommunala

### Detaljplan

Området för campingen och de ytor dit den avses expandera är till största del inte detaljplanelagda. Norr om planområdet gäller detaljplan 1880K-P92/3 Laga kraft 2 mars 1992 som framför allt medger rekreationsområde, campingstugor samt tält och husvagnscamping. Sydväst om planområdet finns en detaljplan 1880-P228 Laga kraft 8 mars 2004 som medger bostäder samt användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden. I sydost gränsar planområdet till detaljplan 1880-P871 Laga kraft 18 juli 2015 där användningar är parkområde, kontor, skola, centrumanvändning samt bostäder som får uppföras i 5–12 våningar.



*Kartbild över planområdet och användningsytor i gällande detaljplaner. Ljust grön är parkområde, lysande grön är fritidsområde, brunt är kontor, gult är bostäder och blått är verksamheter.*

### Översiktsplan

I Örebro Kommuns översiktsplan från 2018 är planområdet utpekade som område med inriktning på rekreation, motion och idrott. Gustavsviksområdet är en del av ett större fritids- och idrottsområde tillsammans med Lugnets idrottsplats, Karlsdals hästverksamhet och Gustavsviks golfbana vilka också knyts samman via gröna stråk. Ambitionen i översiktsplanen är att fler transportstråk kombinerat med gröna stråk ska utvecklas i området runt Gustavsvik och att det ska kopplas ihop med Aspholmen som i framtiden planeras att utvecklas till blandstadsområde med bostäder, kontor och verksamheter.





*Urklipp från översiktsplanen 2018. Markanvändning inom ljusgrönt område är fritid och idrott. Mörkegröna linjer är befintliga gröna stråk medan streckad grön linje är nytt grönt stråk. Brunt skrafferad yta och linjer är kulturmiljövärden att ta hänsyn till.*

Intentionerna i översiktsplanen är även att Gustavsviksanläggningen ska ges förutsättningar att utvecklas som besöksmål. Samtidigt ser kommunen positivt på att undersöka möjligheterna att öppna upp området så att värden innanför och utanför campingen kan stärka varandra.

Det finns en fördjupad översiktsplan över området mellan Svampen och Gustavsvik. Den utgår från Örebro kommuns vision om att utveckla området längs järnvägen samt minska järnvägens störningar och barriäreffekter. I den finns intentioner att flytta ut innerstadens entréer så att den södra entrén ska vara vid Gustavsvik och inte som nu vid Södra station. Området från Gustavsvik och in mot centrum ska utvecklas med innerstadskaraktär. Det aktuella planområdet ligger strax utanför det område som innefattas av den fördjupade översiktsplanen men det kan ändå vara bra att förhålla sig till de visioner som finns då Gustavsviksområdet ofta ses som en helhet där campingen utgör en del.

### **Utvecklingsförslag**

Det finns ett utvecklingsförslag för Stora hyddan som togs fram av tjänstepersoner på Örebro Kommun 2019. Syftet med utvecklingsförslaget är att visa en vision och en viljeinriktning för området.

I utvecklingsförslaget för Stora hyddan-området ingår den västra delen av planområdet mellan Gustavsviksvägen och Sommarrovägen. Denna del är idag

parkering och natur men kan i framtiden enligt utvecklingsförslaget vara lämpligt som ställplatser för husbilar samtidigt som de gröna miljöerna fortsatt ges stort utrymme.

Gustavsviksområdet nämns i utvecklingsförslaget som en strategisk nod för utveckling av besöksnäringen. Gustavsviksområdet avses bli en del av ett framtida grönt stråk. De gröna stråken ska möjliggöra rekreation och stimulera människor att gå och cykla mellan olika bostadsområden och målpunkter.



Skiss från utvecklingsförslaget som visar idéer för framtida markanvändning.

Att bevara den naturpräglade och lantliga karaktären i området anses positivt både för kulturmiljön längs Sommarrovägen och för Gustavsviks camping som rekreationsområde i ett lugnare läge i stadens utkant. Så här säger utvecklingsförslaget om naturmiljön:

*Utvecklingsområdet utgör tillsammans med Gustavsviks campingområde en grön käl av centrumnära gräs- och trädmiljöer med befintliga sociala och ekologiska värden men med stor potential att i framtiden få viktiga sociala och ekologiska funktioner. Området är relativt rikt på trädmiljöer.*

*Karaktärsträd för området är ask, lind, lönn, oxel och tall. Även inslaget av bagtorn, som är en typisk art i naturbetesmarker, stärker områdets natur- och kulturvärden genom att den kopplar*

*samma nutiden med tidigare markanvändning och är ett värdefullt trädslag för insekter och fåglar samt särskilt under blomning ett vackert inslag i miljön. För att utveckla de ekologiska och sociala värdena i området bör trädmiljöerna sparas i så hög grad som möjligt och kompletteras med trädplanteringar av ek, lind och lönn samt blommande träd och buskar som oxel (gärna som allé), hagtorn, körsbär, fläder och nypon.*

### **Program för hållbar utveckling**

Örebro kommun har antagit ett program för hållbar utveckling, en utvecklingsagenda med mål för 2050 och delmål för 2030. Programmet ska bidra till att Örebro når FN:s globala mål i Agenda 2030, såväl som nationella och lokala hållbarhetsmål.

Programmet är beslutat av kommunfullmäktige och är tillsammans med den kommunala översiktsplanen styrande för den framtida fysiska utvecklingen av Örebro som stad och kommun.

Programmet för hållbar utveckling innefattar bland annat målsättningar om att begränsa kommunens klimatpåverkan genom att minimera utsläpp och vidta kompensationsåtgärder för att uppnå ett klimatpositivt Örebro inom ett 30-årsperspektiv. Programmet innefattar även målsättningar om att minska invånarnas ekologiska fotavtryck genom förändringar i livsstil, minska mat- och avfallssvinn och öka återvinning och möjlighet till återanvändning av resurser och strukturer. Under programmets delmål om ett jämställt och jämlikt samhälle finns målsättningar om att öka tryggheten, säkerställa en större ekonomisk jämställdhet och jämlikhet samt att skapa förutsättningar för förbättrad hälsa och minska den ofrivilliga ensamheten.

### **Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun**

Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelsetyper och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

Gustavsviks campingområde kan, trots att det drivs som en kommersiell verksamhet, ses som en av stadens publika rum. Enligt Örebro kommuns strategi för arkitektur och byggande ska stadens publika platser, oavsett var på skalan mellan privat och offentlig de befinner sig, präglas av mångfald och flexibilitet. Campingen har funnits på platsen länge och är en del av kommunens historia, identitet och varumärke. Även om campingen i första hand befolkas av turister så finns här även målpunkter och evenemang som är öppna för allmänheten.

### **Riksintressen**

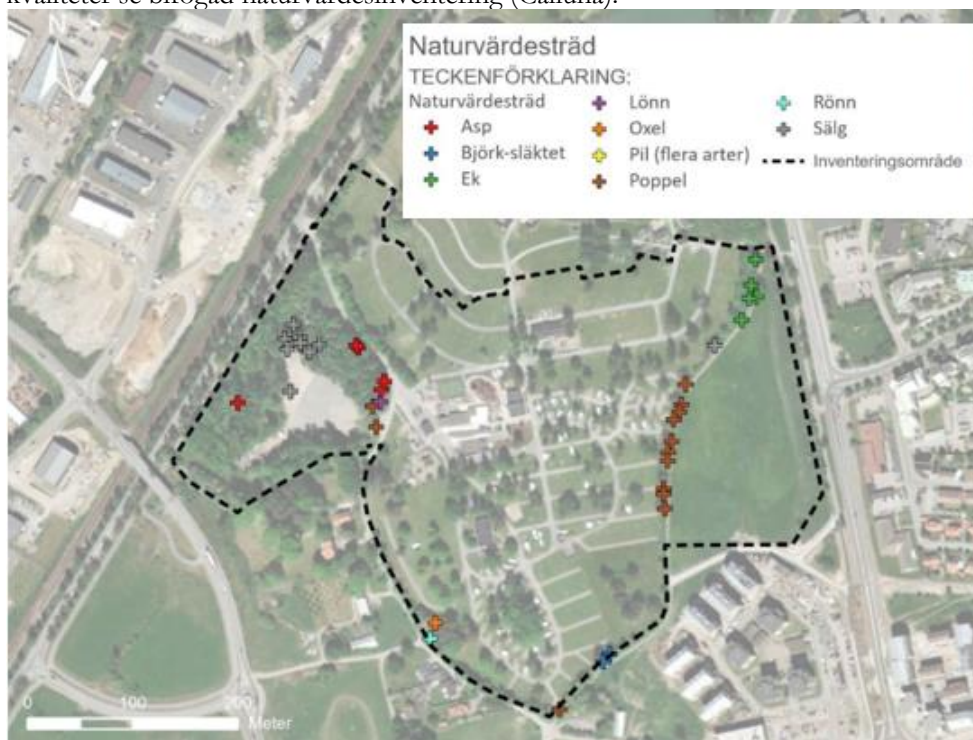
Planförslaget innebär ingen påverkan på något riksintresse.

### **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

#### **Ekologiskt särskilt känsliga områden**

Den naturvärdesinventering som utfördes av Calluna sommaren 2023 konstaterar att det inom planområdet finns platser, främst trädmiljöer, som har påtagligt naturvärde enligt SIS standard för naturvärdesinventeringar. Inga miljöer eller objekt med högt eller högsta naturvärde har identifierats.

39 naturvärdesträd kartlades inom planområdet varav två aspar i området vid campingens entré bedöms som skyddsvärda. För ytterligare beskrivningar av trädens kvaliteter se bifogad naturvärdesinventering (Calluna).



Kartbild över de naturvärdesträd som identifierades vid Callunas naturvärdesinventering.

Naturvärdesinventeringen visar att det på fem olika platser inom planområdet finns alléer som omfattas av det generella biotopskyddet och därmed skyddas enligt Miljöbalken. Ingen av dessa alléer avses dock påverkas av planens genomförande. Tre odlingsrösen har även identifierats i ängsmarken i planområdets östra delar. Odlingsrösen är av storlekarna 1\*1 meter, 2\*1 meter och 6\*2 meter. Odlingsrösen behöver flyttas i och med genomförandet av detaljplanen. Dispens för detta har sökts hos Länsstyrelsen och som kompensationsåtgärd föreslås att stenarna från odlingsrösen flyttas till kanten på planområdet, förslagsvis östra delen mot Stenbackevägen.



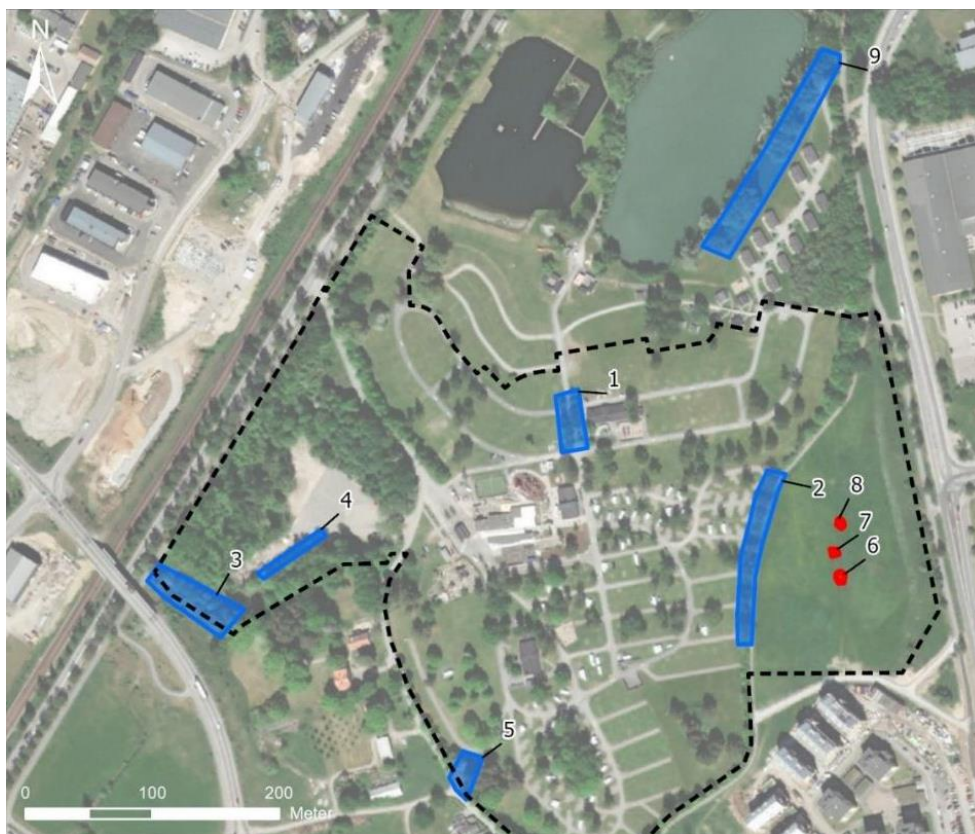
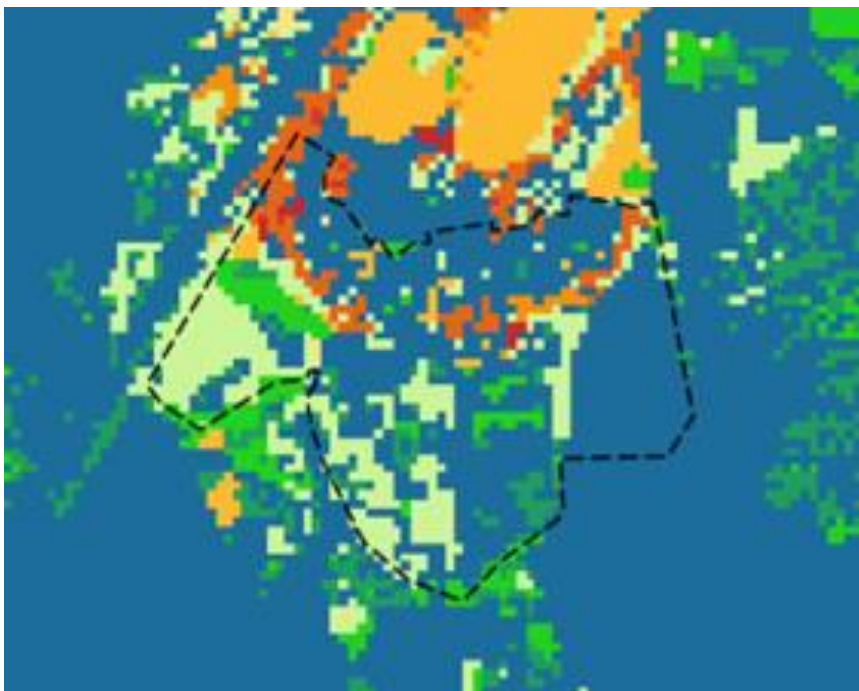


Bild från Naturvärdesinventering utförd av Calluna. Alléer som omfattas av det generella biotopskyddet är markerade med blått. Odlingsrösen som omfattas av det generella biotopskyddet markerade med rött.



Till vänster. Mellan Gustavsviksvägen och Stora Hyddan finns en allé med dubbla trädrader. Allén är cirka 140 meter lång varav 80 meter ligger inom planområdet. Till höger. Odlingsrösen i ängsmark i planområdets östra delar markerade med rött i ortofoto.

Inom planområdet finns, enligt Örebro Kommuns fladdermushabitatindex, potentiella miljöer som är värdefulla för känsliga fladdermusarter. Fladdermöss trivs i kombinationen av lövträd och vatten och vissa arter är känsliga för ljus.



*Kartbild över fladdermushabitatindex. Färgerna i skalan visar rött som mest värdefulla miljöer ner till blått som ointressanta miljöer för fladdermöss. Planområdet inringat i svart.*

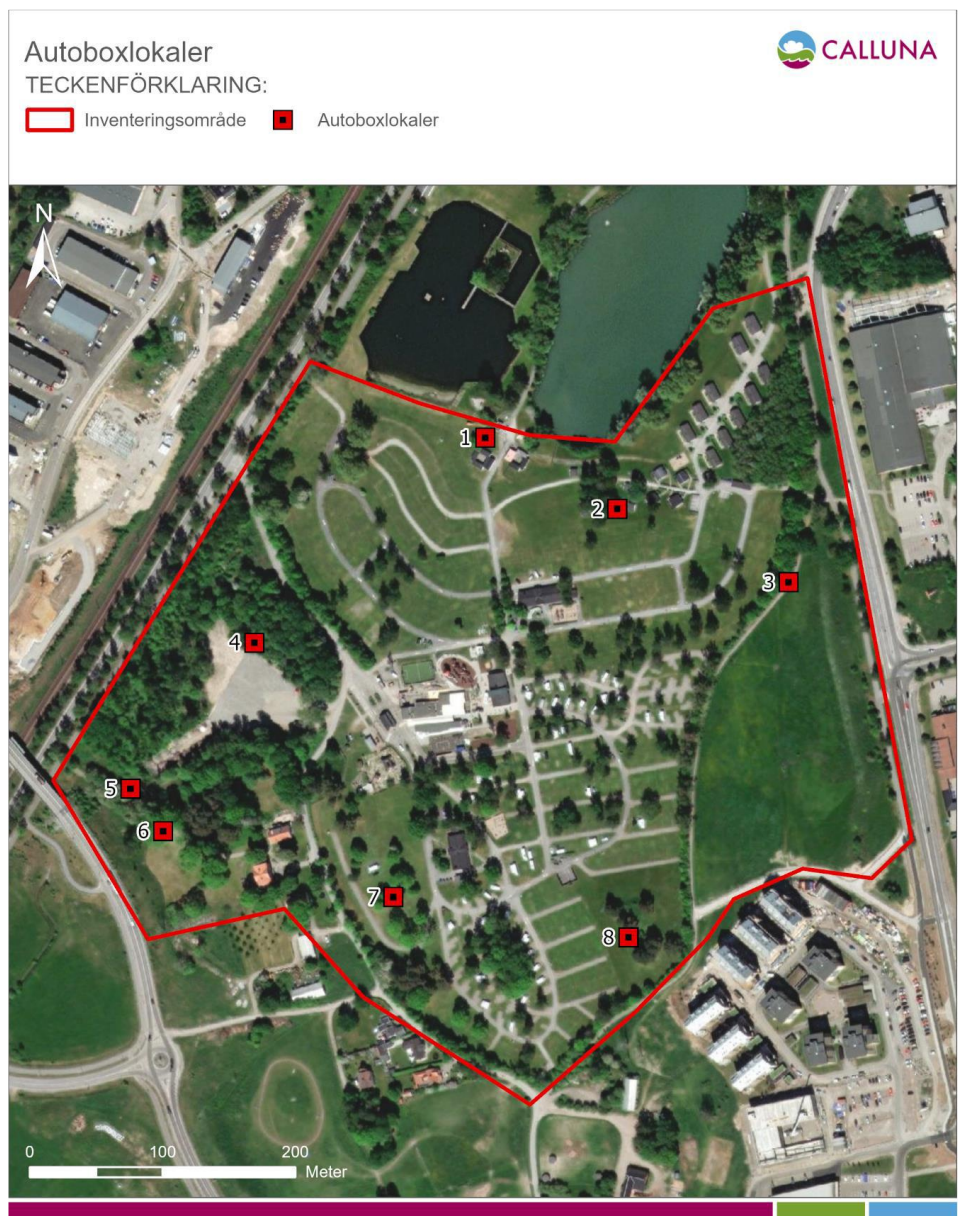
En fladdermusinventering är utförd av Calluna (se bilaga) under sommaren och hösten 2023. Vid undersökningstillfällena har samlades data in både via autoboxar och via manuell inventering (se tabell nedan). Totalt påträffades sju fladdermusarter; brunlångöra, dvärgpipistrell, gråskimrig fladdermus, mustasch-/taigafladdermus, vattenfladdermus, nordfladdermus och större brunfladdermus inom inventeringsområdet (som förutom planområdet även innefattar ytor vid dammarna norr om planområdet). Fladdermusarterna större brunfladdermus, dvärgpipistrell och nordfladdermus var spridda över hela inventeringsområdet under både sommar- och höstbesöket. Vattenfladdermus, Brunlångöra och gråskimrig fladdermus registrerades med ett fåtal inspelningar och iakttagelser vilket tyder på att det är någon enstaka individ som tillfälligt jagar i området. Större brunfladdermus stod för 80–90% av inspelningarna och Calluna bedömer att arten är bofast i området eller närområdet och har yngelkoloni under sommaren. Det går inte heller att utesluta att dvärgpipistrell och nordfladdermus har boplatser i området.

Antal (%) Tot.	Artnamn (vet)	Förkortn.	Antal registreringar			
			A.b.	Man.	Tot	Tot andel
			67	2	69	2%
Nordfladdermus	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Enil	67	2	69	2%
Vattenfladdermus	<i>Myotis daubentonii</i>	Mdau	3	5	8	0,2%
Större brunfladdermus	<i>Nyctalus noctula</i>	Nnoc	2999	18	3017	80%
Dvärgpipistrell	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Ppyg	222	11	233	6,2%
Brunlångöra	<i>Plecotus auritus</i>	Paur	4	0	4	0,1%
Gråskimlig fladdermus	<i>Vespertilio murinus</i>	Vmur	10	0	10	0,3%
Mustasch/tajga-fladdermus	<i>Myotis mystacinus/brandtii</i>	Mmb	29	4	33	1%
Obestämd <i>Myotis</i> -art	<i>Myotis sp.</i>	Msp	3	5	8	0,2%
Obestämd <i>Nyctalus</i> -art	<i>Nyctalus sp</i>	Nsp	369	10	379	10%
Obestämd fladdermus	<i>Microchoptera</i>	Mmic	10	0	10	0,3%

Tabell över fladdermusarter som påträffades under inventeringen och antal inspelningar. Kategorin obestämda *Myotis*-arter och obestämda *Nyctalus* utgörs av observationer av fladdermöss som tillhör släktet *Myotis* eller *Nyctalus* men som inte kunnat bestämmas till art. Kategorin obestämda Obestämd fladdermusart utgörs av observationer av fladdermöss som inte kunnat artbestämmas. A.b. = i autoboxar, Man. = manuell inventering, Tot. = totalt. Calluna 2023.

Insamlade data i autoboxar (se figur nedan) påvisar en trend med högre aktivitet, mätt som antalet inspelningar, i autoboxlokalerna 1–3 under sommar (även lokal 8) och höst. Det kan tolkas som att insektsproduktionen vid sjön och sammanhållna trädmiljöer är av betydelse för fladdermöss. Autoboxlokal 7 som är placerad ute i en mer öppen miljö visar på låga värden för aktiviteten både under sommar och höst.





Karta över inventeringsområdet i Gustavsvik. Lokaler för autoboxinventering är markerade med röda kvadrater och vita siffror. Notera att undersökningsområdet inte följer planområdet i norr utan även innefattar området runt dammarna samt stugbyn.

Studeras insamlade data utifrån i vilka delar av området som de olika arterna registrerats framgår att de flesta registreringar är i anslutning till trädbärande platser. Det bekräftar att förekomst av strukturer i träd och buskskikt är av betydelse för fladdermöss. Belysning påverkar alla arter av fladdermöss negativt, men främst skogslevande, långsamma och ljusskygga arter av fladdermöss som exempelvis brunlångöra och arter inom släktet *Myotis* (sparsamt förekommande inom planområdet).

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljö påverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. I förordningen anges gräns- och målvärden för luftkvaliteten utomhus vilka ska bidra till att skydda människors hälsa och miljön.

Trafikmätning från 2019 redovisar att medelantalet bilar per dygn på Stenbackevägen är 8872 bilar. För Gustavsviksvägen är medeltalet 5613 bilar. I Örebro finns endast en punkt där miljö kvalitetsnormer för luftvärden överskrids och det är på den mest trafikerade gatan i centrala Örebro. Då trafikrörelserna runt Gustavsvik är betydligt färre bedömer Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen att miljö kvalitetsnormer för luft inte överskrids i detta läge.



Kartbild med värden för årsdygnstrafik 2019–2021. Planområdet är schematiskt inringat med svart.

### Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet.

Planområdet ingår i Svartåns avrinningsområde, från Lindbacka till Hjälmarén. Svartån har enligt Länsstyrelsens VISS-register otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status, detta beskrivs främst bero på problem med övergödning

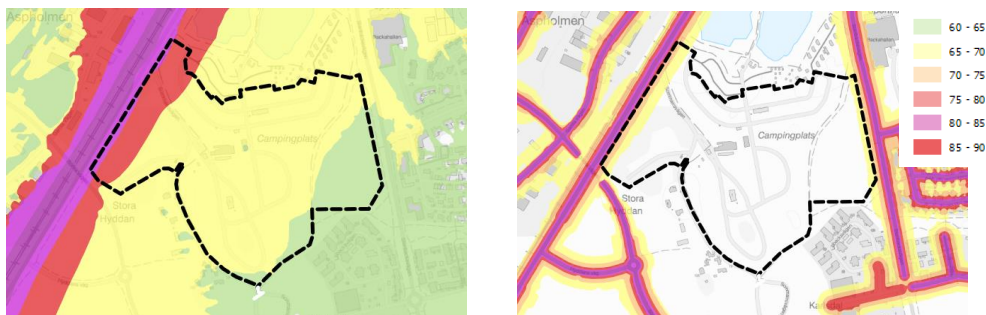


från jordbruksmark längre uppströms. Riktvärden för miljö kvalitetsnormer för vatten i vattenförekomsten överskrids därmed i dagsläget.

### Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa.

Enligt kommunens trafikbullerkartläggning påverkas planområdet framför allt av buller från järnvägen.



Maximal ljudnivå (dBA) från järnväg (till vänster) och vägtrafik (till höger) enligt Örebro kommuns bullerkartläggning från 2022.



Ekvivalent ljudnivå (dBA) från järnväg (till vänster) och vägtrafik (till höger) enligt Örebro Kommuns bullerkartläggning från 2022.

### Miljö

#### Strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att ett upphävande av strandskyddet kommer att krävas för detaljplanen.

För aktuellt område gäller, på en mindre del, strandskydd tillhörande de anlagda dammarna norr om planområdet. För området mellan planområdet och dammarna är strandskyddet upphävt i gällande detaljplan.



*Strandskyddsgränser i rött. Planområdet är schematiskt markerad med svart streckad linje.*

### **Dagvatten**

Planområdet tillhör Svartåns avrinningsområde. Lokal avrinning sker norrut mot de anlagda dammarna strax norr om planområdet.

Planområdet är beläget i nedre delen av Markavvattningsföretag ”Bygärdesbäckens övre del” från 1923. Planområdets påverkan på avvattningsföretaget bedöms ha upphört efter utbyggnad av Södra vägen söder om planområdet.

### **Förorenad mark**

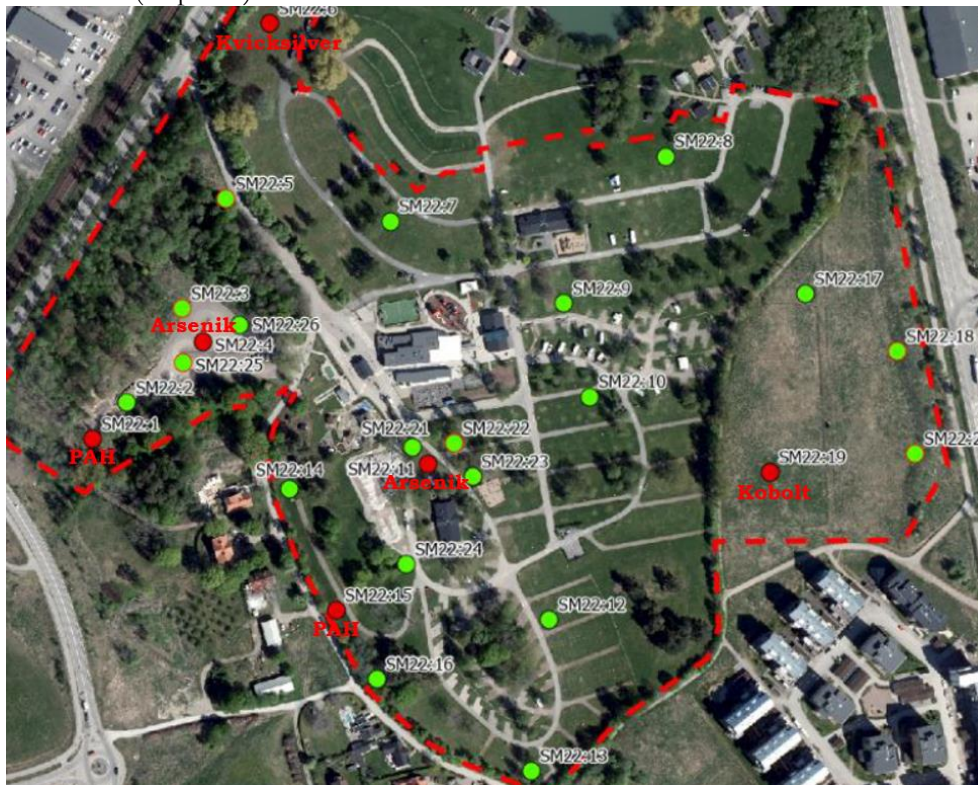
Söder om planområdet vid Stora Hyddan har det mellan åren 1929–2007 funnits en handelsträdgård. Enligt Länsstyrelsens inventering av potentiellt förorenade områden har området riskklass 2, vilket innebär stor risk, på grund av den tidigare verksamheten. Med anledning av denna eventuella markföroreningspunkt samt för att säkerställa markområdets lämplighet för den planerade markanvändningen utför Structor under 2023 en miljöteknisk markundersökning.

Den nuvarande och planerade användningen av området är friluftsliv och camping vilket bedöms motsvara känslig markanvändning (KM). Påträffade halter av olika ämnen i marken bedöms därför enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig Markanvändning. Vuxna och barn antas vistas tillfälligt på platsen, både dag och natt.

Genomförda laboratorieanalyser påvisar metall- och/eller PAH-halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM i 14 av 41 analyserade prov. I åtta provpunkter har marginellt förhöjda halter av kobolt påfunnits, dessa bedöms dock

vara naturligt förhöjda bakgrundshalter i opåverkad lera för Örebroområdet. Detsamma gäller för två punkter där förhöjda nickelhalter påfunnits.

I sex av 41 analyserade prov förekommer enskilda halter som överskrider KM, detta handlar om PAH-H (två punkter), Arsenik (två punkter), kobolt (en punkt) samt kvicksilver (en punkt). Dessa redovisas i kartbilden nedan:



Kartbild över undersökta provtagningspunkter. Gröna prickar innebär halter underskridande KM, röda prickar innebär halter överskridande KM och provtagningspunkter med bedömda naturligt förhöjda bakgrundshalter har markerats med grön cirkel med röd kontur. (Structor 2023)

Människor kan teoretiskt exponeras för föroreningen via olika exponeringsvägar beroende på vad man gör och hur man vistas på den förorenade platsen. I detta fall baseras exponeringsriskerna på att området används som camping, som är öppen och tillgänglig för allmänheten. Både vuxna och barn är besökande på platsen. Vistelsetiden, eller exponeringen, baseras på intag av jord, hudkontakt med jord och inandning av damm. Denna typ av vistelse av besökare på campingen har antagits ske främst under sommarhalvåret, då människor sitter i gräset, leker eller solar. Enligt uppgifter från Gustavsviks camping är genomsnittstiden för besökande campinggäster fyra dagar. I enstaka fall stannar gäster i upp till tio dagar. Området är även tillgängligt för besökare som inte övernattar på campingen. Av denna anledning antas området nyttjas i likhet med parkmark. För ett konservativt antagande antas därför vuxna och barn kunna vistas inom området i upp till 80 dagar per år.

Påvisad förorening är belägen ovanför grundvattenytan, vilket innebär att spridning ej sker omedelbart via grundvatten. Det finns inga dricksvattenbrunnar inom området och de närliggande bostadsområdena får sitt dricksvatten via det kommunala vattennätet.

De platsspecifika riktvärden som den miljötekniska markundersökningen tagit fram ställs mot värden för Känslig markanvändning enligt tabellen nedan.

Ämne	KM	PSRV
PAH H (Hög molekylvikt)	1	1,2
Arsenik	10	10
Kobolt	15	10
Kvicksilver	0,25	0,5
Nickel	40	25

*Beräknade platsspecifika riktvärden (PSRV) för Gustavsviks camping, tillsammans med Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (mg/kg TS) (Structor 2023)*

Baserat på riskbedömningar gällande miljö och hälsa bedöms det finnas behov av riskreducerande åtgärd avseende förhöjda halter arsenik i anslutning till de två provpunkter där detta påträffats. Aktuella ytor för avhjälpande uppgår till 1240 m<sup>2</sup> i anslutning till SM22:4, samt 570 m<sup>2</sup> i anslutning till SM22:11. Total mängd förorenad jord uppgår till 838 m<sup>3</sup> eller cirka 1 425 ton. Avhjälpande av föroreningen kan bland annat ske genom schaktsanering och deponering av de förorenade massorna.

## Hälsa och säkerhet

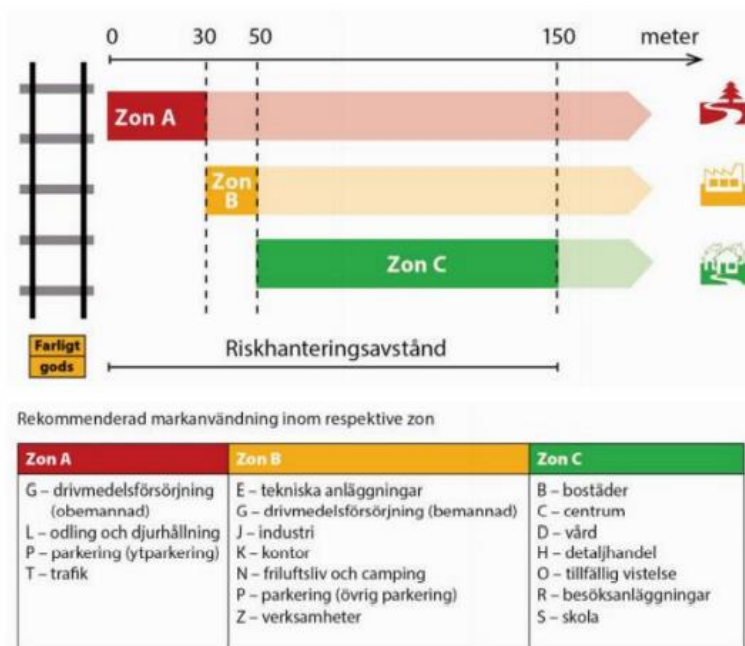
### Omgivningsbuller

Planområdet ligger nära järnvägen och påverkas av bullernivåer från förbipasserande tåg.

### Risk för olyckor

Planområdet ligger nära järnvägen som är en transportled för farligt gods. Enligt rekommenderade skyddsavstånd får Friluftsliv och camping bedrivas 30–50 meter från järnvägen medan byggnader för tillfällig vistelse får uppföras med ett skyddsavstånd på minst 50 meter från järnvägsspåren.





Rekommenderade skyddsavstånd mellan transportled för farligt gods och olika typer av markanvändning. (Länsstyrelsen i Stockholms län 2016)

### Risk för översvämning

Planområdet är relativt platt men då den dominerande jordarten är lera som har låg infiltration riskerar vissa delar att få vatten stående vid ett skyfall i storleken av ett 100-årsregn. Det är främst planområdets och campingens centrala delar som riskerar att översvämmas.



Översvämningsrisk enligt modellberäkning från Dbi 2016. Mörkare blå färg symboliserar djupare

vatten. Planområdet schematiskt inritat med vit streckad linje.

### Risk för skred/ras

Ett område med ras- och skredrisk finns framför allt vid höjdryggen som sträcker sig längs Stenbackevägen. Höjdryggen ska enligt uppgift bestå av schaktmassor från de två dammarna norr om planområdet.



Kartbild över områden med ras- och skredrisk enligt SGU:s kartering.

### Geotekniska förhållanden

Bergart inom planområdet är sandsten. Jordarter inom planområdet är främst glacial lera med låg blockighet. I områdets södra och västra finns delar med inslag av sandig morän med normal blockighet.

### Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom delavrinningsområde 4 och recipient är Svartån från Lindbacka till Hjälmarén. Recipientens ekologiska status är otillfredsställande enligt VISS.

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde.



## Fysisk miljö

### Bebyggelse

Inom campingen finns bebyggelse som främst är koncentrerad till centrumområdet. Här finns en galleria med reception, restaurang och butik. På området finns även tre servicehus.



Översiktsbild av byggnader inom planområdet.

### Mark och vegetation

Planområdet består av mestadels plan gräsmatta med undantag för den södra delen av området där det är lite kuperat. Mellan Gustavsviksvägen och Sommarrovägen finns en större skogsdunge. Längs den östra gränsen av det nuvarande campingområdet finns uppväxta träd och buskar som bildar en barriär mot en gångstig utanför. Den östra delen av planområdet består av ängsmark.

### Lek och rekreation

På campingområdet finns gott om aktiviteter för barn. I centrumområdet finns en stor lekpark, pumprackbana, multisportarena, minilantgård, bilbana, lekrum och äventyrsgolf.

I planområdets närhet finns ett antal träningsanläggningar. I Backahallen kan man spela tennis, badminton och padel. I Sörbybacken finns bland annat skidbacke och mountainbikespår, höghöjdsbana och utegym. Gustavsviks golfbana ligger i närheten liksom natur- och kulturresevatnen Sörbyskogen och Sommarro.

### Sociala faktorer

Planområdet kan ses som en målpunkt för invånare i Örebro som kommer till campingen för aktiviteter som äventyrsgolf och lekpark eller som passerar planområdet på sin motionsrunda. Det är även en målpunkt utifrån ett större geografiskt perspektiv med turister från övriga Sverige, Skandinavien och andra delar

av världen. De funktioner som finns på platsen med både aktiviteter och stråk gör planområdet till en mötesplats med inriktning mot motion, rekreation och friluftsliv.

Tillgängligheten till planområdet kan anses vara god. Den trafikeras med två kollektivtrafiklinjer såväl som gång- och cykelvägar vilket gör planområdet lättåtkomligt för många.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA.

### El

I västra delen av planområdet längs Sommarrovägen finns en transformatorstation.

## Service

Under högsäsong finns service på campingområdet i form av minilivs, restaurang och glasskiosk. Cirka 200 meter utanför planområdet ligger en kommunal servicekärna med en större matbutik, restauranger, gym och apotek. På vägen in mot centrum från campingen finns bensinstation och snabbmatskedja.

## Trafik

### Gator och trafik

Gustavsviksområdet ringas in av tre vägar, Gustavsviksvägen, Stenbackevägen och Sommarrovägen. Området nås med cykel och till fots från centrala Örebro via Gustavsviksleden som även planeras bli huvudcykelstråk. Från campingområdet finns förutom huvudentrén tre grindar för in- och utpassering till fots. Dessa passager är öppna under vissa tider på säsongen och då under vissa tider på dygnet.

### Kollektivtrafik

Busshållplats finns på Gustavsviksvägen 200 meter från campingens ingång. Här passerar både stadsbuss nummer 22 som trafikerar sträckan Törsjö- Naturens hus och regionbuss 701 som trafikerar sträckan Örebro-Kumla.

I december 2024 övergår stadsbusstrafiken i ett nytt linjenät vilket innebär att stadsbussen kommer att trafikera Stenbackevägen istället för Gustavsviksvägen.

### Parkering och angöring

Det västra av detaljplanens expansionsområden fungerar idag som en större parkering för besökare till campingen och dess aktiviteter. Campinggäster parkerar i anslutning till sin tilldelade campingplats.

## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

En ledningsrätt bildas för de kommunala underjordiska ledningar som passerar genom

planområdet.

Ett avtalsservitut bildas för den del av Sommarrovägen som planläggs som kvartersmark så att samtliga fastighetsägare längs Sommarrovägen får möjlighet att nyttja vägen som infart till deras fastigheter.

## Natur

### Mark och vegetation samt landskapsbild

Camping är en säsonsverksamhet och andelen besökare är som flest mitt i sommaren medan antalet besökare under höst, vår och vinter är få. Det innebär att det är stora skillnader över året gällande hur många som vistas inom campingområdet vilket medför olika belastning på mark, sophantering, vatten- och avloppssystem och annat. Stora delar av året under lågsäsong kan området snarast betraktas som ett grönområde. Tillförd byggnation förändrar landskapsbilden och minskar grönyttorna. Planförslaget är till stor del flexibelt gällande var byggnader får uppföras men begränsar exploateringen både vad gäller hur mycket som får byggas och hur höga byggnaderna får vara. Detta för att campingområdet ska behålla sin campingkaraktär som en grön oas i mötet med mer tätexploaterade bostadsområden i Södra ladugårdsängen men även som en mjuk övergång till den lantliga karaktären söder om området.

## Miljö

### Miljöbedömning

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet studeras under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Förslaget följer kommunens översiktsplan och påverkar inget riksintresse. Användningen anpassas till rekommendationer avseende riskavstånd. Området bedöms inte ha några större natur- och kulturvärden. De värden som finns uppmärksammas och hanteras i planarbetet så att de inte påverkas på ett negativt sätt. Fladdermöss kan finnas inom planområdet och i genomförandet säkerställs att dess livsmiljöer inte försämras. Campingverksamheten fyller en viktig funktion för Örebro kommun och är en del av ett större område med fritids, rekreations och motionsverksamheter. Att området för campingens verksamhet planläggs innebär även att befintliga naturvärden inventeras och att markföroreningar samt befintlig dagvattensituation utreds och hanteras, vilket är en positiv konsekvens.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2023-03-29.

### Strandskydd

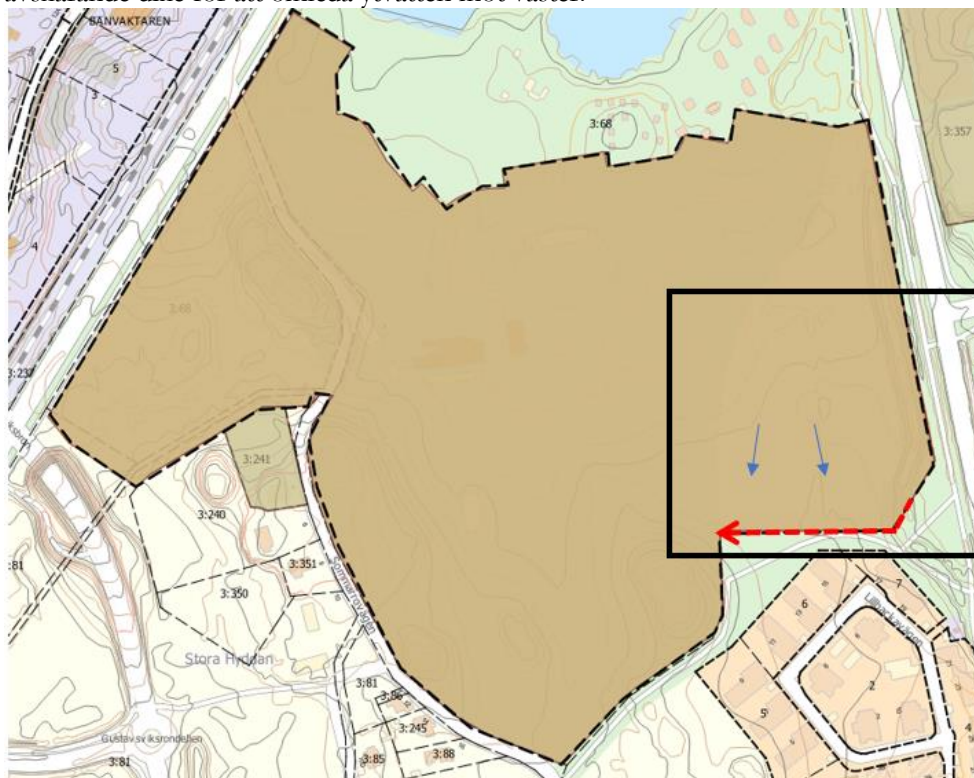
Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1–6 miljöbalken.

Strandskyddet upphävs i och med detaljplanen med motiveringen att de delar av planområdet som berörs av strandskydd sedan länge tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Platsen har använts som camping under lång tid och allmänhetens tillgänglighet till området kommer inte att förändras.

### Dagvatten

Dagvattnet avleds i nuläget över grönytor utan behov av dagvattenbrunnar eller ledningar. Något behov av att ta fram fördröjningsvolym för planförslaget föreligger inte, enligt dagvattenutredningen, eftersom dagvattensituationen inte bedöms påverkas i större omfattning av planförslagets genomförande.

Huvuddelen av planområdet har avrinning mot norr men i den östra delen av planområdet som är föreslagen för utbyggnad av campingen sker avrinning mot söder och befintlig bebyggelse. Den dagvattenutredning som utförts av VAP föreslår här ett avskärande dike för att omleda ytvatten mot väster.



Kartbild över avrinning. Inom svart rektangel visas att avrinning sker söderut mot bostäder (blå pilar) samt förslag på avskärande dike (röd pil) för att leda om vattnet.

### Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Structor under 2023 där analysresultaten indikerar att undersökningsområdet i huvudsak innehåller jordlager med halter underskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. Förhöjda halter PAH-H, arsenik, kobolt, kvicksilver och nickel har ställvis påträffats inom området. Marginellt förhöjda halter kobolt och nickel i lera bedöms dock utgöra naturligt förhöjda bakgrundshalter.

Utifrån uppmätta halter av analyserade parametrar, samt genomförd riskbedömning görs bedömningen att påträffad arsenikförorening kan innebära en risk för människors hälsa. Risker att de förhöjda arsenikhalterna inom området medför en betydande påverkan på grundvattenförekomsten bedöms utifrån genomförd riskbedömning som låg.

För att minska exponeringsrisker krävs därför att åtgärder vidtas innan detaljplanen antas. Detta för att området ska vara lämpligt för den markanvändning som detaljplanen föreslår. Inför fortsatt planarbete behöver därför behovet av avhjälpande av markförorening hanteras. Sanering beställs av Gustavsvik Resorts AB och omfattningen bestäms i enlighet med de miljötekniska utredningar som gjorts i planarbetet. En §28 anmälan är inlämnad till miljöavdelningen på Örebro Kommun.

Nollalternativet, att inte sanera marken där föroreningen identifierats skulle kunna innebära att marken inte skulle bedömas som lämplig för den planerade verksamheten.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Den ökning i trafikmängd som planen kan antas medföra bedöms som liten. Detaljplanen medger en utökning av campingen med cirka 100 campingplatser. Enligt beräkningar från Gustavsvik omsätts varje campingplats var femte dag vilket skulle innebära en ökning på 20 ekipage (bil+ husvagn/tält eller husbil) dagligen under högsäsong då campingen är fullbelagd. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att miljö kvalitetsnormerna för partikelhalter inte överskrids på platsen i nuläget och heller inte kommer att göra det efter att detaljplanen är genomförd.

### Vatten

Planområdet avvattnas mot Svartån vars status är otillfredsställande. Enligt genomförd dagvattenutredning beräknas inte detaljplanens genomförande påverka recipientens ekologiska eller kemiska status.

### Buller

Trafikbuller från järnvägen påverkar planområdet. Rutiner för att undvika buller bör finnas med i verksamhetens egenkontroll. Placering av byggnader för tillfällig vistelse med syfte att uppnå god inomhusmiljö gällande buller beaktas i bygglovet.

## Hälsa och säkerhet

### Beräkning av omgivningsbuller

I och med att campingområdet i princip gränsar till järnvägen så är delar av området bullerutsatta. Visst trafikbuller genereras även i östra delen av planområdet från intilliggande Stenbackevägen. Campingverksamheten är dock av sådan karaktär att få eller inga människor vistas varaktigt över tid på platsen. Tillfälliga störningar räknas inte som en olägenhet enligt folkhälsomyndigheten. Störd nattsömn under en eller några nätter i ett tillfälligt boende är alltså inte en olägenhet enligt 9 kap 3 § miljöbalken.

### **Översvämning**

Enligt genomförd dagvattenutredning bedöms den marginella ökningen av hårdgjorda ytor i planförslaget inte påverka risken för översvämning vid extrema flöden.

### **Olyckor**

Planförslaget anpassas efter de skyddsavstånd mot transportleder av farligt gods som rekommenderas.

### **Risk för ras och skred**

I östra delen av planområdet mot Stenbackevägen där marken är utpekad som riskområde för ras och skred föreslås i planförslaget att marken inte får förses med byggnad.

### **Riksintressen**

Planförslaget har ingen påverkan på några riksintressen.

## **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

### **Oexploaterade områden**

I planförslaget finns två områden som i nuläget är i stort sett oexploaterade men där planförslaget möjliggör för campingverksamhet. I det västra området som är skilt från det befintliga campingområdet och där det i nuläget är en grusad parkering finns möjlighet att med campinganvändningen tillskapa exempelvis ställplatser för husbilar. Detta kan och bör göras utan att ta för stora ytor av det som i nuläget är naturmark i anspråk

I det östra området där det i nuläget är ängsmark kommer campingens att expandera sin verksamhet med cirka 100 campingplatser. Detta innebär att marken kommer att bli mindre genomsläpplig än i nuläget men att stora ytor förblir fortsatt gröna och utvecklas med fler sociala värden.

### **Ekologiskt känsliga områden**

I naturvårdsinventeringen som utfördes av Calluna 2023 (se bilaga) identifierades flera alléer och odlingsrösen som omfattas av det generella biotopskyddet. Alléerna kommer inte att påverkas av detaljplanens genomförande men odlingsrösen behöver flyttas. En ansökan om dispens för att utföra detta har skickats till Länsstyrelsen.

Den inventering av fladdermöss som utförts av Calluna (se bilaga) har identifierat fem fladdermusarter inom planområdet (sju arter inom undersökningsområdet). Större brunfladdermus utgör 80% men sannolikt 90% av inspelningar och iakttagelser i inventeringen och bedöms ha koloni i närområdet.

Enligt artskyddsförordningen (2007:845) 4a § 1p och 2p är det förbjudet att avsiktligt döda eller störa fladdermöss, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder. Enligt artskyddsförordningen 4a § 4p är det förbjudet att skada eller förstöra fladdermössens fortplantningsområden eller viloplats, oavsett om det sker avsiktligt eller oavsiktligt.

Detaljplaneförslaget innebär en flexibel placering av tillkommande byggrätter och detaljplanen kan genomföras utan att påverka trädmiljöer inom campingområdet. För

genomförandet av gång- och cykelvägen behöver viss vegetation avverkas i planområdets västra delar. I denna del har inventering av boplatser för fladdermöss gjorts av kommunekolog som konstaterat att inga boplatser identifierats.

De rekommendationer som Calluna ger i inventeringsrapporten är att gamla träd och träd med håligheter och sprickor sparas för att gynna boplatzmöjligheter för fladdermöss. I detaljplaneförslaget planeras ett område med NATUR i planområdets västra delar där träd med håligheter identifierats. För övriga trädmiljöer inom planområdet gäller att bevara gröna stråk och upplysta korridorer med träd och buskar

Belysning kan med fördel anpassas i detaljplanen efter fladdermössen eller undvikas helt vid vissa områden för att gynna fladdermössen. Det är viktigt att tillkommande belysning inte riktas in mot skogsområdena. Det är också positivt om träd med ihåligheter inte belyses och om vattenspeglar undantas från belysning.

## Trafik

I och med att Sommarrovägen planläggs som kvartersmark mellan Gustavsviksvägen och Stora Hyddan behöver ett (tidsbegränsat) avtals servitut bildas för att fastigheterna längs Sommarrovägen ska kunna använda infartsvägen för att nå sina fastigheter. Vid utveckling av Stora Hyddan-området planeras för ett fjärde ben i Gustavsviks rondellen vilket kan möjliggöra att fastighetsägare och campingbesökare på sikt kan nå sina respektive mål från två olika håll.

## Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram tillsammans med exploateringsstrategerna Simon Nyquist och Jonas Håmark, trafikingenjör Hanna Malm, bygglovsingenjör Mazen Muwaffak Al-Kaisi och kommunekolog Erik Göthlin samt från Teknik- och serviceförvaltningen teknisk ingenjör Magnus Karlsson och VA-ingenjör Emma Stenmark.

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplaneenheten

Bettina Widell  
Planarkitekt