

SAMRÅDSHANDLING



Planbeskrivning Detaljplan för fastigheten Nikolai 3:357

Samrådstitid: 21 december 2023 – 31 januari 2024

Standardförfarande

Jonas Bäckström
E-post: jonas.backstrom@orebro.se

Innehållsförteckning

Planens syfte	6
Beskrivning av detaljplanen	6
Genomförandetid	6
Detaljplanens huvuddrag	7
Allmän plats	7
Kvartersmark	7
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Användning av kvartersmark	10
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	11
Genomförandefrågor	13
Organisatoriska frågor	13
Markägoförhållanden	13
Mark- och utrymmesförvärv	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Tekniska frågor	14
Ekonomiska frågor	14
Planeringsförutsättningar	16
Kommunala ställningstaganden	16
Miljökvalitetsnormer	19
Miljö	20
Hälsa och säkerhet	21
Geotekniska förhållanden	21
Hydrologiska förhållanden	21
Fysisk miljö	21
Sociala faktorer	22
Teknisk försörjning	23
Service	23
Trafik	23
Konsekvenser	24
Fastigheter och rättigheter	24
Natur	24
Miljö	24
Miljökvalitetsnormer	26
Hälsa och säkerhet	26

Trafik..... 26

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 1:1 000 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning med illustrationer
- Fastighetsförteckning *
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-12-19
- Parkeringsutredning, Ton Arkitektur, 2023-11-32
- Trädinventering, Teknik- och serviceförvaltningen, 2023-11-17

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

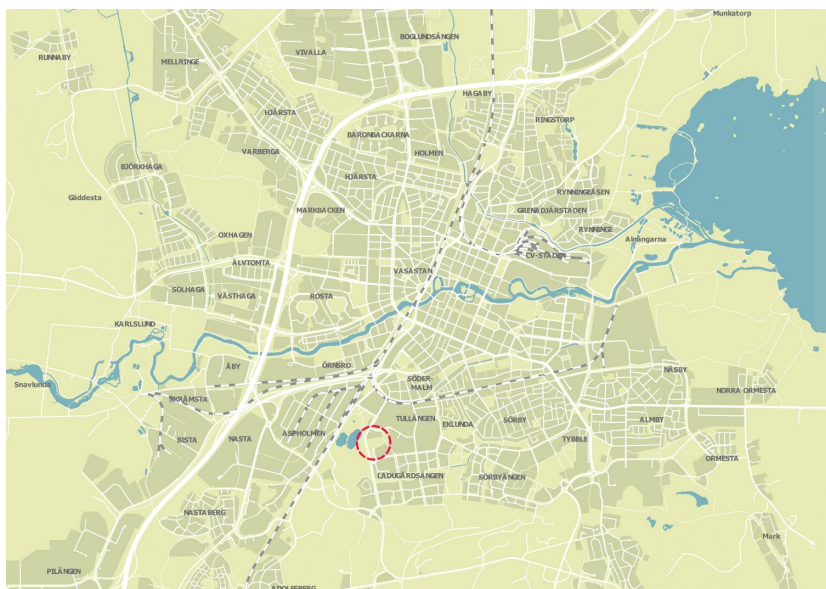
Backahallen är en centralt belägen idrottsanläggning för racketsport. Närheten till Gustavsviksområdet som pekats ut som nod för besöksnäring gör att utvecklingen av området bedöms bidra till ett ökat flöde av människor i området på ett positivt sätt. Backahallen i sig utnyttjas av invånare och besökare från andra delar av landet samt även skolklasser inom Örebro. Planförslaget är i linje med översiktsplanen där området är utpekats som Stadsbygd, blandstad.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för tillbyggnad av idrottsanläggningen Backahallen samt att ge planstöd för en tillbyggnad med tillfälligt bygglov. Anläggningen används i huvudsak för racketsport både inomhus och utomhus. Den planerade tillbyggnaden avser i huvudsak tillkommande inomhusbanor för tennis.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Detaljplanen ligger mellan Södermalm och Ladugårdsängen, i den södra delen av staden. Själva planområdet omgärdas av Gustavsviksområdet, Stenbackevägen och bostadsområdet i Ladugårdsängen och är cirka 2,8 ha till ytan.



Planområdets läge i Örebro schematiskt markerat med röd cirkel.

Genomförandetid

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

Detaljplanens huvuddrag

Planområdet planläggs som Besöksanläggning, Anläggning för idrottsändamål vilket medger anläggning för racketsport och även andra idrottsändamål. Bebyggelsen regleras för att säkerställa tillräckligt med yta för angöring, grönska och dagvattenhantering samt för att närliggande bostäder och Stenbackavägen som stråk inte ska påverkas negativt.

Planområdet och användningsbestämmelsen är R, specificerad som Anläggning för idrottsändamål och utgör hela ytan av fastigheten Nikolai 3:357. Syftet med planen är att möjliggöra för tillbyggnad av anläggningen med två nya flyglar västerut mot befintliga utomhusbanor för tennis och söderut mot befintlig parkering. Den planerade tillkommande bebyggelsen är ca 3700 kvm byggnadsarea. Planen medger en total byggnadsarea om 11 400 kvm för att möjliggöra för befintlig och tillkommande bebyggelse.

Fastigheten omgärdas av verksamheter och kontor norr om, bostäder sydöst om och Gustavsviks camping till väster, på andra sidan Stenbackavägen. Vägen är ett viktigt stråk för rörelse mellan stadens centrum och de södra stadsdelarna.

Allmän plats

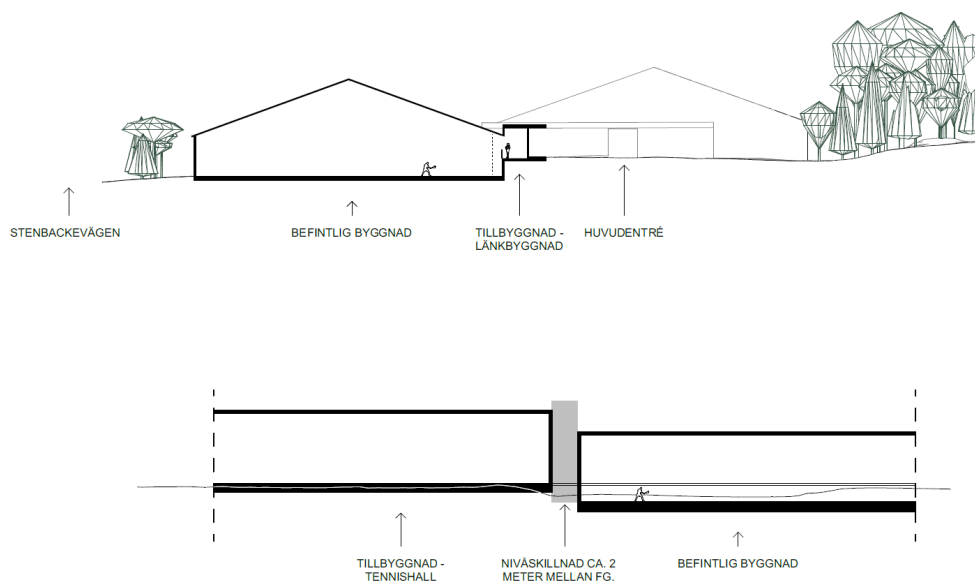
Huvudmannaskap

Ingen allmän plats finns inom planområdet.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Mark som inte bebyggs eller hårdgörs består av gräs, buskar och träd. En stor del av de befintliga träden kan bevaras då de inte påverkas av någon byggrätt eller angöring. En grön utemiljö med träd och gräs planeras i anslutning till Idrottsanläggningens angöring och entré. Planområdet karaktäriseras av en varierande terräng. Ambitionen har varit att bevara så mycket som möjligt av den naturliga och befintliga topografin i området.



Utformning som förhåller sig till markens höjdskillnader. Skissen är en del av underlagsmaterialet från exploitören.

Bebyggelse

Den planerade bebyggelsen består av nya inomhusbanor för tennis och tillhörande ytor så som entré, omklädningsrum, läktare och café. Totalt uppgår bebyggelsen inom planområdet till 11 400 kvm byggnadsarea varav 3700 kvm är planerad tillbyggnad, och 200 kvadratmeter för komplementbyggnader. Höjden begränsas till 16,5 meter nockhöjd för huvudbyggnaden och 4 meter för komplementbyggnader. Befintlig bebyggelse består av tennis- och padelhallar med tillhörande ytor och uppgår till cirka 7100 kvm byggnadsarea.

Friytor

Friyta är säkerställd med prickmark och bestämmelser om utnyttjandegrad. Planområdet innehåller inga bostäder eller skolor.

Gestaltning

De planerade tillbyggnaderna är utformade för att minska intrycket av en stor byggnad med monoton långsida och känslan av barriärer. Tillbyggnaden på den södra sidan är tänkt att ha formen av en hangar med ett bågformat tak som en referens till områdets tidigare flygverksamhet.

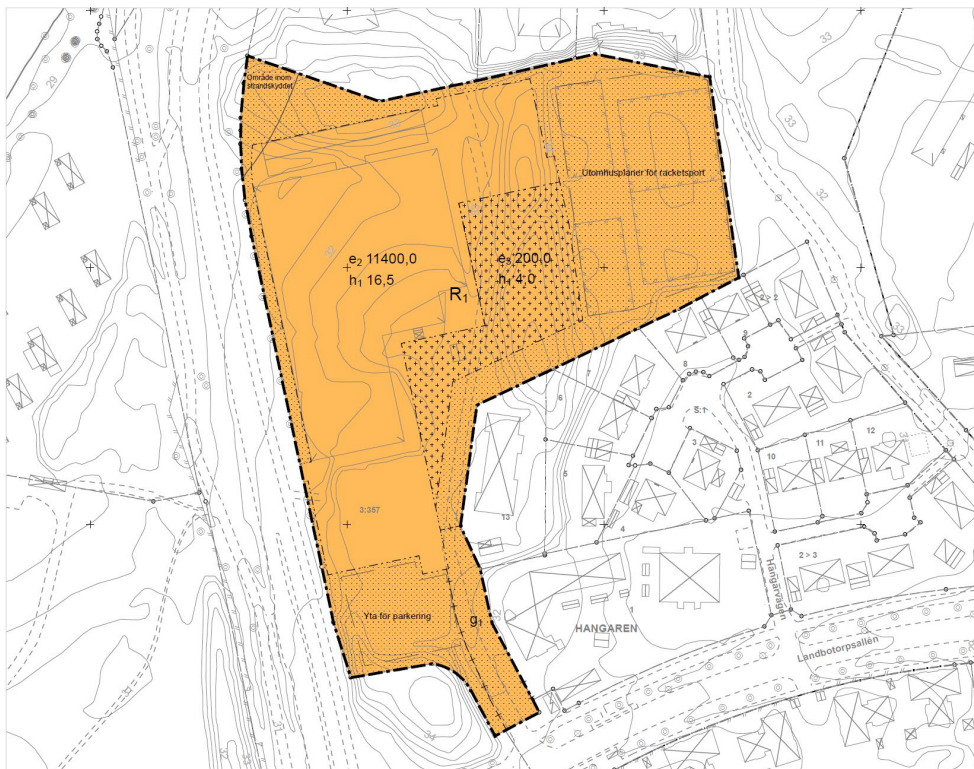


Exempel på arkitektoniska attribut för att öka tryggheten längs Stenbackevägen och skapa kopplingar mellan verksamheten och flöden av förbipasserande. Skissen är en del av underlagsmaterialet från exploitören.

Parkering och angöring

En parkeringsutredning har gjorts för att utreda hur parkeringsbehovet kan lösas. Utredningen visar att behovet för bil- och cykelparkering samt tillgänglighetsanpassad parkering kan tillgodoses inom fastigheten.

Motiv till detaljplanens regleringar



Plankarta

Användning av kvarteretsmark

R₁

Besöksanläggning, Anläggning för idrottsändamål

Användningsbestämmelsen syftar till att möjliggöra för fortsatt och utökad idrottsaktivitet på platsen. Bestämmelsen är i enlighet med detaljplanens syfte.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e₂*Största byggnadsarea*

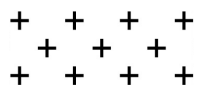
Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnaders utnyttjandegrad så att tillräckligt med yta för angöring, växtlighet och dagvattenhantering säkerställs inom fastigheten

e₃*Största byggnadsarea*

Bestämmelsen syftar till att begränsa komplementbyggnaders och övriga byggnadsverks utnyttjandegrad så att en tillräcklig friyta för angöring, växtlighet och dagvattenhantering säkerställs inom fastigheten

*Marken får inte förses med byggnadsverk*

Prickad mark finns i gränserna av planområdet mot Stenbackevägen, bostadsområdet, parkytan söder om planområdet och verksamhetsområdet norr om planområdet. Syftet med bestämmelsen är att reglera placering av byggnader, säkerställa avstånd till fastighetsgränser samt att undanta befintliga naturvärden så som enskilda träd och alléer från byggnation. Syftet är även att säkerställa att bebyggelsen inte innebär en för stor negativ påverkan på befintliga siktlinjer och stadsbilden i området.

*Marken får endast förses med komplementbyggnad*

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för komplementbyggnader på mark som inte är lämplig för huvudbyggnad men för mindre byggnader som kan vara nödvändiga.

h₁ *Högsta nockhöjd är 16,5 meter över marken*

Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd samtidigt som höjden möjliggör för befintliga samt tillkommande byggnader i form av tennishallar och tillhörande byggnader.

g₁ *Markreservat för gemensambetsanläggning*

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa yta för den befintliga gemensambetsanläggning avseende infartsväg som ska fortsätta gälla för marken.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2024.

Genomförandeavtal

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägarna och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Kommunen ska ta fram exploateringsavtal i enlighet med Örebro kommuns *Riktlinjer för exploateringsavtal*.

Exploateringsavtalet ska bland annat reglera kostnader som uppstår i samband med detaljplanens genomförande som t.ex. utbyggnad och anpassning av allmän platsmark. Det ska också beskriva eventuella nödvändiga markförvärv för ny allmän platsmark och justeringar i befintlig fastighetsbild och eventuella markbyten. Medfinansiering av en trafiksäker gång- och cykelpassage över Stenbackevägen anses nödvändigt för detaljplanen och fastighetens pågående och eventuella utökad verksamhet.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns endast fastighet Nikolai 3:357 och den är privatägd.

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldig inlösen, huvudman

Örebro kommun är huvudman för allmän platsmark. Planförslaget ser inte ut att ge anledning till någon inlösen av mark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelingsbestämmelser

Finns inga bestämmelser.

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Berörd fastighet Nikolai 3:357 bedöms kunna ha kvar sin utformning.

Befintliga Servitut och ledningsrätter består men vid eventuell utbyggnad med hus kan de behöva komma att omprövas eller flyttas.

Befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Nikolai GA:31, bör kunna vara kvar utan

åtgärder. Deläggande fastigheter är Hangaren 1, Hangaren 13 och Nikolai 3:357. I det fall att förhållandena för användningen kommer att ändras kan ingående fastigheter begära en förändring, en omprövning av andelstalen.

Fastighetsägarna ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning för eventuell omprövning av gemensamhetsanläggning.

Tekniska frågor

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

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.

Tekniska undersökningar och utredningar

En dagvattenutredning tas fram i samband med planprocessen.

Utbyggnad allmän plats

Gång- och cykelpassage över Stenbackevägen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförandekalkyl planekonomi

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

UTGIFTER	tkr
Markinlösen/Ersättningar	0
Fastighetsbildning	0
Gata, gc-passage	250
Anläggning dagvatten, allmän plats 50% av totalkostnaden	0
Park	0
Gatubelysning/Belysning	0
Administration	50
Övriga kostnader/Oförutsett	50
Summa utgifter	350

Genomförandekalkyl planekonomi*Gata*

Tillkommande gång- och cykelpassage över Stenbackevägen. Projektering, utbyggnad, besiktning, behysning.

Administration

Kommunens arbetstid för att hantera genomförandet.

Övriga kostnader/Oförutsett

Cirka 10 % påslag.

Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark

Gata, GC-passage, 1000 kr/år

Gatukostnader

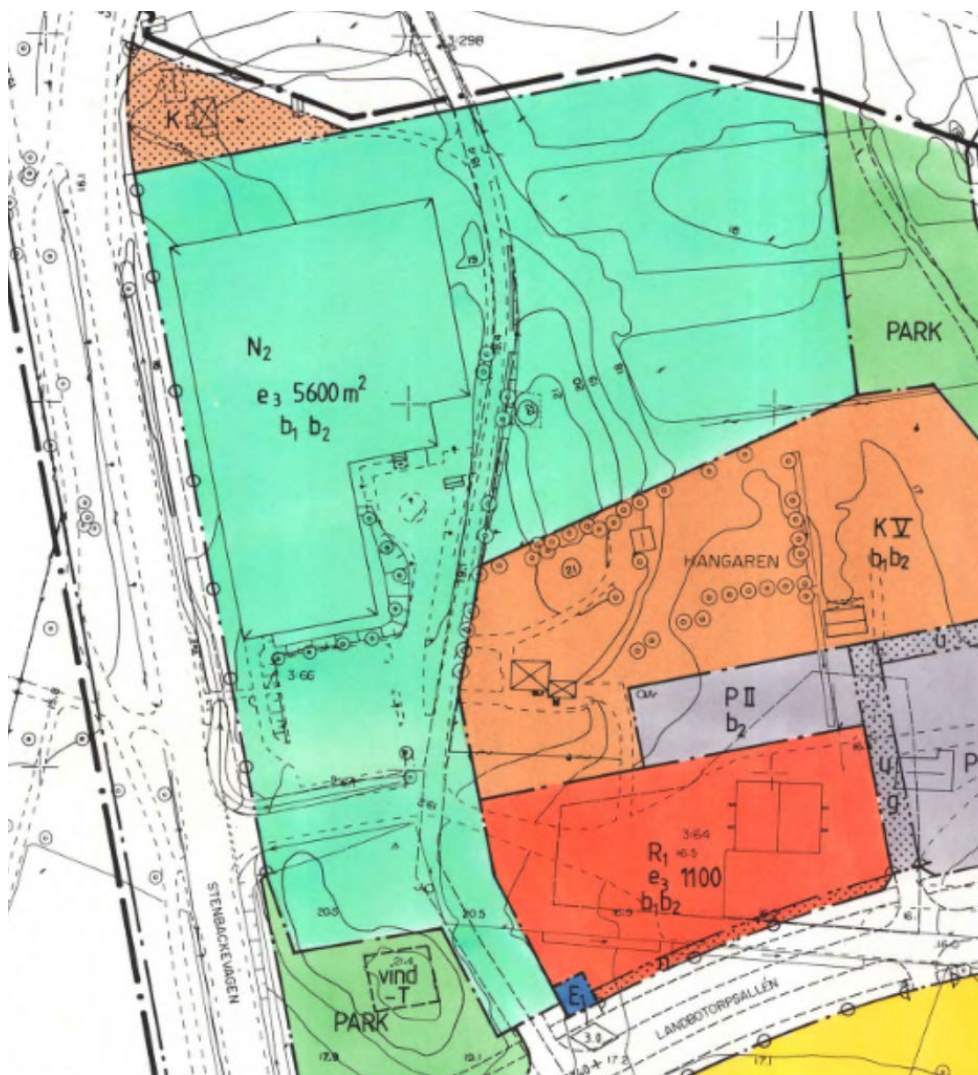
Ca 350 000 kronor som regleras i Exploateringsavtal.

Planeringsförutsättningar

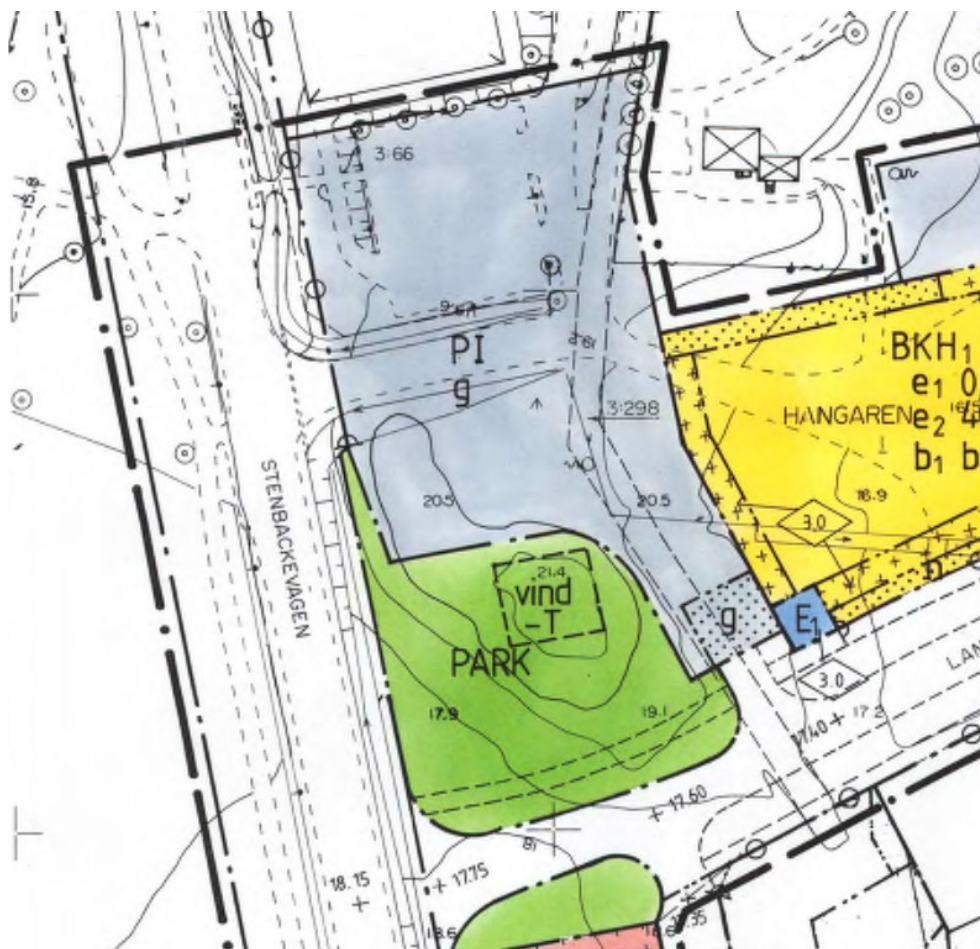
Kommunala ställningstaganden

Detaljplan

Gällande detaljplan för området är 1880K-P90/9 från 1990 och 1880K-P91/29 från 1991. Större delen av fastigheten är planlagd för tennishall och parkering. Byggrätten är begränsad till högst 5600 m² bruttoarea ovan mark. För marken som är planlagd som Parkering gäller max 1 våning. Prickmark finns på en liten del av fastigheten på den södra sidan, vid infarten, och avser yta för gemensamhetsanläggning.



Detaljplan 1880K-P90/9



Detaljplan 1880K-P91/29

Översiktsplan

I den kommunala översiktsplanen från 2018 återges kommunens övergripande tankar och planering för utvecklingen av mark- och vattenanvändningen de närmaste 25 åren. Översiktsplanen innefattar generella ställningstaganden kring utvecklingen i hela kommunen såväl som målsättningar för olika tematiska områden, geografiska delområden och områdestyper.

Området för detaljplanen är utpekad som stadsbygd blandstad och omfattas i nuläget av en mestadels låg täthetsgrad. Planområdet omgärdas av huvudnätet för bil-, cykel- och kollektivtrafik och är även beläget i närheten av en nod för besöksnäring.

Stadsbygd blandstad:

Området kan kompletteras med blandade verksamheter av icke störande karaktär så som arbetsplatser, service, förskola och bostäder. Hänsyn till kringliggande verksamheter tas. Grönstruktur och fritidsverksamheter på platsen ska bevaras och ha möjlighet att utvecklas.

Täthetsgrad låg:

Stadsbygd som idag har en relativt låg täthet med stadsdelar som enbart eller till stor del består av friliggande enfamiljshus eller radhus. Även om tätheten även i framtiden

kan förväntas vara lägre i dessa områden av staden eftersträvas ändå en effektiv markanvändning. Det innebär att stadsutveckling i dessa delar av staden, genom kompletteringar i stråk, strategiska eller centrala lägen i befintliga stadsdelar eller tillkomst av nya stadsdelar, bidrar till en sådan täthet att det ger förutsättning för utveckling av kollektivtrafik och service. Även i verksamhetsområden, där marken oftast används ineffektivt, ska bättre markutnyttjande eftersträvas.

Huvudnät för trafik:

Stenbackevägen och Landbotorpsallén är huvudgator för bil- och cykeltrafik. Stenbackevägen är även utpekad som nytt viktigt stråk för kollektivtrafik. Gaturummet ska anpassas för att kunna rymma mer kapacitetsstark kollektivtrafik. Sträckningen ska utredas.



Utdrag ur översiktsplanen med planområdet markerat.

Trafikprogram

I Örebro kommuns trafikprogram från 2014 fastställs att kommunens trafikplanering ska ske genom stadsplanering där trafikanten och människan sätts i fokus.

Utrymmessnåla trafikslag ska prioriteras där en blandad stad med hög tillgänglighet genom hållbara färdmedel bidrar till en attraktiv och hållbar stad. Trafikprogrammet anger att kommunens trafikplanering ska vara viljestyrd i stället för att endast utgå ifrån prognoser. De huvudsakliga målsättningarna är att minska antalet och andelen resor som görs med bil och att andelen resor med hållbara färdmedel (gång, cykel och kollektivtrafik) ska utgöra 60 procent år 2020 (från 44% år 2011). Samt att det ska ta maximalt dubbelt så lång tid att ta buss jämfört med bil, och maximalt 1,5 gång så lång tid att cykla jämfört med bil.

En parkeringsutredning har gjorts för att undersöka och redovisa förutsättningarna för angöring, framkomlighet och tillgänglighet i planförslaget. Utredningen gör gällande att 50 % av resorna till tränings- och fritidsaktiviteter sker med bil inom

Örebro kommun. Vid ett avstånd under 5 km sker 44 % av resorna med bil för alla typer av aktiviteter.

Området är tillgängligt för fotgängare, cyklister, bilister och resande med kollektivtrafik. Säkerheten och framkomligheten för gående och cyklister till planområdet bedöms som god. Den planerade GC-passagen över Stenbackevägen bidrar till förbättrad framkomlighet för cyklister och gående.

Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun

Strategin för arkitektur och byggande, antagen av Programnämnd samhällsbyggnad 2018-05-31, 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.

I Strategin för arkitektur och byggande står att tillgängliga idrottsanläggningar och idrottsmiljöer är en viktig förutsättning för människor att kunna vara fysiskt aktiva. I takt med att Örebro växer behövs fler idrottsmiljöer. Våra befintliga idrottsplatser behöver utvecklas. Våra idrottsområden ska vara utformade för att kunna användas av så många som möjligt och präglas av öppenhet. God tillgång till platser för både spontan och organiserad idrott är betydelsefullt för folkhälsa och delaktighet. Anläggningarna är ofta ytkrävande, vilket kan ha stor påverkan på annan bebyggelse och upplevelsen av området.

Planområdets geografiska lokalisering är i närheten av Ladugårdsängen. I Strategin för arkitektur och byggande beskrivs hur stadsdelen har en sammanhållen karaktär och utformning. Ladugårdsängen är till stora delar planerad med inspiration från innerstadens form, innehåll och karaktär. Trots detta gör det perifera läget och bristen på befolkningsunderlag och genomströmning att förutsättningar för stadsliv saknas i flera delar av stadsdelen. Kompletteringar i de redan byggda områdena fokuserar främst på att stärka kopplingarna till den övriga staden med ny bebyggelse, gator eller stråk.

Övriga ställningstaganden

Planbesked

Positivt planbesked gavs 2019. Ansökan gällde vid den tiden inte bara utbyggnad av tennishall utan även lokaler för handboll och innebandy men även tillbyggnad av bostadshus med parkering under. Den aktuella detaljplanen har inte prövat möjligheten för bostäder eller parkering under mark då detta inte längre är aktuellt. Däremot möjliggörs användningar och lokaler som ryms inom användningen Besöksanläggning, idrottsändamål.

Miljö kvalitetsnormer

Luff

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och

kulturvärden ska skadas.

I Örebro kommun görs mätningar av luftkvaliteten med en mätstation vid Rudbecksgatan och en på Rådhusets tak, där mätningar av PM10, kvävedioxid och bensen görs. Övriga föroreningar kontrolleras via objektiv skattning. Mätningarna och den objektiva skattningen visar att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft inte överskrids i Örebro kommun.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten regleras enligt 5 kap. miljöbalken och omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att skydda och förbättra Sveriges vattenkvalitet.

Buller

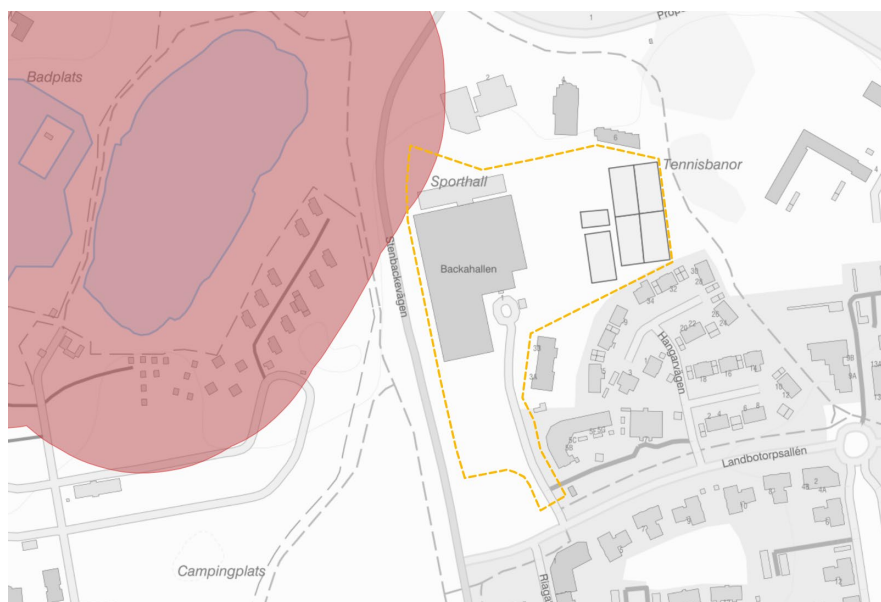
Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022.

Miljö

Strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att för rubricerad detaljplan kommer ett upphävande av strandskyddet att krävas. För aktuellt område är det ett strandskydd på 100 meter som återinträder och som i samband med aktuell detaljplan måste upphävas.

En liten del av fastighetens nordvästra sida omfattas av strandskyddet. Till ytan är omfattningen lite under 600 kvadratmeter och marken är oexploaterad bortsett från ca 3 kvadratmeter som utgörs av Backahallen.



Planområdet (orange linje) och strandskyddets omfattning (rött fält).

Dagvatten

En dagvattenutredning ska tas fram. Utredningen kommer att redovisa befintliga förutsättningar för dagvattnet och konsekvenserna av planen.

Förorenad mark

Inga konstaterade föroreningar finns inom planområdet. Rödfyr kan förekomma i anslutning till de befintliga utomhusbanorna för tennis men inte i sådan omfattning att det motiverar undersökning under planarbetet.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet är utsatt för buller från vägtrafik på Stenbackevägen.

Buller från idrottsverksamhet

Tennis- och padelbanorna inom fastigheten kan ge upphov till störande ljud då de nyttjas. Detta har tidigare inneburit klagomål från boende i närheten men har åtgärdats inom ramen för ett ärende från Miljönämnden. Åtgärderna gällde bland annat att verksamheten har förbundit sig att endast använda padelbanorna inom vissa tider och ett minsta avstånd om 45 meter mellan banorna och bostäderna. Den padelbana som orsakat mest störningar har nedmonterats. Beslutet från Miljönämnden gällde endast fram till 1 februari 2023 men sedan dess har inga klagomål inkommit från de boende i närheten.

Närhet till industri

Cirka 150 meter norr om planområdet finns en tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet. Verksamheten bedöms inte ge upphov till några risker för planområdet. Detaljplanens syfte innebär inte heller någon känslig markanvändning som skulle kunna påverkas negativt av närheten till den tillståndspliktiga verksamheten.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består mestadels av sandig morän. Delar av området består av glacial lera.

Hydrologiska förhållanden

Recipienten för dagvatten för området är Svartån från Lindbacka till Hjälmarens. Vattendragets ekologiska status beskrivs som otillfredsställande och den kemiska statusen uppnår ej god kvalitet. Enligt miljö kvalitetsnormen ska god ekologisk status uppnås 2045. Kvalitetskravet för kemisk ytvattenstatus är att den ska vara god.

Svartåns påverkanskällor är främst reningsverk, urban markanvändning, jordbruk, transport och infrastruktur, enskilda avlopp, atmosfärisk deposition, förändring av konnektivitet, vattenkraft och förändring av morfologiskt tillstånd.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av den befintliga idrottsanläggningen med tennis- och padelhall. Bebyggelsen har tillkommit i omgångar under de senaste 30 åren

och uppgår totalt till cirka 7100 kvadratmeter byggnadsarea.

Gestaltning

Gestaltningen på den befintliga byggnaden är enkel och typisk för tennishallar och andra idrottsanläggningar. Bebyggelsen karaktäriseras av liten variation sett till form och färg, och få fönster.

Mark och vegetation

Mark som inte är bebyggd eller hårdgjord består av gräs, spontan växtlighet och enskilda träd. Terrängen är relativt kuperad. En trädinventering som redovisar befintliga träd på fastigheten har gjorts. Även skyddsvärda träd utanför men nära fastigheten har pekats ut. Dessa innefattar en ek mot Stenbackevägen norr om fastigheten och två lindar mot bostadsområdet öster om fastigheten samt en allé bestående av oxlar.

Sociala faktorer

Planområdet ligger i ett område som angränsar till bostäder, verksamheter, Gustavsviksområdet och stråk för bil-, cykel- och kollektivtrafik. Platsen är och har de senaste årtiondena varit förknippat med racketsport och har utnyttjats av enskilda spelare och skolklasser vilket medför en demografisk variation i flödet av människor till och från platsen. Anläggningen är unik till sin storlek och centrala läge i staden och tillgänglig för bilister, cyklister, kollektivtrafik och fotgängare.

Stenbackevägen är ett viktigt stråk för rörelse mellan stadens centrum och de södra delarna. Backahallen möter vägen med en enformig långsida utan fönster men med en koppling för fotgängare och cyklister på fastighetens västra sida. På andra sidan om vägen är Gustavsviks inhägnade camping belägen och det finns ett behov av att aktivera och utveckla miljön kring vägen.



Backahallen sedd från Stenbackevägen. Vy mot syd.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme.

El

Fastigheten är ansluten till stadsnätet.

Elektronisk kommunikation

Fastigheten är ansluten till fibernätverket.

Service

En livsmedelsbutik finns ca 470 meter från planområdet.

Trafik

Gator och trafik

Inga gator finns inom planområdet. Planområdet omgärdas av Stenbackevägen och Landbotorpsallén som båda har en årsdygnstrafik på 4000-6000 fordon.

Kollektivtrafik

En busshållplats för buss i linjetrafik finns cirka 30 meter från planområdet.

Parkering och angöring

All parkering och angöring sker på fastigheten. Parkeringsytan uppgår till ca 2500 kvadratmeter och runt 80-90 parkeringsplatser.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter som påverkas är Nikolai 3:357 som också utgör planområdet. Inga fastighetsgränser eller fastighetsstorlekar påverkas. Byggrätten utökas jämfört med den tidigare detaljplanen för området. Även användningen ändras från Tennishall och Parkering till Besöksanläggning, Anläggning för idrottsändamål. Den befintliga gemensamhetsanläggning på fastighetens södra del påverkas inte.

Natur

Mark och vegetation

Marken förändras då en del av den hårdgörs för angoring och tillgång till Idrottsanläggningens entré och övriga funktioner. Ytor som inte bebyggs eller hårdgörs består av grönska i form av gräs, träd och buskar. Markens topografi förändras i samband med ombyggnationen. Ambitionen är att bevara så mycket som möjligt av den naturliga topografin. Ingen byggrätt förläggs i närheten av de utpekade skyddsvärda träden eller trädmiljöerna i närheten av fastigheten.

Landskapsbild

Landskapsbilden påverkas inte väsentligt då idrottsanläggningen är en befintlig anläggning. Föreslagen gestaltning med det välvda sedumtaket är en ambition att minska den visuella påverkan. Ny bebyggelse tillkommer framförallt österut och söderut på fastigheten.

Miljö

Miljöbedömning

Stadsbyggnad 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.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på det faktum att planen inte innebär någon väsentlig förändring i området då platsen redan används för den planerade verksamheten. Planen innebär inte heller någon övervägande negativ påverkan på miljön, stadsbilden eller sociala värden. Tvärtom kan planen innebära en förbättring av sociala värden och rekreationsvärden då idrottsanläggningen utvecklas och utökas.

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

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.

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

- behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
- behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. Lag (2009:532).

Strandskyddet föreslås upphävas med hänvisning till att marken i fråga redan är tagen i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften och att marken genom en väg är väl avskild från området närmast strandlinjen.

Allmänhetens tillgång till vattendraget påverkas inte och inga naturvärden förekommer på den aktuella marken.



Planområdet (orange linje) och strandskyddets omfattning (rött fält).

Dagvatten

En dagvattenutredning ska tas fram under planprocessen. Utredningen kommer att redovisa befintliga förutsättningar för dagvattnet och konsekvenserna av planen.

Förorenad mark

Om förorenad mark påträffas ska eventuella förorenade massor saneras i samband med genomförandet.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms inte påverkas då platsen redan används för ändamålet som detaljplanen möjliggör.

Vatten

Dagvattenutredningen kommer att visa hur miljö kvalitetsnormerna för vatten påverkas av planen.

Buller

Miljö kvalitetsnormerna för buller bedöms inte påverkas då detaljplanen inte innebär en förändring av den befintliga verksamheten på fastigheten.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Buller från närliggande väg bedöms inte vara ett problem då planen inte innehåller några bostäder, skolor, arbetsplatser eller annan användning där buller behöver beaktas. Den planerade bebyggelsen innebär sannolikt en förbättring av bullersituationen för de boende i området då den utgör en barriär mellan bostadsområdet och Stenbackevägen.

Buller från idrottsverksamhet

Störande ljud från verksamheten bedöms inte öka då inga nya utomhusplaner för padel eller tennis tillkommer.

Trafik

Trafiken bedöms inte påverkas av planen då idrottsanläggningen är en befintlig verksamhet. Trafiksituationen för gående och cyklister kan förbättras i och med genomförandet av en passage över Stenbackevägen.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av Jonas Bäckström på detaljplaneenheten. Övriga tjänstepersoner från Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen som har medverkat i projektet är Patrik Simonsson från exploateringsenheten, Evelina Bergic från stadsmiljö och trafik och Marie Larsson från miljöavdelningen. Från Teknik- och serviceförvaltningen har Magnus Karlsson medverkat.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Jonas Bäckström
Planarkitekt