

LAGA KRAFTHANDLING



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Nikolai 3:357

Samrådstitid: 21 december 2023 – 31 januari 2024
Granskningstid: 13 september 2024 – 4 oktober 2024
Antagande: 2024-12-09
Laga kraft: 2025-01-08

Standardförfarande

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

Innehållsförteckning

Planens syfte	5
Beskrivning av detaljplanen.....	5
Läge	5
Genomförandetid	6
Detaljplanens huvuddrag.....	6
Allmän plats.....	6
Kvartersmark	6
Motiv till detaljplanens regleringar	12
Användning av kvartersmark	12
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	13
Genomförandefrågor.....	16
Organisatoriska frågor.....	16
Genomförandeavtal.....	16
Markägoförhållanden	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	17
Planeringsförutsättningar	18
Kommunala ställningstaganden.....	18
Miljökvalitetsnormer	21
Miljö	22
Hälsa och säkerhet	24
Geotekniska förhållanden	25
Hydrologiska förhållanden.....	25
Fysisk miljö	26
Sociala faktorer.....	27
Teknisk försörjning.....	27
Trafik	28
Konsekvenser	29
Fastigheter och rättigheter.....	29
Natur	29
Miljö	29
Miljökvalitetsnormer	31
Hälsa och säkerhet	32
Trafik	32

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.

Arbete med detaljplanen påbörjades 2022-06-23. Vid planläggningen har Plan- och bygglagen (2010:900) tillämpats med ändringar till och med SFS 2022:296 samt Boverkets allmänna råd BFS 2020:6.

Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- Plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning med illustrationer
- Fastighetsförteckning *
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-12-19
- Bilaga 1 - Parkeringsutredning, Ton Arkitektur, 2023-11-23
- Bilaga 2 - Trädinventering, Teknik- och serviceförvaltningen, 2023-11-17
- Bilaga 3 - Dagvattenutredning, VAP, 2024-11-21

*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

Planens syfte

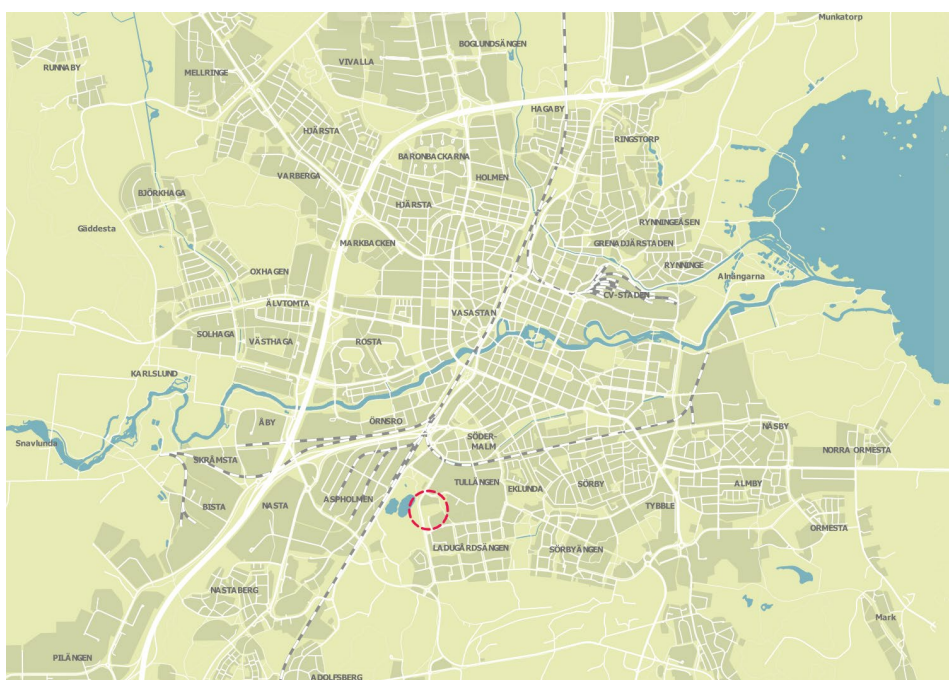
Backahallen är en centralt belägen idrottsanläggning för racketsport. Närheten till Gustavsviksområdet som pekas ut som nod för besöksnäring gör att utvecklingen av området bedöms bidra till ett ökat flöde av människor i området på ett positivt sätt. Backahallen i sig utnyttjas av invånare och besökare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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för tillbyggnad av idrottsanläggningen. Anläggningen används i huvudsak för racketsport både inomhus och utomhus. Den planerade tillbyggnaden avser i huvudsak tillkommande inomhusbanor för tennis och en idrottshall. Backahallen ligger längs ett viktigt stråk i staden och bebyggelsen längs Stenbackevägen behöver utvecklas gestaltningsmässigt för en bättre stadsbild och stadsmiljö.

Beskrivning av detaljplanen

Läge

Planområdet ligger mellan centrala Örebro 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 markerad 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 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, Stenbackavägen som stråk och stadsbilden i övrigt inte ska påverkas negativt.

Planområdet och användningsbestämmelsen R₁, Idrottsändamål, utgör hela ytan av fastigheten Nikolai 3:357. Syftet med planen är att möjliggöra för tillbyggnad av anläggningen med två nya delar. En del österut mot befintliga utomhusbanor för tennis och en söderut på befintlig parkering. Den planerade tillkommande bebyggelsen är cirka 3900 kvm i byggnadsarea. Planen medger en total byggnadsarea om 11 400 kvm för huvudbyggnad för att möjliggöra för befintlig och tillkommande bebyggelse.

Fastigheten omgärdas av verksamheter och kontor norr om, bostäder sydöst om och Gustavsviks camping i väster, på andra sidan Stenbackevägen. Vägen är ett viktigt stråk för rörelse mellan stadens centrum och de södra stadsdelarna och bebyggelsen kring vägen är därmed viktig ur gestaltningssynpunkt.

Allmän plats

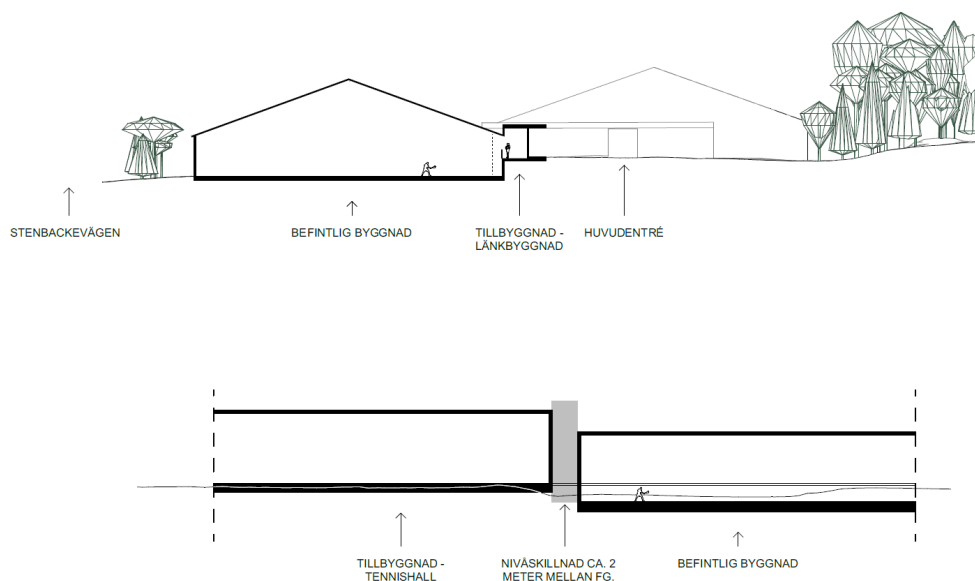
Huvudmannaskap

Ingen allmän plats finns inom planområdet.

Kvartersmark

Mark och vegetation

Planområdet karaktäriseras av en kuperad terräng. Ambitionen har varit att bevara så mycket som möjligt av den naturliga och befintliga topografin i området. 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.



Utformning som förhåller sig till markens höjdskillnader. Skiss från Ton Arkitektur.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av tennis- och padelhallar med tillhörande ytor och uppgår till cirka 7100 kvm byggnadsarea. Den planerade bebyggelsen består av nya inomhusbanor för tennis och en idrottshall med tillhörande ytor så som entré, omklädningsrum, läktare och café. Totalt medges 11 400 kvm byggnadsarea för huvudbyggnader varav 3900 kvm är planerad tillbyggnad, och 500 kvadratmeter för komplementbyggnader. Nockhöjden varierar inom byggrätten och tillåter som högst 49 meter ovan angivet nollplan eller cirka 16 meter från marken. För komplementbyggnader begränsas nockhöjden till 4 meter över marken. Bebyggelsen varierar även i utformning för att skapa variation i stadsbilden.

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. Fasaderna mot Stenbackevägen på den befintliga byggnaden är tänkt att byggas om och gestaltas med utstickande fönsterpartier i syfte att bryta upp skalan. Ett viktigt inslag är övergången mellan den befintliga byggnaden och tillbyggnaden som regleras med en utformningsbestämmelse för att säkerställa en variation i fasadlinje och volym, antingen genom en utstickande volym som i förslaget eller en indragen fasadlinje. Fasadmaterialet är tänkt att bestå av sinuskorrugerad plåt som bidrar till ett varierat och levande intryck av fasaden.

Den befintliga padelhallen på fastighetens norra del har tillfälligt bygglov på grund av att den överskrider byggrätten i gällande plan. Tillbyggnaden får planstöd i och med den nya detaljplanen men gestaltningen behöver omarbetas vid ett eventuellt bygglov för att kunna godtas utifrån form-, färg-, materialverkan och stadsbild.

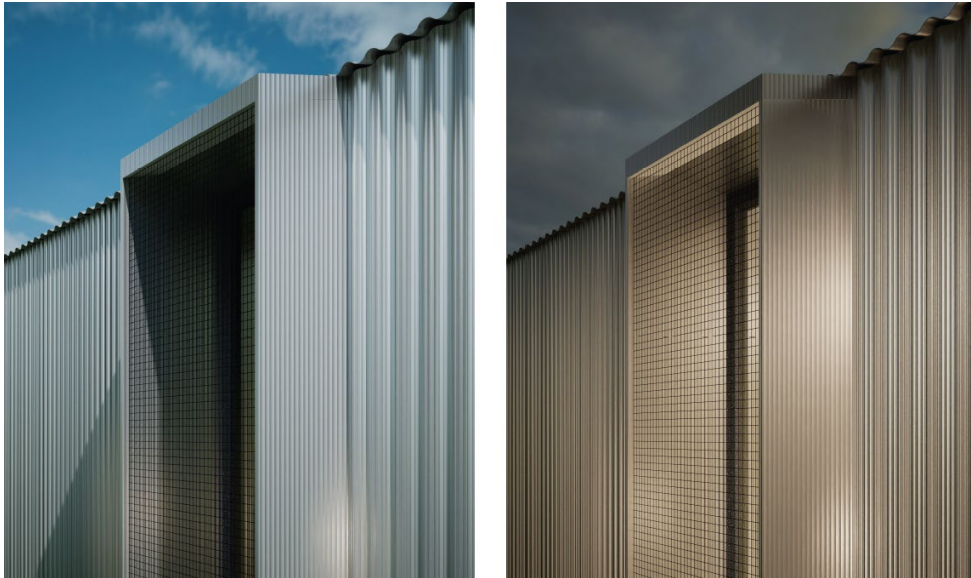


Padelhallen

Underlagsmaterial med skisser från exploitören:

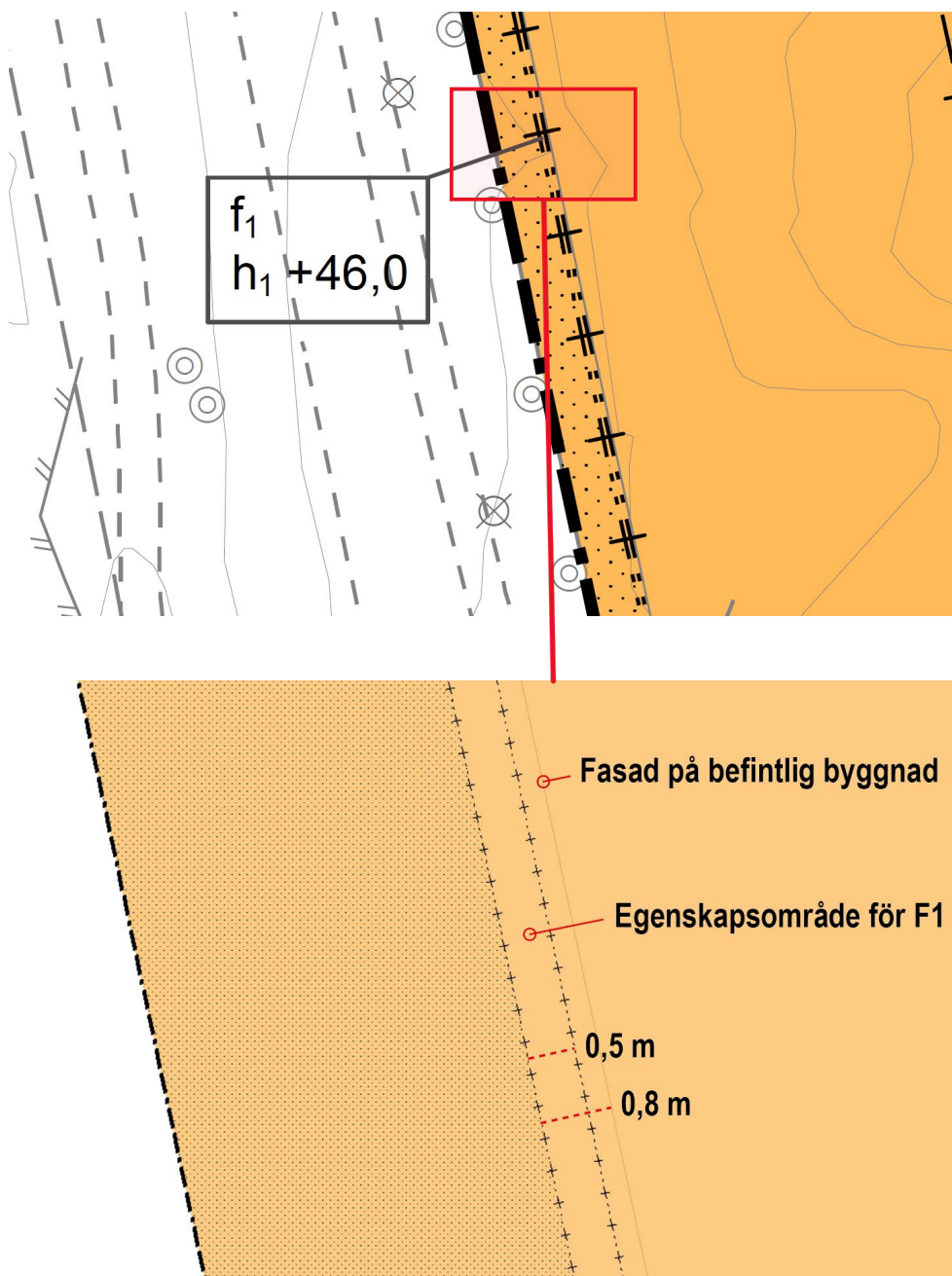


Föreslagen tillbyggnad söderut. Skiss från Ton Arkitektur.



Förslag på fasad mot Stenbackevägen med utstickande fönsterpartier försedda med behysning och sinuskorrugerad plåt. Skiss från Ton Arkitektur.

Reglering på plankarta:



Reglering av fasadens utformning med hänsyn till stadsbilden och avstånd till trädallén längs Stenbackevägen.

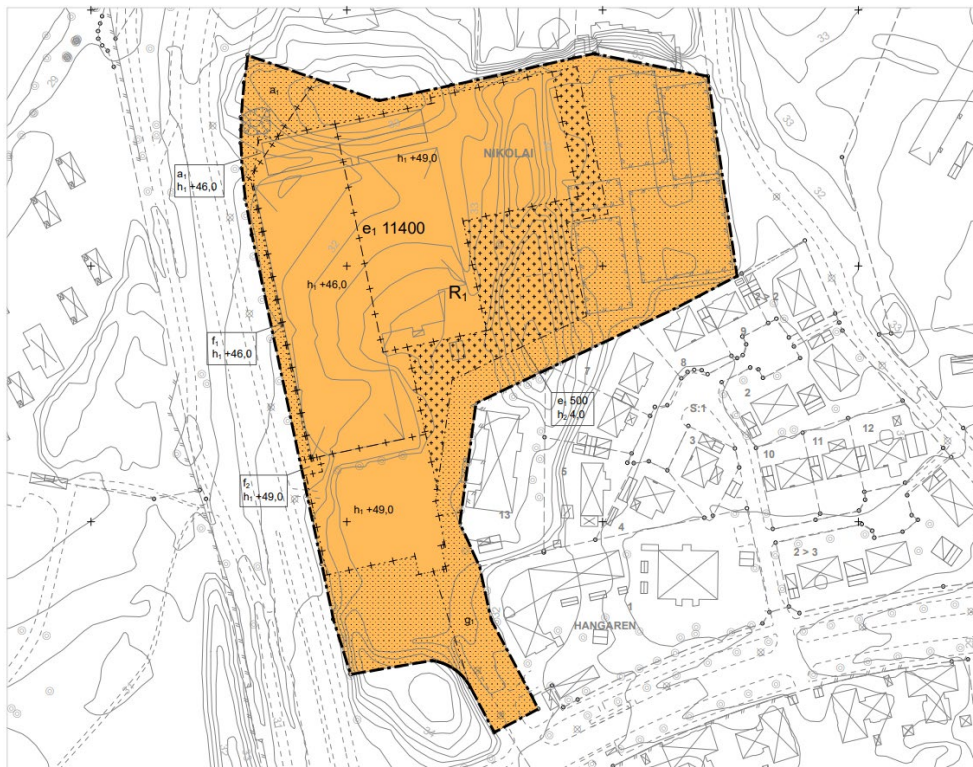


Den utstickande volymen med träfasad utmärker övergången mellan befintlig byggnad och tillbyggnad och skapar en koppling mellan ute och inne som bidrar till ökat trygghet för förbipasserande på Stenbackenägen. Skiss från Ton Arkitektur.

Parkering och angöring

En parkeringsutredning har gjorts för att utreda hur parkeringsbehovet kan lösas, se bilaga 1. Utredningen visar att behovet för bil- och cykelparkering samt tillgänglighetsanpassad parkering kan tillgodoses inom fastigheten.

Motiv till detaljplanens regleringar



Plankarta

Användning av kvartersmark

R₁

Idrottsändamål

Användningsbestämmelsen syftar till att möjliggöra för fortsatt och utökad idrottsaktivitet på platsen. Bestämmelsen är i enlighet med detaljplanens syfte. I användningen ingår även sådant som kan ses som komplement till idrottsändamål. Det kan till exempel vara mindre butiker, restauranger, servicehus, verkstäder, garage, parkering och lekplats.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad

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, säkerställa yta för dagvattenhantering och ledningar samt säkerställa avstånd till alléer och enskilda träd. 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 komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för komplementbyggnader på mark som inte är lämplig för huvudbyggnad men för mindre byggnader och anläggningar.

e1

Största byggnadsarea är angivet värde i m²

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnaders utnyttjandegrad så att tillräckligt med yta för angöring, växtlighet och dagvattenhantering säkerställs inom fastigheten men också möjliggör för befintliga samt tillkommande byggnader i form av tennishallar, idrottshall och tillhörande byggnader.

h₁

Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan

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

Syftet med olika höjder för olika delar av byggnaden är att bidra till varierande volymer för att minska intrycket av en stor enskild byggnad och en lång och enformig fasad mot Stenbackevägen.

h₂

Högsta nockhöjd är 4 meter

Syftet med bestämmelsen är att begränsa komplementbyggnaders höjd.

f₁

Utskjutande fasadpartier ska finnas inom egenskapsområdet och får som mest uppta sammantaget 10% av längden på fasaden. Varje utskjutande parti får vara som mest 2 meter brett och minst 0,4 meter djupt.

Syftet med bestämmelsen är att reglera fasadens utformning på ett sätt så att skalan bryts upp och den inte upplevs som lång, platt och enformig mot Stenbackevägen.

f₂

Fasad mot gatan ska vara förskjuten minst 2 meter i öst-västlig riktning.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fasaden i mötet mellan den befintliga byggnaden och tillkommande bebyggelse skjuts inåt eller utåt sett från gatan för att skapa en variation i bebyggelsens volym och motverka en lång och enformig fasad.

g₁*Markreservat för gemensambetsanläggning*

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

a₁*Strandskyddet är upphävt inom kvartersmarken*

Motivet till bestämmelsen är att strandskyddet behöver upphävas för att planförslaget ska kunna genomföras.

Generella bestämmelser

Dagvattenfördröjning med en total volym av minst 221 kubikmeter inom planområdet ska anordnas.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvattnet fördröjs inom planområdet.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Genomförandeavtal

Planavtal

Ett planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Örebro kommun.

Exploateringsavtal

Kommunen ser inte behov av att upprätta något exploateringsavtal eftersom detaljplanen inte medför några behov av nödvändiga åtgärder på allmänplatsmark.

Markägoförhållanden

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetsförteckningen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

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

Befintliga servitut och ledningsrätter inom byggrätsområde i detaljplanen kan behöva omprövas eller justeras vid en framtida utbyggnad av hus som placeras över nu liggande ledningar. Fastighetsägaren ansöker om nödvändiga åtgärder och fastighetsbildning.

Befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Nikolai GA:31, bedöms 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.

Exploatören ombesörjer hantering av att flytta underjordiska ledningar i samband med husbyggnationer. Kontakter tas med ledningsägare för att planera och samordna ledningsflytt. Exploatören tar alla kostnader som uppkommer i samband med

ledningsflytt. Ledningsrätter kan behöva omprövas i samband med ledningsflytt. Ansökan om det görs hos Lantmäterimyndigheten.

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 exempelvis brandvattenreservoarer.

Det finns en fjärrvärmeledning på fastigheten som kan behöva flyttas vid en tillkommande husbyggnation. Fastighetsägaren ombesörjer flytt av ledningen och alla frågor som hör till det. Kontakt förs med ledningsägaren som har uttryckt att en flytt går att genomföra.

Tekniska undersökningar och utredningar

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planprocessen, se bilaga 3.

Utbyggnad vatten och avlopp

Detaljplaneområdet och Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Genomförandekalkyl planeekonomi

Det bedöms inte uppkomma några kostnader för genomförande av detaljplanen förknippat till utbyggnation av allmän plats.

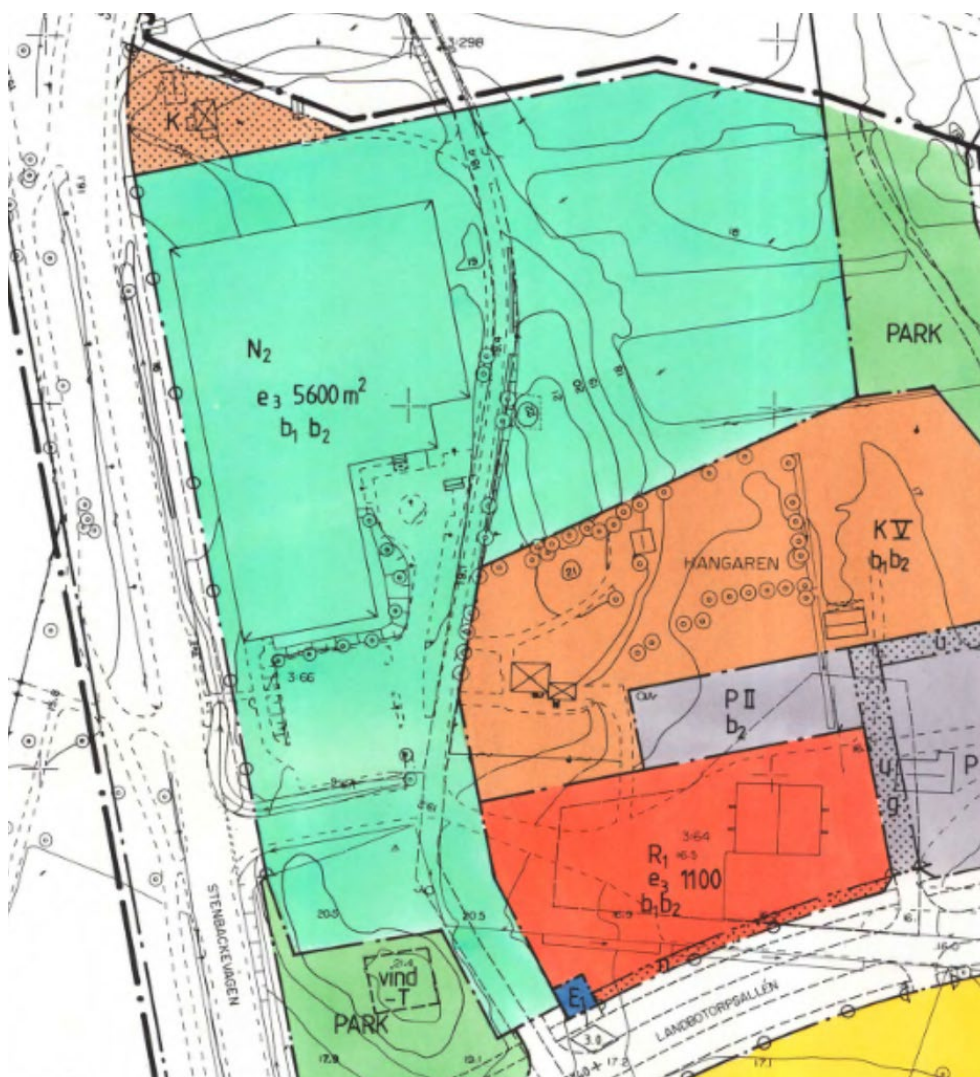
UTGIFTER	tkr
Markinlösen/Ersättningar	0
Fastighetsbildning	0
Gata, gc-passage	0
Anläggning dagvatten, allmän plats 50% av totalkostnaden	0
Park	0
Gatubelysning/Belysning	0
Administration	0
Övriga kostnader/Oförutsett	0
Summa utgifter	0

Planeringsförutsättningar

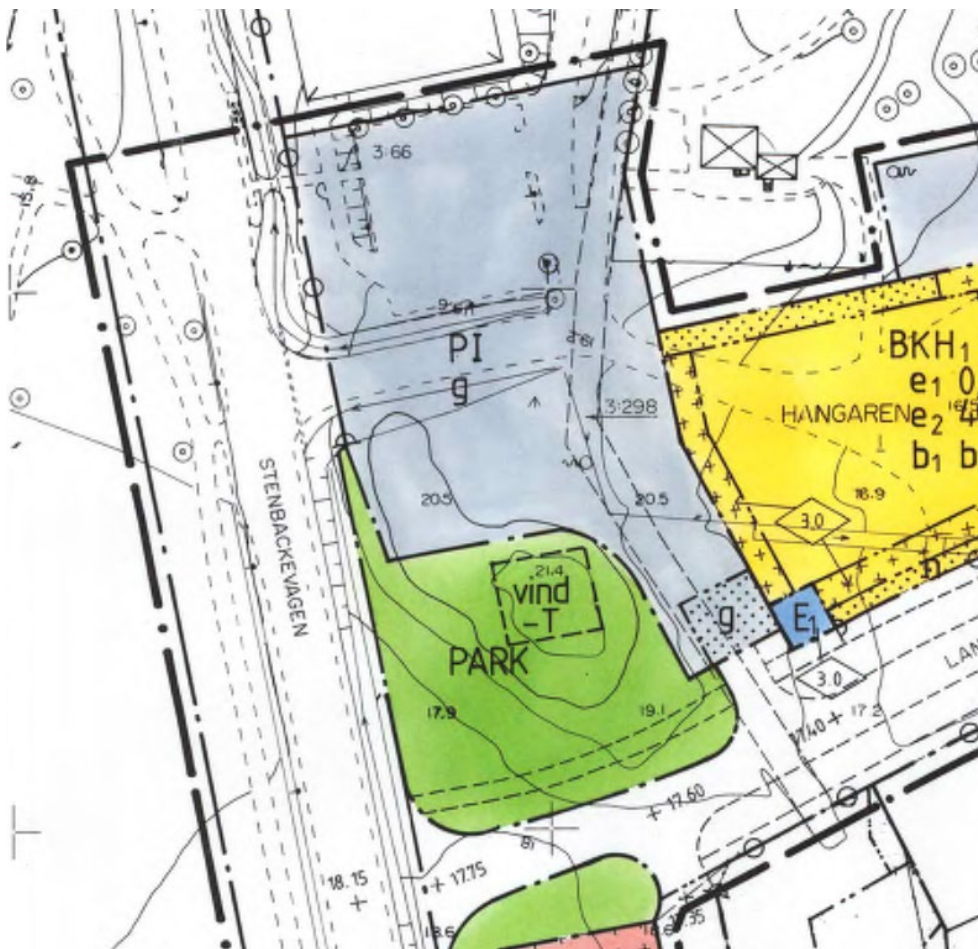
Kommunala ställningstaganden

Detaljplaner

Gällande detaljplaner 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 samt i den norra delen, planlagd som Kontor.



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.

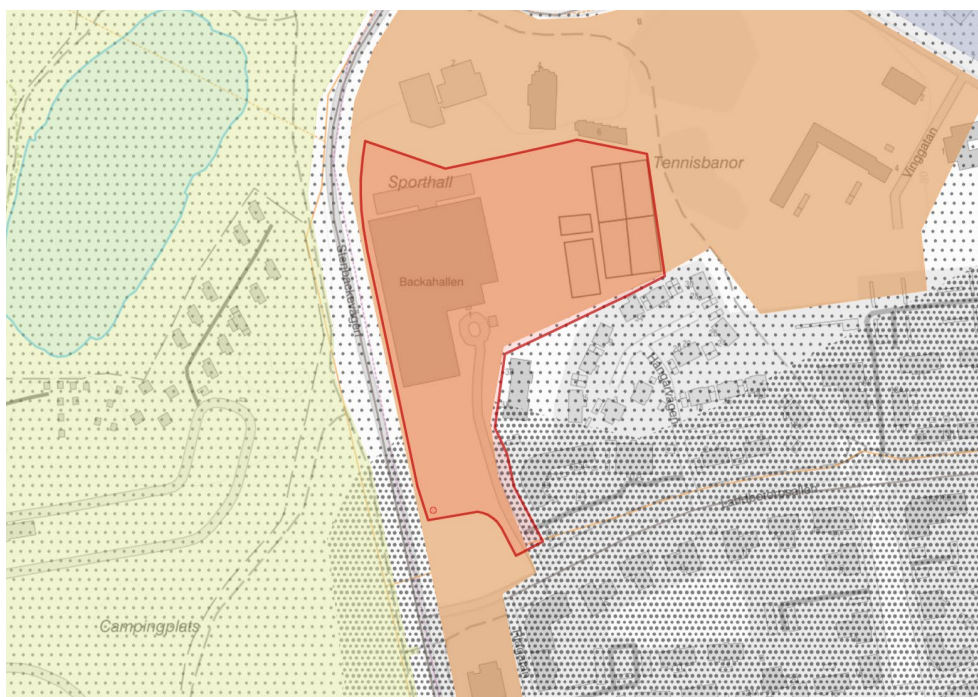
Huvudnät för trafik:

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 täthetsgrad, nod för besöksnäring, utpekad blandstad och huvudnät för trafik. Planområdet markerat med rött.

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 färd sätt 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.

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 och även 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.

Miljökvalitetsnormer

Luft

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna 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

Miljökvalitetsnormer 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

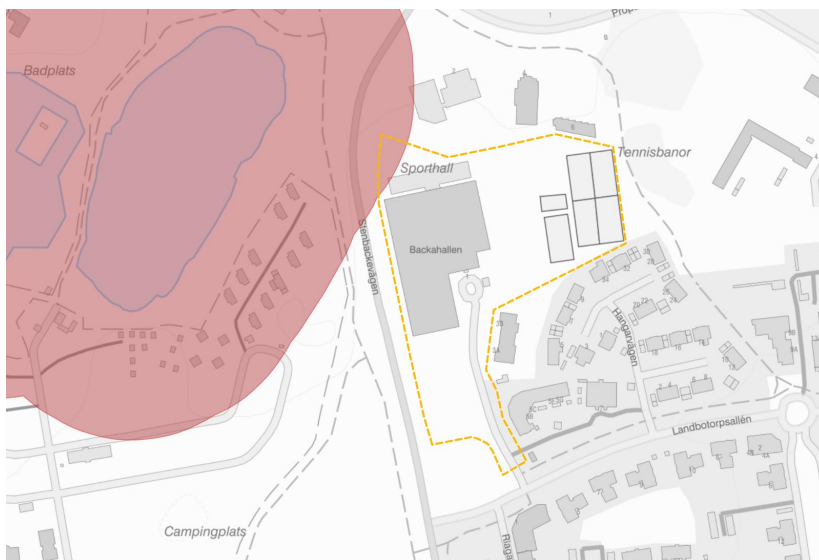
Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa. För Örebro kommun finns en bullerkartläggning från år 2022.

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 planområdets 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.

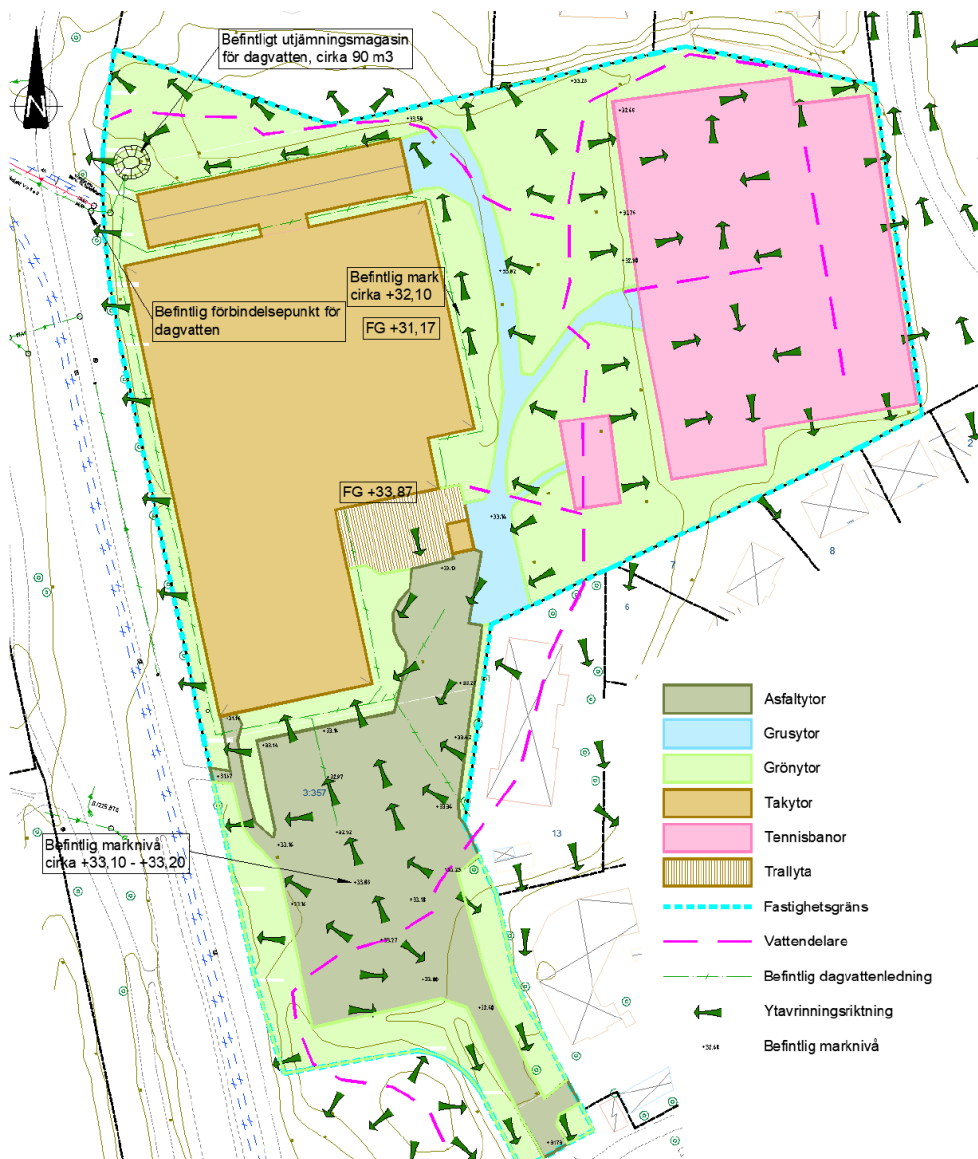


Planområdet (orange linje) och strandskyddets omfattning (rött fält).

Dagvatten

Planområdet består till största delen av grönytor och takytor men även asfaltytor och tennisbanor utgör en stor del av fastighetens markanvändning. Det finns en tralläsa i anslutning till byggnadens entré. En del gångytor och körytor består av grus. I fastighetens nordvästra hörn finns en befintlig dagvattenanläggning med utjämningsmagasin och reglerat utlopp. Fastigheten omges av grönytor, kommunala gator, bostadsbebyggelse och småindustri.

Planområdets nordvästra del avvattnas via dagvattenledningar till en förbindelsepunkt till en allmän dagvattenledning i fastighetens nordvästra hörn. Dit avvattnas sannolikt de delar av fastigheten som ligger väster om vattendelaren som visas i bilden på nästa sida. Vid förbindelsepunkten finns ett befintligt öppet torrt utjämningsmagasin för dagvatten. Magasinet bedöms rymma cirka 90 m³ dagvatten. Tennisbanorna i fastighetens östra del avvattnas troligtvis via ett dräneringssystem. Fastighetens sydöstra del inklusive infartsvägen avvattnas mot allmän dagvattenledning i Landbotorpsallén. Recipient för dagvatten från den aktuella fastigheten är Bygärdesbäcken men den har ingen klassning i VISS, av den anledningen väljs Svartån från Lindbacka till Hjälmarens som recipient. Dagvattnet från fastigheten når Bygärdesbäcken via dagvattenledning från förbindelsepunkten för dagvatten vid fastighetens nordvästra hörn. Vid situationer då ledningsnätet står dämt kommer dagvatten att avrinna på ytan i riktningar som de gröna pilarna i bilden på nästa sida illustrerar. De magentafärgade streckade linjerna visar lokala avrinningsområden inom fastigheten och dess omedelbara närhet. Det finns några lokala lågpunkter inom fastigheten i anslutning till dagvattenbrunnar. Vid tillfällen då dessa dagvattenbrunnar är igensatta eller om ledningsnätet är dämt kommer dagvatten att avrinna på ytan utan att orsaka skada på byggnader eller andra anläggningar.



Från dagvattenutredningen, befintlig avrinningsituation

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. Planområdet omfattas inte av ras- eller skredrisk.

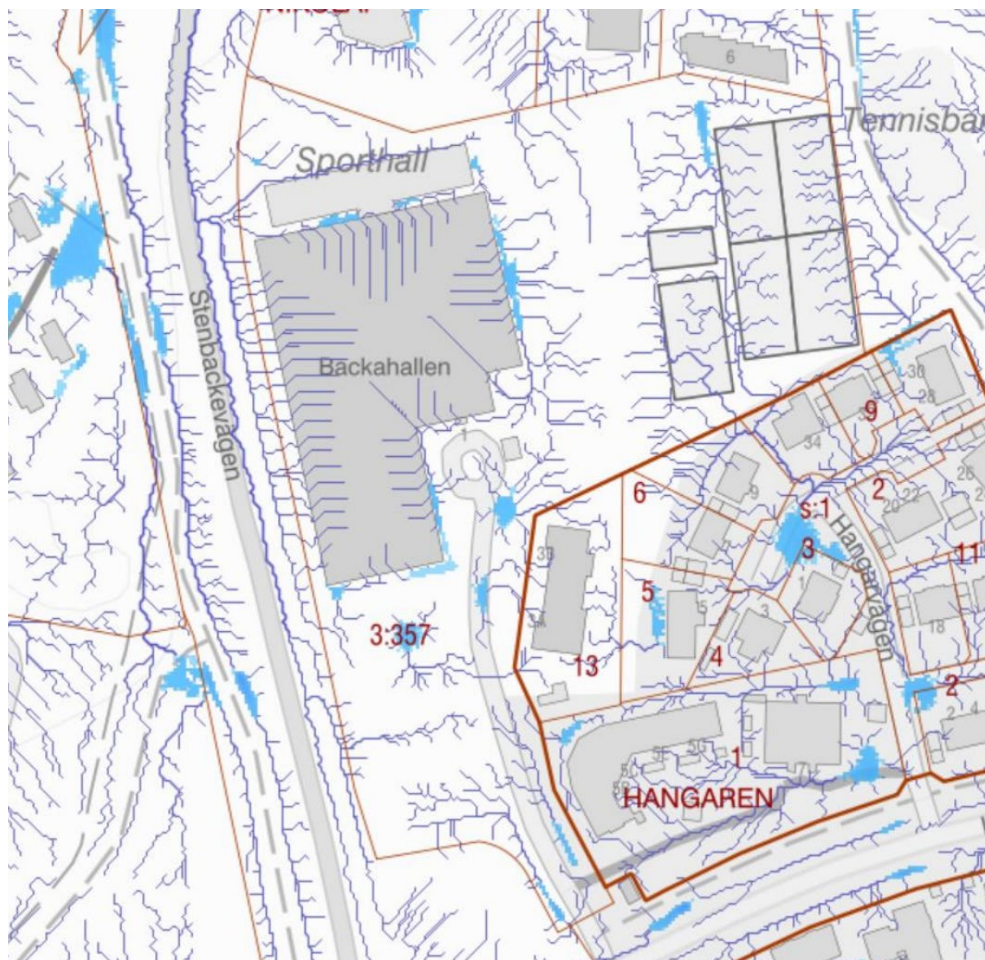
Hydrologiska förhållanden

Recipienten för dagvatten för området är Svartån från Lindbacka till Hjälmarén. 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.

Översvämningsrisk

Planområdet omfattas inte av översvämningsrisk vid BHF (beräknat högsta flöde). Dock föreligger lokala översvämningsrisker inom planområdet. De blå ytorna på diagrammet på nästa sida visar de områden där vatten blir stående på ytan om diken och ledningar nedströms står dämnda vid cirka 20 mm regn vilket motsvarar något mindre än ett dimensionerande 20-årsregn med 25% klimatpåslag. Vid ett dimensionerande 100-årsregn (cirka 36 mm regn med klimatpåslag) kommer situationen vara den samma som vid 20-årsregnet men de lokala lågpunkterna kommer att hålla lite större mängd vatten. Avrinningen kommer fortfarande vara den samma vilket gäller för alla storlekar på regn oavsett regnmängd. Planområdet omfattas inte av översvämningsrisk vid 200-årsregn.



Från dagvattenutredningen, aktuell avrinningsituation vid översvämning

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 med sina sadeltak med låg lutning enkel och typisk för tennishallar och andra idrottsanläggningar. Bebyggelsen karaktäriseras av få fönster och liten variation sett till form och färg.

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, se bilaga 2. 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 längs Stenbackevägen.

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 förknippad med racketsport och utnyttjas 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 söderut.

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.

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, idrottsändamål. Den befintliga gemensamhetsanläggning på fastighetens södra del behöver inte ombildas. Ledningsrätter för fjärrvärmeledningen och en kommunikationsledning på den södra sidan av fastigheten behöver ombildas.

Natur

Mark och vegetation

Marken förändras då en del av den hårdgörs för angöring och tillgång till idrottsanläggningens entré och övriga funktioner. Ytor som inte bebyggs eller hårdgörs består av tennisplaner och padelbanor samt 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. Föreslagen fasad mot Stenbackevägen är en ambition att förbättra stadsbilden och skapa mer variation i hur byggnaden upplevs. Ny bebyggelse tillkommer i huvudsak 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

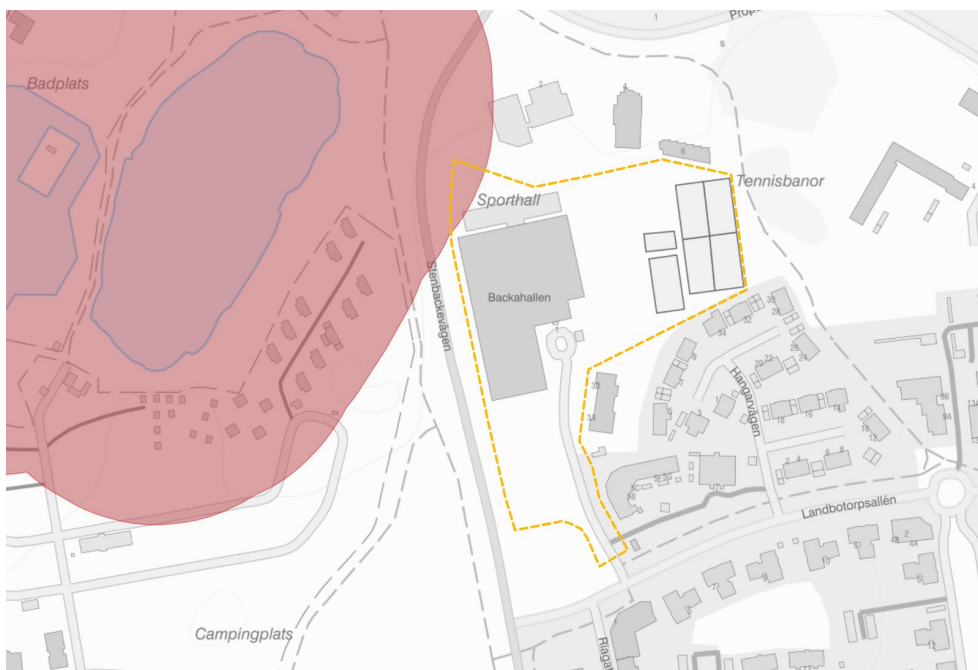
Kommunen får upphäva strandskydd för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1–6

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.

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



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

Dagvatten

Dagvattenutredningen föreslår fortsatt uppsamling av dagvatten i dagvattenbrunnar för avledning via tät dagvattenledning samt i gräsbeklädda krossfyllda svackdiken. Dagvattnet leds fortsättningsvis till det befintliga utjämningsmagasinet norr om byggnaden. Ett nytt kompletterande utjämningsmagasin med reglerat utflöde föreslås

under parkeringsytan söder om utbyggnaden. Upp till ett 2-årsregn kommer vattnet att stiga i utjämningsdelen och ledningsnätet innan det bräddar ut ur regleringsbrunnen till diket.

I genomförandet behöver nivåer i befintliga anläggningar säkerställas innan höjdsättning av ytor och dagvattenanläggningar kan fastställas. Hänsyn måste tas till befintliga ledningar som hamnar under den nya byggnaden och hur de ska hanteras. Även nya ledningar kommer att hamna under den nya byggnaden om den får den aktuella utformningen. För att undvika lågpunkter i närheten av byggnaden bör ytor höjdsättas så att dagvatten rinner bort från byggnaden. Se vidare bilaga 3.

Grundvatten

Planområdet ligger på en sedimentär grundvattenförekomst (Närkeslätten SE656024-146232) och i närheten av ytterligare en grundvattenförekomst i form av en grusås (Örebroåsen, Örebroområdet SE657184-146519). Verksamheten inom planområdet bedöms dock inte påverka de två grundvattenförekomsterna då den förstnämnda är sedimentär bergförekomst och den sistnämnda på grund av avståndet till grundvattenförekomsten.

Översvämningsrisk

Vid större regn än dimensionerade och när ledningssystemet står dämt kommer dagvattnet att brädda på ytan i alla väderstreck om ytorna höjdsätts så att avrinning bort från byggnaden uppnås. Oavsett storlek på regn kommer dagvattnet då att kunna flöda ut från fastigheten utan att orsaka skada på byggnader eller anläggningar inom planområdet. På grannfastigheterna finns ett antal lokala lågpunkter men de avvattas på ytan mot Landbotorpsallén utan att påverka byggnaderna. Norr om fastigheten kan dagvatten avrinna på ytan mot Propellervägen utan att orsaka skada på byggnad eller annan anläggning. Vidare norrut från Propellervägen kommer dagvatten kunna flöda på ytan längs Klerkgatan till Bygärdesbäcken utan att orsaka skada på byggnader eller andra anläggningar.

Förorenad mark

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

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Dagvattenutredningen har studerat de prioriterade ämnen som enligt VISS gör att Svartån inte uppnår god kemisk status. Dessa ämnen är kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) samt Benso(a)pyrene (BaP) som dock inte är klassad i VISS. För att kunna göra en bedömning har gränsvärden i HVMFS (Havs- och vattenmyndighetens) föreskrifter HVMFS 2019:25 använts.

Planförändringens genomförande innebär att utgående halter av PBDE, BaP och kvicksilver kommer att ligga under HVMFS gränsvärden. Planförändringens

genomförande innebär också att utgående föroreningsmängder från fastigheten kommer att minska inklusive PBDE, BaP och kvicksilver vilket har en positiv effekt för MKN.

Buller

Miljö kvalitetsnormerna för buller bedöms inte påverkas då detaljplanen inte innebär en så stor förändring av den befintliga verksamheten på fastigheten att bullernivån ökar tillräckligt för att påverka MKN.

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. Eventuell tillkommande läktare är av det mindre slaget och ej tänkt att uppföras i närheten av bostäderna. Därav bedöms ljud från publik inte vara störande för omgivningen.

Trafik

Trafiken bedöms inte påverkas av planen då idrottsanläggningen är en befintlig verksamhet.

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 och Evelina Bergic från enheten för stadsmiljö och trafik. Övriga som har gett stöd och synpunkter är Marie Larsson från miljöavdelningen och Magnus Karlsson från Teknik- och serviceförvaltningen.

Hanna Bäckgren
Enhetschef Detaljplaneenheten

Jonas Bäckström
Planarkitekt