

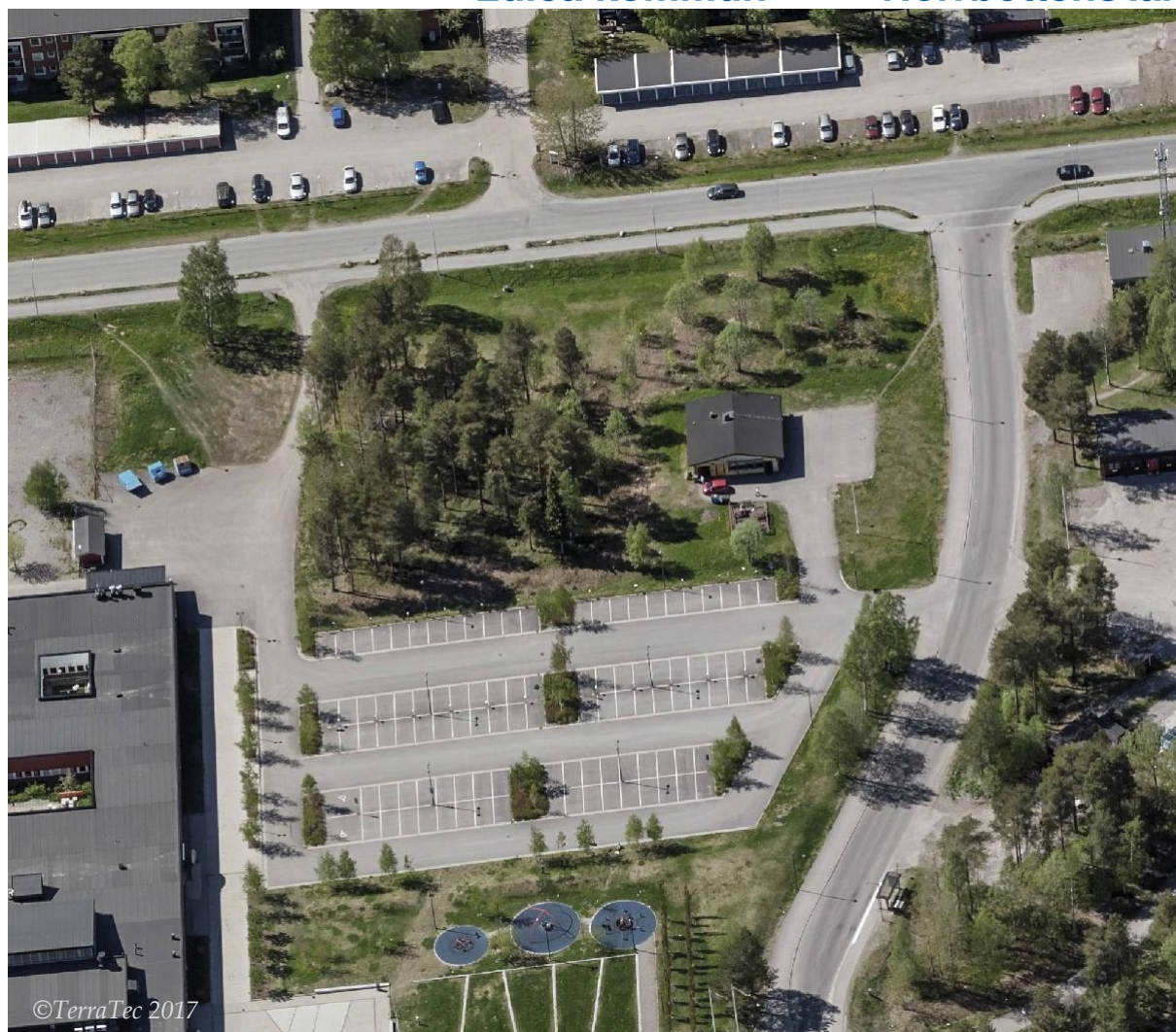


Planbeskrivning
Detaljplan för del av Hertsön
del av Hertsön 11:1, del av Hertsön 11:748,
samt Hertsön 12:164

Hertsö badhus

Luleå kommun

Norrbottens län



LAGA KRAFT

2020-01-10

PL 473

INNEHÅLL

- 1 Bakgrund...3
- 2 Planens syfte...4
- 3 Förenlighet med översiktsplanen...4
- 4 Planområdets läge och areal...4
- 5 Planhandlingar och planprocessen...5
- 6 Ställningstagande om betydande miljö-
påverkan...6
- 7 Planeringsförutsättningar...6
- 8 Planens innebörd...10
- 9 Planens konsekvenser och genomförande...18
- 10 Revideringar efter granskning...20
- 11 Medverkande...20



Planområdets läge (röd markering) i förhållande till Centrum.

1 Bakgrund

Hertsöns första badhus uppfördes år 1975 i samband med att Hertsön var under uppbyggnad. Drygt 40 år senare stängdes samma badhus för att kort därefter rivas. Rivningsarbetet stod klart 2017. (Bild 1)

Aktuell detaljplan avser ett nytt badhus men med en annan lokalisering på Hertsö centrum. Detaljplanen är ett led i kommunens tidigare arbete och vägval för hur badhusverksamheten i kommunen ska se ut i framtiden.

1.1 Kommunala ställningstaganden

Följande beslut har fattats med koppling till planlägningsarbetet:

1.1.1 Vägval om framtida badhusverksamhet

Kommunfullmäktige beslutade 2016-10-24 § 218 vilket vägval som ska gälla för kommunens framtida badhusverksamhet. Till grund för beslutet fanns en utredning med tre vägvalsförslag: "Bostadsnära", "Idrottsstad" och "Koncentrera". Beslutet landade i det första, dvs "Bostadsnära", som bland annat innebar att kommunen skulle ha tre till fyra bostadsnära badhus. Kommunfullmäktiges beslut innehöll även en begäran till fritidsnämnden att ta fram ett förslag till utformning av ett nytt badhus på Hertsön.

1.1.2 Beslut att upprätta en ny detaljplan

Kommunstyrelsen beslutade 2017-10-09 § 222 att godkänna fritidsnämndens förslag till utformning av ett nytt badhus på Hertsön och att byggnadsåtgärden behövde föregås av en ny detaljplan. Förslaget till utformning angav att byggnaden skulle ha en bruttoarea (BTA) på ca 2700 m², utgå från ett besöksantal om 50 000-75 000 och att verksamheten skulle tillgodose behoven ca 25 år fram i tiden. I samma beslut angavs även att badhusets lokalisering behövde utredas vidare och att stadsbyggnadsnämnden skulle anta planen.

1.1.3 Godkännande av lokalisering

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-06-14 § 132 att godkänna förslag till placering av badhuset vid korsningen Backmyrvägen och ertsötorget (bild 1).



Bild 1: Ortofotot till höger visar badhusets tidigare placering (röd markering) och den tilltänkta placeringen (gul markering). Badhuset var tidigare sammanbyggt med skolans sporthall.



12 Överensstämmelse med gällande detaljplan

För det aktuella området gäller en lagakraftvunnen plan från 2011 (PL355). Denna plan tillåter centrumverksamhet och har en anpassad byggrätt till en befintlig restaurangbyggnad, ca 15x15 m². I övrigt gäller ett bebyggelseförbud då detaljplanen anvisar prickmark. Den planerade byggnadsåtgärden strider därmed mot gällande detaljplan varför en ny detaljplan behöver tas fram.

(Bild 2)

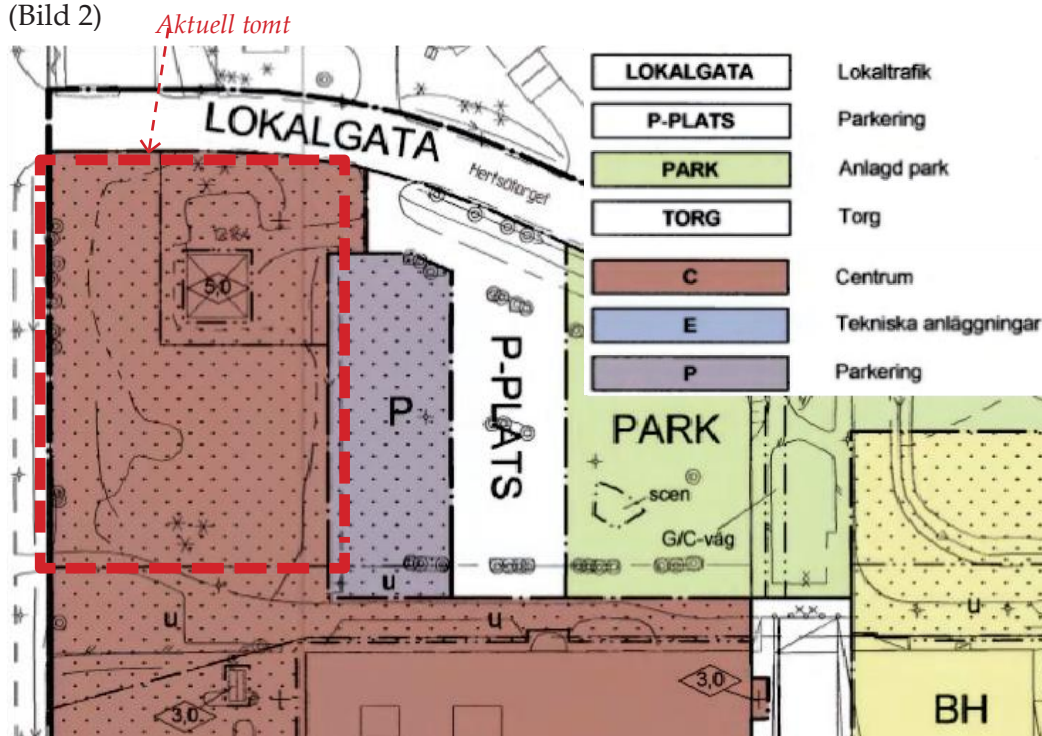


Bild 2: Utsnitt ur gällande detaljplan. Planen antogs av Kommunfullmäktige 2011-02-28. Genomförandetiden har gått ut.

2 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för att uppföra ett nytt badhus på Hertsö centrum. Planprövningen innebär i huvudsak att utreda värdet av de befintliga träden, behovet av att fördröja dagvattnet samt utreda och beskriva badhusverksamhetens konsekvenser och omgivningspåverkan från framför allt trafiken. Badhuset kommer att få en framträdande placering i stadsdelscentrumet varför principförslag på anpassning, placering och utformning av badhusbyggnaden tas fram och arbetas in i planhandlingarna som stöd för efterföljande lov- och byggprocess.

3 Förenlighet med översiktsplanen

I Luleå kommun gäller Program till Vision 2050 som översiktsplan. I Områdesrekommendationer för Hertsön och Lerbäcken (s 42 f) så uttalas inte något specifikt om platsen men det anges generellt att det ska finnas utomhus- och inomhusmiljöer för möten liksom att området ska prioriteras enligt Välfärdsredovisning från år 2012.

4 Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget ca fem kilometer öster om Luleå centrum i stadsdelen Hertsön (s 2). Planområdet avgränsas i väster av en boendeparkering, i norr av Hertsötorget, i öster av en arbetsplatsparkering och i söder av en gång- och cykelväg (bild 3). Planområdet omfattar ca 0,7 hektar.

5 Planhandlingar och planprocessen

5.1 Detaljplanen

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser och en planbeskrivning. Det är plankartan och planbestämmelserna som är juridiskt bindande. Vid tolkning av planbestämmelserna behöver plankartan och planbeskrivningen läsas tillsammans.

Detaljplanen tas fram i enlighet med Boverkets allmänna råd (BFS 2014:5) om planbestämmelser för detaljplan. Plankartan har ritats i AutoCAD med Focus detaljplan 2018.

5.2 Övriga handlingar

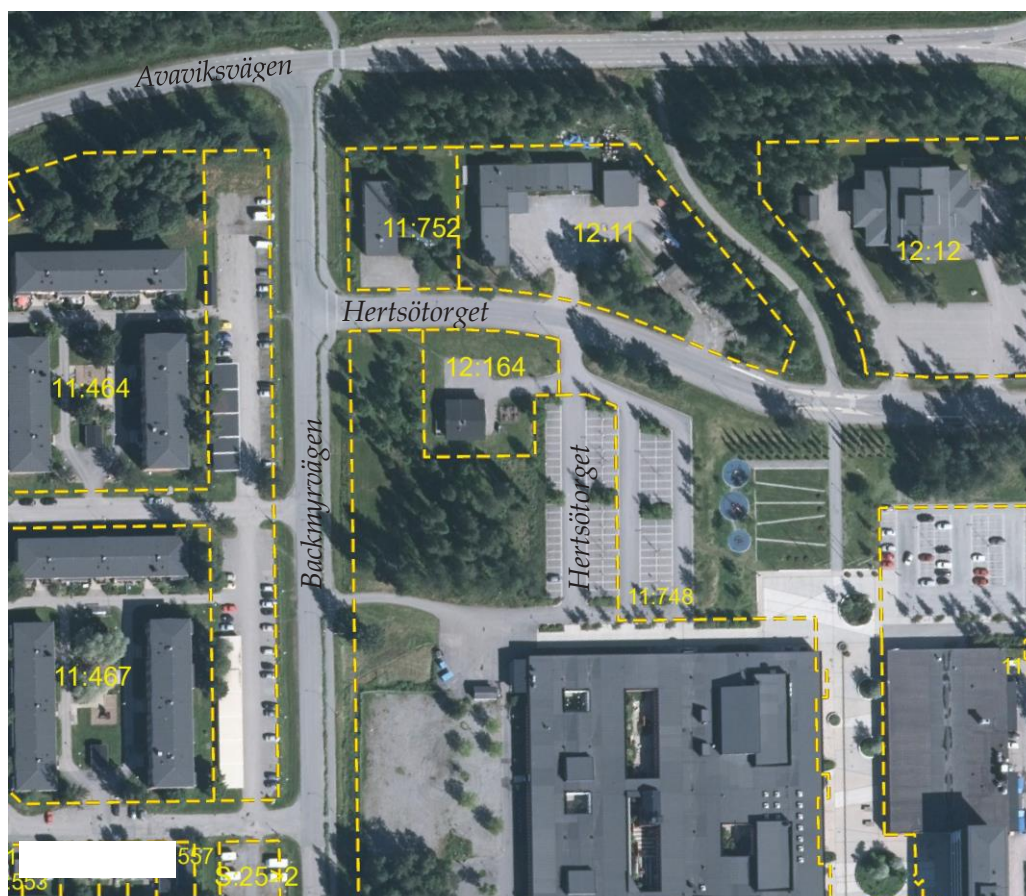
Under planläggningen har även följande handlingar upptäckts:

- Behovsbedömning (2018-10-24),
- Fastighetsförteckning (2019-01-07), uppdaterad (2019-09-02).

5.3 Utredningar till detaljplanen

Följande utredningar tas fram till planen:

- PM: Angående träden inom planområdet, 2019-09-26,
- Dagvattenutredning (version 3: 2019-09-03), Sweco,
- Miljökompensationsutredning, Sweco 2019-09-04,
- PM Geoteknik, Markteknisk undersökningsrapport (2019-09), Norconsult,
- Principskisser/-utredningar, AoD (arbetas in i planhandlingarna).



54 Planprocessen

5.4.1 Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt processen för standardförfarande (bild 4). Ett standardförfarande tillämpas eftersom ett genomförande av detaljplanen inte motverkar översiktsplanens intentioner eller medför en betydande miljöpåverkan (se även avsnitt 6).

5.4.2 Tidplan

Detaljplanen bedöms vara klar för ett antagande av stadsbyggnadsnämnden under fjärde kvartalet 2019.



Bild 4: Detaljplanen handläggs består med standardförfarande enligt 5 kap 6 § plan- och bygglagen (2010:900). Förfarandet av samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft. (Bilden är hämtad från Kunskapsbanken Boverket)

6 Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att miljöbedömningsprocessen kan avslutas. Ställningstagandet är underbyggt av en behovsbedömning som visar att området inte hyser sådana miljövärden eller att verksamheten inte innebär sådana störningar att en betydande miljöpåverkan kan befaras. Miljöbedömningsförfarandet har hanterats med stöd av de regler som gällde före den 1 januari 2018.

7 Planeringsförutsättningar

7.1 Markägoförhållanden och rättigheter

Platsen (fortsättningsvis tomten) för det tilltänkta badhuset berör fastigheterna Hertsön 12:164, del av Hertsön 11:748 samt del av Hertsön 11:1. Kommunen står som lagfaren ägare för de nämnda fastigheterna (bild 3).

De fastigheter som angränsar till tomten eller endast skiljs åt av en väg är:

- Hertsön 11:752 - lagfaren ägare Telia Sverige,
- Hertsön 12:11 - lagfaren ägare Luleå kommun, tomträttshavare Lulebo,
- Hertsön 11:464 och Hertsön 11:467 - lagfaren ägare Luleå kommun, tomträttshavare Lulebo, samt
- Hertsön S:25 - samfällt område (Luleå kommun och Lulebo) för gemensamma grön- och kommunikationsytor, parkering och garage m.m.

I anslutning till tomtens södra del finns en ledningsrätt för vatten och avlopp (2580-16/52.1) till förmån för Luleå kommun. I gällande plan är detta området planlagt som u-område (bild 2).

72 Stadsbilden

Hertsön som bostadsområde byggdes upp under 1970-talet. Byggmetoden var rationell vilket medförde att i stort sett alla bostäder tillkom under åren 1971-1980 (ca 2500 bostäder). Sedan dess har det skett sparsamt med bebyggelsekompletteringar i stadsdelen. Den tidstypiska arkitekturen som rådde på 1970-talet präglar stadsdelsbilden.

Stadsdelscentrumet (Hertsö torg) består av flera byggnader som grupperar sig kring ett inre torg. Bebyggelsen innehåller verksamheter som skola, kyrka, bostäder och dagligvaruhandel. Skolan är den största byggnaden sett till ytan. Det fem våningar höga flerbostadshuset är det högsta.

På framsidan av stadsdelscentrumet (norra sidan) finns parkerings- och parkområden, grupper med uppvuxna träd samt en mindre restaurangbyggnad som är ett senare tillskott till bebyggelsen. På baksidan (södra sidan) finns anläggningar för idrott. En uttalad mötesplats på Hertsö torg är enligt en tidigare framtagna områdesbeskrivning ytan framför entreerna till butikerna och skolan.

I inledningen av 2010-talet genomfördes en upprustning av Hertsö torg som innebar att ytor för park och parkering omdisponerades. Upprustningen föregicks av en ny detaljplan, dvs den som är nu gällande (PL355).

73 Tomten

7.3.1 Befintlig bebyggelse

På tomten finns en mindre restaurangbyggnad utan någon verksamhet i. Närmast restaurangbyggnaden finns ett mindre trädäck för uteservering, en asfalterad parkering samt en anlagd gräsmatta. Angöring till fastigheten (Hertsön 12:164) sker idag via arbetsplatsparkeringen öster om tomten. (Bild 5)

Omgivande bebyggelse utgörs av en skola, kontors-, förråds- och anläggningsbyggnader samt av flerbostadshus i tre våningar med tillhörande garagelängor.

7.3.2 Vegetation

Förutom restaurangbyggnaden så finns även vegetation i form av anlagd gräsmatta, buskar samt av mer eller mindre uppvuxna träd såsom tall, gran, björk och asp (bild 5).



Bild 5: Bild till vänster: Befintlig restaurangbyggnad och angöring sett från parkeringsytan. Bild till höger: Gång- och cykelvägen och de uppvuxna träden på tomens södra del.

Träden på tomten har mätts in och därefter kategoriserats med avseende på deras bevarandevärde givet deras ersättningsbarhet och kostnad. Resultatet har sammanställts i ett utlåtande som visat att trädgruppen på tomtens södra del har ett högt bevarandevärde medan trädgruppen på tomtens norra del är mer ersättningsbar (bild 6). Det höga bevarandevärdet motiveras med att trädgruppen på tomtens södra del i huvudsak består av höga uppvuxna tallar. Några av dem har en stamomkretsen på ca 80 cm.

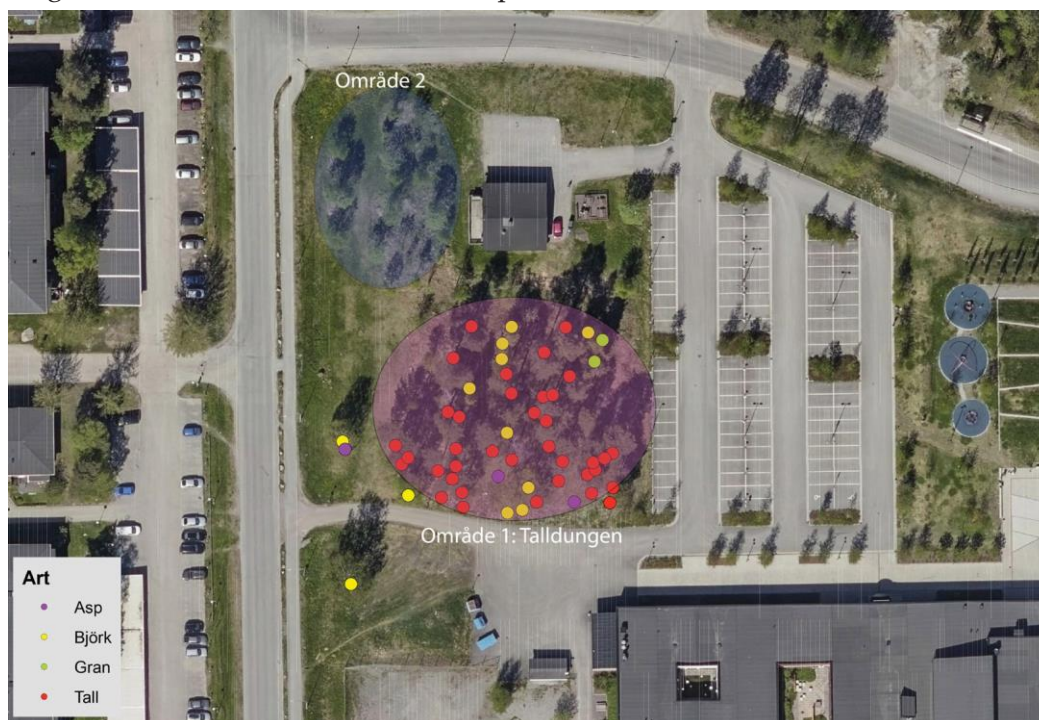


Bild 6: Utsnitt ur utlåtandet gällande träden (PM: Angående träden inom planområdet, 2019-09-26). Område 1 innehåller träd med ett högt bevarandevärde och område 2 innehåller träd som bedöms vara mer ersättningsbara.

7.3.3 Geotekniska förhållanden

Det har genomförts geotekniska undersökningar på tomten med syftet att klargöra de rådande geotekniska förhållandena (PM Geoteknik, Markteknisk undersökningsrapport (2019-09), Norconsult,). Undersökningarna har utförts i 11 punkter och har omfattat jord- och bergsondering för att bestämma bergnivå, viktsondering för bedömning av djup till fastare botten samt skruvprovtagning för okulär bedömning av jordarter.

Undersökningarna visar att den översta metern till största delen består av fyllning av siltig eller grusig sand. Fortsatt till 2-3 meters djup utgörs jorden av siltig sandmorän alternativt av grusig, sandig siltig morän i vissa punkter. Enligt utförda viktsonderingar varierar lagringstätheten från mycket lös till fast vilket indikerar att jorden övergår till ett fastare material eller att block kan förekomma. Gällande bergnivån kan man i utförda jord- och bergsonderingar se att det finns variationer inom området.

Berg har påträffats på nivåer från +16,7 till +20,0. Jordmäktigheten i dessa punkter varierar mellan 2,5-6,0 meter. Grundvattennivån den 2 juli 2019 visade +19,4 men för att bestämma sannolika säsongrelaterade variationer behöver fler mätningar göras.

Rekommenderad grundläggning med hänsyn till ovan, se sidan 14.

7.3.4 Topografi och risken för översvämning

Marken sluttar i nord-sydlig riktning med en nivåskillnad om ca 2 meter. I tomtens södra del, mittemot skolan, så finns det risk för översvämning. Där kan vatten bli stående till ett djup om minst 0,2 meter vid skyfall sett till dagens 100-årsregn (bild 7).

74 Gator och trafik

Tomten angränsar till Backmyrvägen och till Hertsötorget, båda med kommunen som väghållare. Gällande hastighetsbegränsning är 50 km/h på Backmyrvägen och 30 km/h på Hertsötorget. En gång- och cykelväg löper längs Backmyrvägen och längs med tomtens södra sida.

Hertsötorget trafikeras av kollektivtrafik med hållplats på samma gata, ca 100 meter nordost om tomtens södra sida. Hållplatsen trafikeras av ett flertal linjer med god turtäthet. Enligt en trafikmätning som genomfördes under hösten 2018 så trafikeras Hertsötorget av 611 fordon/dygn (vardagsdygnstrafik, VDT) varav 25 procent utgjordes av tung trafik. Medelhastigheten var 33 km/h.

På tomtens östra sida finns en parkeringsyta avsedd för skolan och för allmänheten. Parkeringen rymmer ca 100 platser varav 40 st är avsedda för allmänheten.

Det sker även trafik av renhållningsfordon via parkeringsytan till skolans avfallsutrymmen som är belägen i skolbyggnadens norra del, dvs mittemot den tilltänkta tomtens södra sida. Denna trafik innebär att den befintliga gång- och cykelvägen behöver korsas.

75 Teknisk försörjning

Tomten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Anslutningsmöjlighet finns i tomtens västra och norra sida (befintlig servis finns på norra sidan).

Det finns infrastruktur för dagvatten i anslutning till tomtens södra sida men i dagsläget är kapaciteten att ta emot vattnet begränsad.

I området finns även utbyggd infrastruktur för el, fjärrvärme samt för it- och telekommunikation.

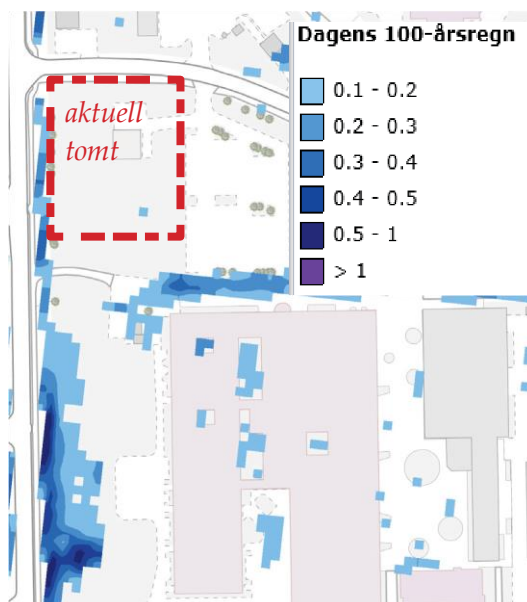


Bild 7: Utsnitt ur Länsstyrelsens skyfallsanalys över Luleå.

8 Planens innebörd

8.1 Markanvändning

Planarbetet innebär att marken prövas för badhusändamål, R: besöksanläggning. Markanvändningsbestämmelsen R preciseras eftersom olika typer av besöksanläggningar medför olika grad av omgivningspåverkan.

R1: Badhus (4 kap 5 § 1 st 3 p PBL)

Användningen besöksanläggningar bör tillämpas för områden för verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, idrotts- och sportanläggningar med tillhörande byggnader och övriga besöksanläggningar. /.../ Men hänsyn till eventuell omgivningspåverkan bör användningen preciseras. (Boverkets allmänna råd, BFS 2014:5)

I angiven markanvändning ingår även sådant som kan ses som komplement till den tillåtna markanvändningen. I aktuell detaljplan så bedöms komplement till badhusverksamhet kunna vara till exempel ett gym eller ett kafe.

Planen bekräftar även pågående markanvändning genom att den del av Backmyrvägen som angränsar till exploateringsområdet planläggs som GATA utan någon närmare precisering.

GATA: Gata (4 kap 5 § 1 st 2 p PBL)

Användningen gata bör tillämpas främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. (Boverkets allmänna råd, BFS 2014:5)

8.2 Badhusets utnyttjandegrad och omfattning

I de tidigare politiska besluten (sid 3) har badhusets innehåll och funktion behandlats och bland annat mynnat ut i beslut om badhuset ungefärliga bruttoarea (BTA) om ca 2700 m². Badhusets byggnadsarea (BYA) blir därmed avhängigt av i vilken omfattning byggnaden anpassas till den sluttande marken. Sett till framtagna principskisser så kan det komma att handla om en BYA om ca 1500 m².

Planen innebär att det finns utrymme för viss justering av byggnadens placering på tomten inom området som tillåter badhusverksamhet (R1). Planen innebär inte begränsningar vad gäller byggnadens utförande/byggnadsteknik såsom möjligheten att utforma badhuset som suterräng. (Bild 8)



Bild 8: Bilden visar en möjlig placering och utformning av badhuset. Ytan som byggnaden upptar på marken, BYA, är enligt detta principförslag ca 1500 m² då byggnaden har anpassats till marknivån och utformad som suterräng.
(a och d arkitektkontor)

En planbestämmelse som anger badhusbyggnadens högsta nockhöjd införs dels för att skapa förutsägbarhet, dels med hänsyn till försvarsmaktens intressen (3 kap 9 § miljöbalken). Bestämmelsen anges till +39,0 meter över angivet nollplan (koordinatsystem i höjd: RH 2000) som förutom att den relaterar till det aktuella badhusets högsta nockhöjd även ger ett utrymme för en framtida tillbyggnad i höjd. Bestämmelsen anges som plushöjd med hänsyn till den marknivåskillnad som finns på tomten. Med nockhöjd avses den högsta delen på en byggnads takkonstruktion.

Högsta nockhöjd över angivet nollplan är +39,0 meter (4 kap. 11 § 1 st 1 p PBL)

Då markförhållandena är oregelbundna kan höjd på byggnader anges som plushöjd över ett givet nollplan. (Boverkets allmänna råd, BFS 2014:5)

Badhusets höjd, mätt från marknivån till högsta taknock, uppskattas bli ca 13-16 meter beroende av byggnadens utförande som suterräng, och utan beaktande av en framtida tillbyggnad i höjd (bild 9).

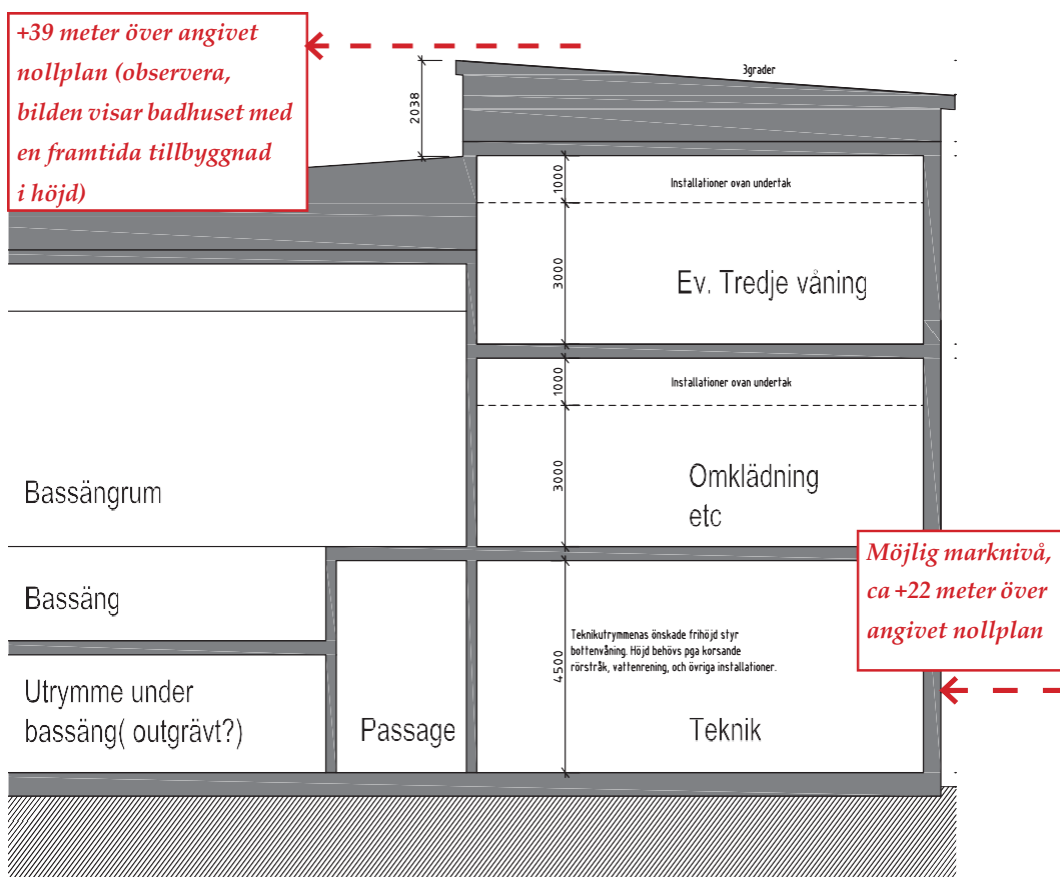


Bild 9: Bilden visar ett utsnitt ur en principsektion, sett från badhusets södra sida. De röda texterna och pilarna har infogats för att tydliggöra förhållandet mellan angivna mått, dvs mått från marknivå och taknock och mått från angivet nollplan och taknock som införd planbestämmelse uttrycker. (Principsektion, a och d arkitektkontor)

Inom kvartersmarken (tomten) på anvisade områden införs bestämmelse som förbjuder uppförande av byggnader (prickmark). Planbestämmelsen införs med hänsyn till snöröjning, av trafiksäkerhetsskäl och utrymme för nyplantering av träd och buskar.

Prickmark: Marken får inte förseas med byggnad (4 kap 11 § PBL)

Bestämmelsen reglerar endast att marken inte får förseas med byggnader. Andra anläggningar än byggnader får uppföras på marken. (Boverkets allmänna råd, BFS 2014:5)

83 Badhusets utformning och utförande

8.3.1 Utformning

Badhusbyggnaden föreslås utformas med två delvis förskjutna byggnadskroppar, med olika höjd, där den ena byggnadskroppen (västra) utgör bassängdel och den andra funktionsdel (bild 10). Förslaget innebär att schaktning av tomten behöver utföras.

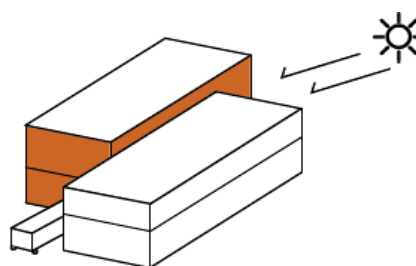


Bild 10: Utformningsprincip (a och d arkitektkontor)

Badhusbyggnadens fasadbeklädnad föreslås som ett alternativ uppföras med lodräta målade trälistverk med en färgsättning som anspelar på Luleå SK och den blåa färgen som föreningen är förknippad med (bild 11, 12 och 14).

Badhusets slutliga placering och utformning beslutas i samband med efterföljande bygglovprövning.



Bild 11: Bilden visar en möjlig utformning och utförande av badhuset. Vy från parkeringen. (a och d arkitektkontor)



Bild 12: Bilden visar en möjlig utformning och utförande av badhuset. Vy från Backmyrvägen. (a och d arkitektkontor)





Bild 14: Bilden visar en möjlig utformning och utförande av badhuset. Vy från Hertsöskolan. (a och d arkitektkontor)

Enligt rekommendationerna i den geotekniska undersökningen kan ytlig grundläggning i form av platta på mark genomföras. Utformas badhuset med källare/suterräng kan grundläggningen komma att beröra både berg och morän med jord- och bergschaktning som följd. Eventuella sprängningsarbetens omfattning styrs framför allt av grundläggningsnivån och mängden fyllning som kommer att krävas.

Schaktning till berg kommer att ske under uppmätt grundvattennivå.

Grundvatten ger ökad last mot schaktväggar. Schaktning behöver ske med hänsyn till vädret eftersom finkorniga material är flytbenägna och kan därför erodera.

Vid grundläggning under grundvattennivån behöver konstruktionen utföras i vattentät betong. Vid schaktning behöver grundvattennivån sänkas till minst 0,5 meter under schaktbotten.

84 Bevarandevärda träd

Enligt utlåtandet gällande träden på tomten (PM: Angående träden inom planområdet, 2019-09-26) så finns det bevarandevärda träd som bör värnas. Om de tas ner är de svåra att ersätta, sett både till tid och kostnad. Enligt utlåtandet så finns det ca 37 bevarandevärda tallar (se bild sid 8).

Utgångspunkten är att de bevarandevärda träden ska finnas kvar även när planen är genomförd. Men då det i nuvarande skede saknas kännedom om badhusets utförande och precisa placering så kan det inte uteslutas att träden ändå kommer att behöva tas ner. En sådan åtgärd kan bli nödvändig om det till exempel visar sig att träden omöjliggör ett utförande av nödvändiga funktioner som exempelvis dagvattenfördröjning eller varustransporthantering.

Vid en avvägning om träden kan stå kvar eller ej så behöver man även ta hänsyn till i vilken omfattning nybyggnaden med tillhörande funktioner kommer att påverka trädens livsmiljö, exempelvis om förändringen på tomten kommer att innebära en försämrad tillgång till vatten eller vikten av att de har vuxit upp som ett bestånd.

Det är i efterföljande bygglovprövning som den precisa placeringen, utformningen och utförandet av badhusbyggnaden kommer att bestämmas och därmed även bedömningen av byggnadsåtgärdens påverkan på träden och huruvida det kan bli aktuellt med miljökompensation enligt nästa avsnitt "Miljökompensation".

8.4.1 Miljökompensation

Om det visar sig att träden behöver tas ner så behöver de miljökompenseras. Att miljökompensera innebär att viktiga värden som försvinner i samband med en exploatering ersätts. En miljökompensationstudie har därför tagits fram som underlag till planen och till efterföljande lov- och byggprocess (Miljökompensationsstudie, Sweco 2019-09-04). Studien utvecklar utlåtandet gällande träden (PM: Angående träden inom planområdet, 2019-09-26) och rekommendationerna i dagvattenstudien (Dagvattenstudie (version 3: 2019-09-03), Sweco,).

Miljökompensationsstudien synliggör de värden (ekosystemvärden) som träden har idag och ger förslag på lämpliga åtgärder för att kompensera ett eventuellt borttagande av träden. Den mest fördelaktiga kompensationsåtgärden är att plantera nya träd (objektorienterad kompensation) längs med Backmyrvägen varför en yta för detta ändamål avsätts i detaljplanen (se sid 12). Samma förfarande föreslås även för det gröna stråket längs Långmyrvägen.

En annan kompensationsåtgärd som föreslås och som inte direkt berör planområdet är att omvandla bruksgrasmattor i närområdet till ängsmark. Förutom att åtgärden främjar den biologiska mångfalden och de ekologiska sambanden så gynnar åtgärden en grön stadsbild och kulturella tjänster som framför allt är kopplade till människors hälsa. Den viktigaste kompensationen är dock att spara så många träd som möjligt. Om detta inte är möjligt så bör kompensationen i första hand ske i eller i närheten av planområdet.

Objektorienterad kompensation, kompensation träd för träd (enligt örebromodellen), innebär att ett äldre träd ersätts med fem nya träd. Det medför att ca 185 träd behöver nyplanteras, i första hand på tomten eller i närheten av den.

Läs mer om konsekvenserna av borttagande av träden på sid 18.

Faktaruta 1: Exempel på hur kompensation kan hanteras i aktuellt detaljplaneområde:

Undvika – Alla bevarandevärda träd får stå kvar och exploateringsplanerna avbryts eller anpassas till träden.

Minimera – Av de trettiosju bevarandevärda träden får så många som möjligt stå kvar medan resten avverkas.

Uljämna – Ett avverkat träd kompenseras genom att 5 nya träd planteras inom eller strax utanför exploaterat område.

Ersätta – Ett avverkat träd kompenseras genom att 5 nya träd planteras på annan plats i kommunen.

Ersätta – De avverkade träden kompenseras genom att en ängsmark eller våtmark anläggs i anslutning till exploaterat område och/eller på annan plats i kommunen.

Bild 15: Utsnitt ur Miljökompensationsstudien med förslag på hur kompensationsfrågan kan hanteras vid ett genomförandet av planen.

85 Trafik

8.5.1 Parkering

Detaljplanen anvisar inte någon särskild yta för parkering inom planområdet eftersom mark för detta ändamål finns intill den aktuella tomten (bild 2). Eftersom det inte finns någon vägledning att hämta ur kommunens parkeringsnormer för planerad verksamhet så har ett antal antaganden gjorts baserade bland annat på antalet besökare per dag, badhusets öppettider och på kommunens resevanundersökning.

Enligt uppskattade beräkningar så kan badhuset en särskilt välbesökt dag komma att ha ca 200 besökare vilket bör motsvara ett behov av ca 80 parkeringstillfällen för bil (se beräkningsunderlag nedan). Med hänsyn till att besöken kommer att fördelas över dagen och inte vid ett och samma tillfälle så bör de befintliga parkeringsplatserna intill tomten svara upp mot badhusverksamhetens behov. Motsvarande behov för cykel uppskattas till ca 30-40 parkeringstillfällen. Det motsvarar en yta om ca 125 m² vilket bör kunna tillskapas inom den aktuella tomten (R1). Det är dock inte tillåtet att uppföra parkeringsplatser med väderskydd på prickmark.

Parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meters gångavstånd från badhusets entre kan uppfyllas.

Beräkningsunderlag:

60 000 besökare per år varav 40 000 är besökare från närområdet (inom 4 km)

Badhuset har öppet 300 dagar per år

*51 procent av alla resor i kommunen görs med bil (förare), $(20\ 000 * 0,51) / 300$*

*37 procent av alla resor kortare än 4 km görs med bil (förare), $(40\ 000 * 0,37) / 300$*

8.5.2 Utfart, angöring, varumottag

Körbar förbindelse får inte anordnas mot Hertsötorget. Bestämmelsen införs av trafiksäkerhetsskäl då tomten angränsar till gata som nyttjas frekvent av kollektivtrafiken och att ytterligare utfart mot Hertsötorget inte är lämpligt.

Körbar förbindelse får inte anordnas (4 kap 9 § PBL)

Angöring till entren bör ske från tomtens östra sida och angöring till varumottag kan ske från Backmyrvägen. Varumottag av kemikalier bedöms ske ca 1 gång per år och varor till kafeverksamheten ca 1 gång per vecka.

8.6 Teknisk försörjning

8.6.1 Vatten och avlopp

Detaljplanen innebär inga planmässiga förändringar vad gäller vatten och avlopp.

8.6.2 Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram till planen eftersom kapaciteten att ta emot dagvattnet i kommunens ledningsnät är begränsad (Dagvattenutredning (version 3: 2019-09-03), Sweco). Utredningen belyser områdets ytavrinning, dagvattnets kvantitet och kvalitet samt anger tillåtet utflöde (15 l/s) och behov av volym (64 m³ eller uttryckt i ytbehov ca 200 m²) för att kunna ta emot dagvattnet när detaljplanen är genomförd. Baserat på förutsättningarna för utförande av dagvattenanläggning inom tilltänkt tomt så föreslår dock utredningen systemlösningar på generell nivå.

Utredningen förordar att avledning av dagvatten sker via öppna diken, alternativt via ledningar. Ledningar i mark kan ge större möjligheter till placering av byggnaden i väst-östlig riktning. En fördröjningsanläggning rekommenderas att anordnas i den sydvästra delen av tomten innan anslutning till dagvattennätet (se illustrationen på plankartan). Utredningen konstaterar även att om badhusbyggnaden placeras i huvudsak på tomtens norra del så innebär det större möjligheter att ordna dagvattenfördröjningen på ett bättre och mer varierat sätt.

Utredningen rekommenderar även att fördröjning föreslås utformas som torrdamm med multifunktioner såsom en yta som vid regn fylls med vatten och vid torra kan användas till exempelvis lekyta.

När det gäller dagvattnets kvalitet så visar utredningen att viss rening kan bli nödvändig. Men sett till att aktuellt område utgör en liten andel av totala dagvattenbelastningen i aktuell utsläppspunkt så skulle större effekt för recipienten (Hertsöfjärden) kunna uppnås om rening istället kunde ordnas vid utloppspunkten. Detta undantar dock inte att det behöver finnas en medvetenhet vid val av material vid byggandet av badhuset med avseende på utsläpp av metaller till dagvattnet. Material som galvaniserad plåt eller kopparplåt bör undvikas. Vissa bitumentak kan vara en källa till organiska föroreningar.

Att exempelvis anlägga ett grönt tak skulle kunna minska avrinningsvolymen och därmed föroreningsmängden. Men detta behöver vägas mot den byggnadstekniska lämpligheten särskilt vad gäller att kunna hantera fukt. I en sådan avvägning bör möjligheten att utforma en del av byggnaden med gröna tak, exempelvis entretak, finnas med som ett alternativ.

8.6.3 El och värme

El och fjärrvärme finns utbyggt i området. Den aktuella detaljplanen föreskriver inga planbestämmelser som rör detta.

9 Planens konsekvenser och genomförande

9.1 Konsekvenser

9.1.1 Markanvändning

Jämfört med den nu gällande markanvändningen, C: centrum, så är förändringen liten. Båda markanvändningsslagen innebär verksamheter med närbarhet för många människor och ger liknande omgivningspåverkan.

9.1.2 Stadsbilden

Bebyggelsen på och i närheten av stadsdelscentrumet kommer att tillföras ett nytt inslag i en bebyggelsemiljö präglad av 70-tals arkitektur. Den nya byggnaden blir väl synlig vid infarten till stadsdelscentrumet. Ges den en intressant och genomtänkt gestaltning så bidrar det till att stärka stadsdelens identitet.

9.1.3 Trafikmiljön

Fler bilar kan förväntas jämfört med dagens förhållanden. Med hänsyn till uppskattat antal besökare per dag, badhusets öppettider och kommunens resvanundersökning så kan det komma att handla om ett tillskott om ca 80-100 bilar per dygn (se bl a beräkningunderlag sid 16). Detta tillskott bedöms dock varken medföra problem för gatunätet kring badhuset, eller medföra en betydande olägenhet eller fara för människors hälsa och säkerhet.

Det förväntade tillskottet bedöms inte heller påverka bullersituationen nämnvärt med hänsyn till att det krävs en fördubbling av antalet bilar på en väg för att ljudstyrkan ska öka med ca 3 dBA.

De parkeringsplatser som idag nyttjas av skolan (ca 60 st) ska göras tillgängliga för badhusbesökarna på kvällstid. Denna åtgärd kräver bland annat ny skyltning.

9.1.4 Befintlig bebyggelse

Den befintliga restaurangbyggnaden kommer att rivas.

9.1.5 Bevarandevärda träd, miljökompensation

I de fall trädgruppen på tomtens södra del tas ner så är det lämpligt att de miljökompenseras. Kompensation träd för träd (enligt örebromodellen) innebär att ett äldre träd ersätts med fem nya träd. Det medför att ca 185 träd behöver nyplanteras, i första hand på tomten eller i närheten av den.

En uppskattad nyplaneringskostnad enligt kommunens riktvärden är ca 15000 kronor per träd . Det innebär en kostnad på ca 2,8 miljoner kronor i de fall samtliga träd behöver kompenseras. Och antalet träd som behöver kompenseras beror av hur badhuset placeras och tillhörande funktioner utförs.

9.1.6 Vatten och avlopp

Det finns idag tillräcklig kapacitet för att ansluta badhuset till kommunens ledningsnät för vatten och spill, förutsatt att vissa hänsyn tas. Fyllning och tömning av bassäng behöver ske under lång tid och backspolning/rengöring av filter kräver relativt mycket vatten vilket kan innebära att en tank behöver anläggas. Vid dimensionering av vatten och avlopp behöver frågan hanteras. Befintlig servis behöver dock dimensioneras upp.

Dagvattnet behöver fördröjas innan det kan anslutas till befintlig nät. En fördröjningsanläggning behöver därför utföras på tomten och den bör av avrinningstekniska skäl placeras på tomtens sydvästra del vilket inte hindras av detaljplanens införda bestämmelser.

En fördröjningsanläggning kan utformas på olika sätt med olika ytbehov som följd. Men om valet faller på en öppen dagvattenanläggning i form av torr damm med multifunktioner, som dagvattenutredningen förordar, så innebär det ett ytbehov på ca 200 m².

Ledningar i mark, istället för öppna diken, kan ge större möjligheter till placering av byggnaden i väst-östlig riktning.

Den slutliga dagvattenlösningen sker i detaljprojekteringen av tomten och då med hänsyn till badhusets slutliga placering, utförande och utformning samt med anpassning till eventuella miljökompensationsåtgärder i de fall träden på tomten behöver tas ner.

9.1.7 Gata

En ombyggnation av gatan (Backmyrvägen) kan bli nödvändig för att möjliggöra angöring till varumottag.

9.1.8 El och värme

En förstärkning av fjärrvärmeledningarna kan komma att behövas.

9.1.9 It- och telekommunikation

Markförlagda kablar och fiberoptikledningar kan komma att behöva dras om i samband med byggandet av badhuset eller vid eventuell nyplantering.

9.1.10 Miljö kvalitetsnormer

Planläggningen kan påverka vattenförekomsten Hertsöfjärden om ingen rening sker. Men sker rening enligt de förslag som ges i dagvattenutredningen dvs genom sedimentation och genom fastläggning av föroreningar i växtlighet så finns potential att reducera föroreningar i dagvattnet. Beroende på dagvattenanläggningens utformning så bedöms föroreningsutsläppet, med anledning av exploateringen, kunna uppnå samma nivåer som innan exploatering eller lägre om de föreslagna åtgärderna i dagvattenutredningen implementeras och underhålls regelbundet för att upprätthålla deras funktion.

92 Genomförande

9.2.1 Organisatoriska frågor

Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla men den kan då ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit behöver beaktas.

ommuen är huvudman för allmän platsmark.

De planerade byggnadsåtgärden bör kunna påbörjas under 2020.

9.2.2 Fastighetsrättsliga frågor

För att tillskapa en ny fastighet för badhus utökas fastigheten ertsön 12:164 med ett område från Hertsön 11:748.

9.2.3 Ekonomiska frågor

Uppförandet av det nya badhuset finns upptaget i kommunens investerings- och exploateringsplan för 2019-2021.

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov enligt den taxa som fastställs av kommunfullmäktige.

9.2.4 Anmälan om badhusverksamhet

Badhusverksamhet är anmälningspliktig. En sådan anmälan ska lämnas in till avdelningen miljö och bygg.

10 Revideringar efter granskning

Med anledning av inkomna synpunkter görs följande revidering:

- Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om olämpliga materialval med hänsyn till föroreningar till dagvattnet.

Utöver ovan angiven revidering och revideringar av mer redaktionell karaktär som att viss text och bild tillkommit och/eller omdisponerats så görs även följande revideringar:

- Uppgifter om behovet av parkeringsplatser och antalet resor som verksamheten kan komma att generera justeras och underliggande beräkningar tydliggörs.
- Prickmarken längs tomtens norra sida utökas med två meter mot söder av trafiksäkerhetsskäl.

11 Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av Stadsbyggnadsförvaltningen i samarbete med andra kommunala förvaltningar.

Vunnit laga kraft 2020-01-10