



Planbeskrivning detaljplan för del av Vallkärratorn 6:2 i Lund (Idrottsplats Norra Fäladen)

Samrådshandling
Upprättad 2025-02-13
PÅ 12/2024
1281K-P
Standardförfarande



Vad är en detaljplan?

Innehåll

Vad är en detaljplan?	3
Planprocessen	3
Vill du komma i kontakt med oss?	3
Sammanfattning	4
Inledning.....	5
Planens syfte	5
Planförfarande	5
Planhandlingar	5
Övriga handlingar	6
Plandata	6
Tidigare kommunala ställningstagande	8
Planuppdrag	8
Översiktsplanering	8
Riktlinjer från ÖP 2025	8
Gällande detaljplaner	8
Förutsättningar	9
Markanvändning, bebyggelse och landskapsbild.....	9
Historik och kulturmiljö.....	9
Natur	9
Grönstruktur och offentliga rum.....	9
Service	10
Trafik och gator	10
Teknisk försörjning.....	11
Hälsa och säkerhet	12
Övriga riksintressen.....	14
Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan	15
Planförslag.....	16
Övergripande karaktär och disposition.....	16
Markanvändning, bebyggelse och landskapsbild.....	16
Grönstruktur och offentliga rum.....	20
Trafik och gator	21
Teknisk försörjning.....	24
Hälsa och säkerhet	26
Avvägning mellan motstående intressen	28

Vad är en detaljplan?

Genomförande.....	29
Organisatoriska åtgärder.....	29
Tekniska och ekonomiska åtgärder.....	29
Fastighetsrättsliga åtgärder	30
Konsekvenser.....	32
Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen	32
Konsekvenser för fysisk miljö.....	32
Konsekvenser för hälsa och säkerhet.....	34
Sociala konsekvenser	35
Fastighetsrättsliga konsekvenser	36

Vad är en detaljplan?

Vad är en detaljplan?

Detaljplanen styr hur mark- och vattenområden får användas och utformas för ett geografiskt avgränsat område. En detaljplan består av plankarta, planbeskrivning och illustration. Plankartan är juridiskt bindande. Planbeskrivningen och illustrationen, som inte är juridisk bindande, förklarar plankartans innebörd.

Planprocessen

Planprocessen regleras av plan- och bygglagen, PBL. I processen prövas om den föreslagna förändringen är lämplig utifrån läge, markens beskaffenhet och behov. Allmänna och enskilda intressen ska vägas mot varandra.

En detaljplan kommuniceras med berörda myndigheter och allmänhet under samråd och granskning innan den antas. Både under samråd och granskning finns tillfälle att skriftligen yttra sig över förslaget. Ett eventuellt överklagande sker efter att planen har antagits.

Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där bland annat beslut om planuppdrag och antagande av detaljplanen fattas av kommunens politiker.



Vill du komma i kontakt med oss?

Astrid Avenberg Rosell

Planarkitekt

Ole Kasimir

Stadsplaneringschef

Telefon: 046-359 50 00

E-post: samhallsbyggnad@lund.se

Omslagsbild: Lunds sportklubb (LSK).

Bilder och illustrationer tillhör Samhällsbyggnadsförvaltningen om inte annat anges.

Sammanfattning

Syftet med den aktuella detaljplanen är att pröva planområdet för besöksanläggning för idrott och föreningsliv med tillhörande byggnader för omklädning, samling och tillfällig vistelse. Dessutom föreslås parkmark för fördröjning av åkervatten och dagvatten samt gatumark att ingå.

Föreslagen detaljplan för en idrottsplats vid Svenshögsvägen prövar dels ersättningsytor för befintliga idrottsytor inom Smörlyckans idrottsplats dels stadsdelens egna behov av fler idrottsytor. Detaljplanen har initierats av att ett nytt sjukhusområde planeras att lokaliseras till Smörlyckans idrottsplats.

Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan. Standardförfarande ska tillämpas. Överenskommelse om ersättning avses upprättas med Tekniska nämnden.

Idag består hela planområdet av åkermark samt Svenshögsvägen och ägs av Lunds kommun.

Detaljplanen innebär att idrottsytor av storleken upp till tre fullstora 11-manna-fotbollsplaner och ytor för kampsport ska kunna anläggas, att jordvallar och läplanteringar som också ska fungera som skydd mot störande strålkastarljus ska anläggas samt en våtmark för fördröjning och rening av åkervatten, dagvatten och en del skyfallsvatten. De lokaler som idrottsföreningarna har behov av ska samlas och kommer att bestå av byggnader i ett till två plan, anpassade till den lokala byggnadstraditionen på landsbygden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5-8 §§ miljöbalken, MB.

Sammantaget är den påverkan som planförslaget förutses få sådan att den att avvägningarna inte bedöms leda till olägenhet enligt vad som avses i 2 kap. 9 § PBL vid genomförandet av planen.

De motstående intressena som finns är mellan det allmänna intresset att möjliggöra ny idrottsplats för rekreation respektive det allmänna intresset av att behålla området som jordbruksmark, samt privata intressen i form av eventuella störningar från idrottsverksamheten för omkringliggande bostäder.

Inledning

Avvägning står mellan att värna åkermarken och att värna utvecklingen av en idrottsplats som ersättning för ett idrottsområde där ett nytt sjukhus ska planeras.

Planområdets area: 9,7 ha

Idrottsplats area: 7,0 ha

Allmän plats gata area: Svenshögsvägen 0,6 ha

Allmän plats park area: 2,1 ha

BTA byggrätt tillhörande idrottsplatsen: cirka 2000 m²

Antal bil-/ cykelparkering: ca 150/30

Inledning

Planens syfte

Syftet med den aktuella detaljplanen är att pröva planområdet för besöksanläggning för idrottsplats och föreningsliv med tillhörande byggnader för omklädning, samling och tillfällig vistelse. Dessutom föreslås parkmark för fördröjning av åkervatten, dagvatten och gatumark ingå.

Föreslagen detaljplan för en idrottsplats vid Svenhögsvägen prövar dels ersättningsytor för befintliga idrottsytor inom Smörlyckans idrottsplats dels möjligt tillägg för stadsdelens egna behov av ökade idrottsytor. Detaljplanen har initierats av att ett nytt sjukhusområde planeras att lokaliseras till Smörlyckans idrottsplats.

Planförfarande

Detaljplanen hanteras med standardförfarande eftersom planen bedöms

- vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.
- inte vara av betydande intresse för allmänheten eller av stor betydelse i övrigt **och**
- inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplaneprocessen följer plan- och bygglagen SFS 2010:900.

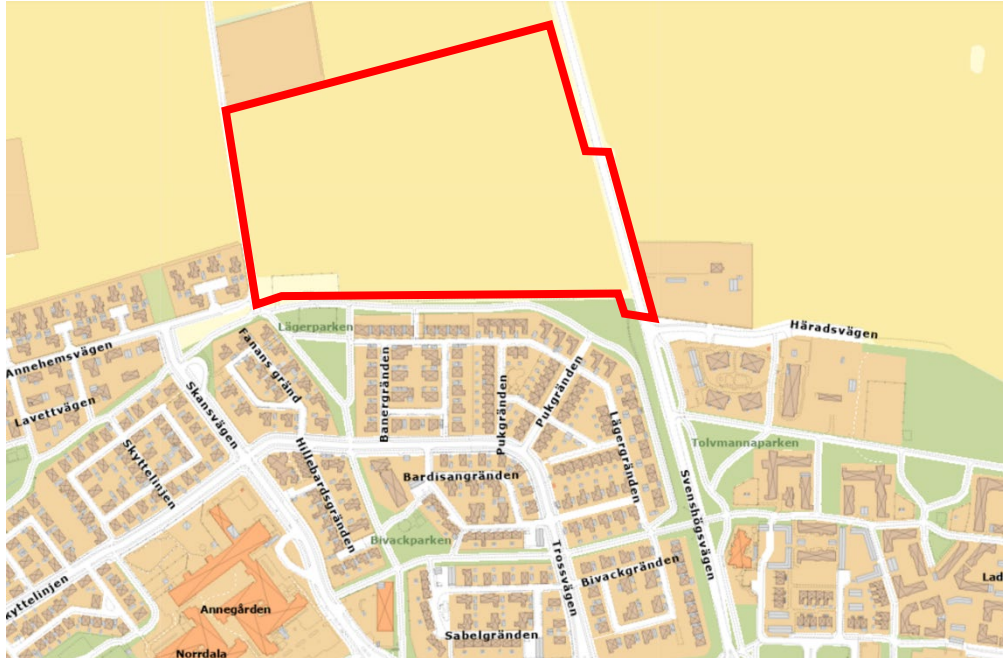
Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning och illustrationer

Övriga handlingar

- Beslut om betydande miljöpåverkan, 2024-12-16

Plandata



Orienteringskarta med utritat planområde

Läge

Planområdet omfattar huvudsakligen del av fastigheten Vallkärratorn 6:2. Små delar av Ladugårdsmarken 4:14 och 5:9 samt Vallkärratorn 5:11 ingår i planområdet. Planområdet är beläget väster om Svenshögsvägen norr om befintlig bebyggelse i Annhem.

Areal

Planområdets yta uppgår till 9,7 ha.

Markägoförhållande

Fastigheterna Vallkärratorn 6:2 och Ladugårdsmarken 4:14 ägs av kommunen. Vallkärratorn 5:11 ägs av Bonava Sverige Ab (NCC Boende Ab). Ladugårdsmarken 5:9 ägs av Lunds Domkyrk.

Initiativtagare till planen och ärendegång

Detaljplanen har initierats av att ett nytt sjukhusområde planeras att lokaliseras till Smörlyckans idrottsplats.

Kommunstyrelsen beslutade 2022-11-09 att förorda en lokalisering av ett nytt sjukhusområde till Smörlyckan. Bedömningen var att det finns goda förutsättningar att utveckla ett stadsintegrerat, väl fungerande och framtidssäkert sjukhus inom Smörlyckanområdet.

Inledning

2023-12-12 fattade regionstyrelsen ett inriktningsbeslut för att initiera planprocess och fördjupade utredningar för ett nytt sjukhusområde i Lund. I inriktningsbeslutet ingick att ta fram en avsiktsförklaring med Lunds kommun och Lunds universitet kring processen.

2024-05-17 överlämnades en ansökan om planläggning för nya sjukhuset till Lunds kommun. Regionstyrelsen beslutade 2024-05-24 att godkänna förslag till avsiktsförklaring med Lunds kommun och samarbetsavtal med Lunds kommun och Lunds universitet.

Kommunfullmäktige godkände 2024-06-11 samma samarbetsavtal och 2024-08-19 godkände Lunds kommunstyrelse avsiktsförklaringen med Region Skåne. Överenskommelserna behandlar principer för kommande samarbete och avtalsskrivning.

Planuppdrag för planprogram till nytt sjukhusområde beslutades i byggnadsnämnden 2024-09-17.

Det är kommunstyrelsen som har tagit initiativ till detaljplanen.

Lokaliseringen av sjukhuset kräver att hela Smörlyckans idrottsplats ersätts på annan plats. Kultur- och Fritidsnämnden beslutade 2024-09-19 att en lokalisering av en idrottsplats vid Svenhögsvägen är en av placeringarna att arbeta vidare med för att ersätta Smörlyckans idrottsplats. Kommunstyrelsen beslutade sedan inriktningen för det fortsatta arbetet med ersättningsytor för de föreningar som har sin primära verksamhet utomhus på Smörlyckans idrottsplats, i synnerhet för de föreningar som har barn- och ungdomsverksamhet.

Ställningstagandet i detta inriktningsbeslut är grunden för att kunna säkerställa att nya idrottsytor är klara innan befintliga tas bort, i och med etablering av nytt universitetssjukhus.

Kommunstyrelsen beslutade 2024-10-23 att hos byggnadsnämnden begära detaljplan för utomhusidrott på del av fastigheten Lund Vallkärratorn 6:2 samt att detaljplanerna ska tas fram i nära samverkan med kultur- och fritidsförvaltningen och serviceförvaltningen.

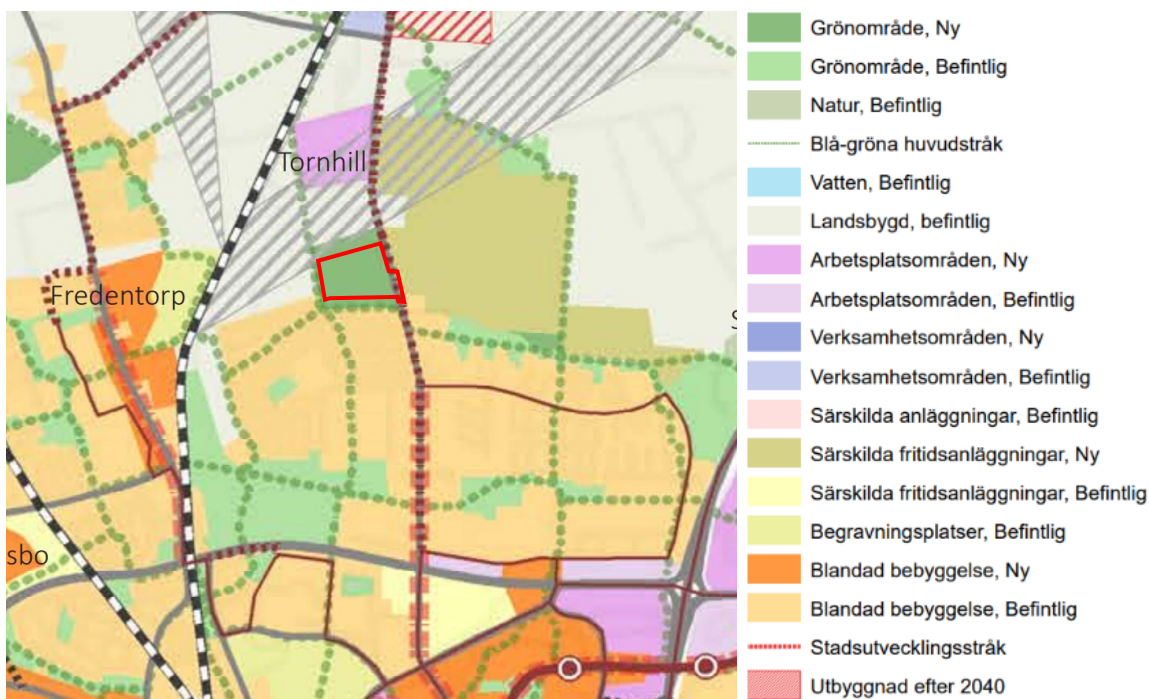
Tidigare kommunala ställningstagande

Planuppdrag

Byggnadsnämndens arbetsutskott, BNau, fattade beslut om planläggning av del av Vallkärratorn 6:2 2024-11-27.

Översiktsplanering

Aktuell detaljplan är förenlig med gällande översiktsplan. Enligt översiktsplanen, ÖP 2018, är området utpekade som grönområde.



Markanvändningskarta i ÖP 2018, planområdets markanvändning föreslås bli rekreativområde (grön). Planområde markerat med röd linje.

Riktlinjer från ÖP 2025

Idrottsplatsen vid Svenhögsvägen ska utformas som en rekreativ miljö med träd och annan vegetation för ett hälsosamt och behagligt mikroklimat med skugga och vindskydd. Området ska vara tillgängligt för allmänheten med attraktiva mötesplatser som kompletterar idrottsutbudet. Ljusföroreningar ska minimeras genom anpassad belysning och avskärmande vegetation. Idrottsplatsen ska så långt det är möjligt anläggas på ett sådant sätt att det möjliggör reversibel markanvändning. I samband med anläggande av idrottsområde ska dikningsföretaget beaktas särskilt och vattenhållande åtgärder tillskapas för att minska risk för översvämning av förskola och äldreboende, minska risken för tillskottsvatten och skapa en mer effektiv rening för fosfor och kväve.

Gällande detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt förutom en del av Svenhögsvägen som ingår i detaljplan L 868 (Häradsrätten).

Förutsättningar

Markanvändning, bebyggelse och landskapsbild

Planområdet består idag av brukad åkermark och en inhägnad hundrastplats samt en liten del av Svenshögsvägen. Planområdet avgränsas i öster av Svenshögsvägen, i söder av parkmark med gc-väg, ridstig, planteringar och småhusbebyggelse i bostadsområdet Annehem, i väster av en markväg som fungerar som cykelväg till Stångby samt i norr av öppen åkermark och en ödetomt. Landskapet är öppet med fri sikt.



Planområdets lokalisering väster om Svenshögsvägen norr om befintlig bebyggelse.

Historik och kulturmiljö

Fornlämning

Planområdet är ännu inte undersökt. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas (i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen).

En förundersökning är beställd och undersökningar ska göras senast i planens granskningskede.

Natur

Det saknas natur i eller anslutning till planområdet.

Grönstruktur och offentliga rum

Grönprogram

Planområdet gränsar till Lägerparken som är en närpark för befintlig bostadsbebyggelse. Dessutom gränsar planområdet till den gröna parkzon mellan Annehem och åkermarken och som innehåller gång- och cykelväg, ridstig, gräsytor och planteringar.

Förutsättningar

Grönprogram beskriver att för att utveckla grönstrukturen behöver landskapets naturområden länkas samman genom gröna stråk. Stråken är viktiga för att grönstrukturen ska vara sammanhängande och möjliggöra för arters spridningsvägar och för människans rekreativsmöjligheter i landskapet. Grönprogrammets karta visar utvecklingsbara blå-gröna huvudstråk för kontakt med andra grönområden.

Topografi och vegetation

Planområdets åker sluttar ca 1 % söderut från +62,5 meter över nollpunkten (mön) till + 59,0 mön. Inom hundrastplatsen är marken plan och täckt av gräs.

Friytor, lek och rekreation

Planområdet är idag endast tillgängligt inom hundrastgården. Övrig mark är inte tillgänglig för rekreation eftersom det består av brukad åker.

Service

Offentlig service

Inom stadsdelen finns Backaskolan (Kulgränd) för årskurs F-3, Fälads skolan (Vittnesgränd) för årskurs 4–6 samt Fälads gården för årskurs 7-9. På Kämnärsvägen finns Delfinskolan för barn i åldern F-3.

Kommersiell service

Centralt på Norra Fälads finns Fälads torgets centrum. Här finns idag bland annat mataffär, apotek, restauranger, vårdcentraler och tandläkare. Mellan Norra Ringen och Magistratsvägen/Skarpskyttevägen finns bland annat snabbmatsrestauranger, matvarubutik, bensinstation och lägenhetshotell.

Trafik och gator

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Svenshögsvägen klassas som huvudgata. Svenshögsvägens gaturum är brett. Det breda gaturummet, utformningen av körbanan, den långa raksträckan och de långa avstånden mellan korsningspunkterna bidrar till höga hastigheter för fordonstrafiken. Den breda sektionen och disponeringen av gaturummets ytor bildar en barriär mellan stadsdelen Norra Fälads västra och östra sida.

Kollektivtrafik

Svenshögsvägen är i översiktsplanen utpekad som ett starkt kollektivtrafikstråk.

Förutsättningar

Idag trafikerar stadsbusslinje 5 Svenshögsvägen med ändhållplatsen Lund Annehem som är hållplatsläget närmast planområdet, ca 100 meter från planområdet.

Stadsbusslinje 4 trafikerar längre söderut och vänder vid Norra Gränsvägen, ca 600 meter gångväg från planområdet.

Gång-, cykel- och motortrafik

Planområdet är kopplat till det övergripande gång- och cykelvägnätet med separerade gång- och cykelbanor i fyra riktningar. Allmänna gång- och cykelvägar leder till planområdet från sydväst, söder och sydost. Det finns en tunnelförbindelse österut under Svenshögsvägen. Det finns dessutom en kombinerad bil och cykelväg norrut och planerad cykelväg längs Svenshögsvägen till Stångby.

Planområdet bedöms kunna nås med motortrafik från Svenshögsvägen. Det är viktigt att infarten till planområdet sker från Svenshögsvägen. En eventuell infart genom Annehemsområdet via Skansvägen bedöms olämplig på grund av trafikstörningar för de boende.

Parkeringsnorm och parkering

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom fastigheten eller genom parkeringsköp. Det saknas parkeringsnorm för rekreativsområden och idrottsplatser.

Teknisk försörjning

Markens beskaffenhet

Hela området består av moränfinlera som bedöms ha låg vattengenomsläpplighet. En mer detaljerad geoteknisk utredning samt en utredning om grundvattennivåer behövs vid genomförandet.

Dagvatten

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Höje å. Höje å är känslig för ökad vattenföring och närsalter samt mycket känslig för föroreningar. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljökvalitetsnormer för ytvatten har Höje å dålig ekologisk status med kravet att uppnå god ekologisk status 2027. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status på grund av kvicksilver och bromerade difenyletrar.

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten men bostadskvarteren söder om planområdet ingår.

Planområdet ligger i en sluttning med avrinning åt sydväst till ett parkstråk med dagvattenledning som leder ner åkervatten och dagvatten till dammar väster om Annehem. Denna damm fördröjer och renar dagvatten från stora delar av Annehem, däribland planområdet.

Förutsättningar

Genom området ligger VA-syds dagvattenledning. Det kommer även dagvatten från kvarteren Häradsrätten och Tingsrätten i ledningen norrut längs Svenshögsvägen och sen i ledningen genom området. Dagvattenflödet i ledningen från Tingsrätten och Häradsrätten är vid 2-års regn 88 l/s, 5-års regn 98 l/s och vid 10-års regn är flödet 99 l/s.

Dikningsföretag Vallkärra-Stångby 1947 är endast aktivt i en mindre del öster om Svenshögsvägen. Vattenflödet från åkern tas fram i dagvatten- och skyfallsutredningen som beräknas kunna redovisas i granskningsförslaget.

Utredning om våtmark, dammar och föroreningsberäkningar för dagvatten är inte gjord.

Dricksvatten och spillvatten

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområdet för vatten och spillvatten i de delar som får bebyggas. Planområdet bör kunna anslutas till vatten- och spillvattenledningar söder om planområdet.

Övrig teknisk försörjning

Planområdet ligger inte inom Krafringens distributionsområde för fjärrvärme. Inom området krävs utbyggnad med ledningar för el, tele, bredband och eventuellt fjärrvärme, med mera.

Renhållning

Inom området kan enskild avfallshantering bli aktuell.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Planområdet är inte berört av några riskavstånd till verksamheter eller farligt godsleder. Planområdet ligger cirka 430 meter från järnväg. Någon särskild riskutredning krävs därför inte i samband med denna detaljplan.

Buller

Svenshögsvägens trafik ger trafikbuller. Prognos för framtida trafik 2040 visar att cirka 7000 fordon per dygn beräknas på Svenshögsvägen invid planområdet.

Buller i form av barn och vuxna som utövar bollspel, olika typer av idrottsutövning, högtalaranläggningar och förekomst av publik är exempel på faktorer som alla orsakar olika slags ljud. Vid bollspel är t.ex. ofta ljud från visselpipa särskilt framträdande. Det kan också finnas anledning att beakta drift och underhåll av idrottsplatsen, liksom tiderna för detta. Underhåll kan omfatta gräsklippning, fläktar och ventilationsanläggningar på byggnader.

Förutsättningar

Ett kortare avstånd än 100 meter mellan bostad och idrottsplats kan i den enskilda planläggningssituationen föranleda behov av en olägenhetsbedömning. Vid ett avstånd på 50 meter accentueras behovet av sådana hänsynstaganden, och erfarenheterna från miljöbalkstillsyn klargör att vid avstånd som 25 meter aktualiseras en kombination av skärningsåtgärder, anpassning av bebyggelsen samt dimensionering av fönster så att god ljudmiljö inomhus i bostad säkerställs.

En störningsutredning om buller och ljusstörning är under framtagande för att undersöka hur störningar för närboende ska kunna minimeras.

Luft

Miljö kvalitetsnormerna, MKN, för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken, MB, gäller för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Värdena överskrids inte inom planområdet.

Markradon

Planområdet klassificeras som ett nästan högriskområde för radon, detta är baserat på översiktlig radonkartläggning.

Förorenad mark

En översiktlig markmiljöundersökning ska utföras för planområdet och vara klar till granskningskedet.

Inom angränsande jordbruksfastigheter Vallkärratorn 8:7 och 8:8 (Haraldsfältsgården) inrapporterades ett fall av djur med mjältbrand år 1926. Hundar och katter kan infekteras liksom människor vid kontakt med djur som nyligen dött i mjältbrand. Infektionen behandlas med antibiotika. Mjältbrandsbakterier i kontakt med luft bevarar bakterier levande i 50-80 år beroende på jordens beskaffenhet och surhetsgrad. Anvisningen på den tiden vara att gräva ner kadavren på avlägsen plats men inga uppgifter finns i arkiven. Även om det idag är 100 år sedan Haraldsfältsgården drabbades bör viss försiktighet iakttas. Om man vid grävning påträffar något som skulle kunna vara djurkadaver bör arbetet avstanna och kadavret täckas över. Det avråds från grävning för hand i en mjältbrandsgrav utan skyddsutrustning. Det har bara konstaterats tre fall av mjältbrand på djur sedan 1950-talet. Risken för smitta till följd av grävarbeten bedöms vara låg.

Översvämning och skyfall

Lunds kommun har tillsammans med VA Syd tagit fram Översvämningssplan för Lunds kommun. Flödesriktningen vid ett 100-årsregn är åt söder och sydväst inom planområdet och skyfallsvatten från bland annat jordbruksmarken öster om planområdet ska kunna passera genom planområdet.

Förutsättningar

Strax söder om området finns bostäder som är utsatta för översvämning vid skyfallsregn.



Översvämning mellan planområdet och bostäderna söderut.

Räddning

Området ligger inom normal insatstid, det vill säga mindre än tio minuter. För brandvattenförsörjningen gäller att flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P114 Distribution av dricksvatten. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Uppställningsplatsen får vara placerad maximalt 50 meter från byggnadens angreppsväg (normalt entrén). Byggherrar ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd senast vid det tekniska samrådet i samband med bygglov.

Övriga riksintressen

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom 60 km avstånd från Sturups flygplats. Området kan eventuellt beröras av riksintresseområde för totalförsvaret enligt 3 kap 9§ miljöbalken. Detta innebär att flyghinderanalys och/eller CNS-analys kan komma att krävas för belysningsmaster som är över 20 meter höga. Forsvarsmakten och Luftfartsverket erbjuder att yttra sig kring detta i samband med plansamrådet.

Undersökning om planen kan medföra en betydande miljöpåverkan

Planförslaget berör värdefull jordbruksmark (klass 8, 9 och 10) vilket innebär att jordbruksmark omvandlas till idrottsplats och park/våtmark. Denna omvandling bedöms delvis reversibel på så sätt att gräsplaner och parkmark skulle kunna återgå till odlingsmark i framtiden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av miljöbedömnings-förordningen (2017:966) att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 5-8 §§ miljöbalken, MB. Det innebär att miljöeffekterna inte redovisas i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap MB utan integreras i planbeskrivningen. I bedömningen av planförslagets miljöpåverkan har följande omständigheter vägts in i bedömningen.

Gällande regleringar och skyddsvärden, omgivningspåverkan och så vidare kan hanteras inom ramen för detaljplaneverktyget.

Ett genomförande av planförslaget kommer att innebära att högvärdig jordbruksmark tas i anspråk för idrott och rekreation.

Länsstyrelsen, de kommuner och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen ska yttra sig särskilt om denna bedömning.

Planförslag

Övergripande karaktär och disposition

Syftet med den aktuella detaljplanen är att pröva planområdet för besöksanläggning för idrottsplats och föreningsliv med tillhörande byggnader för omklädning, samling och tillfällig vistelse. Dessutom föreslås parkmark för en anlagd våtmark för fördröjning och rening av dagvatten samt trädplantering, ridstig, motionsspår och gatemark ingå.

Föreslagen detaljplan för en idrottsplats vid Svenshögsvägen prövar dels ersättningsytor för befintliga idrottsytor inom Smörlyckans idrottsplats dels möjligt tillägg för stadsdelens egna behov av ökade idrottsytor. Detaljplanen har initierats av att ett nytt sjukhusområde planeras att lokaliseras till Smörlyckans idrottsplats.

- Kvartersmark för idrottsplats med tillhörande byggnader
- Allmän platsmark för park med våtmark och trädplantering
- Allmän platsmark för gata



Planområdets lokalisering norr om befintlig bebyggelse intill Svenshögsvägen.

Markanvändning, bebyggelse och landskapsbild

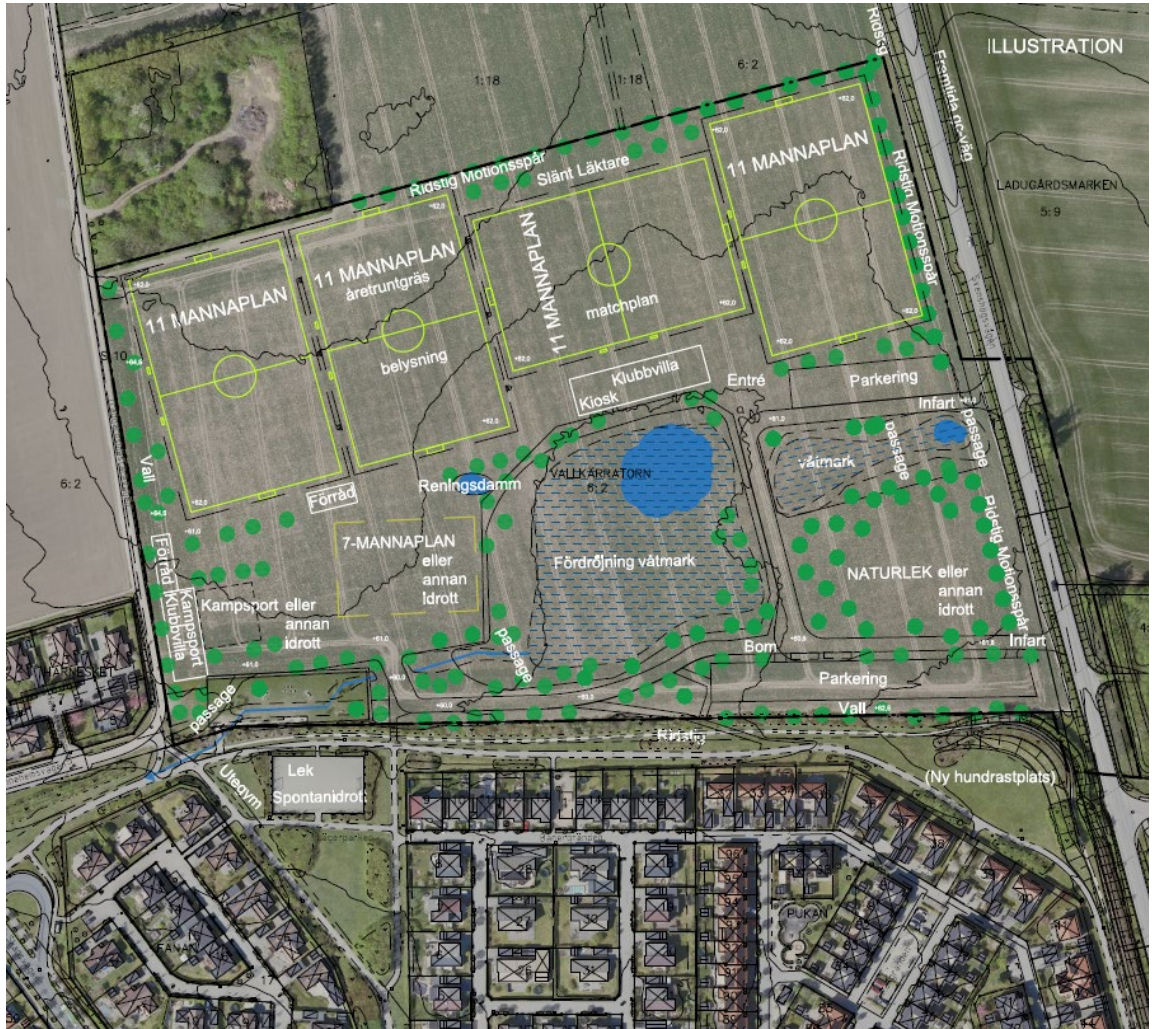
Utgångspunkten för planområdets disposition är att fotbollsplaner behöver ligga samlade, infart med bil sker från Svenshögsvägen och att våtmark behöver ligga i lågpunkten.

Angöring placeras i anslutning till fotbollsplanerna. Parkering för bilar och bussar ska ligga i den sydöstra delen av området i närheten av

Planförslag

infarterna från Svenshögsvägen. Cyklar, handikappfordon och enstaka leveranser kan tillåtas köra längre in i idrottsområdet.

Översiktlig höjdsättning visar att bollplanerna bör läggas drygt en meter högre än marken i söder och kring våtmarken.



Skiss möjlig placering av fotbollsplaner, byggnader, belysning, höjdsättning, infart och angöring, parkering samt dagvattenfördrojning, dammar, stigar och trädplantering.

Planområdet blir en utvidgning av Lägerparken och grönområdena norr om befintligt bostadsområde. Hundrastplatsen kan eventuellt flyttas till en plats inom parkmark i närområdet, t ex invid vallen nära Svenshögsvägen.

Planområdet ska innehålla en idrottsplats med idrottsplaner av skilda slag mestadels i gräs. Området är så stort att det eventuellt skulle vara möjligt att anlägga fyra fullstora 11-mannaplaner för fotboll med tillhörande klubblokaler, omklädningsrum, förråd och kiosk. En del av området ska kunna anläggas som idrottsytor och byggnader för till exempel kampsport eller alternativt annan idrott och rekreation. Dessutom ska finnas plats för en del parkering och andra anläggningar.

Idrottsplatsen ska omgärdas av trädridåer, häckar, läplanteringar och alléträd. I dessa yttre trädridåer ska motionsspår och ridvägar kunna anläggas. Idrottsplatsen ska även få allmänna stigar mellan idrottsplanerna och byggnaderna samt genom den föreslagna parken med våtmark.

I planområdets lågpunkt har föreslagits parkmark med en våtmark för att fördröja dagvatten och åkervatten så att det inte påverkar recipienten Höje å nedströms negativt. Denna kommer att anläggas naturlig med flacka slänter och bli planterad.

Byggnader för föreningsliv och idrott med tillhörande byggnader för omklädning, samling och tillfällig vistelse ska samlas och angöras från öster. Byggnaderna ska vara knutna till föreningar och idrotter. De ska även kunna innehålla klubblokaler, förråd, garage och andra typer av lokaler med måttlig storlek. Övernattning vid läger och cuper ska kunna tillåtas liksom lokaler för olika tillfälliga evenemang.

Byggnader och belysningsmaster blir inte tillåtna i den sydligaste delen av planområdet av hänsyn till risken för störningar för boende söder om området.

Byggnaderna kan placeras minst 5 meter från fastighetsgräns mot vägen i väster, Svenshögsvägen i öster samt ut mot åkermarken i norr.

Eftersom marken sluttar ca 1 % från norr mot söder och bollplaner måste anläggas plana kommer terrängen omformas och trappas. Det blir höga slänter kring några av idrottsplanerna. Dessutom ska finnas plats för gångstigar och trädplanteringar kring planerna.

Med planbestämmelser regleras följande inom kvartersmarken:

R₁ – Besöksanläggning för idrottsplats och föreningsliv med tillhörande byggnader för omklädning, samling och tillfällig vistelse.

Besöksanläggning för idrottsplats är huvudändamålet. För att understödja möjligheterna till ett brett utnyttjande under dygnet, veckan och året, ett levande föreningsliv och att främja multifunktionella lokaler ingår även föreningsliv med tillhörande byggnader för omklädning, samling och tillfällig vistelse i användningsbestämmelsen.

e₁ – Största byggnadsarea är 2000 kvadratmeter totalt inom användningsområdet.

Bestämmelsen finns för att bebyggelsen ska inordna sig i det öppna landskapet och inte bli dominant.

Planförslag

E₅₀₀ – Största byggnadsarea är angivet värde i m² per byggnad.

Bestämmelsen om maximalt 500 m² byggnadsarea per byggnad finns för att byggnaderna ska få måttlig skala och passa in i jordbrukslandskapet.

h₁ – Högsta fasadhöjd är 3,5 meter (1 våning)

h₂ – Högsta fasadhöjd är 7,0 meter (2 våningar)

Dessa bestämmelser anger den högsta tillåtna fasadhöjden för bebyggelsen. Fasadhöjden som avses är avståndet från skärningslinjen mellan fasadplan och takplan till medelmarknivån på gatan utanför (se bild nedan). Indragna takvåningar kan göras inom ramen för fasadhöjden men dess fasadhöjder ska tas med i beräkningen av den totala fasadhöjden. Fasadhöjden är tilltagen för att möjliggöra byggnader med träbjälklag inom området. Våningsantalet inom parentes är det högsta våningsantal som avses kunna uppföras inom den angivna fasadhöjden. Den finns angiven för att tydliggöra att det inte är tillåtet att uppföra fler våningar än angivet inom fasadhöjden, även om det skulle gå att få in med tunnare bjälklag än träbjälklag.

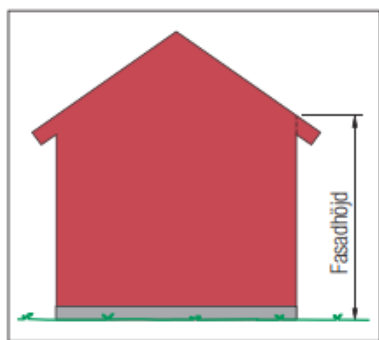


Bild som visar hur fasadhöjd ska mätas.

o₁ – takvinkel ska vara minst 37 och högst 45 grader.

Denna bestämmelse finns för att bebyggelsen i området ska vara hus med traditionella sadeltak. Sadeltaken ger en historisk koppling till hur gårdsbebyggelsen i det omgivande jordbrukslandskapet har utformats.

b₂ – Fasad ska utföras i tegel eller trä.

Planbestämmelserna reglerar val av fasadmaterial för att den nya bebyggelsen ska inordna sig i landskapet och påminna om traditionella stallbyggnader i dova kulörer. Tegel har naturligt dova kulörer men även träfasader bör målas i dova matta färger.

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen finns i de södra delarna av kvartersmarken. för att säkerställa att bebyggelse inte placeras där skyfallshantering behöver ske och att det blir god sikt vid utfarter. Bestämmelsen finns också längs gränsen mot vägen i väster och jordbruksmarken i norr och Svenshögsvägen i öster för att ge plats för läplanteringar, ridstig och

motionsspår. Det ska även finnas tillräckligt avstånd för att ta hand om bland annat byggnadernas dränering.

m₁ – Färdigt golv ska vara minst 0,4 meter över hårdgjord väg.

Planbestämmelserna finns för att säkerställa att det ges skydd mot skyfallsvatten. Höjder på marken finns utsatta på illustrationsplanen för att förtydliga tolkningen av ovanstående planbestämmelse.

f₁ – Byggnaders bredd får inte överstiga 10,0 meter.

Bestämmelsen finns för att bebyggelsen ska efterlikna befintlig gårds- och stallbebyggelse och passa in i jordbrukslandskapet.

f₂ – Tak ska vara av mörk takpapp och med formen sadeltak.

Planbestämmelserna reglerar val av material för den nya bebyggelsen för att den ska likna befintlig gårds- och stallbebyggelse. Materialen ska väljas för att byggnaderna inte ska bli dominanta i landskapet.

f₃ – Belysning ska vara riktad nedåt och får inte placeras högre än 15,0 meter.

Bestämmelsen finns för att belysningen av idrottsplaner inte ska bli dominant i landskapet och minska störningen för boende och djurlivet i närliggande natur.

f₄ – Belysning ska vara riktad nedåt och får inte placeras högre än 3,5 meter.

Bestämmelsen finns för att belysning ska vara möjlig av motionsspår inom skogsridån kring idrottsplatsen men inte störa djurlivet i närliggande natur eller det kommande djurlivet i skogsridån inom parkmarken.

Det krävs bygglov för att sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en ljustanordning eftersom ljustanordningen inom planområdet kan ha betydande inverkan på omgivningen, både natur och bostäder.

Grönstruktur och offentliga rum

Grönområde, park och rekreation

För att säkerställa att dagvattenfördröjning, hantering av åkervatten och skyfall ska kunna anläggas avsätts parkmark. Inom denna mark kan dessutom täta skogsridåer med flerskiktad vegetation, det vill säga träd, buskar, ris och örter, planteras och att dessa sköts så att täta bryn skapas.

Både idrottsplatsen och parkmarken kommer att till stora delar vara allmänt tillgänglig med goda kopplingar till omgivande gång- och cykelvägar, ridstigar, i stadsstrukturen i Norra Fäladen och Annehem. Stigar ska både anordnas i planområdets utkant och korsa planområdet mellan idrottsplanerna.

Kvartersmarken och allmän plats bör planteras med träd av olika arter i så stor omfattning som möjligt för att ge vindskydd för idrottsplatsen samt skydda omgivningen från belysningen inom idrottsplatsen.

Parkmarken ska få vegetation som är anpassad till att kunna översvämmas.

Med planbestämmelser regleras följande inom parkmarken:

våtmark₁ – Våtmark för fördröjning av dagvatten, åkervatten och skyfall.
Bestämmelsen föreslås för att säkerställa att en damm och en sänka med anlagd våtmark anordnas för dagvatten- och åkervattenfördröjning. Den sammanlagda volymen för dagvattenfördröjningen ska beräknas. Den ska även kunna ta emot och fördröja en del skyfallsvatten.

rid₁ - Ridväg ska finnas.

spår₁ – Motionsspår ska finnas, belysning riktad nedåt och inte högre än 3,5 meter.

Inom kvartersmark föreslås planbestämmelse:

n₂ – Ridstig och motionsspår ska finnas.

Bestämmelserna finns för att idrottsplatsens och parkmarkens kanter ska innehålla ridstigar och motionsspår som kopplas till omkringliggande gång- och cykelvägar.

Friitor, lek och rekreation

Det är viktigt att fri lek och motion ska kunna ske inom idrottsplatsens område. Idrottsplatsen ska förutom idrottsytor för föreningar även kunna innehålla exempelvis spontanidrottsplats, lekplats, motionsspår, ridvägar, utrustning för klättring, gym, med mera.

Det är angeläget att idrottsplatsen kan fungera som en utvidgning av angränsande park och vara allmänt tillgänglig. Det är därför viktigt att stängsel inte sätts upp sammanhängande kring idrottsplatsen och endast där det är helt nödvändigt för t ex trafiksäkerheten.

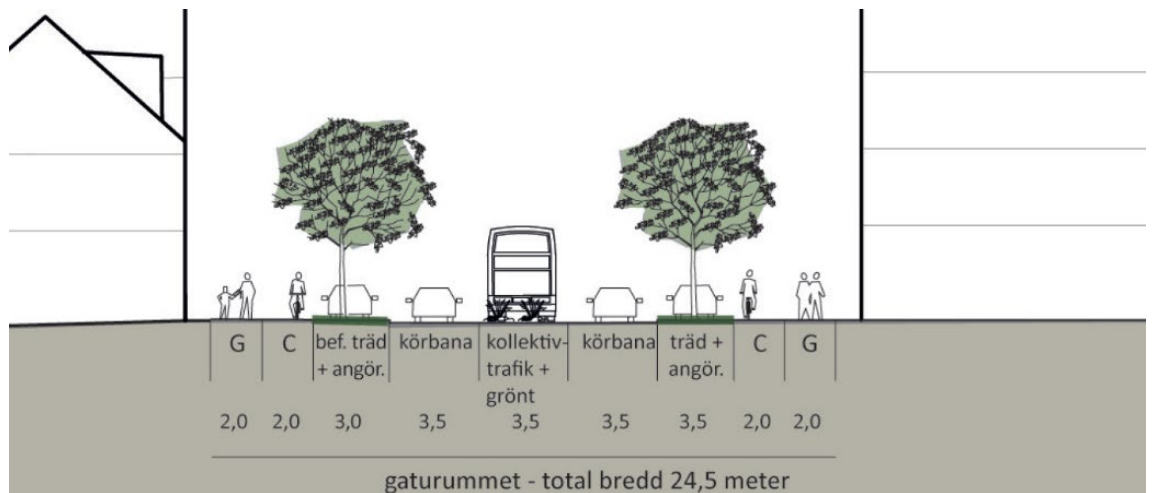
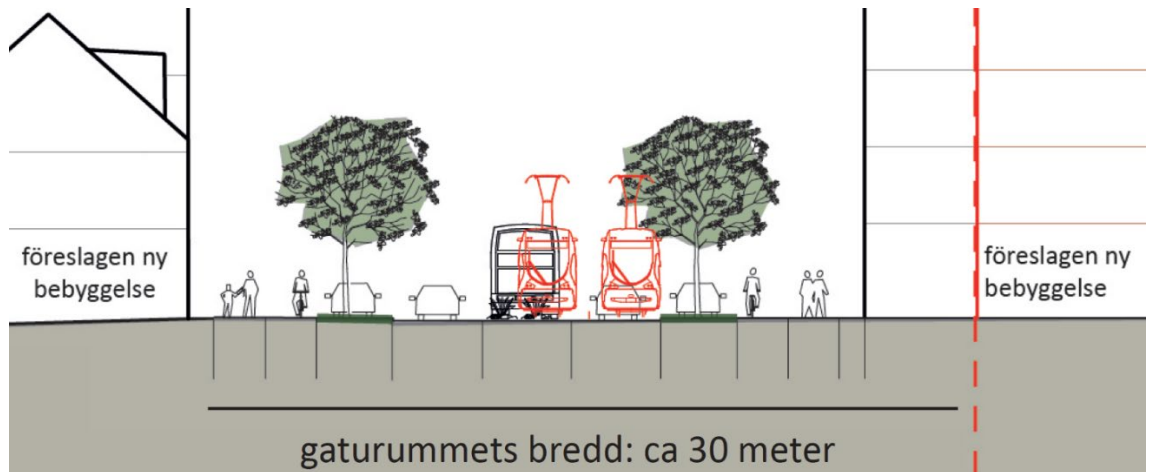
Naturvärden

Hänsyn har tagits till naturvärdena genom att restriktioner har satt på belysning och bebyggelse.

Trafik och gator

Detaljplanen innefattar delar av Svenshögsvägen som antingen inte tidigare planlagts eller som ingår i detaljplan L 868. Det ska rymmas gång- och cykelvägar på ömse sidor, allé samt körbana enligt den sektion som planeras för Svenshögsvägen längre söderut. Svenshögsvägen planeras omvandlas till stadsgata med en 24,5 meter eller 30 meter bred sektion.

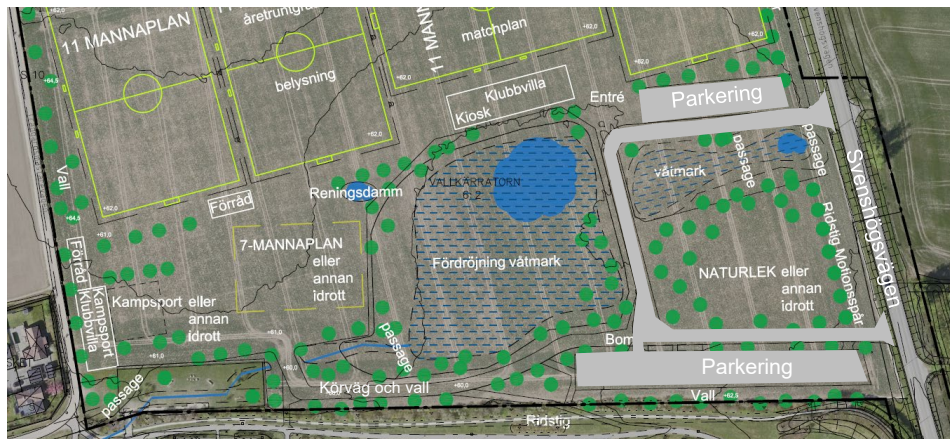
Planförslag



Föreslagen sektion Svenshögsvägen med kollektivtrafikstråk eller spårvagnsstråk, enligt Planprogram för Svenshögsvägen och Fäladstorget (PÄ10/2022).

Gatunät, angöring och in-/utfarter

Infarter till idrottsplatsen ska ske från Svenshögsvägen. En angöringsväg kan anläggas nära Svenshögsvägen så att endast den östliga delen av området är allmänt öppet för motorfordon. En bom bör sättas upp så att endast enstaka fordon med särskilt tillstånd kan köra längre in.



Föreslagna infarter från Svenshögsvägen med parkeringar och angöringsväg i en slinga. I övrigt inom idrottsplatsen ska endast parkering för cyklar och rörelsehindrades bilar tillåtas.

Föreslagna planbestämmelser:

n₁ – Marken får inte användas för annan parkering än för rörelsehindrade. Denna bestämmelse finns för att säkerställa att marken inte förses med några bilparkeringsplatser utöver det behov som eventuellt behöver tillgodoses för tillgänglig parkering. Bilar ska endast sporadiskt köra in till idrottsplatsens byggnader med leveranser.

n₃ - På marken får körväg anläggas, minst 60,0 meter över nollplanet. Körväg fram till byggnader inne på idrottsområdet får anläggas. En minimihöjd på vägbanan är för att denna körväg även ska fungera som vall för våtmarkens fördröjning av vatten.

Kollektivtrafik

Befintlig kollektivtrafik kan nyttjas. Planförslaget kommer att kunna öka resandeunderlaget för den befintliga busslinjen 5 som trafikerar närområdet. I övrigt innebär förslaget inga förändringar av kollektivtrafiken. Närmaste busshållplats Annehem finns ca 100 meter söder om planområdet.

Gång-, cykel- och motortrafik

Svenshögsvägen utgör den huvudgata som kommer att leda trafiken till och från planområdet. Via infarter kommer motortrafiken att ledas in i planområdet. Tanken är att motortrafiken ska vända i en slinga intill parkeringsplatser i den sydöstra delen av planområdet.

Gång- och cykeltrafik ska kopplas väl till och utnyttja befintliga separata gång- och cykelvägar från Norra Fäladen, Annehem, Stångby och övriga staden till idrottsplatsen.



Gång- och cykeltrafik ska kopplas väl till och utnyttja befintliga separata gång- och cykelvägar från Norra Fäladens skolor, Annehem, Stångby och övriga staden till planområdet. Cykeltunnel är markerad med rött.

Parkeringsnorm och parkering

Det saknas parkeringsnorm för idrottsplatsen men en bedömning har gjorts av Kultur- och fritidsförvaltningen att ca 100 till 150 parkeringsplatser för bil kan behövas och ca 30 cykelplatser. Antalet bilplatser tar höjd för parkeringsbehovet vid matcher på helger med tillresande lag. Bilplatser kan tillåtas inom planområdet som markparkering.

Angöring och parkering för rörelsehindrade ska anordnas maximalt 25 meter från entré till läktare samt byggnader för föreningsliv, samling, omklädning och tillfällig vistelse.

Teknisk försörjning

Inom området krävs en viss utbyggnad med ledningar för fjärrvärme, el, tele, bredband och VA. Ledningssamordning ska påbörjas och en utrymmesutredning med ledningssektioner och plan som visar en möjlig lösning kring ledningsdragning i och kring planområdet ska tas fram inför granskningsskedet. Detaljplanen reglerar inte placeringen av ledningar utan detta utreds vidare, mer detaljerat och bestäms slutgiltigt under genomförandeskedet.

På erforderliga ställen på kvartersmark säkerställs framkomligheten för ledningar med bestämmelsen *u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Geoteknik, grundläggning

Grundläggningen ska dimensioneras utifrån mer detaljerad geoteknisk utredning inför genomförandet. Den del av planområdet som föreslås innehålla bollplaner ska i första hand inte ha bebyggelse. Om några byggnader behövs ska de grundläggas så de är enkla att flytta.

Föreslagen planbestämmelse:

b₁ – Byggnader får enbart grundläggas på plintar.

Enbart grundläggning på plintar tillåts inom den norra delen av planområdet, för att anläggningen ska vara reversibel, det vill säga det är enklare att återställa marken till odlingsmark.

EI

Inom området kan eventuellt en nätstation behöva uppföras. Platsen där den ska byggas har planbestämmelsen *E – teknisk anläggning.*

Vatten och spill

Vatten- och spillvattenledningar kommer att dras söderifrån. Eftersom bebyggelsen kommer att ligga högre borde ledningarna kunna läggas med självfall.

Dagvatten

I samband med planarbetet ska en dagvattenutredning för planområdet utföras. En konsult kommer att sammanställa underlaget, samt beräkna dagvatten från idrottsplatsen i en utredning som underlag för fortsatt detaljplaneprocess.

Höje å vattenråd vill fördröja och rena dikningsvatten från åkrarna norr och öster om planområdet för att bland annat undvika översvämningar inom bebyggelsen i stadsdelen söder om planområdet. En våtmark bedöms kunna anläggas inom planområdet. Det utreds om anläggningen kan klara alla sorters vatten, det vill säga åkervatten, dagvatten och skyfallsvatten.

Våtmarksområdet föreslås placeras i områdets lågpunkt.

En reningsdamm kan anläggas för dagvatten från fotbollsplaner (för att rena granulat m m) i anslutning till våtmarken. Eventuellt kan vatten från dammen användas till bevattning.

Idrottsplaner med tillhörande byggnader placeras norr och väster om våtmarken och angöring till dessa ska ske från öster. Angöringsvägen längs den södra kanten av planområdet kan bli som en del av den vall som dämmer vattnet och leder vattnet vidare västerut vid höga flöden.

Planområdet kommer till största del bestå av gröna ytor vilket gör att dagvattenavrinningen kan begränsas. Det vatten som inte tas upp av gräs och den högre vegetationen eller infiltreras i marken rinner ytligt till våtmarken.

Baserat på de förutsättningar som givits för planområdet föreslås sannolikt en dagvattenlösning där allt dagvatten avleds via ledningar till de nya våtmarken som dimensionerats för att ta hand om idrottsplatsens dagvatten samt dräneringsvatten från åkermarken för både rening och fördröjning.

Rening av dagvatten från gräsplaner och åretruntgräsplan kan bli aktuellt. Plats för detta ska finnas inom kvarteretsmark. Sand- och granulatfällor ska installeras i omkringliggande dagvattenbrunnar.

Hur de människor som använder idrottsplanerna beter sig efter att de använt planerna är avgörande för hur mycket sand eller granulat som sprids.

Övrig teknisk försörjning

Fjärrvärme kan bli aktuell att ansluta till planområdet och dras då via Svenshögsvägen och kan anslutas i det östra hörnet av planområdet.

Renhållning

Planförslaget är utformat så att det kommer att vara möjligt för renhållningsfordon att ta sig fram längs föreslagna infarter i området. Tanken är att avfallshanteringen för planområdet, ska ske med kärthantering och en sopsorteringsstation på kvartersmark.

Hälsa och säkerhet

Risker/Farligt gods

Planområdet är inte berört av några risker kopplat till verksamheter eller farligt godsleder. Någon särskild riskutredning krävs därför inte.

Buller under utredning

Idrottsverksamheter utomhus kan skapa en del buller. Buller från idrottsplatsen hanteras genom tillräckligt avstånd till bostäder, skyddande vallar med vegetation, placering av ventilationsanläggning på byggnaderna och placering av högtalaranläggning samt tider för idrottsverksamheten. Verksamhet nattetid efter klockan 22.00 bör undvikas. Det kan vara svårt att avskärma en idrottsplats där aktiviteter ofta pågår och varierar över stora ytor.

Det kan bli aktuellt med vallar för att dämpa störningar från fotbollsområdet till intilliggande bostäder. Byggnader, t.ex. omklädningsrum eller förråd vid anläggningen, kan placeras och utformas så att de även fungerar som bullerskärmar.

Bullervallar som kombineras med vegetation för att skydda mot oönskade ljud och ljus bedöms bli aktuella i detaljplanen. Bullerskydd bör placeras så nära idrottsplatsen som möjligt för att ge bästa effekt. Det ska utredas hur bullerskydd kan ge en tillräcklig dämpning av ljudnivån utan att innebära alltför stora negativa effekter. Ofta samlas människor vid ingången till en idrottsplats. Huvudentrén kan placeras minst 60 meter från närmaste bostad, för att minska risken för störning.

Ljustörning under utredning

Idrottsverksamheter utomhus kan skapa en del störningar från belysningsmaster. Starka strålkastare på höga master som lyser in i bostadshusens fönster ska undvikas. Vallar som kombineras med vegetation och skärmar kan bli aktuella. En utredning tas fram till granskningsskedet.

Markradon

Enligt övergripande radonkartläggning utgör marken nästan högriskmark vilket innebär att byggnader måste utföras med radonskyddande grundläggning.

Förorenad mark

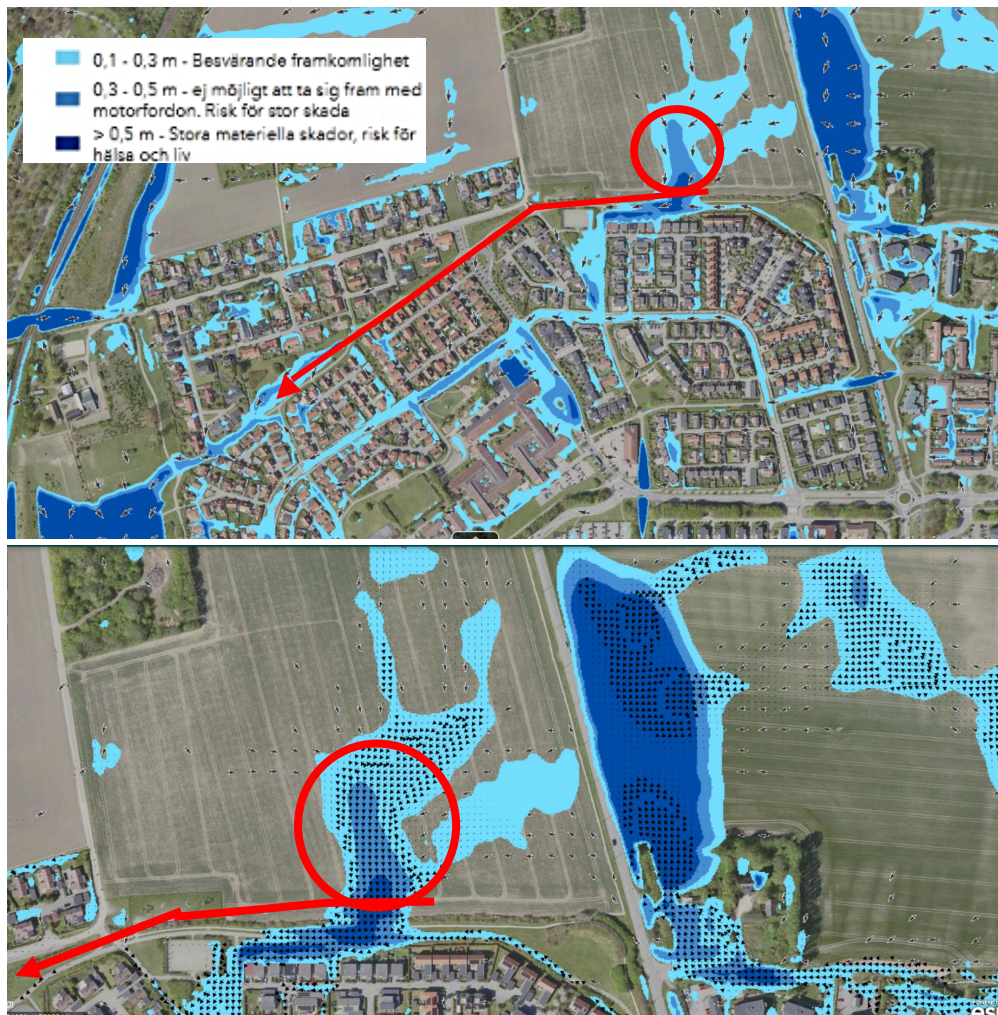
Den översiktliga markmiljöundersökningen som ska genomföras kommer att redovisas inför granskning och kommer att visa om det aktuella planområdet innehåller några markföroreningar eller inte.

Om resultatet av markmiljöutredning blir att marksanering krävs kommer detta att krävas innan startbesked kan ges. Detta kommer att beskrivas i granskningsförslaget.

Översvämning och skyfall

En skyfallsanalys ska genomföras för området.

Utredningen kommer troligtvis att visa att skyfallssituationen är av sådan karaktär att flera åtgärder behöver vidtas inom planområdet. Skyfallsvatten rinner från åkermarken åt nordost mot vändplatsen i planområdets norra hörn. Viss fördröjning av skyfallsvatten ska kunna ske inom den nya våtmarken.



Skyfallskartering, flödesriktning samt maximalt djup med sannolikhet 1/100 (100-årsregn)
Åtgärder ska vidtas för att fördröja vattnet och leda det enligt röd markering.

Strax söder om området finns bostäder som är utsatta för översvämning vid skyfallsregn. Anläggningar inom planområdet, samt eventuellt

åtgärder inom allmän plats utanför planområdet, kommer att leda skyfallsvatten till en gång- och cykelväg åt sydväst för att skydda bebyggelsen. Höjdsättningen ska göras så att det blir en skyfallsled/-dike som leder vidare till GC-vägen åt sydväst, vilket ska studeras vidare till granskningskedet. Även befintlig allmän plats, park och cykelväg, kan höjdsättas lite annorlunda för att styra skyfall.

Räddning

Området är beläget inom normal insatstid. Planförslaget gör det möjligt att ha maximalt avstånd på 75 meter från möjlig uppställningsplats för släckfordon till brandpost och maximalt 50 meter till byggnaders entréer. Uppställning säkerställs med 5 meter bred hårdgjord yta på infarten. Brandposter ska finnas inom kvartersmarken för att nå alla byggnader

Avvägning mellan motstående intressen

Denna detaljplan prövar främst de motstående intressena som finns mellan det allmänna intresset att möjliggöra ny idrottsplats för rekreation respektive det allmänna intresset av att behålla området som jordbruksmark samt privata intressen i form av eventuella störningar från idrottsverksamheten för omkringliggande bostäder.

Idrottsplatsen tillgodoser det allmänna intresset av mark för rekreation och idrott för folkhälsan.

Detaljplanens syfte att pröva planområdet för besöksanläggning för idrottsplats och föreningsliv med tillhörande byggnader för omklädning, samling och tillfällig vistelse samt parkmark för fördröjning av dagvatten och gatumark står emot det allmänna intresset att bevara jordbruksmarken.

Planförslaget minimerar de negativa konsekvenserna genom att bollplanerna är reversibla, idrottsytorna är effektiva och kompakta, att restriktioner sätts på bebyggelsen och belysning samt att skyddande parkmark med vallar och vegetation och fördröjning och rening av dagvatten kan anläggas.

Genomförande

Organisatoriska åtgärder

Genomförandetid

Planen har en genomförandetid på 15 år från det datum planen får laga kraft. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap 40 § PBL).

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna plats, som är Svenshögsvägen och parkmarken med anlagd våtmark i detta fall.

Ändrad lovplikt

Om resultatet av markmiljöutredning blir att marksanering krävs kommer detta att krävas innan startbesked kan ges. Detta kommer att beskrivas i granskning.

Avtal

Överenskommelse om fastighetsreglering kan komma att upprättas.

Tekniska och ekonomiska åtgärder

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar

Utgångspunkten är att kommunen ansvarar och utför arbeten med allmän plats men att exploatören bekostar vissa delar.

Serviceförvaltningen är tänkt exploatör. Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/ byggs om:

- Utbyggnad av VA nät - VA SYD ansvarar – exploatören betalar anslutningsavgifter enligt gällande taxa.
- Brandvattenförsörjning – ordnas i samråd med VA SYD – exploatören betalar anslutningsavgifter enligt gällande taxa.
- Transformatorstation och energiförsörjningsledningar – Krafringen ansvarar och avtalar med exploatören.
- Tele och bredbandskablar – aktuella leverantörer ansvarar och avtalar med exploatör.
- Våtmark med dagvattenhantering m m anläggs – Höje å Vattenråd ansvarar och bekostar.
- Motionsspår och ridstig anläggs inom både kvartersmark och parkmark.

Genomförande

- Gång- och cykelvägar anläggs inom idrottsplatsen som ansluter till befintliga gångvägar utanför planområdet.
- Eventuella flyttningar av ledningar och kablar bekostas av kommunen.
- Del av dikningsföretag Vallkärra-Stångby 1947 som eventuellt ska omprövas – Lunds kommun ansvarar för att detta genomförs.
- Svenshögsvägens breddade sektion förlängs norrut. Tidsmässigt sker detta i samband med ny kollektivtrafiklösning längs hela Svenshögsvägen.

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning på grund av arkeologi och marksanering

Utredningar kommer att genomföras under planarbetet och slutföras innan granskning. Kommunen ansvarar och bekostar följande utredningar:

- Arkeologisk bedömning och undersökning
- Markmiljöutredning och marksanering
- Vattenutredning i samarbete med Höje å-vattenråd
- Utredning utformning idrottsplats för bästa funktion och massbalans
- Ljus- och ljudstudie/bullerutredning
- Kollektivtrafikutredning Sjukhuset med tillägg Stångby

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning

Den nya planen medger att tidigare oplanerad mark planläggs nu dels som kvartersmark för idrottsplats med där till förenliga anläggningar samt kvartersmark för tekniska anläggningar. Planen medger även allmänplats genom gata och park.

Kvartersmark för teknisk anordning och idrottsplats kan genom avstyckning styckas av till enskilda fastigheter med ändamål som anges i planen.

Mark som är utlagd som allmänplats kan genom fastighetsreglering regleras till närliggande kommunal gata- parkfastighet. Förslagsvis Vallkärratorn 2:56 alternativt Ladugårdsmarken 4:14.

Fastighetsbestämning

Befintlig gränskvalité av de fastighetsgränser som berörs av den nya planen har inte kunnat fastställas. Därför utesluts inte behovet av fastighetsbestämning för berörda fastighetsgränser.

Rättigheter

Ledningsrätt inom planområdet, akt 1281K-20103.1, förläggs inom allmänplatsmark park i den nya planen.

Befintliga planer

Del av den nya planen urholkar den äldre detaljplanen akt 1281K-868:B1507. Området som urholkas av den nya planen är i den äldre planen utlagt som allmän plats gata. Så är även området utlagt i den nya planen.

Ansökan om fastighetsbildning, kostnader mm

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten i Lund ansöka om fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning eller bildandet av servitut. Med ansökan följer lantmäterikostnader samt eventuell skyldighet att utge ersättning för mark eller utrymme för rättighet.

Lantmäterikostnader åläggs den som har nytta av respektive åtgärd eller annat vid överenskommelse. Lantmäterikostnader betalas normalt av ansökaren av åtgärden eller efter en överenskommen fördelning mellan flera berörda sakägare. Lantmäterikostnaden kan i vissa fall fördelas av Lantmäterimyndigheten efter skälighet eller nytta av en åtgärd om en överenskommelse om fördelning ej har träffats mellan berörda sakägare.

Konsekvenser

Konsekvenser som följd av avvägningar mellan motstående intressen

Planförslaget innebär att idrottsplaner i gräs och andra material, belysning av en fotbollsplan för åretruntanvändning, byggnader för tillfällig vistelse och omklädningsrum, VA, energisystem med mera samt parkmark för trädplantering, ridstig, motionsspår och fördröjning och rening av dagvatten ska kunna anläggas inom området.

Planen bidrar till att förbättra grönstrukturen och tillgängligheten för människor. Genomförande av planförslaget innebär att ytterligare mark för rekreation utvecklas och att dagvattenfördröjning och rening säkerställs.

Idrottsplatsen kan innebära en störning för boende i närheten. Visuellt och ljudmässigt förändras landskapet och trafiken kan upplevas som en störning.

Att jordbruksmark omvandlas till idrottsplats är en konsekvens av beslutet att Lunds universitetssjukhus ska flyttas till Smörlyckan där idrottsverksamhet pågår idag. Sjukhuset är ett viktigt samhällsintresse och dess föreslagna placering på Smörlyckan får oundvikliga konsekvenser.

Detaljplanens syfte står emot det allmänna intresset att bevara jordbruksmarken. Konsekvenserna för jordbruksmarken är att den minskar.

Planförslaget minimerar de negativa konsekvenserna genom att idrottsytorna är effektiva och kompakta, att restriktioner sätts på bebyggelse och belysning samt att fördröjning och rening av dagvatten ska anläggas. Genom att idrottsplatsen endast kan innehålla begränsad bebyggelse förblir marken obebyggd och i viss mån reversibel. Marken skulle till viss del kunna återgå till odling.

Konsekvenser för fysisk miljö

Riksintressen

Sammantaget bedöms inte planförslagets genomförande medföra någon betydande påverkan på något riksintresse.

De nya idrottsytorna i den aktuella detaljplanen kan bli reversibla och marken ska delvis kunna återgå till odlingsbar mark i framtiden. Grundläggning av byggnader får huvudsakligen endast ske med plintar och därmed blir det möjligt att återställa marken än om det anläggs betongplattor på marken.

Konsekvenser

Planen är positiv för rekreation och rörligt friluftsliv genom att parkytorna utökas med idrottsytor, läplanteringar och våtmark. Totalt ökar rekreationsytorna, idrottsområde och parkmark, med cirka 8 hektar.

Huvudskälet till att ta i anspråk jordbruksmarken och omvandla den till en idrottsplats är ersättningen av idrottsytor för att ge plats till ett nytt sjukhus. Jordbruksmark tas i anspråk för att ersätta idrottsytor på Smörlyckan, som i sin tur kommer att bebyggas med ett nytt sjukhusområde.

Med ovanstående som utgångspunkt har Lunds kommun gjort bedömningen att det ur ett markhushållningsperspektiv är motiverat att omvandla jordbruksmarken till en idrottsplats och parkmark.

Kulturhistoriskt intressant miljö

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra någon betydande påverkan på riksintresset Lunds stad.

Landskapsbild

Landskapsbilden förändras genom läplanteringar kring och belysning inom idrottsplatsen.

Grönstruktur och offentliga rum

Grönstrukturen kommer att utökas med gröna rekreationsytor i form av idrottsplats med möjlighet till motionsspår och ridstigar samt våtmark.

Natur och biologisk mångfald

Planområdets avsaknad av natur ändras till idrottsplats med läplanteringar och våtmark. Våtmarken och läplanteringarnas vegetation ger möjlighet till ökad biologisk mångfald inom planområdet.

Mikroklimat

Idrottsplatsens placering i det öppna landskapet innebär att området kommer att vara utsatt för mycket vindpåverkan. Läplanteringarna är viktiga för idrottsplatsens funktion. Den föreslagna idrottsplatsens läplanteringar och planteringar för att skydda omgivningen från ljus har ännu inte studerats.

Läverkan och skuggning av dessa trädplanteringar bedöms inte vara ett problem inom själva idrottsplatsen eller omgivningarna.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte medföra att gränsvärdena överskrids.

Konsekvenser

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Lunds kommun.

Vattenkvalitet

Planområdet ingår i huvudavrinningsområdet Höje å.

Målet att uppnå miljökvalitetsnormerna påverkas inte negativt av planen. Planområdets utbyggnad av våtmark kommer att bidra till att vattnet förbättras.

Ett genomförande av detaljplanen och föreslagna åtgärder leder till att möjligheterna att uppnå MKN för vatten inte försämras under förutsättning att föreslagna dagvattenanläggningar anläggs och sköts för att bibehålla sin renande förmåga. Människors hälsa och säkerhet bedöms därför inte påverkas.

Dagvatten

Dagvatten och åkervatten kan hanteras inom planområdet. En anlagd dagvattenfördröjning/våtmark inom parkmark har föreslagits. Dagvatten och åkervatten kan fördröjas så att det inte påverkar områden nedströms negativt.

Utredning med föroreningsberäkningar för planområdet är inte gjord. Det kommer att göras en dagvattenutredning inför granskning som anger mängder och föreslår utformning av dagvattenfördröjningsanläggningen. Slutsatserna av beräkningarna kan bli att dagvattnet kommer att renas så att föroreningsbelastningen på recipienten samt på omgivande mark kommer att bli oförändrad. Det innebär förhoppningsvis att möjligheterna för recipienten att uppnå miljökvalitetsnormerna inte bedöms försämrats med anledning av exploateringen.

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Risker

Farligt gods

Planförslaget är lämpligt utifrån riskhänsyn eftersom planområdet inte ligger inom uppmärksamhetsavstånd.

Buller

Gällande riktvärden kan innehållas för idrottsplatsen inom planområdet.

Markradon

De övergripande radonmätningar som utförts visar att området betraktas som nästan högriskmark varför byggnader ska utföras radonsäkrade.

Förorenad mark

Bedömning har gjorts att massbalans kan uppnås och att jordmassor kan hanteras lokalt inom planområdet.

Vid en exploatering av området kommer delar av den befintliga matjorden i området att flyttas till andra delar av planområdet för att förstärka odlingsmöjligheterna där och på det sättet tillvarata den matjord som finns inom bollplanerna. Provtagning av jorden ska göras inför granskningsskedet. Om jordmassorna i planområdet betecknas som rena kan de användas fritt.

Skyfall och översvämning

En skyfallsutredning ska tas fram i granskningsskedet. Byggnader ska placeras på ett sådant sätt att det inte ska finnas några risker vid en skyfallssituation.

Planförslaget kommer inte att öka risken för översvämningar utan motverka översvämningar för befintlig bebyggelse.

Sociala konsekvenser

Sociala konsekvenser av planförslaget är t ex att fotbollsklubben som förväntas flytta sin verksamhet från Smörlyckans idrottsplats till denna nya idrottsplats kan få ett nytt upptagningsområde. Några aktiva idrottare får längre resväg och några får kortare resväg till träning och matcher. Nya samarbeten kan uppstå på grund av att olika idrotter samverkar.

Under samrådstiden planeras för diskussionsmöten/workshops med både flera olika experter och ungdomar/barn från olika grupper om framtida idrottsplats och om vilka idrotter som kan blandas.

Dessutom kommer möten på plats så kallade "planpromenader" erbjudas med riktade inbjudningar till sakägare intill planområdet.

Barnperspektiv

När planförslaget har arbetats fram har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Barn berörs av planeringen eftersom en ny idrottsplats förändrar barnens miljö och hur de tar sig till sin idrottsverksamhet.

Inom planarbetet och samrådstiden kommer samråd/workshopar genomföras med experter och med barn.

Det bedöms kunna skapas goda möjligheter för lösningar som beaktar barnens bästa inom den nya idrottsplatsen. En konsekvens av denna nya idrottsplats är att parkmark, lekplatser, spontanidrott och motions slingor kan kopplas till idrottsplatsen på ett positivt sätt.

Konsekvenser

I utredningar för omlokalisering av befintliga idrottsverksamheter på Smörlyckan har barnets bästa beaktats utifrån bland annat hur många barn som bor inom cykelavstånd till de nya föreslagna idrottsplatserna i hela Lund. Beräkningar har gjorts för alla barns tillgång till en idrottsplats, både befintliga som bevaras och nya. Med alla de nya föreslagna idrottsplatserna ökar andelen barn inom en kilometer från idrottsplatserna från 35% till 43%, andelen barn inom två kilometer från en idrottsplats ökar från 84% till 90%. Utvärderingar har även gjorts på upptagningsområden med olika socioekonomiska förutsättningar för att särskilt säkerställa att barn från familjer med sämre sociotekniska förutsättningar får goda förutsättningar att utöva idrott som fritidsaktivitet.

Gång- och cykeltrafiken kommer att prioriteras inom planområdet. Trafikplaneringen för området innebär att angöring och parkering i området kommer att ha låga trafikmängder och att trafik kommer att ske på de gåendes villkor. Gång- och cykelförbindelser i och i anslutning till området gör det lätt att ta sig till och från närliggande stadsdelar och skolor.

Lunds kommun har ambitionen att i framtiden nå Trygghetscertifiering av idrottsplatser i Lund.

Service

Den nya idrottsplatsen ligger inom räckhåll för flera skolor, Fäladsskolan, Backaskolan samt Fäladsgården. För de som idrottar kommer det att finnas en hel del kommersiell service i närområdet.

Tillgänglighet

Genomförandet av detaljplanen innebär att lagens krav, på att byggnader och kvarters ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, kan uppfyllas. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att utföras prövas i samband med lov och startbesked för bygg- och markarbeten.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Avstyckning av befintlig fastighet till egen fastighet för kvartersmarken är möjlig. Allmän plats kan komma att överföras till en kommunal fastighet. Med ansökan om avstyckning följer lantmäterikostnader.

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Lund

Ole Kasimir
Stadsplaneringschef

Astrid Avenberg Rosell
planarkitekt