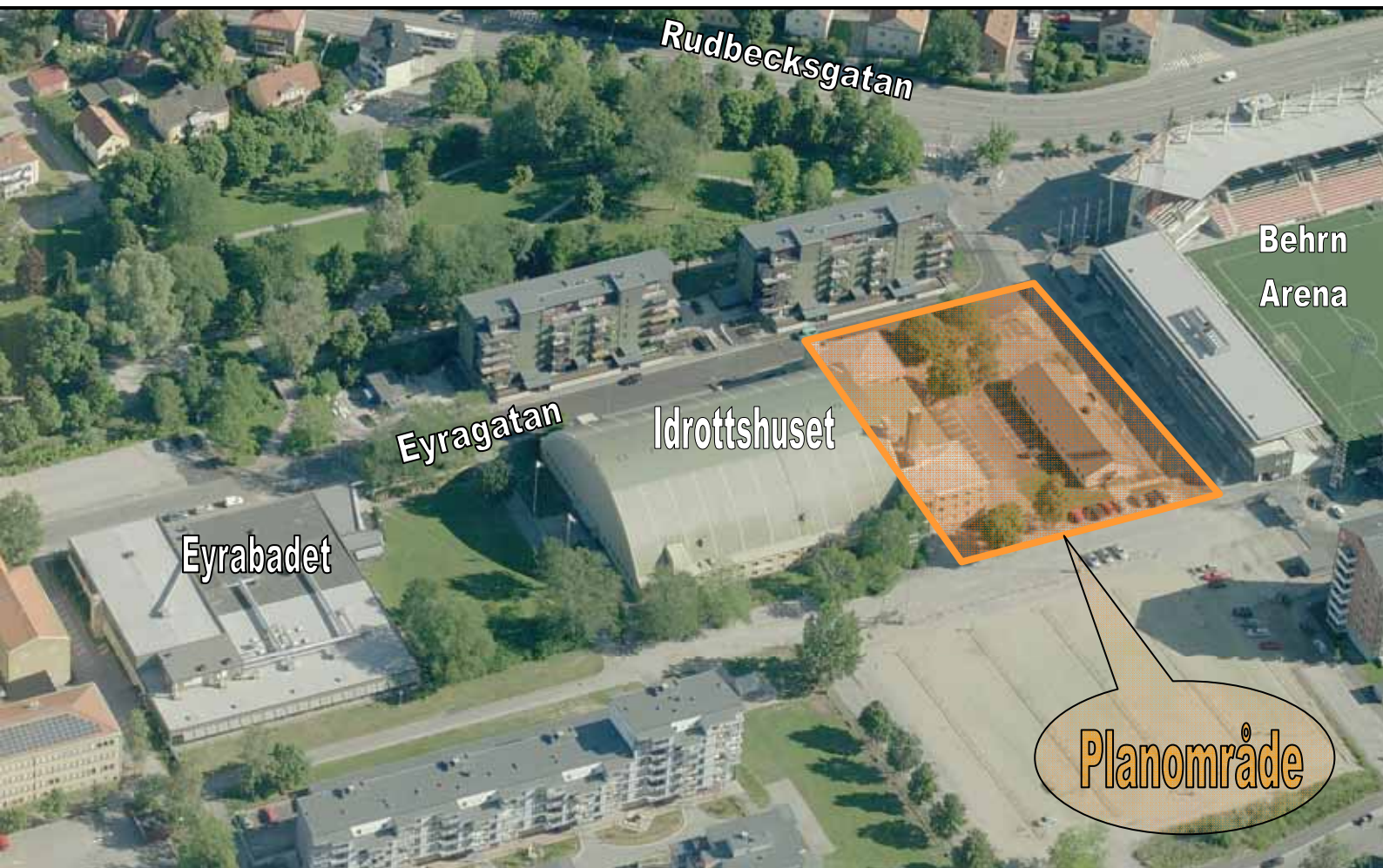




Stadsbyggnad  
ÖREBRO

Planbeskrivning  
2010-05-10  
UTSTÄLLNING

Bn 2705/2009



# Detaljplan för **Idrottshuset** **Nikolai 3:272** i Nikolai församling Örebro kommun

BN 2705/2009

Samrådstitid: 2010-02-26– 2010-04-16  
Utställningstitid: **2010-05-31– 2010-06-28**

Handläggare: Ulf Nykvist tel. 019-21 14 08, [ulf.nykvist@orebro.se](mailto:ulf.nykvist@orebro.se)

Stadsbyggnad, Örebro kommun

Box 33400  
701 35 Örebro

Stadsbyggnadshus I  
Åbylundsgatan 8 A

019-21 10 00 kundtjänst  
019-21 15 63 fax

stadsbyggnad@orebro.se  
www.orebro.se

## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Genom detaljplaner regleras markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplaner, som ser ut som en slags karta, innehåller juridiskt bindande bestämmelser för var man får bygga, vad byggnader och markområden skall användas till, byggnadshöjder, byggnaders utformning med mera. Byggrätten i detaljplanen anger den maximala grad av bebyggelse som tillåts på en plats. Örebro består av ett lapptäcke av detaljplaner som reglerar vad som får byggas var.

Mer information om hur detaljplanen arbetas fram finns under:

<http://www.orebro.se/1316.html>

I arbetet med denna plan har vi nu kommit till:

				↓			
Initiativ	Plan-program	Plan-arbete	Samråd	Utställ-ning	An-tagande	Över-klagande	Laga kraft

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planens syfte	3
Tidigare ställningstaganden	3
Förutsättningar	5
Förändringar	6
Miljökonsekvenser	8
Plankarta	11
Genomförandebeskrivning	19
Fastighetsförteckning	21
Idrottshuset-	
En kulturhistorisk beskrivning	23
Samrådsredogörelse	27

# PLANBESKRIVNING

Detaljplan för  
**Idrottshuset**  
**Nikolai 3:272**  
i Nikolai församling  
Örebro kommun  
Stadsbyggnad Örebro  
Den 10 maj 2010

## HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser samt denna beskrivning med samrådsredogörelse, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att justera byggrättens läge och höjd för tillbyggnad av Idrottshuset. Handel och kontorsändamål kompletterar idrottsändamålet.

## LÄGE

Planområdet omfattar del av Idrottshuset och markområde österut inom Eyrafältet.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen för Örebro kommun antagen av kommunfullmäktige 2010-03-24.



## Planprogram för Eyrafältet

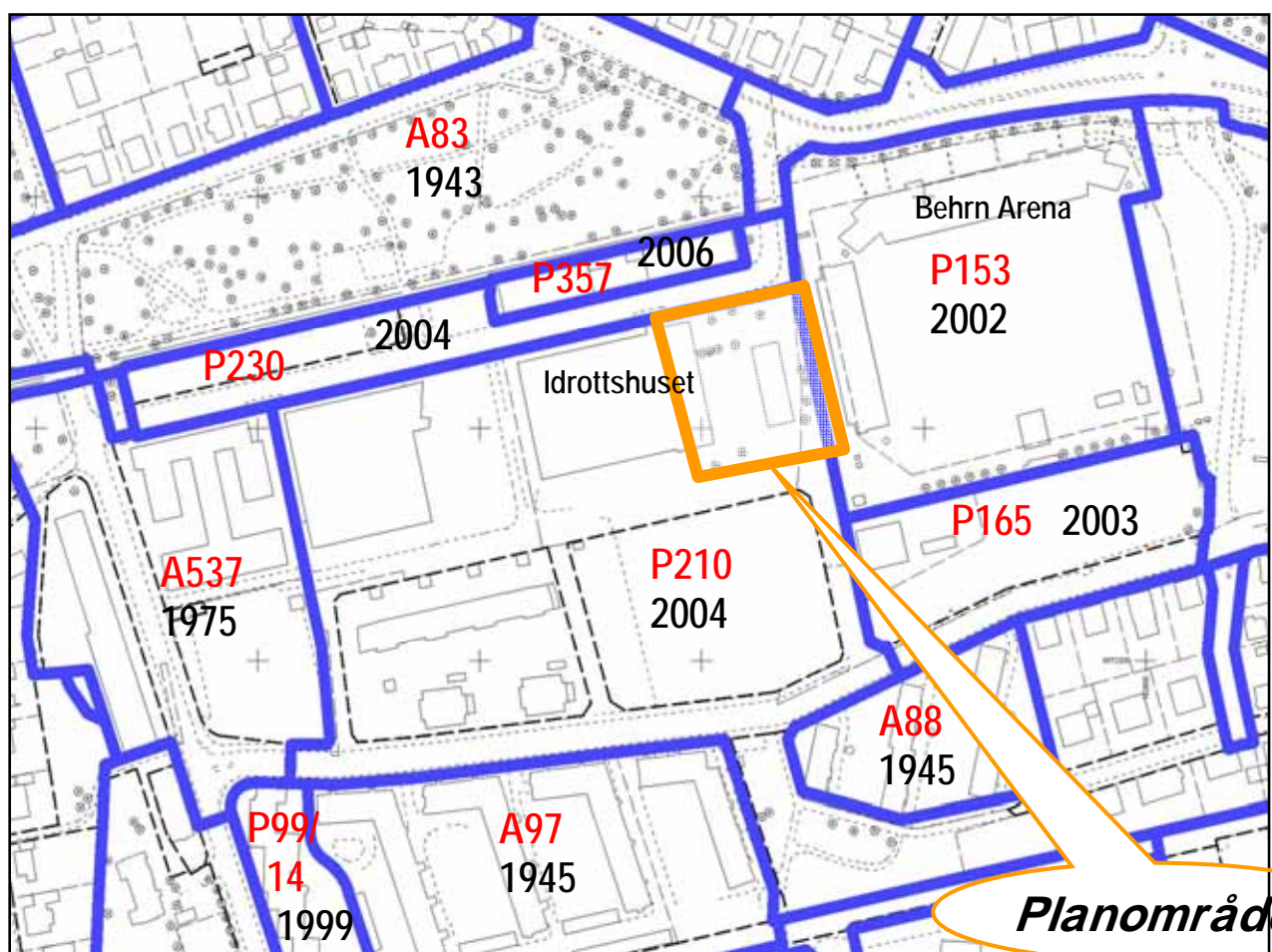
Planprogram för Eyrafältet med samrådsredogörelse tillstyrktes av kommunstyrelsen 2002-04-09 och överlämnades till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

”Planprogrammets syfte är att visa Eyrafältets framtida innehåll och struktur. De centrala sportanläggningarna Eyrabadet, Idrottshuset, Eyravallen och Vinterstadion avses behållas och utvecklas, kompletteras med bostadsbebyggelse och fungerande trafikanläggningar”.

## Detaljplaner

Eyrafältet omfattas av detaljplaner från 2002, 2003, 2004 och 2006. Eyrafältets planområde får användas för idrottsändamål med en flexibel byggrätt.

Detaljplanerna från 2002-04 omfattar Behrn Arena och första etappens bostäder.



## Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Enligt 5 kap. 18§ i plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om en detaljplan, som avser användning av mark, vatten och andra resurser, ger en betydande påverkan på miljö och hälsa. En bedömning ska göras i ett tidigt skede om detaljplanen medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller

hushållning med mark och vatten och andra resurser och därmed om en MKB ska göras eller ej. Vid bedömning har följande aspekter beaktats:

- nuvarande miljöbelastning på platsen
- effekter på mark, vatten, luft, biologisk mångfald, kulturmiljö, social miljö och landskapsbild om planen genomförs
- effekter på hushållning med naturresurser
- effekter på människors hälsa och säkerhet
- effekter på ljusförhållanden och lokalklimat

Planförslaget bedöms ej medföra en betydande miljöpåverkan i den betydelsen som avses i lagen och behöver därför inte innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

Checklista för behovsbedömning är godkänd på delegation för byggnadsnämnden 2010-02-23

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Markägoförhållanden**

Idrottshuset med omgivande mark ägs av Örebroporten Fastigheter AB

### **Mark och vegetation**

Marken är relativt plan, ca +12. Eyrafältet har en vildvuxen vegetation som behöver ses över och ges en genomtänkt planering, särskilt på kvartersmark. Träd behöver mätas in och värderas i den fortsatta planeringen. Marken består av lera som vilar på morän. Lerans mäktighet varierar mellan 3 till 9 m. Byggnader inom området torde grundläggas med pålar, som slås till fast botten.

Länsstyrelsen meddelar att någon arkeologisk utredning eller undersökning inte behöver utföras inom planområdet.

### **Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse**

Idrottshuset är kulturhistoriskt värdefullt och omfattas av 3 kap. 12 § plan- och bygglagen. Skydds- och varsamhetsbestämmelser finns i gällande detaljplan. Se även kulturhistorisk beskrivning.

### **Gator och trafik**

Eyrafältet har kompletteras med tvärförbindelser och andra körvägar för att möta den nya planeringen.

Trafikmängden på omgivande gator kommer att förändras när området är färdigt. Rudbecksgatan trafikeras idag av 25-27.000 fordon/dygn, Eklundavägen ca 7.000 fordon/dygn och Restalundsvägen ca 1.000 fordon/dygn.

Tvärförbindelse finns mellan Idrottshuset och Behrn Arena. Denna ligger på tomtmark och är ingen allmän gata. Den kan därför stängas av vid behov som större arrangemang.

Eyragatan är angöringsgata för Eyrabadet, Idrottshuset, Behrn Arena och bostäder. Angöring och parkering mm finns också söder om Idrottshuset.

### **Teknisk försörjning**

Befintliga ledningssystem utnyttjas.

Vatten- och avloppsledningar finns i Eyragatan och passerar i nord-sydlig riktning väster om Idrottshuset. Området är försörjt med fjärrvärmeledningar. Transformatorstationer finns söder och öster om Idrottshuset.

## **FÖRÄNDRINGAR**

### **Allmänt**

Eyrafältet inklusive Sveaparken utgör tillsammans ett 1,2 km öst-västligt stråk. Visionen är att denna för örebroarnas unika tillgång mitt i staden utnyttjas bättre och vidareutvecklas till ett grönt aktivitetsstråk med ett brett utbud av idrottsanläggningar, bostäder och parker.

I likhet med planprogrammet föreslås ett samlat sportfält inom Eyrafältet. Eyrafältet är centralt beläget och på en relativt begränsad yta kan många idrottsevenemang genomföras. Många besökare går, cyklar eller åker buss till anläggningarna. Inom en radie av 1,5 km ligger 19 skolor vilka är stora nyttjare av Eyrafältet. Inom radien finns ca 25 000 boende varav ca 2 700 barn (5-16 år). Eyrafältets roll som evenemangsområde kan utvecklas.

### **Idrottshuset**

Idrottshuset är byggt 1946 och har stort kulturhistoriskt värde.

Se kulturhistorisk beskrivning. En planbestämmelse införs för gestaltungsfrågor.

Nybyggnaden innebär att den gamla sporthallen kan bevaras intakt.

Idrottshuset har ett stort behov av renovering och modernisering för att möta dagens funktion som elitarena för inomhusidrotterna.

Förslaget utgår från att Idrottshuset bevaras enligt gällande detaljplan men att den östra delen med kontorslokalerna i tre våningar får ersättas med en nybyggnad.

Kontorslokalerna bedöms inte ha det kulturhistoriska värde som övriga delar.

Förslaget innebär att Idrottshuset byggs till österut med en sidoförskjutning och en smal byggnad som länk mellan det gamla och det nya. Länken innehåller trapphus och lokaler som sammanbinder byggnaderna. Den nya sporthallen får en storlek som rymmer två handbollsplaner. Hallen är flexibel och kan installeras med mobila läktare ca. 2500 sittande åskådare får plats. Hallen ligger en våning upp och bottenvåningen planeras för kommersiella lokaler, parkering och omklädningsrum för idrotten. En entrébyggnad läggs mot Eyragatan och förgårdsmarken används för utrymme för besökande till idrottshallen och lokalerna i bottenvåningen, exempelvis cykelparkering.

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten till området har förutsättningar att förbättras med föreslagna trafikåtgärder. Bebyggelsen och marken skall vara tillgängliga för personer med funktionshinder. Särskilt viktigt blir detta för idrottsanläggningarna.

Angöring för rörelsehindrade föreslås i anslutning till entrépunkter.



Tillbyggnad  
av Idrottshuset

Sveaparken

Behrn  
Arena

Eyragatan

Idrottshuset

Lings  
plan

Restalundsvägen

0 10 20 30 40 50M

Nya bostäder  
Örebrobostäder

Illustration  
Idrottshuset

## **Gator och trafik**

Infrastrukturen för biltrafik och gång- och cykeltrafik är klarlagd i gällande detaljplaner. Ingen förändring föreslås. För tomtmarken runt Idrottshuset blir det viktigt att den planeras omsorgsfullt för att angöring, parkering för bilar och cyklar mm skall fungera så bra som möjligt.

Räddningsväg på kvartermark skall finnas runt Idrottshuset. Räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning vid utrymning.

## **Parkering**

En förutsättning i planeringen är att Eyrafältets centrala läge innebär att de flesta besökarna vid matchtillfällen tar sig hit cyklande, gående eller med buss.

De internationella förbunden FIFA/UEFA rekommenderar att var sjätte åskådare bör ha p-plats samt gångavstånd maximalt 1500 m. För Behrn Arena betyder detta ca 2000 p-platser. Hela cityområdet med ca 3000 p-platser tillgängliga för allmänheten kan räknas in inom gångavståndet.

Behovet av bilparkering skall lösas för vardagsbehovet för idrottsanläggningarna. Eyragatan är ombyggd med dubbelsidig parkering.

Förslag finns att frigöra källaren under Idrottshuset för garage. Vidare planeras för ca. 20 bilplatser inom tillbyggnaden av Idrottshuset. Dessa skall primärt täcka p-behovet för de kommersiella lokalerna. Söder om Idrottshuset finns möjlighet att anordna ca. 60 bilplatser. Lings plan mellan Idrottshuset och Eyrabadet kan anordnas som en flexibel torgyta även för parkering. Totalt kan minst 150 bilplatser anordnas vilket bedöms tillräckligt för vardagsituationen.

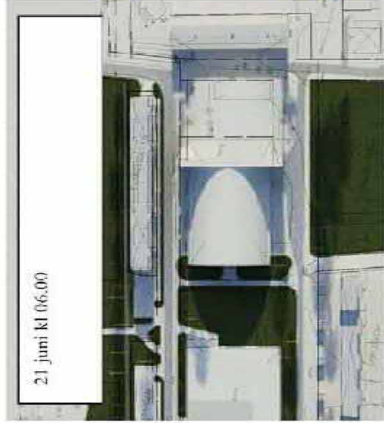
## **Gång- och cykeltrafik**

De stora gång- och cykelstråken tangerar Eyrafältet längs Rudbecksgatan och Eklundavägen. Tvärs igenom området finns gång- och cykelväg mellan Eyrabadet och Idrottshuset. En komplettering till dessa föreslås längs tvärförbindelsen mellan Idrottshuset och Behrn arena. Större ytor för cykelparkering behövs vid Idrottshusets entréer mot Lings plan och vid Eyragatan norr om Idrottshusets tillbyggnad.

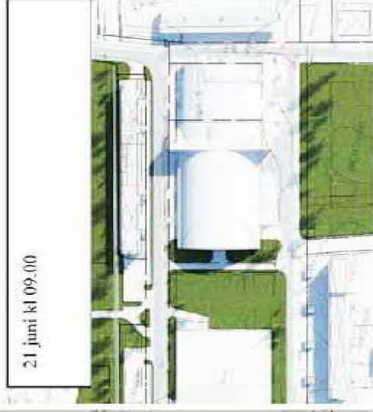
## **Miljökonsekvenser**

Idrottshuset är kulturhistoriskt värdefullt. Tillbyggnaden skall anpassas till miljön. Den sammanbindande länken utformas besläktad med ursprungsvolymen. En planbestämmelse införs. Viss negativ påverkan på det kulturhistoriska värdet när kontorsdelen ersätts. Gamla sporthallen kan bevaras intakt och renoveras vilket innebär viss kompensation av negativ påverkan. En solstudie (se figur) har gjorts som visar att tillbyggnadens påverkan på omgivningen blir marginell.

Vid större publikevenemang blir ofta omkringliggande bostadsgator belastade med parkerade bilar. Detta sker dock endast vid vissa tillfällen och under begränsad tid och bör kunna accepteras. Ett större samnyttjande av befintliga ytor för parkering bör eftersträvas. Landstigets markparkering (kvällar och helger) är ett sådant exempel. Det centrala läget gör också att de större P-anläggningarna i city föreslås marknadsföras vid vissa tillfällen. De allmänna p-platserna inom området bedöms dock tillräckliga för vardagsbehovet. De internationella förbunden FIFA/UEFAs rekommendationer kan uppfyllas.



21 juni kl 06.00



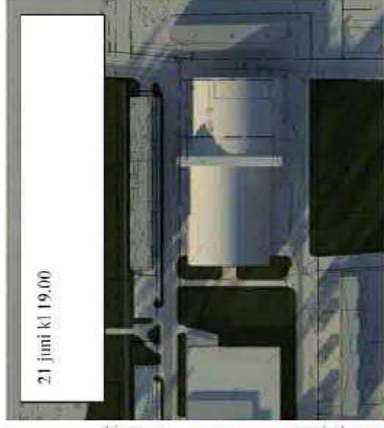
21 juni kl 09.00



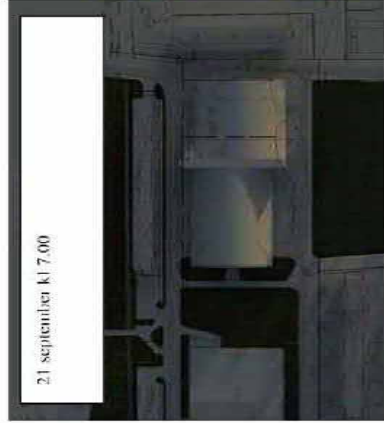
21 juni kl 12.00



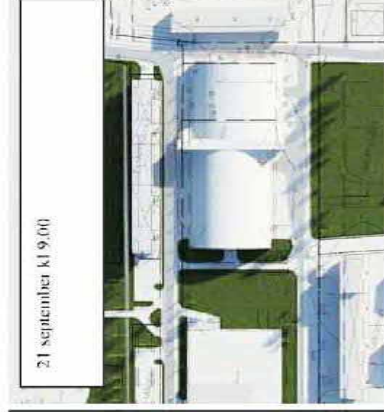
21 juni kl 15.00



21 juni kl 19.00



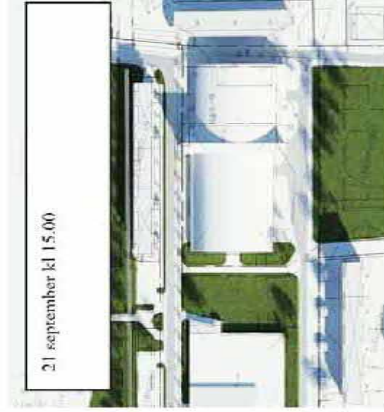
21 september kl 7.00



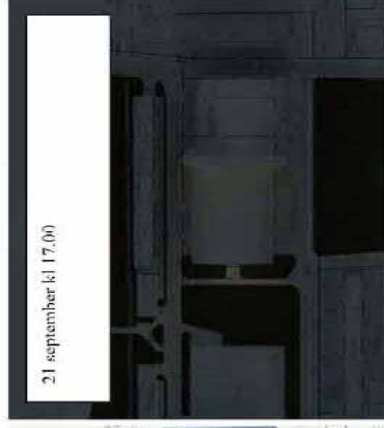
21 september kl 9.00



21 september kl 12.00



21 september kl 15.00



21 september kl 17.00



21 december kl 12.00



# Idrottshuset i Örebro

Solstudier för skisserad tillbyggnad, HB 2010-04-20

Trafiken till idrottsarenorna bedöms inte i nuläget eller framöver, i vardagssituationen innebära någon oacceptabel störning. Antalet parkeringsplatser kommer inte att utökas vilket innebär att trafiken inte bedöms ändras på något dramatiskt sätt.

Ett långsiktigt projekt har startats för att stimulera och underlätta resandet till Eyrafältet med andra färdmedel än bil. Åtgärder som direktbussar till arenaarrangemang, samåkning, cykelvärdar mm studeras. Det stora flertalet cyklar och går till aktiviteterna och cykelparkeringen är ofta otillräcklig. En förstärkning behövs vid de större entréerna. Bussangöring kan ske på Eyragatan, tvärförbindelsen mellan Idrottshuset och Behrn Arena och söder om Idrottshuset.

Dränerade ingrepp under vissa nivåer får ej ske när det gäller grundvattnet. Lokalt omhändertagande/fördröjning av dagvatten (LOD) skall ske vid ny- och ombyggnation. Infiltration är inte möjligt pga markförhållanden. Det är fastighetsägarens ansvar att ta fram förslag på dagvattenhanteringen.

Tillbyggnaden ersätter en parkeringsplats.

Befintliga ledningssystem i omgivande gator utnyttjas. Enskild avloppsledning finns söder om Idrottshuset. En högspänningsledning och fjärrvärmeledning behöver flyttas. Ett nytt läge för transformatorstation föreslås i området. Ledningar kan förläggas i u-område söder och öster om tillbyggnaden.

Utformning anpassas till bebyggelsen i övrigt.

Åtkomlighet för räddningstjänst skall beaktas. Detta är särskilt viktigt med anledning av den stora tillströmningen av publik vid stora idrottshändelser.

Utrymmen för källsortering av avfall skall finnas

Eyrafältets komplettering med bostäder med olika upplåtelseformer och lokaler bedöms positivt sett både från ett samhällsekonomiskt perspektiv med attraktiva centrala bostäder och från ett miljö- och folkhälsoperspektiv med korta cykelavstånd, trygghet och säkerhet inom området etc.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Detaljplanens genomförandetid är fem år.

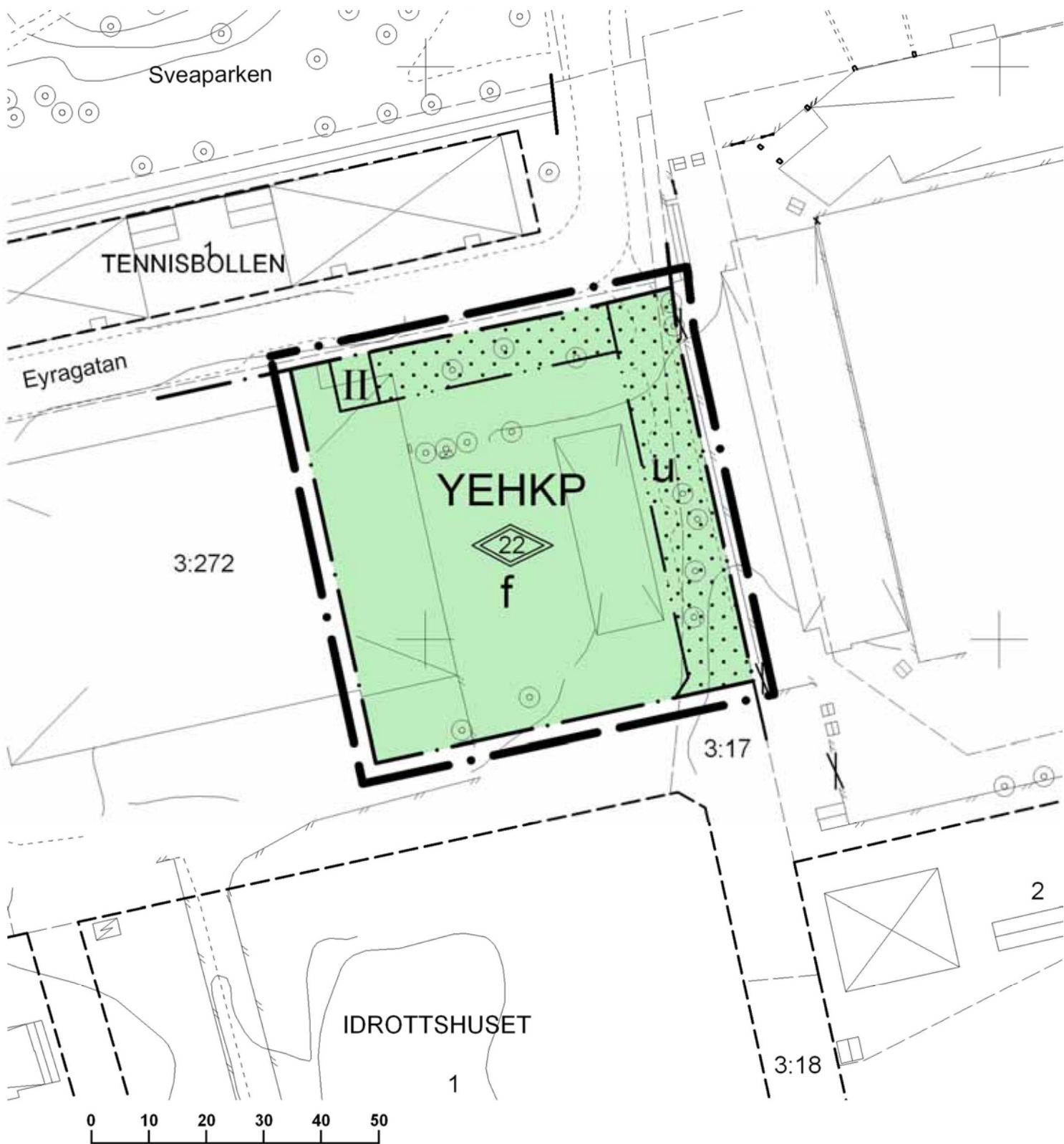
I övrigt se genomförandebeskrivning.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Utöver undertecknad har Eva Fransson medverkat i kulturhistoriska frågor, Annika Kensén i mark- och exploateringsfrågor och Terttu Nilsson som karttekniker.

Bebyggelseförslag har på uppdrag av Örebroporten tagits fram av Clarus Arkitekter AB

Ulf Nykvist  
planchef



Detaljplan för  
**IDROTTSHUSET**  
**Nikolai 3:272**  
i Nikolai församling

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen hela området.  
Endast angiven användning är tillåten.

### GRÄNSER



Planområdesgränsen redovisas 3 m utanför området.



Användningsgräns



Egenskapsgräns

### Kvartersmark



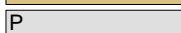
Transformatorstation



Handel



Kontor

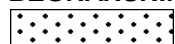


Parkering



Idrott/publika evenemang

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE



Marken får inte bebyggas

u

Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

### Dagvatten

Dagvatten från parkeringsplatser, uppställnings- och körytor och därmed jämförliga ytor skall renas enligt, av Tekniska nämnden, senast antagna riktlinjer innan anslutning av dagvattnet får ske till anvisad förbindelsepunkt.

Dagvatten från tak och annat naturligt dagvatten skall tas omhand separat från övrigt dagvatten

Dagvattenåtgärder skall utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än motsvarande maxflöde från den oexploaterade fastigheten.

Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn

### Utformning



Högsta totalhöjd i meter

I

Högsta antal våningar

### Utseende

f

Byggmaterial och kulör skall väljas inom det spektrum som hör till de ursprungliga byggnadernas karaktär.

Vid tillbyggnad eller förändring av Idrottshuset skall stor hänsyn tas till byggnadens kulturhistoriska värde och arkitektoniska gestaltning.

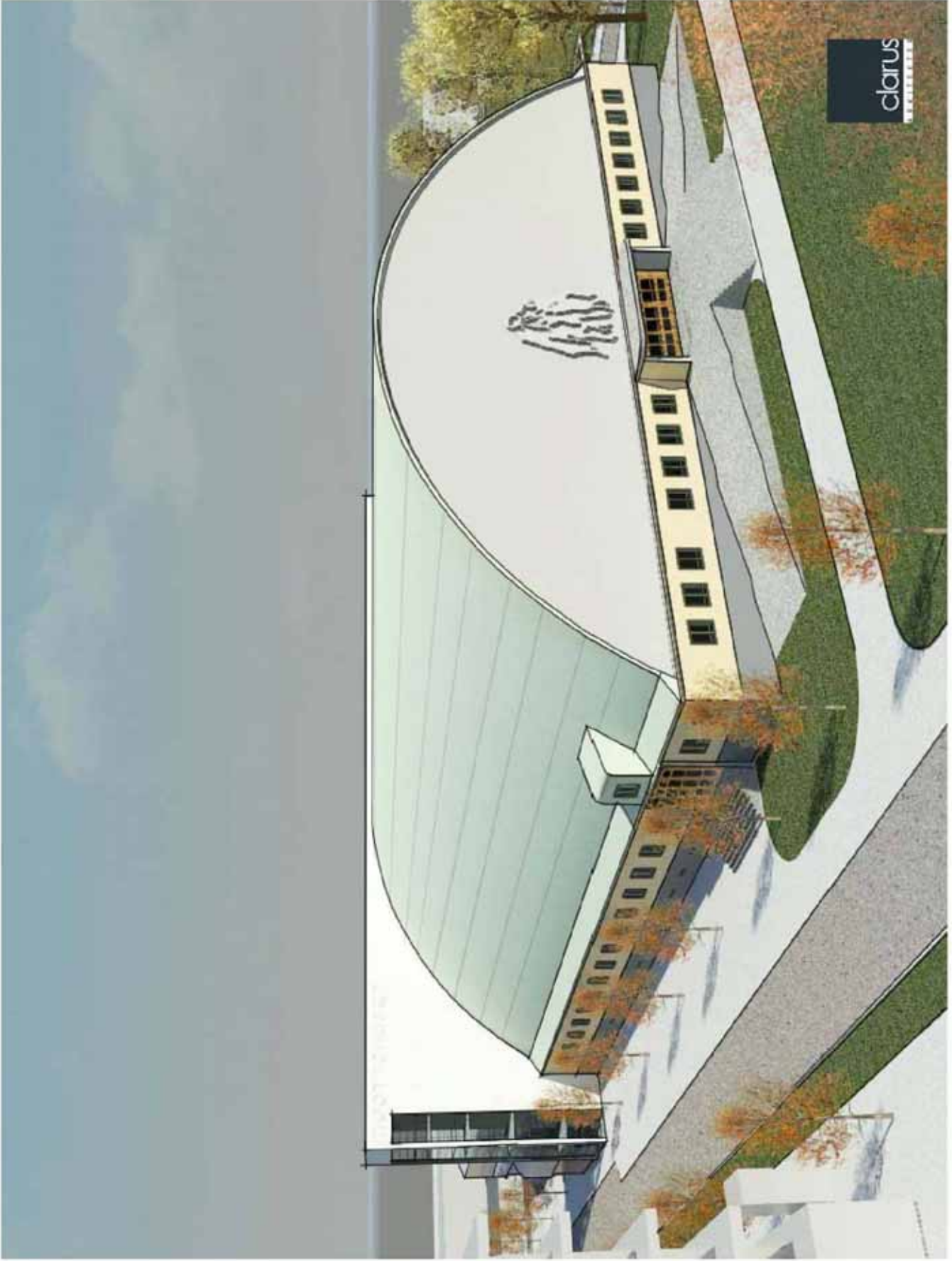
## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft



clarus  
RESIDENCES

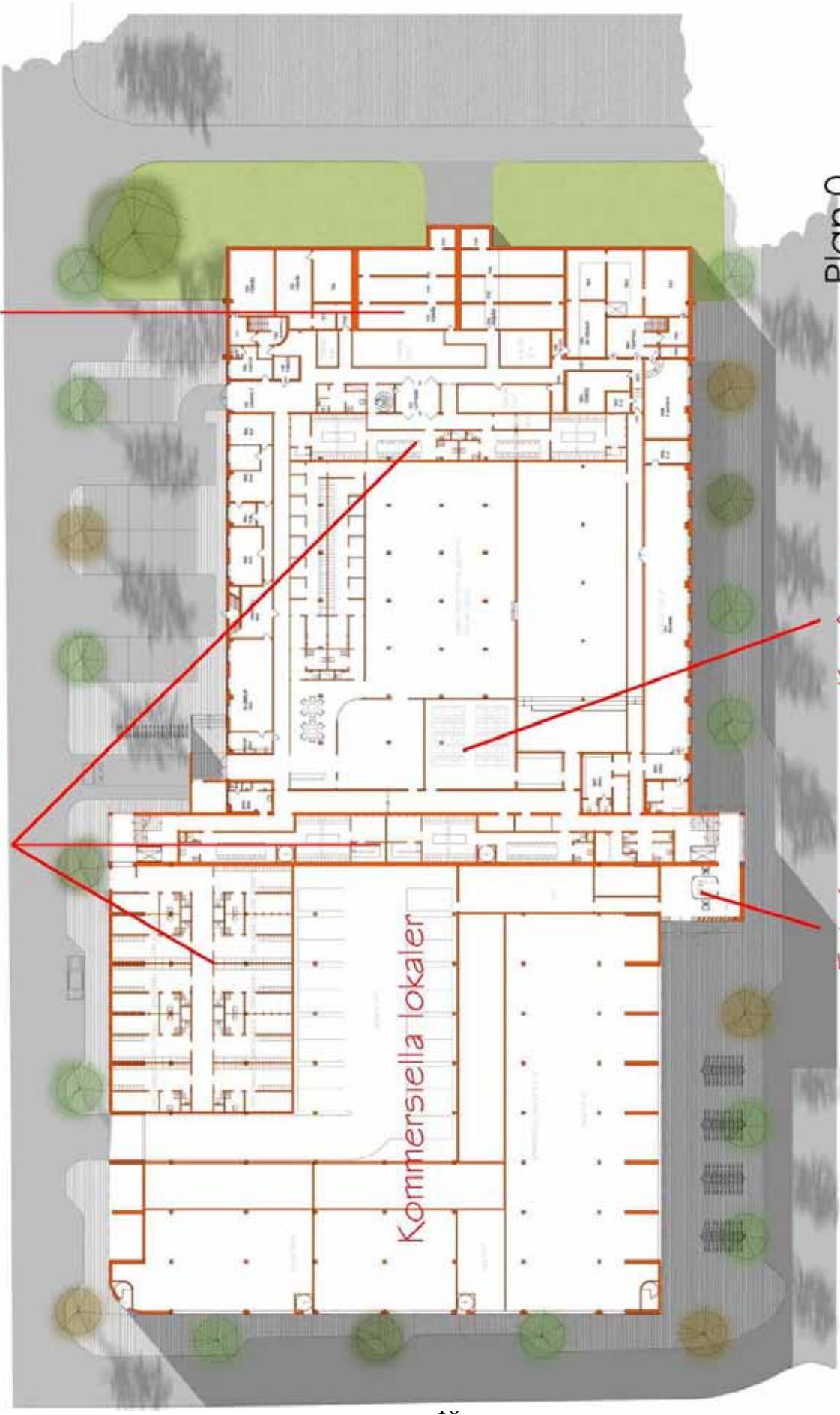


clarus  
ARCHITECTURE



Förråd mm.

Omläding



Plan 0

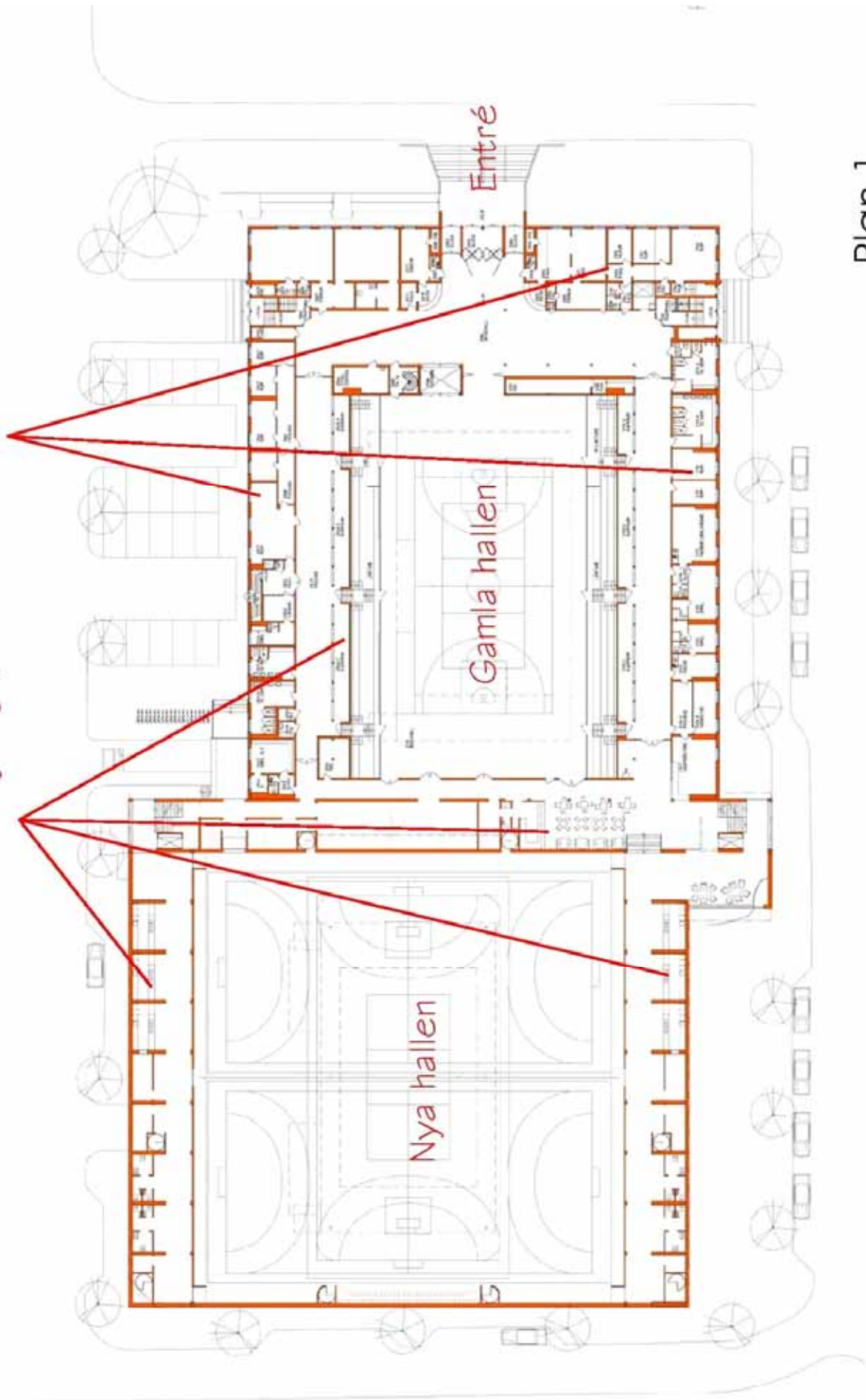
Konferens

Entré

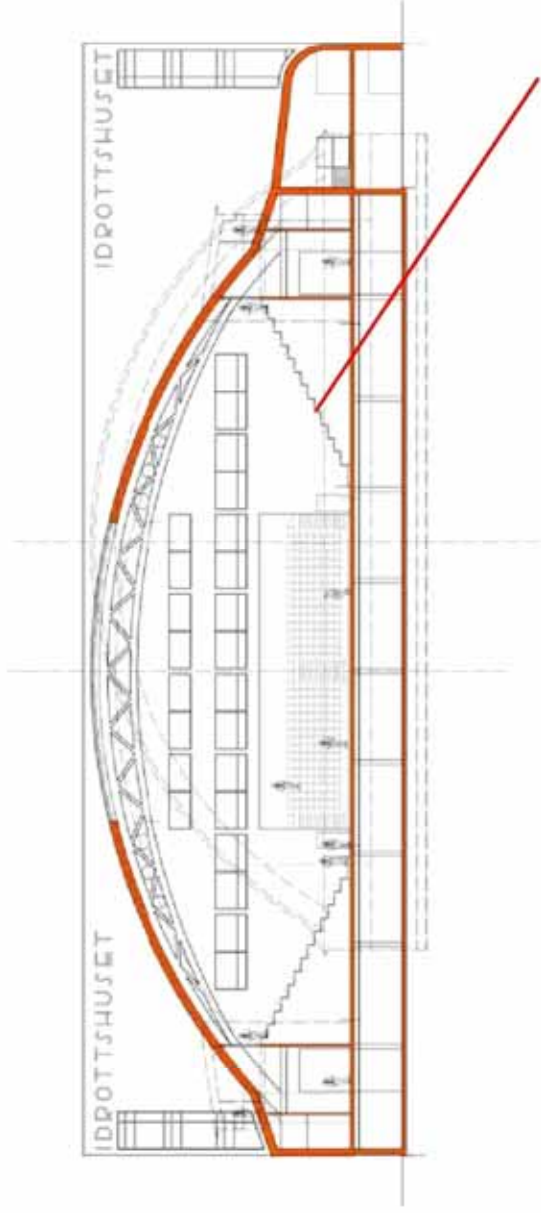
Kommersiella lokaler

Försäljningsytor

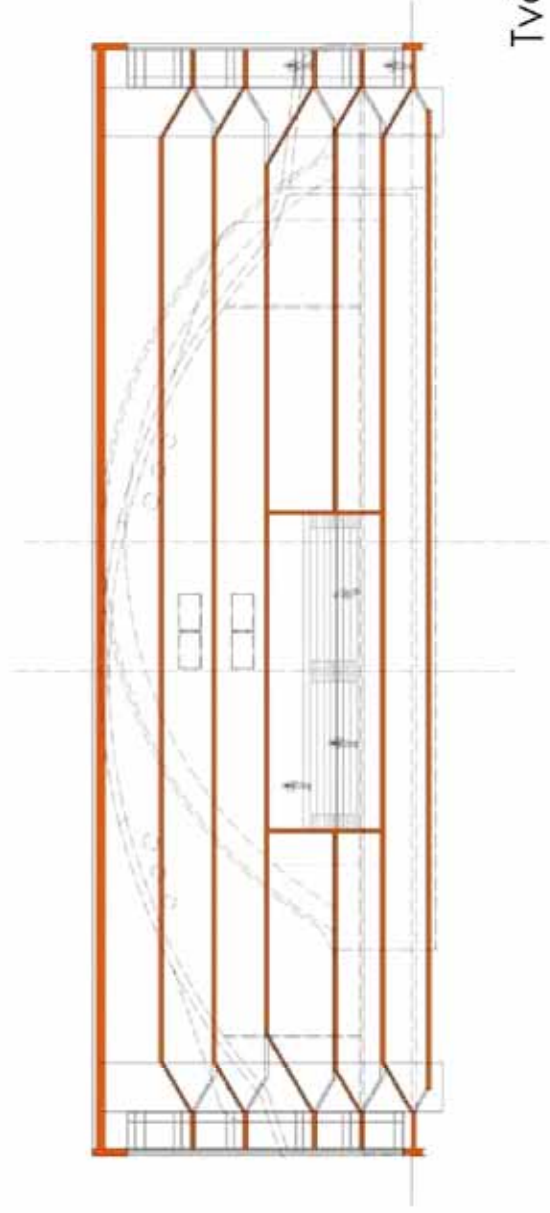
Klubbrum



Plan 1



Teleskopläktare



Tvärsektioner

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Detaljplan för  
**Idrottshuset**  
**Nikolai 3:272**  
i Nikolai församling  
Örebro kommun  
Stadsbyggnad Örebro  
den 10 maj 2010

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att justera byggrättens läge och höjd för tillbyggnad av Idrottshuset. Handel och kontorsändamål kompletterar idrottsändamålet

Organisation

Planen upprättas av Örebro Stadsbyggnad som också författar genomförande-  
beskrivning.

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

Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2010.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om fem år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Området ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp.

### **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

Fastigheter och rättigheter

Berörda fastigheter är Nikolai 3:17 och 3:272. Örebroporten Fastigheter AB äger all mark inom planområdet. Ledningsrätt kan bildas för ledningar.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

Tekniska undersökningar

Fastighetsägaren utför och bekostar samtliga tekniska undersökningar inom planområdet, t ex geoteknisk undersökning.

### Tekniska anläggningar

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

Fastighetsägaren ansvarar för att ta fram förslag på lokalt omhändertagande/fördröjning av dagvatten i samband med tillbyggnad av Idrottshuset.

En ny transformatorstation behövs inom planområdet.

Inom planområdet finns befintliga distributionsledningar för fjärrvärme samt befintliga ledningar för el och tele.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser

Planområdet utgörs endast av kvartersmark. Inga anläggningar inom allmän plats behövs med anledning av detaljplanen.

Fastighetsägaren svarar för samtliga kostnader på kvartersmark inklusive kostnader för flytt av befintliga ledningar.

Annika Kensén  
Exploateringsingenjör



## FASTIGHETSFÖRTECKNING

2010-05-04

Bn 2705/2009

### Fastighetsförteckning till detaljplan för Idrottshuset Nikolai 3:272 i Nikolai församling Örebro kommun

#### FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

**NIKOLAI 3:17** ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

**NIKOLAI 3:272** ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

ÄGARE ENLIGT KÖP  
ÖREBROPORTEN FASTIGH: AB  
BOX 335 20  
701 35 ÖREBRO

#### FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

**EYRAVALLEN 2** SYSTRARNA HERMANSSON AB  
STUREG 6 A  
702 14 ÖREBRO

**IDROTTSHUSET 1** ÖREBROBOSTÄDER AB  
BOX 8033  
700 08 ÖREBRO

**NIKOLAI 3:21** ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

**NIKOLAI 3:238** ÖREBROPORTEN FASTIGHETER AB  
BOX 335 20  
701 35 ÖREBRO

**NIKOLAI 3:329** ÖREBRO KOMMUN  
BOX 30000  
701 35 ÖREBRO

ÖREBROPORTEN FASTIGHETER AB      Tomträtt  
BOX 335 20  
701 35 ÖREBRO

**TENNISBOLLEN 1**

BRF SVEA PARK  
JM AB KOPPARBERGSVÄGEN 8  
722 13 VÄSTERÅS

## Idrottshuset - en kulturhistorisk beskrivning

### Husets tidiga historia

Idrottshuset invigdes den 1 september 1946, efter en lång byggnadstid orsakad av det pågående kriget. Ritningar hade gjorts av arkitekten Georg Arn år 1941 och det första spadtaget hade tagits i april 1942. Redan efter en månad måste arbetet läggas ned på grund av brist på såväl material som arbetskraft, men gick att återuppta efter en kort tid, och genomfördes därefter etappvis efter tillstånd från statliga myndigheter. Förenklningar av de ursprungliga ritningarna måste göras för att sänka entreprenadkostnaderna och för att anpassa till materialbristen i landet. Trots alla motgångar kunde taklagsfest hållas den 14 juni 1945 och invigning ett drygt år senare.

Tomten hade ställts till Örebro idrottsklubbs förfogande av stadsfullmäktige efter beslut i juni 1941. Staden förband sig att anlägga de nödvändiga gatorna, broförbindelserna över Bygärdesbäcken samt vatten och avlopp, och ett lån för byggnationen, räntefritt under 25 år, gavs också. Från staten kom andra medel, efter ihärdigt arbete från politiker och föreningsmedlemmar. (Bl a fick man s k tipsmedel, bidrag via inkomster från det år 1934 förstatligade AB Tiptjänst.) Det var alltså ett bygge som krävde ständiga insatser från de drivande personerna för att vara möjligt att genomföra fullt ut, mycket på grund av att det var ett stort projekt att driva under krigstiden.

Av fotografier att döma var byggnaden inte helt färdigställd vid invigningen. Vissa kompletteringar gjordes successivt, bl a utsmyckningen av fasader och av väggar och tak i stora hallen.

År 1963 övertogs Idrottshuset av Örebro stad genom den nyinrättade idrottsstyrelsen.

Idrottshuset består av den stora välvda hallvolymen med en tvåvåningsbyggnad kopplad till den östra gaveln, där en gymnastiksal flankeras av mindre lokaler, ursprungligen bl a ett café och lokaler för ungdomsverksamhet. Omdisponeringar har gjorts av de mindre utrymmena under årens lopp, bl a för att få mer tidsenliga omklädnings- och duschutrymmen. De tidvis mycket slitna foajéerna på husets långsidor har också genomgått relativt stora förändringar, framför allt när det gäller ytskikten. Portarna mot Sveaparken har dessutom bytts. I stort sett är det dock ett väl bevarat exempel på 1940-talets byggnad som Örebro har i Idrottshuset.

### Beskrivning av byggnaden

Den bärande konstruktionen utgörs av armerad betong. Grunden vilar på femhundra sju meters betongpålar. Ytterväggarnas betong är klädd med isolerande material - utvändigt med siporex och invändigt med träullsplattor, och är på detta putsad på båda sidor. Bottenvåningen är klädd med gult fasadtegel. Gavlarnas välvda väggytor är putsade. Entrésidan är prydd med en relief centriskt placerad över porten.

Takkonstruktionen består av limträbågar från Töreboda som bärande delar, däremellan ursprungligen lanterniner för dagsljusinsläpp. De yttre rutorna i lanterninerna bestod av splitterfritt trådglass och yttertakets i övrigt var klätt med galvaniserad plåt. Denna sammansättning gav en speciellt profil åt byggnadens

välvda form, men samtidigt en svaghet till konstruktion. Taket byggdes slutligen om 1982. Då togs lanterninerna bort, konstruktionen tätades och isolerades. Utvändigt slätades taket ut i och med att bågarna byggdes in i konstruktionen. En av de arkitektoniska kvaliteterna hos byggnaden försvann i och med detta.

Golven i trappor, förhallar och foajéer belades med cementmosaik, som fortfarande finns kvar. I stora entréhallen lades dekorativa mönster, bl a zodiaken innanför spärrarna vid stora entrén. Andra ursprungliga invändiga material var kalkfärg på väggar i klubbrum, idrottshallar, trappor, kapprum mm, golv i de stora hallarna av 2 tum furu, målat med grön "tennisfärg". Golvet har lagts om ett par gånger, första gången så sent som ca femtio år efter husets invigning. Huvudentrén har ett glasat dörrparti med fyra dörrar, varav de två mittersta med vriddörrar och de övriga vanliga pardörrar. Hela partiet är utfört i trä som fernissats/lackats. Mindre sidentréer finns på långsidorna, ursprungligen av samma material men i sen tid bytta till gröna metallpartier. Innerdörrar i hallen och foajéer är släta och omålade trälamelldörrar (vissa är dock utbytta). I trapphusen till klubblokaler etc sitter en äldre typ av innerdörrar, spegeldörrar.

Stora hallen - byggnadens kärna - har gradänger av armerad betong med fast monterade bänkar helt i trä ("*med ryggsöd*" nämndes det särskilt i festskriften till invigningen 1946). Kortsidan intill huvudentrén är försedd med två balkonger, varav den övre har en rundad utvidgning på mitten, ursprungligen tänkt att fungera som musikläktare. Balkongräckena är utförda i smäckert järnsmide med klassicistiska former. På den norra långsidesläktaren finns ett särskilt radiorum som ursprungligen var försett med en högtalaranläggning. Till den var kopplade "*hypermoderna högtalare*" som var monterade i hallens tak och över ståplatsläktaren på bortre kortsidan. I taket och på gavelväggarna i stora hallen monterades så småningom ljuddämpande plattor av perforerad plywood i klassiska mönster och, ovanför musikläktaren/balkongen, i form av kommunens vapen.

Hallen präglas överhuvudtaget av varma trätytor: bänkarnas trätytor, radiorummets plywoodväggar och framför allt: akustikplattorna i tak och på gavelväggar. Det ger salen en varm karaktär som kan sägas höra till 1940- och 50-talens byggande.

#### Kulturhistoriskt värde

Idrottshuset hör till de tidigare idrottshallarna i landet (Undantag simhallar/badhus och tennishallar, som började uppföras tidigare. Hallar för bollspel mm började byggas vid 1930-talets mitt och fram till 1941 hade tjugo uppförts i landet, tio nya fanns på ritbord och kom så småningom att uppföras, bl a Idrottshuset i Örebro.) Byggnaden markerar också idrottens betydelse i staden: Från 1946 fanns förutom en fotbollsarena med läktare, Eyravallen, och intill den en modern byggnad för inomhusidrott, båda relativt påkostade folkrörelseanläggningar i stadens utkant. I stort sett är huset välbevarat och ett gott exempel på sin tids byggande. Det kulturhistoriska värdet är därmed högt.

### Karaktärsskapande delar

- Byggnadsvolumerna – den välvda hallen med tegelklädd bottenvåning och sidovolum i två våningar, huvudentrén på den västra gaveln med putsat gavelfält och reliefdekor.
- Entréhallen - entrépartiets fyra portar av glas och fernissat/lackat trä, varav två vridörrar och två vanliga pardörrar; golv av cementmosaik med dekorativt mönster, ”kioskvägg” med fönster och karosseripanel samt omålade lamelldörrar
- Stora hallens gradängar och träbänkar, balkonger med smidesdetaljer, radiatorum med omålade plywoodväggar samt akustikplattemönster i tak och på väggar.

### *Källor:*

Festskrift vid invigningen av Örebro idrottshus lördagen den 31 aug. och söndagen den 1 sept. 1946 (Stadsarkivet)

Örebro stadsfullmäktiges protokoll och handlingar år 1942, nr 55

Idrottens miljöer i historiskt ljus, Riksidrottsförbundet och Riksantikvarieämbetet 2003

Bygglovritningar i ritningsarkivet, Örebro stadsbyggnad

Fotografier i Stadsarkivet



Det nyinvigda Idrottshuset. Reliefen över entrén har ännu inte satts upp. Takets ursprungliga utformning syns tydligt. Foto i Stadsarkivet.



Stora hallen. Mönstret av akustikplattor i tak och på gavelvägg döljs delvis av reklam och elektronisk tavla, men ger ändå rummet dess karaktär.



F d kiosk i entréhallen



Entréhallens golv av cementmosaik med mönsterläggning



Publikens huvudentré med ursprungliga vriddörrar



Stora hallen 1946. Mot ståplatsläktaren. Foto i Stadsarkivet.



Stora hallen 1946. Partiet under balkongerna är i sitt ursprungliga skick och reklamen har ännu inte kommit in. Från lanterninerna flödar ljuset ner över golvet. Foto i Stadsarkivet.



Byggnadsnämnden

## **Detaljplan för Idrottshuset Nikolai 3:272 i Nikolai församling, Örebro kommun**

### **Sammanfattning av planförslaget**

Detaljplanens syfte är att justera byggrättens läge och höjd för tillbyggnad av Idrottshuset. Handel och kontorsändamål kompletterar idrottsändamålet.

### **Samrådet**

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden  
26-02-2010—16-04-2010 .

Förslaget har varit utsänt för kännedom och eventuellt yttrande till berörda enligt sändlista för samråd samt till Medborgarkontoret för kännedom.

### **Inkomna erinringar och synpunkter:**

#### **Länsstyrelsen**

Har inga synpunkter eller erinringar på planförslaget.

#### **Brf. Svea Park, Tennisbollen 1**

Godkänns

#### **Fritids- och turistnämnden**

Beslutar enligt förvaltningens förslag.

1. Förvaltningen anser att det är positivt att Idrottshuset renoveras och utvecklas.
2. För att möta det stora behovet av flera tränings- och matchhallar är det positivt att en ny sporthall byggs. Utifrån de intentioner som finns om ett samlat sportfält inom Eyrafältet ser förvaltningen att den valda placeringen fungerar bra i miljön.
3. Idrottshuset har stort behov av renovering och modernisering för att möta de krav på funktion som ställs på en elitarena för inomhusidrotterna. Förvaltningen ser positivt på att man river den östra delen med kontorslokalerna i tre våningar för att bereda plats för en ny byggnad.
4. Förslaget innebär att Idrottshuset byggs till österut med en sidoförskjutning och en smal byggnad som länk mellan det gamla och det nya. Länken innehåller omklädningsrum, kommunikationslokaler m m. som sammanbinder byggnaderna.

Den nya sporthallen får en storlek som rymmer två handbollsplaner.

5. Förvaltningen förespråkar att det befintliga Idrottshuset återskapas i sin ursprungliga karaktär men anpassas efter dagens behov.

6. I förslaget finns en ny entrébyggnad som är placerad mot Eyragatan i den nya länken mellan det befintliga Idrottshuset och den nya sporthallen vilket möjliggör för besökarna att på ett smidigt sätt nyttja Idrottshusets alla faciliteter.

7. Infrastrukturen för biltrafik och gång- och cykeltrafik är klarlagd i gällande detaljplaner. Den tvärförbindelse som finns mellan Idrottshuset och Behrn Arena ligger på tomtmark och är ingen allmän gata. Tvärförbindelsen fungerar dock som en genomfart mellan Eyragatan och Restalundsvägen. Förvaltningen ser det värdefullt att tvärförbindelsen vid ex. matcher och arrangemang kan stängas av för genomfart.

**Kommentar :** Synpunkterna överensstämmer med planförslaget.

### **Nerikes Brandkår**

synpunkter utifrån brandskyddssynpunkt:

Med anledning av att tillbyggnationen av idrottshuset innebär att området förtätas och risken för att få problem med framkomligheten i händelse av brand eller annan olycka ökar måste särskild utredning göras som belyser följande:

- Framkomligheten på närliggande gator i samband med olika arrangemang sommar och vinter, krävs parkeringsförbud på sidogatorna för att acceptabel framkomlighet skall erhållas? Hur hanteras snömassor?
- Flera befintliga och även planerade byggnader, inom och omkring det aktuella området, har sådan höjd att räddningstjänstens stegutrustning är en förutsättning vid utrymning. Kan räddningstjänsten nå berörda fastigheter inom rimlig tid och ställa upp höjdfordonet utan hinder?
- Kommande tillbyggnation av vinterstadion kommer att öka publikkapaciteten för bygganden och på så sätt belasta området med ett högre antal personer. Hur kommer detta att påverka möjligheterna till en säker utrymning samt räddningstjänstens tillträde vid brand eller annan olycka?
- Hur utrymningssituationen samt räddningstjänstens tillträde påverkas vid arrangemang i flera olika arenor samtidigt i händelse av brand eller annan olycka?
- Styrning av publiken vid en utrymning så att inte räddningstjänstens insats försvåras eller hindras.

**Kommentar :** Synpunkterna är väldigt viktiga för arenorna där många personer samlas i byggnaderna. Vi skriver in förutsättningari planbeskrivningen. Eyragatan löper längs Idrottshuset och ger tillgänglighet till norra sidan av Idrottshuset och

bostäder längs gatan. En körväg kommer att finnas på tomtmark runt byggnaden. Här blir det upp till fastighetsägaren att anordna den som räddningsväg.

Vi förutsätter att samråd hålls med räddningstjänsten i samband med projektering och bygglov.

### **Skanska Sverige AB**

Undertecknat bolag är ägare till Skivstången 1 och Eyravallen 1. Vi har sökt bygglov för bostadsproduktion på fastigheten Skivstången 1 och byggnadsnämnden har beslutat om anstånd av lovet tills detaljplanearbetet avslutats. Någon egentlig motivering till detta meddelande anståndet och det inledda detaljplanearbetet har vi inte fått annat än att parkeringsbehovet för området inte är tillgodosett i tillräcklig omfattning.

I nu aktuellt planförslag för Nikolai 3:272 avseende utbyggnad av Idrottshuset försvinner ytterligare cirka 70 st befintliga parkeringsplatser mellan Idrottshuset och Behrn Arena. I planförslaget framgår att kommunen avser att lösa bilparkeringen för vardagsbehovet för idrottsanläggningarna genom att frigöra källaren under idrottshuset för garage för 70 bilar, samt ett parkeringsgarage under planerad tillbyggnad med plats för 20 bilar. Söder om Idrottshuset finns möjlighet att anordna 60 bilplatser.

Detta skall vara tillräckligt enligt kommunens bedömning.

När vi studerat relationsritningar på befintligt Idrottshuset så är vår uppfattning att det är orealistiskt att man med dagens krav och förutsättningar skulle kunna skapa parkeringsplatser för 70 st bilar i befintlig källarutrymmen.

I detaljplanen för Vinterstadion Nikolai 3:15 som vann laga kraft 2008-12-04 finns en hel parkeringsutredning för Eyrafältsområdet. I den framgår bl.a att det skall tillskapas 130 st parkeringsplatser under mark vid Orvar Bergmarks plats samt att man avser att nyttja bandyhallens isyta som parkering för ca 300 st bilar sommartid. Vi vet idag att det inte har byggts 130 parkeringsplatser under Orvar Bergmarks plats och nyttjandegraden av att parkera på en bandyplan som är isbelagd större delen av året är väldigt begränsad. Det är därför inte realistiskt att bygga ut Idrottshuset på bekostnad av parkeringsytor när det inte finns en helhetslösning i området.

En tillfredställande parkeringssituation både för boende och besökare i området är möjlig att skapa genom att bygga ett parkeringshus på fastigheten i korsningen Restalundsvägen och Eklundavägen som i planen skall nyttjas som markparkering för 140 st bilar.

**Kommentar:** I ursprungsritningarna för Idrottshuset fanns garage inritat i källaren, så möjligheten finns. Även om källaren inte skulle ställas om för garage i nuläget så finns även möjligheter att anordna parkering på Lings plan (ytan mellan Idrottshuset och Eyrabadet) som kan bli som en torgyta med flexibel användning. Eyragatan är ombyggd med dubbelsidig parkering för angöring. Totalt kan 150 p-platser anordnas för vardagsbehovet som vi beskrivit. Garaget under Orvar Bergmarks plats minskade till 48 p-platser men ca 110 p-platser kan tillskapas öster och söder om Bandyhallen som ersättning. Byggrätt för utbyggnad av Idrottshuset finns med i gällande detaljplan där vi nu föreslår en justering av byggrätten. Vi tar emot förslaget till

parkeringslösning. Vi kommer att följa utvecklingen framöver och se om vi behöver revidera planerna för Eyrafältet när det gäller bla parkeringssituationen.

## **Miljönämnden**

### Synpunkter

#### *Avfallshantering*

I planbeskrivningen står att utrymmen för källsortering skall finnas. Detta skall skrivas in i planbestämmelserna.

#### *Elektromagnetiska fält*

Ett nytt läge för transformatorstation föreslås i området. Läget för transformatorstationen skall preciseras i plankartan för att få en bra placering där man förhindrar onödig exponering av magnetfält.

#### *Parkering*

I planbeskrivningen står att större ytor för cykelparkering behövs vid Idrottshusets entréer mot Lings plan och vid Eyragatan norr om Idrottshusets tillbyggnad. Miljönämnden anser att områden för cykelparkering skall reserveras och anges i plankartan.

#### *Dagvatten*

Lokalt omhändertagande/fördröjning av dagvatten skall ske för tillbyggnaden av Idrottshuset. Det bör i planen även ges möjlighet att omhänderta dagvatten för befintlig byggnad.

## **Beslut**

- Miljönämnden tillstyrker planförslaget under förutsättning att ovanstående synpunkter beaktas.

**Kommentar :** Synpunkter som förs fram om källsortering och cykelparkering bevakas i bygglovskedet och tas upp i planbeskrivningen. En generell bestämmelse finns om transformatorstation. Frågan löses i projekteringen och bygglovskedet. Planområdet omfattar inte nuvarande Idrottshus. Planbestämmelse om dagvatten finns även i den gällande detaljplanen.

## **E.ON Värme Sverige AB**

Vi har tagit del av detaljplanen för ovanstående område och vill lämna följande yttrande.

Inom Eyraområdet går större distributionsledningar för fjärrvärme som förser fotbollsplanen med markvärme. Där finns även fjärrvärmeledningar som förser en nybyggd flerbostadsfastighet med värme. Dessutom förser denna ledning markvärmen med tillskottsvärme. Dessa är därför viktiga ledningar för bla idrottsanläggningens funktion.

Planförslaget innebär att den mindre ledningen, inte markvärmeledningen, måste flyttas. Den utgår idag från gaveln på gamla idrottshuset som ska rivras och senare överbyggas med ny hall. Nytt läge måste hittas i befintlig källare och en längre kulvertledning med nytt läge måste byggas. Vi ser detta som genomförbart, men

kostnaden kommer att debiteras beställaren av flytten. Detaljplanen avgränsas söderut mitt i vårt ledningsstråk. Vi vill att planen utvidgas söderut till tomtgräns. I detta område vill vi sedan att u-område läggs in som skydd för våra ledningar.

Önskat

u-området finns beskrivet i bifogade skisser (bilaga 1 och 2).

Vi vill att detta justeras och kompletteras i planen.

I övrigt har vi inga synpunkter på planen.

**Kommentar :** Planbeskrivningen och genomförandebeskrivningen kompletteras med informationen. Gällande detaljplan söderut har ett u-område fram till tomtgränsen mot ÖBOs fastighet. Planområdet behöver därmed inte utvidgas.

### **Skanova**

Skanova önskar behålla befintligt nät som passerar i området enligt bifogad karta, men har inget att erinra mot byggplanen

**Kommentar :** Det är upp till fastighetsägaren att ta kontakt med Plledningsägaren för eventuell flytt av ledningarna.

### **E.ON Elnät Sverige**

I planhandlingen finns en kommentar att ny transformatorstation behövs inom planområdet, det är troligtvis så att en station kan komma att behövs beroende på hur belastningen kommer att se ut för anläggningen och då skulle en placering enligt bifogad karta vara lämplig, placeringen är i direkt närhet till befintlig anslutningspunkt för Idrottshallen.

Det finns en befintlig station i närheten som ev går att uppgradera om skyddsavstånden kan upprätthållas, området är tidigare begärt till 10\*10 meter i P210 och det kommer inte att räcka om en större station måste till.

I och med att osäkerheten finns för vilken belastning som kommer så är det lika bra att ta höjd redan nu för en ev transformatorstation. Ett fortsatt samråd om placering och vilka effekter som kommer i och med byggandet fortlöper tillsammans med Örebroporten.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras. En generell planbestämmelse finns inom byggrätten för transformatorstation. Kommande projektering får utvisa placeringen.

### **Tekniska nämnden (2010-05-11)**

Vill framföra följande

1. Längs Idrottshuset södra långsida och fram till befintlig läktare på Behrn arena finns en enskild spillvattenledning (ägare ÖrebroPorten) som bör skyddas eller byggas om. Denna ledning är också lämplig för anslutning av spillvatten från den nya byggnaden.

2. Planen skall utökas och omfatta hela fastigheten för Idrottshuset så att föreslagen dagvattenbestämmelse gäller för hela fastigheten
3. Tekniska nämnden anser att de träd som tas ned i samband med byggnationen skall ersättas.

**Kommentar:** Planbeskrivningen kompletteras angående ledningen och träden. Gällande detaljplan för resterande del av fastigheten har en dagvattenbestämmelse dock inte den utvecklade som används nu. Vi bedömer att en bra dagvattenplanering kan göras utan att planområdet utökas.

Ulf Nykvist  
planchef

