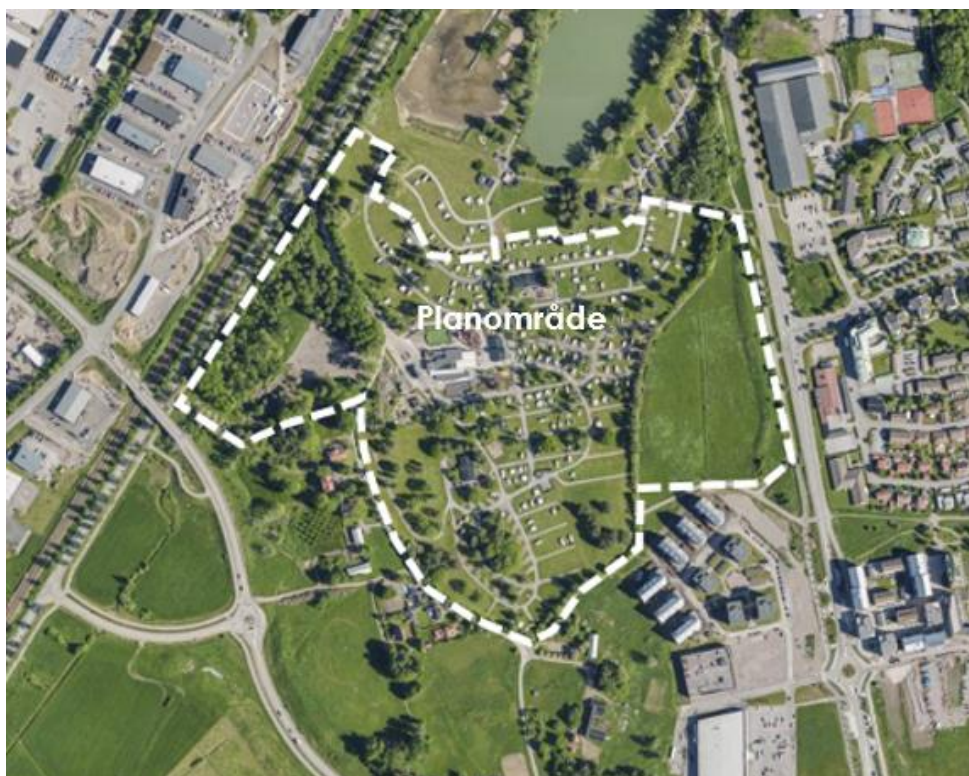


## SAMRÅDSHANDLING



## Planbeskrivning

### Detaljplan för del av fastigheten Nikolai 3:68 (Gustavsviks campingområde)

Samrådstitid: 31 mars 2023–12 maj 2023

Standardförfarande

Bettina Widell

E-post: [Bettina.widell@orebro.se](mailto:Bettina.widell@orebro.se)

## Innehållsförteckning

<b>Planens syfte .....</b>	<b>6</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen .....</b>	<b>6</b>
Genomförandetid .....	6
Hela detaljplanen /Planförslag .....	6
Allmän plats.....	8
Kvartersmark.....	8
<b>Motiv till detaljplanens regleringar .....</b>	<b>13</b>
Användning av allmän plats .....	13
Användning av kvartersmark .....	13
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	14
<b>Genomförandefrågor.....</b>	<b>16</b>
Organisatoriska frågor.....	16
Markägoförhållanden .....	16
Mark- och utrymmesförvärv .....	16
Fastighetsrättsliga frågor.....	16
Tekniska frågor .....	17
Ekonomiska frågor .....	18
<b>Planeringsförutsättningar .....</b>	<b>19</b>
Kommunala.....	19
Riksintressen .....	23
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	23
Miljökvalitetsnormer .....	24
Miljö .....	25
Hälsa och säkerhet.....	26
Geotekniska förhållanden .....	28
Hydrologiska förhållanden.....	28
Fysisk miljö .....	28
Sociala faktorer.....	29
Teknisk försörjning.....	30
Service .....	30
Trafik.....	30
<b>Konsekvenser .....</b>	<b>30</b>
Fastigheter och rättigheter.....	30
Natur .....	31

Miljö .....	31
Miljö kvalitetsnormer .....	32
Hälsa och säkerhet .....	33
Riksintressen .....	33
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	33
Trafik .....	34

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Detaljplanen är ett juridiskt bindande dokument som syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder, industri eller parkmark men också var gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får bebyggas.

Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket förfarande som används: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Det vanligaste är standardförfarandet där planen går ut på *samråd* och *granskning* innan den antas av Bygg- och miljönämnden. Vid ett begränsat förfarande genomförs ingen granskning. Vid ett utökat förfarande tillkommer fler krav på bl.a. hur planarbetet ska kommuniceras till allmänheten och hur lång granskningstiden ska vara.

Tiden för att ta fram en detaljplan varierar från fall till fall men brukar ta ungefär ett år. Under planprocessen tas förslag till planhandlingar fram och ibland även olika utredningar. Vid *samråd* och *granskning* får medborgare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. möjlighet att studera planhandlingarna och lämna synpunkter. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet.

## Detaljplanprocessen - Standardförfarande

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, inte är av betydande intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten behöver höras.

## Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1 500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- fastighetsförteckning \*
- undersökning om betydande miljöpåverkan
- Dagvattenutredning VAP 2023-03-28
- Trafikutredning, VAP 2023-03-03

\*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran.

## Planens syfte

Detaljplanen syftar till att säkerställa campingändamål inom befintligt campingområde, men även till att möjliggöra utveckling och utökning av campinganläggningen. Vidare är syftet att möjliggöra en allmän gång- och cykelväg genom planområdet.

## Beskrivning av detaljplanen

### Läge

Planområdet är 17 hektar stort och ligger längs med Gustavsviksvägen, cirka 2 kilometer sydväst om centrala Örebro. Området avgränsas av vägarna Gustavsviksvägen, Sommarrovägen samt Stenbackevägen. Norr om planområdet ligger Gustavsviksbadet.



*Planområdets läge i förhållande till omgivningen och centrala Örebro.*

### Genomförandetid

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

### Hela detaljplanen /Planförslag

Planläggningen av Nikolai 3:68 innebär att campingen samt dess expansionsytor

planläggs som kvartersmark med användningen *Friluftsliv och camping* (N). I centrala och norra delen av planområdet ges även möjlighet att anlägga exempelvis stugor och vandrarhem genom användningen *Tillfällig vistelse* (O). Exploateringsgrad och höjd på tillkommande byggnader regleras i detaljplanen för att säkra att området behåller sin gröna karaktär. I de östra delarna av planområdet ges campingen möjlighet att utöka verksamheten med cirka 100 campingplatser.



*Plankarta för planförslaget.*

Genom planområdets västra del planläggs en gång- och cykelväg mellan Gustavsviksvägen och Stora Hyddan. Detta stråk av allmän plats syftar till att säkra allmänhetens tillgång till det gröna stråk som Sommarrovägen utgör. Det syftar även till att knyta samman framtida målpunkter i staden som väntas uppkomma när Stora Hyddan-området och Aspholmen utvecklas med bostäder och blandstadskvalitéer.

Genom planområdet går underjordiska ledningar med skyddsområde som ger begränsningar för nyttjande av marken. Övriga begränsningar för markens nyttjande gäller riskavstånd mot järnvägen och omfattar en skyddszon där inga byggnader för stadigvarande vistelse får uppföras. Delar av planområdet berörs av strandskydd tillhörande de två anlagda sjöarna norr om planområdet. Strandskyddet avses dock upphävas i planen.

## Allmän plats

### Mark och vegetation

En remsa i planområdets västra del, mot bostäderna vid Stora Hyddan, planläggs med användningen NATUR. Syftet med naturremsan är att få en grön zon mellan campingområdet och kulturmiljön vid Stora Hyddan. I detta område finns också inslag av växten jättbalsamin som klassas som en invasiv art och ingen schaktning får ske i området innan bekämpning är avslutad.

### Gator och trafik

En gång- och cykelväg skapas genom planområdet längs Sommarrovägen med infart från cykelvägen längs Gustavsviksvägen. Den går sedan i höjd med Stora Hyddan ut på Sommarrovägen där gång och cykel fortsatt sker i blandtrafik. Gång- och cykelvägen föreslås anläggas med asfalt och beräknas bli 3,5 meter bred, plus ytor för belysning. För ökad trafiksäkerhet bör gång- och cykelvägen anläggas separerad från bilvägen.

Med denna länk tillförs en säker trafikmiljö för fotgängare och cyklister på det gröna stråk som Sommarrovägen utgör och som används av örebroarna främst för rekreationssyfte. I framtiden kommer området söder om Sommarrovägen att utvecklas och då bidrar även gång- och cykelvägen till att skapa gena stråk mellan målpunkter i staden.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## Kvartersmark

### Mark och vegetation

Inom den del av planområdet som tidigare inte varit camping kommer markanvändningen att förändras. I nuläget är det på östra delen en äng som tidigare använts som betesmark för hästar. Vid utvidgandet av camping behöver marken beredas för campingverksamhet. Körvägar och uppställningsplatser kan anläggas med olika markunderlag som stenmjöl, barkflis eller vara kvar som gräs. Den här delen av planområdet är till stor del en öppen yta och här kan det vara lämpligt med planteringar av buskar och träd. Funktionerna med planteringar är flera, dels kan de användas som barriär mellan campingplatser, för att få skugga och för att skapa lummiga platser för sällskap och lek, dels för att möjliggöra livsmiljöer för insekter och djur.

I den västra delen av planområdet mellan Sommarrovägen och Gustavsviksvägen finns en större parkeringsyta som omgärdas av uppvuxen vegetation. Denna del planläggs med campingsyfte och kan användas som parkering eller utvecklas som område med ställplatser för husbilar.

I campingens befintliga delar finns vegetation främst i den västra delen av planområdet där det är en skogsdunge. Vegetation finns även som enstaka träd och mindre dungar på campingen samt i form av trädrader längs kanterna på campingområdet. Trädraderna och buskvegetationen fungerar som en barriär mellan camping och omgivningen och denna barriär kan på vissa platser med fördel förstärkas för att öka upplevelsen av ”campingrummet” för de som vistas på



campingen.

### Bebyggelse

I campinganvändningen (N) ingår sådana byggnader som behövs för att bedriva verksamheten, exempelvis reception, servicehus, restaurang och butiker. Då verksamhetens huvudsakliga syfte är att tillhandahålla campingplatser förväntas ingen omfattande byggnation inom planområdet. I det östra expansionsområdet kommer det behöva uppföras servicehus för de nya campingplatser som skapas där. Utformningen på byggnader regleras med en höjdbestämmelse i detaljplanen, detta för att byggnaderna inte bör vara ett alltför dominerande inslag på campingområdet. Storleken på tillkommande byggnadsverk regleras inte i detaljplanen utan får bedömas i bygglovsprövningen.

I de centrala och norra delarna av planområdet möjliggör planförslaget genom användningen Tillfällig vistelse (O) att bygga campingstugor som kan komplettera den befintliga stugbyn norr om planområdet. Nockhöjden på stugbebyggelse regleras till 5 meter vilket är en anpassning till den största typen av befintliga stugor som finns på campingområdet och möjliggör även att stugor byggs med loft.

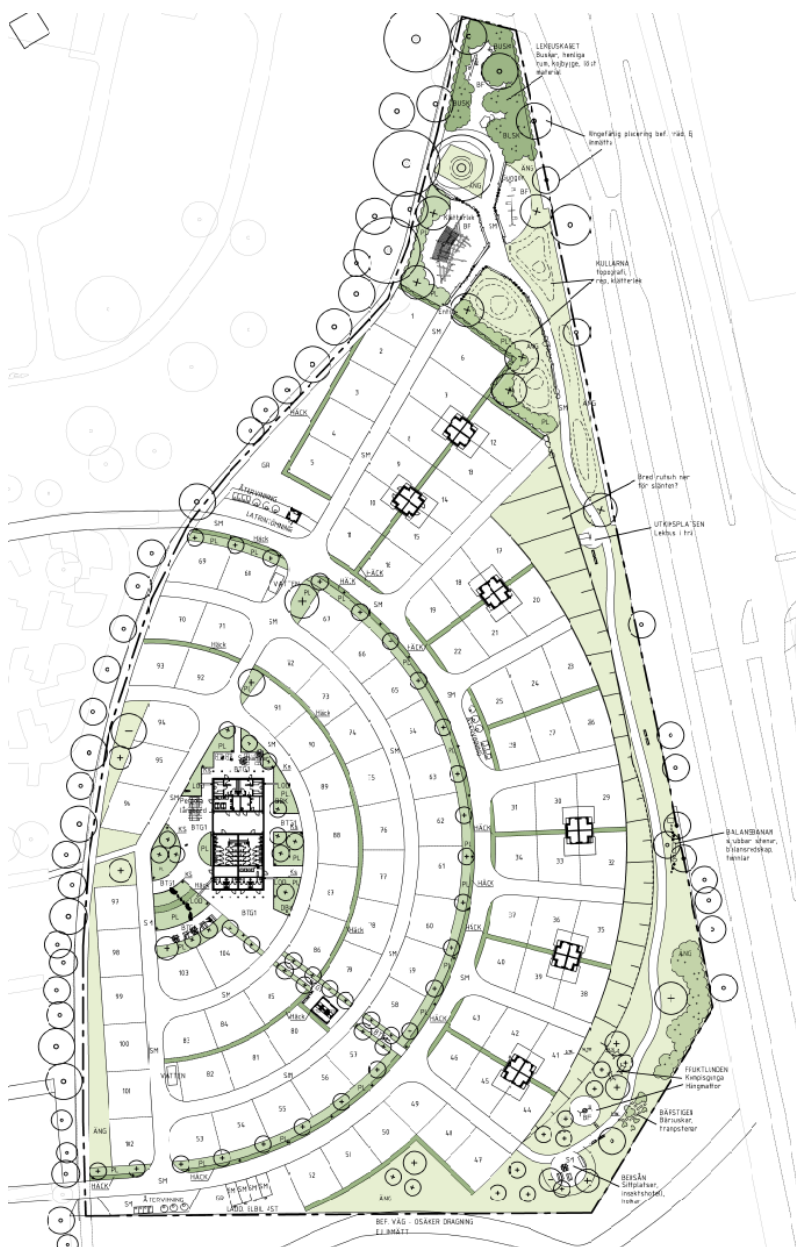


*Befintlig stugby strax norr om planområdet. Stugbyn består av 10 större stugor med två enheter i varje. 4 mellanstora stugor samt 12 mindre stugor, inbäddade bland träden.*

Inom användningsområde för Tillfällig vistelse (O) möjliggörs att uppföra annan form av vistelseform, exempelvis vandrarhem, hotell eller lägenhetshotell. För den här bebyggelsen samt eventuella nya servicehus regleras höjden för att området primärt ska behålla sin karaktär av camping. Inom användningsområdet regleras även en maxgräns för hur bebyggd platsen får vara vilket även inkluderar de byggnader som redan finns. Planförslaget reglerar byggnadsarean till 3500 kvadratmeter, varav 1500 av dessa utgörs av befintlig bebyggelse, vilket ger en flexibilitet i utökning av verksamheten med fler boendalternativ.

Placeringen av nya uppförda byggnader styrs inte på detaljnivå i planförslaget men bör ske med tanke på omgivningen och platsens förutsättningar. Exempelvis bör man inte placera byggnader i närheten av bostäderna längs Sommarrovägen eller bostäderna i sydöst då det kan skapa flöden som kan orsaka störningar gentemot bostäderna. Där campingen gränsar till Stora Hyddan är det också olämpligt med ny bebyggelse med anledning av att det är en känslig kulturmiljö.

## Gestaltning



*Ett skissförslag från White Arkitekter över hur den östra delen av campingområdet kan utformas. Utökningen av campingområdet innebär cirka 100 nya campingplatser, ett större servicebus samt sex mindre servicebus som servar fyra campingplatser var.*

### Kulturmiljö

Planförslaget gränsar i sydväst till Stora Hyddan som klassas som en värdefull kulturmiljö på grund av den gamla herrgården och dess omgivning. I utvecklingsförslaget för Stora Hyddan beskrivs de värden som anses värdefulla och hur omgivningen bör förhålla sig till dessa kulturvärden.

*Området som helhet är känsligt för hög och tät exploatering och förändringar som påverkar platsens vägstruktur och grönstruktur. Befintlig bebyggelse är låg och gles vilket ställer krav på anpassning i skala och täthet för att ny bebyggelse inte ska upplevas som dominerande. Även färgsättning som är inordnad i naturmiljön är en viktig del för att anpassa ny bebyggelse till områdets karaktär. De vägar som finns i området har inte rätats upp utan följer landskapet i mjuka linjer. Att rätta upp befintliga vägstrukturer eller anlägga nya rätvinkliga kvarter skulle påverka området negativt.*



*Lantlig miljö vid Stora Hyddan och Sommarrovägen sydväst om planområdet. Campingen ligger till höger i bild, innanför trädraden.*

### Gator och trafik

Planförslaget föreslår att den första delen av Sommarrovägen från Gustavsviksvägen fram till Stora Hyddan planläggs som kvartersmark. Det ger campingverksamheten rådgighet över vägen och att anordna säkra trafiklösningar så att trafiksituationen inte orsakar störningar i omgivningen.

I utvecklingsförslaget för Stora Hyddan beskrivs trafiksituationen på Sommarrovägen så här:

*Anslutningen via Gustavsviksvägen är under sommarhalvåret vid vissa tider på dygnet högt belastad med trafik som ska till campingen, det kan vid dessa tillfällen vara svårt att komma in till Sommarrovägen. Gustavsviks rondellen som sammankopplar Aspölsåsen, Gustavsviksvägen och de sydöstra delarna av staden, har idag möjlighet att utökas med en fjärde anslutning för att möjliggöra för ny gatustruktur inom utvecklingsförslaget för befintlig och ny bebyggelse.*

För att minimera campingverksamhetens påverkan på omgivningen presenterar Gustavsviks camping i en trafikutredning åtgärder för hur verksamheten ska motverka störningar i närområdet till följd av köande campingekipage. Åtgärderna innebär att Sommarrovägen mellan Gustavsviksvägen och campingens entré (cirka 170 meter) anläggs med tre körfält där det högra fältet i riktning mot campingen fungerar som ett kömagasin för väntande campinggäster. Det beräknas ge bättre framkomlighet för såväl boende längs Sommarrovägen som för befintliga campinggäster som ska ta sig in

och ut från området.



*Infarten mot campingens entré. Bild från Google Street view.*

Genom campingens huvudentré sker all motorburen infart och utfart till campingområdet. Planförslaget innebär inte några ytterligare entrépunkter för biltrafik. Vad gäller den befintliga vägstrukturen inom campingområdet är den delvis slingrande och följer topografin vilket gynnar låga hastigheter och ökar tryggheten för campingbesökarna. Många campingbesökare har egna cyklar som används för kortare transporter samt för att utforska staden och närområdet.

På kvartersmarken, mellan det befintliga campingområdet och expansionsytan i öster går en grusad gång- och cykelstig som bevaras men som anpassas efter campingens verksamhet. I södra och norra ändarna av stigen planeras grindar som kan användas av campingbesökare för att ta sig in och ut från campingområdet och för motionärer som använder stigen som motions- och rekreationsstråk.

### **Parkering och angöring**

Parkering för bil och cykel ska lösas på kvartersmark. Antal parkeringsplatser för bil och cykel ska följa riktlinjerna som anges i kommunens aktuella dokument gällande flexibla parkeringstal. I planförslagets västra del mellan Sommarrovägen och Gustavsviksvägen finns ytor för parkering för besökare till campingen och dess aktiviteter. De campinggäster som har bil (vilket är de allra flesta) parkerar på sin tilldelade campingplats.

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Användning av allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
NATUR	<p>En remsa av natur planläggs i områdets sydvästra del vilken bildar en grön zon mellan campingen och Stora Hyddan. Naturområdet minskar eventuella störningar som kan uppstå från campingverksamheten mot de privata bostäderna samt fungerar som en grön zon mot den befintliga kulturmiljön.</p> <p>Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.</p>
GÅNG/CYKEL	<p>Gång- och cykelväg planläggs med syfte att tillgängliggöra grönstråket längs Sommarrovägen och skapa en säker trafikmiljö för gång- och cykeltrafikanter.</p> <p>Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.</p>

### Användning av kvartersmark

N	<p><i>Friluftsliv och camping</i></p> <p>Planen möjliggör att området används för friluftsliv och campingverksamhet i enlighet med intentionerna i Örebro kommuns översiktsplan. Användningen är avsedd för tillfällig uthyrning av platser för enkelt flyttbara enheter, exempelvis tält, husvagn och husbil. I användningen ingår även de byggnader och anläggningar som behövs för att bedriva campingverksamhet som exempelvis servicehus, receptionsbyggnad, butiker, restaurang, lekplats, och parkering. Storleken på byggnadsverk regleras inte i detaljplanen utan får bedömas i bygglovsprövningen.</p> <p>Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.</p>
O	<p><i>Tillfällig vistelse</i></p> <p>Användningen Tillfällig vistelse möjliggör att på en del av campingområdet uppföra boendeformer som stugor, vandrarhem eller hotell. Detta ger campingens möjlighet att erbjuda ett diversifierat utbud av boendialternativ på ett område som bedöms lämpligt att klara en viss exploatering vilket är positivt för</p>

utvecklingen av campingen.  
Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e<sub>1</sub>

*Största byggnadsarea 3500m<sup>2</sup>*

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnadsarea så att campingen ska kunna utvecklas med olika boendialternativ samtidigt som dess gröna karaktär bibehålls.

Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 11 §



*Marken får inte förses med byggnad*

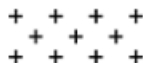
Prickad mark finns över den 18–20 meter breda ledningsrätt som skär genom planområdet från norr till väst. Syftet med prickmarken är att säkra åtkomst till underliggande ledningar samt att minimera risken för skador vid händelse av vattenläcka.

Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 §

Prickad mark finns 10 meter på varje sida om ledningsrätten som skär genom planområdet från norr till väst. Syftet med prickmarken är att säkra åtkomst till underliggande ledningar samt att minimera risken för skador vid händelse av vattenläcka

Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 §

Prickad mark finns på ett område i östra delen av planområdet mot Stenbackevägen där marken är utpekad som riskområde för ras- och skred.



*Marken får endast förses med byggnad där människor inte vistas stadigvarande*

Korsmark finns på en remsa närmast järnvägen i väster. Enligt rekommendationer bör inte människor vistas stadigvarande inom ett område 50 meter från järnvägen. Detta för att minimera risken för mänsklig skada i händelse av en olycka på järnvägen.

Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 12 §

- h<sub>1</sub>** *Högsta nockhöjd är 7 meter över angivet nollplan*
- Motivet till bestämmelsen är att begränsa byggnadernas höjd för att de inte ska dominera upplevelsen av området samtidigt som höjden ger möjlighet att uppföra nya servicehus eller andra byggnader som kompletterar de n befintliga bebyggelsen och som behövs för en utveckling av verksamheten.  
Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 §
- h<sub>2</sub>** *Högsta nockhöjd på campingstugor är 5 meter över angivet nollplan*
- Motivet till bestämmelsen är att begränsa nockhöjden för campingstugor så att det går att uppföra campingstugor med loft.  
Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 §
- h<sub>3</sub>** *Högsta nockhöjd på övriga byggnader som inte är campingstugor är 8 meter över angivet nollplan*
- Motivet till bestämmelsen är att begränsa nockhöjden för tillkommande byggnader exempelvis servicehus, vandrarhem eller hotell. Nockhöjden möjliggör att dessa byggnader kan uppföras i två våningar.  
Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 16 §
- u<sub>1</sub>** *Markereservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*
- Motivet till bestämmelsen är att skydda befintliga underjordiska ledningar samt möjliggöra underhållsarbete.  
Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 6 §
- a<sub>1</sub>** *Strandskyddet är upphävt.*
- Strandskyddet upphävs i och med detaljplanen. Området har sedan länge tagits i anspråk som camping och för att vidare utveckla verksamheten med fler boendeenheter behöver marken tillgängliggöras för byggande av dessa.  
Bestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 17 §

# Genomförandefrågor

## Organisatoriska frågor

Planen upprättas av Örebro miljö- och Stadsbyggnadsförvaltning som också författar planbeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och fattar beslut om de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar med kommunalt huvudmannaskap ombesörjes av kommunen genom Teknik- och serviceförvaltningen.

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

### Tidplan

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen får laga kraft under 2023

### Genomförandeval

Inget genomförandeval avses tecknas som en följd av planen.

## Markägoförhållanden

Planområdet utgörs i huvudsak av delar av fastigheten Nikolai 3:68 som ägs av Örebro Kommun. Gustavsvik Resorts AB är tomträttsinnehavare.

## Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen innebär ingen rätt till eller skyldighet för inlösen av mark eller rättigheter

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter och rättigheter

Fastigheter och rättigheter inom planområdet anges i fastighetförteckningen.

En gemensamhetsanläggning för ledningar för vatten och avlopp finns i planområdets sydvästra del, Nikolai GA:28. Ledningarna servar bostäderna längs Sommarrovägen. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att gemensamhetsanläggningen kan vara kvar och att marken planläggs som allmän plats Natur.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att fastighetsbildning och andra fastighetsrättsliga åtgärder genomförs genom lantmäteriförrättning. Följande fastigheter och rättigheter inom planområdet påverkas av fastighetsrättsliga åtgärder:



Fastighet/Rättighet/GA	Ägare	Åtgärd
Nikolai 3:298	Örebro Kommun	Ett officialservitut som finns på Sommarrovägen behöver upphävas. Servitutet gäller för fastigheterna Nikolai 3:111 och Nikolai 3:95 som numera ligger på södra sidan om Södra vägen. Servitutet är inte längre funktionellt då åtkomst till fastigheterna sker via andra vägar.
Nikolai GA:28	Örebro kommun/ delägande fastigheter i gemensamhetsanläggningen	Den del av fastigheten som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark avses regleras till fastigheten Nikolai 3:68
Nikolai 3:298	Örebro kommun	Rättighet för att säkra tillgång till in-och utfartsväg för fastigheterna Nikolai 3:240, Nikolai 3:241, Nikolai 3:245, Nikolai 3:350, Nikolai 3:351, Nikolai 3:85, Nikolai 3:86, Nikolai 3:89, Nikolai 3:88 behöver bildas på den del av Nikolai 3:298 som i detaljplanen läggs ut som kvartersmark. Detta kan ske antingen genom tecknande av avtalsservitut eller att en gemensamhetsanläggning bildas.
Nikolai 3:298	Örebro kommun	En ledningsrätt för de underjordiska allmännyttiga ledningarna behöver bildas i läge som framgår av i detaljplanen utlagt U-område.
Nikolai 3:68, Nikolai 3:298	Örebro Kommun	

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med

erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer.

### Utbyggnad allmän plats

GC Gustavsviksvägen-Sommarrovägen

### Utbyggnad vatten och avlopp

Vatten- och avlopp finns utbyggt fram till planområdet och befintlig verksamhet är ansluten till det kommunala va-systemet.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Nedan redovisas de ekonomiska åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras.

### Genomförandekalkyl planekonomi

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

<b>UTGIFTER</b>	<b>tkr</b>
Planavgift	300
<b>Summa utgifter</b>	<b>300</b>

### *Skattefinansierade investeringar*

<b>UTGIFTER</b>	<b>tkr</b>
Gång- och cykelväg mellan Gustavsviksvägen och Sommarrovägen	2 439
<b>Summa utgifter</b>	<b>2 439</b>

### Planavgift

Planavgiften uppgår till 300 000 kr. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Planavgift för framtagandet av detaljplanen bekostas av Örebro kommun, Mark- och exploateringsavdelningen.

### Drift allmän plats

#### *Tillkommande driftkostnader för allmän platsmark*

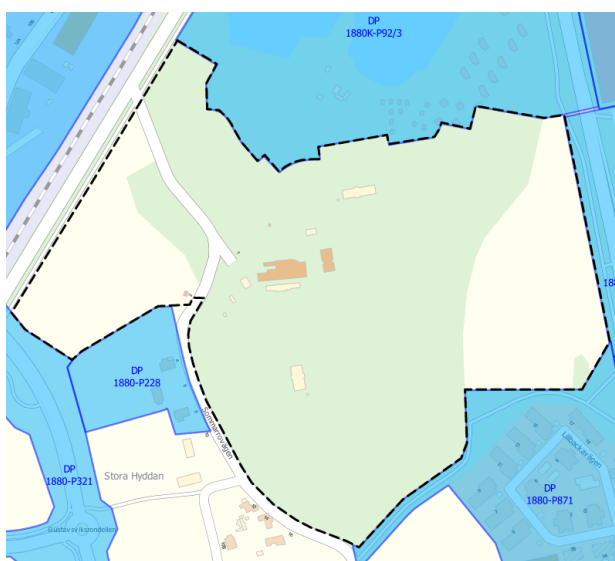
<b>Driftkostnader gata, park etc.</b>	<b>Kr/m<sup>2</sup>/år</b>
Gång och cykelväg	20
<b>Summa</b>	<b>15 000</b>

# Planeringsförutsättningar

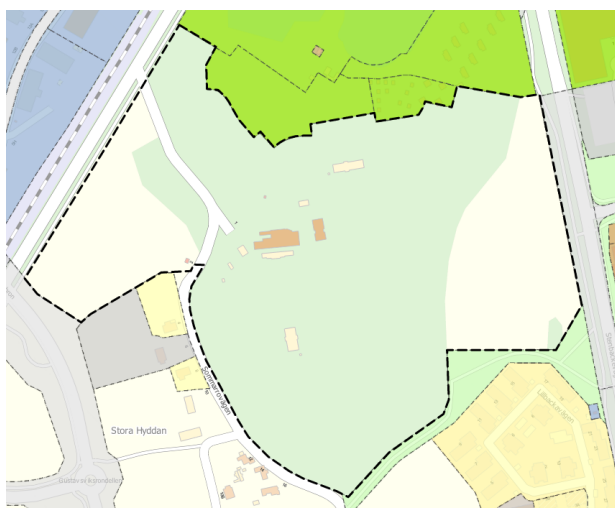
## Kommunala

### Detaljplan

Området för campingen och de ytor dit den avses expandera är till största del inte detaljplanelagda. Norr om planområdet gäller detaljplan 1880K-P92/3 Laga kraft 2 mars 1992 som framför allt medger rekreationsområde, campingstugor samt tält och husvagnscamping. Sydväst om planområdet finns en detaljplan 1880-P228 Laga kraft 8 mars 2004 som medger bostäder samt användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden. I sydost gränsar planområdet till detaljplan 1880-P871 Laga kraft 18 juli 2015 där användningar är parkområde, kontor, skola, centrumanvändning samt bostäder som får uppföras i 5–12 våningar.



Kartbild över planområdet och omgivande blåmarkerade detaljplaner.



Kartbild över planområdet och användningsytor i gällande detaljplaner. Ljust grön är parkområde, lysande grön är fritidsområde, gult är bostäder och gråa fält är vägar, parkering och kulturresevat.

### Översiktsplan

I Örebro Kommuns översiktsplan från 2018 är planområdet utpekad som område med inriktning på rekreation, motion och idrott. Gustavsviksområdet är en del av ett större fritids- och idrottsområde tillsammans med Lugnets idrottsplats, Karlsdals hästverksamhet och Gustavsviks golfbana vilka också knyts samman via gröna stråk. Ambitionen i översiktsplanen är att fler transportstråk kombinerat med gröna stråk ska utvecklas i området runt Gustavsvik och att det ska kopplas ihop med Aspholmen som i framtiden planeras att utvecklas till blandstadsområde med bostäder, kontor och verksamheter.



*Urklipp från översiktsplanen 2018. Markanvändning inom ljusgrönt område är fritid och idrott. Mörkgröna linjer är befintliga gröna stråk medan streckad grön linje är nytt grönt stråk. Brunt område och stråk är kulturmiljövärden att ta hänsyn till.*

Intentionerna i översiktsplanen är även att Gustavsviksanläggningen ska ges förutsättningar att utvecklas som besöksmål. Samtidigt ser kommunen positivt på att undersöka möjligheterna att öppna upp området så att värden innanför och utanför campingen kan stärka varandra.

Det finns en fördjupad översiktsplan över området mellan Svampen och Gustavsvik. Den utgår från Örebro kommuns vision om att utveckla området längs järnvägen samt minska järnvägens störningar och barriäreffekter. I den finns intentioner att flytta ut innerstadens entréer så att den södra entrén ska vara vid Gustavsvik och inte som nu vid Södra station. Området från Gustavsvik och in mot centrum ska utvecklas

med innerstadskaraktär. Det aktuella planområdet ligger strax utanför det område som innefattas av den fördjupade översiktsplanen men det kan ändå vara bra att förhålla sig till de visioner som finns då Gustavsviksområdet ofta ses som en helhet där campingen utgör en del.

### Utvecklingsförslag

Det finns ett utvecklingsförslag för Stora hyddan som togs fram av tjänstepersoner på Örebro Kommun 2019. Syftet med utvecklingsförslaget är att visa en vision och en viljeinriktning för området.

I utvecklingsförslaget för Stora hyddan-området ingår den västra delen av planområdet mellan Gustavsviksvägen och Sommarrovägen. Denna del är idag parkering och natur men kan i framtiden enligt utvecklingsförslaget vara lämpligt som ställplatser för husbilar samtidigt som de gröna miljöerna fortsatt ges stort utrymme.

Gustavsviksområdet nämns i utvecklingsförslaget som en strategisk nod för utveckling av besöksnäringen. Gustavsviksområdet avses bli en del av ett framtida grönt stråk. De gröna stråken ska möjliggöra rekreation och stimulera människor att gå och cykla mellan olika bostadsområden och målpunkter.



Skiss från utvecklingsförslaget som visar idéer för framtida markanvändning.

Att bevara den naturpräglade och lantliga karaktären i området anses positivt både för kulturmiljön längs Sommarrovägen och för Gustavsviks camping som rekreationsområde i ett lugnare läge i stadens utkant. Så här säger utvecklingsförslaget om naturmiljön:

*Utvecklingsområdet utgör tillsammans med Gustavsviks campingområde en grön käl av centrumnära gräs- och trädmiljöer med befintliga sociala och ekologiska värden men med stor potential att i framtiden få viktiga sociala och ekologiska funktioner. Området är relativt rikt på trädmiljöer.*

*Karaktärsträd för området är ask, lind, lönn, oxel och tall. Även inslaget av bagtorn, som är en typisk art i naturbetesmarker, stärker områdets natur- och kulturvärden genom att den kopplar samman nutiden med tidigare markanvändning och är ett värdefullt trädslag för insekter och fåglar samt särskilt under blomning ett vackert inslag i miljön. För att utveckla de ekologiska och sociala värdena i området bör trädmiljöerna sparas i så hög grad som möjligt och kompletteras med trädplanteringar av ek, lind och lönn samt blommande träd och buskar som oxel (gärna som allé), bagtorn, körsbär, fläder och nypon.*

### **Program för hållbar utveckling**

Örebro kommun har antagit ett program för hållbar utveckling, en utvecklingsagenda med mål för 2050 och delmål för 2030. Programmet ska bidra till att Örebro når FN:s globala mål i Agenda 2030, såväl som nationella och lokala hållbarhetsmål. Programmet är beslutat av kommunfullmäktige och är tillsammans med den kommunala översiktsplanen styrande för den framtida fysiska utvecklingen av Örebro som stad och kommun.

Programmet för hållbar utveckling innefattar bland annat målsättningar om att begränsa kommunens klimatpåverkan genom att minimera utsläpp och vidta kompensationsåtgärder för att uppnå ett klimatpositivt Örebro inom ett 30-årsperspektiv. Programmet innefattar även målsättningar om att minska invånarnas ekologiska fotavtryck genom förändringar i livsstil, minska mat- och avfallssvinn och öka återvinning och möjlighet till återanvändning av resurser och strukturer. Under programmets delmål om ett jämställt och jämlikt samhälle finns målsättningar om att öka tryggheten, säkerställa en större ekonomisk jämställdhet och jämlikhet samt att skapa förutsättningar för förbättrad hälsa och minska den ofrivilliga ensamheten.

### **Strategi för arkitektur och byggande i Örebro kommun**

Strategin för arkitektur och byggande beskriver utvecklingen i staden Örebro och i kommunens tätorter, byar och bebyggelse i det fria landskapet. Den utgör tillsammans med Örebro kommuns grönstrategi och trafikprogram en konkretisering av översiktsplanen. Strategin beskriver mer konkreta resonemang och ställningstaganden kring frågor såsom skala, strukturer och olika bebyggelse typer och hur dessa ska utvecklas i det framtida Örebro.

Gustavsviks campingområde kan, trots att det drivs som en kommersiell verksamhet, ses som en av stadens publika rum. Enligt Örebro kommuns strategi för arkitektur och byggande ska stadens publika platser, oavsett var på skalan mellan privat och offentlig de befinner sig, präglas av mångfald och flexibilitet. Campingen har funnits på platsen länge och är en del av kommunens historia, identitet och varumärke. Även om campingen i första hand befolkas av turister så finns här även målpunkter och evenemang som är öppna för allmänheten.

## Riksintressen

Planförslaget innebär ingen påverkan på något riksintresse.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

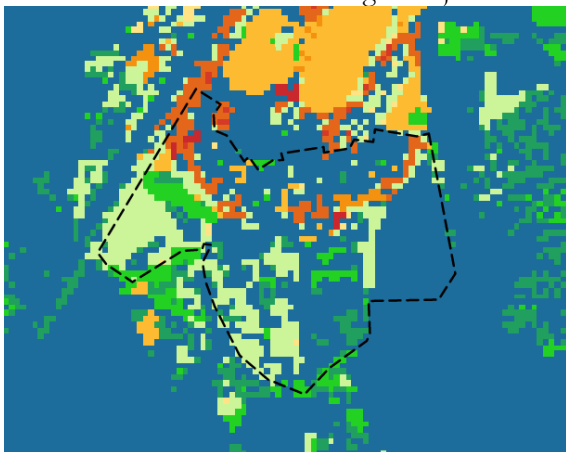
### Ekologiskt särskilt känsliga områden

Inom planområdet finns på flera platser potentiella alléer som kan vara föremål för biotopskydd. Mellan Gustavsviksvägen och Stora Hyddan finns en allé med dubbla trädrader. Allén är cirka 140 meter lång varav 80 meter ligger inom planområdet.



*Allé mellan Gustavsviksvägen och Stora Hyddan.*

Inom planområdet finns, enligt Örebro Kommuns fladdermushabitatindex, miljöer som är värdefulla för känsliga fladdermusarter. Fladdermöss trivs i kombinationen av lövträd och vatten och är känsliga för ljus.



*Kartbild över fladdermushabitatindex. Färgerna i skalan visar rött som mest värdefulla miljöer ner till blått som ointressanta miljöer för fladdermöss. Planområdet inringat i svart.*

En naturvårdsinventering kommer genomföras under 2023 där syftet är att utreda huruvida delar av planområdet kan ha höga naturvärden och om det kan finnas skyddsvärda träd.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljö kvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljö påverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. I luftkvalitetsförordningen (2010:477) återfinns de svenska miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. I förordningen anges gräns- och målvärden för luftkvaliteten utomhus vilka ska bidra till att skydda människors hälsa och miljön.

Trafikmätning från 2019 redovisar att medelantalet bilar per dygn på Stenbackevägen är 8872 bilar. För Gustavsviksvägen är medeltalet 5613 bilar. I Örebro finns endast en punkt där miljö kvalitetsnormer för luftvärden överskrids och det är på den mest trafikerade gatan i centrala Örebro. Då trafikrörelserna runt Gustavsvik är betydligt färre bedömer Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen att miljö kvalitetsnormer för luft inte överskrids i detta läge.



Kartbild över de södra delarna av Örebro med värden för årsdygnstrafik 2019–2021. Planområdet är inringat med svart.

### Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet.

Planområdet ingår i Svartåns avrinningsområde, från Lindbacka till Hjälmarén. Svartån har enligt Länsstyrelsens VISS-register otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status, detta beskrivs främst bero på problem med övergödning



från jordbruksmark längre uppströms. Riktvärden för miljö kvalitetsnormer för vatten i vattenförekomsten överskrids därmed i dagsläget.

### Buller

Enligt förordning (2004:675) om omgivningsbuller är kommuner med över 100 000 invånare skyldiga att kartlägga bullersituationen samt upprätta åtgärdsprogram för att begränsa omgivningsbullrets skadliga effekter på människors hälsa.

Enligt kommunens trafikbullerkartläggning påverkas planområdet framför allt av buller från järnvägen.



*Maximal ljudnivå (dBA) från järnväg (till vänster) och vägtrafik (till höger) enligt Örebro kommuns bullerkartläggning från 2022.*



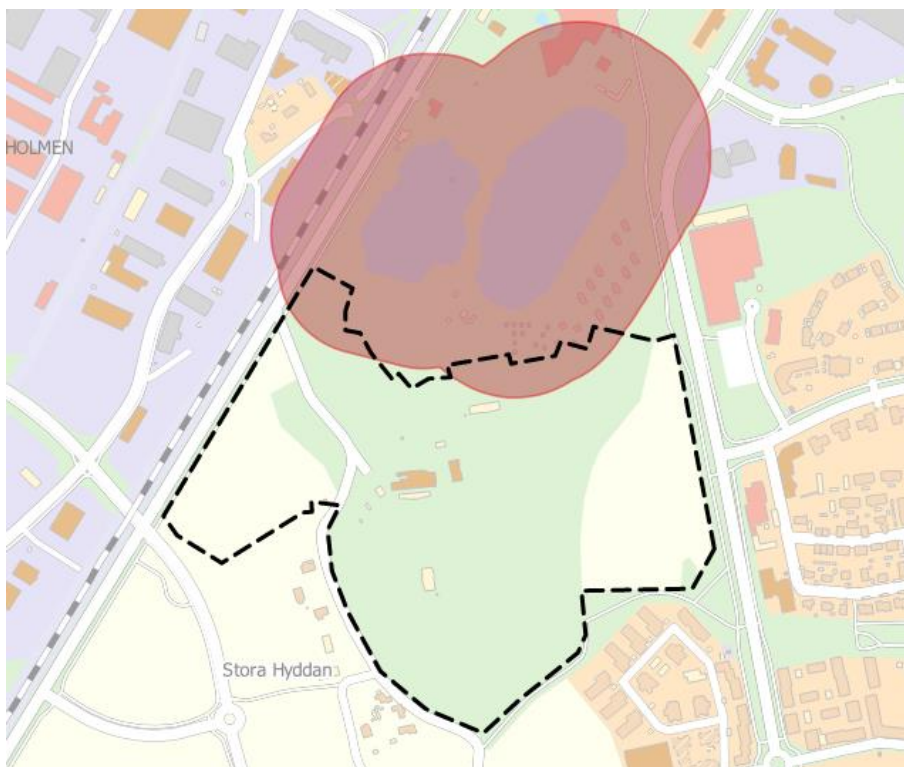
*Ekvivalent ljudnivå (dBA) från järnväg (till vänster) och vägtrafik (till höger) enligt Örebro Kommuns bullerkartläggning från 2022.*

## Miljö

### Strandskydd

Enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts vilket betyder att ett upphävande av strandskyddet kommer att krävas för detaljplanen.

För aktuellt område gäller, på en mindre del, strandskydd tillhörande de anlagda dammarna norr om planområdet.



*Strandskyddsgränser i rött. Planområdet är schematiskt markerad med svart streckad linje.*

### **Dagvatten**

Planområdet tillhör Svartåns avrinningsområde. Lokal avrinning sker norrut mot de anlagda dammarna strax norr om planområdet.

Planområdet är beläget i nedre delen av Markavvattningsföretag ”Bygärdesbäckens övre del” från 1923. Planområdets påverkan på avvattningsföretaget bedöms ha upphört efter utbyggnad av Södra vägen söder om planområdet.

### **Förorenad mark**

Söder om planområdet vid Stora Hyddan har det mellan åren 1929–2007 funnits en handelsträdgård. Enligt Länsstyrelsens inventering av potentiellt förorenade områden har området riskklass 2, vilket innebär stor risk, på grund av den tidigare verksamheten. Med anledning av detta utför Structor en markteknisk undersökning för att utreda huruvida den potentiella markföroreningen kan ha spridits in på planområdet.

## **Hälsa och säkerhet**

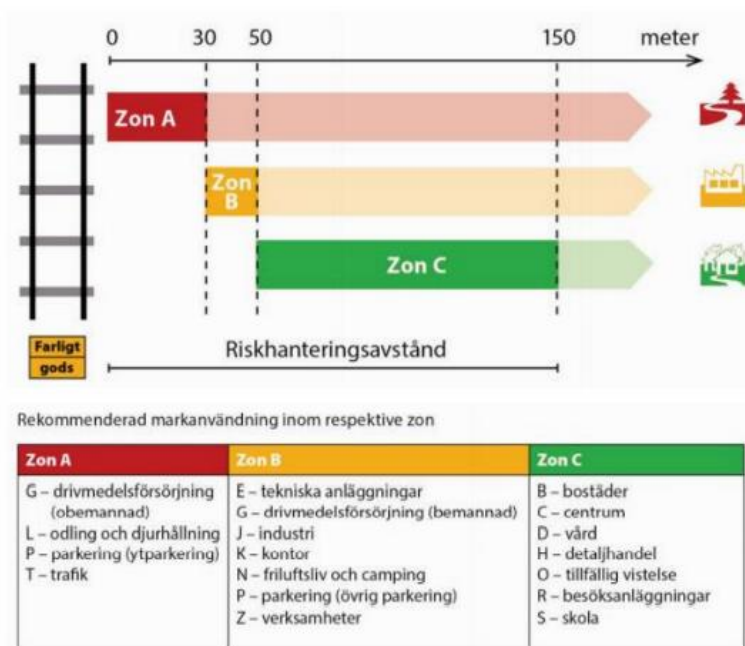
### **Omgivningsbuller**

Planområdet ligger nära järnvägen och påverkas av bullernivåer från förbipasserande tåg.

### **Risk för olyckor**

Planområdet ligger nära järnvägen som är en transportled för farligt gods. Friluftsliv och camping får bedrivas 30–50 meter från järnvägen medan byggnader för tillfällig

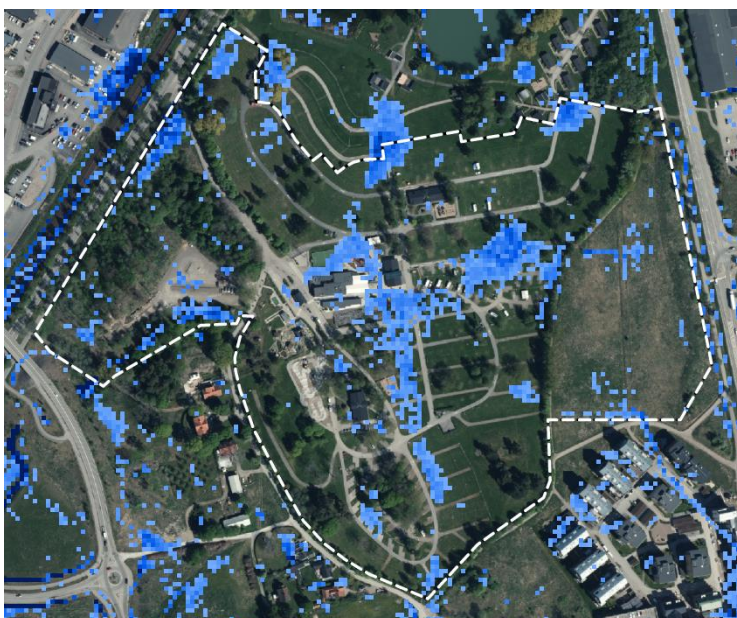
vistelse får uppföras med ett skyddsavstånd på minst 50 meter från järnvägsspåren.



Rekommenderade skyddsavstånd mellan transportled för farligt gods och olika typer av markanvändning. (Länsstyrelsen i Stockholms län 2016)

### Risk för översvämning

Planområdet är relativt platt men vissa delar riskerar att få vatten stående vid ett skyfall i storleken av ett 100-årsregn. Det är främst planområdets och campingens centrala delar som riskerar att översvämmas.



Översvämningens risk enligt modellberäkning från Dbi 2016. Mörkare blå färg symboliserar djupare vatten.

**Risk för skred/ras**

Ett område med ras- och skredrisk finns framför allt vid höjdryggen som sträcker sig längs Stenbackevägen. Höjdryggen ska enligt uppgift bestå av schaktmassor från de två dammarna norr om planområdet.

Inom planområdet finns även tre mindre ytor som är utpekade som riskytor för ras och skred.



*Kartbild över områden med ras- och skredrisk enligt Länsstyrelsens kartering.*

**Geotekniska förhållanden**

Bergart inom planområdet är sandsten. Jordarter inom planområdet är främst glacial lera med låg blockighet. I områdets södra och västra finns delar med inslag av sandig morän med normal blockighet.

**Hydrologiska förhållanden**

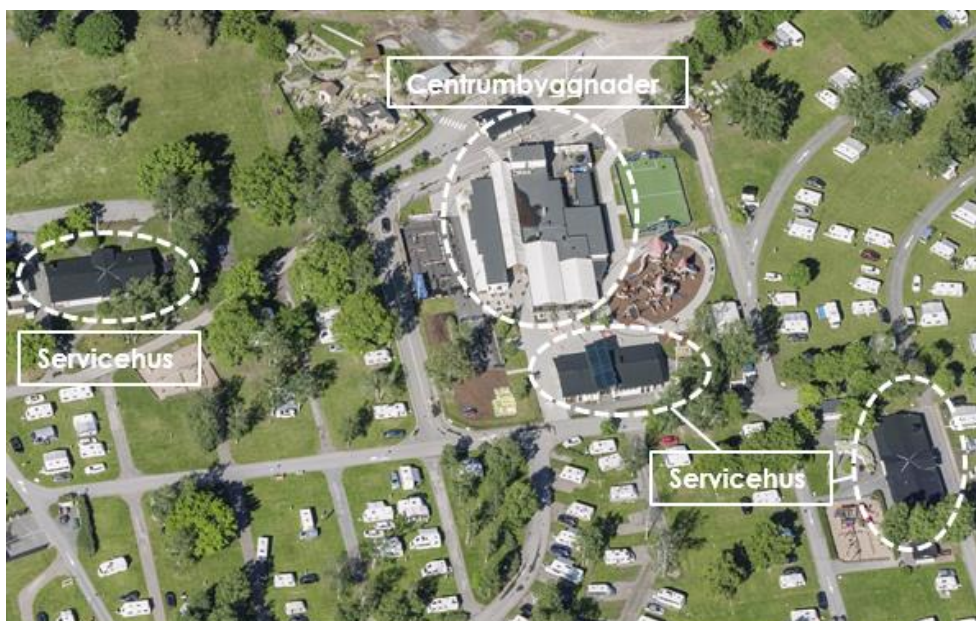
Planområdet ligger inom delavrinningsområde 4 och recipient är Svartån från Lindbacka till Hjälmarens. Recipientens ekologiska status är otillfredsställande enligt VISS.

Planområdet ligger inte inom något vattenskyddsområde.

**Fysisk miljö****Bebyggelse**

Inom campingen finns bebyggelse som främst är koncentrerad till centrumområdet. Här finns en galleria med reception, restaurang och butik. På området finns även tre

servicehus.



Översiktsbild av byggnader på planområdet.

### Mark och vegetation

Planområdet består av mestadels plan gräsmatta med undantag för den södra delen av området där det är lite kuperat. Mellan Gustavsviksvägen och Sommarrovägen finns en större skogsdunge. Längs den östra gränsen av det nuvarande campingområdet finns uppväxta träd och buskar som bildar en barriär mot en gångstig utanför. Den östra delen av planområdet består av ängsmark.

### Lek och rekreation

På campingområdet finns gott om aktiviteter för barn. I centrumområdet finns en stor lekpark, pumprackbana, multisportarena, minilantgård, bilbana, lekrum och äventyrsgolf.

I planområdets närhet finns ett antal träningsanläggningar. I Backahallen kan man spela tennis, badminton och padel. I Sörbybacken finns bland annat skidbacke och mountainbikespår, höghöjdsbana och utegym. Gustavsviks golfbana ligger i närheten liksom natur- och kulturresevatnen Sörbyskogen och Sommarro.

### Sociala faktorer

Planområdet kan ses som en målpunkt för invånare i Örebro som kommer till campingen för aktiviteter som äventyrsgolf och lekpark eller som passerar planområdet på sin motionsrunda. Det är även en målpunkt utifrån ett större geografiskt perspektiv med turister från övriga Sverige, Skandinavien och andra delar av världen. De funktioner som finns på platsen med både aktiviteter och stråk gör planområdet till en mötesplats med inriktning mot motion, rekreation och friluftsliv.

Tillgängligheten till planområdet kan anses vara god. Den trafikeras med två kollektivtrafiklinjer såväl som gång- och cykelvägar vilket gör planområdet

lättåtkomligt för många.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt VA.

### Ei

I västra delen av planområdet längs Sommarrovägen finns en transformatorstation.

## Service

Under högsäsong finns service på campingområdet i form av minilivs, restaurang och glasskiosk. Cirka 200 meter utanför planområdet ligger en kommunal servicekärna med en större matbutik, restauranger, gym och apotek. På vägen in mot centrum från campingen finns bensinstation och snabbmatskedja.

## Trafik

### Gator och trafik

Gustavsviksområdet ringas in av tre vägar, Gustavsviksvägen, Stenbackevägen och Sommarrovägen. Området nås med cykel och till fots från centrala Örebro via Gustavsviksleden som även planeras bli huvudcykelstråk. Från campingområdet finns förutom huvudentrén tre grindar för in- och utpassering till fots. Dessa passager är öppna under vissa tider på säsongen och då under vissa tider på dygnet.

### Kollektivtrafik

Busshållplats finns på Gustavsviksvägen 200 meter från campingens ingång. Här passerar både stadsbuss nummer 22 som trafikerar sträckan Törsjö- Naturens hus och regionbuss 701 som trafikerar sträckan Örebro-Kumla.

I december 2024 övergår stadsbusstrafiken i ett nytt linjenät vilket innebär att stadsbussen kommer att trafikera Stenbackevägen istället för Gustavsviksvägen.

### Parkering och angöring

Det västra av detaljplanens expansionsområden fungerar idag som en större parkering för besökare till campingen och dess aktiviteter. Campinggäster parkerar i anslutning till sin tilldelade campingplats.

## Konsekvenser

### Fastigheter och rättigheter

En ledningsrätt bildas för de underjordiska ledningar som passerar genom planområdet.

Ett avtalsservitut bildas för den del av Sommarrovägen som planläggs som kvartersmark så att samtliga fastighetsägare längs Sommarrovägen får möjlighet att nyttja vägen som infart till deras fastigheter.

## Natur

### Mark och vegetation samt landskapsbild

Camping är en säsongsverksamhet och andelen besökare är som flest mitt i sommaren medan antalet besökare under höst, vår och vinter är få. Det innebär att det är stora skillnader över året gällande hur många som vistas inom campingområdet vilket medför olika belastning på mark, sophantering, vatten- och avloppssystem och annat. Stora delar av året under lågsäsong kan området snarast betraktas som ett grönområde. Tillförd byggnation förändrar landskapsbilden och minskar grönytorna. Planförslaget begränsar exploateringen både vad gäller hur mycket som får byggas och hur höga byggnaderna får vara. Detta för att campingområdet ska behålla sin campingkaraktär som en grön oas i mötet med mer tätexploaterade bostadsområden i Södra ladugårdsängen men även som en mjuk övergång till den lantliga karaktären söder om området.

## Miljö

### Miljöbedömning

Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras.

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

Förslaget följer kommunens översiktsplan och påverkar inget riksintresse. Användningen anpassas till rekommendationer avseende riskavstånd. Området bedöms inte ha några större natur- och kulturvärden. De värden som eventuellt finns uppmärksammas och hanteras i planarbetet så att de inte påverkas på ett negativt sätt. Fladdermöss kan finnas inom planområdet och i genomförandet säkerställs att dess livsmiljöer inte försämras. Campingverksamheten fyller en viktig funktion för Örebro kommun och är en del av ett större område med fritids, rekreations och motionsverksamheter. Att området för campingens verksamhet planläggs innebär även att befintliga naturvärden inventeras och att markföroreningar samt befintlig dagvattensituation utreds och hanteras, vilket är en positiv konsekvens.

Beslut om betydande miljöpåverkan är taget på delegation för Bygg- och miljönämnden 2023-03-29.

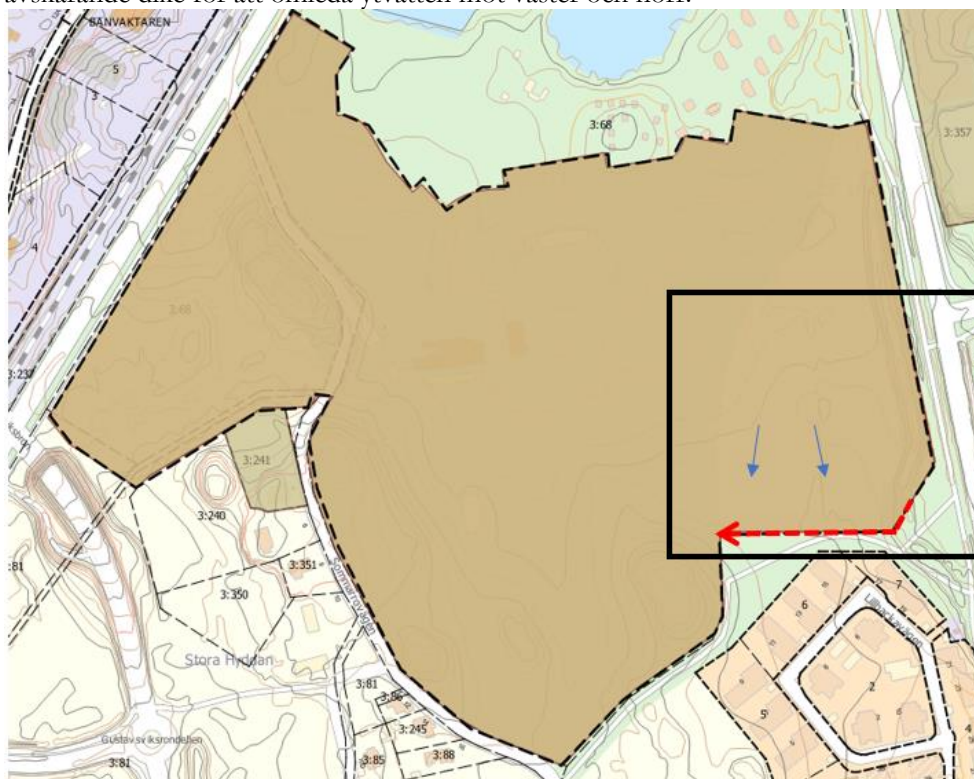
### Strandskydd

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

De delar av planområdet som berörs av strandskydd har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Platsen har använts som camping under lång tid och allmänhetens tillgänglighet till området kommer inte att förändras.

### Dagvatten

Huvuddelen av planområdet har avrinning mot norr men i den östra delen av planområdet som är föreslagen för utbyggnad av campingen sker avrinning mot söder och befintlig bebyggelse. Den dagvattenutredning som utförts av VAP föreslår här ett avskärande dike för att omleda ytvatten mot väster och norr.



Kartbild över avrinning. Inom svart rektangel visas att avrinning sker söderut mot bostäder (blå pilar) samt förslag på avskärande dike (röd pil) för att leda om vattnet.

Dagvattnet avleds i nuläget över grönytor utan behov av dagvattenbrunnar eller ledningar. Något behov av att ta fram fördröjningsvolym för planförslaget föreligger inte, enligt dagvattenutredningen, eftersom dagvattensituationen inte bedöms påverkas i större omfattning av planförslagets genomförande.

### Förorenad mark

En markteknisk undersökning genomförs under våren 2023 som visar om det finns några markföroreningar inom planområdet och hur dessa i så fall bör hanteras.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Den ökning i trafikmängd som planen kan antas medföra bedöms som liten. Detaljplanen medger en utökning av campingen med cirka 100 campingplatser. Enligt beräkningar från Gustavsvik omsätts varje campingplats var femte dag vilket skulle innebära en ökning på 20 ekipage (bil+ husvagn/tält eller husbil) dagligen under högsäsong då campingen är fullbelagd. Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att miljö kvalitetsnormerna för partikelhalter inte överskrids på platsen i nuläget och heller inte kommer att göra det efter att detaljplanen är genomförd.



**Vatten**

Planområdet avvattnas mot Svartån vars status är otillfredsställande. Enligt genomförd dagvattenutredning beräknas inte detaljplanens genomförande påverka recipientens ekologiska eller kemiska status.

**Buller**

Trafikbuller från järnvägen påverkar planområdet. Rutiner för att undvika buller bör finnas med i verksamhetens egenkontroll. Placering av byggnader för tillfällig vistelse med syfte att uppnå god inomhusmiljö gällande buller beaktas i bygglovet.

**Hälsa och säkerhet****Beräkning av omgivningsbuller**

I och med att planområdet i princip gränsar till järnvägen så är delar av området bullerutsatta. Visst trafikbuller genereras även i östra delen av planområdet från intilliggande Stenbackevägen. Campingverksamheten är dock av sådan karaktär att få eller inga människor vistas varaktigt över tid på platsen. Tillfälliga störningar räknas inte som en olägenhet enligt folkhälsomyndigheten. Störd nattsömn under en eller några nätter i ett tillfälligt boende är alltså inte en olägenhet enligt 9 kap 3 § miljöbalken.

**Översvämning**

Den marginella ökningen av hårdgjorda ytor i planförslaget bedöms inte påverka risken för översvämning vid extrema flöden.

**Olyckor**

Planförslaget anpassas efter de skyddsavstånd mot transportleder av farligt gods som rekommenderas.

**Risk för ras och skred**

I östra delen av planområdet mot Stenbackevägen där marken är utpekad som riskområde för ras och skred föreslås i planförslaget att marken inte får förses med byggnad.

**Riksintressen****Trafikkommunikation**

Det riksintresse som finns i närheten av planområdet är järnvägen som är ett riksintresse för kommunikationer. Planförslaget förhåller sig till de riktlinjer som finns gällande skyddsavstånd till järnvägen.

**Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken****Oexploaterade områden**

I planförslaget finns två områden som i nuläget är i stort sett oexploaterade men där planförslaget möjliggör för campingverksamhet. I det västra området som är skilt från det befintliga campingområdet och där det i nuläget är en grusad parkering finns möjlighet att med campinganvändningen tillskapa exempelvis ställplatser för husbilar. Detta kan och bör göras utan att ta för stora ytor av det som i nuläget är naturmark i anspråk

I det östra området där det i nuläget är ängsmark kommer campingen att expandera sin verksamhet med cirka 100 campingplatser. Detta innebär att marken kommer att bli mindre genomsläpplig än i nuläget men att stora ytor förblir fortsatt gröna och utvecklas med fler sociala värden.

### **Ekologiskt känsliga områden**

En naturvårdsinventering kommer genomföras under 2023 med syfte att identifiera huruvida delar av området kan ha höga naturvärden och hur dessa värden i så fall ska hanteras.

### **Trafik**

I och med att Sommarrovägen planläggs som kvartersmark mellan Gustavsviksvägen och Stora Hyddan behöver ett (tidsbegränsat) avtalsservitut bildas för att fastigheterna längs Sommarrovägen ska kunna använda infartsvägen för att nå sina fastigheter. Vid utveckling av Stora Hyddan-området planeras för ett fjärde ben i Gustavsviks rondellen vilket kan möjliggöra att fastighetsägare och campingbesökare på sikt kan nå sina respektive mål från två olika håll.

### **Medverkande tjänstepersoner**

Planförslaget har tagits fram tillsammans med exploateringsstrateg Simon Nyquist, trafikingenjör Hanna Malm, teknisk ingenjör Magnus Karlsson, VA-ingenjör Emma Stenmark och bygglovsingenjör Mazen Muwaffak Al-Kaisi.

Hanna Bäckgren  
Enhetschef Detaljplaneenheten

Bettina Widell  
Planarkitekt