



ARBOGA KOMMUN

# **Förstudie om att utreda möjlig utveckling av Sturevallens område**



## Innehåll

<b>1</b>	<b>Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Förutsättningar .....</b>	<b>4</b>
2.1	Gåvoavtal .....	4
2.2	Möjliga lokaliseringalternativ för befintlig verksamhet.....	5
2.3	Bullerproblematik.....	7
2.4	Fornlämningar .....	8
2.5	Naturvård .....	8
2.6	Markens beskaffenhet .....	9
2.7	Områdets risker .....	9
<b>3</b>	<b>Inriktning.....</b>	<b>11</b>
3.1	Slutsats .....	13
<b>4</b>	<b>Fortsatt arbete .....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Bilagor.....</b>	<b>15</b>
	Medverkande tjänstemän.....	15



## 1 Inledning

Idrottsföreningen Kamraterna i Arboga överlät den 24 maj 1977 Sturevallen som gåva till Arboga kommun. I ett sidoavtal reglerades föreningens rätt till nyttjande av idrottsanläggningen samt rätt till likvärdig anläggning om Sturevallen i framtiden skulle nyttjas för annat ändamål.

Med sitt centrala och kollektivtrafikhärlärläge är området, där Sturevallen är belägen, intressant att utveckla för annan verksamhet. I översiktsplanen är området angivet såsom omvandlingsområde för stadsmässig bebyggelse, handel och kontor.

Med detta som bakgrund fick Samhällsbyggnadsenheten fick den 19 januari 2021 i uppdrag av Kommunstyrelsen att genomföra en förstudie om möjlig omvandling av Sturevallens område. Syftet med förstudien är att ge svar på frågor om behov, möjligheter, inskränkningar, alternativ för pågående verksamhet och metoder för genomförande.



## 2 Förutsättningar

Som en del av förstudien undersöktes områdets förutsättningar. I det arbetet ingick det att undersöka gåvoavtalet, möjliga alternativa platser för ersättningsanläggning, områdets risker, markens beskaffenhet och områdets bullerproblematik.

### 2.1 Gåvoavtal

Idrottsföreningen Kamraterna i Arboga överlät Sturevallen till Arboga kommun i ett gåvobrev 1977. I samband med detta tecknade parterna ett avtal avseende föreningens nyttjande av anläggningen. Avtalet ersattes sedan med ett nytt avtal från 1983 i det avtalet framgår följande:

- Föreningen ska i förhållande till andra idrottsföreningar ha företrädesrätt att nyttja Sturevallen, så länge den består.
- För föreningens nyttjande ska det inte utgå någon ersättning om det inte är fråga om någon form av arrangemang.
- Om Sturevallen ska nyttjas för annat ändamål ska kommunen upplåta likvärdig anläggning för föreningens idrottsverksamhet.

I avtalet från 1983 nämns uttryckligen att rätten till anläggningen gäller så länge den består och kan nyttjas för sitt ändamål. I detta fall rör det sig inte om en nyttjanderätt enligt jordabalkens regler och det verkar inte heller finnas andra lagregler som påverkar avtalsställningen. Bedömningen här är att kommunen när som helst kan avbryta föreningens nyttjande av Sturevallen, med den enda förutsättningen att aktuell del ska nyttjas för annat ändamål än idrottsanläggning.

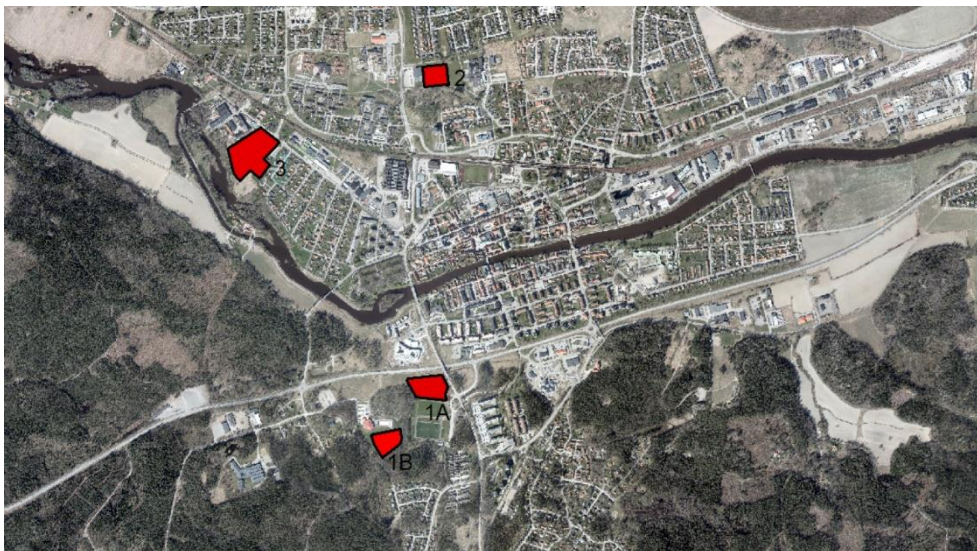
I avtalet står det att kommunen ska erbjuda en likvärdig anläggning. Det villkoret bör betraktas som ett självständigt avtalsbundet åtagande som fortfarande är gällande. Det finns möjligheter att komma överens med idrottsföreningen alternativt hävda att villkoret om ersättningsanläggning är oskäligt med tanke på föreningens sparsamma nyttjande av anläggningen idag.

Det finns inga närmare krav på ersättningsanläggningen förutom att den ska vara "likvärdig". Det finns inga krav på vart anläggningen ska ligga eller om den kan delas med andra föreningar.



Om kommunen går vidare utan att erbjuda en ersättningsanläggning kan kommunen göra sig skyldig till avtalsbrott. Kommunen kan då bli tvungen att ersätta föreningen för den ekonomiska skada som den lider. Det handlar om direkta skador, utlägg och förlorade intäkter.

## 2.2 Möjliga lokaliseringsalternativ för befintlig verksamhet



En lokaliseringsutredning har tagits fram i samband med förstudien. De olika områdena som har undersökts visas i kartan ovan och är följande:

1. **Alternativ 1a och 1b:** Ekbackens idrottsområde
2. **Alternativ 2:** Crugen
3. **Alternativ 3:** Mekens idrottsplats

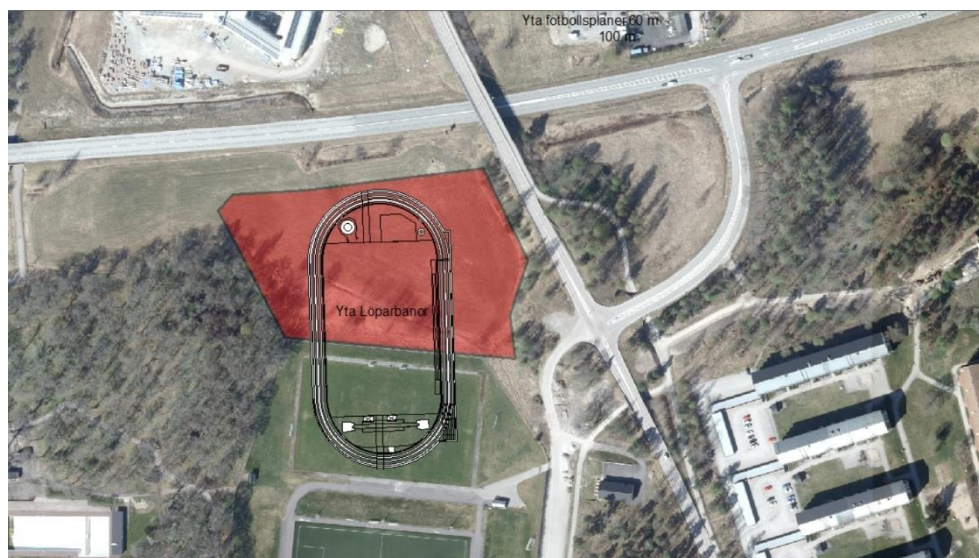
Slutsatsen i lokaliseringsutredningen är att ingen av de föreslagna ytorna med säkerhet rymmer både nya fotbollsplaner och löparbanor utan att ta bort redan befintliga ytor för idrottsändamål.

Detta innebär att lösningen troligen behöver ske genom en kombination av flera ytor. Det finns ett antal möjliga kombinationer som behöver utredas ytterligare. En lösning är att löparbanan placeras vid yta 1a och den befintliga fotbollsplanen antingen genom att den vänds så att kortsidorna läggs i nord och sydlig riktning. Eller att möjligheten att inrymma löparbanan inom yta 1a undersöks vidare. Det finns även möjlighet att placera fotbollsplaner vid yta 1b bakom badhuset.



En annan möjlighet är att löparbanorna placeras vid Mekens idrottsplats och att fotbollsplanerna placeras vid någon av de andra ytorna.

Sammantaget går det att konstatera att det finns möjliga placeringar i staden för den befintliga verksamheten vid Sturevallen.



*Alternativ 1a med vänd löparbana*



*Alternativ 1a med enbart fotbollsplaner*



*Alternativ 1a med löparbana*

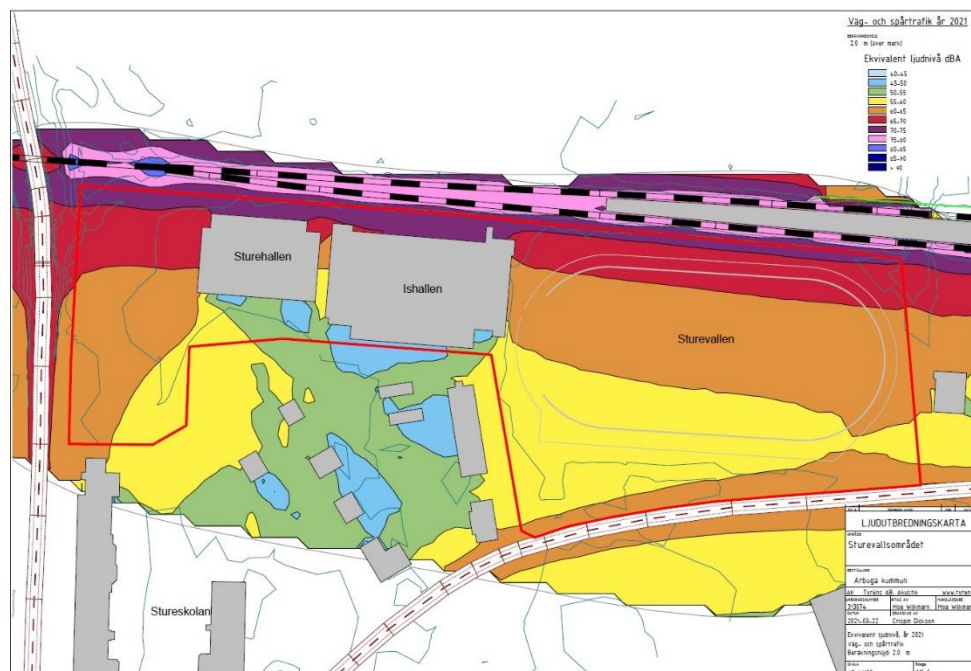


*Alternativ 1b enbart fotbollsplaner*

### **2.3 Bullerproblematik**

I samband med förstudien har en bullerutredning tagits fram. Detta för att bedöma bullersituationen i området och på så vis bedöma lämpligheten för ändrad markanvändningen för Sturevallen.

Den ekvivalenta ljudnivån det vill säga medelljudnivån bör ej överskrida 60 dBA vid bostadsbyggnaders fasad. För kontor och liknande finns enbart riktvärden för inomhusmiljön. I ljudutbredningskartan nedan går det att se bullernivåerna inom området.



Av kartan ovan går det att utläsa att stora delar av området belastas av buller. Inom det gulmarkerade området bör det gå att bygga bostäder, inom det orangemarkerade området kommer det behövas olika former av åtgärder för att möjliggöra bostadsbebyggelse det kan dock vara möjligt med kontor och likande verksamheter.

Åtgärder för att minska bullerproblematiken kan vara att upprätta bullerskyddsskärmar längs med spåren. En annan lösning är att placera bebyggelse som inte är lika bullerkänslig närmast spåren och på sätt kan skärma av den känsliga bebyggelsen från bullerkällan.

Vid eventuellt framtagande av detaljplan och då byggnadernas placering är mer känd bör en mer detaljerad utredning tas fram. Vid byggnation närmare än 50 meter från tågspår finns det risk att passerade tåg kan ge upphov till vibrationer och stomljud i byggnader. Detta bör utredas vidare i eventuellt detaljplanearbete.

#### 2.4 Fornlämningar

Inom området finns ej några kända fornlämningar. Länsstyrelsen har ingen erinran ur fornlämnings synpunkt.

#### 2.5 Naturvård

Inom området finns det en biotopskyddad allé. Åtgärder som kan skada rötter, kronor eller stammar kräver dispens från biotopskyddsbestämmelserna.





## 2.6 Markens beskaffenhet

Inom Sturevallen har det genomförts en markprovtagning. Detta för att utreda om det finns några föroreningar inom området. Inom området togs åtta provpunkter i en av dessa påträffades halter av kvicksilver över nivån känslig markanvändning.

Föroreningssituationen bedöms som ringa och primärt knuten till den översta halvmetern fyllnadsmaterial. Föroreningen bedöms som lokal då övriga analysresultat påvisat genomgående låga föroreningshalter.

Det bör ej vara någon begränsning vid eventuell byggnation av området och föroreningen bör kunna tas bort i samband med exploatering.

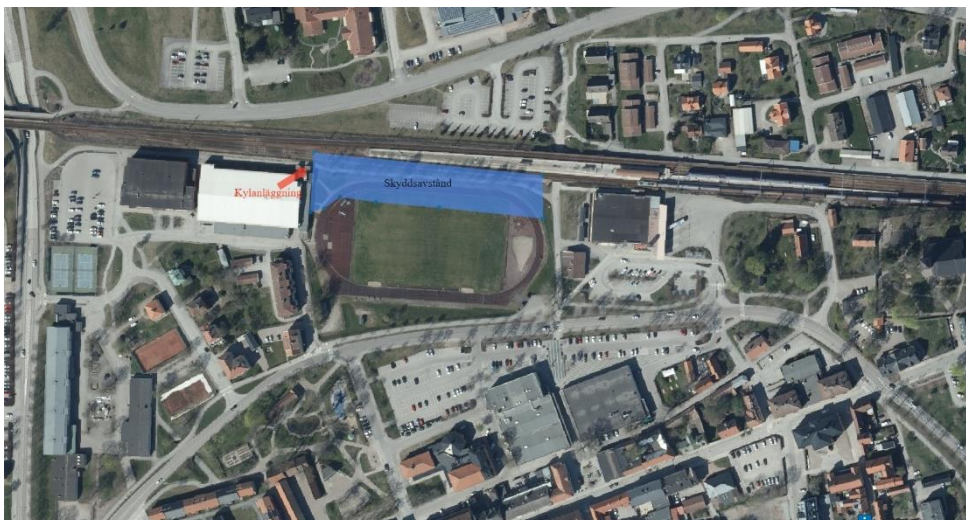
## 2.7 Områdets risker

Inom området finns det ett antal risker som har utretts, det handlar främst om risker kopplat till järnvägen och även till ishallens kylanläggning.

I ett första läge bör bebyggelse eller plats för stadigvarande bebyggelse ha ett skyddsavstånd på minst 30 meter från spårmitt. Ifall detta ej är möjligt behövs barriäråtgärder för att förhindra att utspårande tåg påverkar personer inom planområdet. Byggnadsdelar behöver utformas med brandklassad fasad (EI30) och brandklassade fönster (EW30).

Inom planområdet ligger även en ishall som kyls ner med en kylanläggning som använder ammoniak. I koncentrerad lösning är ammoniak starkt frätande. Det kan orsaka kraftig irritation på ögon och slemhinnor. Vid inandning av gasformig ammoniak i hög koncentration föreligger risk för andningsbesvär och lungskador. Ny bebyggelse eller plats med stadigvarande vistelse bör ej placeras närmare än 30 meter från kylanläggningen. Friskluftsintag på tillkommande bebyggelse närmare 40 meter från kylanläggningen bör inte placeras på exponerad sida.

Riskavståndets påverkan på områdets möjliga exploatering syns i kartan nedan.





### 3 Inriktning

Sturevallen har ett unikt läge i centrala Arboga med sin närhet till tågstationen. Varje dag passerar flertalet resenärer förbi med persontåg mot Stockholm eller Örebro. Dessutom sker en relativt stor in- och utpendling till och från Arboga med tåg. Det är också unikt på så sätt att det är en stor yta, cirka 1,7 hektar, i centralt läge som inte är bebyggd. Sturevallen har därför möjlighet att både vara ett skyltfönster för att framhäva och förstärka Arbogas identitet som en plats för inspiration för de resenärer som passerar förbi. Samtidigt kan Sturevallen komplettera det behov av utbud som finns av verksamhetsytor, bostäder och allmänna mötespunkter centralt i orten.

Som en del i val av inriktning har en trendspaning beställts och levererats av RSD för att undersöka följande frågeställningar:

- Hur ser trendutvecklingen ut för orter jämförbara (storlek och läge) med Arboga i centrummiljöer (allmänna ytor, bostäder och näringsverksamhet).
- Hur ser Arbogas utbud ut avseende centrummiljöer i förhållande till trendutvecklingen.
- Vilka behov som då kan tänkas finnas utifrån dagslägets utbud i förhållande till trendutvecklingen.

Trendanalysen konstaterar att det finns utbudsluckor i Arboga centrum sett till dagslägets utbud. Handelns förutsättningar idag utifrån den allmänna utvecklingen möjliggör sannolikt ingen omfattande handels- eller framför allt shoppingetablering på Sturevallen. Analysen pekar på bostäder, verksamheter och branscher inom service och tjänster som lämpliga för etablering. Det konstateras även att det är ett bra läge för kontorsverksamhet om efterfrågan för det finns.

Några förslag på verksamheter som ges är typer av verksamheter som förenklar vardagslivet och som även skapar anledningar till besök, vilket i förlängningen kan stärka stadens attraktivitet. Dessa typer av verksamheter gynnar såväl boende som arbetande i stadskärnan. Exempel på sådana verksamhetstyper:

- Gym
- Skolor och utbildningslokaler
- Kommunal verksamhet



- Vårdcentral
- Tandläkare, folktandvård
- Social dagverksamhet

Utöver etablering av bostäder och verksamheter bör även behovet av allmänna ytor tas med i beaktning. Möjligheten att stärka Arboga som en plats för inspiration kan göras genom att iordningställa delar av området för mötesplatser för kommunens invånare och besökare. Detta kan till exempel handla om att iordningställa grönytor, offentlig konst, aktivitetsytor med mera.

Inom arbetet med inriktningen för Sturevallen har inte bebyggelsens utsträckning och omfattning fastställts. Den exakta fördelningen av exploaterbar kvartersmark i förhållande till allmänplatsmark kräver mer detaljerade undersökningar av rådandeförhållanden och lämnas därför till detaljplanarbetet. Det kan till exempel röra sig om frågor gällande dagvattenhantering och hur stor grönyta som krävs för att fördröja dagvattnet. Inriktningen behandlar inte heller några arkitektoniska frågor gällande den kommande bebyggelsens utformning. Men frågan bedöms vara viktig då den visuella utformningen också är ett sätt att förmedla och förstärka Arbogas värden. Vilka värden som ska lyftas fram bör undersökas vidare under detaljplanarbetet gemensamt med frågan om bebyggelsens omfattning.

I och med att det inte har gjorts någon utformning för hur Sturevallen bör exploateras har heller ingen översiktlig kalkyl tagits fram. Men det centrala läget innebär att infrastruktur finns väl utbyggt i direkt anslutning till Sturevallen. En utbyggnad av lokalgator och eventuell komplettering av gång- och cykelvägar bedöms inte uppnå höga kostnader då det inte är fråga om några längre streckningar. Kostnaderna för iordningställandet av den övriga allmänna platsmarken är också svår att uppskatta då det är beroende av hur den är tänkt att användas.

Inkomsterna för området är också något osäkra av samma anledning att ingen färdig bild finns av i vilken utsträckning området kan bebyggas och i vilken volym. Ett lågt estimat är att det skulle kunna bebyggas 10 000 kvadratmeter bruttoarea och ett högt estimat är att det skulle kunna bebyggas 20 000 kvadratmeter bruttoarea i upp till fyra våningshus. Oavsett i vilken grad området bebyggs av de



estimat som nämnts bedöms en försäljning av byggklar mark på Sturevallen ge ett positivt resultat efter exploateringskostnaderna.

### **3.1 Slutsats**

Utifrån de förutsättningar som har undersökts inom ramen för förstudien och val av inriktning är slutsatsen att området för Sturevallen är lämpligt för en exploatering. Området är centralt beläget och har goda möjligheter att komplettera stadskärnan med bostäder, verksamheter och allmänna ytor.



#### 4 Fortsatt arbete

I och med förstudiens slutsats, att Sturevallen bedöms lämplig för en exploatering och vidareutveckling av stadskärnan, identifieras här vilka huvuddragen är i det fortsatta arbetet. Det fortsatta arbetet med Sturevallen är av stor betydelse för kommunen och flera andra förvaltningar och enheter kan bli inblandade längs arbetets gång i olika skeden.

Vid ett positivt planbesked kan arbetet med att ta fram en detaljplan för Sturevallen påbörjas. Med rådande förutsättningar bedöms planarbetet kunna påbörjas mot slutet av andra kvartalet under år 2022 och pågå i cirka två år tills en detaljplan är färdigställd och har vunnit laga kraft. Parallellt med planarbetet bör också arbetet med en omlokalisering av idrottsytorna på Sturevallen ske så att idrottsverksamheten inte blir lidande av exploateringen. Detta bör också ske i samförstånd med KFIA i egenskap av fastighetsägare för de utpekade områden och som kommer stå för den framtida driften. En kontakt med Stureskolan som i dagsläget utnyttjar Sturevallen är också viktigt i ett tidigt skede.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan kommunen börja genomförandet och iordningställa den allmänna platsmark som reglerats i detaljplanen. Från det att detaljplanen vunnit laga kraft uppskattas det ta cirka 1 till 2 år för att genomföra de nödvändigaste åtgärderna för få fram byggklar mark. För att denna process ska gå enkelt till är det viktigt att Samhällsbyggnadsenheten har ett nära samarbete med AKTAB och AVAAB redan under planprocessen

Parallellt med genomförandet av detaljplanen kan försäljningen av marken påbörjas. Hur kommunen ska gå till väga för att sälja byggklar mark på Sturevallen kan variera beroende på hur omfattande den nya bebyggelsen planeras och om området ska etappindelas. Vid ett tidigt skede bör också dialog föras med Näringslivscentrum för att undersöka möjliga marknadsföringsstrategier och etableringsstrategier för Sturevallen.



## 5 Bilagor

1. Lokaliseringsutredning
2. Bullerutredning
3. Översiktlig markundersökning
4. Riskbedömning närhet till spår
5. Riskbedömning närhet till kylanläggning
6. Trendanalys

### **Medverkande tjänstemän**

Förstudien framtagen av kommunstyrelseförvaltningen, Arboga kommun, genom planarkitekt Hans Nilsson och Samhällsplaneringsstrateg Tim Edvinsson.