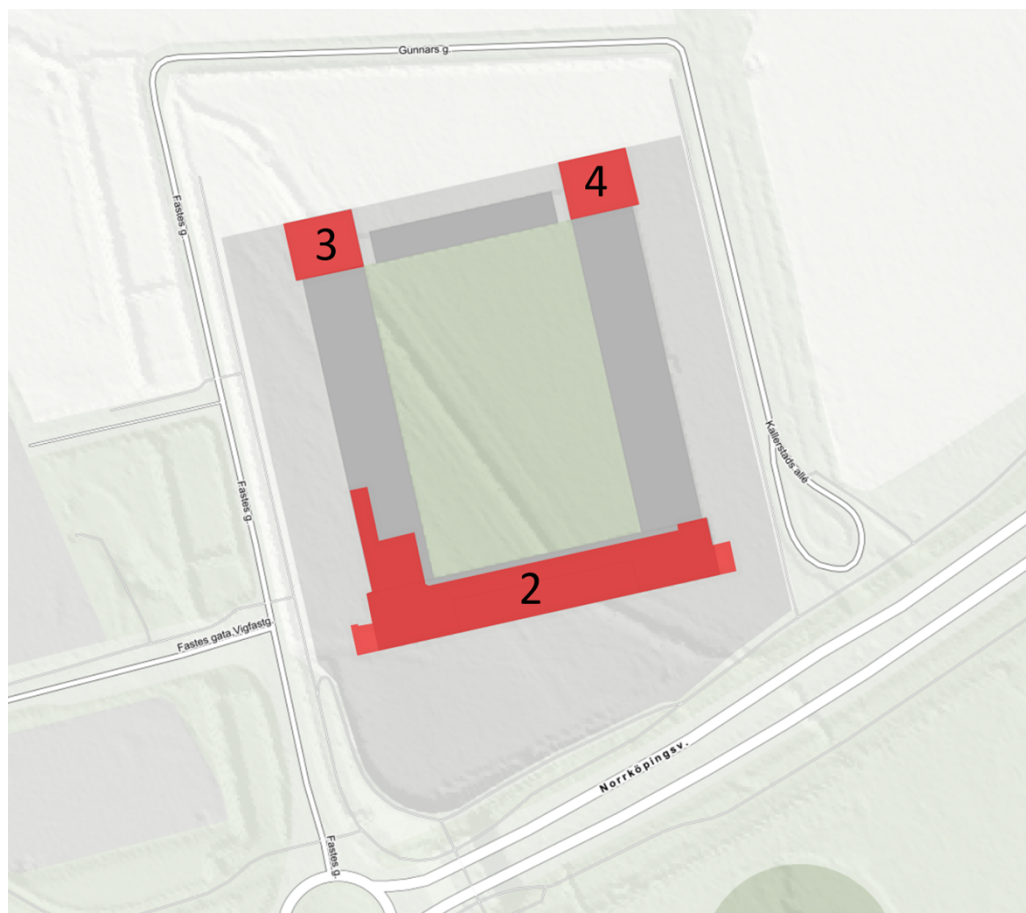


Utredning om planbesked i Stångebro för Polygonen 2, 3 och 4 (Bilbörsen Arena)



Figur 1: Orienteringsbild över fastigheter som ansökan berör, Polygonen 2, 3 och 4.

Underlag till beslut i samhällsbyggnadsnämnden

Datum: 2024-03-06

Diarienummer: Sbn 2023–801

Denna utredning tas fram som ett underlag till samhällsbyggnadsnämndens beslut om ansökt planbesked. Utredningen ska även användas som underlag inför eventuell fortsatt planläggning för berört område, men är inte ett juridiskt bindande dokument.

Bakgrund

Fastighetsägaren Botrygg AB har 2023-11-13 inkommit med ansökan om planändring för fastigheterna Polygonen 2, 3 och 4 (tornen vid Bilbörsen Arena) som ligger i Stångebro, cirka 1,5 kilometer från stadskärnan. Syftet med ansökan är att komplettera gällande detaljplan med bostadsändamål till de befintliga tillåtna markanvändningarna; idrott, kontor och handel. För Polygonen 2 gäller även markanvändningen *Undervisning, dock ej förskola eller grundskola*.

Tornen används idag som företagslägenheter och lägenhetshotell. Vid bygglovsprövningen bedömdes dessa vara planenliga eftersom hotell tidigare rymdes inom användningen kontor, vilket i sin tur möjliggjorde för företagslägenheter eller annan tillfällig vistelse.

Fastigheterna berörs av tidigare ansökningar om planbesked. En ansökan inkom 2015-03-18 och berörde Polygonen 1 och 2. Ansökan syftade till att höja mittdelen (södra läktaren) på arenan från tre till fyra våningar samt sänka respektive tornhöjd med motsvarande volym, ca 1500 kvm. Detta för att få funktionella lokaler för en idrottsskola. Enligt tjänsteskrivelse från 2016 ersattes den ansökan med en ny som inkom 2016-06-16. Denna planansökan avsåg ändring av detaljplan i norra delen av arenan för att möjliggöra bostadsändamål från plan 4 och uppåt. Ansökan avslogs av samhällsbyggnadsnämnden 2016-11-16, med motiveringen att bostäder på den aktuella fastigheten skulle vara olämpliga för den huvudverksamhet, fotbolls- och eventarena, som anläggningen byggts för. Det bedömdes även saknas förutsättningar för att skapa en god bostadsmiljö.

2018-03-05 inkom en tredje ansökan som likt den från 2015 syftade till att höja den södra läktaren från tre till fyra våningar för att kunna utöka Arenaskolans lokaler. Ansökan drogs tillbaka 2019-05-24 efter dialog med förvaltningen då det inte kunde redovisas en alternativ skolgård som klarade bullervärden.

Planansökan

Planansökan avser att ändra befintlig markanvändning till bostadsändamål för att kunna inrymma bostäder i tornen istället för enbart företagslägenheter/hotell. I övrigt föreslår ansökan ingen ändring.

Gällande planer och planeringsunderlag

Översiktsplaner:

Översiktsplan för staden (2010): Stångebro är utpekad i ÖP staden som område *IN3 – Tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel*. Lokaliseringen för arenan är däremot utpekad som plats för idrottsområde.

Utvecklingsplan för Linköpings innerstad (2016): I utvecklingsplanen är Stångebro utpekad som område för samlad omvandling. I utvecklingen av stadsdelen ska fotbollsarenan integreras i stadsbebyggelsen.

Detaljplaner:

Detaljplan 1447 för del av Kallerstad 1:1 (2011): Detaljplanen anger markanvändning till Idrott, kontor och handel. I detaljplanen beskrivs att belysningen från arenan skulle kunna medföra risk för ljusstörningar för eventuella framtida kringliggande bostadsbebyggelse.

Ändring av detaljplan 1447 i Kallerstad (2013): Ändring av detaljplan gjordes för att möjliggöra lokaler för undervisning, dock ej förskola eller grundskola. I övrigt genomfördes inga ändringar på detaljplan 1447.

Utredning

Arenans förutsättningar

Arenan är tänkt att vara en plats för idrottsutövning i Linköping. Därmed håller arenan regelbundet större evenemang i form av fotbollsmatcher som genererar en betydande mängd buller som exempelvis rop, visselpipor, strukturella ljud (med strukturella ljud menas exempelvis smällar från bollar som träffar anläggningens fasta konstruktioner, som stolpar, skärmar eller stängsel), samt musik från anläggningen högtalare. Det genomförs även träningar på arenan mer frekvent än matcher. Träningar genererar inte samma ljudnivå men det förekommer användning av visselpipa, rop och andra strukturella ljud. Denna typ av buller är en naturlig del av den idrottsverksamhet som behöver kunna genomföras på arenan.

Arenan är även beroende av sin användning av ljus. Starka strålkastare används för att lysa upp spelplanen både för match och för träning. Detta ljus är starkt och sprider sig lätt in i närliggande bebyggelse, speciellt när arenan inte har något tak eller någon annan täckningsmöjlighet i dagsläget. Träningar sker ofta under kvällstid vilket innebär att ljuset kan upplevas som ännu starkare då det är mörkt ute och kontrasten mot ljuset blir stor. Strålkastarna används under de flesta matcher och träningar som sker på arenan, och utgör en särskilt viktig aspekt i att kunna använda arenan på kvällar när solen gått ner, samt under mörkare årstider.

Tiderna som arenan används är även osäkra och det kan ske träningar och matcher under stora delar av dygnet, såväl morgon/förmiddag som relativt sen kväll. En viktig del i arenans verksamhet är att den går att använda under stora delar av dygnet utan att behöva ta hänsyn till sin omgivning.

Förutsättningar för god boendemiljö

I Naturvårdsverkets text "*Vägledning om buller från idrottsplatser*" från 2021 anges att om bostäder finns inom 50 meter från idrottsplatsen, vilket är fallet för aktuella fastigheter, så

hamnar de i vad som kallas för orange zon när det pågår matcher eller andra aktiviteter med hög intensitet med fler än 30 samtida användare, samt matcher. Samtliga fastigheter som omfattas av ansökan ligger inom orange zon då de har kortare än 50 meter till idrottsplatsen. Orange zon definieras enligt följande: "Viss risk för att verksamheten kan ge upphov till olägenhet för människors hälsa. Det är dock fullt möjligt att även i denna zon bedriva idrottslig verksamhet utan att olägenheter uppstår, under förutsättningar att det inte uppstår störande strukturella ljud och att föreningar och utövare visar hänsyn till omgivningen". Enligt denna så är det möjligt att uppnå en godtagbar boendemiljö ur en bullersynpunkt om det inte uppstår störande strukturella ljud, samt att utövare och föreningar visar hänsyn till omgivningen.

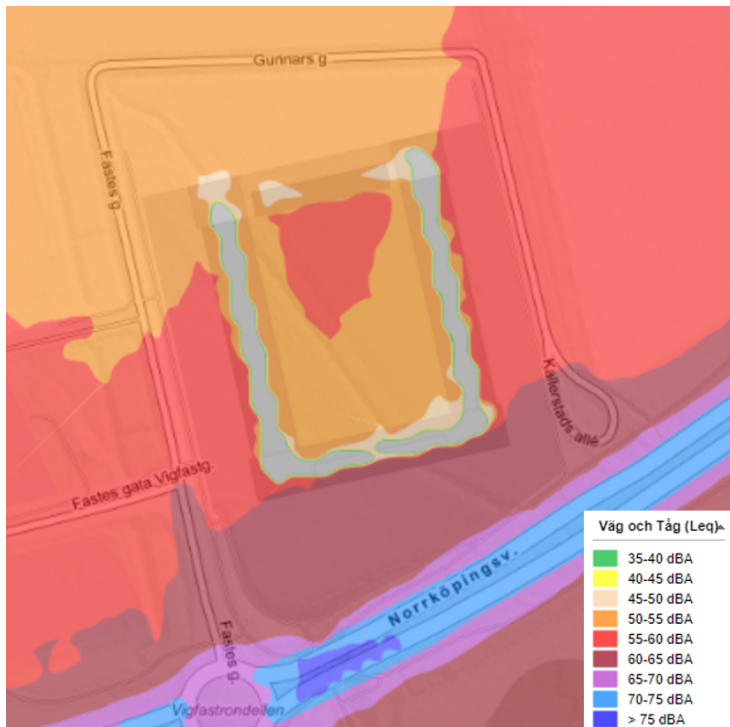
| Ungefärligt avstånd till närmaste bostäder | Låg intensitet <10 samtida användare | Medel intensitet 10 - 30 samtida användare | Hög intensitet > 30 samtida användare, matcher |
|--|--------------------------------------|--|--|
| <50 m | Grön | Gul | Orange |
| 50 – 100 m | Grön | Grön | Gul |
| > 100 m | Grön | Grön | Grön |

Figur 1: Urklipp ur Naturvårdsverkets "Tillsynsvägledning om buller från idrottsplatser" från 2022. I detta fall är avståndet mellan bostäder och idrottsplats mindre än 50 meter.

Boverkets inriktning när det gäller god boendemiljö är att bästa möjliga ljudkvalitet ska eftersträvas. Det innebär att beakta bebyggelsens placering, samt att utformning och utförande bulleranpassas. Vad gäller placeringen så är det en parameter som inte går att påverka, och det är främst den som bedöms utgöra ett problem då bostäder så nära arenan medför buller.

Det är inte bara ljud från arenan som kan utgöra problem. Arenan ligger i nära anslutning till Norrköpingsvägen och Kallerstadleden som är vältrafikerade vägar med hög bullernivå. Dessutom ligger järnvägen en bit söder om Norrköpingsvägen och även den genererar buller. Framförallt är det de två södra tornen som är utsatta för buller från Norrköpingsvägen och järnvägen, med nivåer på 60–65 dBA i ekvivalent vid fasad, se figur 2. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om gränsen överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.



Figur 2: Bild som visar bullernivåer för väg och tåg.

Arenan ligger även nära den beslutade korridoren för Ostlänken, se figur 3. En påverkan från Ostlänken går inte att utesluta, främst i form av ökade bullernivåer – beroende på var inom korridoren spåren ligger. Dessa bullernivåer skulle kunna medföra en påverkan på omvandling till bostäder i tornen vid arenan.



Figur 3: Bild som illustrerar var den beslutade korridoren för Ostlänken går.

Vidare så saknas det lämplig friyta för eventuella bostäder. Marken runt om arenan är ianspråktagen och det finns väldigt lite yta som skulle kunna användas som friyta för de boende. En addering av bostadsändamål ställer krav på utemiljöer inom ett rimligt avstånd. Arenan ligger dessutom långt ifrån annan bostadsbebyggelse, vilket innebär att det inte finns någon närliggande friyta eller rekreativmiljö att tillgå. Möjligheterna att tillskapa friyta är ytterst begränsade då stora delar av marken redan är ianspråktagen av skolan eller arenans verksamhet.

Strålkastarna som en arena använder skapar en stor mängd ljus som lätt kan spridas in i fönstren och påverka ljusmiljön inne i husen. Detta utgör en potentiell risk för olägenhet för de boende som kan komma att utsättas för att ljus direkt eller indirekt sipprar in genom fönster och påverkar ljusbilden inomhus. Särskilt stor påverkan kan det bli under kvällar och mörka årstider när strålkastarna används efter att solen gått ner – då blir kontrasten mellan de olika ljusen extra stor och kan medföra en större påverkan.

Ansökan ligger i Stångebro vilket är ett område som står inför en större stadsomvandling. Kommunen arbetar med att skissa på hur en stadsomvandling kan se ut men det är i väldigt tidigt skede och det är högst osäkert hur idrottsarenan kommer integreras i övrig struktur och hur nära bostäder kan komma arenan. Stadsbebyggelse i Stångebro och runt arenan skulle medföra att det troligen skulle finnas friyta som eventuella bostäder i tornen skulle kunna tillgå. Den typen av omgivning saknas idag och det kommer troligen dröja en lång tid innan stadsomvandlingen har genomförts.

Skillnader i arenans och bostäders förutsättningar

Arenan har krav på att kunna genomföra sin verksamhet under stora delar av dygnet, året om. Användning av arenan medför att det uppstår olika former av idrottsbuller. Det används även strålkastare som kan direkt eller indirekt lysa in fönster och skapa en olägenhet för bostäder. Dessa två användningar av arenan är inte förenliga med att skapa en god boendemiljö, därmed kan det uppstå en konflikt mellan de två användningarna. Vid planering för bostäder är det viktigt att arbeta för bästa möjliga ljudnivå, och i detta fall bedöms risken vara stor att buller kommer påverka i en sådan utsträckning att bostäderna inte uppfyller lagkrav för en god boendemiljö.

Arenan fyller en viktig funktion i Linköpings kommun och är en plats där idrott är i fokus och kan utövas fritt. Att ställa krav på idrottsverksamheten att behöva anpassa sig och visa hänsyn för bostäder innebär att verksamheten riskerar att hämmas och kan potentiellt skapa en situation där varken arenan eller bostäderna blir ändamålsenliga.

Slutsatser

En idrottsanläggning som används för att arrangera evenemang av aktuell storlek bör inte vara hämmat till att begränsa ljud eller ljus för att inte negativt påverka närboende. Att addera bostäder som användning i tornen intill arenan innebär att det kan komma att ställas krav på arenans användning av ljud och ljus, vilket inte går i linje med hur arenan och platsen är tänkt att användas. Platsen ska i första hand vara en idrottsplats, inte en plats för bostäder. Det är viktigt för den långsiktiga användningen av arenan att verksamheten värnas och tillåts vara just en arena.

Stadsplaneringsavdelningens bedömning

Förslaget i ansökan innebär en ändrad markanvändning genom att addera ändamål för bostäder till tornen kring arenan. I Översiktsplan för Linköping ligger Stångebro inom *IN3 – Tät stadsbebyggelse, blandad användning bostäder/kontor/handel*. Platsen för arenan är dock utpekad som plats för idrottsområde.

Att tillåta bostäder inom arenan medför risker att varken arenan eller bostäderna blir fullt ändamålsenliga. Idrottsverksamheten inom arenan innebär att det bedöms vara mycket svårt att uppfylla krav för god boendemiljö, och olägenheter för både arena och bostäder kan uppstå. Om det ställs krav på att verksamheten ska anpassa sig för att kunna ha bostäder i tornen innebär det att hämma verksamheten, vilket går emot huvudsyftet med arenans lokalisering och utformning.

Det finns även problematik med trafikbuller och det saknas även friyta för bostäder samt brist på generellt utbyggd stadsmiljö och tillhörande service i Stångebro.

Stadsplaneringsavdelningen gör den samlade bedömningen att det inte finns skäl att pröva förslag till ändrad markanvändning genom en detaljplan. Anledningen till detta är att arenans verksamhet ska värnas och inte behöva anpassas efter bostäder, samt att förutsättningar saknas för att uppfylla en god boendemiljö.

Stadsplaneringsavdelningen

Jonathan Holmsten