

Enkelt planförfarande

ANTAGANDE

Detaljplan för

**FABRIKÖREN 4, Magasinsgatan 4,
Kumla, Kumla kommun,
Örebro län**



Ortofoto 2010

PLANEN BEHANDLAS ENLIGT NYA PBL

Samråd: 2012-01-30 - 2012-02-20
Antagen av MBN: 2012-03-14
Laga kraft: 2012-04-10



KUMLA KOMMUN
PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN

Upprättad:
2011-10-26
Planförfattare:
Christina Gustavsson

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	1
Handlingar.....	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Planarbetets gång	1
PLANDATA	2
Läge.....	2
Areal	2
Markägoförhållanden	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	2
Översiktliga planer	2
Detaljplaner.....	2
Program för planområdet	3
Miljökonsekvensbeskrivning	3
Kommunala beslut i övrigt	3
Bevarandeprogram m m.....	3
Miljöprogram	3
Klimatprogram.....	3
Plan- bygg- och bostadsprogram	3
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	3
Markanvändning.....	3
Natur	3
Befintlig bebyggelse	4
Gator och trafik	4
Störningar	5
TEKNISK FÖRSÖRJNING	5
Vatten och avlopp	5
Värme	5
El, tele, bredband m m	5
Avfall	5
KONSEKVENSER	5
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	6
Genomförandetid	6
PLANENS GENOMFÖRANDE	7
Organisatoriska frågor	7
Tidplan	7
Genomförandetid	7
Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap	7
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	7
Fastighetsbildning	7
Ekonomiska frågor	8
Planekonomi	8



KUMLA KOMMUN

Dnr: MBN: 2011/1334

Upprättad: 2011-10-26
Planförfattare:
Christina Gustavsson
Stadsarkitekt

Datum 2012-03-19

Enkelt planförfarande.
Planen behandlas enligt nya PBL.

SAMRÅD

Detaljplan för

Fabrikören 4, Magasinsgatan 4 m fl.
Kumla, Kumla kommun, Örebro län.

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- Planbeskrivning
- plankarta med bestämmelser i skala 1:500
- fastighetsförteckning (utdrag ur TEFAT FIR, Lantmäteriverkets fastighetsdatasystem)

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte bl a är att medge ändrad användning inom fastigheten Fabrikören 4. För att bygglov med nya ändamål (bl a familjecentral) ska kunna beviljas måste detaljplanen ändras. Inom fastigheten finns sedan tidigare ett antal företag som beviljats tillfälliga bygglov (tandläkare och Landstingshälsan) vars verksamheter avviker från planens intentioner. Även dessa verksamheter bör ges möjlighet till permanent bygglov genom denna planändring. Fabrikören 1 har i gällande plan (1985-02-20) beteckningen Bh (bostäder samt i vissa fall handels- och hantverksändamål). Beteckningen "h" kommer i och med denna plan att tas bort då byggnaden i dag är omvandlad till flerbostadshus (bostadsrätt).

Planarbetets gång

Arbetet med denna detaljplan påbörjades efter den 2 maj 2011 och handläggs enligt de bestämmelser som finns i plan- och bygglagen (2010:900). Eftersom detaljplanen inte är av stor vikt, saknar intresse för allmänheten och den inte antas medföra en betydande påverkan på miljön kommer detaljplanen att handläggas med enkelt planförfarande enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (2010:900). Detta innebär att det är tillräckligt att kommunen underrättar länsstyrelsen, kända sakägare, kända organisationer av hyresgäster och de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget och ger dessa tillfälle till samråd innan den kan antas av Miljö- och byggnadsnämnden i Kumla kommun.

PLANDATA

Läge

Planområdet som ligger i södra delen av centrala Kumla begränsas i norr av Kyrkogatan i öster av Fabrikören 1 och Magasinsgatan, i söder av Fabrikören 5 och i väster av järnvägsspår.

Areal

Planområdet har en areal på ca 4000 m².

Markägförhållanden

Det berörda markområdet ägs av Kumla Fastigheter AB. Angränsande mark är i enskild ägo.

Fastigheten belastas till förmån för E.ON Värme Sverige AB (Kumla Energi AB) av en ledningsrätt (Fjärrvärme T-1881-94/4.5).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Projektet finns inte med i översiktsplanen, Kumla 25 000, antagen av kommunfullmäktige den 14 februari 2011.

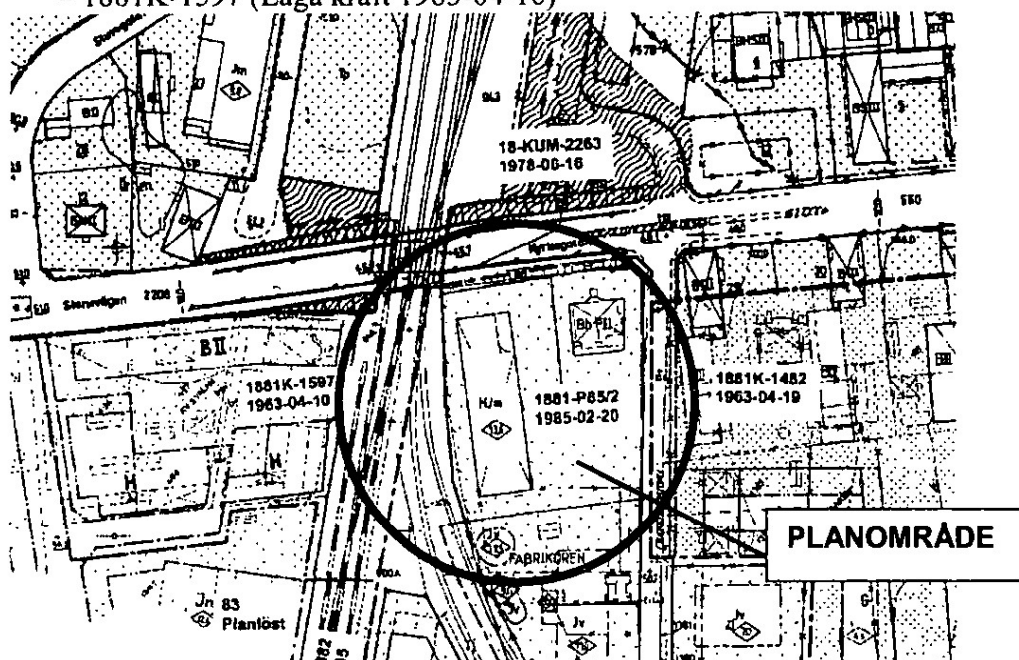
Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplan:

- 1881-P85/2 (Laga kraft 1985-02-20)

Angränsande till planområdet gäller följande detaljplaner:

- 18- KUM-2263 (Laga kraft 1978-06-16)
- 1881K-1482 (Laga kraft 1963-04-19)
- 1881K-1597 (Laga kraft 1963-04-10)



Sammanställning av gällande detaljplaner

Program för planområdet

Något särskilt program har ej upprättats då planen hanteras med enkelt planförfarande.

Miljökonsekvensbeskrivning

Eftersom genomförandet av planen ej antas få någon betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen (PBL) 4 kap 34§ och 5 kap 7§ görs ingen miljökonsekvensbeskrivning.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt den 26 oktober 2011 att ge plan- och byggavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan och att skicka förslaget på samråd.

Bevarandeprogram m m

Några kulturhistoriska intressen eller dylikt finns ej redovisade i Kumla kommuns bevarandeprogram eller på fornlämningskartan.

Miljöprogram

Miljöprogram 2006-2010, antaget av kommunfullmäktige den 18 juni 2007 och nya förslaget 2012-2016 anger bl a att energiförbrukningen ska minska och att byggnader inte ska påverka hälsan negativt.

Klimatprogram

Kumla kommuns Klimatprogram, antagen av kommunfullmäktige den 16 maj 2011, är framtagen för att effektivisera och synliggöra arbetet med klimätförändringarna. Ett av kommunens klimatmål är att Kumla kommuns verksamheter, fastigheter och kommunala bolag ska arbeta för en fossilbränslefri kommun. Vidare tar Klimatstrategin upp energieffektivisering och energibesparingar för kommunens alla verksamheter, fastigheter och bolag.

Plan- bygg- och bostadsprogram

Planprojektet finns med i det av kommunfullmäktige den 17 maj 2010 antagna Plan-, bygg- och bostadsprogram 2010-2012 med prioritet B och med motiveringen: Detaljplan för f d Ströms Skofabrik m m behöver ändras för att bättre överensstämma med befintliga förhållanden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**Markanvändning**

Planområdet är beläget i centrala delen av Kumla tätort. Hela tomtytan, förutom byggnader, är asfaltsbelagd och utgörs till stor del av parkerings och gångytor.

Förändringar

Användningen i området kommer att bli den samma som idag förutom att mark som som endast får bebyggas med garage och förråd (korsmarkering) tillkommer inom både Fabrikören 1 och 4.

Natur**Mark och vegetation**

Hela tomten, förutom byggnader, är asfaltsbelagd och utgörs till stor del av parkerings- och gångytor.

Förändringar

Det kommer inte att bli några större förändringar när det gäller naturen i området.

Geotekniska förhållanden

Det finns ingen geoteknisk undersökning utförd för fastigheten. En berggrundskarta visar att området består av sandsten. En hydrogeologisk karta visar blockfattig morän i området. Det finns inte något behov av att utföra en ny geoteknisk undersökning.

Förorenad mark

Enligt det MIFO-register som redovisar ev förorenad mark finns ingen undersökning utförd för området. Byggnaden var ursprungligen skofabrik mellan åren 1912 - 1965.

Radon

Planområdet befinner sig i ett normalriskområde gällande radon.

Fornlämningar

Några kulturhistoriska intressen eller dylikt finns ej redovisade i Kumla kommuns bevarandeprogram (antaget av kommunfullmäktige den 18 juni 1990) eller på fornlämningskartan.

Befintlig bebyggelseArbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet ligger fastigheterna Fabrikören 1 och 4. Fabrikören 4 som ägs av Kumla Fastigheter AB utgörs från början av fd Ströms skofabrik. Industribyggnaden uppfördes 1913 och var fram till 1965 i bruk för skotillverkning. Fastigheten har därefter under årens lopp haft skiftande mer eller mindre permanenta verksamheter inhyrda, varför en planöversyn behöver göras. Byggnaden fick 2002 sin nuvarande exteriöra utformning och är en byggnad i fyra våningsplan. Fabrikören 4 gränsar i öster till Fabrikören 1 som utgörs av en bostadsfastighet (bostadsrätt) och i söder till Fabrikören 5 som är en fjärrvärmeanläggning. På östra sidan av Magasinsgatan angränsar området till en hyresfastighet (Jägaren 31).

Offentlig och kommersiell service

Både offentlig och kommersiell service rymms inom byggnaden där Posten Sverige AB, c/o Smile tandvårdskliniken, Arbetsförmedlingen, Landstingshälsan och Försäkringskassan redan idag är etablerade. En ombyggnation på plan 3 projekteras nu för en "Familjecentral" med samtalsrum, olika behandlingsrum för barn- och mödravård, lokaler för samtal och öppen förskola. Familjecentralen bedriver en verksamhet som är hälsofrämjande, generell, tidigt förebyggande och stödjande och riktar sig till föräldrar och barn.

Inom ett avstånd av ca 500 meter når man daglighandel och resecentrum samt all den verksamhet som ett centrumnära läge utgör.

Tillgänglighet

Både den inre och yttre miljön är redan idag i möjligaste mån utformad så att tillgängligheten för funktionsnedsatta ej begränsas.

Gator och trafikGatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området servas från Magasinsgatan (lokalgata).

Kollektivtrafik

Stadsbussen kör i området och avstånd till närmaste hållplats är ca 300 meter. Närmaste hållplats för Länstrafiken är vid Kumla busstation med ett avstånd av ca 500 meter.

Parkering, varumottagning, utfarter

Besöksparkeringar tillgodoses på husets entrésida. Personalparkering finns i norra delen och på baksidan av fastigheten. Ytterligare parkeringsplatser kan ordnas på fastighetsbolagets fastighet snett mitt emot (Jägaren 21).

Störningar

Ingen av verksamheterna inom fastigheten är eller får vara störande för omgivande bebyggelse.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Vatten och avloppsfrågan är redan tillgodosedd liksom omhändertagandet av dagvatten från hårdgjorda ytor.

Värme

Fabrikören 4 är redan ansluten till fjärrvärmenätet.

El, tele, bredband m m

Fastigheten är redan ansluten till befintligt tele- el- och bredbandsnät.

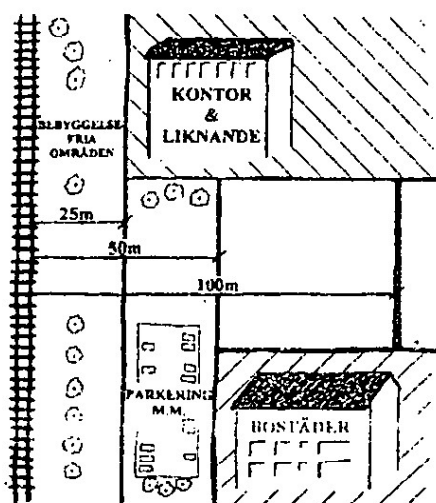
Avfall

Avfallsfrågan är redan tillgodosedd.

KONSEKVENSER

Närheten till järnvägsspår (ca 20 meter) gör att fastigheten Fabrikören 4 ligger inom ramen för område som utsätts för hög bullernivå enligt planeringsstödskartan. Järnvägsspåren trafikeras dygnet runt av både person- och godståg och även last med farligt gods förekommer. Närhet till spåren kan utgöra en risk vid ev tågolyckor eller dyl. Den stora byggnaden utgör dock i sig själv ett skydd mot buller m m för övrig bostadsbebyggelse i närområdet.

Några riktlinjer för säkerhetsavstånd vid järnväg har inte tagits fram lokalt.



Bostadsfastigheten Fabrikören 1 är i möjligaste mån skyddad mot buller genom vegetation samt garage- och förrådsbyggnader i tomtgräns mot parkeringsplats vid in- och utfarter på Fabrikören 4 samt plank och vegetation i väster mot järnvägsspår.

För fabriksbyggnaden f d Ströms skofabrik har bullerdämpande åtgärder mot tågtrafik vidtagits vid totalombyggnaden av fastigheten.

Parkeringsbehovet för fastigheten Fabrikören 4 kommer att ses över. Skulle behovet uppstå kan personalparkeringsplatser komma att tillhandahållas på fastigheten Jägaren 21 som har samma fastighetsägare.

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (2010:900) en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För fastigheterna Fabrikören 1 och 4 samt angränsande fastigheter Fabrikören 5 och Jägaren 31 får planändringen inga betydande konsekvenser utöver en eventuell ökning av trafiken på Magasinsgatan. Bedömningen blir därför att någon miljökonsekvensbeskrivning ej behöver upprättas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

PLAN- OCH BYGGGAVDELNINGEN



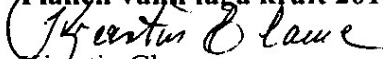
Christina Gustavsson
Stadsarkitekt



Kjerstin Clame
Plantekniker

Detaljplanen för Fabrikören 4, Magasinsgatan 4 antogs av Miljö- och byggnadsnämnden i Kumla kommun 2012-03-14.

Planen vann laga kraft 2012-04-10



Kjerstin Clame
Plantekniker

Upprättad: 2011-10-26
 Planförfattare:
 Kjerstin Clame
 Plantekniker

Datum: 2012-03-19

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan	2011
➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet	26 okt 2011
➤ Samrådsförslag upprättas	december
➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att skicka förslaget på samråd	26 okt 2011
➤ Eventuell kommunikering av granskningsutlåtande	2012 febr 2012
➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att antaga detaljplanen	14 mars 2012
➤ Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	april 2012
➤ Bygglov kan beviljas efter antagande eller laga kraft	april 2012

Enligt tidplanen för detaljplanearbetet avses frågan om antagande kunna prövas av MBN under första kvartalet 2012.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter den dag planen vunnit lag kraft.

Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för planläggning och byggherren Kumla Fastigheter AB för projektering och genomförande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Gällande fastighetsindelningsbestämmelse akt 1881K-1605, (fastställd 1964-03-20) upphör att gälla för fastigheten Fabrikören 1 i samband med den nya detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Avgift för planändringen tas ut av fastighetsägaren i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Planeekonomi

Projekt ska inte innebära några direkta exploateringskostnader eller dylikt för kommunen. Indirekt ökar dock behovet av trafik- och miljöåtgärder (ev gång- och cykelbana, trädplantering, hasighetsdämpning m m) utmed Magasinsgatan.

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN

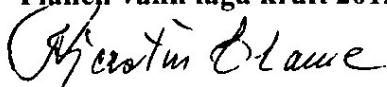
Christina Gustavsson
Stadsarkitekt



Kjerstin Clame
Plantekniker

Detaljplanen för Fabrikören 4, Magasinsgatan 4 antogs av Miljö- och byggnadsnämnden i Kumla kommun 2012-03-14.

Planen vann laga kraft 2012-04-10



Kjerstin Clame
Plantekniker