



SBN 2015/466

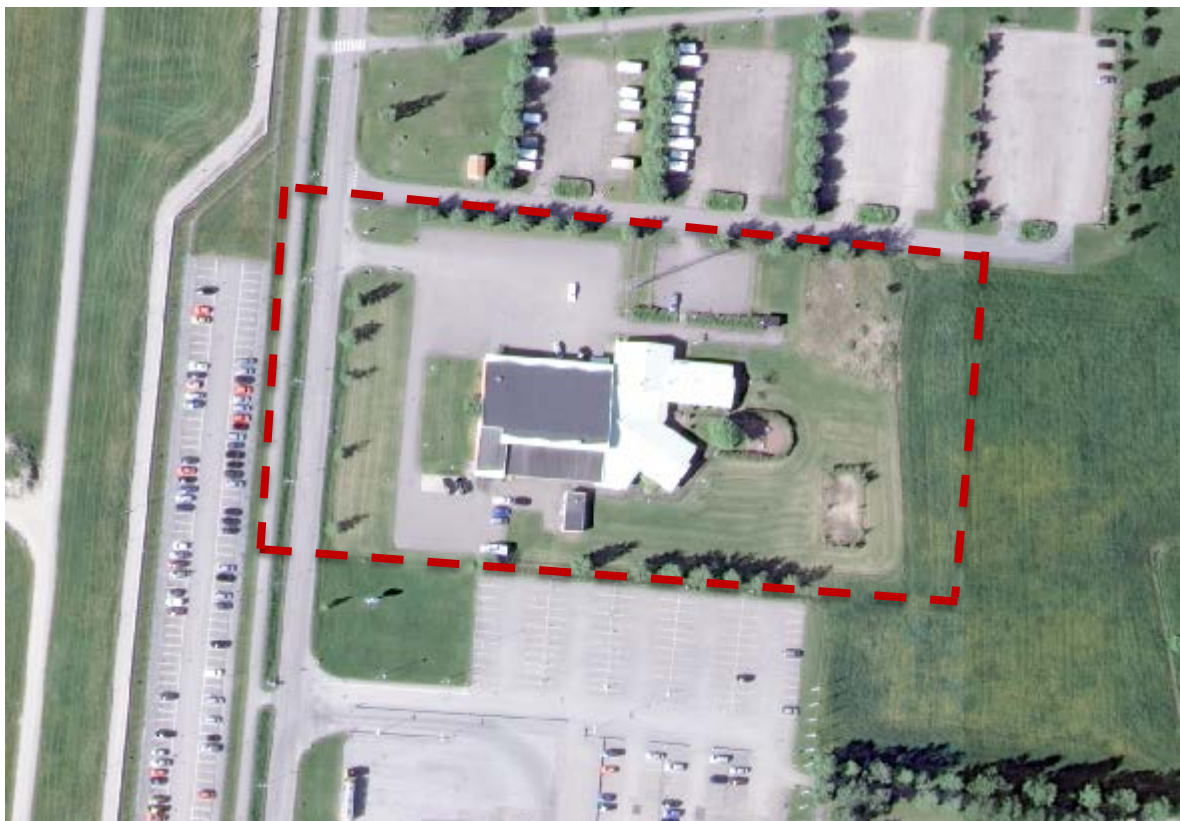
Kumla kommun

ANTAGANDE

Detaljplan för

Kullagret 2, Viagatan

Kumla, Kumla kommun,
Örebro län



Samråd: 2016-10-14 – 2016-11-04
Granskning: 2016-11-28 – 2016-12-12
Antagen av SBN: 2017-01-25
Laga kraft: 2017-02-17

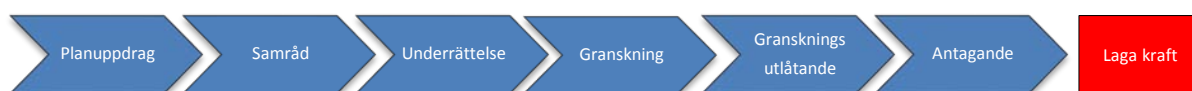
Detaljplan

Med en detaljplan reglerar kommunen vad man får göra inom ett visst område. En detaljplan krävs vid utbyggnad av nya områden och vid ändrad markanvändning av en fastighet eller område. Detaljplanen innehåller bestämmelser om var man får bygga, markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplanen är juridiskt bindande och är styrande vid prövning av lov. Läs mer på www.boverket.se/pblkunkskapsbanken.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar syftet och innehållet i planen. Ibland ingår även andra handlingar som till exempel illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Standardförfarande

Den här detaljplanen upprättas enligt standardförfarande.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Planenheten får i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att upprätta en detaljplan. Ett förslag till detaljplan tas fram. Under samrådsskedet för detaljplanen ges myndigheter, sakägare och berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning där man har ytterligare en chans att lämna synpunkter. I antagandeskedet antas detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.

Tanken var att upprätta detaljplanen enligt begränsat förfarande varpå en godkännandebblankett skickades ut till alla i samråds-kretsen. Då kommunen inte fick svar från alla i samråds-kretsen och då vissa kompletteringar av handlingarna, framför allt plankartan, behövdes göras valde vi att byta från begränsat förfarande till standardförfarande. Det gör att detaljplanen kommer att skickas ut på granskning och att samråds-kretsen får ett nytt tillfälle att lämna synpunkter på detaljplanen.

Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- planbeskrivning
- plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- fastighetsförteckning

För övrigt planeringsunderlag till detaljplanen hänvisas till kumla kommuns hemsida www.kumla.se/detaljplaner eller handläggaren.

Handläggare:

Klara Ågren

019-58 82 41

klara.agren@kumla.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

Planens syfte, och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att planlägga för de befintliga verksamheterna, som i dagsläget består av träningslokal, kontor och fordonsvård, samt att ge möjlighet till utbyggnad av befintliga verksamheter på fastigheten Kullagret 2. I och med detaljplanen föreslås in- och utfarter till fastigheten flyttas och omstrukturering görs av parkeringar och ytorna kring byggnaden.

Bakgrund

Fastigheten ägs av Kumla Fastigheter AB (KFAB) och inom fastigheten finns det idag olika typer av verksamheter. Gällande detaljplan, från 1990, togs fram för att kunna etablera en ny brandstation i Kumla. 2005 flyttade räddningstjänsten ur lokalerna till den nybyggda stationen i Byrsta. Sedan dess har andra verksamheter funnits i den gamla brandstationen.

Plandata

Läge

Området är beläget i sydvästra delen av Kumla tätort och begränsas i norr och öster av fastigheten Kumla 12:3, med en infartsgata till parkeringen för Kumlahallen och en gräsyta, i söder av fastigheten Kullagret 1 (Orkla Foods Sverige) och i väster av fastigheten Lövsångaren 1 (Kriminalvårdsanstalten).



Planområdets läge

Areal

Planområdet har en areal på ca 1,7 ha.

Markägoförhållanden

Den berörda fastigheten Kullagret 2 ägs av Kumla Fastigheter AB. En del av planområdet i väster, del av Viagatan (Kumla 12:3), ägs av Kumla kommun. Kumla 12:3 angränsar till planområdet även i norr och öster. Fastigheten Kullagret 1, söder om planområdet, ägs av Orkla Foods Sverige AB. På andra sidan Viagatan i väster, finns Lövsångaren 1 som ägs av Specialfastigheter Sverige AB.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Översiktliga planer

I Kumla kommuns översiktsplan "Kumla 25 000", antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, omnämns inte Kullagret 2.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

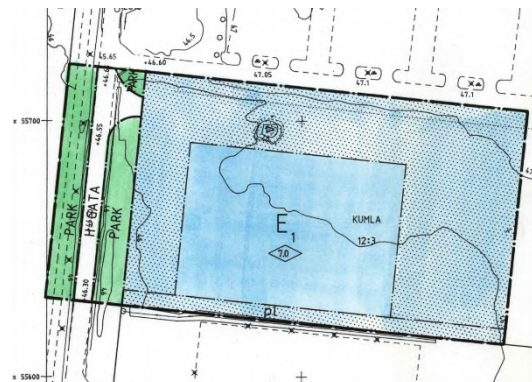
- 1881-P90/7 1990-06-25

Den gällande detaljplanen ersätts i samband med att aktuell detaljplan vinner laga kraft.

Gällande detaljplan medger brandstation (E₁) med en högsta byggnadshöjd på 7.0 meter. Stora delar av fastigheten får inte bebyggas (prickad mark).

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner:

- 1881-P35 2003-07-07
- 18-KUA-1637 1971-12-02



Kommunala program

Bevarandeprogram

Det finns inga kulturhistoriska intressen redovisade för Kullagret 2 i Kulturmiljöprogram för Kumla kommun eller på fornlämningskartan.

Miljöprogram

I Miljöprogram 2012-2016, antaget den 21 maj 2012 av kommunfullmäktige, står skrivet att det är viktigt att Kumla kommun utvecklas hållbart, d v s att miljömässiga, sociokulturella och ekonomiska aspekter samspelar med varandra.

Av de 16 nationella miljö kvalitetsmålen har kommunen valt att fokusera på fem av målen i programmet; begränsad klimatpåverkan, giftfri miljö, ingen övergödning, god bebyggd miljö samt ett rikt växt- och djurliv. Det mål som främst påverkar den fysiska planeringen är målet "God bebyggd miljö". Med "God bebyggd miljö" menas vår livsmiljö, det vill säga den omgivning i vilken vi bor och rör oss i. Definitionen av miljömålet är: städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett

miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Kullagret 2 har ett relativt centralt läge men upplevs ligga i utkanten av Kumla. Fastigheten är en lämplig plats för verksamheter som inryms under K (Kontor), R₁ (Träningslokal) och Z (Verksamheter). Nuvarande verksamheter är lämpliga för fastigheten och det är lätt nå området via gång- och cykelvägar.

Klimatprogram

Enligt klimatprogrammet för Kumla kommun, antaget av kommunfullmäktige 2011-05-16, ska Kumlas klimatpåverkan begränsas och kommunen ska sänka utsläppen av växthusgaser. Detta gäller även de kommunala bolagen, t ex Kumla Fastigheter AB. Det innebär att kommande byggnation måste bidra till att klara kommunens uppsatta mål.

Grönplan

I *Grönplanen* (antagen den 18 juni 2007 av kommunfullmäktige) är grönområdet öster om planområdet inritat som ett grönområde med begränsad tillgänglighet.

Behovsbedömning

Miljöaspekter

Kumla kommun gör bedömningen att aktuellt planförslag inte medför någon betydande miljöpåverkan såsom avses i miljöbalken 6 kap 11§. Fortsatt miljöbedömning anses därför inte nödvändig och en miljökonsekvensbeskrivning behöver således inte upprättas.

Sociala aspekter

Detaljplaneförslaget innebär inga skillnader vad gäller sociala aspekter jämfört med hur det ser ut idag då detaljplanen främst fastlägger användningen som den är idag och ger ökad flexibilitet för utbyggnation.

Detaljplanen medger användningen besöksanläggningar som riktar sig till besökare. I användningen ingår kulturella och religiösa verksamheter, idrotts- och sportanläggningar med tillhörande byggnader och övriga besöksanläggningar. På fastigheten Kullagret 2 bedrivs gymverksamhet vilken går in under användningen besöksanläggningar. På så vis möjliggör detaljplanen olika typer av besöksverksamheter inom planområdet vilket är positivt ur ett socialt perspektiv.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Fastigheten Kullagret 2 består förenklat av vegetation i form av gräsytor och träd i öster och hårdgjorda ytor i väster. Det som upplevs som det dominerande på fastigheten, förutom själva byggnaden, är den stora asfalterade ytan i väster. Fastigheten ramar in av träd i norr, väster och öster. Den västra delen av planområdet består av Viagatan med intilliggande gång- och cykelväg samt gröna ytremsor längs med gatan.

Öster om planområdet finns ett större grönområde där kommunens hundlekplats ligger.

Stor del av prickmarken (byggnad får inte uppföras) enligt gällande detaljplan har tagits bort i aktuell detaljplan vilket gör det möjligt att bygga ut på fastigheten och hårdgöra ytterligare ytor. Detaljplanen reglerar dock att minst 10 % av fastigheten ska utgöras av grönyta dvs. gräsyta eller planeringsyta.

Geoteknisk undersökning

I samband med att brandstationen skulle byggas genomfördes en geoteknisk av K-Konsult på uppdrag av Kumla kommun, år 1988. Undersökningen genomfördes på en del av fastigheten Kullagret 2 då man utgick ifrån var brandstationen skulle uppföras. Fastigheten Tranan 24, norr om Kullagret 2, inkluderades också i undersökning. Ett utdrag från den geotekniska undersökningen visar att:

"Tomten i söder byggs under 0,2-0,4 m humus upp av ett tunt skikt torrskorpelera på fast lagrad sand. Denna är skiktvis lerig och vilar på morän. Moränens överyta ligger 1-2 m under nuvarande markyta och sonden har stoppat i den fasta moränjorden 1,5-2,5 m under omgivande markyta.

I slutsatserna i undersökningen framgår det bland annat att byggnad kan grundläggas direkt i naturligt lagrad jord.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet och området är "ej riskklassat" enligt Länsstyrelsens kartunderlag. Vid en tillbyggnad av bilvårdsverksamheten ska gällande krav uppfyllas för en sådan anläggning, gällande bland annat oljeavskiljare, vilket kontrolleras i bygglovsskedet.

Radon

Planområdet befinner sig i ett lågriskområde ($< 10 \text{ kBq/m}^3$)

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Den som vill göra ett ingrepp i en fornlämning, det vill säga rubba, ändra eller ta bort en fast fornlämning ska be om tillstånd hos länsstyrelsen, enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen.

Friytor

I den östra delen av Kullagret 2 finns en större grönyta på ca 4000 m². Under tiden som fastigheten utnyttjades som brandstation användes denna yta till fysisk aktivitet som till exempel fotboll och volleyboll. I planförslaget kommer inte denna grönyta skyddas utan det kommer bli möjligt att i framtiden kunna bebygga även den östra delen av fastigheten.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inga bostäder finns inom planområdet. Närmaste bostadsområde med villabebyggelse finns ca 200 meter öster om planområdet. Cirka 100 meter norr om planområde finns ett LSS-boende.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Fastigheten används idag till bilvård, träningslokal och kontor. Dessa användningsområden kommer även i fortsättningen att gälla inom fastigheten. För att möjliggöra dessa verksamheter ges de beteckningen KR₁Z i plankartan, vilket står för "Kontor, Träningslokal och Verksamheter".

Fastigheten får bebyggas upp till 35 % av den totala fastighetsytan. Planen medger en nockhöjd på 7 meter.

Norr om planområdet finns Kumlahallen belägen som också är en besöksanläggning vilket innebär att den nya detaljplanens syfte och användning inte skiljer sig särskilt från omgivningens användning.

Offentlig service & kommersiell service

Planområdet finns i Kumla tätorts sydvästra del. Det är ett centralt läge ca 1 km sydväst om Kumla torg. Vid torget finns handel, service, apotek, restauranger etc. Närmsta vårdcentral, Fylsta vårdcentral, finns ca 1 km norr om planområdet. Vialundskolan ligger norr om planområdet.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen. Detta innebär att byggnaden med tillhörande gemensamma utrymmen är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Krav på tillgänglighet ställs i bygglovsskedet.

Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav för allmänna platser och lokaler dit allmänheten har tillträde.

Byggnadskultur och gestaltning

Huvudbyggnaden på fastigheten har kvar karaktären av en brandstation med flera stora portar. Byggnaden har röd tegelfasad. En eventuell tillbyggnad bör ta hänsyn till befintlig byggnads utseende.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås primärt från Viagatan. I nuläget finns en in- och utfart mot Viagatan i den nordvästra delen av fastigheten. Det finns också en infart norrifrån till en parkeringsyta.

Detaljplanen möjliggör att in- och utfarterna kan flyttas beroende på hur verksamheterna utvecklas längre fram. In- och utfarten mot Viagatan föreslås att flyttas söderut, se illustration nästa sida.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

En gång- och cykelväg finns utmed Viagatans västra sida. Det går även att nå området österifrån via en gång- och cykelväg som binder samman Viagatan och Villagatan. Några planer på att förändra dessa gång- och cykelstråk finns inte.

Trafikmätning

Enligt en trafikmätning från maj 2013 passerar det ca 1500 fordon ÅDT (årsdygnstrafik) på Viagatan.

Kollektivtrafik

Till Kumla resecentrum är det ca 900 meter och närmaste busshållplats finns ca 100 meter söderut längst Viagatan.

Parkering, varumottagning, utfarter

En omstrukturering är planerad att genomföras kring huvudbyggnaden vilket inkluderar parkering, varumottagning och in- och utfarter.

De förändringar som planeras inom planområdet är att ersätta den befintliga infarten till Kullagret 2 (bild 1) med en ny infart längre söderut (bild 2). Den nya infarten från Viagatan kommer att rikta sig främst till verksamheten som finns närmast vägen, idag Eklunds Bilvård. De nya infarterna norrifrån riktar sig till besökare till träningslokalen och övriga verksamheter.



Bild 1

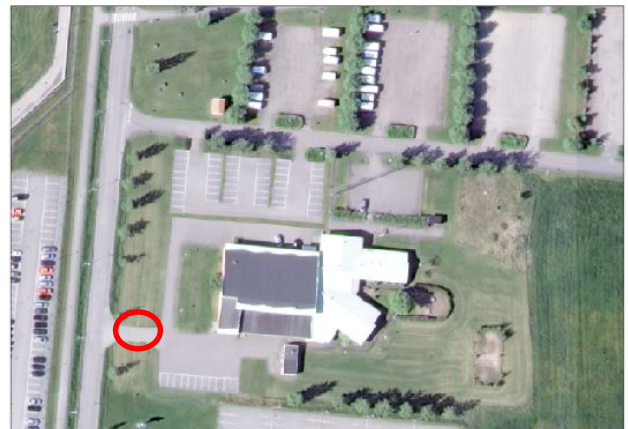


Bild 2

För skapa ordning och skilja på parkeringarna till de olika verksamheterna läggs in- och utfarter till i den norra delen (bild 2). Den norra parkeringen är tänkt att nyttjas av bland annat besökarna till träningslokalen medan den södra parkeringen är tänkt att nyttjas av bilvårdens besökare.

Parkeringarna i norr ger ungefär 45 p-platser. På den norra delen finns även en befintlig infart till en parkeringsyta (cirka 17 p-platser) som blir kvar även fortsättningsvis.

Risker och störningar

Fordonsservice

Riskaspekter som anges som kritiska i Boverkets skrift *"Bättre plats för arbete"* gällande bilverkstad utan lackeringsverksamhet är miljöaspekter, bulleraspekter och aspekter gällande förorenad luft. De miljöaspekter som pekas ut är avloppsvatten från anläggningen som kan innehålla oljor, rengöringskemikalier, lösningsmedel och färgstoff. Bulleraspekter är främst buller som emitteras från mekanisk bearbetning, motorer, kompressorer och ventilationsfläktar. Aspekter gällande förorenad luft är motoravgaser, svetsgaser och lösningsmedel.

För att minimera dessa risker bör provkörning av fordon ske inomhus och lösningsmedelsbemängd luft, motoravgaser och svetsrök bör släppas ut på sådan höjd att nedsug vid väggar undviks. Byggnaden bör också ha en så effektiv ventilations- och klimatanläggning att fönster och dörrar kan hållas stängda, även placering av bullrande utrustning bör beaktas. Avfall bör förvaras inom inhägnat område och på sådant sätt att mark och vatten inte förorenas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till befintliga vatten- och avloppsledningar

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Dagvatten ska fördröjas på fastigheten genom infiltration och avledning till grönytor eller dagvattenmagasin på kvartersmark innan det avleds till diken eller det kommunala ledningsnätet. För att det inte ska bli för mycket hårdgjorda ytor ska minst 10 % av fastigheten ska utgöras av grönyta, det vill säga gräsyta och/eller planteringsyta.

Värme

Området är anslutet till befintlig fjärrvärmeledning som ansluter söderifrån. Ett u-område har gjorts för ledningarna.

El, tele, bredband m m

Området är anslutet till befintligt el- och telekabelstråk norrifrån. Ett u-område har planlagts för de bredbandskablar som går längs med fastighetsgränsen i norr.

Norr om huvudbyggnaden finns en telemast uppförd, ca 24 meter hög, vilken planläggs i samband med aktuell detaljplan.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens Avfallsplan och Renhållningsordning.

Avfallet ska så långt som möjligt källsorteras för att återanvändas/återvinnas. Miljöfarligt avfall ska tas om hand av respektive verksamhet. Avfallet tas om hand på speciellt anvisad plats för att underlätta sophantering.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Tidplan (preliminär)

	2016
• Samhällsbyggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet och skicka förslaget på samråd	Okt
• Samråd	Okt-Nov
• Granskning	Nov-Dec
	2017
• Samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen	Jan
• Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	Feb

Uppförande av bebyggelse och liknande kan ske när erforderliga planbeslut är fattade och bygglov erhållits och i den takt byggherrarna finner det lämpligt alternativt vad som avtalats i exploateringsavtal eller motsvarande.

Huvudmannaskap & ansvarsfördelning

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Exploatören ansvarar för genomförande av planen inom kvartersmark med ansökan om bygglov och bygganmälan, uppförande av bebyggelsen, och iordningställande av tomtmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Ingen ny fastighetsbildning krävs då detaljplanen inte syftar till att förändra fastighetsgränserna.

Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter

1991 avstyckades och bildades Kullagret 2 från fastigheten Kumla 12:3. I samband med det fick Kullagret 2 rättigheten att använda gatan norr om Kullagret 2 som fungerar som en matargata till Kumlahallen, enligt avtalet 1881-91/41.1. Detta är en levande rättighet som fortfarande gäller.

Ett u-område har planlagt för fjärrvärmeledningarna till byggnaden för att säkra ledningarna. Det gör att ledningsägare och fastighetsägare kan bilda ledningsrätt om de önskar.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

Kullagret 2

Fastigheten får en detaljplan som stämmer överens med de verksamheter som bedrivs där. Planbestämmelser för fastigheten är KR_1Z ; kontor, gym och verksamheter. Arean med så kallad prickmark ("byggnad får inte uppföras") minskas. Tillåten nockhöjd är 7 meter. Största byggnadsarea i procent av fastigheten som får bebyggas är 35%. Minst 10 % av fastigheten ska utgöras av grönyta dvs. gräsyta eller planeringsyta. Tre nya infarter planeras och nya uppmärkta parkeringsplatser tillkommer. En infart från Viagatan stängs igen. Detta regleras inte i detaljplanen. På fastigheten finns en mast som planläggs som E ; teknisk anläggning. Ett u-område har planlagts för fjärrvärmeledningarna till byggnationen. Det gör att ledningsrätt kan bildas. Ett u-område har planlagts för de bredbandskablar som går längs med fastighetsgränsen i norr. Det gör att ledningsrätt kan bildas.

Kumla 12:3, del av

En mindre del av fastigheten, ca 2 700 m² av Viagatan med intilliggande gång- och cykelväg och grönyta ingår i detaljplanen. Fastigheten planläggs som VÄG och GÅNG- OCH CYKELVÄG. En ny infart från Viagatan till Kullagret 2 öppnas söder om den befintliga infarten samtidigt som den befintliga infarten stängs.

Fastigheter utom planområdet:

Kumla 12:3, del av

Två nya infarter planeras från matargatan norr om planområdet. I övrigt ingen förväntad påverkan.

Kullagret 1

Fastigheten ägs av Orkla Foods Sverige AB och finns söder om Kullagret 2. Ingen påverkan förväntas för Kullagret 1.

Lövsångaren 1

Fastigheten ägs av Specialfastigheten Sverige AB. Ingen påverkan förväntas för Lövsångaren 1.

Ekonomiska frågor

Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och exploatören enligt gällande taxa. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan. Kommunen ansvarar för anläggningar inom allmän platsmark.

Kommunens får direkta intäkter i form av bygglovsavgifter. Kommunen har kostnader för skötsel, drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark.

Fastighetsägaren och/eller hyresgäst bekostar all byggnation inom kvartersmark.

Tekniska frågor

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Exploatören ansvarar för erforderliga undersökningar.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen genom Sanda Madjo och Klara Ågren i samarbete med berörda tjänstemän inom Kumla kommun samt Kumla Fastigheter AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Klara Ågren
Fysisk planerare

Johannes Ludvigsson
Planchef

Detaljplanen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden i Kumla kommun den 25 januari 2017 och vann **laga kraft den 17 februari 2017.**

Klara Ågren
Fysisk planerare

