

# ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

**Kv OXEN del av**

**Västra Drottninggatan, Kumla-Frasses Gata**

**Kumla, Kumla kommun,**

**Örebro län**



*Flygbild över detaljplaneområdet*

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Samråd:         | 2012-10-31 – 2012-11-28 |
| Granskning:     | 2013-02-12 – 2013-03-05 |
| Antagen av MBN: | 25 april 2013           |
| Laga kraft:     | 24 maj 2013             |

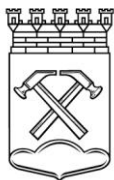


**KUMLA KOMMUN**  
**MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Upprättad:  
2011-10-26  
Planförfattare:  
Johannes Ludvigsson  
Fysisk planerare

# Innehållsförteckning

|                                         |          |
|-----------------------------------------|----------|
| <b>PLANBESKRIVNING</b>                  | <b>1</b> |
| Handlingar                              | 1        |
| Planens syfte och huvuddrag             | 1        |
| Läge                                    | 1        |
| Areal                                   | 2        |
| Markägförhållanden                      | 2        |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>      | <b>2</b> |
| Översiktliga planer                     | 2        |
| Detaljplaner                            | 2        |
| Plan- bygg- och bostadsprogram          | 3        |
| Program för planområdet                 | 3        |
| Kommunala beslut i övrigt               | 3        |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b> | <b>3</b> |
| Natur                                   | 3        |
| Bebyggelseområden                       | 4        |
| Friytor                                 | 5        |
| Gator och trafik                        | 5        |
| Störningar                              | 6        |
| <b>TEKNISK FÖRSÖRJNING</b>              | <b>7</b> |
| Vatten och avlopp                       | 7        |
| Avfall                                  | 7        |
| <b>KONSEKVENSBESKRIVNING</b>            | <b>7</b> |
| <b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</b>            | <b>8</b> |
| <b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b>          | <b>8</b> |
| Tidplan                                 | 8        |
| Genomförandetid                         | 9        |
| Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap       | 9        |
| Fastighetsrättsliga frågor              | 9        |
| Ekonomiska frågor                       | 9        |
| Tekniska frågor                         | 9        |



**KUMLA KOMMUN**

Dnr: MBN: 2011/1212

Upprättad: 2011-10-26  
Planförfattare:  
Johannes Ludvigsson  
Fysisk planerare

Datum: 2013-03-26

## **ANTAGANDEHANDLING**

**Detaljplan för**

**Kv OXEN, del av  
Västra Drottninggatan, Kumla-Frasses Gata  
Kumla, Kumla kommun, Örebro län**

Detaljplanen är upprättad enligt nya Plan- och bygglagen (2010:900)

## **PLANBESKRIVNING**

### **Handlingar**

Planförslaget utgörs av:

- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- illustration i skala 1:1000
- fastighetsregister (utdrag ur TEFAT FIR, Lantmäteriverkets fastighetsdatasystem)
- förstudie avseende miljökonsekvenser
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för etablering av industri, handel och kontor på fastigheten Oxen 10 och 17. Idag är användningen för fastigheterna industri vilket innebär att en ändring av användning behöver genomföras i detaljplanen.

För att samordna trafikytor tas fastigheten på Oxen 10 med i detaljplanen då fastighetsägaren, Kumla Fastigheter AB, är densamma.

### **Läge**

Planområdet, som utgörs av industrifastigheter, ligger i Fylsta industriområde och begränsas i norr av Idrottsparken och Wiederman Buss Arena, i öster av Kv Uttern, i söder av Kv Kajan och i väster av resterande del av Kv Oxen.



Översiktsskild över planområdet

### Areal

Planområdet har en areal på ca 30 000 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Kumla Fastigheter AB äger den berörda marken för fastigheten Oxen 10 och 17. Intilliggande fastigheter ägs av Kumla kommun, Kumla fastigheter AB samt är i enskilt ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

I översiktsplanen, antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, anses Kv. Oxen på sikt kunna omvandlas till andra verksamheter och ändamål. Kvarteret utpekades också i översiktsplanen som bostadsprojekt tillsammans med kvarteret Uttern.

### Detaljplaner

Inom detaljplaneområdet gäller följande detaljplan:

- 1881K-280 Laga kraft 1943

Stadsplanen (detaljplanen) redovisar användningen industri och allmänplats (park och planering) för planområdet. Längs Kumla-Frasses Gata ska det enligt gällande stadsplan vara allmänplats (park och planering). Denna användning har inte genomförts.

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner:

- 1881K-1233 Laga kraft 1959
- 1881K-1939 Fastställd 1969
- 1881-P95/6 Laga kraft 1995

**Plan- bygg- och bostadsprogram**

Planområdet finns med i det av kommunfullmäktige den 17 maj 2010 antagna *Plan-, bygg- och bostadsprogram 2010–2012*. Enligt programmet behövs mer översiktliga studier göras över Kv. Oxen tillsammans med Idrottsparken. Tanken med området är att möjliggöra för nya bostäder i Kv. Uttern och göra ändringar av industriverksamheten i Kv. Oxen.

**Program för planområdet**

Något särskilt program har inte upprättats förplanförslaget.

**Kommunala beslut i Övrigt**

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt den 26 oktober 2011 att ett detaljplaneförslag skulle upprättas.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

Västra Drottninggatan

**Natur**Mark och vegetation

Fastigheten är asfaltbelagd förutom en mindre gräsremsa ut mot Västra Drottninggatan. Trädplanteringar finns på parkeringsplatsen längs Kumla-Frasses gata samt längst Västra Drottninggatan.

Oxen 17 kommer att byggas om och delar rivs vilket kommer innebära mer öppen yta utmed Västra Drottninggatan.

Geotekniska förhållanden

I februari 1974 genomfördes en geoteknisk undersökning då den befintliga fastigheten upprättades. Berggrundskartan visar att området består av sedimentär bergart. Den hydrogeologiska kartan visar ler med låg blockighet.

Förorenad mark

Det finns inte några rapporter eller inspektioner som visar att detaljplaneförslaget skulle innehålla förorenad mark. Enligt länsstyrelsens kartering så finns det möjligen föroreningar i området då fastigheten tidigare använts som kartongfabrik. På fastigheten Oxen 17 fanns Kumla kartongfabrik, som senare blev Cerbo AB, från 1950-talet fram till 1990-talet. I anteckningar från Miljökontoret (år 1999) framgår det att det under produktionen används blisterlack, lim, lösningsmedel, kemikalier och färg. Anteckningarna från Miljökontoret visar att det i kemikalieförrådet fanns en golvbrunn, vilket kan innebära en risk. Även PCB i isolerrutor och asbest i rörböjor, ett antal kontor norrfasad, golvmattor, golvspackel, i fix och fogbruk befaras i de äldre delarna av byggnaden. Några uppgifter om att läckage har funnits har inte rapporterats och är inget som Miljökontoret känner till. Under 2000-talet har lokalerna används som lagerlokaler. Vid framtida exploatering kan markundersökning bli nödvändig på fastigheten Oxen 17.

Intilliggande fastighet Oxen 11 (Bring Frigoscandia) hanterar ammoniak i sin anläggning, 900-1000 NH<sub>3</sub> (ammoniak) finns i kyl- och fryssystemet. För att hantera detta finns larm i maskinrum

och fryslager. Systematiskt underhåll av anläggningen där fastighetsägarna 2012 frigjorde utvändiga rör och behandlade dem samt ny isolering. Ett samarbete med Nerikes Brandkår har sedan långt tid tillbaka när gäller säkerhet, regelverk och insatsrutin. En riskanalys har gjorts och finns för anläggningen.

Ammoniak finns också i ishallens kylanläggning. Varnings-och säkerhetssystem finns som varnar om ett läckage skulle inträffa.

#### Radon

Planområdet befinner sig i ett normalriskområde för radon.

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i planområdet.

### **Bebyggelseområden**

#### Bostäder

Planområdet ligger i kanten av Fylsta industriområde. De omkringliggande kvarteren Zebran, Korpen och Uven präglas av enfamiljshus. I Kv. Uttern finns också ett antal enfamiljshus.



Enfamiljshus i kvarteret Uttern



Bostäder i kvarteret Uven

#### Arbetsplatser övrig bebyggelse

Oxen 17 står till största delen tom idag medan Oxen 10 innehåller ett flertal verksamheter.



Företagshotell Kajan 5

Fastigheterna längs Västra Drottninggatan innehåller icke störande industrier, kontor och viss handel. Kajan 5 fungerar som ett företagshotell med ett flertal olika verksamheter.

#### Offentlig och kommersiell service

Det är inte långt till vare sig offentlig eller kommersiell service. Inom en radie på ca 1 kilometer nås till exempel Kumla centrum, mataffärer, bibliotek och vårdcentral. Ishallen i Kumla, Weideman Buss Arena, angränsar till planområdet.

Inom Fylsta industriområde finns en del kommersiell service som t.ex. elektronik- och färghandel. Till Fylstaskolan är det ca 600 meter och det finns flera förskolor inom 1 kilometers radie.

Enligt översiktsplanen har antalet dagligvarubutiker minskat de senaste åren. Nedläggningarna innebär att flera hushåll får längre avstånd till närmaste livsmedelsbutik. Det nya detaljplaneförslaget medför att etablering av livsmedelsbutik är möjlig vilket gör att hushållen får närmare till dagligvaruhandel.

#### Tillgänglighet

Tillgänglighet är viktig då detta kommer att bli en målpunkt i området. Därför måste man tänka på nivåskillnader och gång- och cykelbanor. Entré och parkering är andra aspekter att ha i åtanke. Både den inre och yttre miljön ska i möjligaste mån utformas så att tillgängligheten för funktionsnedsatta inte begränsas.

#### Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaderna i kvarterets norra del är ombyggd till nya ändamål men med ett väl bevarat yttre. Relaterade byggnader mot Västra Drottningen utgörs av hallbyggnader med plåtfasaden och en äldre i omgångar om- och tillbyggd industri- och kontorslokal.

#### **Friytor**

##### Lek och rekreation

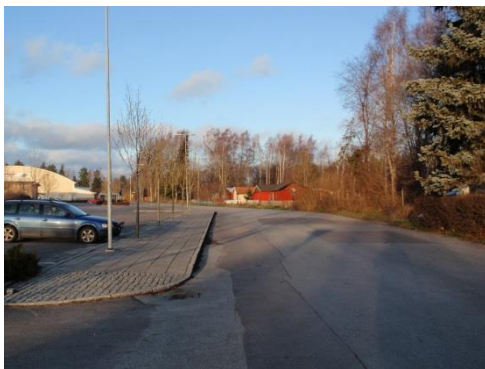
Närmaste grönområde är Idrottsparken, ca 150 meter från planområdet, som består av två gräsplaner, en grusplan och idrottshall. Större delen av parken är inhägnad.

Öster om planområdet, i Kv Uttern; finns en koloniträdgård där en förening arrenderar marken av kommunen. Medlemmarna i föreningen äger kolonistugorna och anlägger sina trädgårdar. Ett nytt koloniområde är planerat öster om Dalagatan, norr om Kumla Sjöpark. Föreningen i Kv. Uttern kan erbjudas plats i det nya området i framtiden, men att kommunen ska flytta anläggningar från IP till Kumla Sjöpark är i dagsläget inte aktuellt.

#### **Gator och trafik**

##### Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelbana finns längs Västra Drottninggatan. Längs Kumla-Frasses Gata sker cykling i blandad trafik vilket innebär att det inte finns en separat gång- och cykelväg.



Kumla-Frasses Gata



Västra Drottninggatan

Då trafiken kommer att öka i och med etableringen behövs en gång- och cykelbana längs Kumla-Frasses Gata för att skapa en säkrare trafikmiljö. Detta kommer att behandlas i framtida detaljplaner.

### Trafikmätning

Enligt trafikmätningar så passerar ca 3500 fordon/dygn, på Västra Drottninggatan mellan Solhemsgatan och Ringvägen. Hur stor ökningen av fordon kan bli i området är svårt att uppskatta. Vilken typ av verksamhet som etableras i området är avgörande för ökningen. Vid etablering av livsmedelsaffär av liknade karaktär och storlek som kan bli aktuell här uppskattas en trafikökning med mellan 400 - 500 fordon/dygn.

### Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Fylsta vårdcentral, Västra Drottninggatan och Solhemsgatan. Till Kumla tågstation och busstation är det ca en kilometer.

### Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsplats finns idag mot Kumla-Frasses Gata. Den används fram för allt vid evenemang och aktiviteter i ishallen. Enligt planförslaget anläggs den huvudsakliga parkeringens in- och utfart längs Kumla-Frasses Gata för att inte trafiken på Västra Drottninggatan ska påverkas av trafiken till fastigheten.



*Parkering utanför Oxen 17*

Personalparkering anordnas centralt i kvarteret (se illustrationen).

Även all varumottagning kommer att ske från kvarterets centrala del (se illustrationen).

Mellan Oxen 11 och Oxen 17 finns en överenskommelse, från 1980, att samnyttja yta mellan byggnaderna för gemensam in- och utfart och för godstransporter.

### **Störningar**

I ett industriområde kan buller förekomma. I Fylsta industriområde är "tyst" verksamhet det dominerande. Den största bullerstörningen väntas komma från fordonstrafiken utmed Västra Drottninggatan. En ökning av bilar till Kv. Oxen är förväntad i och med planändringen, men ökningen bedöms inte vara störande. En enkel bullerberäkning med givna parametrar såsom trafikmängd, hastighet, vägbredd etc. visar att riktvärdet vid fasad, 55 dBA, klaras vid närmsta bostadshus i Kv. Uttern.

### Mål och riktvärden för trafikbuller

30 dBA ekvivalentnivå inomhus.

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid.

55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad.

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Samtliga riktvärden för externt industribuller finns på plankartan det vill säga att ekvivalenta ljudnivåer utomhus vidnärliggande bostäder inte får överstiga vissa decibeltal:

50 dBA vardagar (07.00-18.00)

45 dBA kväll (18.00–22.00)

45 dBA söndagar och helgdagar (07.00-18.00)

40 dBA natt (22.00–07.00)

Momentan ljudnivå nattetid inte får överstiga 55 dBA.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till befintliga vatten- och avloppsledningar i närliggande gator. VA-ledningar finns i Västra Drottninggatan och Kumla-Frasses Gata.

### Lokalt omhändertagande av dagvatten

Dagvattnet ska, om möjligt renas och med ett begränsat flöde, ledas ut i dagvattenledningen i Västra Drottninggatan.

### Värme

Fjärrvärme är framdraget till fastigheterna inom detaljplaneområdet. Fastigheten Oxen 10 är ansluten till fjärrvärmenätet medan Oxen 17 kommer att anslutas.

### El, tele, bredband m.m.

Området är anslutet till befintliga el- och telekabelstråk. Bredband är framdraget i Västra Drottninggatan och Kumla-Frasses Gata och ger möjlighet till smidig anslutning.

### Avfall

Avfallet ska så långt som möjligt källsorteras för att återanvändas/återvinnas. Miljöfarligt avfall ska tas om hand av respektive verksamhet.

## KONSEKVENSBESKRIVNING

I en förstudie till miljökonsekvensbeskrivning (bifogas) görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget bedöms också ligga i linje med andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar och förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Den mest påtagliga miljökonsekvensen är ökad trafik till området vilket innebär att bullernivåer och utsläpp kan öka.

### Konsekvenser för berörda fastigheter

#### Fastigheter inom planområdet

- **Oxen 10:** infarten till varuintag för Oxen 17 kommer att ske vid parkeringen för Oxen 10.
- **Oxen 17:** ändrad utformning av fastigheten och parkeringen i samband med planändringen.

#### Fastigheter som angränsar till planområdet

- **Kajan 5:** ökat trafikflöde på Västra Drottninggatan.
- **Kumla 12:75:** inga märkbara förändringar.

- **Oxen 11:** ökat trafikflöde på Västra Drottninggatan.
- **Oxen 15:** inga märkbara förändringar.
- **Uttern 12:** trafiken kommer att öka utmed Västra Drottninggatan i samband nyetablering i Oxen 17. Detta medför fler start- och stoppsituationer i korsning vilket ökar avgasutsläpp och högre bullernivå. Ändrad utformning av pareringen vid Oxen 17 ger en bättre trafiksituation i korsningen Västra Drottninggatan/Kumla-Frasses Gata. Även den väntade trafikökning på Kumla-Frasses Gata skapar en ny konfliktpunkt vid in- och utfarten för Uttern 12.
- **Uttern 15:** ökat trafikflöde samt den nya gång- och cykelvägen utmed Kumla-Frasses gata.
- **Uttern 16:** ökat trafikflöde.
- **Uttern 17:** ökat trafikflöde.
- **Uttern 18:** ökat trafikflöde.
- **Uttern 19:** ökat trafikflöde.
- **Uttern 21:** ökat trafikflöde.
- **Uttern 23:** ökat trafikflöde.
- **Uttern 24:** ökat trafikflöde.
- **Uven 15:** trafiken kommer att öka utmed Västra Drottninggatan i samband nyetablering i Oxen 17. Detta medför fler start- och stoppsituationer i korsning vilket ökar avgasutsläpp och högre bullernivå. Ändrad utformning av pareringen vid Oxen 17 ger en bättre trafiksituation i korsningen Västra Drottninggatan/Kumla-Frasses Gata.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

|                                                                        |             |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Tidplan</b>                                                         | <b>2011</b> |
| ➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet           | 26 okt      |
|                                                                        | <b>2012</b> |
| ➤ Samrådsförslag upprättas                                             |             |
| ➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att skicka förslaget på samråd    | 24 okt      |
| ➤ (Samråd med informationsmöte.)                                       | nov         |
| ➤ Bearbetning och eventuell revidering av förslaget till granskning    | dec         |
| ➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut om granskning                     | jan         |
| ➤ Granskning                                                           | feb-mars    |
| ➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen             | april       |
| ➤ Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker | maj         |

**Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år efter den dag planen vunnit lag 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.

**Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap**

Kommunen ansvarar för planläggning. Kumla Fastigheter AB ansvarar för projektering och om/utbyggnad. Kommunen är huvudman för allmänplatsmark.

**Fastighetsrättsliga frågor**

Ingen ny fastighetsbildning kommer att ske i samband med detaljplaneförslaget.

**Ekonomiska frågor**

Kumla Fastigheter AB är beställare av detaljplanen och står för plankostnaden för densamma. Plankostnaden beräknas enligt gällande taxa.

**Tekniska frågor**

Kumla Fastigheter AB beställer, vid behov, erforderliga grund- och radonundersökningar samt tar hand om eventuella föroreningar.

Kumla 2013-03-26

PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN

Johannes Ludvigsson  
Fysisk planerare

Per Flodström  
Planchef

Detaljplanen antogs av Miljö- och byggnadsnämnden i Kumla kommun den 25 april 2013 och vann **laga kraft den 24 maj 2013**

Johannes Ludvigsson  
Fysisk planerare