



2018-02-21

SBN 2017/48

Kumla kommun

ANTAGANDE BEGRÄNSAT FÖRFARANDE

Detaljplan för

Sälen 8

Kumla, Kumla kommun,
Örebro län



Planområde

Samråd: 2017-11-17 – 2017-12-08

Antagen av SBN: 2018-01-25

Laga kraft: 2018-02-20

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/pblkunskapsbanken.

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.

Begränsat förfarande

Den här detaljplanen upprättas enligt begränsat förfarande. Begränsat förfarande kan användas när förutsättningarna för standardförfarande är uppfyllda och planförslaget godkänns av samrådskretsen.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att upprätta en detaljplan. Ett förslag till detaljplan tas fram och skickas ut till myndigheter, sakägare och berörda. Om samrådskretsen godkänner planförslaget kan detaljplanen antas. I antagandeskedet antas detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.

Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- planbeskrivning
- plankarta med bestämmelser i skala 1:400
- fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Bedömning av sociala aspekter

Bilagor:

- Tågbullerutredning

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

Handläggare
Elin Däljemar
019-58 89 24
Elin.daljemar@kumla.se
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

Planens syfte, och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ändra nuvarande detaljplan för att passa den befintliga bebyggelsen på fastigheten Sälen 8. Fastigheten Sälen 8 har i gällande detaljplan från 1994 beteckningen barnstuga (S₂) i 1 våning. Fastigheten Sälen 8 är idag bebyggd med ett bostadshus i 2 våningar och en ny detaljplan tas fram för att detaljplanen och verkligheten ska stämma överens.

Bakgrund

Nordic m2 fastigheter nr. 7 AB inkom 2017-01-12 med en ansökan om planbesked för fastigheten Sälen 8. Fastighetsägaren önskar göra en ändring av gällande detaljplan då den inte stämmer överens med verkligheten. I detaljplanen 1881-P94/1 från 1994 förlades det en byggnad för förskoleverksamhet inom fastigheten Sälen 8. Fastigheten användes idag inte för förskoleverksamhet, utan idag används den som bostad.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i centrala Kumla. I öster begränsas planområdet av Hagaskolan och i väster av fastigheten Sälen 7. I norr begränsas planområdet av Solhaga förskola och i söder av Hagagatan.



Planområdets läge

Areal

Planområdet har en areal på ca 0,1 ha.

Markägoförhållanden

Nordic m2 fastigheter nr. 7 AB äger den berörda marken (Sälen 8). Kumla kommun äger fastigheterna Valen 1 (Hagaskolan) och Sälen 5 (Solhaga förskola). Intilliggande bostadsfastigheter är i enskild ägo.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området berörs inte av något riksintresse. Öster om fastigheten går Godsstråket genom Bergslagen som omfattas av riksintresse för kommunikationer då det är av internationell betydelse. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Översiktliga planer

Kumla kommuns översiktsplan "Kumla 25 000", antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, redovisar fastigheten Sälén 8 som pågående/planlagd markanvändning för bostäder m.m.



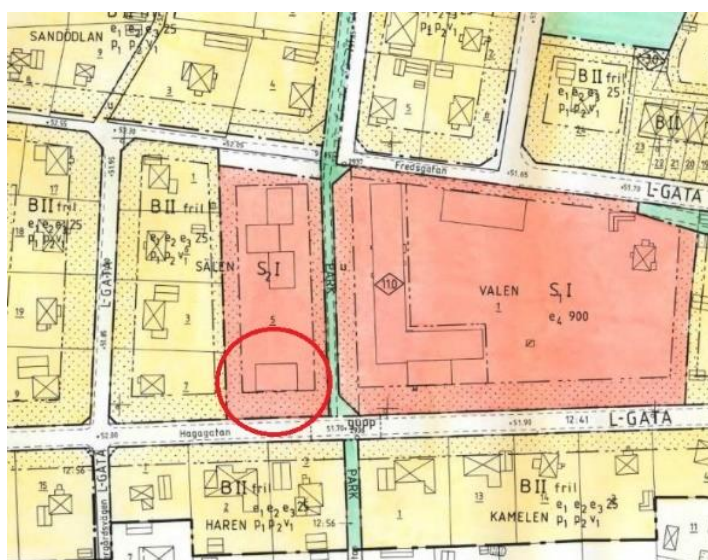
Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- 1881-P94/1 (1994-05-17)

Del av ovanstående detaljplan, 1881-P94/1, ersätts i samband med att aktuell detaljplan vinner laga kraft.

Detaljplan 1881-P94/1 omsluter detaljplaneförslaget.



Gällande detaljplan medger Barnstuga (S2) i 1 våning. Stora delar av fastigheten får inte bebyggas (prickmark).

Kommunala program

Kulturmiljöprogram

I Kumla kommuns *Kulturmiljöprogram* är fastigheten Sälen 8 utpekad som en separat 40-tals miljö. Idag är fasaden på fastigheten renoverad och byggnaden ser därmed inte längre ut som den gjorde när kulturmiljöprogrammet antogs.

Inga kända fornlämningar finns inom området enligt Länsstyrelsens fornlämningskarta.



Fastigheten i kulturmiljöprogrammet till vänster och fastigheten nu till höger.

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.

Klimatprogram

Enligt klimatprogrammet för Kumla kommun, antaget av kommunfullmäktige 2011-05-16, ska Kumlas klimatpåverkan begränsas och kommunen ska sänka utsläppen av växthusgaser.

Grönplan

Grönplan, antaget den 18 juni 2007 av kommunfullmäktige, anger att tillgång till parker och grönområden är viktigt för människor hälsa samt att det skapar goda miljöer. Ett mål som *Grönplan* lyfter fram är att alla bör ha max 200 meter till en lokalpark och helst inte mer än 500 meter till en stadsdelspark. Fastigheten Sälen 8 har närhet till flera olika grönområden. Norr om planområdet finns Södra Mosparken som tillsammans med Oppegårdsparken bildar en stadsdelspark i norra Kumla. Nordöst om planområdet finns närparken Grönområde Eriksbergsvägen som är ett fint grönområde med höga tallar. Platsen är en stor tillgång för de barn som bor i närheten. Ca 300 meter söder om planområdet finns Västra parken som är en lokalpark med gräsmatta, boulebana och sittplatser.

Trafikstrategi

I *Trafikstrategin för Kumla kommun*, antagen av kommunstyrelsen den 3 juni 2015, har en vision för trafikfrågorna tagits fram som lyder; *År 2025 är våra resor i, till och från Kumla*

1 smidiga och rationella

2 trygga, säkra och förbättrar vår hälsa

3 hållbara och utgör minimal klimatpåverkan

4 tillgängliga för alla och når överallt

Behovsbedömning

Miljöaspekter

Behovsbedömningen (bifogas) visar att detaljplanläggningen och exploateringen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap 11§. Därför anses fortsatt miljöbedömning inte nödvändig och en miljökonsekvensbeskrivning behöver inte upprättas.

Sociala aspekter

Planområdet är idag redan bebyggt med en bostadsfastighet och ingen större förändring kommer ske inom planområdet. Planområdet har närhet till mötesplatser, grönområden, kommersiell och offentlig service. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är området säkert med gång- och cykelvägar som leder till centrala Kumla och närhet till kollektivtrafik finns.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet är idag bebyggt med ett flerfamiljshus. Marken inom planområdet är plan och utgörs av en grusad uppfart, en mindre grönyta på baksidan av bostadshuset, samt planteringar. Det finns även två altandäck, ett på västra sidan och ett på baksidan av fastigheten.



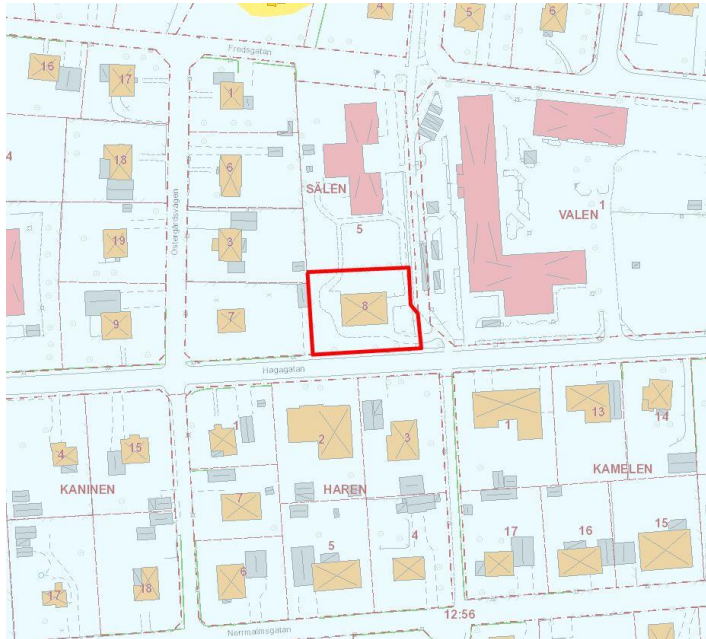
Västra sidan samt baksidan av fastigheten.

Landskapsbild

Planförslaget bedöms inte påverka landskapsbilden då området redan är bebyggt med ett flerfamiljshus i två våningar.

Geoteknisk undersökning

Enligt SGU:s jordartskarta består marken i området av sandig morän.



Jordarten sandig morän illustreras med gråblå färg.

Det finns ingen geoteknisk undersökning framtagen på fastigheten, men planområdet är redan bebyggt och ingen ny bebyggelse är planerad.

På Sälen 5 norr om planområdet finns en geoteknisk undersökning gjord. Denna togs fram av VBB 1986 och anger att marken består av siltig sand ca 0,5 meter mäktighet och därunder halvfast-fast siltig lera. Leran underlagras av siltig, grusig sand. Borrstopp mot berg erhöles vid 1,5-4 meter ned. Grundläggning anges endast för den planerade bebyggelsen på fastigheten Sälen 5. Enplanshus bedöms kunna grundläggas med hel bottenplatta. Vid tyngre bebyggelse finns risk för sättningar i lerlagren och det kan behövas stödpålar.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Radon

Planområdet befinner sig i ett normalriskområde (10-50 kBq/m³)

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

Lek och rekreation

Planområdet ligger i centrala Kumla med närhet till lek och rekreation. Ca 500 meter väster om planområdet ligger Kumlas idrottsanläggning med ishall, fotbollsplaner m.m.

Nordöst om planområdet finns ett mindre grönområde, Grönområde Eriksbergsvägen, som har höga tallar, björkar och mindre ekar. Platsen är en stor tillgång för de barn som bor i närheten. Norr om planområdet finns även de större grönområdena Södra Mosparken och Oppegårdsparken som

tillsammans skapar en stadsdelspark för norra Kumla. I Södra Mosparken finns mestadels kompakt skog med två- gång och cykelvägar. Oppegårdsparken består även den av ganska tät skog men har även en stor bollplan. Ca 300 meter söder om planområdet finns även Västra parken som är en lokalpark med gräsmatta, boulebana och sittplatser.

Närmaste lekplats finns vid Hagaskolan och de två förskolorna Solhaga och Hästen. Närmaste kommunala lekplats ligger i Västra parken ca 300 meter söder om planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet är idag bebyggt med ett flerfamiljshus i två våningar som inrymmer 3 lägenheter. Planområdet är idag planlagt som Barnstuga, S₂. Fastigheten används idag inte som barnstuga, utan som bostad och därför ändras användningen till Bostäder, B. Planförslaget medger en högsta nockhöjd på 9 meter.

Bebyggelsen i området runt omkring utgörs av villabebyggelse och flerbostadshus i en till två våningar.



Bebyggelse inom planområdet.



Bebyggelse inom planområdet. Hagaskolan syns till höger.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Planområdet ligger centralt i Kumla kommun och har därmed närhet till flera olika arbetsplatser. I fastigheten har det tidigare bedrivits gymverksamhet i källarplanet.

I fastigheten finns förutom 3 lägenheter ett utrymme med egen entré som skulle kunna användas som kontor. Detaljplanen planläggs därför även för kontorsverksamhet, K.

Offentlig service & kommersiell service

Planområdet ligger nära offentlig och kommersiell service. Till Kumla centrum är det ca 1 kilometer och där finns restauranger, bibliotek, handel m.m. Till Kumla tågstation är det ca 900 meter.

Öster om planområdet ligger Hagaskolan som är en skola med årskurserna förskola till årskurs 6. Planområdet har närhet till flera förskolor. Norr om planområdet ligger Solhaga förskola och Vingens förskola, väster om planområdet ligger Hästens förskola.

Tillgänglighet

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

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

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet är idag bebyggt med ett flerfamiljshus i två våningar. Bostaden är byggd på 1940-talet och pekades ut i *kulturmiljöprogrammet* som en separat 40-tals miljö. Idag har fastigheten renoverats och de kulturhistoriska värdena finns därmed inte längre kvar.



Fastigheten förr till vänster och fastigheten nu efter renoveringen till höger.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås idag via Hagagatan. Inga förändringar i gatunätet är planerade i samband med planförslaget.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Från planområdet går en gång- och cykelväg längs Fabriksgatan ner till centrala Kumla och resecentrum.

Trafikmätning

Ingen trafikmätning finns gjord inom området. Eftersom fastigheten redan är befintlig bedöms inga större förändringar ske i trafiken i och med detaljplaneförslaget.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Järnvägsgatan ca 190 meter öster om fastigheten. Där avgår buss nummer 701 som går mellan Örebro och Kumla tätort, buss 739 som går mellan Ekeby och Kumla tätort samt buss 742 som går mellan Täby kyrka och Kumla tätort. Till Kumla tågstation är det ca 900 meter.

Parkering, varumottagning, in- och utfarter

Parkering för de boende anordnas inom fastigheten.

Risker och störningar

Trafikbuller

I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande riktvärden:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad,
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

(För en bostad om högst 35 m² gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.)

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå 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 och 06 vid fasaden.

Enligt en tågbullerutredning som gjordes av ÅF-Infrastructure AB för Godsstråket genom Bergslagen i Kumla 2015, överskrids inte ljudnivån vid bostadsbyggnadens fasad (60 dBA ekvivalent ljudnivå), däremot överskrids riktvärdena för uteplats (50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå) i vissa delar av planområdet. Enligt beräkningarna ser bullersituationen ut enligt följande:



Vänstra bilden ekvivalent ljudnivå, högra bilden maximal ljudnivå.

Tågbullerutredningen gjordes 2015. Då beräknades antalet tåg vara 198 tåg/dygn. Enligt en tågplan för 2017 för sträckan Hallsberg-Kumla (Godsstråket genom Bergslagen) beräknas antalet tåg till ca 55851 för 2017, vilket blir ca 153 tåg/dag. Detta är mindre än antalet tåg i tågbullerutredningen och därför kan den anses tillämplig för detta område.

Eftersom riktvärdena för buller för utemiljön överskrids något behöver åtgärder vidtas.

Bullerskyddad uteplats vid fasad (50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå) går att

ordna på västra sidan samt på baksidan av fastigheten. Fastighetens allmänna utemiljö är idag anordnad på baksidan samt på västra sidan av fastigheten där det finns två altandäck samt gräsmatta som alla boende har tillgång till. För att säkerhetsställa att bostaden klarar riktvärden enligt *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* införs planbestämmelsen, *Varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats i anslutning till bostaden där riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå klaras.*

Det pågår även en dialog mellan Trafikverket och Kumla kommun om att sätta upp bullerskydd genom centrala Kumla längs Godsstråket genom Bergslagen och om detta görs kommer bullervärdena att bli ännu bättre för fastigheten Sälen 8.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med *Riktlinjer för dagvattenhantering i Kumla kommun*, antagen av kommunstyrelsen 2014-09-03.

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på den egen fastighet genom infiltration och avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan det avleds till det kommunala ledningsnätet. Detta säkerställs med en planbestämmelse i plankartan.

Värme

I östra delen av planområdet finns en ledningsrätt för fjärrvärme med rättighetsbeteckningen 1881-215.1. Det är E.ON Värme Sverige AB som är ledningsägare.

Fastigheten är ansluten till befintliga fjärrvärmeledningar som ansluter norrifrån.

El, tele, bredband m m

Fastigheten är anslutet till befintliga el- och telekabelstråk som ansluter söderifrån.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens Avfallsplan och Renhållningsordning. Avfallet tas om hand på speciellt anvisad plats för att underlätta sophanteringen.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Tidplan (preliminär)

	2017
• Samhällsbyggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet	7 september
• Samhällsbyggnadsnämndens beslut att skicka förslaget på samråd	november
• Samråd	november/december
	2018
• Samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen	januari
• Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	februari

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.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter

Ledningsrätt

Det finns en ledningsrätt i planområdets östra del, med rättighetsbeteckning 1881-215.1. Det gäller en fjärrvärmeledning som ägs av E.ON Energilösningar AB. Ett u-område har planlagts för fjärrvärmeledningarna för att säkra ledningarna.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

- **Sälen 8:** Fastigheten får en detaljplan som stämmer överens med verkligheten. Detaljplanen innebär ändrad användning, från barnstuga till bostäder och kontor. Högsta tillåtna nockhöjd ändras till 9 meter. Största byggnadsarea i procent av fastigheten som får bebyggas är 25%. Areal med så kallad prickmark (Byggnad får inte uppföras) minskas i södra delen av planområdet. Ett u-område har planlagts för fjärrvärmeledningarna för att säkra ledningarna.

Fastigheter utom planområdet:

- Inga fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter utanför planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och exploatören enligt gällande taxa. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och byggnmälan. Kommunens får direkta intäkter i form av bygglovsavgifter.

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 10 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 Elin Däljemar i samarbete med berörda tjänstepersoner inom Kumla kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Elin Däljemar
Fysisk planerare

Johannes Ludvigsson
Planchef

Detaljplanen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden i Kumla kommun den 25 januari och vann **laga kraft den 20 februari 2018**.

Elin Däljemar
Fysisk planerare

