



SBN 2017/300

2018-05-21

Kumla kommun

ANTAGANDE

Detaljplan för **Fastigheten Orgeltramparen 12** Kumla, Kumla kommun, Örebro län



Samråd: 2018-03-01 – 2018-03-22
Granskning: 2018-04-26 -2018-05-14
Antagen av SBN:2018-06-14
Laga kraft: 2018-07-10

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.

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.

Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- planbeskrivning
- plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- fastighetsförteckning
- undersökning
- bedömning av sociala aspekter

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

Handläggare
Beatrice Rimmi
019-58 89 04
Beatrice.rimmi@kumla.se
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

Planens syfte, och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet till att bygga på befintliga bostadshus med ytterligare 2 våningar samt minska andel prickmark (mark som inte får bebyggas) för att möjliggöra byggnation av miljörum och cykelförråd.

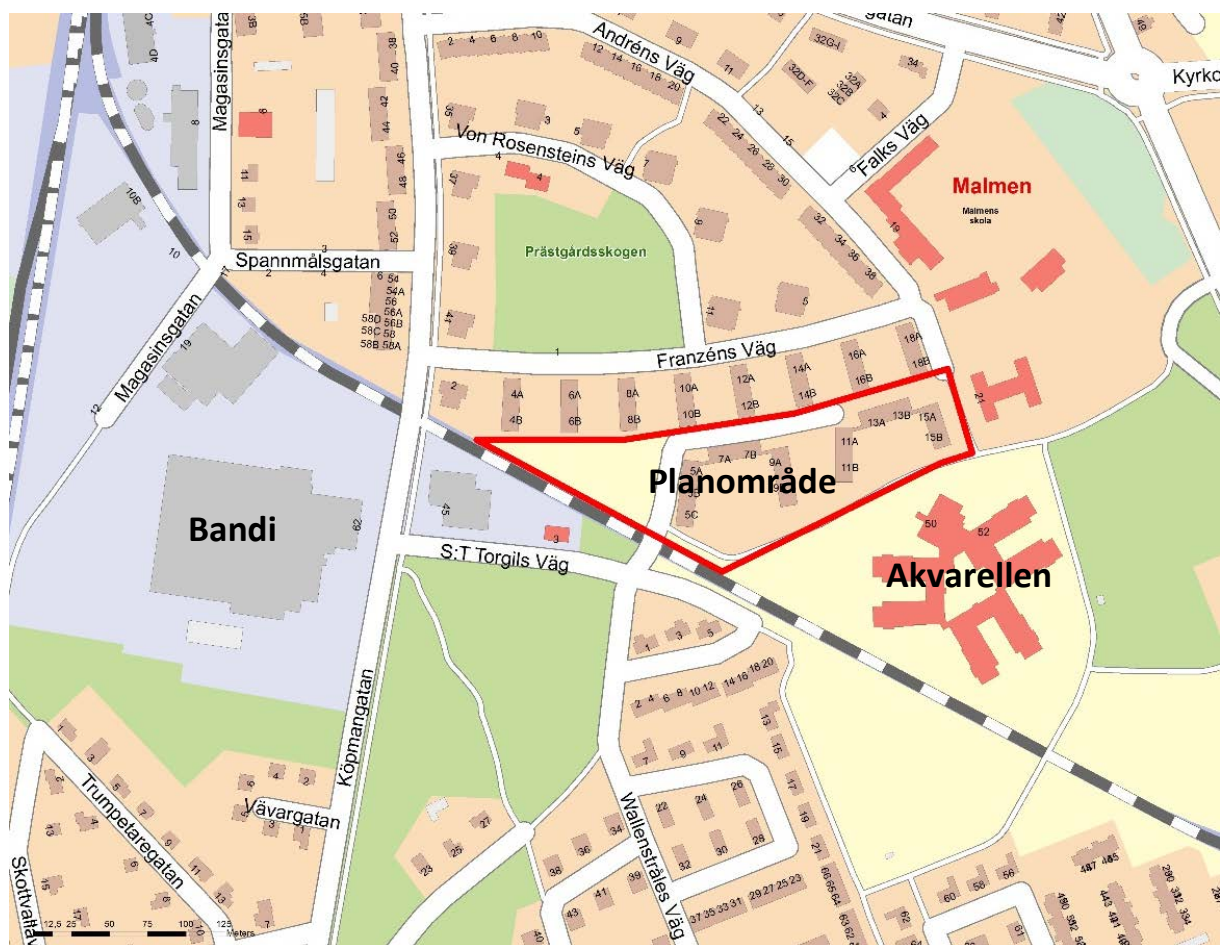
Bakgrund

Fastighetsägaren Kumla bostäder AB har sökt planbesked för att bygga på befintliga bostadshus med 2 våningar. De fick ett positivt besked på ansökan av samhällsbyggnadsnämnden 2017-09-07.

Plandata

Läge

Fastigheten är belägen i Prästgårdsskogen, Kumla tätort, söder om Franzéns väg och nordväst om det nya vårdboendet Akvarellen. Fastigheten angränsar till Kvarntorps industrispår i sydväst.



Planområdets läge i Kumla tätort.

Areal

Planområdet, fastigheten Orgeltramparen 12, har en areal på 1,7 ha.

Markägförhållanden

Marken ägs av Kumla Bostäder AB.

Utanför planområdet är Fastigheten Kumla 11:1 som ägs av Kumla kommun och där det nya vårdboendet Akvarellen ligger närmast berörd. Även följande fastigheter är närmast berörda; Orgeltramparen 2-8, 10 och 11 som ägs av Kumla bostäder, Kumla bandel 4:1 som ägs av Trafikverket, Kyrkvaktaren 1 som ägs av Kumla kommun, fastigheterna Ingenjören 1 som ägs av Prowoq Fastighets AB och Ingenjören 2 som ägs av Kumla kommun. Även fastigheterna Wallenstråle 18, 19, 20 som är privatägda fastigheter är berörda av planläggningen.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Industrispåret som ansluter Kvarntorps industriområde med järnvägsnätet är klassat som riksintresse då banan är av nationell betydelse. Industrispåret ligger i direkt anslutning till fastigheten Orgeltramparen 12. Förslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Översiktliga planer

Kumla kommuns översiktsplan "Kumla 25 000", antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, redovisar området som pågående/planlagd markanvändning bostäder mm.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- 1881-P88/3: Ändring av detaljplan för del av Prästgårdsskogen. (Lagakraft 1988-03-01)

Detaljplanen medger bostäder i 3 våningar och parkering i 1 våning. På fastigheten finns även u-områden (marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar). Övrig mark är prickmark (marken får inte bebyggas).

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner:

- 1881-P122 (Lagakraft 2015-02-24)
- 18KU-1699 (Lagakraft 1974-11-01)
- 1881-P102 (Lagakraft 2013-01-04)
- 1881K-582.1 (Lagakraft 1947-09-08)
- 1881K-148 2 (Lagakraft 1963-04-19)
- 1881K-1194 (Lagakraft 1957-06-01)
- 1881K-1054 (Lagakraft 1954-10-22)

Kommunala program

Kulturmiljöprogram

I Kumla kommuns Kulturmiljöprogram är Orgeltramparen 12 utpekad som en värdefull miljö eftersom det är ett värdefullt exempel på flerbostadshus från miljonprogrammets tid i Kumla tätort. Miljön har alla generella samhällshistoriska och arkitekturhistoriska värden. Ställningstagande för området är att "det är viktigt att behålla miljonprogrammets ursprungliga intentioner när det gäller uttryck, skala och material. Kompletterande byggnader får uppföras underordnande de befintliga men med avvikande arkitektur och med hög kvalitet".

I det fortsatta planarbetet ska kultur- och miljöprogrammets intentioner för kvarteret beaktas.

Inga kända fornlämningar finns inom området.

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 miljökvalitetsmålen 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.

Grönplan

Grönplanen är antagen av kommunfullmäktige den 18 juni 2007. I grönplanen nämns prästgårdsskogen (Björnberget) som ligger strax norr om planområdet. Parken ligger centralt i ett område med 40-/50-talskaraktär. Grönområdet är tilltalande, kuperat och med delvis naturlig vegetation. Lekplatsen Björnberget nämns också i grönplanen. Lekplatsen är på grund av storleken och läget en av de områdesvisa lekplatserna.

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

Undersökning

Miljöaspekter

Undersökningen (bifogas) visar att detaljplanläggningen och exploateringen inte förväntas medföra någon betydande miljöpåverkan så som avses i miljöbalken 6 kap 5§. Den mest påtagliga miljökonsekvensen är buller från järnvägen.

Sociala aspekter

Området har ett centralt läge nära skola och förskola och inte så långt från centrum. Det är positivt att bygga på befintliga bostadshus med ytterligare två våningar då bland annat utomhusmiljön redan finns etablerad.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Fastigheten är bebyggd med två grupperingar med tre sammanbyggda hus i varje grupp. Det finns en större asfalterad parkeringsyta i väster och en mindre asfalterad parkeringsyta mellan de båda husgrupperingarna, samt tre mindre parkeringsytor med 3-4 parkeringsplatser vid husen. På innergårdarna är det grönytor med träd och buskar. Det finns två lekplatser på innergårdarna.

Eftersom planens syfte är att bygga på husen med två våningar kommer inte någon ny mark att tas in anspråk. Men då parkeringen behöver utökas kommer främst grönyta att tas i anspråk, beroende på hur parkeringen utformas kan även träd och buskar behöva tas ner. Inom fastigheten ska även miljörum och cykelförråd uppföras och mark kommer då att tas i anspråk för ändamålet.

I den östra kanten av planområdet står det fem ca 50 år gamla hamlade lindar med kulturhistoriskt värde. Alla fem lindarna har i plankartan fått egenskapsbestämmelsen; *träd får endast fällas om sjukdom eller skaderisk förekommer (n1)*.



Träd inom planområdet, gröna prickar är lindar.



De hamlade lindarna inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts i området år 1962. Om det behövs en nyare geoteknisk undersökning avgörs och beställs av exploatören.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Det finns inte heller några historiska eller andra belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar av marken. Varken Kumla kommun eller Länsstyrelsen i Örebro läns webbgis har pekat ut någon risk för sådana inom planområdet. Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

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

Det finns två lekplatser på fastigheten, en på varje innergård. Dessa är omgivna av grönytor, träd och buskar. Lokalparken Prästgårdsskogen (Björnberget) ligger strax norr om området.



En av de två lekplatserna som finns i området.

Naturmiljö

Området har gröna gårdsbildningar mot söder. På gårdarna finns lekplatser omgivna av gräsytor, träd och buskar.

Lokalparken Prästgårdsskogen (Björnberget) ligger insprängt i bostadsområdet norr om området. Grönområdet är tilltalande då det är kuperat och har delvis naturlig vegetation.

Bebyggelseområden

Bostadsområdet Prästgårdsskogen uppfördes av föregångaren till det allmännyttiga bostadsbolaget Kumlabostäder under åren 1948-58. Området utgörs av ca 600 lägenheter i enhetliga grupper med tidstypiska putsade fasader. På 1960-talet, under miljonprogrammet uppfördes bebyggelsen i Orgeltramparen 12. Då skapades innegårdar i söderläge som på tre sidor avskärmades av huskroppar mot de omkringliggande gatorna och med balkonger på insidan.

Bebyggelsen i Orgeltramparen 12 skiljer sig från övrig bebyggelse i Prästgårdsskogen. Bostäderna är uppförda i 3 våningar med tegelfasad. Bebyggelsen består av två uppsättningar av 3 huskroppar som förenas av sektioner med parvist staplade balkonger. Denna lösning gör att alla lägenheter ges tillgång till balkong mot innergården.



Befintlig bostadsbebyggelse i Orgeltramparen 12. Byggnadskropparna är sammanbyggda med balkonger.

Bostäder

Fastigheten omfattar 92 hyresbostäder fördelat på 6 huskroppar som är grupperade i två gårdsbildningar mot söder. Bebyggelsen är 3 våningar hög och huskropparna är sammanbyggda med balkonger. På fastigheten finns det skyddsrum i två av husens källare.

Syftet med detaljplanen är att bygga på husen med två våningar. Uppskattningsvis handlar en påbyggnad i två våningar om ca 30 nya lägenheter.

Endast halva huskroppen på den västligaste huskroppen närmast järnvägen kommer att byggas på med två våningar, eftersom den delen ligger inom skyddsavståndet 30 m från järnvägen. Det kommer främst att bli mindre lägenheter i påbyggnaden och hiss kommer att sättas in.

Planbestämmelsen för kvartersmark blir bostäder (B). Högsta nockhöjd är 20 m för bostadshus, med undantag för den delen av det hus som ligger inom 30 m från järnvägen där högsta nockhöjd blir 12 m, för komplementbyggnader blir högsta nockhöjd 5 m.

I och med att bostäderna byggs på med två våningar kommer det innebära längre skuggor och eventuellt påverkan på befintliga bostäder norr om planområdet.

Eftersom området räknas som en kulturmiljö ska dess karaktär bevaras. Planbestämmelsen "fasadmaterialet ska bevaras på befintliga hus" har därför införts på plankartan för att den befintliga karaktären på husen ska bevaras. Planbestämmelsen "byte av fönster ska göras med hänsyn till byggnadens karaktär"

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Väster om planområdet på fastigheten Ingenjören 1 ligger en bensinmack, Q-star och en bilförsäljare. På fastigheten Fiolen 7 ligger företaget Bandi.

Offentlig service & kommersiell service

Öster om planområdet ligger förskolan Malmen och F-6 skolan Malmen. Det nybyggda vårdboendet Akvarellen ligger söder om planområdet på fastigheten Kumla 11:1. In till Kumla centrum med butiker, apotek och annan service är det ca 700 m. Till närmaste dagligvaruhandel är det ca 800 m. Avståndet till resecentrum är ca 1 km. Avståndet till vårdcentral och folktandvård är ca 1,5 km.

Tillgänglighet

Påbyggnaden 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. Hiss kommer att sättas in.

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

Gator och trafik

Området nås med bil endast från S:t Torgils väg söder om Kvarntorps industrispår. Det går inte med bil att nå Andréns väg nordost om området då det är avspärrat för fordonstrafik.



Anslutning för biltrafik till bostadsområdet sker via S:t Torgils väg, över Kvarntorps industrispår.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Söder om området går en separat gång- och cykelväg som kopplar samman S:t Torgils väg med Änggatan i öster. Det finns cykelparkering utanför entréerna till husen och det finns cykelrum i källaren i bostadshusen.

Trafikmätning

Det finns inte någon trafikmätning gjord på St Torgils väg.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats är Spannmålgatan, ca 180 m nordväst om området. Hållplatsen trafikeras av buss 780, Kumla stadsbuss. Ca 200 m öster om området finns hållplats Södra Kungsvägen som trafikeras av 5 olika linjer, både stadsbuss och regiontrafik.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering för boende sker främst väster om S:t Torgils väg, precis norr om industrispåret. Mindre parkeringar har även anlagts inne i området, i närheten av entréerna och mellan de två byggnadsgrupperingarna. Behovet av bilparkering ska lösas inom fastigheten.

Kumla kommun har en parkeringsnorm från 1987 där tätorten är indelad i olika zoner, med olika krav på parkering beroende på hur centralt området anses vara. Området ligger, enligt parkeringsnormen, i område C: ytterområde, vilket innebär en parkeringsnorm på 1,1 bilplats per lägenhet. Sedan 1987 har centrum utvidgats och zonindelningen anses inte längre vara aktuell. Planområdet ligger någorlunda centralt i Kumla och boende i området har goda förutsättningar att resa hållbart (buss, tåg, cykel, gång). En mer rimlig uppskattning av parkeringsbehovet borde vara 1 bilplats/bostad. Uppskattningsvis handlar en påbyggnad i två våningar om ca 30 nya bostäder, vilket innebär att ca 30 nya parkeringsplatser kommer behövas i området.



Befintlig parkering väster om St Torgils väg.

Risker och störningar

Buller

Regeringen har beslutat om en förordning som innehåller nya riktvärden för utomhusbuller. "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader.. I Svensk författningssamlings "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och

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 kvadratmeter gäller i stället 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. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Industrispåret till Kvarntorps industriområde, som går förbi planområdet, är ett enkelspår som inte är elektrifierat, vilket gör att trafik framförs med dieseldrivna lok. Spåret används för transporter av olika typer av farligt gods till bland annat Fortum (fd SAKAB). Enligt Green Cargo är maxhastigheten 30 km/h och enligt Trafikverket trafikeras spåret idag av ett godståg om dagen (således två passager per dag).

Tågtrafiken på Kvarntorps industrispår utgör en källa för buller. Trafikbullerutredningar har tidigare gjorts i samband med detaljplanearbete för vårdboendet Akvarellen samt bostadsområde på Kumla 9:401 (gamla "fjärrvärmestomten") som båda ligger i närområdet. Trafikbullerutredningarna visar på att de dygnsekvivalenta ljudnivåerna klaras med god marginal med anledning av de få passager som sker under dygnet.

I bullerutredningen som är gjord för fastigheten Kumla 9:401 anges att maximala ljudnivåer över 70 dBA erhålls i stora delar av planområdet, det är fallet även för denna detaljplan. I förordningen anges dock att om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Det är inte troligt att det kommer passera fem godståg under en maxtimme på industrispåret. Varför även de maximala ljudnivåerna klaras för denna plan då det bara går ett tåg tur och retur på spåret per dygn.

Farligt gods

Kvarntorps industrispår ligger direkt söder om Orgeltramparen 12. Spåret används för transporter av olika typer av farligt gods till bland annat Fortum (fd SAKAB).

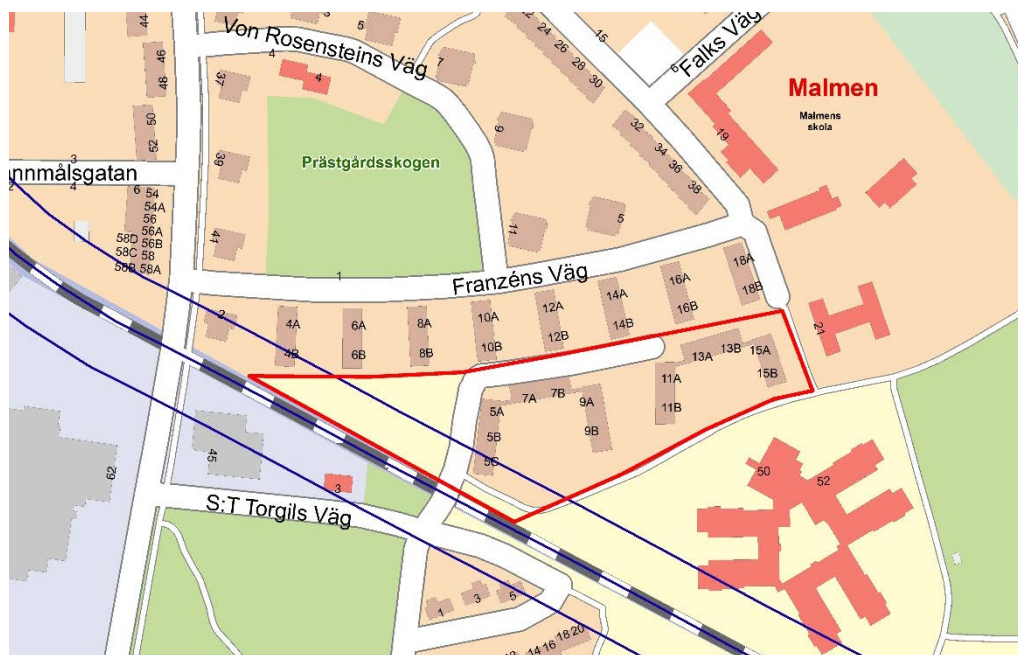
Länsstyrelsen i Stockholms län har tagit fram rapporten *"Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer"* (2000:01). Där framgår att urspårningar generellt bedöms ha ett konsekvensområde på maximalt 30 m från spåret.

WSP har tagit fram rapporten *Övergripande riskbedömning för Kumla kommun, Järnvägstrafik och transport av farligt gods på järnväg* (2014-03-25). Där framgår att mellan 15-90 m från spåret befinner sig individrisknivån inom ALARP-området, dvs. område där risker kan accepteras om alla rimliga åtgärder är vidtagna, om riskreduktion ej är praktiskt genomförbar eller om kostnader för riskreduktion överstiger nyttan. Från och med ca 30 m ligger det i nivå med gränsen för acceptabel nivå. Beräkningar indikerar att samhällsrisknivån i anslutning till industrispåret generellt ligger inom ALARP-områdets övre halva.

Baserat på ovanstående resultat lämnar WSP rekommendationen att all nyetablering av byggnader undviks inom 15 m från industrispåret. Där så är möjligt bör detta gälla upp till 30 m från järnvägen. Platser utan stadigvarande vistelse, exempelvis parkering kan etableras närmare spåret. Befintliga byggnader inom 30 m från spåret bör på sikt inventeras för att identifiera särskilt känslig lägen. Riskreducerande åtgärder bör övervägas.

En del av den västligaste befintliga byggnadskroppen, ligger inom 30 m från järnvägen. Denna del av huskroppen som ligger inom 30 m från järnvägen kommer inte att byggas på med två våningar, det är endast halva huskroppen, den norra, som kommer att byggas på med två våningar. Detta regleras i plankartan, då högsta nockhöjd för huskroppen som ligger inom 30 m från järnvägen sätts till 12 m (3 våningar).

I plankartan har prickmark lagts in på en del av det område som ligger inom 30 m från järnvägen.



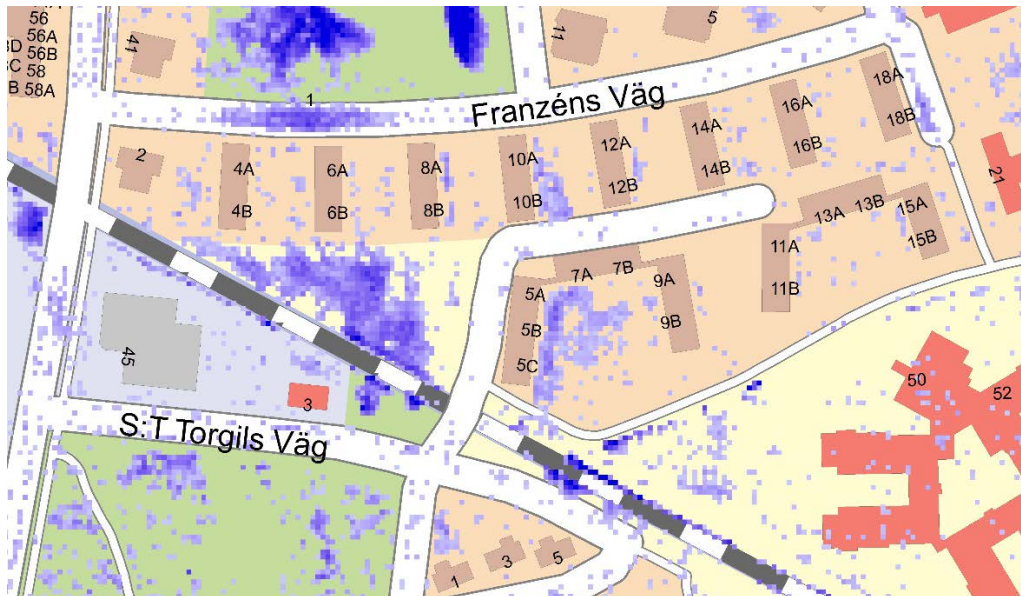
Orgeltramparen 12 markerad i rött. Blått streck visar ett avstånd på 30 m från järnvägen.

Översvämning

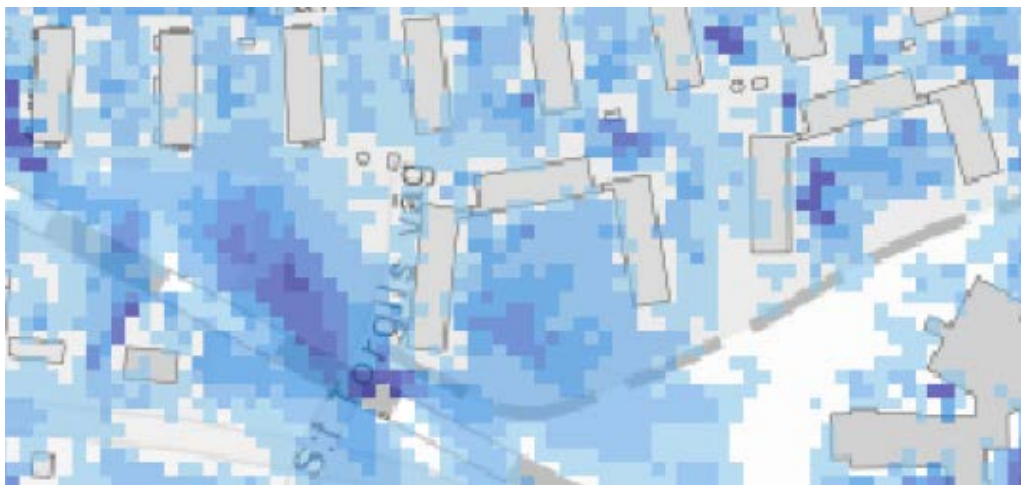
Skyfallskarteringen från år 2015 visar på att området väster om S:t Torgils väg, vid befintlig parkering, riskerar att översvämmas vid skyfall. Även den mer detaljerade skyfallskarteringen från år 2017 visar på vattendjup på upp emot 1 m vid ett 100-årsregn.

Inom den mest utsatta delen inom planområdet kommer ingen ny bostadsbebyggelse att tillkomma. Tanken med denna del av planen är att befintlig parkering ska utökas. Det är acceptabelt att ha

parkering på en översvämningsbar yta. På plankartan har en bestämmelse om andel genomsläpplighet införts i den västra delen, n2 (20 % av markbeläggningen ska vara av genomsläppligt material). På den västra innergården har det också lagt till en bestämmelse om andel genomsläpplighet, n3 (40 % av markbeläggningen ska vara av genomsläppligt material).



Skyfallskartering 2015 visar lågpunkter som riskerar att översvämmas, ju mörkare blå desto större vattendjup.



Detaljerad skyfallskartering 2017. Kartan visar vattendjup vid ett 100-årsregn med 55 mm på 30 minuter.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap Miljöbalken. Miljökvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor. Idag finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, för ytvatten, grundvattenförekomster samt för omgivningsbuller.

Buller (MKN)

Buller beaktas inom sådana områden, i närhet till vägar/spårtrafik och flygplatser, där bostadsbebyggelse riskerar utsättas för trafikbuller. Förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader tillämpas vid planläggning av bostadsbebyggelse. Bullerberäkning har gjorts

för angränsande detaljplaner och visar att de ekvivalenta bullernivåerna klaras men att de maximala bullernivåerna överskrids, men dock inte mer än fem gånger per dygn mellan kl 06-22.

Luft (MKN)

Kumla kommun bedömer att MKN för utomhusluft inte är på väg att överskridas i nuläget eller efter antagande av detaljplanen. Luftkvaliteten i Kumla är av god kvalitet, dvs underskrider normerna generellt sett.

Vatten (MKN)

Planområdet tillhör huvudavrinningsområde Norrström och delavrinningsområdet mynnar i Kumlaån. Enligt SGU är grundvattnets sårbarhet inom området låg, hög och hög, grundvattenmagasin under lera/silt eller under 5-30 m mindre genomsläppligt jordtäckte. Grundvattnet har god kemisk och kvantitativ status.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar i området.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

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

I riktlinjerna för hantering av dagvatten i befintligt bebyggda områden finns följande punkter uppräknade:

- Fastighetsägare ska uppmuntras att omhänderta rent dagvatten lokalt inom tomtmark genom infiltration eller perkolation (långsam rörelse i vatten genom lager av poröst material), i synnerhet om dagvattensystemet är överbelastat och/eller kombinerat.
- Fastighetsägare ska informeras om fördelarna av lokalt omhändertagande av dagvatten och uppmuntras till åtgärder i samband med om och tillbyggnader.
- Saknas förutsättningar för LOD genom infiltration eller perkolation ska möjligheter till utjämning eftersträvas, i synnerhet om dagvattensystemet nedströms är överbelastat och/eller kombinerat.
- Vid behov ska krav på rening ställas på förorenat dagvatten.
- Dagvattnet ska om möjligt fördröjas, reduceras och renas genom användning av öppna dagvattensystem.

Värme

Området är anslutet till befintligt elkabelstråk och till fjärrvärmenätet. Påbyggnaden kommer att anslutas till samma som befintlig bebyggelse.

El, tele, bredband m m

Området är anslutet till befintliga el- och telekabelstråk samt bredband. Påbyggnaden kommer att anslutas till samma som befintlig bebyggelse.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan och renhållningsordning.

Avfallet tas om hand på speciellt anvisad plats för att underlätta sophanteringen.
Nya miljöhus är tänkta att uppföras på fastigheten.

Brandvattenförsörjning

Enligt Nerikes brandkår är behovet av vattenförsörjning ca 900 liter/min med maximalt 250 meter avstånd mellan brandposter.

Åtgärder för skydd mot olyckor

Då befintliga trevåningshus byggs på med ytterligare två våningar kommer utrymning via räddningstjänstens bärbara stegar inte längre kunna tillämpas utan uppställningsplatser för stegbil kommer att krävas. Om inte lägenheterna i sin helhet är utförda genomgående samt att tillkommande utförs på samma sätt innebär det att det måste anläggas insatsvägar och uppställningsplatser på innergårdarna (och givetvis även på utsidan i de fall vi inte når från befintliga vägar). Alternativt behöver trapphus byggas om till så kallade Tr2 trapphus (brandsäkra trapphus) då det räcker med dessa som enda utrymningsväg från bostäder.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Tidplan (preliminär)

- | | |
|--|----------------|
| • Samhällsbyggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet | Februari 2018 |
| • Samhällsbyggnadsnämndens beslut att skicka förslaget på samråd | Februari 2018 |
| • Samråd | Mars 2018 |
| • Samhällsbyggnadsnämndens beslut om granskning | April 2018 |
| • Granskning | April/Maj 2018 |
| • Samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen | Juni 2018 |
| • Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker | Juli 2018 |

Uppförande av bebyggelse och liknande kan ske när erforderliga planbeslut är fattade och bygglov erhållits och i den takt byggherrarna finner det lämpligt.

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

Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter

Det finns ett ledningsrätt (1881-84/3) för vatten som går parallellt med järnvägen. I samma stråk ligger även en ledningsrätt för tele (1881-66.1) och en ledningsrätt för fjärrvärme (1881-66.2). På fastigheten ligger även ett avtalsservitut för vattenledningar mm (18-IM4-64/279.1).

Fastighetsindelningsbestämmelse (f.d. tomtindelning)

Gällande fastighetsindelningsbestämmelse för Orgeltramparen 12 upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

- Orgeltramparen 12: Störningar kommer uppstå i samband med byggnationen.

Fastigheter utanför planområdet:

- Orgeltramparen 2-8,10,11: Störningar kommer uppstå i samband med byggnationen. Förändrad utsikt mot söder.

- Kumla 11:1: Störningar kan komma att uppstå i samband med byggnationen. Förändrad utsikt mot norr.
- Ingenjören 1 och 2: Störningar kan komma att uppstå i samband med byggnationen. Planförslaget kan komma att innebära ökad trafik till planområdet då ca 30 nya lägenheter tillkommer.
- Wallenstråle 18, 19, 20: Störningar kan komma att uppstå i samband med byggnationen. Planförslaget kan komma att innebära ökad trafik till planområdet då ca 30 nya lägenheter tillkommer.

Tomtindelningen som gäller inom planområdet idag kommer att upphävas.

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 får direkta intäkter i form av bygglovsavgifter.
- Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark.
- Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör.
- Exploatören beställer och bekostar eventuella utredningar som krävs.

Tekniska frågor

Befintliga byggnader inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Påbyggnaderna ansluts också till det befintliga nätet.

Exploatören ansvarar för erforderliga undersökningar. Om en ny geoteknisk undersökning behövs bedöms av exploatören. Exploatören beställer även erforderliga grund- och radonundersökningar.

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 Beatrice Rimmi i samarbete med berörda tjänstemän i Kumla kommun.

2018-05-21

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Beatrice Rimmi
Planarkitekt

Johannes Ludvigsson
Planchef

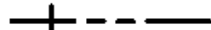
Plankarta (ej skalenlig)



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Egenskapsgräns
	Egenskapsgräns och Administrativ gräns
	Administrativ gräns

Lagstöd

PBL (2010_900) 4kap 5§

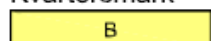
PBL (2010_900) 4kap 5§

PBL (2010_900) 4kap 5§

PBL (2010_900) 4kap 5§

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	Bostäder
---	----------

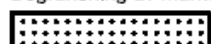
PBL (2010_900) 4kap 5§

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Lagstöd

Bebyggandets omfattning

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad	PBL (2010_900) 4kap 11§
	Marken får endast förses med komplementbyggnad	PBL (2010_900) 4kap 11§

Höjd på byggnader

	Högsta nockhöjd i meter	PBL (2010_900) 4kap 11§
--	-------------------------	-------------------------

Utformning

f ₁	Fasadmaterialet ska bevaras på befintliga hus	PBL (2010_900) 4kap 16§
f ₂	Byte av fönster ska göras med hänsyn till byggnadens karaktär	PBL (2010_900) 4kap 16§

Markens anordnande och vegetation

Vatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på den egna fastigheten genom infiltration och avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan det avleds till diken eller till det kommunala ledningsnätet.

PBL (2010_900) 4kap 10§

n ₁	Träd får endast fällas om sjukdom eller skaderisk förekommer	PBL (2010_900) 4kap 10§
n ₂	20 % av markbeläggningen ska vara av genomsläppligt material	PBL (2010_900) 4kap 10§
n ₃	40 % av markbeläggningen ska vara av genomsläppligt material	PBL (2010_900) 4kap 10§

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Lagstöd

Administrativa bestämmelser Kvartersmark

Markreservat

Underjordiska ledningar

u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	PBL (2010_900) 4kap 6§
---	--	------------------------

Administrativa bestämmelser Hela planområdet

Genomförandetid

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

PBL (2010_900) 4kap 21§