

KUMLA KOMMUN

2014-05-13

Dnr: SBN 2015/14

ANTAGANDE

Detaljplan för

Kv GLADAN OCH RAPPHÖNAN

V. Drottninggatan, Fabriksgatan

Kumla, Kumla kommun,

Örebro län



Översikt över planområdet.

Samråd: 2014-12-15 - 2015-01-16

Granskning: 2015-03-19-2015-04-10

Antagen av SBN: 2015-06-04

Laga kraft: 2015-06-30

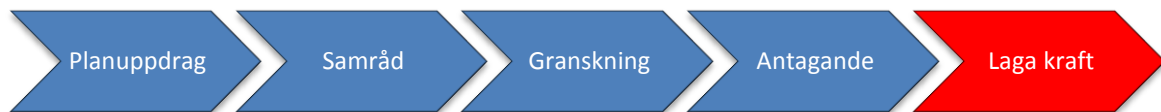
Detaljplan

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/kunskapsbanken.

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.

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Plan- och projektavdelningen 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 1:500
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Bedömning av sociala aspekter

Bilagor:

- Geoteknisk undersökning konsult WSP
- Reviderad bullerberäkning konsult Soundcon

Bilagorna finns tillgängliga på Kumla kommuns hemsida www.kumla.se/detaljplan eller hos handläggare.

Handläggare

Johannes Ludvigsson

019-58 82 04

johannes.ludvigsson@kumla.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Ida Andersson

019-58 82 50

ida.andersson@kumla.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

Planens syfte, och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning med nya flerbostadshus i tre till sex våningar med möjlighet till kontor och handel i bottenvåningen i centrala Kumla tätort.

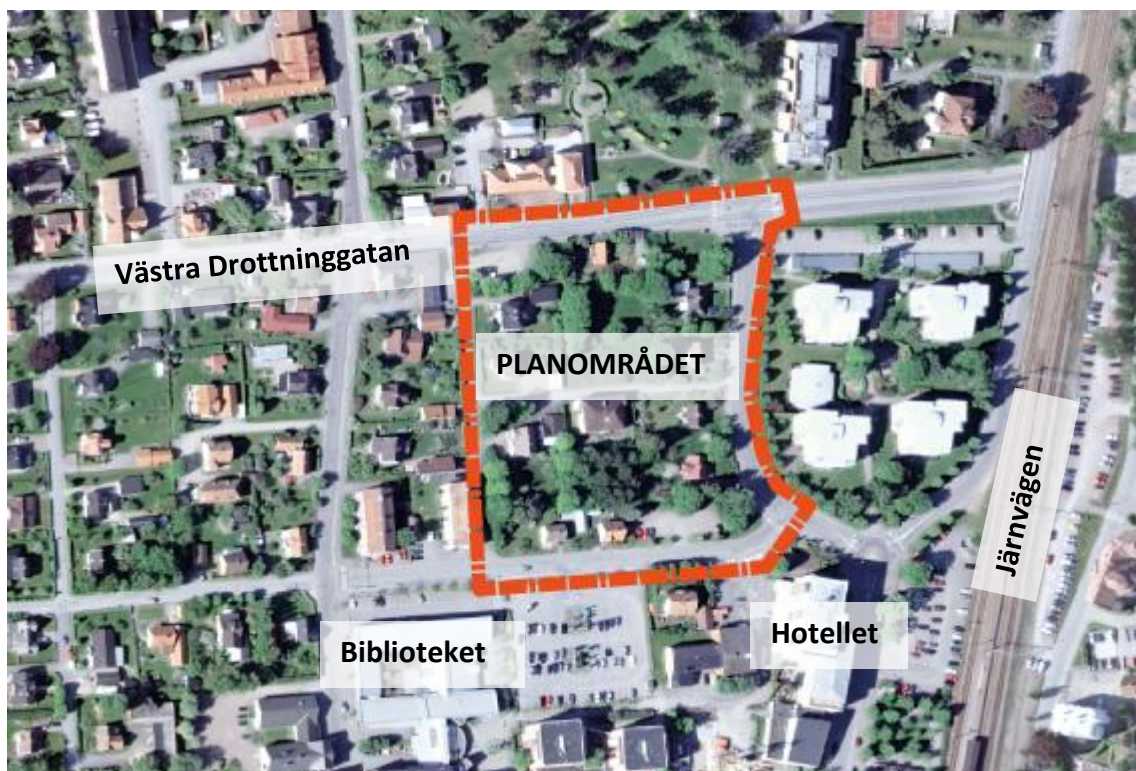
Bakgrund

I Kumla tätort växer behovet av centralt belägna bostäder. Enligt Kumla kommuns vision ska kommunen år 2025 vara 25000 invånare och detta ställer krav på ett aktivt bostadsbyggande. De två kvarteren Gladan och Rapphönan ligger i Kumlas centralaste delar (500 meter radie från centrum) och har pekats ut i översiktsplanen som en framtida plats för nya flerbostadshus i Kumla. För att kunna bebygga fastigheterna med flerbostadshus behöver en ny detaljplan för området tas fram. Målet är att skapa ett nytt bostadskvarter med möjlighet till ett centrumnära boende för fler Kumlabor.

Plandata

Läge

Området finns i centrala Kumla och begränsas i norr av Västra Drottninggatan, i öster av Fabriksgatan, i söder av Nygatan och i väster av Parkgatan.



Planområdets läge i Kumla tätort.

Areal

Planområdet har en areal på ca 21 000 m².

Markägoförhållanden

I kv Gladan äger Kumla kommun samtliga fastigheter utom Gladan 2 som ägs av Kumla Bostäder AB. I kv Rapphönan äger Kumla kommun samtliga fastigheter utom Rapphönan 12 som är i privat ägo. I norr ligger Västra Parken och väster om planområdet består bebyggelsen främst av villafastigheter i privat ägo. Marken och flerbostadshusen öster om planområdet är i privat ägo och i söder ägs marken av Kumla kommun, där finns Kumla Bibliotek och Råbergaplatzen med en större parkering.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Det finns inga riksintressen som berörs inom planområdet.

Översiktliga planer

Kumla kommuns översiktsplan "Kumla 25 000", antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, redovisar att kvarteren Gladan och Rapphönan planeras bebyggas med flerbostadshus.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- | | |
|--|--------------|
| • 1881K-4 del av | (1926) |
| • 1881-P4 del av | (2000-05-30) |
| • 1881-P11 del av | (2000-12-29) |
| • 1881-P17 (ändring av 1881-P4) del av | (2001-10-08) |
| • 1881-P66 del av | (2007-07-10) |

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner:

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| • 1881K-4 | (1926) |
| • 18-KUM-2257 | (1978-05-22) |
| • 1881-P89/6 | (1988-11-09) |
| • 1881-P89/11 | (1988-11-09) |
| • 1881-P4 | (2000-05-30) |
| • 1881-P17 (ändring av 1881-P4) | (2001-10-08) |
| • 1881-P66 | (2007-07-10) |
| • 1881-P110 | (2014-01-06) |

Kommunala program

Bevarandeprogram

Några kulturhistoriska intressen eller dylikt finns inte redovisade i Kumla kommuns kulturmiljöprogram eller på fornlämningskartan. Däremot omnämns bostadsvillorna i det gällande bevarandeprogrammet som antogs 1990 att villorna på adresserna Fabriksgatan 3-9 som tidstypiska för bostadsbebyggelse i Kumla tätort under 1870-1910-talet. Huset på Fabriksgatan 7 finns också med på bild i det nya kulturmiljöprogrammet men omnämns inte med något särskilt bevarandevärde utan snarare som ett exempel från tiden.

Miljöprogram

I Miljöprogram 2012-2016, antaget den 21 maj 2012 av kommunfullmäktige, står det 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.

Vid byggnation inom planområdet ska miljöprogrammets riktlinjer följas.

Klimatprogram

Enligt klimatprogrammet för Kumla kommun, antaget av kommunfullmäktige 2011-05-16, ska Kumlas klimatpåverkan begränsas och kommunen ska sänka utsläppen av växthusgaser. Kumla kommun ska också verka för ökad trädplantering i tätbebyggelse, för varje träd som avverkas i tätbebyggelse ska ett nytt planteras.

Detaljplanen möjliggör för mer energieffektiva bostäder och mer effektiv markanvändning. Att bygga bostäder i närheten av kollektiva förbindelser är också i enlighet med klimatprogrammet.

Grönplan

Grönplan, antagen den 18 juni 2007 av kommunfullmäktige, beskriver grönyttorna i Kumla kommun, främst Kumla tätort. Den ska fungera som kunskaps- och beslutsunderlag för såväl politiker som tjänstemän. Ett av målen med Grönplan är att alla boende i tätorterna ska ha tillgång till minst ett grönområde av social kvalitet inom 200 meter.

Planområdet gränsar i norr till Västra parken som är en fin lokalpark. Parken innehåller rekreationsytor med växtlighet, öppna ytor, konstverk, lekplats etc.

Plan- bygg- och bostadsprogram

Del av planområdet, kv Gladan, finns med i det av kommunfullmäktige den 17 maj 2010 antagna Plan-, bygg- och bostadsprogram 2010–2012. På kvarteret Gladan föreslås 60 nya bostäder och efter 2013 kan området utökas med 40 bostäder på kvarteret Rapphönan.

Beslut planprocess

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 24 april 2014 att upprätta detaljplan.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 11 december 2014 att skicka detaljplanen på samråd enligt plan och bygglagen (2010:900) 5 kap 11§.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 12 mars 2015 att skicka detaljplanen på granskning enligt plan och bygglagen (2010:900) 5 kap 18§.

Behovsbedömning

Miljöaspekter

Behovsbedömningen visar att detaljplanläggningen och exploateringen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap 11§. Den mest påtagliga miljöpåverkan är att trafikbullret måste beaktas så att byggrätterna kan säkerställa en boendemiljö som ej påverkar de boendes hälsa.

Sociala aspekter

Att skapa fler bostäder i Kumla ökar underlaget för både kommersiell och offentlig service. I nära anslutning till planområdet finns en kvartersbutik och bibliotek, vilka båda har stor nytta av fler boende i närheten. Den nordvästra delen av Kumla tätort utgörs nästan uteslutande av friliggande villabebyggelse, och planförslaget ger stora möjligheter att komplettera stadsdelen med nya bostadstyper och upplåtelseformer.

Planområdets närmaste omgivning innefattas av skola, förskola och en vackert iordningställd park. Resecentrum och stadskärnan ligger på mycket nära avstånd, och de nya bostäder som planen ger möjlighet till kan locka boende i olika stadier i livet.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Planområdet har idag en villastruktur med friliggande villor med uppvuxna trädgårdar. På fastigheten Gladan 2 finns ett mindre flerbostadshus. Kv Gladan ligger söder om kv Rapphönan och kvarteren delas av Agegatan som är en mindre gata som främst används av de i kvarteren. Inom planområdet är det endast gator, villor och uppfarter som idag utgörs av hårdgjorda ytor.

Geoteknisk undersökning

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts på planområdet. Denna visar att marken är stabil att bygga 1-6 våningar höga byggnader och kan grundläggas direkt i naturligt lagrad mineraljord efter att mulljord och befintlig fyllning avlägsnats. Blivande byggnader kan förses med källare. För fullständig geoteknisk undersökning, se bilaga.

Förorenad mark

På fastigheten Rapphönan 10 har det tidigare legat en mindre skofabrik som lades ner 1955. Länsstyrelsen i Örebro län har inventerat området och gör bedömningen att det inte behövs göras någon ytterligare undersökning gällande förorenad mark för att kunna bebygga området med bostäder. I övrigt finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

Planområdet befinner sig i ett normalriskområde (10-50 kBq/m³). För att säkerställa radonsäkert byggande införs bestämmelse på plankartan.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om det vid grävning eller annat arbete påträffas fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Friytor

Inom planområdet regleras byggrätterna så att de tillsammans ska skapa en sammanhängande bebyggelse mot gatorna. Inom kvarteret finns också en byggrätt men den har betydligt lägre exploateringsgrad än övriga byggrätter inom planområdet. Denna bebyggelse har valts för att klara av mängden buller från järnvägen men också för att ge möjlighet till en stor grönyta på innergården som kan bidra till en god och attraktiv boendemiljö i centrala Kumla.

Lek och rekreation

Inom planområdet kommer det finnas plats för närlekplats och mötesplatser. Planområdet gränsar till Västra parken som är en lokalpark av god kvalitet där det finns lekplats och möjlighet för lek och rekreation.



Entrén till Västra parken från Västra Drottninggatan.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet består i dag av tio enbostadshus i en till två våningar samt ett flerbostadshus i två våningar. Detaljplanen möjliggör för flerbostadshus istället för enbostadsbebyggelse.



Villor inom planområdet längs Parkgatan.



Flerbostadshuset på fastigheten Gladan 2 inom planområdet.

Planen har föregåtts av en volymstudie för området genomfört av Sweco Architects i Örebro. Deras förslag har sedan bearbetats och legat till grund för de byggrätter som finns i planförslaget.

Byggrätterna har varierande exploateringsgrad och föreskrivet våningsantal mellan tre till fem våningar. Byggnaderna som vetter mot lokal- och huvudgatorna ska vara sammanbyggda för att skydda innergården från störande buller från omgivande trafikleder och framför allt från den närliggande järnvägen. Entréerna ska vara orienterade ut mot gatorna för att skapa rörelse i gaturummen. På innergården möjliggörs för en mindre byggrätt för lägre gårdshus som kan bryta upp innergården i mindre delar och skapa mindre mer överblickbara trädgårdsrum.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Planen möjliggör för handel och kontor vilket kan generera nya arbetsplatser och gynnar det lokala näringslivet i Kumla. Planområdets centrala läge gör det attraktivt för näringsidkare med närhet till centrum och goda kommunikationer.

Offentlig service & kommersiell service

Det centrala läget gör att det är gångavstånd till det mesta i Kumla tätort. Planområdet gränsar till Biblioteket, folkets hus och dagligvaruhandel. Inom 400 meter finns förskolor och skola och Kumla resecentrum ligger ca 200 meter från planområdet. På andra sidan järnvägen, ca 300 meter fågelvägen, finns Kumla torg som är Kumlas kommersiella centrum.

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.

Inom planområdet tillåts handel i bottenvåningen, för att uppfylla kravet på tillgänglighet har hörnbyggrätterna inget krav på lägst höjd för byggfärdigt golv såsom de andra byggrätterna.

Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanen skapar möjlighet till byggnation i olika våningshöjd. De högsta byggnaderna placeras utmed Fabriksgatan och angränsar till befintliga byggnader som är fem våningar höga. Om möjligt ska ny byggnation anpassas till den omkringliggande vad gäller byggnadshöjd. Byggnaderna ska placeras så att de utgör ett bullerskydd och skapar en tyst innergård.



Omgivande bebyggelse: Ett av fem punkthus på kvarteret Falken, motsatt sida om Fabriksgatan.



Omgivande bebyggelse: Den gamla brandstationen på motsatt sida om Västra Drottninggatan.

Gator och trafik

Gatunät

Gatorna som omger kv Gladan och kv Rapphönan, Västra Drottninggatan, Fabriksgatan, Nygatan och Parkgatan, tas med i detaljplanen. De kommer i huvudsak att behålla sin sträckning med undantag för mindre justeringar. Inom planområdet finns Agegatan som delar kv Gladan och kv Rapphönan och går från Parkgatan i väster till Fabriksgatan i öster. Agegatan tas bort och blir istället kvartersmark. Agegatans adresser och gatunamn kommer att utgå. Då det är hög trafikbelastning längs Västra Drottninggatan är det olämpligt med fler in- och utfarter längs den gatan, därför införs infart- och utfartsförbud. Planförslaget tillåter in- och utfarter på resterande tre omkringliggande gator.



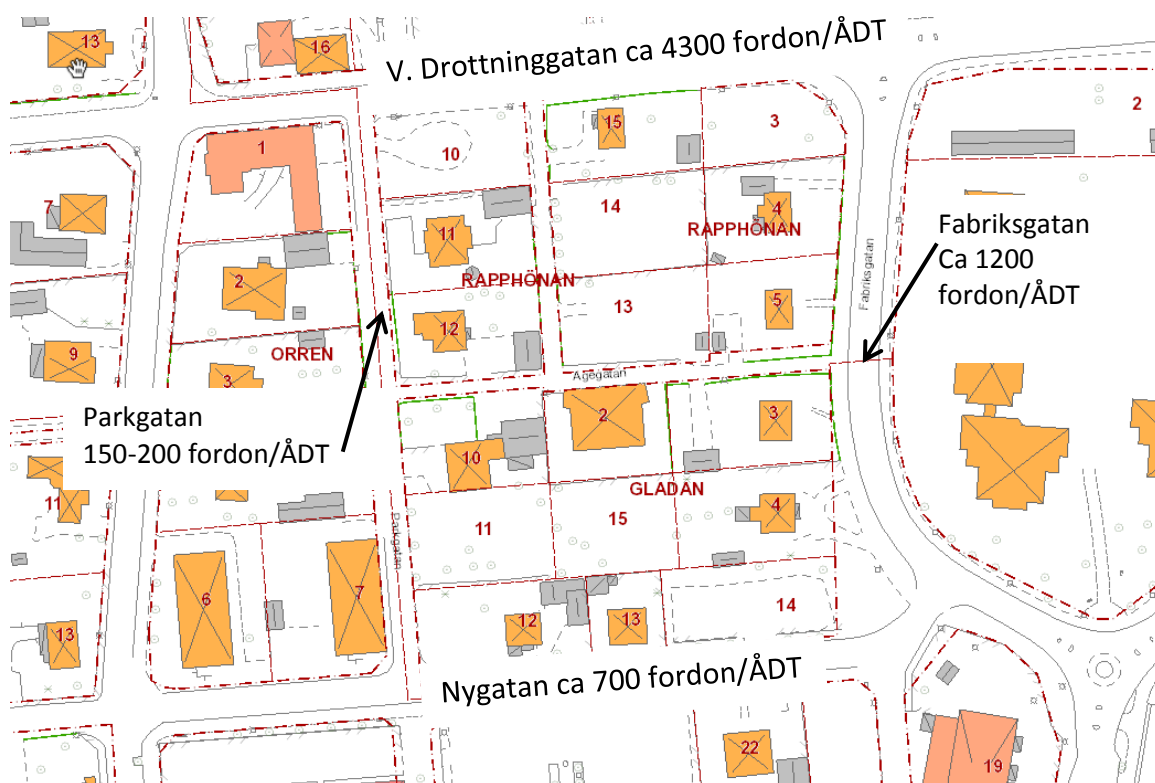
Flerbostadshus på Gladan 2 utmed Agegatan

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Gång- och cykelvägar(gc-vägar) finns utmed de omkringliggande gatorna förutom på Parkgatan. Planen gör plats för nya gång- och cykelvägar längs Fabriksgatan och Västra Drottninggatan. Dessa är redan idag väl använda gång- och cykelstråk men kommer genom planen att få större utrymme än idag. För att inte detaljstyra vägutformningen illustreras dessa endast i plankartan, hur de ska se ut i detalj ska arbetas fram i samband med en trafikplan och gestaltungsprogram.

Trafikmätning

Under februari och mars 2014 genomfördes trafikmätningar på Västra Drottninggatan, Fabriksgatan, Nygatan och Kvarngatan. Kvarngatan gränsar inte till planområdet utan finns väster om kv Orren. Någon trafikmätning finns inte gjord på Parkgatan utan är en uppskattad siffra. Mätningarna genomfördes under en veckas tid och visar årsdygnstrafiken (ÅDT) det vill säga det genomsnittliga trafikflödet per dygn under ett år. Planförslaget kommer medföra ökade trafikmängder.



Kollektivtrafik

Planområdet finns ca 200 meter från Kumla resecentrum med regional tåg- och bussförbindelse. Busshållplatser finns runt om planområdet, de som är närmast finns vid på Västra Drottninggatan och på Kvarngatan.

Parkering, varumottagning, utfarter

Boendeparkering och besöksparkering ska lösas inom kvartersmark. Längs Fabriksgatan och Nygatan planeras allmänna kantstensparkeringar för att möta det parkeringsbehov som finns i Kumla samt kompensera de parkeringar som försvinner i och med byggnationen av kvarteren.

Risker och störningar

Farligt gods

Att bygga bostäder i närheten av järnvägen kan medföra att området utsätts för risker som kan påverka människors hälsa och säkerhet. De risker som kan påverka planområdet är buller från både järnvägstrafiken och biltrafiken samt farligt gods-olyckor.

En övergripande riskutredning som genomfördes 2014 av WSP över *Godsstråket genom Bergslagen* anger att bortom 90 meter från järnvägsspåren uppnår risknivån helt acceptabla nivåer. Då avståndet till järnvägen är på det kortaste avståndet till närmsta spårmitt 103 meter görs bedömningen att ingen åtgärd för farligt gods behöver genomföras.

Vibrationer

Vid byggnation av nya bostäder ska naturvårdverkets riktvärden för vibrationer följas, 0,4 mm/s RMS (1-80 Hz). Värdet bör alltid eftersträvas vid bostäder, fritidsbostäder och vårdlokaler för att skapa en god miljö kvalitet med utgångspunkt från dagens kunskaper om störningsupplevelser. Nivåerna avser utrymmen där människor stadigvarande vistas, främst utrymmen för sömn och vila. Hur människor upplever vibrationer med lågt frekvensinnehåll varierar, människor som ligger ner är t.ex. betydligt mer känsliga för horisontella svängningsrörelser än för vertikala, speciellt under nattetid när övrig bakgrundsstörning upphört. Störningar till följd av vibrationer kan yttra sig som sömnsvårigheter, insomningsproblem, koncentrationsproblem eller allmän trötthet.

I fasta jordar (t.ex morän) uppträder de dominerande vibrationerna vid frekvenser över 15 Hz, oftast vid 25-30 Hz. Vid den typen av geotekniska förhållanden är vibrationsnivån lägre och spridningen i jorden betydligt mindre, varför problemen också är mindre.

Den geotekniska undersökning som genomförts på planområdet visar att trycksonden stannat vid mycket fasta moränlager 2,5-7 meter under nuvarande markyta. Med avseende till de geotekniska förhållandena på planområdet samt avståndet till järnvägen (ca 103 meter) görs bedömningen att ingen ytterligare vibrationsmätning behöver genomföras, riktvärdena behöver inte heller säkerställas med en planbestämelse på plankartan.

Trafikbuller

Buller är den miljöstörning som berör störst antal människor i Sverige. Buller kan bland annat orsaka störd sömn och vila, stress, koncentrationssvårigheter och försämrad inlärning. Även om buller inte uppfattas som livshotande så betyder det mycket för vår hälsa och möjlighet till en god livskvalitet.

En förtätning av staden är viktigt för att samhället ska bli kunna bli transporteffektivt. Nya bostäder i centrala och kollektivtrafikhärla lägen innebär en större möjlighet för fler invånarna att åka kollektivt, cyklar och går i högre utsträckning. Tätare stad kan också medföra ett lugnare tempo med minskad trafik när biltrafik flyttas över till andra tystare trafikslag, vilket i sig medför lägre bullernivåer. I samband med förtätning och viljan att bo centralt ökar dock risken för att boende kan komma att exponeras för trafikbullernivåer som överstiger gällande riktvärden.

Mål och riktvärden för trafikbuller

Kumla kommun har som mål att riksdagens antagna riktvärden för trafikbuller (proposition 1996/97:53) normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder. I översiktsplanen, antagen den 14 februari 2011, anges att:

”Krav ska ställas i den fysiska planeringen så att riktvärdena för buller klaras vid nybyggnad och större ombyggnader.”

Riksdagen antog 1997 följande riktvärden för trafikbuller:

- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Byggande kan ske antingen enligt huvudregeln eller i enlighet med olika avstegsfall som har definierats av Boverket allmänna råd 2008:1. Vid avstegsfall blir det en fråga om avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen.

Huvudregeln för bostäder är att 55 dBA ekvivalent nivå från vägtrafik ska klaras utanför fasad. I de bostäder där huvudregeln inte går att klara ska minst hälften av bostadsrummen (vardagsrum och sovrum) förläggas mot en ljuddämpad sida där ljudnivån uppgår till högst 50 dBA ekvivalent nivå.

Vid placering och utformning av balkonger och uteplatser måste också särskild hänsyn tas till riktlinjerna för buller. Varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller uteplats i anslutning till bostaden med en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå på högst 70 dBA. Alternativt att en gemensam uteplats anläggs på innergården där kraven för ljuddämpad sida uppnås.

Vägbuller

Omkringliggande gator och uppmätta trafikmängder:

Gata	Trafikmängd
Västra Drottninggatan	ca 4300
Fabriksgratan	ca 1200
Nygatan	ca 700
Parkgatan	Uppskattat värde 150-200
Kvarngatan	Ca 1700

Baserat på trafikmätningarna och byggrätterna på plankartan har en bullerutredning genomförts som visar att planområdet påverkas av höga bullernivåer från biltrafiken, främst från Västra Drottninggatan. Längs samtliga gator förutom längs Parkgatan överskrider bullerriktvärdena, se bullerutredning.

Järnvägsbuller

Planområdets centrala läge och avståndet till järnvägen gör att det även finns bullerstörande inslag från tåg- och fordonstrafik. En bullerutredning, gällande järnvägen, som ÅF-Ingemansson gjorde 2010 för Trafikverket visar att i nuläget är bullervärden mellan 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå i den östra delen av planområdet och i den västra delen mellan 50-55 dBA.

Motiv för bostadsändamål

Planområdets placering och omgivande infrastruktur med både vägar och närliggande järnvägsstråk gör att delar av kvarteret är bullerutsatt och därmed kan lämpligheten för bostadsändamål ifrågasättas. Kumla kommun gör dock den sammantagna bedömningen att en planläggning av kvarteret bör vara lämplig, bedömningen grundar sig i följande skäl.

- Tillväxten är hög i Kumla och kommunen har målsättningen att skapa 100 bostäder om året för att möta efterfrågan.
- Planområdet befinner sig 50 meter från ett av Sveriges mest trafikerade resecentrum, med en arbetsmarknad på 180 000 människor inom 15 min med tåg.
- Avståndet till förskola, bibliotek och mataffär är 50 meter, medan avståndet till tätortens centrum är 200 meter.
- Den närmaste omgivningen domineras av villor med äganderätt och att komplettera bostadsutbudet är viktigt.
- De närmaste butikerna är att betrakta som ett mindre stadsdelscentrum i behov av ökat underlag.

Kumla kommun gör utifrån ovanstående skäl bedömningen att både den sociala och ekonomiska hållbarheten i att möjliggöra för bostäder i planområdet är väldigt god. Mot bakgrund av det avser Kumla kommun planlägga kvarteret i sin helhet med ändamål Bostäder, trots att det krävs åtgärder för att skapa en god boendemiljö.

Motiv till avsteg

Den bullerutredning som genomförts under våren 2015 visar att de sammanvägda bullernivåerna på planområdet överskrider riktvärdena enligt huvudregeln i Boverkets Allmänna råd 2008:1. Därför måste planområdet utformas och anpassas så att acceptabla ljudnivåer kan säkerställas genom olika avstegsprinciper som beskrivs i de allmänna råden 2008:1.

Motiv till avsteg:

- Planområdet ligger centralt med god tillgång till hållbara transportsätt som gång-, cykel- och kollektivtrafik. Resecentrum ligger ca 200 meter från planområdet och närmaste busshållplats finns på Västra Drottninggatan och på Kvarngatan.
- Planförslaget innebär en förtätning och komplettering av bebyggelsen i ett centralt läge med närheten till all sorts service.

Åtgärder

Utifrån avstegsprinciperna och planområdets förutsättningar ska åtgärder som säkerställer en god bebyggd miljö genomföras. Följande åtgärder kommer att genomföras inom ramen för planarbetet.

- Byggrätterna placeras i slutna kvarter mot de två bullerutsatta trafiklederna för att ge ljuddämpade och avskärmade uteplatser och balkonger.
- Planbestämmelse införs att bostäder som vetter åt lokalgata och huvudgata inom planområdet ska vara genomgående och minst hälften av bostadsrummen ska vara vänd åt ljuddämpad sida som inte överskrider 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal nivå.
- Bostäder inom planområdet ska ha tillgång till minst en uteplats och/eller balkong som uppfyller kraven för ljuddämpad sida.

Resultat av åtgärder

Den första bullerutredningen som genomfördes visar att med ovanstående åtgärder skapas en ljuddämpad sida på innergården stora delar av planområdet förutom vid de gavlar som vetter åt Nygatan, på översta våningen på byggrätten längs Västra Drottninggatan samt på de två översta våningarna på hörnbyggrätterna mot Fabriksgatan. För att skapa en mer verklighetstrogen bild av hur exploateringen kommer se ut kompletterades bullerutredningen genom att justera takhöjden på den översta våningen på byggrätterna med 1,5 meter. När den revideringen genomfördes så uppfylldes kraven på ljuddämpad sida på innergården och längs Parkgatan med max 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå.

Ställningstagande buller

Genom de åtgärder som genomförts utefter principerna för intresseavvägning och som säkerställts på plankartan så gör kommunen bedömningen att det är lämpligt att bygga bostäder på planområdet, trots att huvudregeln för bullerriktvärden inte uppfylls.

Val av fasadmateriell och fönster samt placering och dimensionering av tilluftsdon påverkar ljudnivån inomhus. Detta ska beaktas i bygglovsskedet så att det skapas en god miljö för de boende.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp kopplas till kommunens befintliga ledningar i området.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

I och med att planen möjliggör för betydligt större exploatering av mark än idag så är det viktigt att det finns system för att omhänderta den ökande mängden dagvatten. På innergården ska minst 50 % av ytan vara permeabel grönyta. Dagvattnet från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas genom avledning till grönytor, utjämningsmagasin eller gröna tak innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet. Komplementbyggnader ska ha gröna tak för att fördröja dagvattnet, detta införs som planbestämmelse.

Värme

Det finns framdragen fjärrvärme till planområdet och denna kommer användas även vid framtida byggnation.

El, tele, bredband

Området kan anslutas till ett befintligt el- och telekabelstråk i intilliggande gator. Det finns bredband via Stadsnät i Kumla inom planområdet. Inom planområdet möjliggörs för teknisk anläggning genom planbestämmelse, det ska vara 5 meters skyddsavstånd mellan anläggningen och brännbar byggnad och/eller upplag.

Avfall

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

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska vid behov utökas i enlighet med gällande VAV-P76 och P83. I anslutning till aktuellt planområde är behovet av brandvatten minst 600 liter/minut i respektive brandpost och avståndet mellan dem bör inte överstiga 250 meter.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Tidplan (preliminär)

	2014
• Miljö- och byggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet	24 april
• Miljö- och byggnadsnämndens beslut att skicka förslaget på samråd	12 juni
	2015
• Samråd	Januari
• Samhällsbyggnadsnämndens beslut om granskning	Februari
• Granskning	Mars/April
• Samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen	Juni
• Planen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om inget överklagande sker	Juli

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

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

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

Kommunen ansöker om fastighetsbildning i princip enligt planillustrationen om inte annat avtal träffas. Om marken för centrum- och bostadsändamål ska indelas i flera fastigheter, kan ägare av fastigheten ansöka om avstyckning och reglering.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

Samtliga fastigheter förutom Kumla 12:3 och Kumla 12:56 kommer att ändra användning från bostadsändamål till bostad-, handel- och kontorsändamål.

Om det nya bostadskvarteret delas in i flera fastigheter kan gemensamhetsanläggning bildas för garage, nedfart, ledningar, går och dagvatten m m.

- **Gladan 2:** Kvartersmark som ägs av Kumlabostäder AB. Ändamålet ändras från bostad till bostad, handel och kontor. Planen möjliggör för en eller flera fastigheter via fastighetsbildningsförrättning.
- **Gladan 3,4, 10,11,12,13,14,15:** Kvartersmark som ägs av Kumla kommun. De byggnader som finns på fastigheterna kommer att rivas. Ändamålet ändras från bostad till bostad, handel och kontor. Planen möjliggör för en eller flera fastigheter via fastighetsbildningsförrättning.
- **Kumla 12:3, del av:** Allmän platsmark som ägs av Kumla kommun. Den del av fastigheten som inte är allmän platsmark fastighetsregleras till kvartersmark för bostad, handel och kontor. På fastigheten finns ett arrende som bör sägas upp. Nygatan och Parkgatan kvarstår som lokalgator.
- **Kumla 12:56, del av:** Allmän platsmark och kvartersmark som ägs av Kumla kommun. Agegatan ändrar användning från gata till kvartersmark för bostad, handel och kontor medan övrig mark behåller sin användning. Ny allmän platsmark på delar av fastigheterna Rapphönan 10 och 15 kan fastighetsregleras till Kumla 12:56. Parkgatan kvarstår som lokalgata.
- **Rapphönan 3, 4, 5, 11, 13, 14:** Kvartersmark som ägs av Kumla kommun. Byggnader som finns på fastigheterna kommer att rivas. Ändamålet ändras från bostad till bostad, handel och kontor. Planen möjliggör för en eller flera fastigheter via fastighetsbildningsförrättning.
- **Rapphönan 10, 15:** Kvartersmark som ägs av Kumla kommun. Byggnader som finns på fastigheterna kommer att rivas. Ändamålet ändras från bostad till bostad, handel och kontor. Planen möjliggör för en eller flera fastigheter via fastighetsbildningsförrättning. Ny allmän platsmark på del av fastigheterna kan fastighetsregleras till Kumla 12:56.
- **Rapphönan 12:** Kvartersmark som ägs av enskild. Ändamålet ändras från bostad till bostad, handel och kontor. Planen möjliggör för en eller flera fastigheter via fastighetsbildningsförrättning. Fastigheten behöver köpas in för att möjliggöra planförslaget.

Fastigheter utom planområdet:

Fastigheter utom planområdet som ligger i planområdets närhet kan komma att utsättas för störningar i samband med att planområdet bebyggs med nya bostäder. Då planen tillåter högre bebyggelse längs Fabriksgatan kan fastigheter på kvarteren Falken och Orren skuggas mer och det kan bli viss insyn mellan ny och gammal bebyggelse.

- **Orren 2, 3, 4, och 7:** Har sina utfarter eller gränisar mot Parkgatan vilket kommer medföra störningar då gatan är planerad att byggas om.

Ekonomiska frågor

Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal mellan Plan- och projektavdelningen 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, anslutningsavgifter och från mark- och fastighetsförsäljning.

För kostnader gällande skötsel, drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark ansvarar Kommunen.

Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer, gator och anläggningar regleras i exploateringsavtal.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör.

Tekniska frågor

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

En översiktlig geoteknisk undersökning genomförs i samband med framtagandet av detaljplanen. Om en eller flera nya geotekniska undersökningar behövs bedöms och bekostas de av exploatören.

Byggnaderna ska uppföras i radonsäkert utförande.

Bostäderna ska uppfylla de krav som finns gällande bullernivåer.

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 Ida Andersson och Johannes Ludvigsson i samarbete med Planchef Alexander Dufva, Klara Ågren och Stadsarkitekt Christina Gustavsson.

2015-06-30

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ida Andersson
Fysisk planerare

Alexander Dufva
Panchef

Detaljplanen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden i Kumla kommun den 4 juni och vann **laga kraft den 30 juni 2015.**

Ida Andersson
Fysisk planerare

