

KUMLA KOMMUN

2015-11-11

Dr: SBN 2015/133

ANTAGANDE BEGRÄNSAT FÖRFARANDE

Detaljplan för

VERKMÄSTAREN 2, Spannmålsgatan

Kumla, Kumla kommun,
Örebro län



Fastigheten Verkmästaren 2, Spannmålsgatan

Samråd:	2015-08-25 – 2015-09-15
Antagen av SBN:	10 dec 2015
Laga kraft:	5 jan 2106

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.

Begränsat förfarande

Den här detaljplanen genomförs med ett begränsat förfarande.

Begränsat förfarande kan användas när förutsättningarna för standardförfarande är uppfyllda och planförslaget godkänns av samrådsretsen.



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. 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
- blankett för godkännande av detaljplan
- diverse utredningar

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

Handläggare

Johannes Ludvigsson

019-58 82 04

johannes.ludvigsson@kumla.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

Planens syfte, och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet till etablering av kontorsbyggnad och parkering på fastigheten Verkmästaren 2. På fastigheten finns det idag bland annat en återvinningsstation och detaljplaneförslaget gör det möjligt att ha den kvar.

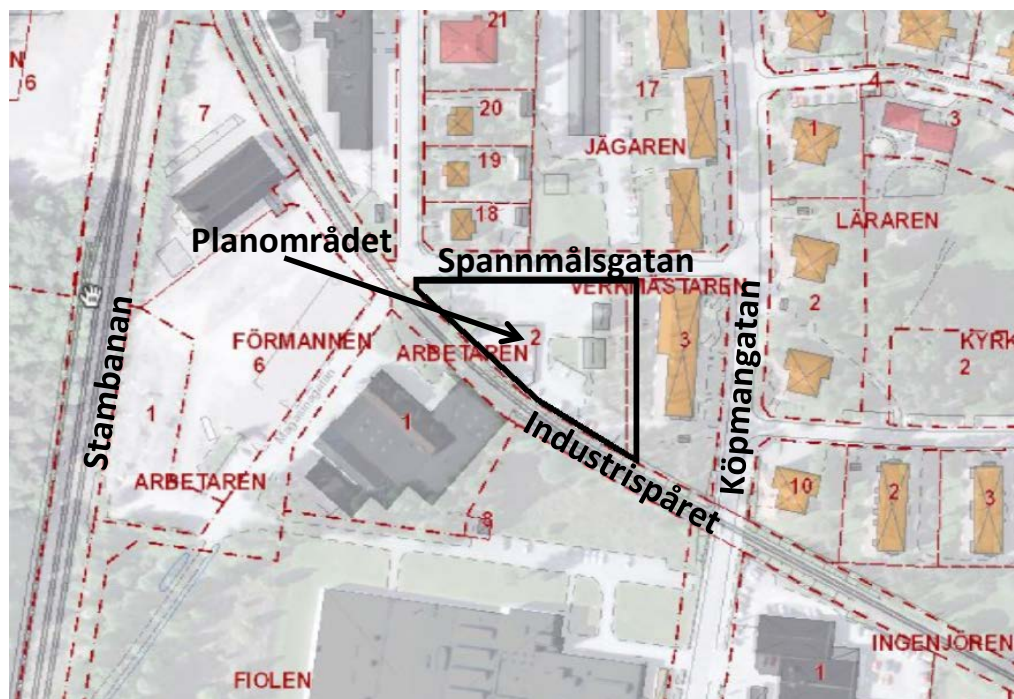
Bakgrund

I gällande detaljplan (1881-P85/2, laga kraft 1985-02-20) är Verkmästaren 2 planlagd som Tp (parkering) och Verkmästaren 3 som B (Bostad). Fastigheterna ägs av Kumla Bostäder AB och de vill nu upprätta kontor och parkeringsmöjligheter. Parkeringen kan komma att utformas som ett parkeringshus eller som markparkering och kommer då eventuellt kunna användas av angränsande kvarter.

Plandata

Läge

Området är beläget öster om stambanan (Godsstråket genom Bergslagen) i centrala Kumla. Detaljplaneområde begränsas i norr av Spannmålsgratan, i öster av Verkmästaren 3, i söder och väster av industrispåret mot Kvarntorp.



Planområdets läge

Areal

Planområdet har en areal på ca 3800 m².

Markägförhållanden

Kumla Bostäder AB äger den berörda marken (Verkmästaren 2 och 3). Intilliggande fastigheter ägs av olika ägare. Jupiter 17 ägs av Kumla Bostäder AB, Arbetaren 1 ägs av Kumla kommun, Fiolen 7 ägs i AB Bandindustri och Jägaren 18 är i enskild ägo.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Industrispåret som ansluter Kvarntorps industriområde med järnvägsnätet är klassat som riksintresse då banan är av nationell betydelse.

Översiktliga planer

Kumla kommuns översiktsplan "Kumla 25 000", antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, omnämner inte Verkmästaren 2 och 3.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplan:

- 1881-P85/2 (Laga kraft 1985-02-20)

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplan:

- 18881K-1482 (Fastställd 1963-04-19)

Kommunala program

Bevarandeprogram m m

Några kulturhistoriska intressen för Verkmästaren 2 eller 3 finns inte redovisad i Kumla kommuns bevarandeprogram eller på fornlämningskartan.

Miljöprogram

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

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

Verkmästaren 2 kommer utnyttja på ett bra sätt. Närheten till industrispåret förhindrar byggnation av bostäder eller att området användas som en plats för rekreation. Kontor och parkering passar bra på fastigheten och det centrala läget innebär att möjligheten att nå området till fots eller med cykel är god.

Klimatprogram

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

Plan- bygg- och bostadsprogram

Planområdet finns inte med i det av kommunfullmäktige den 18 maj 2009 antagna Plan-, bygg- och bostadsprogram 2010–2012.

Behovsbedömning

Miljöaspekter

Behovsbedömningen (bifogas) visar att detaljplanläggningen och exploateringen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap 11§. Den mest påtagliga miljökonsekvensen är att en ökning av fordonstrafik förväntas tillkomma.

Sociala aspekter

Fastigheten Verkmästaren 2 kommer att förändras i och med planförändringen. Planområdet kommer bli bebyggt vilket innebär att möjligheten att vistas i området kommer begränsas. Samtidigt kommer fastigheten bli en målpunkt och en arbetsplats på grund av kontoret och parkeringshuset.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet består till största delen av en asfalterad yta där det finns markparkering och en återvinningsstation. Utmed fastighetsgränsen mellan Verkmästaren 2 och 3 finns en parkliknande yta med vegetation, sittplatser och en lekplats. Området är relativt plant men sluttar något österut.



Geoteknisk undersökning

En geoteknisk undersökning har genomförts av WSP på beställning av exploatören, Kumla Bostäder AB. WSP har utfört ett flertal borrhningar, det djupaste ner till ca +43 m ö h. Undersökningar av vissa utvalda borrhpunkter, vilka antas vara representativa för området, visar att det finns silt, sand, lera och grus i marken.

I den geotekniska undersökningen står det följande:

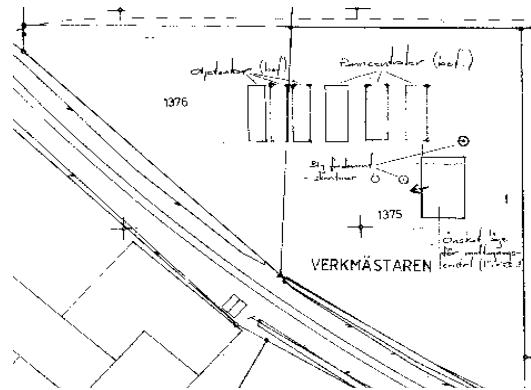
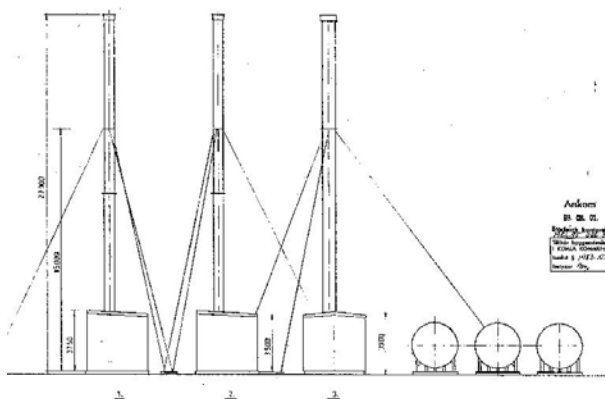
Jorden inom parkeringsområdet består överst, under ca 4 cm asfalt, av ca 1 m fyllning. Denna fyllning består till stor del av grusig sand eller sandigt grus. Även inom skogsområdet i öster förekommer viss fyllning, här kan denna dock förutsättas bestå av mer finkornig jord.

Den naturligt lagrade jorden inom området består i öster av upp till 2 m silt med mycket varierande fasthet. Stora delar har silten har mycket låg – låg relativ fasthet, dock har mellan ca 0,5 och 1 m under markytan påträffats ett lager med minst hög relativ fasthet. I silten kan även lager av lera förekomma. Under silten samt i övrigt inom området under fyllningen förekommer sand, ev morän med minst medelhög relativ fasthet. Sanden har till viss del karaktär av finsand. Utförda sonderingar har stoppat 1,5 – 5,5 m under markytan, där stopp oftast skett i fast jord.

I samband med den geotekniska undersökningen har det inte påträffats något grundvatten. Risken för eventuella sättningar bedöms också som minimala och marken som stabil.

Förorenad mark

Under en period mellan 1981-1986 användes en del av fastigheten av Kumla Energiverk AB. Ett tillfälligt värmeverk fanns på området med sammanlagt tre panncentraler och tre oljetankar. Panncentralerna och oljetankarna finns ovan jord på fundament och det finns inga rapporter om att detta skulle ha inneburit spill eller läckage enligt Miljöchef Peter Eriksson.



Bilderna visar hur värmeverket såg ut och hur de var placerade på fastigheten. Där värmeverket fanns är idag, till största delen, en parkeringsyta. Några spår av fundamenten, där panncentraler och oljetankar var placerade, finns inte kvar. Det borde betyda att markarbete måste ha utförts i samband eller efter att värmeverket togs bort.

För att få en tydligare bild har det, i samband med den geotekniska, även kontrollerats huruvida det föreligger föroreningar i marken.

I slutsatser och rekommendationer från WSP står det följande:

Slutsatsen av jordprovtagningen är att det inte kunnat påvisas några markförlagda föroreningar (metaller eller organiska ämnen) i halter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark vid denna provtagning. WSP bedömer därför att det inte behövs ytterligare provtagningar i det aktuella området med avseende på analyserade ämnen. Då fältmätningarna påvisat låga utslag av lättflyktiga organiska ämnen samt att lukt iakttagits vid provtagningen och det faktum att det funnits oljetankar/depå inom undersökningsområdet bör emellertid försiktighet iakttas vid schakt i området och vid misstanke om förorening (lukt eller synintryck) bör schaktarbetena stoppas och jorden provtas.

Radon

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

Fornlämningar

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

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

Friytor

Planområdet i sig inbjuder inte till utevistelse, lek och rekreation. Den största delen av området kommer bebyggas och utgöras av hårdgjorda ytor. Grönska och vegetation kommer i huvudsak finnas utmed fastighetsgränserna. Att kunna utnyttja planområdet för rekreation bedöms som små.

Bebbyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns inga bostäder. Däremot finns flerbostadshus på Verkmästaren 3 och Jägaren 17 samt villor på fastigheterna Jägaren 18, 19 och 20.

Arbetsplatser övrig bebyggelse



Skissförslag framtaget av Roof Arkitekter AB som visar en möjlig utformning av kontoret.

Detaljplaneförslaget ger möjlighet till en kontorsbyggnad och parkering. Byggrätten för kontorsbyggnaden placeras utmed Spannmålgatan och Verkmästaren 3 och är planerad att byggas i två våningar. Planförslaget ger möjlighet till parkeringshus i tre våningar och placeras utmed industrispåret. Detaljplanen kommer begränsa höjden genom att slå fast högsta nockhöjd över nollplanet vilket är i nivå med byggnaden på Verkmästaren 3. På sikt kommer kv. Jägaren förändras och fler lägenheter byggas. Ett parkeringshus på Verkmästaren 2 skulle kunna användas för att klara parkeringsbehovet i framtiden för kv. Jägaren.

Återvinningsstation

I nuläget finns det en återvinningsstation på fastigheten Verkmästaren 2. Behovet av planlagda platser för återvinningsstationer är stort i Kumla. Beteckningen E₁ (återvinningsstation) ger möjligheten att behålla, eller i framtiden anlägga, en återvinningsstation här. I Boverkets *"Bättre plats för arbete"* rekommenderas ett riktvärde på minst 50 meter gällande avståndet mellan ett bostadshus och en återvinningsstation. Verkmästaren bedöms som en lämplig plats att ha en återvinningsstation trots att avsteg från riktvärdet då måste tillämpas. Det centrala läget gör att det är lätt att nå platsen. Krav på att det runt om återvinningsstationen ska finnas plank/staket/stängsel för att skydda mot nedskräpning skrivs in i plankartan. Vilket alternativ som är bäst ska diskuteras utifrån vilket syfte som vill uppnås. Ett plank dämpar buller från tömning vid återvinningsstation medan ett stängsel ger en mer öppen plats som kan kännas mer trygg. Utformningen ska anpassas till omgivningen i så stor utsträckning som möjligt.

Offentlig service & kommersiell service

Kv. Verkmästaren har ett centralt läge ca 500 meter söder om Kumla torg och ca 500 meter från Resecentrum. Vid, och i närheten, av Kumla torg finns affärer, restauranger och annan kommersiell service. Inom en dryg kilometer nås två apotek och två vårdcentraler samt Kumla bibliotek.

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

I området finns flerbostadshus, villor och verksamhetsfastigheter. Kontorsbyggnaden inom planområdet är planerad att byggas i två våningar och ett eventuellt parkeringshus i tre våningar vilket gör att de inte kommer utmärka sig höjdmässigt i området.



Exempel på bebyggelse i närområdet

Gator och trafik

Den gatan som är direkt berörd i planförslaget är Spannmålsgratan. Planområdet nås via Spannmålsgratan där in- och utfarten kommer vara. I dagsläget finns ingen trottoar eller gång- och cykelväg som når fram till området. Utmed Köpmangatan finns gång- och cykelväg medan det på Magasinsgratan endast finns trottoar på båda sidor av vägen. Bilderna nedan är hämtade från Google Maps och visar hur det ser ut på de olika gatorna.



Magasinsgratan



Spannmålsgratan



Köpmangatan

Anslutningen till planområdet måste vara god för så väl bilister som för gång- och cykeltrafikanter.

Gatunät och gång-, cykel- och mopedtrafik

Någon förändring av gatunätet är inte aktuellt i denna detaljplanen. Däremot kan Spannmålsgratan behöva ses över för att klara en bra och säker tillgänglighet för alla.

Trafikmätning

Det finns inga trafikmätningar gjorda utmed Spannmålsgratan. En uppskattning från Tekniska kontoret är att gatan trafikeras av ca 500 fordon ÅDT (Årsdygnstrafik).

Kollektivtrafik

Närheten till kollektivtrafiken är god i området. Kumla Resecentrum finns knappt 500 meter norr om planområdet. Länsbuss passerar på Kyrkogatan drygt 200 meter norr om planområdet och Kumla Stadsbuss trafikerar i dagsläget Spannmålsgratan.

In- och utfart, parkering, varumottagning.

In- och utfart sker mot Spannmålsgratan vid entrén till kontorsbyggnaden. Eventuella leveranser sker via samma in- och utfart. Ett parkeringshus planeras på fastigheten som delvis kommer fungera som personalparkering. Besöksparkering kommer finnas i anslutning till entrén till kontorsbyggnaden.

Risker och störningar

Industrispåret mellan Kumla och Kvarntorp

Verkmästaren 2 gränsar till industrispåret mot Kvarntorp. Spåret är ett enkelspår och trafiken framförs med dieseldrivna lok och når en maxhastighet av 30 km/h. En övergripande riskbedömning för järnvägstrafik och transport av farligt gods på järnväg för Kumla kommun genomfördes 2014 av WSP i Linköping. Syftet med riskbedömningen är att underlätta för kommunen:

”att på ett effektivt och konsekvent sätt uppfylla länsstyrelsens krav på beaktande av riskhanteringsprocessen vid markanvändning intill farligt gods-led. Ytterligare ett syfte med riskbedömningen är att resultatet skall utgöra underlag för beslut om lämpligheten med föreslagen och/eller planerad markanvändning, med avseende på närhet till farligt godsled. Målet med denna riskbedömning är att analysera riskpåverkan från järnväg mot omgivningen samt även att lista och diskutera effekter av tillämpbara riskreducerande åtgärder som skall kunna införas vid behov.”

Övergripande riskbedömning för Kumla kommun

I slutsatserna i riskbedömningen framgår det att det inte ska byggas inom en 15 meters gräns från industrispåret. Om det är möjligt bör det inte etableras någon bebyggelse inom 30 meter från

industrispårets mitt. Kontorsbyggnaden planeras ligga längre bort än 30 meter. Från fall till fall går det att bebygga närmare än 30 meter om det då handlar om byggnader med låga personantal och ingen stadigvarande vistelse. Ett eventuellt parkeringshus skulle hamna närmare än 30 meter från industrispåret, men längre bort än 15 meter, och är en byggnad som passar att placera närmare industrispåret. Parkeringshuset skulle dessutom kunna utgöra en barriär, ett skydd, mellan industrispåret och kontorsbyggnaden och kommer, vid en byggnation, uppföras i ett icke brännbart material.

Buller

Vid byggnation av kontorsbyggnad är det bullernivån inomhus som måste klaras, och det ingen faktor som hindrar byggnation på Verkmästaren 2.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp kopplas till kommunens befintliga ledningar i området.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Kumla kommun har tagit fram *"Riktlinjer för dagvattenhanteringen i Kumla kommun"*

Vid nyetablering, redan i planeringsskedet, ska användningen av tomtmarken kontrolleras mot trolig dagvattenhantering. Det vill säga hur dagvattenhanteringen kan lösas, vilka behov som finns för ytor, eventuell rening, fördröjning etc. Vid nivåsättning ska hänsyn tas till förväntade klimatförändringar.

- I första hand ska lokalt omhändertagande (LOD) väljas på tomtmark och den lokala vattenbalansen ska behållas genom infiltration, utnyttjande av regnvatten för bevattning m.m.
- Det dagvatten som inte kan tas omhand lokalt eller som kräver ytterligare rening ska ledas vidare till någon form av utjämning och rening. Fördröjningsmagasin, dammar och våtmarker är exempel på möjliga lösningar.
- Dagvattnet ska om möjligt fördröjas, reduceras och renas genom användning av öppna dagvattensystem.

Verkmästaren 2 är ett etablerat område i centrala Kumla men utan någon större byggnation. Dagvattnet från fastigheten ska fördröjas, innan det leds till dagvattenledningarna, genom exempelvis gröna tak, förstärkta gräsbevuxna ytor och genomsläppliga ytor.

Värme

Området kan anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar i Spannmålgatan.

El, tele, bredband m m

Området kan anslutas till befintliga el- och telekabelstråk i angränsande gator.

Bredband från Stadsnät AB finns vid också i angränsande gator och inom planområdet.

Avfall

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

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Tidplan (preliminär)

2015

- | | |
|--|-------------------|
| • Samhällsbyggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet | Augusti |
| • Samhällsbyggnadsnämndens beslut att skicka förslaget på samråd | Augusti |
| • Samråd | Augusti-september |
| • Samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen | December |
| • Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker | Januari 2016 |

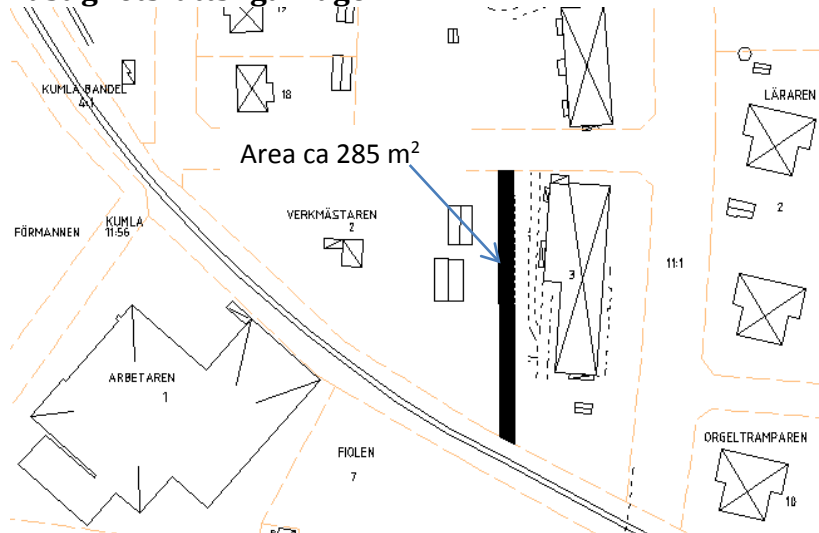
Uppförande av bebyggelse och liknande kan ske när erforderliga planbeslut är fattade och bygglov erhållits och i den takt byggherrarna finner det lämpligt alternativt vad som avtalats i exploateringsavtal eller motsvarande.

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



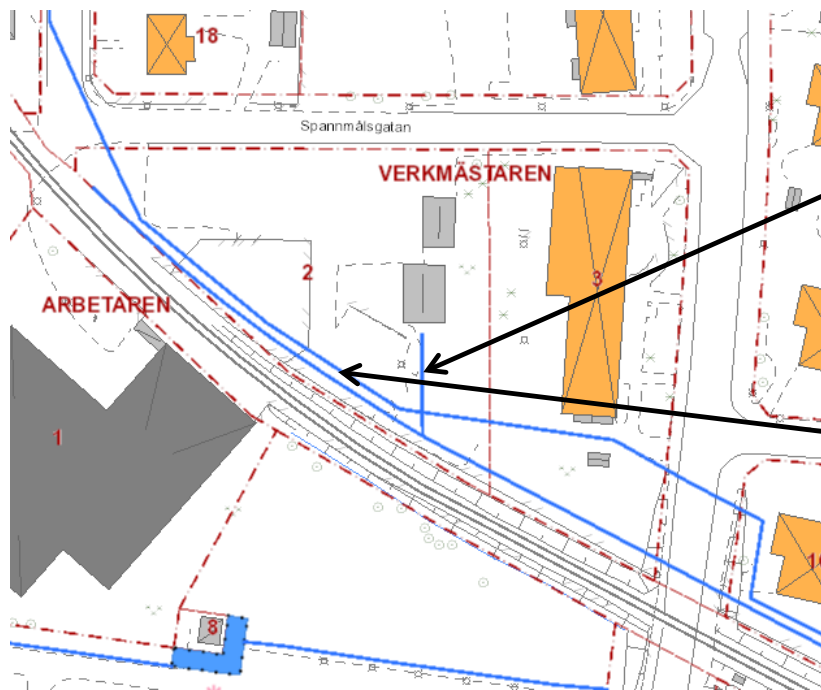
Exploatören (Kumla Bostäder AB) kommer, i enlighet med detaljplaneförslaget, ansöka om en fastighetsreglering. En del av Verkmästaren 3, ca 285 m², kommer att regleras över till Verkmästaren 2. Kumla Bostäder AB äger de båda fastigheterna och regleringen genomförs så att den blivande kontorsbyggnaden får plats på Verkmästaren 2.

Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter

Inom planområdet finns fyra ledningsrätter som måste beaktas vid byggnation.

Dessa fyra är rättighetsbeteckning:

- | | |
|----------------------------------|--|
| • 1881-66.1 (registrerad 2002). | Gäller fjärrvärme mellan Kumla och Norrtorp. |
| • 1881-66.2 (registrerad 2002). | Gäller fiberkabel mellan Kumla och Norrtorp. |
| • 1881-88/14 (registrerad 1988). | Gäller 2 st hetvattensledningar. |
| • 1881-84/3 (registrerad 1984). | Gäller 2 st hetvattensledningar. |



En mindre del av ledningarna som tillhör ledningsrätten 1881-84/3 finns inte kvar. Det underlättar byggnationen av fastigheten väsentligt.

Ett u-område (område som markerar att det finns ledningar under mark) kommer att läggas in på plankartan för att förhindra att det byggs ovanpå ledningarna. Se plankartan.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

- **Verkmästaren 2:** I gällande plan har fastigheten beteckningen Tp (parkering). Detta ändras i den nya detaljplanen till K (Kontor), P (Parkering) och E₁ (Återvinningsstation)
- **Verkmästaren 3:** Fastigheten tillhör Kumla Bostäder AB och är bebyggd med ett flerbostadshus. I gällande plan har fastigheten beteckningen B (Bosträder). En mindre del (ca 285 m²) av fastighetens västra del överförs till Verkmästaren 2.

Fastigheter utom planområdet:

- **Kumla 11:1:** Spannmålsgratan tillhör vägnätet med fastighetsbeteckningen Kumla 11:1. Gatan kommer vara hårt belastad under byggnation av Verkmästaren 2.
- **Jägaren 17:** Fastigheten tillhör Kumla Bostäder AB och är bebyggd med flerbostadshus. Boende kan komma att störas av kommande byggnation på Verkmästaren 2.
- **Jägaren 18:** Fastigheten är i enskild ägo och är en villatomt. Boende kan komma att störas av kommande byggnation på Verkmästaren 2. Trafiken förväntas öka utmed Magasingatan och Spannmålsgratan på grund av kommande byggnation.
- **Kumla bandel 4:1:** Den geotekniska undersökningen bedömer risken som minimal att industrispåret till Kvarntorp kan påverkas vid en byggnation.
- **Arbetaren 1:** Fastigheten tillhör Kumla kommun och är en industrifastighet. Ingen påverkan.
- **Verkmästaren 3:** En mindre del överförs till Verkmästaren 2. Boende kan komma att störas av kommande byggnation på Verkmästaren 2. Trafiken förväntas öka utmed Spannmålsgratan på grund av kommande byggnation. Utemiljön kommer att förändras för de boende på Verkmästaren 3 då kontorsbyggnaden och parkeringshuset byggs.
- **Fiolen 7:** Fastigheten tillhör AB Bandindustri och är en industrifastighet. Ingen påverkan.

Ekonomiska frågor

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

Kommunens får direkta intäkter i form av bygglovsavgifter, anslutningsavgifter och från mark- och fastighetsförsäljning.

Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark. Exploatören står för kostanden för fastighetsreglering.

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.

Exploatören ansvarar för erforderliga undersökningar. Om en ny geoteknisk undersökning behövs bedöms av exploatören.

Exploatören beställer 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 Johannes Ludvigsson i samarbete med Planchef Alexander Dufva och Miljöchef Peter Eriksson

2015-11-11

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Johannes Ludvigsson
Fysisk planerare

Alexander Dufva
Planchef

Detaljplanen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden i Kumla kommun den 10 dec 2015 och vann **laga kraft den 5 jan 2016**

Johannes Ludvigsson
Fysisk planerare