



Detaljplan för

Kv. BOXERN – BULLDOGGEN

Östra Linnégatan

Kumla, Kumla kommun, Örebro län

Samråd: 25 sep – 23 nov 2000
Utställning: 9 nov – 7 dec 2009

Antagen av MBN: 26 jan 2010
Laga kraft: 24 feb 2010





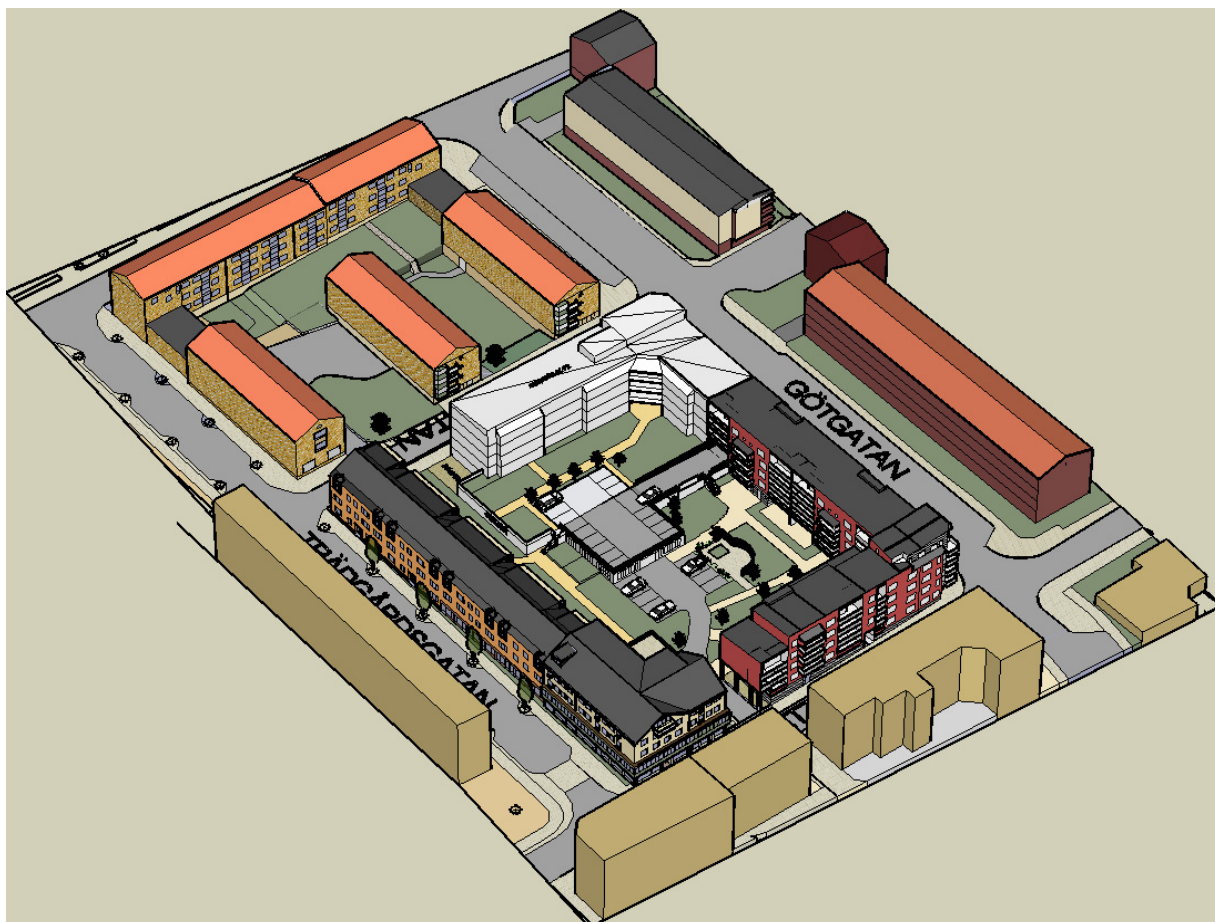
Detaljplan för

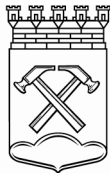
FISKALEN 14

Kumla, Kumla kommun, Örebro län

Samråd: 8 maj – 3 juni 2009
Utställning: 9 nov – 7 dec 2009

Antagen av MBN: 15 dec 2009
Laga kraft: 8 jan 2010





KUMLA KOMMUN

Dnr: 2008/839.214

Upprättad: 2008-09-02
Planförfattare:
Ewa Willén

Datum: 2010-01-14

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

FISKALEN 14

Kumla, Kumla kommun, Örebro län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och illustrationer.
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning (utdrag ur Lantmäteriverkets fastighetsinformations-system (FIR)).

Planförslaget bedöms inte få någon så betydande påverkan på miljön att en särskild miljökonsekvensbeskrivning krävs. Miljökonsekvenser redovisas därför direkt i planbeskrivningen och behovsbedömningen.

PLANSYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att få flera lägenheter i centrum genom tillbyggnad av nytt hus och att ersätta äldre bebyggelse mot välplanerade nya lägenheter.

Befintligt hus (Fiskalen 14) innehållande 18 lägenheter skall rivas. I utbyte får man ca 32 nya lägenheter i planerad tillbyggnad.

PLANDATA

Läge

Planområdet (kv. Fiskalen 14 och del av kv Fiskalen 1) som ligger i centrum gränsar i norr mot Marielundsgatan, i öster mot Götgatan i söder mot Fiskalen 12 och Fiskalen 6 och i väster mot befintligt hus vid Trädgårdsgatan (Fiskalen 1).

Areal

Planområdet har en areal av ca 0,3 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten Fiskalen 14 ägs av Kumla bostäder AB som också äger det nyligen uppförda flerbostadshuset på Fiskalen 12.

Berörd fastighet Fiskalen 1 ägs av Ståhl Fastigheter AB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

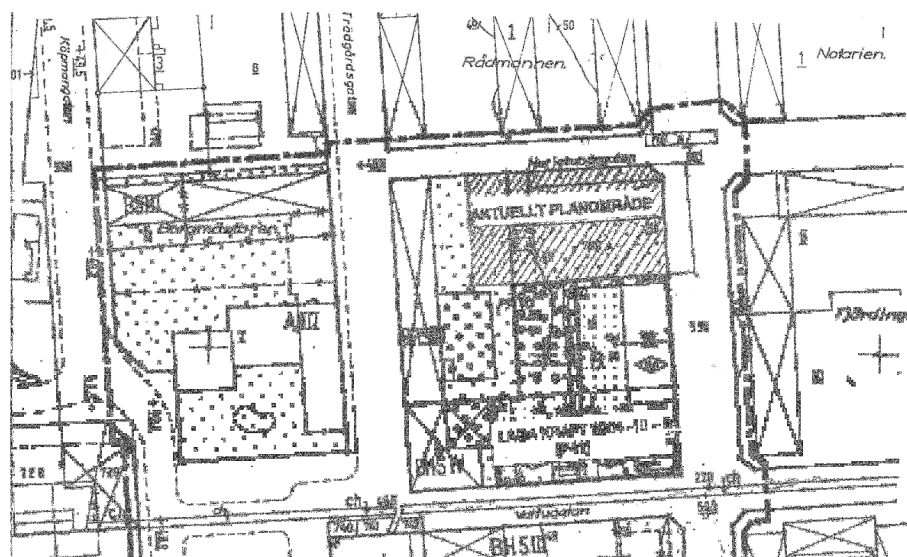
I det av kommunfullmäktige antagna handlingsprogrammet för centrum (antaget 1988) betonas vikten av att återföra boendet till området runt torget som den främsta kvaliteten i en levande stad. I översiktsplanen för Kumla kommun (antaget av KF i nov 1999) anges att kvarteret Fiskalen kan bebyggas med 30-40 lägenheter.

Detaljplaner

Inom och gränsande till planområdet gäller detaljplanerna:

Stadsplan från 1979-10-17 (2305) redovisar bebyggelse med sammanbyggda hus och prickad mark för det aktuella planområdet.

För närliggande område, Fiskalen 12 gäller detaljplan 2004-10-04 (P41) med utförd bebyggelse 2006.



Gällande detaljplaner inom och angränsande till planområdet

Kommunala beslut i övrigt

Detaljplanen finns med som projekt i det av fullmäktige i maj 2009 antagna plan-, bygg-, och bostadsprogram 2009-2011. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 2008-09-02 att ett detaljplaneförslag upprättas och samråd ska ske med berörda.

Behovsbedömning miljöpåverkan

Enligt 5 kap PBL ska planer miljöbedömas om det planen medger antas komma att innebära betydande miljöpåverkan.

Enligt bifogad bedömning innebär planändringen i detta fall ingen miljöpåverkan av betydelse även jämfört med gällande plan från 1999 varför någon särskild MBK (miljökonsekvensbeskrivning) ej behövs.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Enligt geohydrologiska kartan anges grovmo i hela kvarteret. Några markundersökningar har inte gjorts för det berörda området men en geoteknisk undersökning gjordes i samband med byggnation på angränsande tomt på Fiskalen 12. Där redovisas att i nordvästra delen består jorden av mulljord, torrskorpelera, siltig sand med varierande fasthet.

På gården vid Fiskalen 12 finns gräsmattor och träd, liten lekplats för barn och skyddade sittplatser för äldre personer. Detta kan anpassas och nyttjas av boende även i det tillkommande bostadshuset.

Det finns möjlighet att ordna en grön zon vid det nyplanerade bostadshuset delvis på marken och delvis på planerade överbyggd gård vid Fiskalen 14.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området

Planförslag, bostäder

Enligt planförslaget skall befintligt hus innehållande 18 lägenheter vid Marielundsgatan 4 rivas och ersättas med ett nytt flerbostadshus med ca 32 lägenheter som ansluter till det nyuppförda flerbostadshuset på Fiskalen 12. Huset blir i fyra våningar mot Götgatan och Marielundsgatan. I hörnet medges en femte våning.

Till grund för planförslaget finns ett förslag från MONDO arkitekter, Studio C i Örebro.

År 2005- 2006 byggdes nytt bostadshus med 38 lägenheter, parkeringsdäck för 20 bilar och 9 p-pl på marken på ett område som ligger söder om planområdet Fiskalen 14.

Friytor

Grönya planeras och som överbyggd gård på planerat tillbyggnad av garage till befintligt parkeringsdäck. Planerad zon med gröna ytor ligger på högre nivå än befintlig omringande grön yta och har anslutning till omgivningen via trappor.

Friytan utgör ca 30% av lägenhetsytan. Begränsade friytor kompenseras till en del med generösa och skyddade balkonger, närheten till Djupadalsparken (ca 300m), Kungsparken (ca 250 m) och torget (ca 150 m).

Gator och trafik

Kvarteret ansluter till de befintliga gatorna Marielundsgatan och Götgatan och kan nås direkt med gång- cykel- som biltrafik.

Närmaste kollektivtrafik finns vid järnvägsstation och bussterminal inom ca 350 m. Lokal busshållplats finns vid torget inom ca 150 m.

Parkering in- och utfart

Enligt antagna parkeringsriktlinjen erfordras 8 bilplatser per 1000 m² våningsyta.

Behov av parkeringsplatser löses på gården genom tillbyggnad till befintlig parkeringsdäck. Nyplanerade 29 st parkeringsplatser nås med infart från Marielundsgatan. Parkeringsplatser på däck (2 st) nås från befintlig parkeringsdäck med infart från Götgatan. Totalt planeras 31 nya parkeringsplatser som stämmer överens med antagna parkeringsriktlinjer. Cykeltrafiken når huset från Marielundsgatan och cykelförråd finns i varje entré.

Störningar

Trafikmängden på Götgatan är under 3000 fordon/årsmedeldygn. Maxvärde vid utepplats i anslutning till bostad är 70 dBA. Den ekvivalenta nivå (medelljudnivån under en viss tid) bör inte var över 55 dBA. Vid en beräkning gjord vid fasad mot Götgatan blev utfallet 60 dBA. Genom att kvarteret omsluts av byggnader minskar trafikstörningarna på innergården och skapas en lugn närmiljö. Lägenheterna utrustas med balkonger mot gården. Lägenheter i utsatta lägen mot gator bör förses med bullerreducerande fönster för att klara godkänd ljudnivå, max 30 dBA inomhus.

Idag är högsta tillåtna hastighet på Götgatan 50 km/h, men på sikt planeras en sänkning till 40 km/h. Detta kommer att ge en lägre, om än liten, decibelnivå.

Teknisk försörjning. Vatten och avlopp. Värme

Nybyggnaden kan anslutas till befintliga vatten, -avlopps, -el, -tele, -bredband och fjärrvärmeledning i närliggande gator.

Avfall

Ett miljörum för lokalt omhändertagande placeras i markplan mot Marielundsgatan.

Miljökonsekvenser

Den största påverkan på miljön är att stadsbilden ändras, viss avskuggning och insyn ökar mot Rådmannen 1.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Fastighetsplaner

Inom planområdet, norra delen av kv Fiskalen gäller följande fastighetsplaner: Nuvarande Fiskalen 1, tomtindelning fastställd 1049-02-24(akt 1881K-671) samt för Fiskalen 14 (7) tomtindelning fastställd 1965-09-22 (akt 1881K-1705).

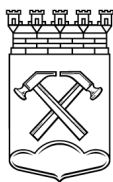
Gällande tomtindelningar kommer att upphävas i och med denna detaljplan.

STADSARKITEKTAVDELNINGEN

Kumla 2010-01-14

Kurt Larsson
Stadsarkitekt

Ewa Willén
Arkitekt



KUMLA KOMMUN

Upprättad: 2008-09-02
Planförfattare:
Ewa Willén

Datum: 2010-01-14

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

FISKALEN 14

Kumla, Kumla kommun, Örebro län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	2008
➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att skicka förslaget på samråd	2 sept
	2009
➤ Samrådsförslag upprättas	april
➤ Samråd.	maj-juni
➤ Bearbetning och eventuell revidering av förslaget till utställningshandlingar	juni
➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut om utställning	16 juni
➤ Utställning	nov-dec
➤ Eventuell kommunikering av tjänsteutlåtande	dec
➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att antaga detaljplanen	15 dec
	2010
➤ Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	8 jan
➤ Bygglov kan beviljas efter antagande eller laga kraft	jan
➤ Tidigaste byggstart	feb-mars

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter den dag planen vunnit lag kraft.

Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för planläggning och byggherren Kumla bostäder AB för projektering och genomförande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren (byggherren) ansöker om fastighetsreglering i princip enligt planillustrationen när avtal träffats med Ståhl Fastigheter AB.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Projekt ska inte innebära några direkta exploateringskostnader eller dylikt för kommun. Indirekt ökar dock behovet av trafik- och miljöåtgärder (ev gång- och cykelbana, trädplantering, hasighetsdämpning m m) utmed Götgatan.

Avgift för planändringen (ca 84 000kr) tas ut av fastighetsägaren i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Kostnaden för eventuell flytt av E.ON:s anläggningar inom kvarteret får exploatören stå för om inget annat avtalas.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Byggherren beställer erforderliga grund- och radonundersökningar.

STADSARKITEKTAVDELNINGEN

Kurt Larsson
Stadsarkitekt

Ewa Willén
Arkitekt