



SBN 2018/396

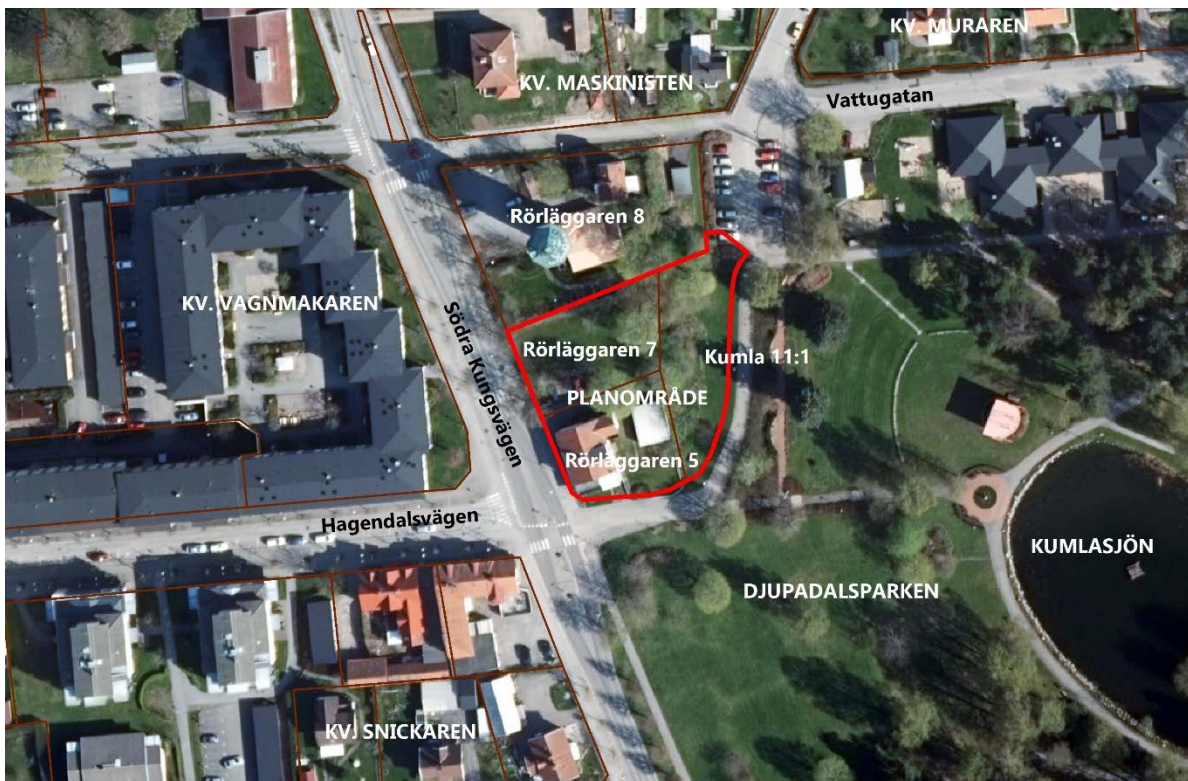
Kumla kommun

LAGA KRAFT

Detaljplan för

Del av kvarteret Rörläggaren och Kumla 11:1

Kumla, Kumla kommun,
Örebro län



Samråd: 2019-01-18 – 2019-02-08

Granskning: 2019-03-04 – 2019-03-18

Antagen av SBN: 2019-05-07

Laga kraft: 2019-10-15

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 1:500 (A2)
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Bilagor:

- Trafikbulerutredning 2017-02-28 (Soundcon)
- PM Dagvatten 2017-06-12, rev B 2019-01-09 (VAP)
- Geoteknisk PM 2017-06-16 (VAP)
- PM Porluftmätningar 2017-07-25 (Structor Miljöteknik AB)
- Solstudie 2019-02-14 (Hållén Arkitekter)

För övrigt planeringsunderlag till detaljplanen hänvisas till handläggaren.

Handläggare
Linnea Hagenbjörk
019-58 94 05
linnea.hagenbjork@kumla.se
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

Planens syfte, och huvuddrag

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra bebyggelse i form av flerbostadshus. För att skapa en mer flexibel plan möjliggörs även centrumändamål. Detaljplanen medger en byggrätt för ca 40 lägenheter i 5-7 våningar. Anslutning till planområdet möjliggörs från Djupadalsgatan, öster om Rörläggaren 8. Parkering ska ske i garage under mark.

Bakgrund

Gällande detaljplaner medger bostad/handel i 1-2 våningar, parkmark och gata/torg (parkering). År 2014 tog Sweco fram en översiktlig stadsanalys samt förtätningsstudier i vissa utpekade kvarter. Rörläggaren var ett av kvarteren som det togs fram skisser på. Skissförslaget visar på ett punkthus uppbrutet i 4-7 våningar med bostäder och restaurang/café i markplan.

Markanvisning har sedan skett i form av en direktanvisning. Exploatören tog då fram skisser på området med utgångspunkt från Swecos tidigare rapporter. Kommunfullmäktige beslutade den 20 mars 2017 om ett markanvisningsavtal som innebär att HSB har reservation på marken.

Den 19 oktober 2017 antog samhällsbyggnadsnämnden en detaljplan för området. Beslutet överklagades av sakägare till Mark- och miljödomstolen. Den 24 maj 2018 beslutade Mark- och miljödomstolen att upphäva samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen på grund av olägenheter i form av strålkastarljus från planområdets tilltänkta utfartsväg.

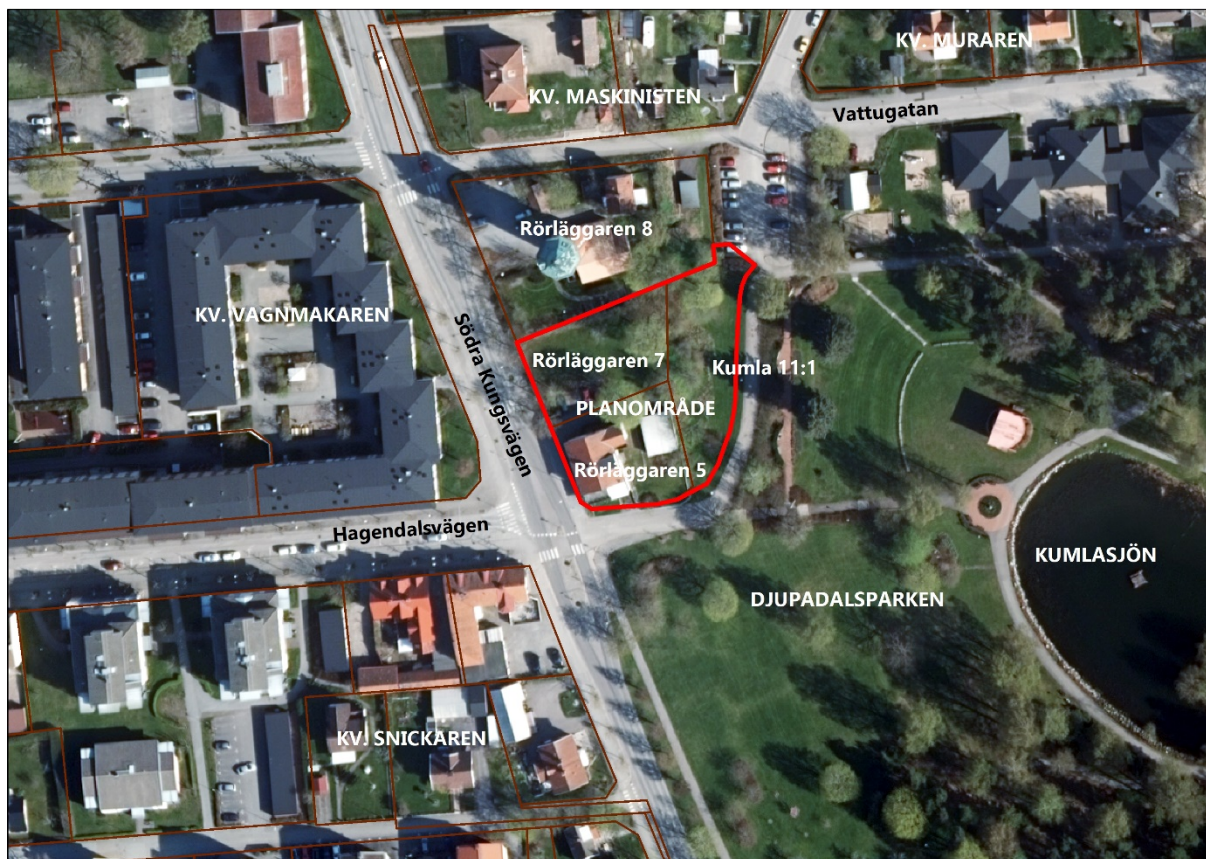
En ny detaljplan tas därför fram. Detaljplanen har samma inriktning och syfte som den upphävda, men anslutningen till garaget förändras.

Markanvisningsavtalet har sedan förlängts, och ett tillägg till avtalet har gjorts. Avtalet innebär att HSB har reservation på marken till och med 31 december 2020 med möjlighet till förlängning.

Plandata

Läge

Området är beläget centralt i Kumla tätort, i korsningen Hagendalsvägen/ Södra Kungsvägen. Planområdet gränsar i norr till Rörläggaren 8 (gamla vattentornet), i söder och öster till Djupadalsparken och i väster till Södra Kungsvägen.



Planområdets läge

Areal

Planområdet har en areal på ca 2350 m².

Markägoförhållanden

Kumla kommun äger den berörda marken (Rörläggaren 5, Rörläggaren 7, Kumla 11:1). Intilliggande fastighet Rörläggaren 8 ägs också av Kumla kommun. Övriga intilliggande bostadsfastigheter (kvarteren Vagnmakaren, Snickaren, Maskinisten, Muraren) är i enskild ägo.

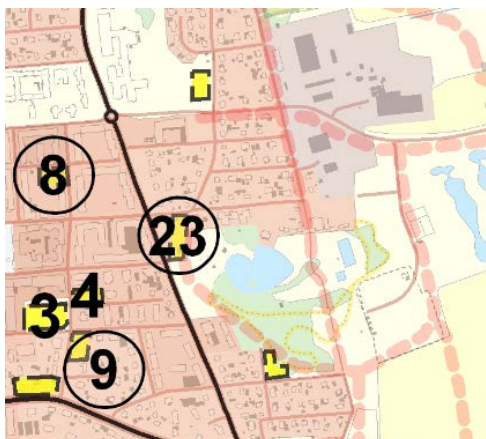
Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Planområdet berörs ej av några områden av riksintresse.

Översiktsplan

Kumla kommuns översiktsplan "Kumla 25 000", antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, redovisar området som möjligt för exploatering av flerbostadshus.



23. * Kv. Rörläggaren, S. Kungsvägen

30

Flerbostadshus

Kartutsnitt från översiktsplanen.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------------------|
| • 18-KUM-2272 | laga kraft 1977-12-21 | bostäder, handel, park |
| • 18-KUM-2306 | laga kraft 1979-10-17 | park/plantering, gata/torg |
| • 1881-P85 | laga kraft 2010-04-06 | park |

I samband med att denna detaljplan vinner laga kraft kommer delar av 18-KUM-2306 och 1881-P85 ersättas med ny detaljplan. 18-KUM-2272 kommer att ersättas i sin helhet med ny detaljplan.

Detaljplan 1881-P85 har dock genomförandetid kvar, som gäller till 2025-04-06. Enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 39 § får en detaljplan inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Den aktuella fastigheten ägs av Kumla kommun, vilket innebär att delar av detaljplan 1881-P85 bedöms kunna ersättas med en ny detaljplan trots att genomförandetiden inte har gått ut.

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner:

- | | |
|--------------|-----------------------|
| • 1881-P92/1 | laga kraft 1991-09-30 |
| • 1881K-605 | beslutad 1947-09-19 |



Gällande detaljplaner (gul gräns) i förhållande till aktuellt planområde (röd gräns)

Kommunala program

Kulturmiljöprogram

Vattentornet, som är beläget direkt norr om planområdet, är utpekad som en separat miljö i *Kulturmiljöprogrammet*. Vattentornet är ett av Kumlas landmärken. Tornet är byggt 1914 i tidstypisk tegelarkitektur och är skyddad med q i detaljplan. Höjden på ny bebyggelse i planområdet ska anpassas till vattentornet, den får inte vara högre än vattentornets takfot.

I *Kulturmiljöprogrammet* pekas Djupadalsparken ut som en värdefull folklig nöjes- och mötesplats med samhälls- och socialhistoriska värden. I miljön är det viktigt att värna karaktären av aktivt brukad, mindre stadspark. Nya kompletterande byggnader bör utformas underordnade parkens uttryck och skala.

I *Kulturmiljöprogrammet* pekas även flera fastigheter i kv. Snickaren och Plåtslagaren, söder om planområdet, ut som särskilt värdefulla. Många av byggnaderna är skyddade med q i detaljplan. Miljöns karaktär från det sena 1800-talet och tidiga 1900-talet bör värnas om och nya kompletterande byggnader bör anpassas till de befintliga.



Exempel på q-märkt bebyggelse: vattentornet (Rörläggaren 8) och bebyggelse i kvarteret Snickaren.

Miljöprogram

I *Miljöprogram 2012-2018*, 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. De mål som är mest relevanta för den aktuella detaljplanen är *Begränsad klimatpåverkan* och *God bebyggd miljö*. Detaljplanens genomförande bidrar positivt till miljöprogrammet genom bostäder i ett tätortsnära läge med goda förutsättningar att resa hållbart.

Kommunfullmäktige antog 2018-11-26 ett nytt miljöprogram som ska gälla år 2019-2022.

Program för Gröna Kumla

Program för Gröna Kumla, antaget den 27 november 2017 av kommunfullmäktige, anger inriktningen för planeringen av det gröna. I programmet finns sju principer för det gröna och blåas utveckling.

Detaljplanen har viss koppling till programmet, till exempel principen "mötesplatser i det gröna och vid det blå" eftersom planområdet ligger i direkt anslutning till Djupadalsparken. Det är av största vikt att ny bebyggelse i planområdet möter parken på ett bra sätt. En liten del av parken, väster och gång- och cykelbanan, ingår i planområdet. Ytan bedöms kunna tas i anspråk eftersom den inte nyttjas som en del av parken idag.

Trafikstrategi

I *Trafikstrategi 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

Detaljplanen bidrar positivt till Trafikstrategins vision genom att bostäder byggs centralt i tätorten med goda möjligheter till hållbara färd sätt.

Miljökonsekvenser

En undersökning av betydande miljöpåverkan, enligt Miljöbalken 6 kap och Miljöbedömningsförordningen (2017:966) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Kumla kommun gör, efter genomgång av undersökningen, bedömningen att den miljöpåverkan som planen kan ge upphov till är begränsad. Kommunen bedömer att planens genomförande inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. De miljöfrågor som måste studeras vidare under planarbetet är dagvattenhantering och trafikbuller.

Beslut

Detaljplanen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras. Länsstyrelsen har den 5 november 2018 tagit del av kommunens ställningstagande och utifrån nu kända förhållanden delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan togs i samhällsbyggnadsnämnden den 12 december 2018
Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2018-12-14 - 2019-01-04.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Planområdet är idag bebyggt med ett obebott bostadshus med tidigare verksamhet i bottenvåningen samt en komplementbyggnad (Rörläggaren 5). Bebyggelsen ska rivas för att göra plats för ny bostadsbebyggelse. Fastigheten Rörläggaren 7 är obebbyggd. Planområdet består till större del av bruksgräsmatta, med buskage, häckar och träd. Området är beläget på krönet av en grusås (isälvslagring) och sluttar nedåt åt öster, det är ca 7 m höjdskillnad från Södra Kungsvägen och planområdets östra gräns. Öster om befintliga fastighetsgränser, där marken sluttar som mest, består vegetationen främst av sly och mindre träd.



Vy över planområdet från öst (Djupadalsparken). Foto: HSB.

Planområdet kommer till stora delar att hårdgöras för bebyggelse och garageanslutning. Nya träd och annan vegetation ska planteras inom bostadsområdet för att höja trivselen, men också för att möjliggöra en bra dagvattenhantering.

Garageanslutningen innebär en ramp som kommer att ha en maximal höjd om 1 m ovan befintlig marknivå, mur/staket runt rampen tillkommer i höjd. Anslutningen säkerställs i plankartan med egenskapsbestämmelse (n): in- och utfart till parkeringsgarage och (prickmark): marken får inte förses med byggnad. Mot rampen kommer marken fyllas upp och beläggas med gräs. Ytan säkerställs i plankartan med användning (E₁): mark för infiltration av dagvatten samt egenskapsbestämmelse (b): marken får inte hårdgöras, för att möjliggöra ett fördröjningsmagasin för dagvatten.

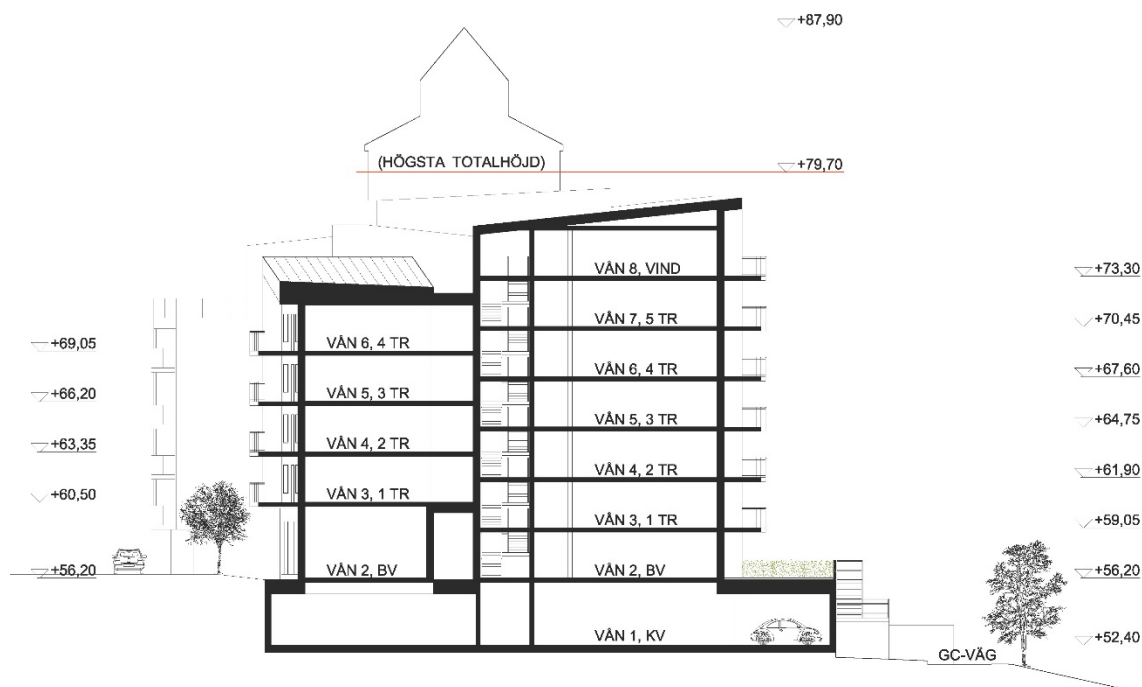
Det är av allra största vikt att det nya bostadsområdet möter parken på ett bra sätt, att ramp och mur/staket passar in i parkmiljön, eftersom området delvis kommer att uppfattas som en del av

parken då gång- och cykelvägen som leder öster om planområdet är en viktig entré till parken. Rätt utsmyckning på stödmurarna kan bidra till att stärka parkens karaktär.

En ombyggnation längs del av S. Kungsvägen planeras för renhållningsfordon och korttidsparkering. Detta innebär att några av gatuträden längs S. Kungsvägen kommer att tas bort och ersättas med nya.



Situationsplan på hur planområdet är tänkt att utformas. Illustration: Hållén Arkitekter.



Sektion genom planerad bebyggelse som visar hur höjdskillnaderna kommer att tas upp mellan bostäderna och parken. Illustration: Hållén Arkitekter.

Stadsbild

Omgivande bebyggelse består främst av bostäder i 1-3 våningar med undantag för bebyggelsen söder om planområdet (6 våningar) och vattentornet norr om planområdet (31,5 m högt). Den omgivande bebyggelsen är av varierad skala, täthet och karaktär. Norr om planområdet består bebyggelsen av villor i 1-2 våningar. Väster om planområdet består bostadsbebyggelsen främst av högre flerbostadshus (3 vån) och kvarteren är större och mer slutna.



Exempel på omgivande bebyggelse i kvarteren Mejeristen och Snickaren.



Exempel på omgivande bebyggelse i kvarteret Mejeristen Vagnmakaren.

Hagendalsvägen är en del av Kumlas viktigaste stråk som inkluderar flera av Kumlas viktigaste stadsrum. Stråket sträcker sig från torget mot planområdet och Djupadalsparken där man kan ta sig vidare mot Djupadalsbadet och Sjöparken. Planområdet ligger på ett strategiskt läge, uppe på en åsrygg, väl synligt från torget och precis vid entrén till Djupadalsparken.

Stadsbilden kommer att förändras i och med planerad exploatering. Bostäderna blir ett positivt tillskott i stadsbilden, ett centralt läge som nyttjas mer stadsmässigt och byggnaderna kan fungera

som en fond i slutet av Hagendalsvägen, en plats som markerar en entré till Djupadalsparken. Bebyggelsen blir högre (5-7 våningar) än omgivande bebyggelse. Det är viktigt att vattentornet bevaras som ett landmärke. Läs mer under avsnittet *Byggnadskultur och gestaltning*.



Vy från Hagendalsvägen. Illustration: Hållén Arkitekter.

Biotopskydd

Längs Södra Kungsvägen finns en allé (fem träd) som kommer att påverkas i och med genomförandet av detaljplanen. Några av gatuträden kommer att tas bort och ersättas med nya. Enligt lagstiftning gäller att träden till övervägande del ska utgöras av vuxna träd för att allén ska omfattas av generellt biotopskydd. Definitionen på ett vuxet träd är, enligt naturvårdsverket, ett träd som mäter ca 20 cm i diameter i brösthöjd eller är 30 år gammalt. Träden längs S. Kungsvägen är mindre än 20 cm i diameter och yngre än 30 år, vilket betyder att allén inte omfattas av det generella biotopskyddet.

Geoteknisk undersökning

VAP har utfört en geoteknisk undersökning för planområdet (se bilaga *Geoteknisk PM 2017-06-16*). Sammanfattningsvis visar undersökningen på goda grundläggningsförhållanden och att grundvattnet ligger långt under planerat garageplan. Byggnaderna (flerbostadshus samt garageplan) kan grundläggas med plattor i det fast lagrade åsmaterialet.

Planområdet ligger på en isälvsås och under 0,0- ca 1,5 m grusig sandfyllning utgörs jorden av naturligt lagrad sand och grus. Den naturligt lagrade jorden har till större delen hög relativ fasthet med undantag av den sydöstra delen. Vid slagsondering har stopp erhållits i mycket fast lagrad jord och mot sten eller block 1,7 – 7,2 m under markytan. I sydöstra delen är det dock mellan 9,2 – 19,4 m till mycket fast lagrad jord.

Ett grundvattenrör har installerats med spetsen 6,8 m under markytan, vilket motsvarar 4 m under planerad golvnivå för garaget. Grundvattennivån låg 2017-05-18 under rörets spets. (Notera: sedan den geotekniska undersökningen gjordes har kommunen bytt höjdsystem från RH70 till RH2000. Garaget har ritats om och har nu en föreslagen golvnivå på +52,4 RH2000 vilket alltså betyder att den uppmätta grundvattennivån är 4 m under föreslagen golvnivå, inte 4,6 m som det står i *Geoteknisk PM*).

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. En misstänkt markförorening finns strax söder om planområdet. En kemtvätt har funnits på platsen mellan år 1956-1960. Misstanke finns om att föroreningar i form av klorerade lösningsmedel kan ha läckt från denna verksamhet och orsakat förorening av mark och grundvatten.

För att undersöka förekomst av klorerade lösningsmedel har Structor Miljöteknik AB utfört porluftmätningar på tre mätplatser inom/i anslutning till planområdet. Resultatet visar att halterna av analyserade parametrar underskrider laboratoriets detektionsgräns. Det finns inga tecken på att den tidigare kemtvättens verksamhet har påverkat området och några hinder mot att genomföra detaljplanen har därmed inte påvisats (se bilaga *PM Porluftmätningar 2017-07-25*).

Radon

VAP har mätt jordluftens radonhalt i aktuellt område. Mätningarna utfördes i 3 punkter varvid halterna 1,36 och 38 kBq/m³ erhöles. Halterna indikerar att området kan klassas som låg- till normalradonmark.

På normalradonmark ska husgrunder utföras radonskyddande. Inga särskilda åtgärder krävs med hänsyn till markradon men grunden ska inte utföras med uppenbara otätheter mot mark och genomföringar som är borrade eller består av ingjutna rör ska tätas med åldersbeständig, sprickfri tätmassa.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Efter besiktning av det aktuella planområdet bedömer Länsstyrelsen att ingen arkeologisk utredning behöver utföras inför de kommande bygg- och anläggningsarbetena.

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

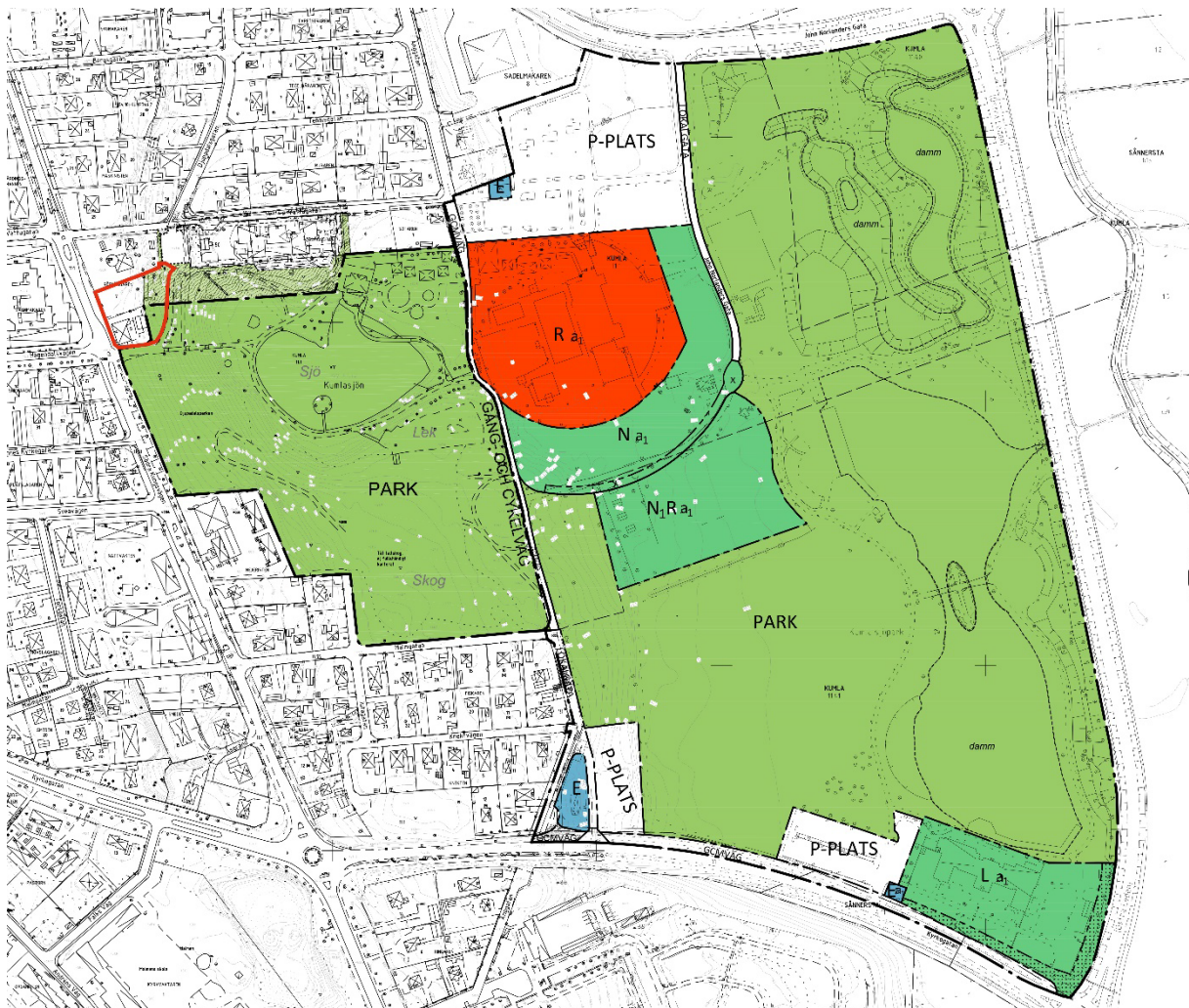
Lek och rekreation, naturmiljö

Planområdet ligger centralt i Kumla tätort och har nära till park- och rekreationsområden. Djupadalsparken, som ligger i direkt anslutning till planområdet, är den äldsta delen av Kumlas stadspark. Stadsparken består av Djupadalsparken, Djupadalsbadet, campingen, Sjöparken, reningsdammarna och stadslekplatsen Tivoli. Stadsparksområdet är ett av Kultur- och fritidsnämndens prioriterade områden.

Planområdet består främst av gräsytor, buskage, häckar, sly och träd. Ingen värdefull naturmiljö finns inom planområdet. Närmast naturområde är öster ut, mot Brånsta/Sånnersta.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer ytan till stor del bebyggas med bostäder och hårdgöras. En gemensam uteplats ska ordnas i planområdet. Närheten till Djupadalsparken är ett viktigt komplement till planområdets egna grönytor. För att stärka kopplingen mellan parken och de nya bostäderna planeras en trappa som tar upp höjdskillnaderna.

En liten del av Djupadalsparken (ca 800 m²), väster om gång- och cykelvägen, ingår i planområdet. Ytan bedöms kunna tas i anspråk då den inte har något högre estetiskt värde och inte nyttjas som en del av parken idag. Ytan kommer bestå av garageanslutning samt grönytor och fördröjningsmagasin för dagvatten.



Gällande detaljplaner för stadsparken. Den yta som tas i anspråk (röd linje) är ca 0,0035% av stadsparkens yta (planlagd parkmark) som är ca 23 ha.



Djupadalsparken, utblick mot planområdet.

Ekosystemtjänster

Den nytta vi människor har av naturen och ekosystemen kallas för ekosystemtjänster. Ekosystemtjänster bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Det handlar till exempel om produkter som spannmål och träråvara, tjänster som renar vatten, reglerar klimatet och pollinerar växter. Ekosystemtjänster består också i hälsofrämjande nyttor som möjlighet till återhämtning och sinnliga upplevelser.

En övergripande ekosystemtjänstanalys har genomförts i undersökningen av planens miljöpåverkan. Sammanfattningsvis visar den att försörjande tjänster i form av vattenförsörjning är viktigt att skydda då området är beläget på en rullstensås med grundvattenförekomst. En översyn av vattenskyddsområde pågår, aktuellt område kommer enligt förslag ingå i vattenskyddsområdets tertiära zon. Grundvattenförekomsten får ej påverkas, det är viktigt att dagvatten tas omhand på fastigheten.

Reglerande tjänster i form av till exempel klimatreglering, bullerdämpning, pollinering och fröspridning kommer att påverkas både positivt och negativt i och med att grönska försvinner och området blir mer hårdgjort. Detta behöver kompenseras med nyplantering. Kulturella tjänster som upplevelsevärden, hälsa, rekreation och estetik kommer också att påverkas både positivt och negativt. Att bostäder planeras i direkt anslutning till Djupadalsparken är positivt för de boende, däremot kommer parken att påverkas av skuggning och insyn från boende. Samtidigt genererar fler boende i området med folkliv i parken, vilket skapar trygghet och sociala värden.

Bebyggelseområden

Bostäder

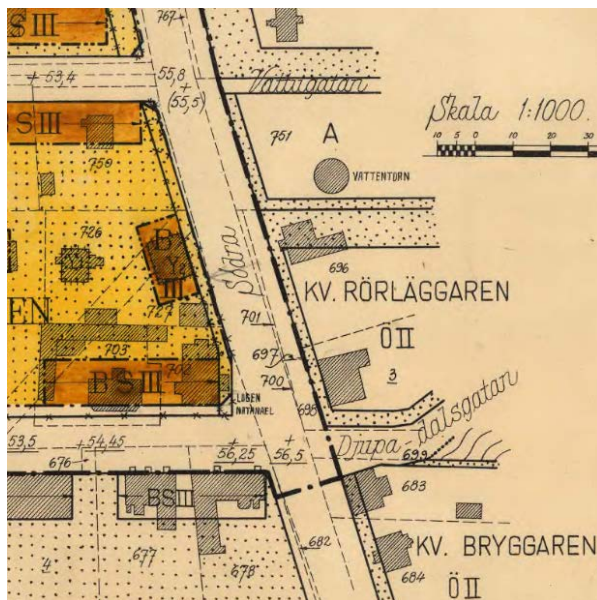
Planområdet är idag bebyggt på Rörläggaren 5 med ett obebott bostadshus med tidigare verksamhet i bottenvåningen samt en komplementbyggnad. Bostadshuset är uppfört på 1940-talet i funkisstil. Byggherre var Frank Olof Jansson som öppnade speceriaffär i bottenvåningen år 1946. År 1949 startade Frank Olof Jansson Kumla Fruktindustri, föregångaren till BOB och numera Orkla Foods. När Kumla Fruktindustri växte ur lokalen och flyttade vidare blev Stig Johansson nästa hyresgäst med sitt Östermalms Livsmedel. Ombyggnader och fasadändringar har gjorts i omgångar fram till år 1962.

Äldre kartor och foton från Kumla kommuns bildarkiv visar att det tidigare stått ett annat hus på Rörläggaren 5 och att även Rörläggaren 7 har varit bebyggd med bostadshus. Bebyggelse har även funnits längs med Djupadalsparken, söder om planområdet.

Befintlig bebyggelse på Rörläggaren 5 ska rivas för att göra plats för ny bebyggelse. Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse (flerbostadshus) med parkering under mark. För att skapa en flexibel plan över tid möjliggörs även centrumändamål. Flerbostadshuset ses som ett positivt stadsmässigt tillskott i Kumla tätort, som ger en blandning av olika boendeformer i området. Läs mer under avsnittet *Byggnadskultur och gestaltning*.



Befintlig bebyggelse i planområdet.



Kartutsnitt ur stadsplan 1947 samt ekonomiska kartan 1955.



Utsnitt ur foto taget före 1940 som visar tidigare bebyggelse i Rörläggaren 5 och 7 samt bebyggelse längs Djupadalsparken söder om planområdet. Dagens gång- och cykelväg öster om planområdet var här en bredare gata. Kumla kommuns bildarkiv.



Foto taget under 1930-talet som visar tidigare byggnader på Rörläggaren 5 och 7. Kumla kommuns bildarkiv.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Inom planområdet finns ett obebott hus som tidigare fungerat som bostadshus med verksamhet (möbeltapetsring) i bottenvåningen. Längs Hagendalsvägen ligger flera verksamheter, i korsningen närmast planområdet ligger ett café. Planområdet är centralt beläget i Kumla tätort och har närhet till många olika arbetsplatser.

Offentlig service & kommersiell service

Planområdet är beläget centralt i Kumla tätort, ca 300 m från centrum och torget där offentlig och kommersiell service finns. 500 m norr om planområdet ligger vårdcentralen. Kumlasjöns förskola ligger ca 100 m nordöst om planområdet. Närmaste skola är Malmens skola (F-6) som ligger ca 600 m söder om planområdet.

Detaljplanen möjliggör centrumändamål. Användningen centrum kan innebära kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

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

Vattentornet är ett landmärke som är beläget på Rörläggaren 8, direkt norr om planområdet. Tornet är byggt år 1914 i tidstypisk tegelarkitektur och är skyddad med q i detaljplan. Ny bebyggelse ska anpassas till vattentornet, den får inte vara högre än tornets takfot. Takfoten ligger på +80,7 m över nollplanet (RH2000). Bebyggelsens höjd säkerställs därför med planbestämmelse om högsta totalhöjd +79,7 m över nollplanet (RH2000), vilket innebär att tillåten totalhöjd är 1 m under vattentornets takfot.

Ny bebyggelse kommer att uppföras i 5-7 våningar. Sammanlagt planeras 43 lägenheter i varierad storlek, från 1 rok till 4 rok, drygt hälften av lägenheterna består av 3 rok.

Placering och utformning av ny bebyggelse ska göras med respekt för tornet. Detaljplanen möjliggör en byggrätt på största sammanlagda bruttoarea ovan mark 5 000 m² enligt planbestämmelse (e). Längs Södra Kungsvägen får balkonger skjuta ut maximalt 1 m över plangräns/fastighetsgräns och placeras lägst 2,7 m över gatans nivå enligt planbestämmelse (f₁).

Byggnadsvolymerna kommer skilja sig från omgivande bebyggelse i utformning och uttryck. Bebyggelsen kommer att uppföras i två huskroppar där volymerna bryts ned och formen varierar för att åstadkomma ett levande uttryck. Huskropparna och fasaderna förskjuts i förhållande till varandra. Entréer ska placeras mot Södra Kungsvägen.

Placeringen av bebyggelsen blir viktig för att minimera skuggpåverkan på befintlig bebyggelse och skapa goda ljusförhållanden i lägenheterna då planerad exploatering är förhållandevis tät. Plankartan reglerar inte i detalj var husen ska placeras, vilket ställer ytterligare krav på projekteringen. Det är viktigt att en god dialog förs vid bygglovskedet om byggnadernas arkitektoniska uttryck, skala och volym. Det är även viktigt att få till en bra placering av byggnaderna för att skapa en god utemiljö i området och minimera påverkan på befintlig bebyggelse. Solstudie finns under avsnittet *Risker och störningar*.

Under mark planeras ett parkeringsgarage i en våning med vissa serviceutrymmen, som lägenhetsförråd och tekniska anläggningar. I planen säkerställs ett område närmast Södra Kungsvägen samt entrén till parken med (korsmark): marken får endast förses med underjordiskt garage. Detta innebär att marken inte får förses med byggnader ovan mark. I korsningen Södra Kungsvägen-Hagendalsvägen skapas därmed en entréplats som ger ett liv och öppenhet åt gaturummet och entrén till Djupadalsparken.

Bebyggelsen blir ett positivt tillskott som förstärker stadsbilden, ett centralt läge som nyttjas mer stadsmässigt och byggnaderna kan fungera som en fond i slutet av Hagendalsvägen, en plats som markerar en entré till Djupadalsparken.



Vy från Södra Kungsvägen. Illustration: Hållén Arkitekter.

Gator och trafik

Gatunät

Direkt väster om planområdet ligger Södra Kungsvägen som är en av de mest trafikerade gatorna i tätorten, med ca 4500 fordon per årsmedeldygn. Gatan har en hastighetsbegränsning på 40 km/h.

Norr om planområdet ligger Djupadalsgatan som främst fungerar som anslutning för kvarteren Muraren, Maskinisten, Tapetseraren och Tegelbäraren (ca 30 fastigheter) men gatan används också för att ta sig till Kumlasjöns förskola som är belägen på Vattugatan som är enkelriktad öster ut. Både Djupadalsgatan och Vattugatan har en hastighetsbegränsning på 30 km/h.

I korsningen Djupadalsgatan/Vattugatan finns en allmän parkeringsplats (20 platser) som nyttjas av bland annat besökare till Djupadalsparken, Kumlasjöns förskola och boende i området. Anslutning till planområdet ska ske från Djupadalsgatan, norr om planområdet, genom parkeringsplatsen. 3 av parkeringsplatserna kommer att flyttas till Djupadalsbadet för att göra plats för garageangöring till planområdet.

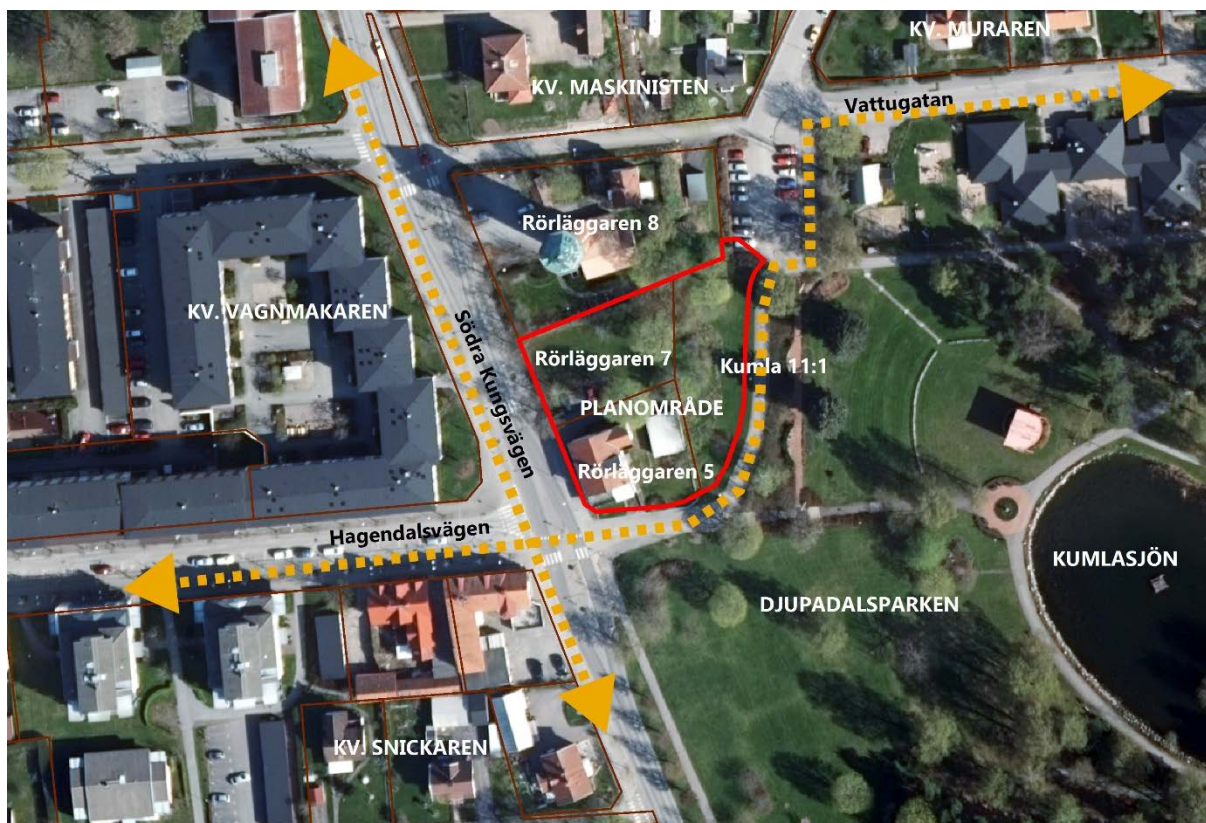
Exploateringen kommer medföra ökad trafik i området, främst av boende och besökare till planområdet. Uppskattningsvis handlar det om 80-100 trafikrörelser per dygn som tillkommer längs Djupadalsgatan. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h och antalet trafikrörelser blir, trots ökningen, lågt och någon risk för att överskrida riktvärdena för buller förekommer ej.

Om det i framtiden visar sig att framkomligheten längs Djupadalsgatan ej är tillräcklig kan trafikregleringar göras genom lokala trafikföreskrifter. Exempel på sådana åtgärder kan vara att begränsa parkering till vissa delar av gatan eller genomföra hastighetssänkande åtgärder. För närvarande pågår en utredning av trafiksituationen på Djupadalsgatan. Utredningsuppdraget initierades av samhällsbyggnadsnämnden i samband med att den tidigare detaljplanen antogs (vilken sedan upphävdes). Utredningen har nyligen varit på remiss till kultur- och fritidsnämnden.

En ombyggnation längs del av Södra Kungsvägen planeras för att kunna möjliggöra en säker angöring för renhållningsfordon. Övergångsstället söder om planområdet kommer att byggas om.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Längs Hagendalsvägen går ett huvudcykelstråk som korsar Södra Kungsvägen direkt söder om planområdet. Stråket fortsätter sedan mot Djupadalsbadet längs Vattugatan. Även Vattugatans västra del används av cyklister, men det är inget huvudcykelstråk. På västra sidan av Södra Kungsvägen går ett huvudcykelstråk i nord-sydlig riktning. Gång- och cykelstråken kommer ej påverkas av planförslaget.



Huvudcykelstråk markerade i gult.

Trafikmätning

I planarbetet för kv. Fjärdingsmannen, norr om aktuellt planområde, gjordes en trafikmätning längs S. Kungsvägen. Trafiken mättes i november 2016. Årsmedeldyngtrafiken var då 4 445 varav 2% tung trafik.

Trafikmätning gjordes även för Vattugatan (väster om planområdet) i november 2016. Årsmedeldyngtrafiken var då 438 varav 2% tung trafik. Trafiken på Hagendalsvägen anses vara den samma som för Vattugatan, någon mätning har inte gjorts här.

I trafikbullerutredningen, som är utförd av Soundcon 2017-02-28, har trafikmätningarna räknats upp till en framtidsprognos för år 2032. I prognosen har trafikflödena räknats upp med en schablon om 0,5% per år samt adderats en ökad trafikmängd till området pga. parkering i garage. Följande trafikuppgifter har använts i trafikbullerberäkningarna:

Väg	ÅDT	Andel tung trafik	Hastighet
Hagendalsvägen	600	2 %	30 km/h
Vattugatan	600	2 %	30 km/h
S Kungsvägen	5 000	2 %	40 km/h

Efter att trafikbullerutredningen utfördes har även en trafikmätning har gjorts för Djupadalsgatan (vid korsningen med Bergsgatan) i augusti 2017. Årsmedeldyngtrafiken var då 467 varav 12% tung trafik. Ett genomförande av planen innebär uppskattningsvis att ca 80-100 trafikorörelser per dygn tillkommer längs Djupadalsgatan.

Kollektivtrafik

Det finns goda förutsättningar att resa kollektivt eftersom planområdet ligger ca 500 m från resecentrum. Planområdet ligger ca 200 m från busshållplats Vattugatan (norr om) och ca 200 m från busshållplats Sveavägen (söder om). Stadsbuss 780 trafikerar båda hållplatserna.

Parkering, varumottagning, utfarter

In- och utfart till planområdet sker från Djupadalsgatan, norr om planområdet, genom den befintliga parkeringsplatsen. 3 av parkeringsplatserna kommer att flyttas till Djupadalsbadet för att göra plats för garageangöring till planområdet.

Behovet av bilparkering ska lösas inom fastigheten. Parkering kommer att ske i garage i källarplan, en våning. Garaget kommer att tillhandahålla 39 parkeringsplatser. In- och utfart till parkeringsgaraget planeras i norra delen av planområdet. Garageanslutningen innebär en ramp som kommer att ha en maximal höjd om 1 m ovan befintlig marknivå, mur/staket runt rampen tillkommer i höjd.

Kumla kommun har en parkeringsnorm från 1987 där Kumla tätort är indelad i olika zoner, med olika krav på parkering beroende på hur centralt området anses vara. Planområdet 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 centralt i Kumla och de boende i området kommer att ha goda förutsättningar att resa hållbart (buss, tåg, cykel, gång). Planerade parkeringsplatser i förhållande till antal lägenheter är i dagsläget 0,9, vilket anses tillräckligt i detta fall.

En ombyggnation längs del av S. Kungsvägen planeras för att kunna möjliggöra en säker angöring för renhållningsfordon. Allmänna korttidsparkeringar kommer även iordningställas. Detta innebär att några av gatuträden kommer att tas bort och ersättas med nya.

Behovet av cykelparkering ska lösas inom fastigheten. Cykelparkeringarna bör ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, t.ex. låsbara ställ under tak med god tillgänglighet till entréerna.

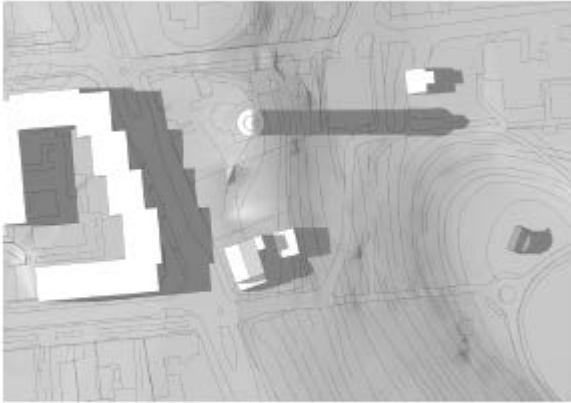
Tillgänglighet för räddningstjänst

Uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon samt räddningsvägar ska anordnas om det befintliga gatunätet eller motsvarande inte ger tillräcklig åtkomlighet för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning eller för att utföra släckinsats.

Risker och störningar

Skuggor

En solstudie har genomförts av Hållén arkitekter (se bilaga *Solstudie 2019-02-14*). Solstudien visar en jämförelse mellan befintlig bebyggelse och planförslagets genomförande. Sammantaget visar solstudien att Rörläggaren 8, gamla vattentornet, i allra högsta grad kommer att påverkas av den nya bebyggelsen i planområdet. Under vår och höst kommer den nya bebyggelsen kasta skuggor på vattentornet mitt på dagen. Delar av Djupadalsparken i öst kommer att påverkas av skuggning sommartid under eftermiddag och kvällstid.



21 juni kl 17.00



21 juni kl 17.00

Solstudie, påverkan på Djupadalsparken. Befintlig bebyggelse jämfört med föreslagen bebyggelse den 21 juni kl 17.00.

Bländande ljus

Garageanslutningens placering och utformning säkerställer att olägenheter med bländande ljussken inte uppkommer. Avstånd mellan garageutfart och befintligt bostadshus som skulle kunna beröras av strålkastarljus är 66 m, vilket är mer än normal räckvidd för halvljus. Mellan garageanslutning och bostadshus finns dessutom en befintlig parkering samt vegetation som bidrar till att skärma av ljuset. Garageanslutningen säkerställs i plankartan med (prickmark): marken får ej förses med byggnad, och egenskapsbestämmelse (n): in- och utfart till parkeringsgarage.



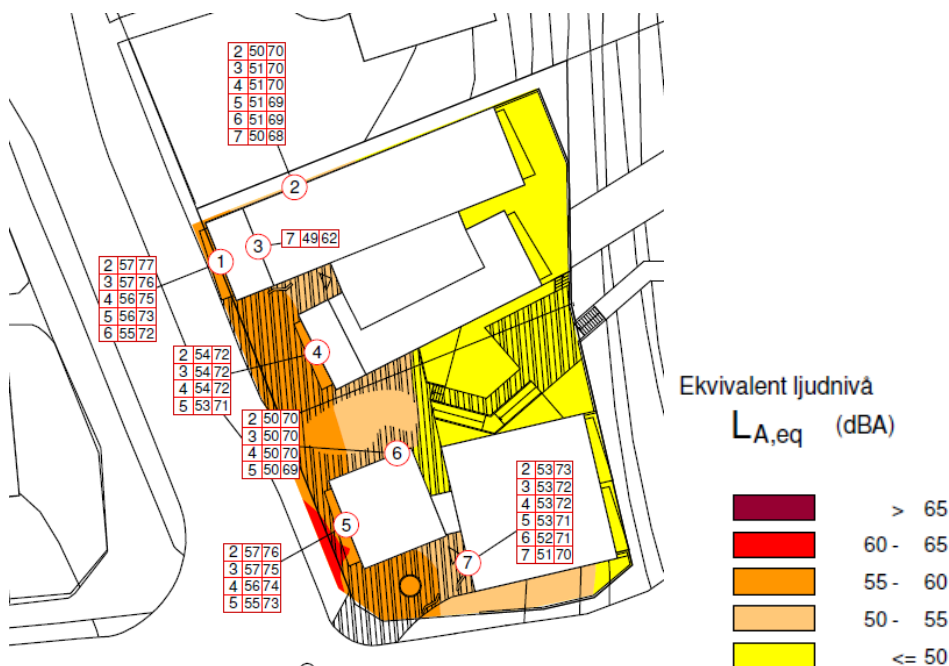
Foto taget från den plats där garageanslutning planeras.

Buller

Soundcon har tagit fram en trafikbullerutredning (se bilaga *Trafikbullerutredning 2017-02-28*). Sedan trafikbullerutredningen utfördes har riktvärden enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader ändrats (2017-07-01).

Resultatet i trafikbullerutredningen visar att ljudnivåerna blir som högst i väster mot Södra Kungsvägen där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 57 dBA i två av huskropparna. Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad uppfylls därmed.

För uteplatser gäller riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls. Detta säkerställs med planbestämmelse (f₂) i plankartan.



Situation trafik framtidsprognos, dygnsekvivalenta ljudnivåer 1,5 m över mark samt ljudnivåer i beräkningspunkter. Riktvärdet 60 dBA klaras vid fasader (Soundcon 2017-02-28).

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kapitlet miljöbalken. Miljökvalitetsnormer för vatten föreskriver om lägsta godtagbara miljöstatus, både ekologiskt och kemiskt, inom ett geografiskt område, så kallade vattenförekomster. Målet är att samtliga vattenförekomster i landet uppfyller MKN god ekologisk, kemisk och kvantitativ status år 2021 eller år 2027.

Planområdets recipient är den statusklassade vattenförekomsten Kumlaån som ligger ca 700 m öster om planområdet. Kumlaån ligger inom delavrinningsområdet "Mynnar i Kvismare Kanal" och inom huvudavrinningsområdet "61 Norrström" (VISS 2018).

Kumlaåns ekologiska status har bedömts som *otillfredsställande*. Den kemiska statusen för vattenförekomsten har bedömts till *uppnår ej god status*. Kumlaån har problem med övergödning, miljögifter och morfologiska förändringar (VISS 2018).

MKN 2016-2021 för Kumlaån har kvalitetskrav god ekologisk status år 2027 (tidsfrist), med undantag för övergödning och morfologiska förändringar, och god kemisk ytvattenstatus med undantag för mindre stränga krav på bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Planområdet ligger på krönet av en rullstensås, och berörs därmed av beslutad grundvattenförekomst som är klassad som *god kvantitativ grundvattenförekomst*. MKN 2016-2021 för grundvattenförekomsten är *god kvantitativ status* och *god kemisk grundvattenstatus*.

Detaljplanen anses ej påverka MKN för vatten eftersom dagvatten kommer att hanteras på ett hållbart sätt och flödet från planerad exploatering ska inte vara högre än från den oexploaterade marken. Dagvatten ska omhändertas lokalt och fördröjas på egen fastighet innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet. En dagvattenutredning har gjorts för den föreslagna exploateringen (se bilaga *PM Dagvatten 2017-06-12, rev. 2018-10-26*). Inga verksamheter som kan påverka yt- och grundvattnet negativt planeras inom området. Söder om planområdet har en kemptvätt tidigare legat. Provtagning i form av porluftmätning har utförts och analysresultatet visar inga tecken på förorening.

Strandskydd

Generellt strandskydd, 100 m, gäller för Kumlasjön. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden, samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Delar av planområdet ligger inom strandskydd. Strandskyddet återinträder automatiskt då en ny detaljplan tas fram, vilket innebär att en prövning att upphäva strandskyddet måste göras.

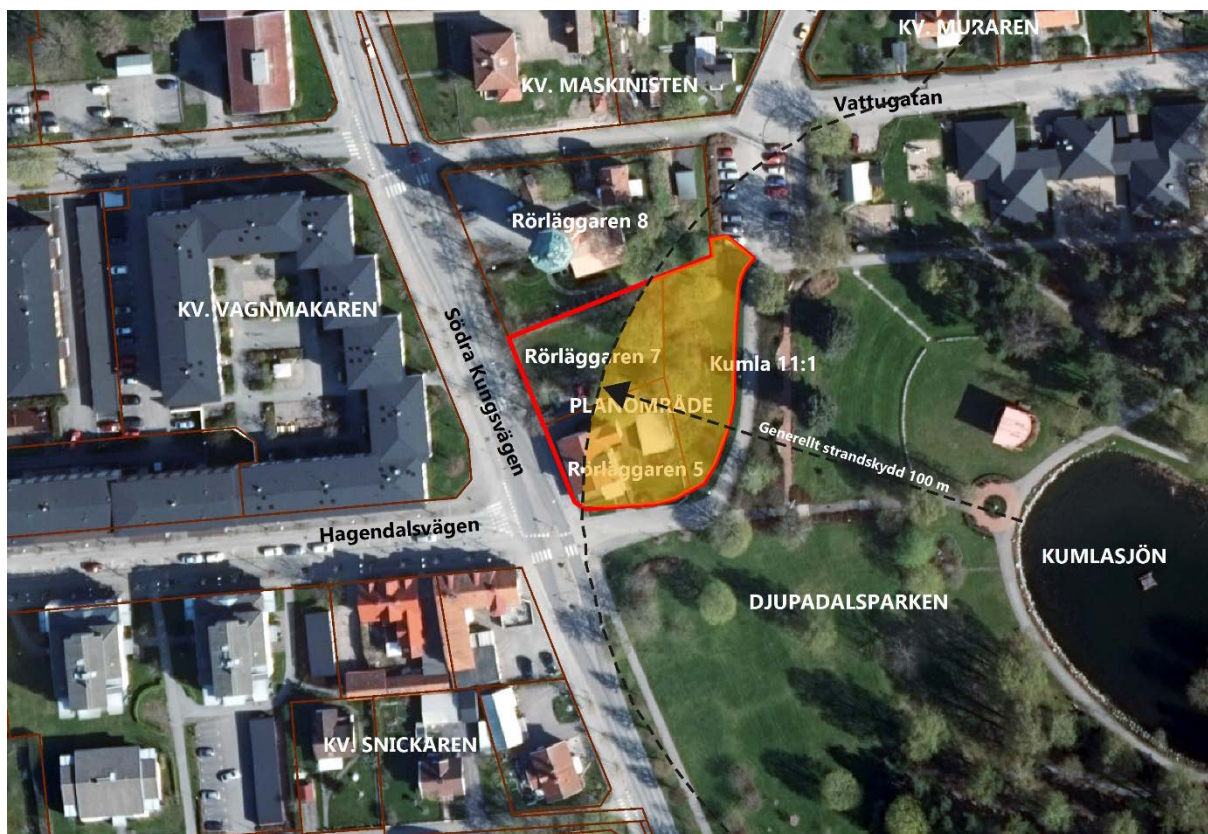
Strandskyddet föreslås upphävas i den del av planområdet som berörs av det generella strandskyddet. Området redovisas på plankartan som en administrativ planbestämmelse (a): Strandskyddet är upphävt.

Som särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § framhålls följande:

1. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
5. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Planområdet är till största del ianspråktaget med bostadsbebyggelse (Rörläggaren 5). På Rörläggaren 7 har det tidigare stått bebyggelse, men marken är obebyggd idag. Fastigheten upplevs dock fortfarande som en privat tomt med gräsmatta, häckar och träd. Parkområdet väster om gång- och cykelvägen ingår också i kvartersmark där strandskyddet föreslås upphävas. Parkområdet nyttjas inte som en del av parken idag. Området anses sakna betydelse för strandskyddets syften, dvs. allmänhetens tillgång till strandområdet och växt- och djurlivet.

Särskilda skäl föreligger även för upphävande av strandskyddet då området behövs för att kunna tillgodose kommunens behov av tätortsutveckling, dvs. ett angeläget allmänt intresse. Det är mycket svårt att hitta nya attraktiva områden för bostäder med närhet till service, arbetsplatser och resecentrum. De senaste åren har flera förtätningar i Kumlas mest centrala delar genomförts, och viss detaljplanering med förtätningssyfte pågår fortfarande i vissa områden. Det finns behov av bostäder i olika upplåtelseformer i Kumla tätort, främst mindre lägenheter. Genomförandet av planen skulle skapa attraktiva boendemiljöer, ett mer diversifierat bostadsbestånd och möjliggöra en bättre fungerande flyttkedja, vilket skulle ge långsiktiga fördelar för samhället. En annan lokalisering är omöjlig eller i vart fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset att förtäta Kumla tätort.



Strandskyddet upphävs för markerad gul yta.

Vattenskyddsområde

En översyn av Blacksta vattenskyddsområde pågår. Vattenskyddsområdet planeras att utökas och enligt förslag omfattas aktuellt planområde av den tertiära zonen. Till vattenskyddsområdet kommer skyddsföreskrifter med bl.a. restriktioner upprättas. Enligt förslag innebär den tertiära zonen att allt som ska schaktas mer än 3 m ska anmälas. Det är i dagsläget oklart när beslut om det utökade vattenskyddsområdet kan ske.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Idag ligger spill och dagvattenledningar inom parkytan som berörs av exploateringen. Ledningarna fungerar som anslutning för befintlig bebyggelse och kommer att tas bort.

Planerad bebyggelse kan kopplas till kommunens befintliga ledningar för dagvatten och spill nordöst om planområdet. Både spillvattenledning och dagvattenledning behöver dimensioneras upp på en kortare sträcka för att klara exploateringen. Vatten tas idag från Södra Kungsvägen men kommer i och med genomförandet av detaljplanen anslutas från öster. Servisen behöver dimensioneras upp.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

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

Dagvatten ska tas omhand så nära källan som möjligt. Fördröjning av dagvatten ska ske på egen fastighet genom avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet nordöst om planområdet.

VAP har på uppdrag av HSB produktion i Mälardalen AB tagit fram ett PM dagvatten för planområdet (se bilaga *PM Dagvatten 2017-06-12, rev. B 2019-01-09*). Dagvattenåtgärder skall utföras på sådant sätt att utgående dagvattenflöde från planerad exploatering inte är högre än från den oexploaterade marken.

Dagvatten från tak, hårdgjorda ytor och grönytor behandlas gemensamt, samlas upp i lågpunkter och leds via dagvattenledningar till en flödesregleringsbrunn. Dagvattenmagasin ska anläggas med en effektiv volym på 17,5 m³. Utflödet från fastigheten ska inte överstiga 3,7 l/s för regn upp till 5år/10min, vid större regn ska vattnet kunna brädda förbi flödesregleringen. Ytavrinning ska kunna ske utan skada på byggnader vid skyfallsregn.

Utvärningsmagasinet utformas som markförlagt magasin med dagvattenkassetter (vid höjd = 1,2 m blir arean ca 14,5 m²). Partikulärt bundna föroreningar kommer att sedimentera i utvärningsmagasinet tack vare uppehållstiden som skapas genom det reducerade utflödet. De avsatta sedimenten kommer med tiden att transporteras till systemets lägsta del, regleringsbrunnens sedimenteringsficka, där sedimenten kan omhändertas. Efter regleringsbrunnen leds vattnet till förbindelsepunkt för dagvatten.

En lämplig yta för utvärningsmagasinet är ytan öster om garageanslutningen. Detta säkerställs i plankartan med användning (E₁): mark för infiltration av dagvatten samt egenskapsbestämmelse (b): marken får inte hårdgöras. Exakt placering av magasinet görs sedan i detaljprojekteringen.

Värme

Området kan anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar som finns längs Vattugatan nordöst om planområdet.

El, tele, bredband m m

Ett kabelskåp är beläget inom planområdet, där in- och utfart till planområdet föreslås. Ny placering av kabelskåpet föreslås öster om befintligt läge, söder om parkeringen. Elanslutning till planområdet skall ske från Södra Kungsvägen från nätstationen på Vattugatan. E.ON kommer troligtvis behöva byta nätstationen till följd av nybyggnation.

Bredband finns framdraget av både Skanova och Stadsnät. Hänsyn har tagits till Stadsnäts ledning längs gång- och cykelvägen, planområdesgränsen går 1 m från ledningen. Stadsnät önskar rasera den anslutning som finns till befintlig byggnad på Rörläggaren 5 innan byggnaden rivs.

Vid en eventuell förändring/åtgärd i samband med byggnation gäller generellt att den part som initierar åtgärden bekostar den.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens *Avfallsplan* och *Renhållningsordning*. Avfallet ska tas omhand på speciellt anvisad plats för att underlätta sophantering. Tillgängligheten för fordon som hämtar avfallet ska beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggning ska vara anpassad för fordonens belastning.

En ombyggnation längs del av Södra Kungsvägen planeras för att kunna möjliggöra en säker angöring för renhållningsfordon. Detta innebär att några av gatuträden kommer att tas bort och ersättas med nya.

Brandvattenförsörjning

Brandposter finns i angränsning till planområdet. Lämplig kapacitet är 1 200 liter/minut.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Tidplan (preliminär)

• Samhällsbyggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet	2018 augusti
• Samhällsbyggnadsnämndens beslut att skicka förslaget på samråd	2019 januari
• Samråd	januari-februari
• Samhällsbyggnadsnämndens beslut om granskning	februari
• Granskning	februari-mars
• Samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen	maj
• Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	maj

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 markanvisningsavtalet.

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.

Markanvisningsavtal, exploateringsavtal

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan Kumla kommun och HSB Produktion i Mälardalen HB. Avtalet beslutades av kommunfullmäktige den 20 mars 2017. Avtalet har sedan förlängts, och ett tillägg till markanvisningsavtalet har gjorts.

Avtalet innebär att HSB har reservation på marken till och med 31 december 2020, med möjlighet till förlängning. Syftet med reservationen är att bolaget ska kunna köpa området så snart villkoren i avtalet är uppfyllda. Villkoren som ska vara uppfyllda är:

- Reservationstiden pågår
- Bolaget har erhållit bygglov, med utgångspunkt från ingiven förstudie
- Byggnadsarbetena har påbörjats

Detaljplanen måste enligt tillägg till avtalet ha vunnit laga kraft senast 2019-12-31, annars förfaller markanvisningen och reservationsavgiften betalas tillbaka.

Konsekvenser av att planen genomförs med stöd av markanvisning blir att kommunens avtalsfrihet blir större än vid tecknande av exploateringsavtal eftersom kommunen äger marken och mer fritt kan ställa krav på köparen.

I och med planens genomförande krävs också vissa åtgärder utanför planområdet, på kommunens mark:

- Flytt av 3 parkeringsplatser till Djupadalsbadet.
- Flytt av kabelskåp.
- Ombyggnation längs del av Södra Kungsvägen –för att möjliggöra angöring för renhållningsfordon, korttidsparkering, taxi mm.

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas för att klargöra dessa kostnader.

Fastighetsrättsliga frågor

Ett genomförande av detaljplanen kommer innebära en fastighetsreglering där en del av Kumla 11:1 (811 m²) samt hela fastigheten Rörläggaren 5 regleras till Rörläggaren 7. Kommunen ansöker om fastighetsbildning enligt plankartan. Fastighetsbildning bekostas av exploatören.

Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter

Inom planområdet finns inga gällande servitut, ledningsrätter eller andra rättigheter.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

- **Kumla 11:1:** Del av fastigheten (811 m²) regleras till Rörläggaren 7. Detaljplanen innebär ändrad användning från parkmark och gata/torg (befintlig parkering) till kvartersmark för bostäder, centrum och parkering under mark. Ytan kommer till större del användas för in- och utfart till garage samt grönyta/dagvattenhantering.
- **Rörläggaren 5:** Hela fastigheten (738 m²) regleras till Rörläggaren 7. Fastigheten får delvis ändrad användning från bostäder/handel till bostäder, centrum och parkering under mark. Prickmarkens omfattning minskas rejält.
- **Rörläggaren 7:** Fastigheten utökas med 1549 m² (tidigare Rörläggaren 5 och Kumla 11:1). Fastigheten får delvis ändrad användning från bostäder/handel till bostäder, centrum och parkering under mark. Prickmarkens omfattning minskas rejält.

Fastigheter utom planområdet:

- Inga fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter utanför planområdet.

Ekonomiska frågor

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

I och med planens genomförande krävs också vissa åtgärder utanför planområdet som kommer att regleras i exploateringsavtal.

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

Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar regleras i markanvisningsavtal. Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör.

Exploatören ansvarar för erforderliga undersökningar så som dagvattenutredning, grund- och radonundersökningar.

Tekniska frågor

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

Exploatören ansvarar för erforderliga undersökningar så som dagvattenutredning, geoteknik 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 tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen genom Linnea Hagenbjörk i samarbete med berörda tjänstepersoner inom Kumla kommun.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Linnea Hagenbjörk
Planarkitekt

Johannes Ludvigsson
Plan- och geodatachef

Detaljplanen antogs av samhällsbyggnadsnämnden i Kumla kommun den 7 maj 2019 och vann **laga kraft den 15 oktober 2019**.

Linnea Hagenbjörk
Planarkitekt

