



Kumla kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för

Idrottsparken, etapp 1

Kumla, Kumla kommun, Örebro län



ANTAGANDE

Samråd:	2020-05-15 – 2020-06-08
Granskning:	2020-10-23 – 2020-11-13
Antagen av SBN:	2021-02-17
Laga kraft:	2021-03-16

Innehåll

Vad är en detaljplan?	3
Standardförfarande	3
Handlingar	3
Planbeskrivning	4
Planens syfte & huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Förutsättningar och förändringar	7
Markförhållanden	7
Naturmiljö	9
Ekosystemtjänster	13
Miljö kvalitetsnormer för vatten, MKN	13
Vattenskyddsområde	13
Bebyggelseområden	14
Gator och trafik	16
Teknisk försörjning	23
Detaljplanens genomförande	25
Administrativa frågor	29

Vad är en detaljplan?

Med en detaljplan reglerar kommunen vad man får göra inom ett visst område. En detaljplan krävs vid utbyggnad av nya områden och vid ändrad markanvändning av en fastighet eller område. Detaljplanen innehåller bestämmelser om var man får bygga, markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplanen är juridiskt bindande och är styrande vid prövning av lov. Läs mer på www.boverket.se/pblkunskapsbanken.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar syftet och innehållet i planen. Ibland ingår även andra handlingar som till exempel illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Standardförfarande

Den här detaljplanen upprättas enligt standardförfarande.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Planenheten får i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att upprätta en detaljplan. Ett förslag till detaljplan tas fram. Under samrådsskedet för detaljplanen ges myndigheter, sakägare och berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning där man har ytterligare en chans att lämna synpunkter. I antagandeskedet antas detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.

Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 (A2)
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Bilagor:

- Miljöteknisk markundersökning/förstudie 2020-08-13, rev 2020-09-03 (Tyréns)
- PM Dagvatten 2020-09-30 (VAP)

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

Handläggare:

Beatrice Rimmi

Planarkitekt

beatrice.rimmi@kumla.se

Gustav Hellund

Planarkitekt

gustav.hellund@kumla.se

019-58 80 00

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

Planbeskrivningen anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. En planbeskrivning är en obligatorisk handling som ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser. Planbeskrivningen ska öka läsbarheten och förståelsen av detaljplanens bestämmelser för alla som ska genomföra planen.

Planens syfte & huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet till byggnation av radhus/kedjehus och stadsvillor.

Bakgrund

Arbetet med Idrottsparken påbörjades våren 2017 med en workshop. Den 7 september 2017 gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram ett planprogram för området kring Kumla idrottsplats.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 5 september 2019 att upphäva samhällsbyggnadsnämndens beslut 2017-09-07 om uppdrag till förvaltningen ta fram ett planprogram för idrottsparkens område.

Under hösten 2019 har samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram ett koncept för Idrottsparken samt upprättat en förstudie för Idrottsparken, etapp 1. Förstudien ligger till grund för detaljplanearbetet. Planuppdraget för Idrottsparken, etapp 1 fick samhällsbyggnadsförvaltningen den 20 november 2019.

Plandata

Läge

Området är beläget i västra delen av Kumla tätort och begränsas i norr och söder av privatägda bostadsfastigheter, i öster av Hardmogatan, och i väster av Kumla-Frasses gata.



Planområdets läge markerat i rött.

Areal

Planområdet har en areal på ca 16 500 m².

Markägförhållanden

Kumla kommun äger den berörda marken (fastigheterna Uttern 4–8, 15–19 och 21–23, Kumla 12:47, 12:48, 12:2, 12:3). Intilliggande bostadsfastigheter är i enskild ägo. Utanför planområdet är ett 15-tal fastigheter närmast berörda.

Tidigare ställningstaganden

Nedan följer en redogörelse för vilka ställningstaganden som berörs inom planområdet.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Översiktsplan

Kumla kommuns gällande översiktsplan "Översiktsplan Kumla kommun 2040", antagen den 19 oktober 2020 av kommunfullmäktige, redovisar området som nytt område för stadsbygd blandstad.

Området K12 beskrivs så här: Området föreslås innehålla en tätare och högre bebyggelse med en funktionsblandning av bostäder, kontor, handel, offentlig och kommersiell service. Verksamheter som är förenligt med bostäder kan vara kvar i området. Ishall och konstgräsplan kommer också att vara kvar i området. Grönområde saknas i denna del av tätorten och skulle kunna skapas i samband med omvandlingen av området.



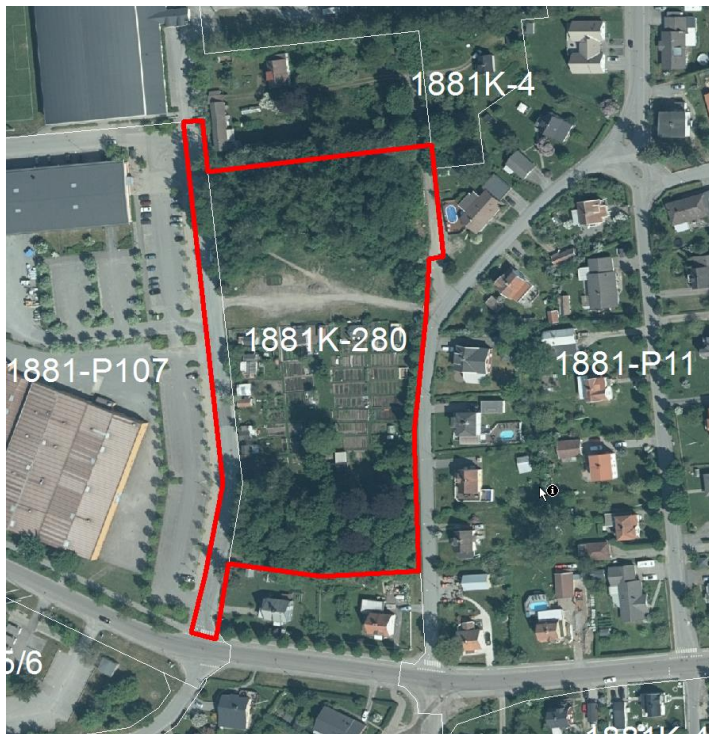
Gällande översiktsplan pekar ut planområdet som nytt område för stadsbygd blandstad, K12.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- 1881K-280, del av laga kraft 1945-05-04 bostäder, allmän plats (gata),
- 1881-P107, del av laga kraft 2013-05-24 lokalgata

- 1881-P11, del av laga kraft 2000-12-29 lokalgata



Gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet, planområdet markerat i rött.

Dessa delar av detaljplanerna kommer att ersättas i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. Inom planområdet finns det även en gällande fastighetsindelningsbestämmelse (tomtindelning) som kommer att upphävas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplan:

- 1881K-4 laga kraft 1926-09-03

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska i princip alla förslag till detaljplaner genomgå en undersökning. Reglerna om undersökning finns i miljöbalken sjätte kapitel.

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

Undersökningen som gjorts för aktuell detaljplan visar att detaljplanläggningen och exploateringen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap.

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 föroreningar.

Beslut

Detaljplanen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, behöver därför inte göras. Länsstyrelsen har den 9 juni 2020 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens åsikt. Beslut om betydande miljöpåverkan togs av Samhällsbyggnadsnämnden den 5 oktober 2020. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 6 oktober – 27 oktober 2020.

Förutsättningar och förändringar

Nedan beskrivs planområdets förutsättningar i dagsläget och vilka förändringar som planförslaget föreslår.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Planområdet består främst av glacial lera (gult i bilden nedan). Jordmäktigheterna uppgår till ca 3-20 m enligt SGU:s jorrdjupskarta. Det har inte genomförts någon geoteknisk undersökning för planområdet. I och med att det är glacial lera inom hela planområdet är utgångspunkten att hela området ska pålas, om inte en detaljerad geoteknisk undersökning visar något annat.



Jordarter inom planområdet, röd linje är planområdet.

Förorenad mark

Inom planområdet på fastigheterna Uttern 7, 8, 15, 16, 22 och 23 finns det ett potentiellt förorenat område. På fastigheterna har det mellan åren 1917-1970 varit en handelsträdgård (Fylsta handelsträdgård).

Länsstyrelsen har genomfört en inventering samt gjort en riskklassning för plantskolor i länet. Objektet Fylsta handelsträdgård har inventerats och klassats i riskklass 2. Riskbedömningen har gjorts med stöd av befintliga uppgifter. Oftast finns inga undersökningar gjorda utan riskklassen

är ett mått på hur stor misstanken är om föroreningars påverkan på människors hälsa och miljön.

Verksamheten omfattade 3 tunnland. Det fanns 3 växthus på en yta av 450 kvm, på friland odlades 2 tunnland köksväxter, det odlades fruktträd, bär och blommor.

Det är okänt vilka bekämpningsmedel som använts och i vilken omfattning. Handelsträdgården var dock verksam under en lång tid då många farliga bekämpningsmedel fanns tillgängliga och ännu inte var förbjudna. I bedömningen har antagits att bekämpningsmedel av en mycket hög farlighet har använts. Vissa av dessa är persistenta och kan finnas kvar på platsen än idag och leda till en risk för människors hälsa och miljö.

Verksamheten lades ner under 1970-talet och var i drift relativt lång tid efter det att bekämpningsmedel började användas i handelsträdgårdar. Där växthusen låg är det idag öppen mark. Föroreningsnivån bedöms vara måttlig.

Spridningsförutsättningarna i området bedöms vara små till måttliga. Känsligheten för mark bedöms till stor då objektet ligger i anslutning till bostadsbebyggelse och idrottsplats. Skyddsvärdet uppskattas till måttligt då inga stora naturvärden finns i närheten av objektet.

Större delen av området använts idag som koloniområde.

En miljöteknisk markundersökning/förstudie har genomförts på delen av kvarteret där en handelsträdgård tidigare fanns. Syftet med undersökningen har varit att klargöra om marken är förorenad i sådan omfattning att detta kan påverka den planerade exploateringen av området med omvandling till bostadsområde.



Den blå linjen visar aktuellt undersökningsområde och läge för den tidigare handelsträdgården, röd linje är planområdet.

Resultatet från den genomförda undersökningen visar på generellt låga halter av föroreningar i marken inom det aktuella undersökningsområdet. DDT har påträffats i ett enskilt jordprov från kolonilottsområdet, dock inte i sådana halter att risk för människor kan befaras. Från den skogbevuxna delen av området har ett prov påträffats med relativt höga halter av PAH H som sannolikt kan kopplas till skräp i markytan.

Tyréns rekommenderar därför att området kring provpunkt 201ty05 avstädas för att förhindra eventuell framtida föroreningsexponering av människor. I övrigt bedöms inga hinder för exploatering av området föreligga.

Vid kommande schaktningar på området i samband med exploatering, kan spår av tidigare byggnader påträffas. Viss uppmärksamhet för lukt- och synintryck av lokalt påverkad jord rekommenderas, som brukligt vid exploatering av äldre verksamhetsområden.

Grundvattnet som undersökts i två punkter i området har inte uppvisat någon förorening över tillämpade rikt- och jämförelsevärden.

Kommunens kommentar till den miljöteknisk markundersökningen

I en provpunkt noterades PAH H i halter över känslig markanvändning (KM) i matjord vilket gör att en administrativ planbestämmelse om sanering läggs till i plankartan; *bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföroreningar har avhjälpes genom sanering till PAH H i halter under känslig markanvändning (a₂).*

På en punkt visar resultatet på en riktvärdesöverskridande halt av petroleumföroreningar på ett djup av 3,6 meter. I rapporten från utredningen bedöms detta troligtvis komma från tidigare verksamhet, då oljepannan i verksamheten stått i närheten. Vid en exploatering av området som leder till utgrävning ner till ett större djup, till exempel vid byggnation av källare, är det möjligt att föroreningar i jordmatrisen till viss del mobiliseras och transporteras iväg med grundvattnet. Denna risk bedöms som begränsad då samtliga jordprover utom ett är under riktvärdet och UCLM95 är nära riktvärdet. För att säkerställa planen och dess lämplighet för byggnation läggs en planbestämmelse in att källare inte får byggas, *b1, källare får inte finnas.*

Vidare har DDT påträffats i matjord i ett ytligt samlingsprov i planområdets västra kant. Konsulten skriver att de analyserade halterna inte var över riktvärdet som avser skydd av människor utan enbart riktvärdet avseende skydd av marklevande organismer som överskreds. Området planeras för bostäder med grönområde i mitten och enligt Länsstyrelsen bör detaljplanen även beakta möjlighet till odling i samband med bostäderna. För att kunna säkerställa planen och dess lämplighet för byggnation läggs en administrativ planbestämmelse i anslutning till området där samlingsprovet togs till på plankartan; *bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföroreningar har avhjälpes genom sanering till DDT- halter under känslig markanvändning (a₂).*

Planen innebär därmed ingen olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Radon

Planområdet befinner sig i ett lågriskområde (< 10 kBq/m³).

Naturmiljö

Natur och vegetation

Inom planområdet finns idag ett koloniområde (fastigheterna Uttern 23, 7, 8, 15, 16) med odlingslotter, fruktträd och mindre kolonistugor. Marken i området är förhållandevis flack.

I september 2020 genomfördes en grov naturvärdesinventering av planområdet. Naturvärdesinventeringen är en nationell metod där alla områden klassas från 1-5 (1=Högsta naturvärde, 2=Mycket höga naturvärde, 3=Höga naturvärden, 4=Vissa naturvärden, 5=Produktionslandskap).

Området norr om koloniträdgårdarna (fastigheterna Uttern 4-5, 18-19) bedöms som klass 5, produktionslandskap. Det finns ett bryn mot parkeringen med inslag av äldre asp, slån, oxel och sälg som kan vara värdefulla arter. Men där finns mest triviala arter, plus en del invasiva som blomsterlupin och kanadensiskt gullris. Dessutom finns det flertalet olovliga komposthögar från vilka trädgårdsarter har etablerat sig (negativt). Relativt mycket fjärilar, blomflugor etc i brynet, däribland eldsnabbvinge (regionalt ovanlig dagfjäril).

Dungen söder om koloniträdgården (fastigheterna Uttern 21 och 22), bedöms som en svag klass 4, vissa naturvärden. Där finns en blandning av äldre och yngre lövträd med bok, ek och någon enstaka ask. Markfloran är trivial. Dessutom finns det flertalet sälgar, med kraftiga angrepp av långhorningar (skalbaggar). Flertalet olovliga komposthögar från vilka trädgårdsarter kan etablera sig, vilket är negativt.

Längsmed Hardmogatan växer det en trädallé med 8 hamlade lindar. Längsmed Kumla-Frasses gata, som är entrégata till området, är träd och buskar planterade.

Planområdet gränsar i norr och söder (Uttern 24 och 1 samt Uttern 11 och 12) till befintlig villabebyggelse med uppvuxna trädgårdar.



Koloniföreningen Idrottsparken.



Trädallé längs Hardmogatan.



En av de tre bokarna inom området.

Förändringar

Planområdet planeras att bebyggas med ca 80 bostäder (30 i radhus/kedjehus och 50 i stadsvillor). Längsmed Kumla-Frasses gata kommer befintliga trädplanteringar att bevaras på den västra sidan av gatan, utanför planområdet, och nya träd kommer att planteras på den östra sidan av gatan inom planområdet (se gatusektion på sid 16). Två av de tre bokarna inom den södra delen av området kommer att bevaras och skyddas i detaljplanen (*n3 träd får endast fällas om sjukdom eller skaderisk förekommer. Tas trädet ner ska det ersättas med trädart som kan uppnå liknande stamdiameter och höjd*). Boken som tas ner är skadad och skulle ändå behöva tas ner.

Trädallén med hamlade lindar längs Hardmogatan kommer att bevaras och skyddas i detaljplanen (*n2 träd får endast fällas om sjukdom eller skaderisk förekommer*). För att undvika skada på allén ska hårdgjord yta undvikas på en yta som är i avstånd av 15 gånger trädstammens diameter, vilket säkerställs på plankartan (n5). För att kunna komma in på parkeringen i den sydöstra delen av planområdet, tillåts en öppning mellan två av alléträden där marken får hårdgöras. Marken måste hårdgöras med stor försiktighet och med hänsyn till träden och dess rötter. En sådan åtgärd kräver dispens från biotopskyddet.

Området ska präglas av grönska, bebyggelsen kommer att placeras kring två gröna gårdar. Radhusen/kedjehusen kommer få egna uteplatser i söder eller västerläge och stadsvillorna kommer att få en gemensam innergård.

Stadsbild

Stadsbilden kommer att förändras från ett koloniområde och grönområde till ett bostadsområde med bebyggelse i 2–3 våningar. Omgivande bebyggelse består främst av villabebyggelse i 1-2 våningar. Mot befintliga villor kommer den lägre bebyggelsen (2 våningar) att placeras. Den högre bebyggelsen (3 våningar med inredd vind) kommer att placeras mot Kumla-Frasses gata där ingen villabebyggelse påverkas.

Lek & rekreation

Området fungerar idag som rekreatiomsområde i och med koloniområdet. Närmaste lekplats är Kåre Koltrast lekplats som är en lokal lekplats som ligger ca 500 m öster om planområdet. I anslutning till Idrottsparken ca 170 m norr om planområdet finns det en liten lekplats. Det planeras inte att bygga någon kommunal lekplats inom planområdet.

Biotopskydd

Inom planområdet finns en trädallé med hamlade lindar längs Hardmogatan (8 träd) som omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kap 11§. Trädallén kommer att skyddas inom planområdet (*n2 träd får endast fällas om sjukdom eller skaderisk förekommer*). För att undvika skada på allén ska hårdgjord yta undvikas på en yta som är i avstånd av 15 gånger trädstammens diameter, vilket säkerställs på plankartan (n5). För att kunna komma in på parkeringen i den sydöstra delen av planområdet krävs en öppning mellan två av alléträden där marken får hårdgöras. En sådan åtgärd kräver dispens från biotopskyddet.

Kulturmiljö och 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.

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 de försörjande tjänsterna så som produktion av livsmedel, råvaror etc. (inte småskalig odling) inte berörs. De kulturella tjänsterna, som till exempel hälsa, rekreation och estetik berörs till viss del negativt då koloniodlingen tas bort från platsen.

En stor del av de reglerande tjänsterna, så som rening av luft och vatten, bullerdämpning och pollinering, försvinner då befintlig grönska så som träd, buskar och grönytor försvinner från planområdet och andel hårdgjord yta ökar. Stor del av de stödjande tjänsterna, så som fotosyntes och biologisk mångfald försvinner då befintlig grönska som bland annat träd tas bort från planområdet. Allén samt två stora bokar kommer att bevaras inom planområdet. Nya träd kommer planteras och grönytor anläggas, men det kommer ändå innebära en negativ påverkan på ekosystemtjänsterna.

Miljökvalitetsnormer för vatten, MKN

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kapitlet miljöbalken. Miljökvalitetsnormer för vatten föreskriver om lägsta godtagbara miljökvalitet, 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 Stenebäcken som ligger ca 1,7 km väster om planområdet. Stenebäcken rinner norrut och mynnar sedan i Täljeån. Stenebäcken ligger inom delavrinningsområdet "Mynnar i Kvismare Kanal" och inom huvudavrinningsområdet "61 Norrström".

Stenebäckens ekologiska status har bedömts som otillfredsställande. Orsaken är bland annat att vattendraget är påverkat av övergödning och kraftig rätning/kanalisering. Den kemiska statusen för vattenförekomsten har bedömts till uppnår ej god, på grund av för höga halter av kvicksilver, ämnen som överskrider gränsvärden i nästan hela landet.

MKN 2016–2021 för Stenebäcken har kvalitetskrav god ekologisk status år 2027 med undantag för morfologiska förändringar och övergödning och god kemisk ytvattenstatus med undantag för mindre stränga krav av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

I planområdet finns grönytor, främst på innegårdarna tillgängliga för dagvatten. För att säkerställa omhändertagande av dagvatten inom planområdet, finns en generell planbestämmelse om utjämningsvolym. Därmed finns förutsättningar för att rena dagvattnet så att Stenebäckens ekologiska och kemiska status inte försämras vid ett genomförande av detaljplanen. Möjligheten att uppnå MKN kommer inte att försämrast.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom vattenskyddsområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns det inte några bostäder. I söder gränsar planområdet till två villor fastigheterna Uttern 11 och 12. Det är två 1,5-planshus uppförda under 1940-talet. I norr gränsar planområdet också till en villa, Uttern 1 med en tillhörande trädgård, Uttern 24. Villan är en 1,5-plansvilla som uppfördes under 1950-talet. Även i öster gränsar området till villabebyggelse.



Villabebyggelse söder och norr om planområdet.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör bostadsbebyggelse i radhus/kedjehus och stadsvillor. Sammanlagt kan det bli ca 80 bostäder, 30 i radhus/kedjehus och 50 i stadsvillor. Läs mer under byggnadskultur och gestaltning på sidan 16.



Illustration över hur planområdet skulle kunna utformas.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Väster om planområdet ligger ett verksamhetsområde som omfattas av sex fastigheter. Verksamhetsområdet och dess påverkan på planområdet beskrivs under rubriken "störande verksamheter" på sidan 18-19.

Inom koloniområdet finns det ett antal mindre kolonistugor.



Kolonistugor inom planområdet

Förändringar

Kolonistugorna kommer att tas bort när planområdet exploateras.

Offentlig & kommersiell service

Planområdet är beläget ca 500 m väster om resecentrum. Trädgårdens förskola ligger ca 200 m söder om planområdet. Närmaste skola är Fylsta skola som ligger ca 400 m sydöst om planområdet.

Förändringar

De föreslagna nya bostäderna ger ett stärkt underlag för service i Kumla.

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 & gestaltning

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i form av radhus/kedjehus och stadsvillor. Inom planområdet beräknas ca 80 bostäder att rymmas, fördelat på ca 30 i radhus/kedjehus och ca 50 i stadsvillor.

Radhus/kedjehus får uppföras i max 2 våningar (högsta nockhöjd 11,0 m) och med en minsta takvinkel för sadeltak på 30 grader. Radhusen placeras runt två gröna gårdar. Stadsvillorna får uppföras i 3 våningar med inredd vind (högsta nockhöjd 14,0 m) och med en minsta takvinkel för sadeltak på 30 grader. Huvudbyggnaderna på radhusen och stadsvillorna ska förses med sadeltak eller mansardtak (f4). Med den översta våningen som vindsvåning upplevs byggnaderna lägre men medför nästan lika mycket utrymmer som ett fyrvåningshus. För att få till en stadsmässighet längs Kumla-Frasses gata ska husen och dess entréer placeras mot gatan. Inom hela planområdet krävs bygglov även för byggnad som omfattas av 9 kap 4d § PBL.

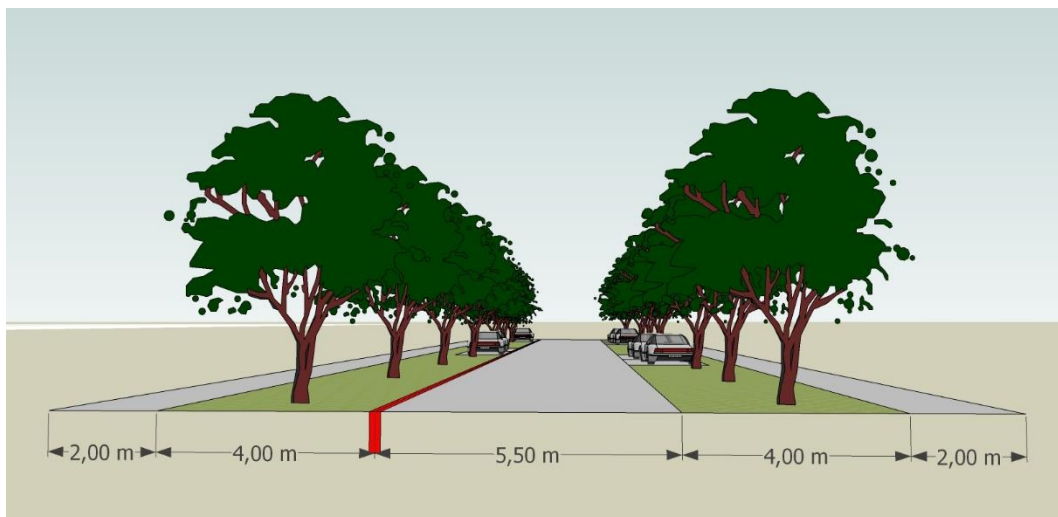
Gator och trafik

Gatunät

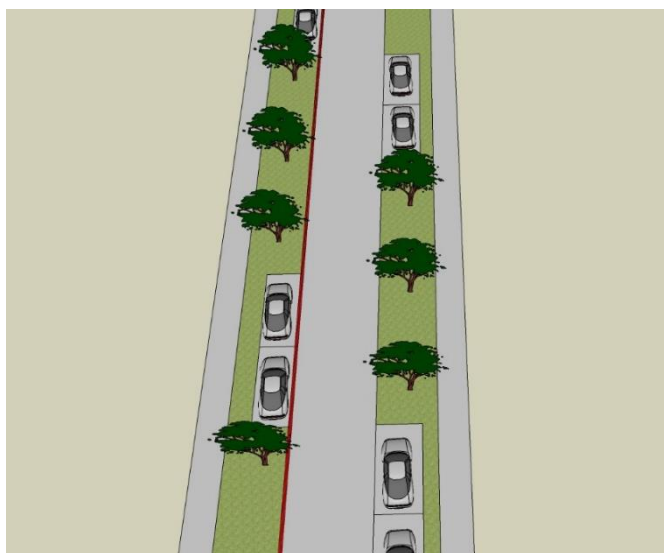
Söder om planområdet går Västra Drottninggatan, i öster går Hardmogatan och entrégatan till Idrottsområdet. Kumla-Frasses gata i väster ingår i planområdet. Området kommer att angöras både via Kumla-Frasses gata och via Hardmogatan.

Förändringar

Kumla-Frasses gata ska utformas med kantstensparkering och alléplantering på båda sidor om gatan. Den högra sidan om det röda sträcket på bilden på nästa sida hör till detaljplanen, etapp 1 och den vänstra delen ingår i en senare etapp. Kantstensparkeringen ska utformas med 3 träd och 2 parkeringsplatser.



Sektion Kumla-Frasses gata.



Sektion Kumla-Frasses gata, från ovan.

Gång- och cykeltrafik

Det finns en separerad gång- och cykelväg längsmed Västra Drottninggatan. Det finns inte någon gång- och cykelväg längsmed Hardmogatan eller Kumla-Frasses gata.



Gång- och cykelväg längs Västra Drottninggatan

Förändringar

Kumla-Frasses gata ska byggas om och få en 2 m bred gångbana på den östra sidan om vägen separerad från biltrafiken. Då hastigheten är låg på gatan kommer cykel- och biltrafik att samnyttja körbanan.

Kollektivtrafik

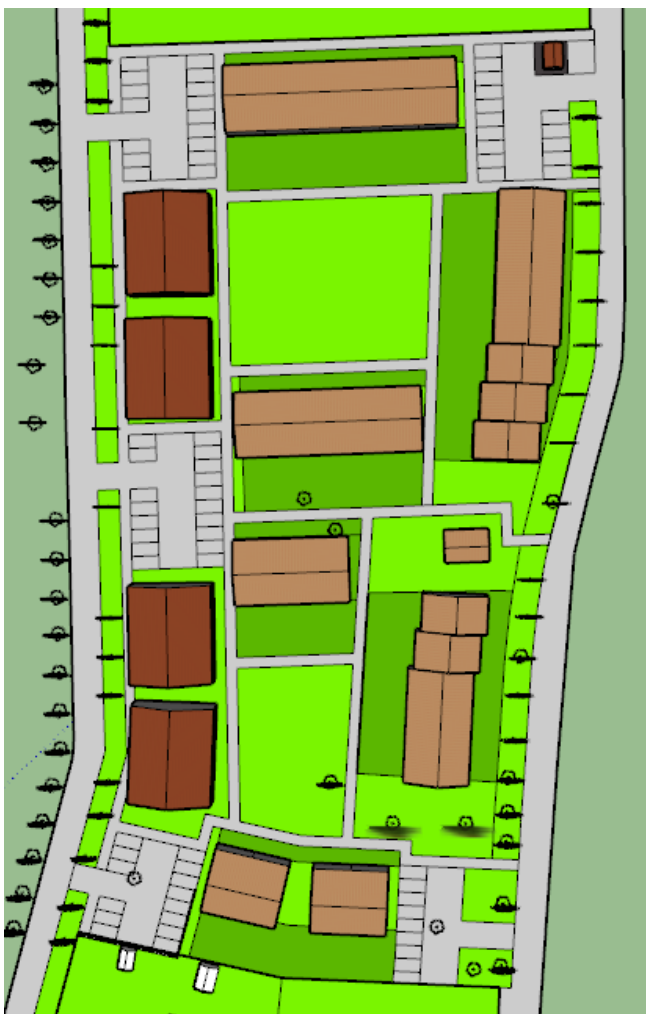
Närmaste busshållplats är på Nygatan ca 170 m söder om planområdet som trafikeras av buss 780. Det finns goda förutsättningar att resa kollektivt eftersom planområdet ligger 500 m från resecentrum.

Parkering, varumottagning & utfarter

In- och utfart till området kommer att ske från Kumla-Frasses gata och Hardmogatan.

Behovet av parkering ska lösas inom fastigheten. Parkering kommer att ske i markplan fördelat på fem mindre parkeringsytor. Längsmed Kumla-Frasses gata kommer det att bli kantstensparkering.

Parkeringsnorm som ska tillämpas för kvarteret är 0,9 platser per lägenhet.



Det föreslås 5 mindre parkeringsplatser inom planområdet.

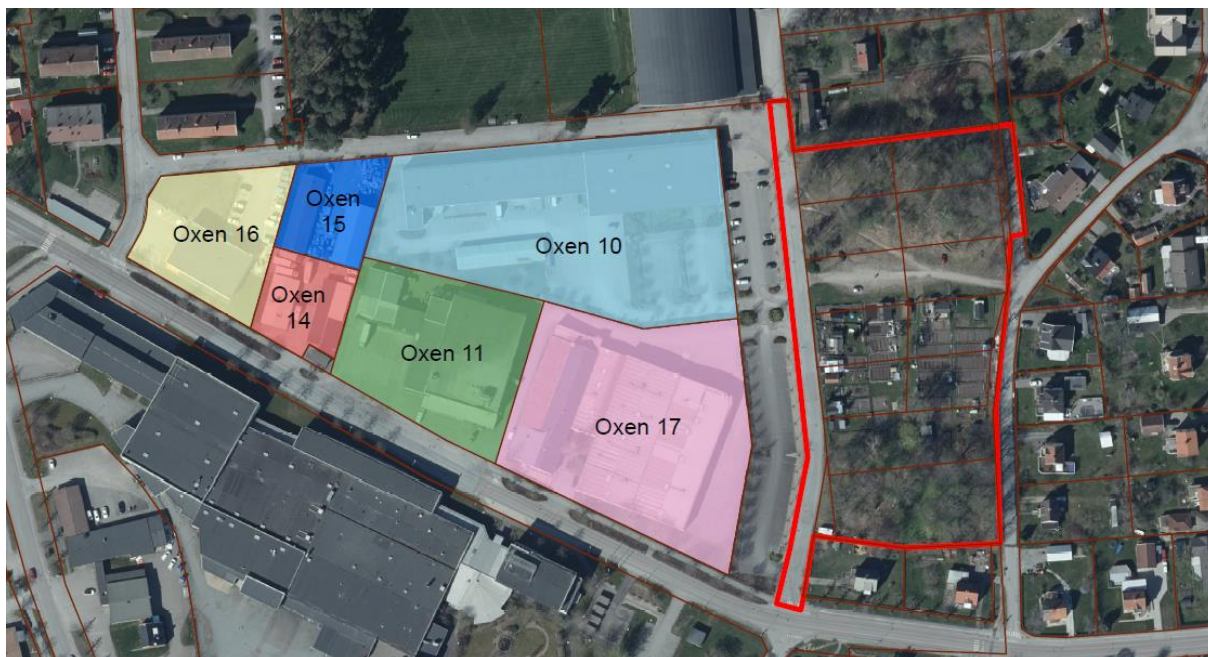
Tillgänglighet för räddningstjänst

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

Störande verksamheter

Väster om planområdet ligger ett verksamhetsområde som omfattas av sex fastigheter.



Bilden visar fastigheterna inom verksamhetsområdet väster om planområdet.

Fastigheten Oxen 17: ägs av Kumla fastigheter AB. Det är hyresgäster med korttidskontrakt i den stora delen längst till öster. Där är det endast förvaring, ingen verksamhet. I kontorsdelen längst till väster hyr ABF några rum som används som replokal, även dessa är på korttidskontrakt. Ingen störande verksamhet bedrivs på fastigheten.

Fastigheten Oxen 11: ägs av Nyfosa Mejeriet Fastighets AB. Bring bedriver verksamhet på fastigheten. Delvis störande verksamhet bedrivs på fastigheten med lastbilar som backar ut på Västra Drottninggatan. Verksamheten ligger ca 200 meter väster om planområdet och kommer därför inte vara störande för boende inom planområdet.

Fastigheten Oxen 14: ägs av O Arvidssons åkeri aktiebolag som bedriver åkeri. Verksamheten ligger ca 260 meter väster om planområdet och kommer därför inte vara störande för boende inom planområdet.

Fastigheten Oxen 16: ägs av JKPN Oxen 16 AB. Elkedjan Elektromontage AB bedriver försäljning av elektronikvaror. Ingen störande verksamhet bedrivs på fastigheten.

Fastigheten Oxen 15: ägs av Fasadkompaniet i Nerike AB. Här bedriver Mellansvensk Fasad sin verksamhet. Ingen störande verksamhet bedrivs på fastigheten.

Fastigheten Oxen 10: ägs av Kumla fastigheter AB. I en av lokalerna bedriver Shieldpatrol Sweden AB sin verksamhet och Kumla kommun bedriver verksamhet i två av lokalerna, där finns bl.a. socialförvaltningens hjälpmedelsförråd, hjälpmedelsservice/tvätt, utbildning och LSS-omsorgens serviceenhet. Parkavdelningen på Kultur- och fritidsförvaltningen matsal och omklädningsrum i fastigheten. Ingen störande verksamhet bedrivs på fastigheten.

Verksamheterna som angränsar till planområdet ligger antingen inom sådana avstånd från planområdet att framtida boende inte kommer att störas eller så bedrivs ingen störande verksamhet på fastigheterna.

Planområdet gränsar till idrottsområdet Kumla IP. Inom IP finns det en konstgräsplan, en ishockeyhall samt en gräsplan för fotboll. Vid fotbolls- och ishockeymatcher samt vid större evenemang samlas många människor kring IP. Ljud från högtalaranläggningar och strålkastarljus vid fotbollsplanen kan upplevas som störande för de närboende.

Belysningsstolparna vid konstgräsplanen är placerade ca 90 m norr om den närmaste byggrätten men är riktade bort från planområdet. Belysningsstolparna på andra sidan planen som är riktade mot planområdet ligger ca 165 m norr om närmaste föreslagna byggrätten, vilket anses vara på ett sådant avstånd att det inte borde vara störande för boende.

Enligt Naturvårdsverkets *Vägledning om buller från idrottsplatser, 2020-09-23* är prat, rop, skratt och applåder ljud som hör till den bebyggda miljön och det bör finnas en hög acceptans för den typen av ljud i samhället. I samma vägledning står gällande ljud från högtalare att *vid större tävlingar eller arrangemang som endast sker enstaka tillfällen per år bör det vara acceptabelt med högtalarutrop i större omfattning än vid ofta återkommande tävlingar och cuper.*

Trafikbuller & trafikmätningar

En trafikmätning genomfördes i februari 2013 för Västra Drottninggatan, sträckan mellan Gamla vägen och Östra Sörbyvägen. Resultatet från trafikmätningen visar att ÅDT är 4716 bilar, varav 6 % tung trafik. Den skyltade hastigheten var då 50 km/h och medelhastigheten låg vid mätningstillfället på 44 km/h. Idag är den skyltade hastigheten 40 km/h.

En uppräknings av trafiken med 0,5 % per år har även gjorts till år 2040. Den prognostiserade trafikmängden på Västra Drottninggatan bedöms till ÅDT 5394 varav 6,7 % tung trafik.

Vägsträcka	Trafikmängd fordon (ÅDT) 2013	Tung trafik (%) 2013	Trafikmängd fordon (ÅDT) 2040	Tung trafik (%) 2040
Västra Drottninggatan	4716	6	5394	6,7

Tabellen redovisar trafikmängden på Västra Drottninggatan.

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande riktvärden:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad,
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. *(För en bostad om högst 35 m² gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.)*

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22 och 06 vid fasaden.

Enligt en bulleruträkning i Trivector för Västra Drottninggatan klaras både den ekvivalenta ljudnivån på 60 dBA vid bostadsbyggnadens fasad samt riktvärdena för uteplats (50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå). Räknar man på den skyltade hastigheten som den är idag (40 km/h) blir den ekvivalenta ljudnivån 47 dBA och den maximala ljudnivån blir 63 dBA. Även den beräknade trafikmängden 2040 klarar bullerriktvärdena.

Vägsträcka	Ekvivalent 2013	Maximal 2013	Ekvivalent 2040	Maximal 2040
Västra Drottninggatan	49 dBA	63 dBA	50 dBA	66 dBA

Tabellen redovisar bullerberäkningar gjorda i Trivector.

Översvämning

Enligt Boverkets vägledning för översvämningsrisker till följd av skyfall bör, som ett minimum, ny sammanhållen bebyggelse planläggas så att den årliga sannolikheten för att bebyggelsen tar skada vid översvämning är mindre än 1/100.

För att få en uppfattning om olägenheter/skador som regnet orsakar kan följande djupintervall för vatten på markytan användas som ungefärliga riktvärden:

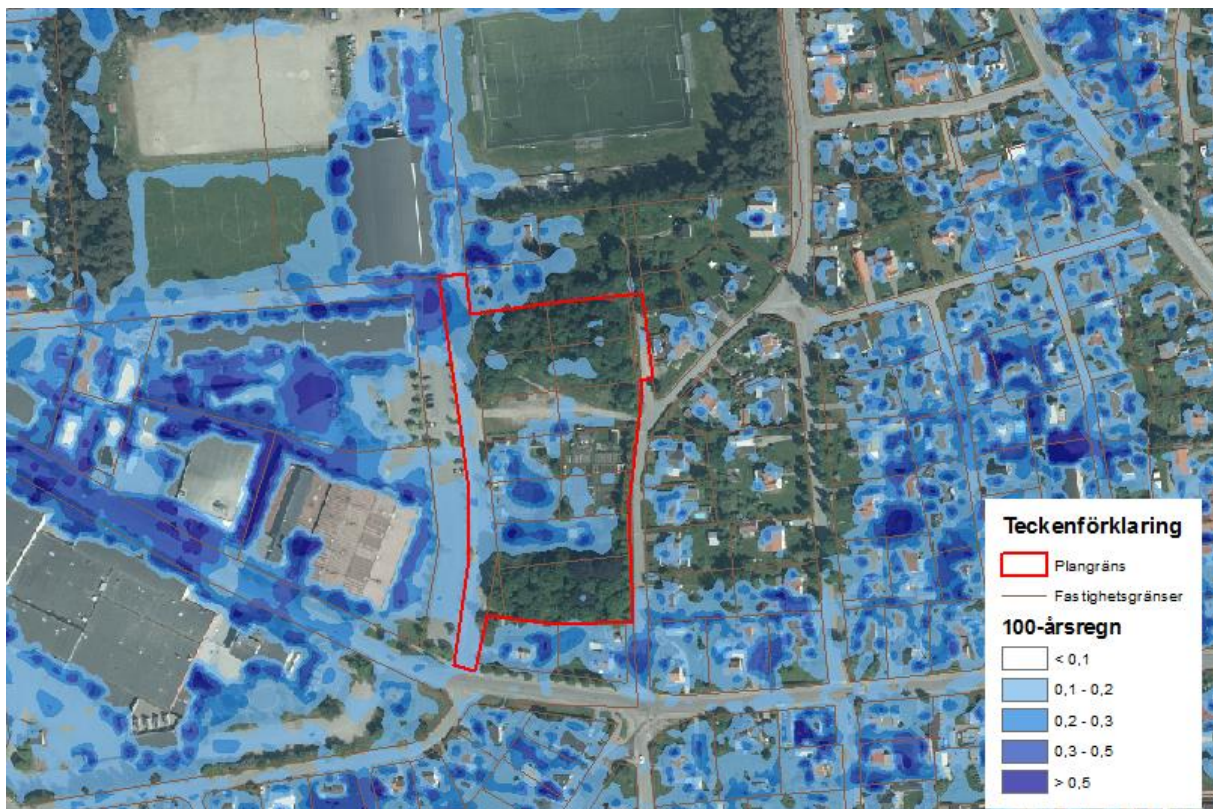
- **0,1 – 0,3 m**, besvärande framkomlighet
- **0,3 -0,5 m**, ej möjligt att ta sig fram med motorfordon, risk för stor skada
- **> 0,5 m**, stora materiella skador, risk för hälsa och liv

År 2019 gjordes en skyfallskartering för Kumla tätort där skyfall med 100-års och 200-års återkomsttid studerades. Enligt skyfallskarteringen finns det viss risk att planområdets mittersta del översvämmas vid skyfall. Vid ett 100-årsregn bedöms vattendjupet i områdets mittersta del uppgå till 0,30-0,39 m, i en mindre punkt kan vattendjupet komma att uppgå till 0,64 m.

Viktigt är att samtidigt ha i åtanke att översvämningar, dvs. ansamlingar av vatten på markytan, inte nödvändigtvis utgör ett problem. Problem uppstår när vattnet orsakar t ex en värdeförlust, påverkar samhällsviktiga funktioner som kommunikationer/transporter, eller vid risk för hälsa och liv.

För att undvika skador och översvämningar vid skyfall bör strävan vara att vatten vid dessa tillfällen ska kunna rinna på grönytor och gator och inte in mot bebyggelse.

I plankartan finns en generell planbestämmelse som syftar till att undvika påverkan på bebyggelsen vid översvämning, *Byggnad ska utföras så att naturligt översvämmade vatten upp till minst 0,3 meter över omgivande tomtmark och gata inte skadar byggnaden.*



Skyfallskartering 100-årsregn.

Teknisk försörjning

Vatten & avlopp

Vatten- och spillvattenledningarna som ligger i Kumla-Frasses gata är underdimensionerad och i dåligt skick. Ledningarna kommer i samband med byggnation i området att bytas ut och dimensioneras upp för att klara exploateringen. Dagvattenledningen i Kumla-Frasses gata måste flyttas då den idag ligger på parkeringsplatsen väster om planområdet. Planområdet kommer att kopplas till kommunens ledningsnät. För fastighetsägaren tillkommer en anslutningsavgift och avgifter enligt gällande taxa.

Dagvatten

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

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på egen fastighet genom avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet.

Planområdet består till stor del av grönområde där dagvatten kan fördröjas och omhändertas.

En dagvattenberäkning har genomförts för planområdet (VAP 2020-09-30). Enligt beräkningen ska det utgående dagvattenflöde från planområdet inte vara större än utflödet från den oexploaterade marken. Dimensionerande nederbördstillfälle för utjämningsmagasin föreslås vara ett regn med tio års statistisk återkomsttid med tillägg för klimatfaktor 25 %. Behovet av utjämning för tomtmark cirka 62 m³ eller 43 m³/hektar för dimensionerande regntillfälle. Och behovet av utjämning för gatumarken är minst 22 m³ för dimensionerande regntillfälle.

I plankartan finns en generell planbestämmelse som syftar till att säkerställa dagvattenhanteringen i planområdet; *utgående dagvattenflöde från tomtmark ska utjämnas med en total volym av minst 43 m³ per hektar av den totala tomtmarksarean.*

Brandvattenförsörjning

Brandposter finns i nära anslutning till planområdet, den närmaste brandposten ligger ca 30 m söder om planområdet. Enligt Nerikes Brandkår bör kapaciteten i varje brandpost ligga på 900 liter vatten per minut och avstånd mellan brandposter bör vara max 250 meter. Fungerar de befintliga brandposterna som de ska och ger bra flöde så bör brandvattenförsörjningen redan vara uppfylld.

Värme

Området kan anslutas till befintlig fjärrvärmeledning som finns i Västra Drottninggatan och Kumla-Frasses gata söder och väster om planområdet. Ledningarna kommer att beaktas vid byggnation.

El, tele, bredband, m.m.

Planområdet kan anslutas till befintliga el- och telekabelstråk som ligger i anslutning till planområdet. En transformatorstation för elförsörjning har planerats inom den nordöstra delen av planområdet. Transformatorstationen ska placeras 5 m från brännbart material. Detta säkerställs med 5 m prickmark (marken får inte förses med byggnad).

Bredband finns framdraget av både Stadsnät och Skanova. I östra kanten av planområdet har Skanova en fiberledning, ledningsstråket skyddas med u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) och prickmark.

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 tas om hand 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.

Detaljplanens genomförande

Nedan beskrivs hur detaljplanen är avsedd att genomföras vad gäller de ekonomiska, tekniska och organisatoriska åtgärder som måste till för att genomföra detaljplanen på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Vilka konsekvenser genomförandet medför för bland annat sakägare, andra berörda ska också framgå.

Tidplan

Tidplanen är preliminär.

• Samhällsbyggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet	November 2019
• Samhällsbyggnadsnämndens samrådsbeslut	Maj 2020
• Samråd	Maj-juni
• Samhällsbyggnadsnämndens granskningsbeslut	Oktober
• Granskning	Oktober-november
• Samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen	Februari 2021
• Detaljplanen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	Mars 2021

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

Huvudmannaskap & ansvarsfördelning

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Exploatören ansvarar för genomförande av planen inom kvartersmark med ansökan om bygglov och bygganmälan, uppförande av bebyggelsen, och iordningställande av tomtmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Markförsäljning

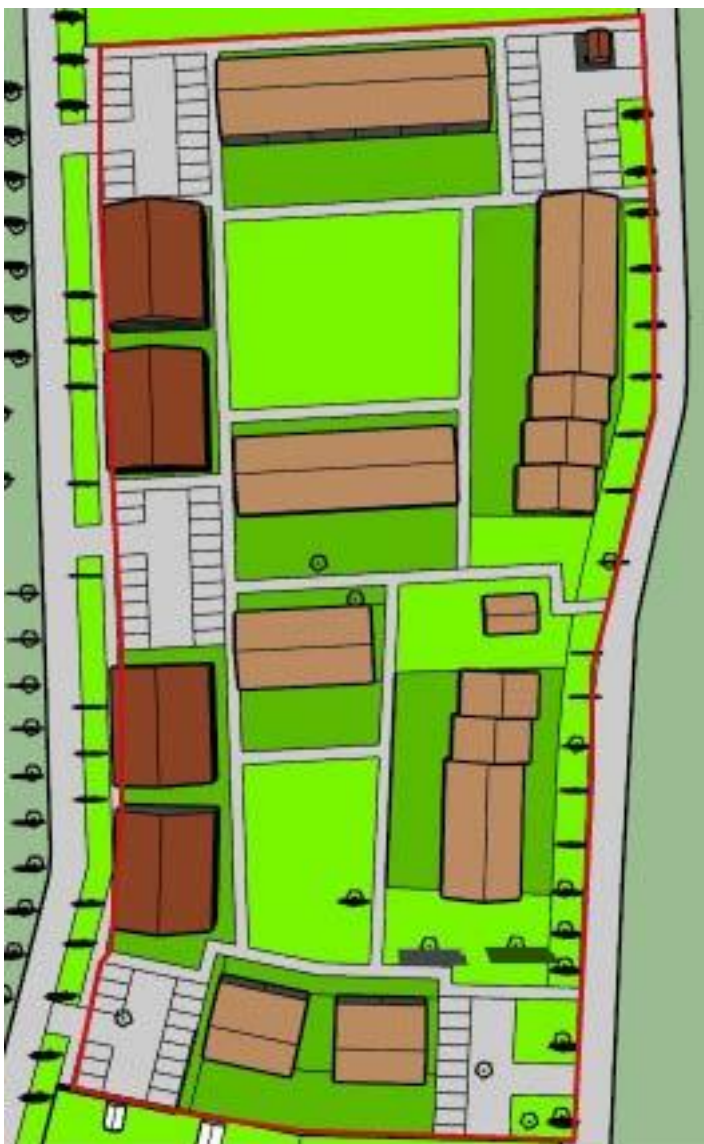
Inom planområdet kan det (vid uppdelning i flera fastigheter) bli aktuellt för kommunen att genomföra markförsäljningsavtal. Kommunens gällande riktlinjer för markanvisning ska då följas.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen ansöker om fastighetsbildning om inte annat avtal fattas.

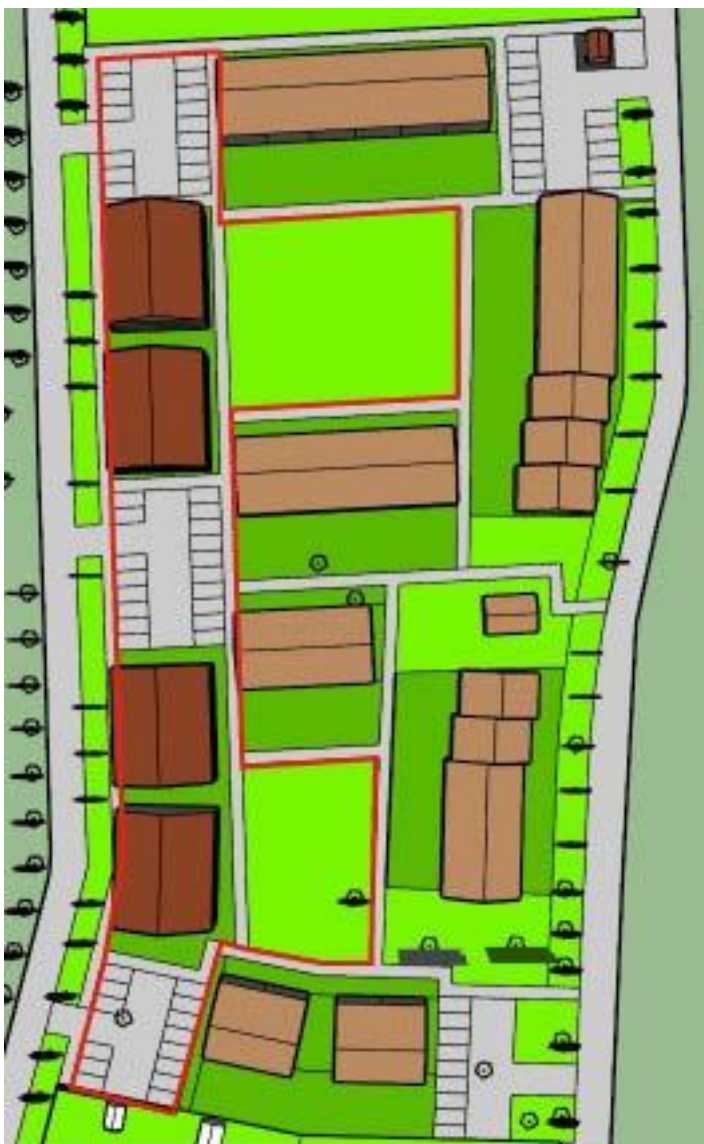
Nedan beskrivs olika exempel på hur planområdet skulle kunna delas in i fastigheter, det är bara förslag och inget som är bindande.

1. Planområdet (kvartersmarken) blir en stor sammanhängande fastighet, så som illustrationen på nästa sida visar. Allmän plats (gatorna Hardmogatan och Kumla-Frasses gata samt gång- och cykelväg i väster) kommer att ägas och skötas av kommunen.



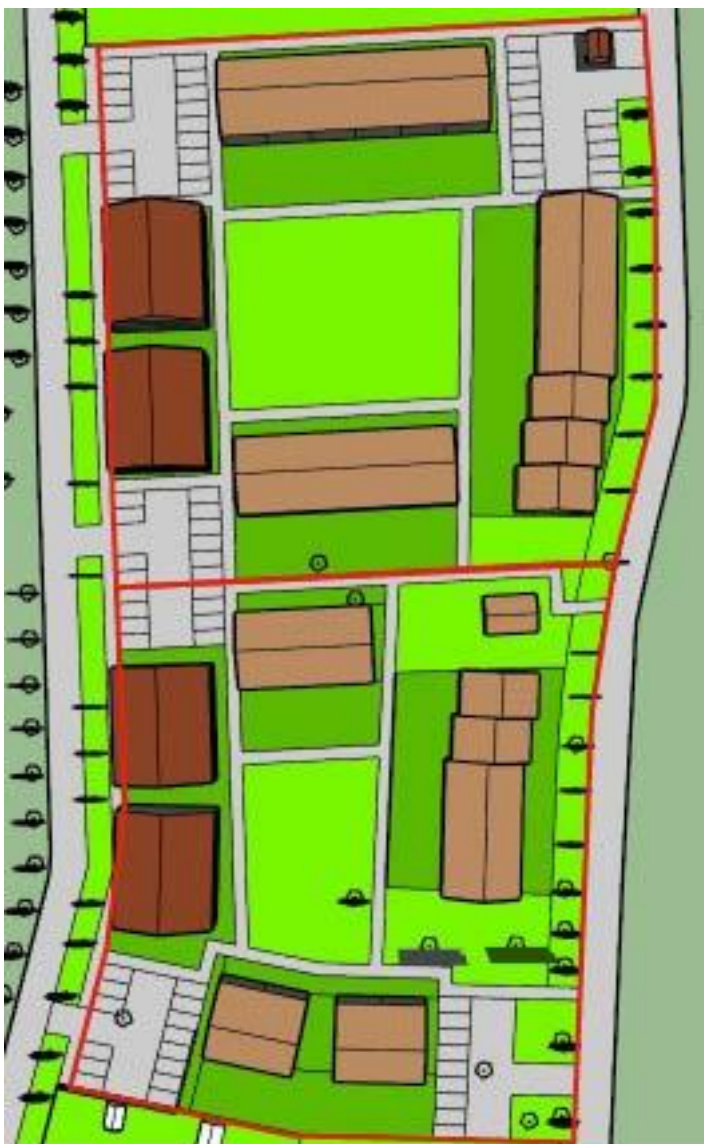
Exempel 1 på hur planområdet kan delas in i en stor fastighet.

2 a. Planområdet delas in i två fastigheter i västöstlig riktning. I den västra fastigheten ingår stadsvillorna, de två innergårdarna samt tre ytor för parkering. I den östra fastigheten ingår radhusen samt två ytor för parkering. För att få till en bra helhet och tillgänglighet i området kan en gemensamhetsanläggning behöva bildas för grönytor, gångvägar, parkering, samt eventuella lekytor. Det är ingående fastigheter som ansvarar för bildandet och skötseln av gemensamhetsanläggningen.



Exempel 2a på hur planområdet kan delas in i två fastigheter i västöstlig riktning.

2 b. Planområdet delas in i två fastigheter i nordsydlig riktning. I respektive fastighet ingår tre byggrätter för radhus/kedjehus, en byggrätt för stadsvillor samt två och en halv yta för parkering. För att få till en bra helhet och tillgänglighet i området kan en gemensamhetsanläggning behöva bildas för grönytor, gångvägar, parkering, samt eventuella lektytor. Det är ingående fastigheter som ansvarar för bildandet och skötseln av gemensamhetsanläggningen.



Exempel 2b på hur planområdet kan delas in i två fastigheter i nordsydlig riktning.

3. Planområdet delas in i flera mindre fastigheter, till exempel om radhusen/kedjehusen blir äganderätter. Då kan en gemensamhetsanläggning behöva bildas för gemensamma grönytor, gångvägar, parkeringar samt för eventuella lekytor. Det är ingående fastigheter som ansvarar för bildandet och skötseln av gemensamhetsanläggningen.

Inom planområdet finns det en gällande fastighetsindelningsbestämmelse (tomtindelning) från 1945-05-04 (1881K-388). I samband med att detaljplanen vinner laga kraft upphör fastighetsindelningsbestämmelsen att gälla inom nu föreslaget planområde. På fastigheterna Uttern 1 och 24 gäller den även fortsättningsvis.

Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter

Koloniföreningen arrenderar koloniområdet av Kumla kommun, arrendet är uppsagt till årsskiftet 2020/2021. Koloniföreningen har även ett nyttjanderättsavtal för parkering inom området, även det är uppsagt.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

- **Uttern 4-8:** fastigheterna planläggs som kvartersmark (bostäder 2 våningar), i gällande detaljplan var området planlagt som bostäder 1 våning.
- **Uttern 15-19:** fastigheterna planläggs som kvartersmark (bostäder 2-3 våningar med inredd vind), i gällande detaljplan var området planlagt som bostäder 1 våning.
- **Uttern 21-23:** fastigheterna planläggs som kvartersmark (bostäder 2-3 våningar med inredd vind), i gällande detaljplan var området planlagt som bostäder 1 våning.
- **Kumla 12:2 (del av):** delen av fastigheten som ligger inom planområdet planläggs som allmän platsmark (gata), i gällande detaljplan var den planlagd som lokalgata.
- **Kumla 12:3 (del av):** delen av fastigheten som ligger inom planområdet planläggs som allmän platsmark (gata), i gällande detaljplan var den planlagd som lokalgata.
- **Kumla 12:47:** fastigheterna planläggs som kvartersmark (bostäder 2 våningar), i gällande detaljplan var området planlagt som bostäder 1 våning.
- **Kumla 12:48:** fastigheterna planläggs som kvartersmark (bostäder 2 våningar), i gällande detaljplan var området planlagt som bostäder 1 våning.

Fastigheter utom planområdet: Inga fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter utanför planområdet.

Ekonomiska frågor

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

Kostnader för skötsel, drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark bekostas av kommunen.

Fastighetsägaren (blivande köpare av kvartersmark) bekostar all byggnation inom kvartersmark. Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör. Fastighetsägaren ansvarar för kompletterande erforderliga undersökningar.

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

Kommunen skickar in ansökan om att bilda fastigheter inom planområdet och tar sedan, i samband med försäljning, ut en kostnad.

Tekniska frågor

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Exploatören ansvarar för erforderliga undersökningar.

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 Beatrice Rimmi och Gustav Hellund i samarbete med berörda tjänstepersoner inom Kumla kommun.

2021-01-21

Samhällsbyggnadsförvaltningen,

Beatrice Rimmi
Planarkitekt

Gustav Hellund
Planarkitekt

Johannes Ludvigsson
Plan- och geodatachef

Detaljplanen antogs av samhällsbyggnadsnämnden i Kumla kommun den 17 februari 2021 och vann laga kraft den 16 mars 2021.

Beatrice Rimmi
Planarkitekt



Kumla kommun