

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

KORSTA BY 7, Kv Tärpan, Betesgatan
Kumla, Kumla kommun,
Örebro län



Planområdet

PLANEN BEHANDLAS ENLIGT GAMLA PBL

Samråd:	2011-08-01 – 2011-09-19
Utställning:	2012-05-14 – 2012-06-11
Antagen av MBN:	2012-10-24
Laga kraft:	2012-11-21



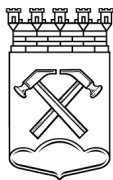
KUMLA KOMMUN
PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN

Upprättad: 2011-04-28

Planförfattare:
Kurt Larsson
Arkitekt

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	1
<i>Handlingar</i>	1
<i>Planen syfte och huvuddrag</i>	1
<i>Plandata</i>	1
<i>Läge</i>	1
<i>Areal</i>	2
<i>Markägförhållanden</i>	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
<i>Översiktliga planer</i>	2
<i>Detaljplaner</i>	2
<i>Bevarandeprogram</i>	3
<i>Miljöprogram</i>	3
<i>Klimatstrategi</i>	3
<i>Grönplan</i>	3
<i>Plan- bygg- och bostadsprogram</i>	4
<i>Program för planområdet</i>	4
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	4
<i>Bebyggelseområden</i>	5
<i>Friytor</i>	6
<i>Gator och trafik</i>	6
<i>Störningar</i>	7
TEKNISK FÖRSÖRJNING	7
<i>Vatten och avlopp</i>	7
<i>Lokalt omhändertagande av dagvatten</i>	8
<i>Värme</i>	8
<i>El, tele, bredband mm</i>	8
<i>Avfall</i>	8
<i>Namnsättning</i>	8
KONSEKVENSBESKRIVNING	8
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	8
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	9
<i>Tidplan</i>	9
<i>Genomförandetid</i>	10
<i>Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap</i>	10
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	
<i>Fastighetsbildning</i>	10
EKONOMISKA FRÅGOR	10
<i>Planekonomi</i>	10
TEKNISKA FRÅGOR	10
<i>Tekniska utredningar</i>	10



KUMLA KOMMUN

Dnr: MBN 2011/386

Upprättad: 2011-04-28
Planförfattare:
Kurt Larsson
Arkitekt

Datum: 2012-08-30

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Korsta by 7. Kv Täppan, Betesgatan.
Kumla, Kumla kommun, Örebro län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av:

- plan- och genomförandebeskrivning,
- plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- illustration i skala 1:1000
- fastighetsregister (utdrag ur TEFAT FIR, Lantmäteriverkets fastighetsdatasystem)
- förstudie avseende miljökonsekvenser
- samt bilagor som belyser ärendet.
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet till nya småhus i södra delen av Kumla. Området, som ligger i anslutning till Korsta by 1 (Slättergatan) i Korstaområdet, är tänkt att uppföras med fristående villor. En del av planområdet (f d Korsta vårdcentral) kan även komma att byggas om till skola/förskoleverksamhet alternativt kontor/handel, vårdboende eller dyl.

PLANDATA

Läge

Området som i huvudsak utgörs av jordbruksmark begränsas i norr av Korstagan, i öster av jordbruksmark, i söder av jordbruksmark och riksväg 52 och i väster av småhusområdet Korsta by 1, Slättergatan.

Areal

Planområdet har en areal på drygt 6 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Kumla kommun (Kumla 9:1) och Kumla Fastighets AB (Ängen 1). Intilliggande bostadsfastigheter är i enskild ägo samt tillhör bostadsrättsföreningen Olsgården i Kumla.



Planområdesöversikt

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

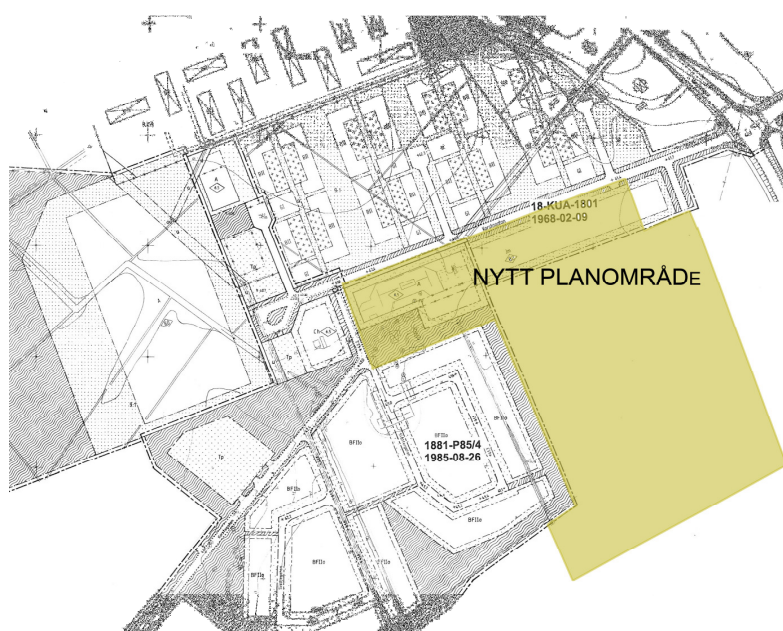
I översiktsplanen, Kumla 25 000, antagen av kommunfullmäktige den 14 februari 2011 finns projektet med som planerat bostadsområde.

Detaljplaner

Inom och angränsande till planområdet gäller följande detaljplaner:

18-KUA-1801
(Laga kraft 1978-06-14)

1881-P85/4
(Laga kraft 1985-08-26)



Gällande detaljplaner

Bevarandeprogram mm

Några kulturhistoriska intressen eller dylikt finns inte redovisade i Kumla kommuns bevarandeprogram eller på fornlämningskartan. En arkeologisk utredning från 2011 visar inga fasta fornlämningar eller annat av kulturvärde.

Miljöprogram

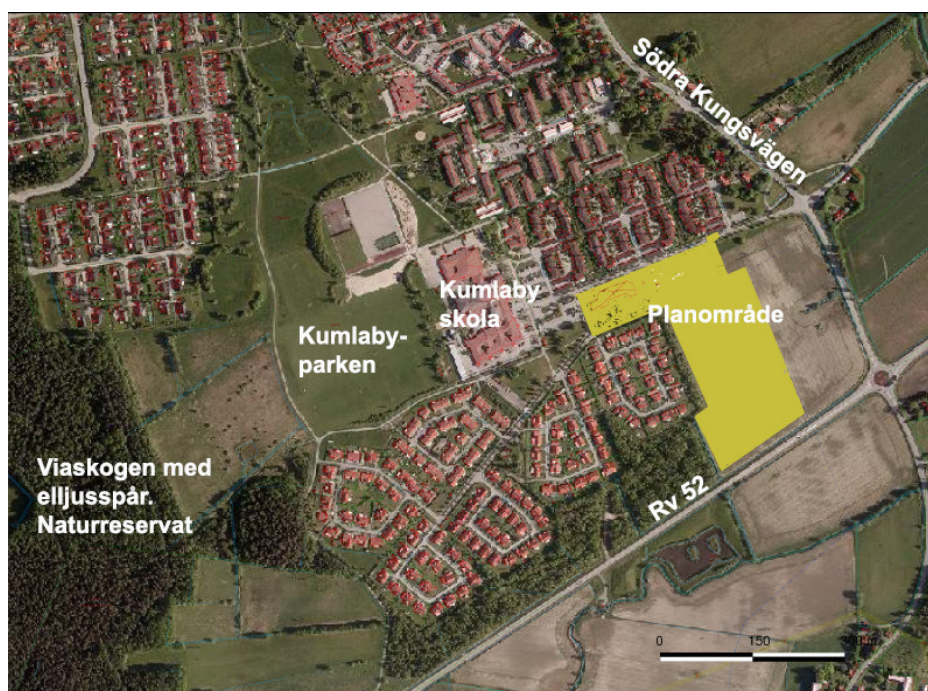
Miljöprogram 2012-2016, antaget av kommunfullmäktige 21 maj 2012, anger att Kumla kommun har en tydlig befolkningstillväxt. Ett av de nationella miljömålen är "God byggd miljö". Med detta menas vår livsmiljö, det vill säga den omgivning i vilken vi bor och rör oss. Vidare ska nybyggnation genomföras på ett miljöanpassat sätt och uppfylla de normer och regler som finns gällande exempelvis bullernivå, uppvärmning, avfallshantering etc.

Klimatstrategin

Kumla kommuns Klimatstrategi, antagen av kommunfullmäktige 16 maj 2011, är framtagen för att effektivisera och synliggöra arbetet med klimatförändringarna. Ett av kommunens klimatmål är att Kumla kommuns verksamheter, fastigheter och kommunala bolag ska arbeta för en fossilbränslefri kommun. Vidare tar Klimatstrategin upp energieffektivisering och energibesparingar för kommunens alla verksamheter, fastigheter och bolag.

Grönplan

Grönplan, antagen den 18 juni 2007 av kommunfullmäktige, anger att tillgång till parker och grönområden är mycket viktigt för att skapa en god miljö att bo i. Ett av målen som Grönplanen lyfter fram är att alla bör ha max 200 meter till en lokalpark och max 500 meter till en stadsdelspark. Planområdet för Korsta by 7 är beläget så att grönområdet Kumlabyparken nås inom ca 500 meter. Denna park karaktäriseras av lekplatser, bollplaner och stora grönytor. Avståndet till ett elbelyst motionsspår, Viaspåret, är ca 1000 m. Viaskogen är också "säkerställt" som naturreservat. Det är av stor vikt att grönstrukturplanen för Kumla följs och att närhet till närrekreation möjliggörs.



Oversikt som visar närhet till grön- och strövområden.

Plan- bygg- och bostadsprogram

Planprojektet finns med i förslag till nytt Plan-, bygg- och bostadsprogram 2011-2013 vilket var ute på samråd 2010-12-17 – 2011-02-07. Programmet är under fortsatt bearbetning och planen kommer i granskningsskedet att ha prioritet A vilket visar på att den är angelägen och bör färdigställas under 2011. Planen fanns även med i det av kommunfullmäktige 2010-05-17 antagna Plan-, bygg- och bostadsprogram 2010–2012 och redovisar ett utbyggnadsområde av ca 25 tomter.

Program för planområdet

Något särskilt program har inte upprättats eftersom området finns redovisat i översiktsplan

Kumla 25 000 för Kumla kommun vilket antogs av kommunfullmäktige den 14 februari 2011.

Kommunala beslut i övrigt

Budgetförslag

Exploateringskostnader finns inte med budget för 2012-2014.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av öppen slätt med odlingsbar mark. I anslutning till f.d. vårdcentralen finns ett område med uppvuxen blandad vegetation bl. a från en äldre gård. Utmed östra kanten av Slättergatan finns också en uppvuxen ca 10 m bred vegetationszon samt även en bredare planterad zon mot riksvägen.

Utefter Korstagatan, i anslutning till f.d. Korsta vårdcentral arrenderar bostadsrättsföreningen "Olsgården" ett markområde på ca 1500 m² för långtidsuppställning av husvagnar /husbilar. Ytan är grusad och elbelyst.



Översikt som visar husvagn/husbilsparkering

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av åkermark och markytan är i stort sett plan.

Markförhållandena är beskrivna i grundundersökningar bl a av VIAK från 1966 (grundplan) och av K-konsult 1978.

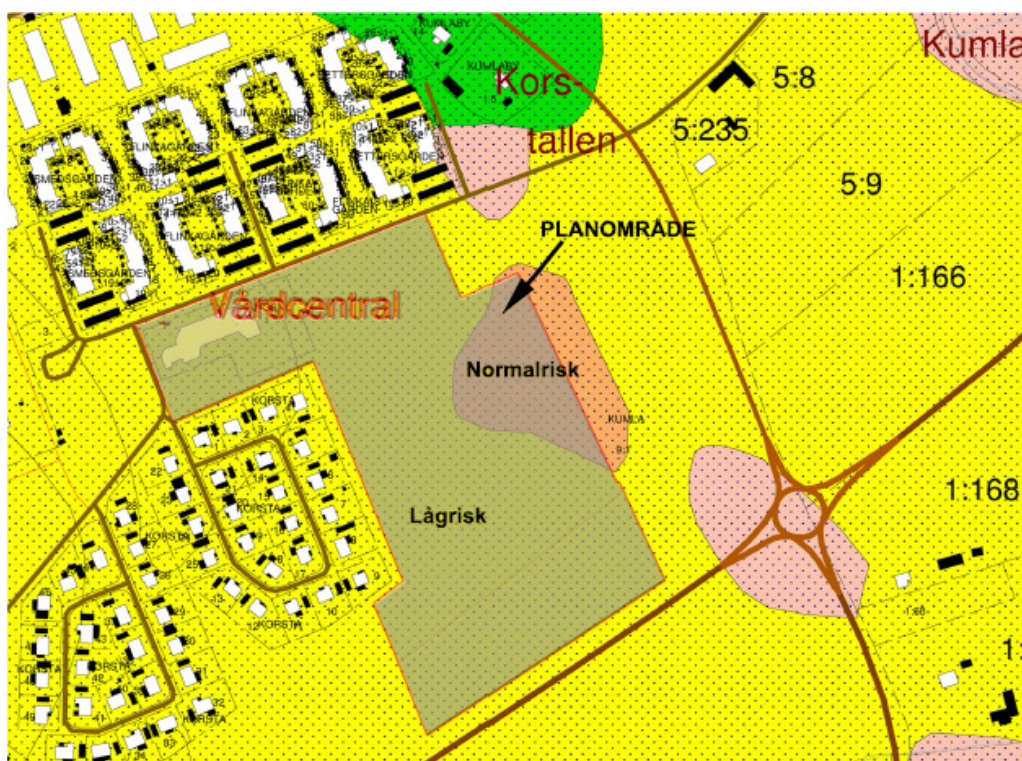
Ingenjörbyrå VIAK AB utförda grundundersökning visar att hel bottenplatta eller plintar alternativt pålar behövs inom planområdet.

K-konsults utredning från 1978- 11-10 rekommenderar att de geotekniska faktorerna i stor utsträckning måste beaktas vid den kommande planläggningen. För att grundläggning i mark skall kunna komma ifråga må endast lätta byggnader av typen 1 – 1½-plans villor och kedjehus i trä uppföras.

På K-konsults grundläggningsplan redovisas att inom planområdet krävs pålning p.g.a. stora eller varierande djup. En detaljerad undersökning krävs därför för bestämning av grundläggningssätt för varje enskild byggnad. Endast källarlösa hus tillåts.

Radon

Marken inom planområdet klassas som lågrisk- (gult) alternativt normalriskområde (brunt) för radon. Ett utlåtande tas fram i samband med geoteknisk undersökning.



Radonkarta

Fornlämningar

Några fornminnen finns inte redovisade inom exploateringsområdet. Närheten till kända fornlämningar och det topografiska läget på sluttningen av en grusås, indikerar att hittills okända fornlämningar kan finnas inom planområdet. En arkeologisk utredning från 2011 (Arkeologisentrum 2011:28) visar dock att det inte finns fasta fornlämningar eller annat av kulturvärde.

Bebyggelseområden

Bostäder

Detaljplaneillustrationen redovisar 24 nya kommunala tomter (880-1500 m²) för enskild villabebyggelse. Tomterna planeras att i första hand upplåtas med äganderätt. Andra upplåtelseformer kan dock bli aktuella som i övriga bostadsområdet.

Fastigheten Ängen 1 (f d Korsta vårdcentral) ges alternativa ändamål som även tillåter vårdboende eller dylikt.

Utformning

För att ge möjlighet till olika hustyper föreslås ett öppet byggnadssätt samt max två våningar. Även om man tidigare försökt styra bebyggelseformen med krav på gemensamt/samordnad tak- och/eller fasadfärg föreslås i nuläget inga särskilda restriktioner.

Verksamhet mm

Planen inkluderar även den av Kumla Fastigheter AB ägda fastigheten Ängen 1. Den tidigare verksamheten som vårdcentral har upphört och en större del av lokalen nyttjas i dag för skolverksamhet och förskola.

Planen medger även annan verksamhet som grupp-/vårdboende eller handel, hantverk, kontor eller dylikt. Verksamheten får dock inte vara störande för närliggande bostäder.

Offentlig service

I stadsdelen finns:

- Kumlaby skola för elever F-9 med ca 500 elever.

- Förskola/skola Norrgården F-1, 2-3. Till skolan hör också fem förskoleavdelningar.

- Ängen 1 inom planområdet har byggts om till två förskoleavdelningar.

Kumla kommun har en positiv befolkningsprognos vilket ställer krav på skolverksamheten. Kumlabyskolan har i dagsläget kapacitet att ta emot ytterligare elever, men på sikt kan frågan om utökade skollokaler i området behöva ses över.

Kommersiell service

Närheten till centrum gör att serviceutbud finns inom cykelavstånd (ca 2 km). En mindre närbutik finns i bostadsområdet Klockarbacken (ca 500 m).

Tillgänglighet

Både den inre och yttre miljön ska i möjligaste mån utformas så att tillgängligheten för funktionsnedsatta inte begränsas.

Friytor

Lek och rekreation

Enligt kommunens anvisningar för lekplatser ska behovet av närlek i småhusområden tillgodoses på tomtmark. Alla bostäder inom planområdet har någon form av större naturmark inom ca 500 m. Närmaste kvarters-/områdeslekplats finns inom 500 m vid Kumlaby parken. Ett kompletterande lekområde föreslås i sydvästra delen av planområdet mot Slättergatan med möjlighet till spontan lek och aktivitet.

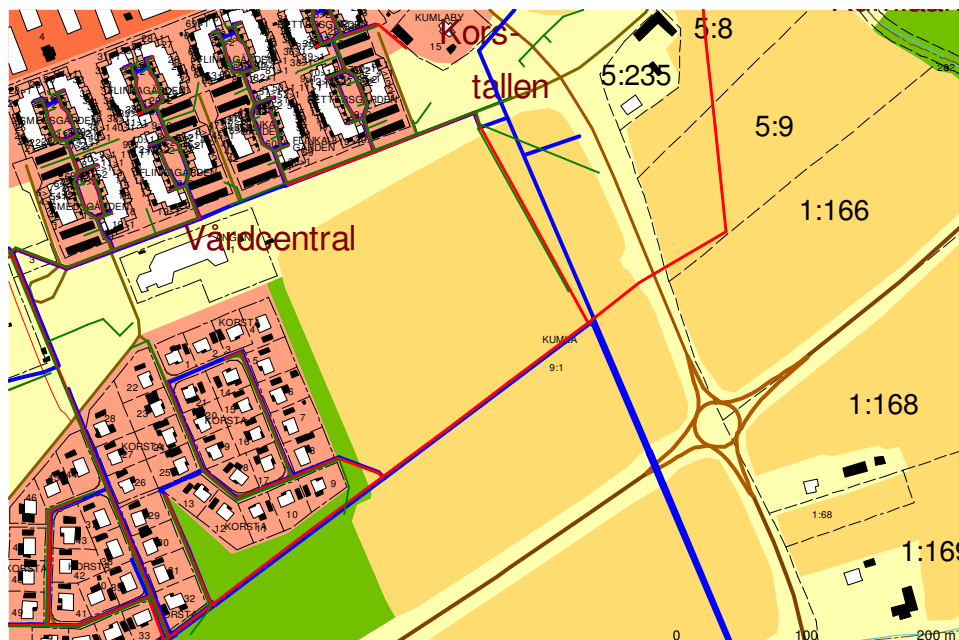
Natur och vegetation

I likhet med övriga Korstabylar föreslås en avskärmande (för vind mm) vegetationszon norr, öster och söder om de nya bostäderna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät i Korstagatan och en större öst-västlig ledning i södra delen.



Kommunens VA-nät i området

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Dagvatten ska om möjligt omhändertas eller fördröjas lokalt. Dagvattenledningar finns i området och dessa bör ses över så det klarar det nya behovet som uppstår i samband med planförslaget.

Vattenföretag

Planen berör ett markavvattningsföretag (Kumla by), som efter ett plangenomförande inte har något syfte, samt en mindre del av Kumlaåns rensningsföretag 2003.

Värme

Området kommer eventuellt att anslutas till befintligt fjärrvärmenät i Korstagatan. Det är under utredning om området ska kunna bli ett tilltänkt så kallat lågenergiområde. Om så inte blir fallet får lämplig uppvärmningsform bestämmas av respektive byggherre eller i samband med tomtförsäljningsavtal. Vid val av uppvärmning måste dock risk för eventuella olägenheter för omgivningen beaktas.

El, tele, bredband m m

El och tele ansluts till befintliga ledningar. Stadsnät bör kunna erbjuda bredband till området.

Avfall

Behållare för avfall kommer att hanteras av respektive fastighetsägare vid villatomterna. Vid eventuella flerbostadshus kan lösningen bli en gemensam avfallsplats.

Namnsättning

Miljö- och byggnadsnämnden har beslutat att nya gatan ska heta Betesgatan och att kvarteret får namnet Tärpan.

KONSEKVENSBESKRIVNING

En förstudie till miljökonsekvensbeskrivning (bifogas) visar att detaljplanläggningen och exploateringen inte förväntas medföra någon annan betydande påverkan på miljön än att drygt 6 ha brukningsvärd åkermark tas i anspråk. Eventuellt trafikbuller måste också beaktas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

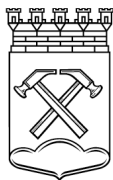
MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Kurt Larsson
Arkitekt

Per Flodström
Planchef

Detaljplanen antogs av Miljö- och byggnadsnämnden i Kumla kommun den 24 oktober 2012 och vann **laga kraft den 21 november 2012.**

Kjerstin Clame
Plantekniker



KUMLA KOMMUN

Dnr: 2011/386

Upprättad: 2011-04-28
Planförfattare:
Kurt Larsson
Arkitekt

Datum: 2012-05-03

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Korsta by 7. Kv Täppan, Betesgatan Kumla, Kumla kommun, Örebro län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

- | | |
|---|---|
| ➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet | 2011
2011-04-28 |
| ➤ Samrådsförslag upprättas | 2011-04-28 |
| ➤ Samråd | 2011-08-01-
2011-09-19 |
| ➤ Bearbetning och eventuell revidering av förslaget till utställningshandlingar | 2011-09 |
| ➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut om utställning | 2011-12-14 |
| ➤ Utställning | 2012
2012-05-14
2012-06-11 |
| ➤ Eventuell kommunikering av tjänsteutlåtande | aug - sept |
| ➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att antaga detaljplanen | 2012-10-24 |
| ➤ Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker | november |
| ➤ Bygglov kan beviljas efter laga kraft och fastighetsbildning | |

- Tidigaste byggstart om kommunen beslutar om exploatering med lednings- och gatuarbeten mm. 2013

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år efter den dag planen vunnit lag kraft.

Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för planläggning, grundundersökning, projektering, utbyggnad och skötsel av VA, gator, gång- och cykelvägar och natur.

Kommunen säljer avstyckade tomter. Respektive markägare ansvarar för exploatering av egen mark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning och nödvändiga regleringar i princip enligt planillustrationen om inte annat avtal träffas.

Markavvattningsföretag

Kommunen bör se till att samfälligheten för markavvattningen upphör genom en överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

I dagsläget finns inga anslag upptagna för exploateringen av Korsta by nr 7. Kostnad för gator, planteringar, vatten- och avlopp, fastighetsbildning, planläggning mm beräknas till totalt ca 5,5 miljoner kronor. Intäkter från tomtförsäljning och anslutningsavgifter ska i huvudsak täcka kostnaden. Plankostnaden inklusive grundkarta beräknas enligt taxa till ca 111 tkr.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Kommunen beställer erforderliga grund- och radonundersökningar.

MILJÖ-OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Kurt Larsson
Arkitekt

Per Flodström
Planchef

Detaljplanen antogs av Miljö- och byggnadsnämnden i Kumla kommun den 24 oktober 2012 och vann **laga kraft den 21 november 2012.**

Kjerstin Clame
Plantekniker