



Kumla kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för **Kvarteret Orren** Kumla, Kumla kommun, Örebro län



LAGA KRAFT

Samråd:	2021-11-26 – 2021-12-17
Granskning:	2022-04-21 – 2022-05-13
Antagen av SBN:	2022-11-22
Laga kraft:	2022-12-22

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	8
Ekosystemtjänster	9
Miljökvalitetsnormer för vatten, MKN	9
Vattenskyddsområde	9
Strandskydd	9
Bebyggelseområden	10
Gator och trafik	11
Risker och störningar	11
Teknisk försörjning	22
Detaljplanens genomförande	26
Administrativa frågor	28

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 1:500/ (A2)
- Fastighetsförteckning

Bilagor:

- Bilaga 1 Bullerberäkning Kv. Orren
- Bilaga 2 Trafikbullerutredning, Kv. Gladan 4 (2021)
- Bilaga 3 Dagvatten PM för Kv. Orren

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

Handläggare:

Mustafa Akrami

Planarkitekt

mustafa.akrami@kumla.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Emma Isaksson

Planarkitekt

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

Syftet med detaljplanen är att upprätta ny bostadsbebyggelse inom kvarteret Orren samt möjliggöra för handel i norra planområdet. Planarbetet avser att undersöka möjligheterna för utveckling av ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus.

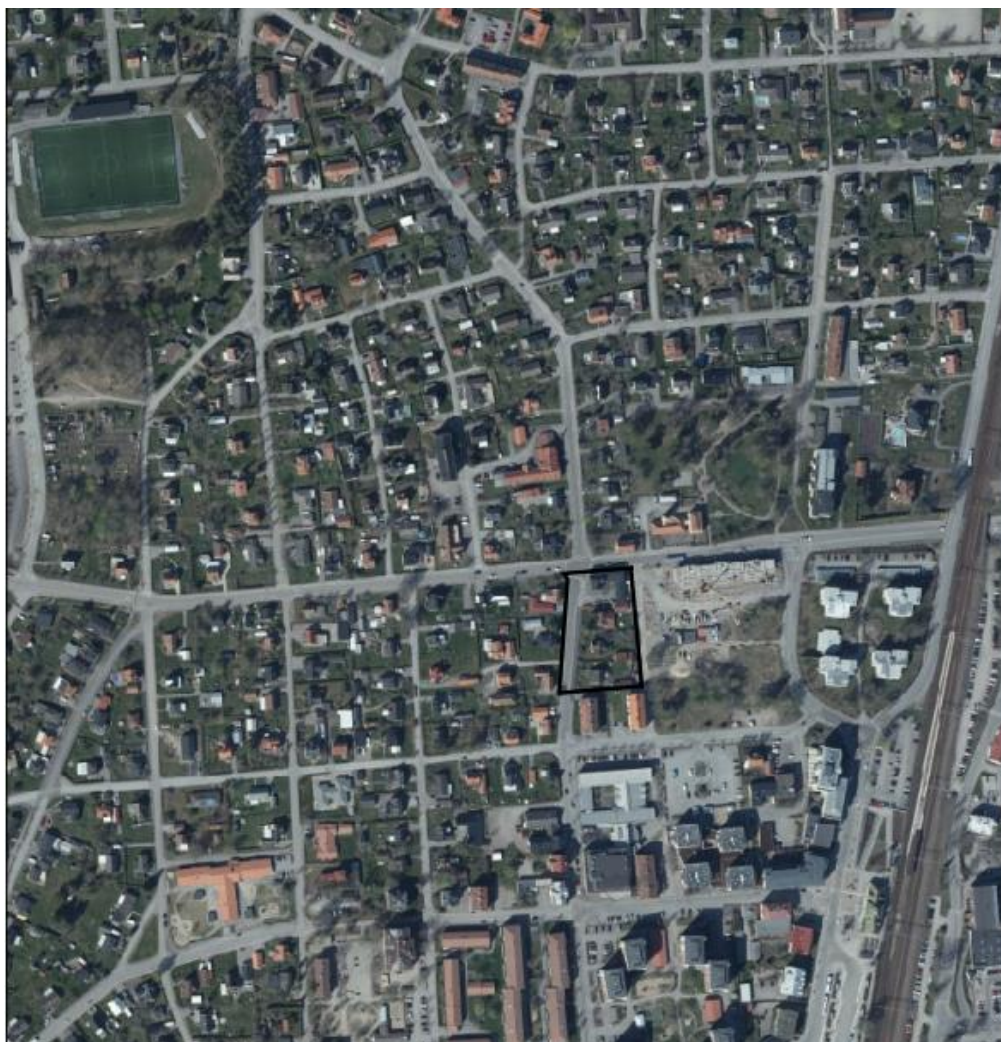
Bakgrund

Planområdet är i dagsläget exploaterat av enfamiljshus samt en större husbyggnad i norra delen av kvarteret med verksamhet i bottenplan. Alla fastigheter inom planområdet ägs av Kumla kommun.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i centrala Kumla. Området gränsar till Parkgatan och kvarteret Gladan i öster och i väster till Kvarngatan och Kvarteret Tjädern.



Planområdets läge, markerad i svart

Areal

Planområdet har en areal på ca 5360 m².

Markägförhållanden

Kumla kommun äger den berörda marken inom planområdet. Intilliggande bostadsfastigheter, söder om planområdet, ägs av Melins Fastigheter AB.

Tidigare ställningstaganden

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

Kommunala beslut

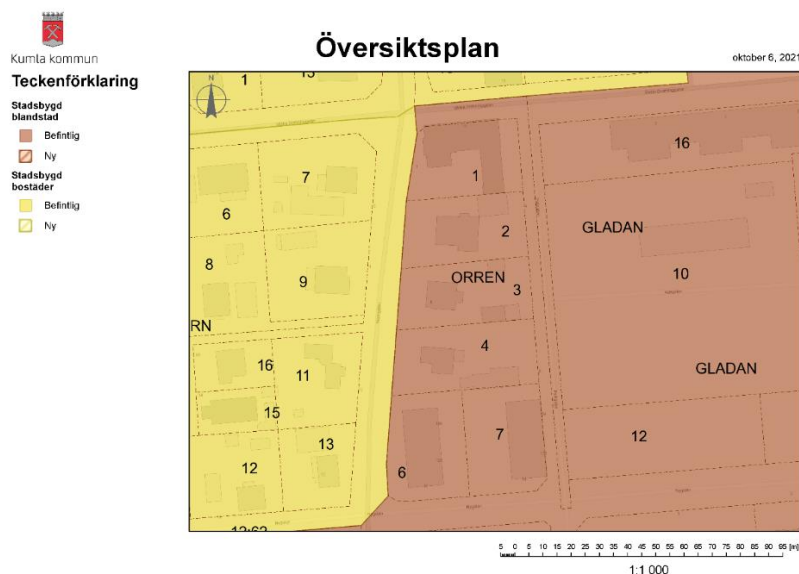
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 11 mars 2021 att ge planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Orren 1,2,3 och 4. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 17 november 2021 att godkänna planförslaget för samråd. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 22-11-2022 att anta detaljplanen.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Översiktsplan

I Kumla kommuns översiktsplan "Översiktsplan Kumla kommun 2040", antagen den 19 oktober 2020 av kommunfullmäktige, är planområdet utpekad som befintlig stadsbygd. Detta innebär att området består av en blandning av bostäder, kontor, handel, offentlig och kommersiell service, fritidsanläggningar, verksamheter som är förenligt med bostäder och dylikt. Förtätning kan generellt ske i befintliga områden. Översiktsplanen nämner att befolkningsmålet är 28 000 invånare år 2040. För att nå målet behöver det byggas 3000–4000 nya bostäder. Det behöver därmed byggas i hela kommunen. I Kumla tätort ser kommunen en möjlighet att förtäta med ca 500 bostäder. Då kvarteret Orren är beläget i Kumla tätort, och där förtätning är möjligt i redan befintliga områden är en ny exploatering positivt, då det är förenligt med översiktsplanen.



Översiktsplan Kumla kommun 2040.

Detaljplaner.

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

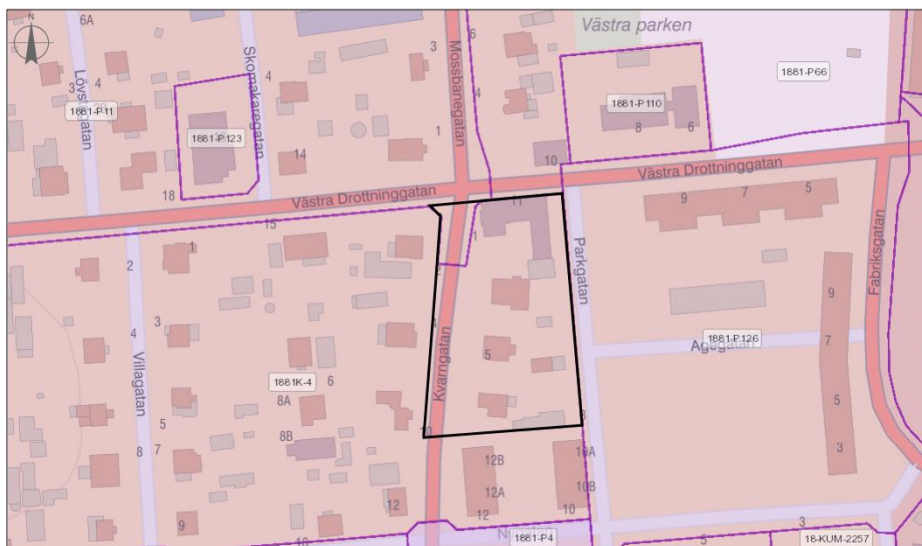
- 1881K-4 laga kraft 1926-09-03

Området är planlagt för bostäder

Del av den nuvarande detaljplanen, 1881K-4 ersätts av den föreslagna detaljplanen för det svartmarkerade området på bilden.

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner:

- 1881-P66, laga kraft 2007-07-10
- 1881-P126, laga kraft 2015-06-30
- 1881-P11, laga kraft 2000-12-29



Detaljplaner inom och runt kvarteret Orren.

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.

Beslut

Detaljplanen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, behöver därför inte göras.

Detaljplanen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, behöver därför inte göras. Länsstyrelsen har den 2021-11-26 tagit del av kommunens ställningstagande och utifrån nu kända förhållanden delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar och förändringar

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

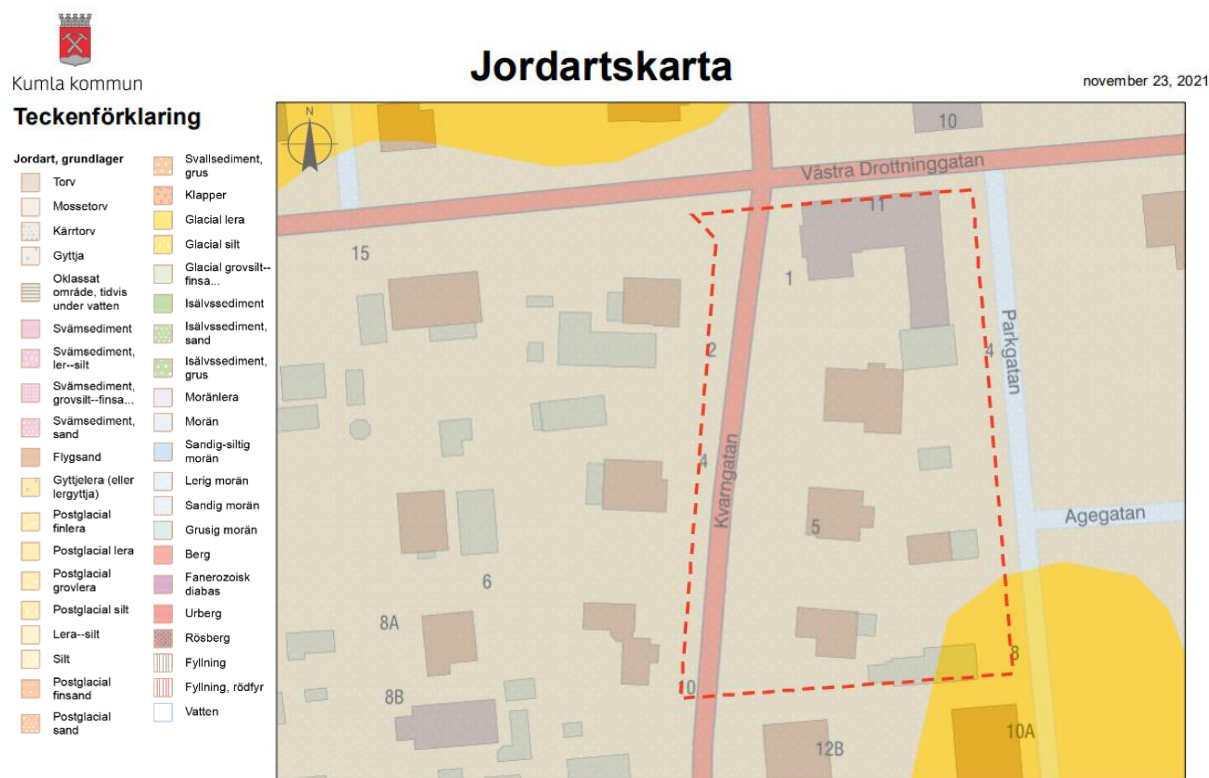
Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet till största del av sandig morän. I södra delen av planområdet finns det ett mindre inslag av glacial lera.

Det har inte genomförts någon geoteknisk undersökning för planområdet.

Området ligger inom beslutad grundvattenförekomst 2017–2021, Närkeslätten. Grundvattenförekomsten är klassad som god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.



Jordartskarta över planområdet

Förorenad mark

Utifrån Länsstyrelsens kartsikt förekommer inga misstänkt eller konstaterat förorenade områden inom det aktuella planområdet, däremot finns det ställen i kringliggande kvarter vilka är potentiellt förorenade men dessa är inte riskklassade, branschklassen är 3. Kommunens bedömning är att dessa objekt inte påverkar planerad markanvändning inom planområdet.

På fastigheten Gladan 16 har det tidigare funnits en mindre skofabrik som lades ner 1955. I samband med detaljplanläggning av kv. Gladan, kvarteret öster om det aktuella planområdet har Länsstyrelsen i Örebro län inventerat området. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att det inte behövs göras någon ytterligare undersökning gällande förorenad mark för att kunna bebygga området med bostäder.

Bottenplanen till fastigheten Orren 1, i den norra delen av det aktuella planområdet, har haft verksamheter i sig i drygt 50 år. Byggnaden har inrymt bland annat Konsumhuset, en bilhandlare, en butik för tyg och garn, solarium, en frisörsalong och Sydnärkenytts redaktion. Kommunens bedömning är att dessa verksamheter inte bidragit till någon risk för föroreningar som kan vara ett hinder mot planerad markanvändning.



Potentiellt förorenade områden.

Naturmiljö

Natur/Vegetation

En stor andel av planområdet består idag av villaträdgårdar där det förekommer en stor artmångfald med blommande örter och buskar. I trädgårdarna inom kvarteret finns också en del träd som är inmätta, där finns det bland annat barrträd, björk och några äppelträd i varierande åldrar. Inmätningen av träden visar att dessa träden ligger ganska spridda inom kvarteret, trots det har kommunen intentionen att bespara träden i den mån det är möjligt. Det vill säga att kommunen har haft dessa värden i åtanke vid planläggning av aktuella planområdet.

Landskapsbild/Stadsbild

Planområdet består i dagsläget av bostadsbebyggelse i form av enfamiljshus i högst två våningar. Översiktsplanen, som vann laga kraft i november 2020, anger planområdet som blandad stadsbygd.

Planens genomförande kommer att följa översiktsplanens intentioner vilket medför en förändring av den nuvarande stadsbilden av planområdet då den föreslagna detaljplanen möjliggör för en högre exploatering än tidigare detaljplan. Denna förändring anses inte medföra någon negativ påverkan för området.

Lek & rekreation

Närmsta lekplats ligger i Västra parken. För att komma dit måste man passera Västra Drottninggatan, sedan ligger lekplatsen ca 80 meter norr om planområdet. Därefter ligger närmsta lekplats ca 600 meter från planområdet i idrottsparken, längs Vandrargatan.

Planförslaget medför inte någon ny upprättas inom planområdet men detaljplanen ger utrymme för friytor som i sin tur kan ge upphov till spontanlek.

Biotopskydd

Det finns inte några biotopskydd i området.

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 undersökningen att planens genomförande inte innebär betydande negativa påverkan på ekosystemtjänster inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten, MKN

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljökvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk.

Planområdet ligger inom avrinningsområden, Kumlaån, och Stenebäcken, båda vattenförekomsterna ligger inom delavrinningsområdet "Mynnar i Kvismare kanal" och inom huvudavrinningsområdet "Norrström". Dessutom är dessa vattenförekomster statusklassade. Deras ekologiska status bedöms som otillfredsställande eftersom vattendragen är påverkade av övergödning och kanalisering. Den kemiska statusen för dessa vattenförekomster har bedömts till uppnår ej god, på grund av miljögifter.

Båda vattenförekomsterna har urban markanvändning som påverkanskälla, vilket kan indikera en dagvattenproblematik. Det finns grönytor inom planområdet tillgängliga för dagvatten vilket möjliggör för rening av dagvattnet, detta för att den ekologiska statusen av vattenförekomster ska inte försämrats i samband med ett genomförande av detaljplanen.

Grundvattenförekomsten inom planområdet håller en god kemisk och kvantitativ status.

Vattenskyddsområde

Planområdet påverkas inte utav något vattenskyddsområde.

Strandskydd

Strandskyddet syftar enligt miljöbalken 7 kap. till att trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på land och i vatten. Det

generella strandskyddet omfattar 100 meter på land och i vatten. En kommun får enligt plan- och bygglagen upphäva strandskyddet i en detaljplan om det finns särskilda skäl för det enligt MB 7 kap. 18 c-d §§. Intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen ska då väga tyngre än strandskyddsintresset.

Planområdet berörs inte av strandskydd.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet består utav fyra fastigheter varav tre består utav enfamiljshus. Fastigheten längst norrut i planområdet består utav ett hyreshus kombinerat med bostäder och lokaler för verksamhet i bottenplan.

Förändringar

Planförslaget föreslår att planområdet tas i anspråk för flerfamiljshus i högst 5 våningar mot Västra Drottninggatan och högst 4 våningar mot Kvarngatan. Antal våningar längs Västra Drottninggatan följer byggnaderna på grannfastigheten Gladan 16. En planbestämmelse om högsta nockhöjd på 15 och 12 meter för huvudbyggnad införs i plankartan. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter.

Planförslaget möjliggör för att ca 45 nya bostäder att upprättas inom planområdet.

Arbetsplatser & övrig bebyggelse

Planområdets lokalisering innebär en direkt närhet till Kumla centrum som förser Kumla kommun med flertalet arbetsplatser.

Förändringar

Planförslaget möjliggör för handel och annan centrumverksamhet i norra delen av planområdet. för att vara flexibel används beteckningen C-Centrum i plankartan.

Offentlig & kommersiell service

Planområdet är beläget i centrala Kumla och ligger ca 370 meter från Kumla torg som är kommunens nav för offentlig och kommersiell service. En av fastigheterna inom planområdet är exploaterat av ett hyreshus med verksamhetslokaler i bottenplan som kommer att rivas i och med detaljplanens genomförande.

Förändringar

Planförslaget ger möjlighet till offentlig eller kommersiell service inom planområdet. Planens genomförande förväntas också att stärka och upprätthålla den service som finns i Kumla centrum.

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

Byggnader i kvarteret ska placeras så att de utgör ett bullerskydd och skapar en tyst innergård.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdets lokalisering i centrala Kumla möjliggör för utnyttjande av det befintliga gatunätet som omringar kvarteret.

Förändringar

Detaljplanens genomförande kommer inte att medföra några förändringar i den befintliga gatustrukturen.

Gång-, cykeltrafik

Planområdet omringas av en gatustruktur som består av trottoarer för gångtrafikanter.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör för anläggning av en gång- och cykelväg längs Västra Drottninggatan och att trottoaren behålls ut med Kvarngatan.

Kollektivtrafik

Resecentrum ligger endast 240 meter från planområdet vilket ger boende inom planområdet goda möjligheter till goda tåg- och bussförbindelser.

Förändringar

Planförslaget medför ett ökat underlag för kollektivtrafiken.

Parkering, varumottagning & utfarter

I dagsläget anordnas parkering inom varje enskild fastighet.

Förändringar

Parkering ska anordnas innanför planområdet inom kvartersmark för bostad. Detsamma gäller för gästparkering. Parkeringsnormen för bostad sätts till 0,7 för bostad och 0,1 för gästparkering. Infart och utfart till parkeringsytor ska ske från Parkgatan. Förvaltningen anser att det är positivt om parkeringsplatser kan utformas på minst två separata ytor.

Åtkomlighet för räddningsinsatser:

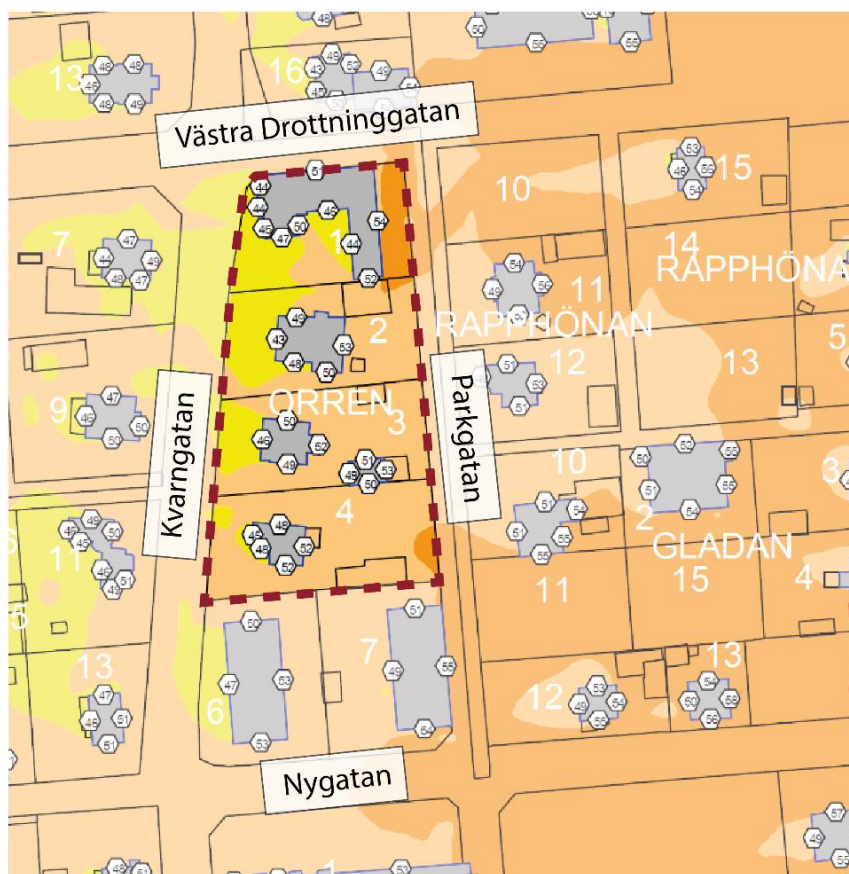
Om gatunätet eller motsvarande inte ger åtkomlighet ska särskild räddningsväg anordnas som ger god framkomlighet. Räddningsväg utformas i enlighet med Boverkets byggregler, BBR 5:721.

Risker och störningar

Trafikbuller & trafikmätningar

ÅF infrastructure AB fick på uppdrag av Trafikverket, år 2015 beräkna ekvivalent och maximal ljudnivå från spårtrafik vid bostäder utmed järnvägen. Bullerutredningen visar att kvarteret Orren har en ljudnivå mellan 50 och 60 dBA, vilket säger att buller från järnvägen överskrider riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå för uteplats, enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, i större delen av planområdet.

Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 3 § bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Utredningen visar också att i delar av området överskrider riktvärdet 50 dBA ekvivalent och också riktvärdet 70 dBA maximala ljudnivån. Se figurer nedan.



Bullerutredning av ÅF infrastructure AB för kvarteret Orren, år 2015.



Bullerutredning, maximal ljudnivå, År 2015.

Denna tågbullerutredning har tagits fram innan kvarteret Gladan byggdes, Gladan ligger strax öster om det aktuella planområdet. I samband med nybyggnation av kvarteret Gladan har det kommit nya och höga huskroppar som kan fungera som skärmar mot bullret från järnvägen. Det innebär att det råder nya bullervärden i kvarteret.

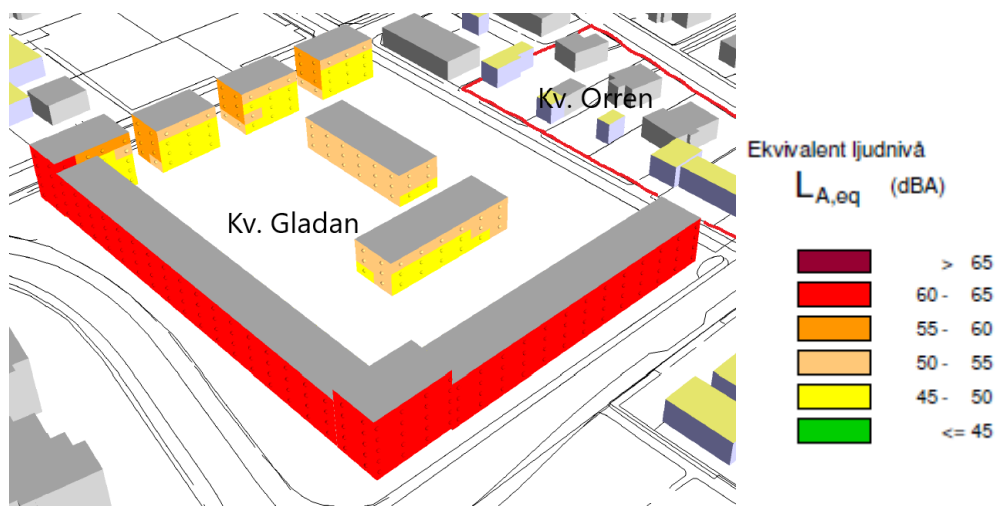
Trafikmätningar har gjorts för gatorna Parkgatan, Västra Drottninggatan och Nygatan i detaljplanen för Gladan som ligger öster om planområdet. Mätningarna utfördes i februari och mars år 2014 under en veckas tid och visar på årsdygnstrafiken (ÅDT), vilket är det genomsnittliga trafikflödet per dygn under ett år. Trafikmätningarna för Parkgatan är ett uppskattat värde.

Vid trafikmätningarna uppmättes ca 4300 fordon/ÅDT för Västra Drottninggatan, ca 700 fordon/ÅDT för Nygatan och ca 150-200 fordon/ÅDT för Parkgatan. Trafikmätningar för Kvarngatan utfördes i oktober år 2021 och där uppmättes ca 1400 fordon/ÅDT.

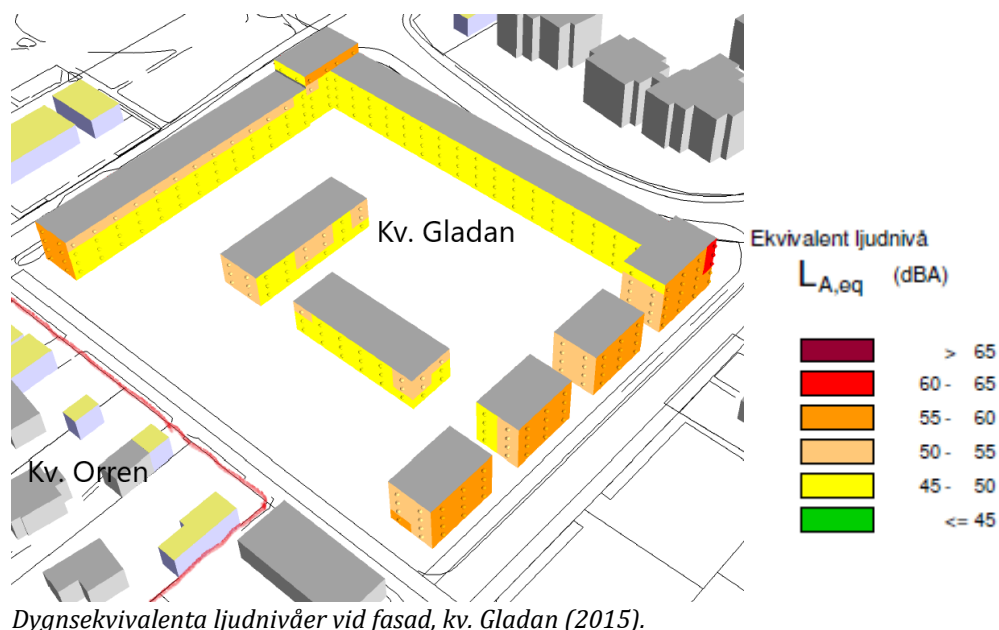
Soundcon AB (2015) gjorde en bullerutredning för kvarteret Gladan, de har haft i uppdrag att beräkna vilka trafikbullernivåer som kan förväntas att uppträda vid byggnadsfasaderna för ett dåtida samt ett framtida trafikfall år 2030. För att beräkna framtida trafikmängden har konsulten använt en uppskattad trafikökning om 1,5 % per år till 2030. I samband med den aktuella detaljplanen är det tänkt att ta fram prognoser till år 2040, men principen är samma, det vill säga en ökning på 1,5 % per år.

Enligt den prognosticerade beräkningen uppgår trafiken för Västra Drottninggatan till ca 6 000 fordon/ÅDT år 2040, ca 950 fordon/ÅDT för Nygatan, ca 300 fordon/ÅDT för Parkgatan och ca 1 800 fordon/ÅDT för Kvarngatan.

Här nedan presenteras figurer ur bullerutredningen som Soundcon AB utförde, figurer illustrerar dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasader inom kvarteret Gladan år 2015, detta är av intresse för den aktuella detaljplanen Kv. Orren för att båda kvarteren ligger längs med Västra Drottninggatan som är mest trafikerad och är mest utsatt för trafikbuller.



Dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasad, kv. Gladan (2015).



Av figurer ovan framgår det att fasader längs med Västra Drottninggatan får ljudnivåer inom intervallet 61–63 dBA, det innebär att riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasader mot gatutrafiken överskrids. Det är något som händer i de flesta detaljplaner inom stads- och tätortsnära miljöer. För att möjliggöra bostadsbebyggelsen längs Västra Drottninggatan behöver det göras avsteg från huvudregeln på riktvärdet. Förordningen (2015:216) anger att om bullret vid exponerad fasad överskrids (60 dBA) bör en skyddad/ljuddämpad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och som högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 06:00 – 22:00. Till följd av detta som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade eller tysta sidan. Riktvärden om buller vid uteplats och balkonger gäller samma även i det här fallet. Det vill säga högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden. Den maximala ljudnivån vid uteplatsen bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 – 22:00. Det införs planbestämmelser på plankartan för att reglera ljudnivåerna vid fasad och uteplatsen. Dessutom för att motverka bullret från trafiken införs en bestämmelse om att huvudbyggnad ska vara sammanbyggd.

Peab Sverige AB har varit i kontakt med Soundcon AB då de behövde en uppdaterad trafikbullerutredning för Kv. Gladan och Rapphönan. Detta i samband med att flertalet av byggnationerna inom området ändrats från tidigare trafikbullerutredningar, genomförda år 2015. Den aktuella trafikutredningen utfördes mars 2021 (bilaga 2).

Peab har önskat att få bland annat beräkningar på trafikbullernivåer som kan förväntas att uppträda vid fasader i ett framtida trafikfall år 2040.

Trafikdata

Uppgifter gällande trafikdata för järnvägen har erhållits från Trafikverket. Beräkningarna har genomförts för en framtidsprognos för år 2040, gäller både tågtrafik och vägtrafik. Tabellen nedan visar vilken trafik (tågtrafik) har använts i beräkningarna.

Tågtyp	Antal per dygn	Medellängd	Hastighet
Godståg	86	500m	90 km/h
Övriga IR-tåg	70	100m	60 km/h *

* IR-tåg bedöms stanna vid stationen och hastigheten har anpassats till detta i modellen.

Vägtrafik

Trafikuppgifter har erhållits från Kumla kommun och avser mätningar gjorda år 2014. När det gäller framtida trafikprognoser har trafiken räknats upp utifrån Trafikverkets uppräkningsstal (EVA) för regionen.

Vägar	ÅDT	Andel tung trafik	Hastighet
Västra Drottninggatan	5600	2%	40 km/h
Kvarngatan	2200	4%	40 km/h
Nygatan	900	3%	40 km/h
Parkgatan	170		30 km/h

Beräkningar har genomförts enligt Nordiska beräkningsmodellen för väg- och spårtrafikbuller, SNV rapport 4653 och 4935 och genomförts i programmet SoundPlan.

Beräkningarna visar att dygnskvivalent ljudnivåer utmed fasad längs Västra Drottninggatan får ljudnivåer inom intervallet 58-60 dBA.

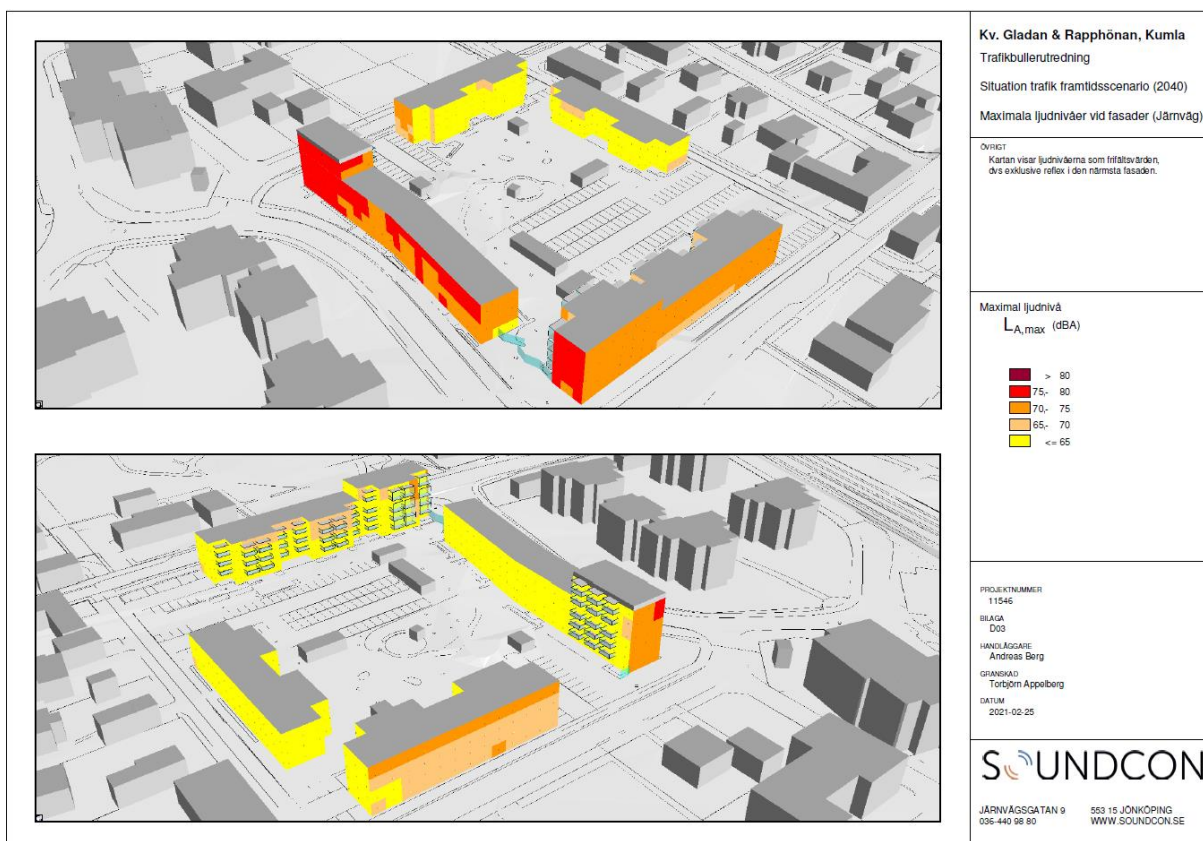
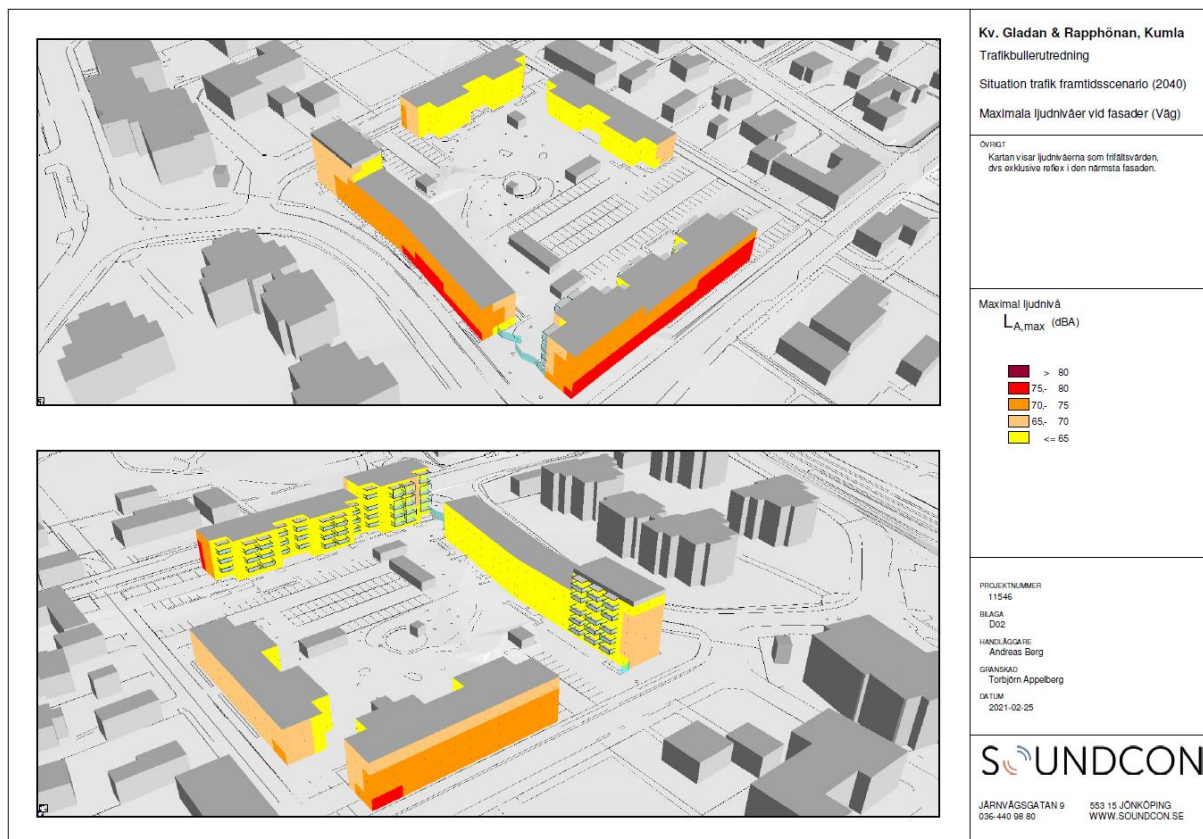
Fasader längs Nygatan erhåller dygnskvivalenta ljudnivåer inom intervallet 53-58 dBA

Fasader längs Parkgatan erhåller dygnskvivalenta ljudnivåer inom intervallet 50-55 dBA.

Figurer nedan illustrerar ljudnivåer vid fasader inom hela Kv. Gladan och Rapphönan.



Det rödmarkerade området illustrerar aktuellt planområde.



Den uppdaterade bullerutredningen visar att fasader längs Västra Drottninggatan som är mest utsatt för buller klarar riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.

Förvaltningen har utfört också en bullerberäkning av ljudnivåer från Kvarngatan, beräkningen visar att dygnsekvivalent ljudnivåer utmed fasad blir cirka 55 dBA och den maximala ljudnivån vid fasader blir cirka 82 dBA. Det innebär att riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad mot Kvarngatan inte överskrids.

De planerade bebyggelserna längs med Nygatan och Parkgatan kommer att fungera som bullerskärmar mot bullret från järnvägen och skydda planområdet. Dessutom med utbyggnaden av sammanbyggda bostadsbyggnader längs med Västra Drottninggatan och Kvarngatan kan en ljuddämpad sida på innergård utformas mot Parkgatan.

Översvämning

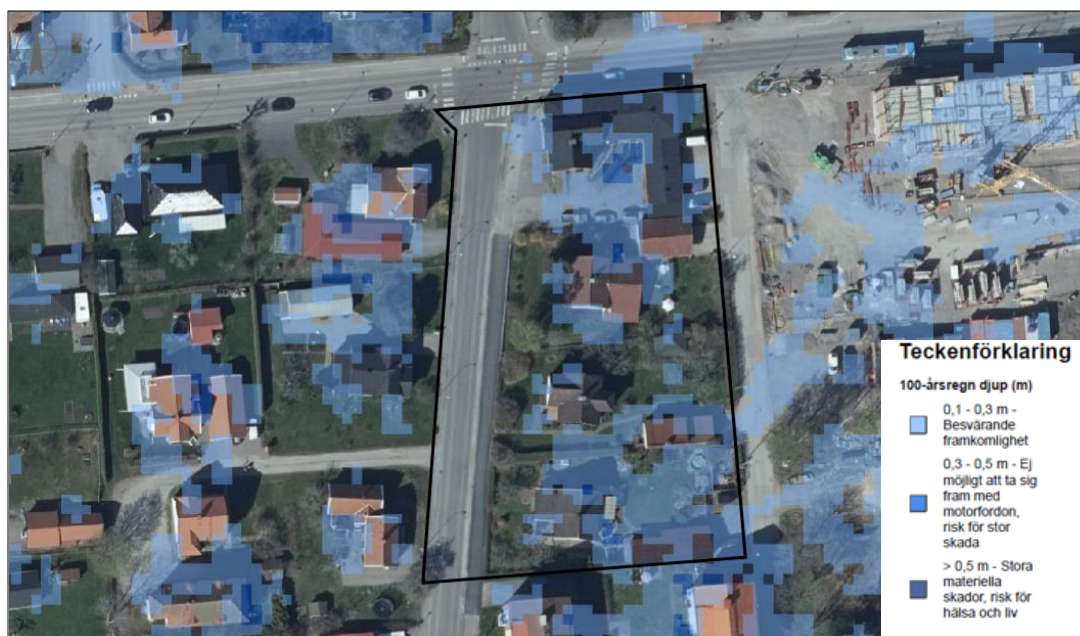
Enligt Boverkets vägledning för översvämningsrisker till följd av skyfall bör, som ett minimum, ny sammanhållen bebyggelse och samhällsviktig verksamhet planläggas så att den årliga sannolikheten för att bebyggelse tar skada vid översvämning är mindre än 1/100.

För att få en uppfattning om olägenheten/skadorna som regnet orsakar kan följande vattendjupintervall användas som 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 planområdet översvämmas vid skyfall. Vid ett 100-årsregn bedöms det finnas en mindre risk att vattendjupet i den norra delen av planområdet uppgår till 0,52 m som mest.

Planens genomförande möjliggör för ny exploatering av bostadsbebyggelse inom planområdet vilket leder till att 100 års-regn hanteras genom att ledas ut i friytor. Plankartan kompletteras med en bestämmelse som begränsar hårdgörelsen av marken, detta för att kunna säkerställa grönytan inom planområdet. Genomsläppliga parkeringar kan rekommenderas för att lättare kunna hantera dagvattnet. För att skydda den norra delen av planområdet mot eventuella framtida översvämningar införs en planbestämmelse om färdig golvhöjd på plankartan.



Skyfallskartering, 100 års-regn.

Skuggstudie

I samband med yttrandet från allmänheten har samhällsbyggnadsförvaltningen genomfört en skuggstudie för att undersöka skuggbildningen som uppstår i samband med ny bebyggelse enligt planförslaget.

Skuggstudien redovisar fyra dagar på året, vid fyra tidpunkter:
klockan 09:00, 12:00, 15:00, 18:00.

Dagarna som visas i studien är:

Vårdagsjämning den 20 mars, sommarsolstånd den 21 juni, höstdagjämning den 22 september, vintersolstånd den 21 december. Studien är genomförd i programmet SketchUp och nedan presenteras några illustrationer från studien.



Vårdagsjämning, 20 mars. Kl. 09:00



Vårdagsjämning, 20 mars. Kl. 12:00



Vårdagsjämning, 20 mars. Kl. 15:00



Vårdagsjämning, 20 mars. Kl. 18:00



Sommarsolstånd, 20 juni. Kl. 09:00



Sommarsolstånd, 20 juni. Kl. 15:00



Sommarsolstånd, 20 juni. Kl. 15:00



Sommarsolstånd, 20 juni. Kl. 18:00



Höstdagjämning, 22 september. Kl. 09:00



Höstdagjämning, 22 september. Kl. 12:00



Höstdagjämning, 22 september. Kl. 15:00



Höstdagjämning, 22 september. Kl. 18:00



Vintersolstånd, 21 december. Kl. 09:00



Vintersolstånd, 21 december. Kl. 12:00



Vintersolstånd, 21 december. Kl. 15:00



Vintersolstånd, 21 december. Kl. 18:00

Teknisk försörjning

Vatten & avlopp

Vatten och avlopp är kopplat till kommunens befintliga ledningsnät.

Dagvatten

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

Fördröjning av dagvatten ska ske på egen fastighet innan anslutning till kommunens befintliga ledningsnät. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse med detta avseende.

Planområdet består av en del öppna gröna ytor som möjliggör för fördröjning av dagvatten och omhändertagandet.

Dagvattenåtgärder skall utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än motsvarande maxflöde från den oexploaterade fastigheten vid ett 10 års regn.

Dagvattenutredning

Lektus har på uppdrag av Kumla kommun tagit fram en dagvattenutredning för Kv. Orren (2022-06-30 bilaga 3).

Syftet med dagvattenutredningen har varit att undersöka:

- Flöden före och efter exploatering samt fördröjningsvolymerna med förutsättning att mer dagvatten inte ska släppas mot anslutning än för ett idag 2-årsregn
- Föroreningsberäkningar så att MKN inte försämras i recipienten
- Ytbehov för dagvatten- och skyfallsytor för 20- och 100-årsflöden
- Befintlig översvämnings- och skyfallskontroll inom utredningsområdet.

För att bedöma risken för översvämning används beräkningsverktyget Scalgo.

Programmet är uppbyggt av aktuella höjddata från Lantmäteriet, men hanterar inte ledningsnätets kapacitet eller markens förmåga att infiltrera vatten. Resultatet bör därför ses som en uppskattning var det finns en risk för översvämning. Kontroll har gjorts för 100-årsflöden. För skyfall har varaktighet valts till 240 minuter och inget utloppsflöde då ledningssystemet bedöms vara fullt vid ett sådant scenario.

Ökade dagvattenflöden erhålls för framtida situation då markanvändningen ändras och omfördelas samt med hänsyn tagen till tillämpad klimatfaktor i beräkningarna. För beräkningarna är inte dagvattenåtgärder (utjämningsvolymerna och reningsanläggningar) inkluderade. Om dagvattenåtgärder inte fullföljs kommer belastningen i nedströms avrinningsområden att öka och därför är dagvattenanläggningar av stor vikt.

I utredningen har även undersökts föroreningshalter och föroreningsmängder före och efter exploatering, tabellen visar beräkningar utan några dagvattenåtgärder inom området. Rödmarkerade celler visar när föroreningshalten överskrider riktvärden för utsläpp av dagvatten och därmed är i behov av rening innan det kopplas på det kommunala ledningsnätet. Beräkningarna visar att föroreningshalten för två ämnen (bly och SS) är högre än riktvärdet redan idag. Efter exploatering i samband med förändrad markanvändning, minskar bly- och SS-värdet till under riktvärdet. För kadmium ökar halten efter exploatering till över riktvärdet. Mängden fosfor och kadmium ökar efter exploatering (läs mer om dessa ämnen i bilaga 3)

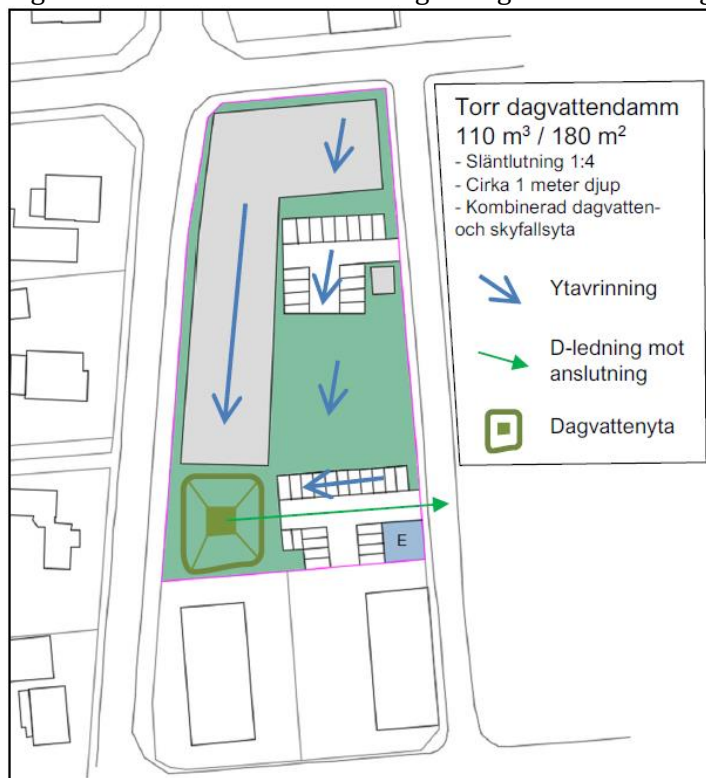
Dagvattenhantering

I utredningen föreslås två olika alternativ av dagvattenhantering beroende på hur mycket tillgänglig grönyta kvarteret vill behålla samt vilka kostnader och vilket utseende kvarteret vill förmedla (se bilaga 3).

Förslag 1 innebär att anlägga en **torr dagvattendamm** i södra delen av utredningsområdet med marklutningar mot dammen och vidare mot anslutningspunkt i Parkgatan.

Volym-/Ytanspråk: 110 m³ / 180 m²

Figuren nedan illustrerar föreslagen dagvattenhantering, förslag 1.

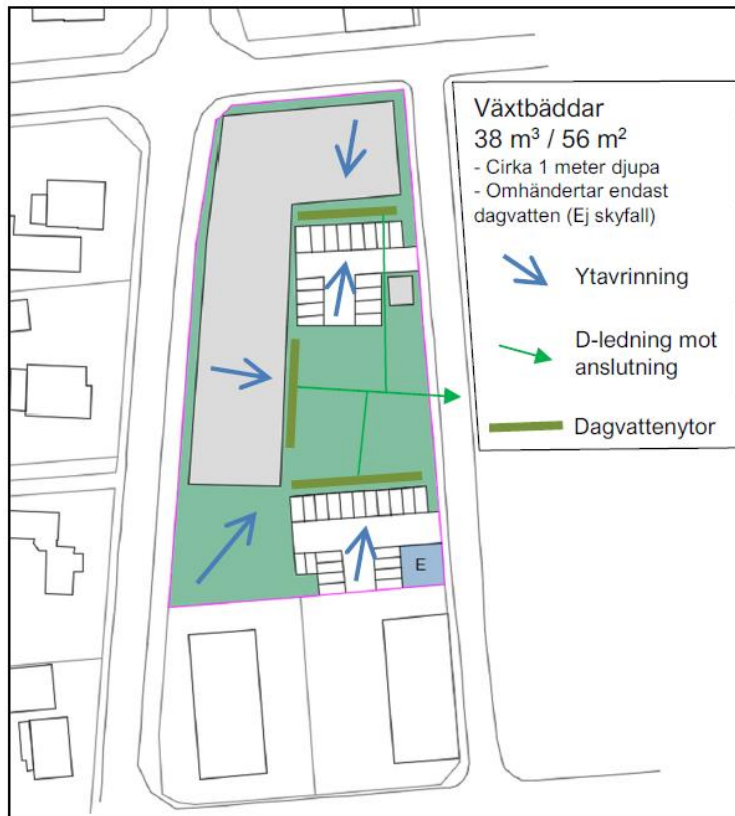


Förslag 2 handlar om att anlägga växtbaddar intill husfasad samt intill parkeringar med marklutningar mot dessa och vidare mot anslutningspunkt i Parkgatan.

Anläggningarnas utlopp behöver förses med flödesregulator för att hantera nedströms strypta utlopp.

Volym-/Ytanspråk: 38 m³ / 56 m²

Figuren nedan illustrerar föreslagen dagvattenhantering, förslag 2.



En torr damm kräver en större yta för dagvattenhantering men är betydligt billigare att anlägga än växtbäddar. Här får yta kontra pris avgöra vilken metod som exploatören vill välja.

En ny detaljplan, ombyggnation eller förändrad markanvändning får inte bidra till att öka belastningen på berörd recipient och därmed försvåra möjligheten att uppfylla recipientens MKN. Det vill säga området ska inte bidra till ytterligare belastning jämfört med idag.

Recipienten för området är påverkad av övergödning vilket innebär att ett överskott av fosfor och kväve finns. Dessa ämnen minskar med båda föreslagen ovan och därmed innebär den planerade exploateringen inte någon försämrad möjlighet att nå MKN.

Smart höjdsättning behöver utföras inom utredningsområdet för att förhindra möjliga stående vatten intill byggnader, vilket kan riskera att orsaka skador eller påverka framkomligheten. Höjdsättningen ska ske så att marken lutar från byggnader mot kringliggande öppna ytor där dagvatten kan transporteras vidare ytligt på ett säkert vis eller tillfälligt ansamlas utan att orsaka olägenheter. Orren 6 och Orren 7 får inte påverkas av planerad exploatering, här måste höjdsättning kontrolleras och justeras mot befintliga nivåer.

Kommunen föredrar det första alternativet som utredningen föreslår. Det vill säga att anlägga en torr dagvattendamm.

Det finns flera fördelar med alternativ 1, dels att det är betydligt billigare än de andra föreslagna åtgärder, dels också att dammen kan användas som både dagvatten och skyfallsyta. Förvaltningen anser att dammen inte ska ses endast som en åtgärd för dagvatten och skyfall, den ska även nyttja den biologiska mångfalden i området. Planerad ombyggnation kan resultera till en del negativ påverkan på växtligheten och biologiska mångfalden, bortfallen ska kompenseras med de växtlighet och djurarter som ska uppkomma med utbyggnaden av

dagvattenanläggningen inom kvarteret. Dammen bör utformas på ett sätt som kan utgöra ett stöd för gården, det vill säga att ytan ska bli en del av gården där boenden har möjlighet för avkoppling och återhämtning.

För att anlägga dagvattendammen som föreslås med det första alternativet krävs det en yta på ca 180 kvm, därmed har plankartan kompletterats med en yta för dagvattenanläggningen E2 [Dagvattendamm]. Detta alternativ möjliggör för fördröjning av dagvattnet med en volym på 110 m³.

Brandvattenförsörjning

Avståndet mellan brandposter bör inte överstiga 400 m. Kapaciteten i varje brandpost ska vara minst 600 liter vatten per minut.

Värme

Området kan anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar i gata.

El, tele, bredband, m.m.

Området kan anslutas till ett befintligt el- och telekabelstråk i intilliggande gator. Ett område för transformatorstation (E1) har lagts in i plankartan, området har en yta på 8 x 8 m.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens Avfallsplan och Renhållningsordning.

Avfallet tas om hand på speciellt anvisad plats för att underlätta sophanteringen. 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	Mars 2021
Samhällsbyggnadsnämndens samrådsbeslut	November 2021
<i>Samråd</i>	<i>December 2021</i>
Samhällsbyggnadsnämndens granskningsbeslut	Februari 2022
<i>Granskning</i>	<i>Mars 2022</i>
Samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen	Nov 2022
Detaljplanen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	Dec 2022

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

Huvudmannaskap & ansvarsfördelning

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

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

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Markförsäljning

För kvartersmarken inom planområdet avser kommunen att genomföra markförsäljningsavtal. Tanken är att all kvartersmark säljs till en aktör. Kommunens gällande riktlinjer för markanvisning ska följas.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen ansöker om fastighetsbildning enligt planillustrationen om inte annat avtal träffas, det är viktigt att notera att illustrationen nedan är bara ett förslag och är inget bindande, se illustrationen nedan.



Illustration på hur kv. orren kan utformas.

Enligt illustrationen ovan ska kvarteret Orren bli en sammanhängande fastighet, den nya gång- och cykelvägen längs Västra Drottninggatan ska ägas och skötas av kommunen likaså gatorna runt om kvarteret som visas i illustrationen. Parkeringsplatser är uppdelade på två parkeringsytor, där grönytan/gården till kvarteret hamnar i mitten längs Parkgatan.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

- **Orren 1, Orren 2, Orren 3 och Orren 4**

Fastigheterna Orren 1,2,3 och 4 fastighetsregleras ihop till en stor fastighet i samband med detaljplanens upprättande.

Inom det aktuella planområdet råder en gällande fastighetsindelningsbestämmelse (tomtindelning) för Orren 1-5, akt 1881K-8. Gällande bestämmelser upphör att gälla när den nya föreslagna detaljplanen vinner laga kraft. Markanvändningen för fastigheterna förblir densamma som den nuvarande detaljplanen tillåter med utökning för handel i norra delen av planområdet. Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse i med en högsta nockhöjd på 15 meter i norr och en högsta nockhöjd på 12 meter i väst.

Fastigheten Orren 1, norr om planområdet inrymmer i sig idag en del kommersiella verksamheter, bland annat solariet, en frisörsalong och Sydärkenytts redaktion. Planförslaget möjliggör för kommersiella verksamheter i bottenplanen.

I och med att det planläggs en gång- och cykelväg längs Västra Drottninggatan innebär det att del av fastigheten Orren 1 ska fastighetsregleras till den kommunala gatufastigheten Kumla 12:3.

Ekonomiska frågor

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

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

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

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.

Tekniska frågor

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

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

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader 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 Emma Isaksson och Mustafa Akrami i samarbete med berörda tjänstepersoner inom Kumla kommun.

Detaljplanen antogs av samhällsbyggnadsnämnden i Kumla kommun den 2022-11-22 och vann **laga kraft den 2022-12-22**

2022-12-23

Samhällsbyggnadsförvaltningen,

Mustafa Akrami
Planarkitekt

Johannes Ludvigsson
Plan- och geodatachef



Kumla kommun