

Normalt planförfarande

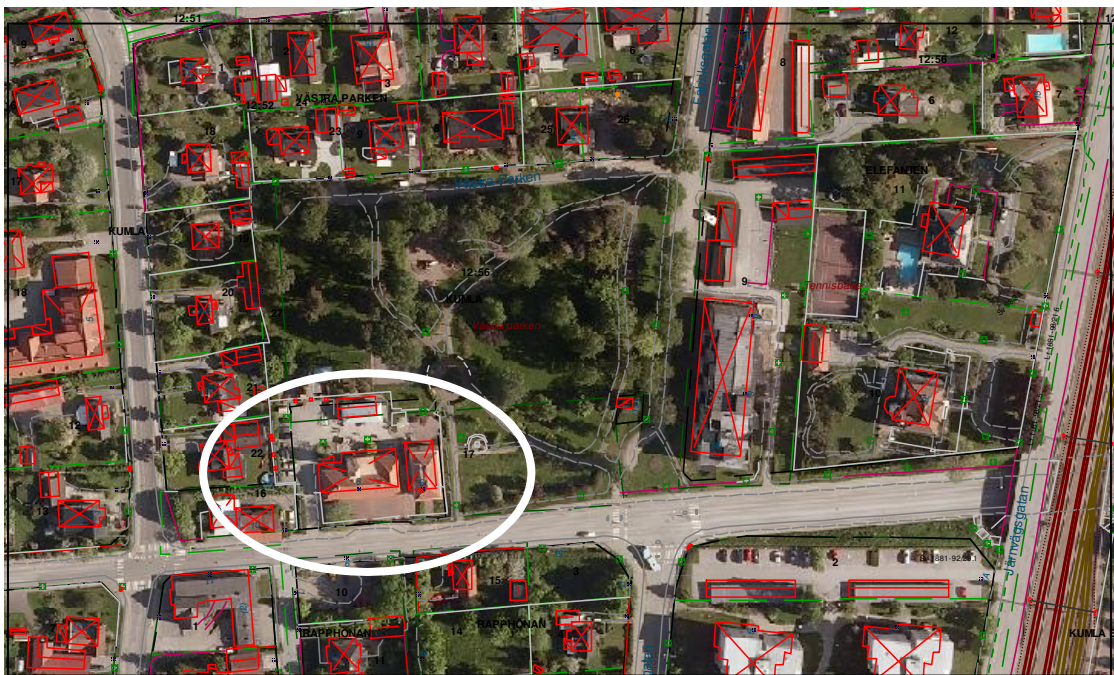
Dnr: MBN 2013/211

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900)

# ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

## VÄSTRA PARKEN (del av) Gamla Brandstationen, Västra Drottninggatan Kumla, Kumla kommun, Örebro län



Ortofoto från 2010 över Västra Parken

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Samråd:         | 2013-03-18 – 2013-04-08 |
| Granskning:     | 2013-08-26 – 2013-09-16 |
| Antagen av MBN: | 2013-12-12              |
| Laga kraft:     | 2014-01-16              |



**KUMLA KOMMUN**  
MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Upprättad:  
2013-03-14  
Planförfattare:  
Kjerstin Clame  
Plantekniker

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan är en bindande uppgörelse mellan kommunen och markägarna. Planen talar om vad som får och inte får göras inom planområdet.

Kommunen genomför politiska beslut om hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut med detaljplaner.

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.

Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som ansvarar för tolkningen av de gällande detaljplanerna.

Kumla består av ett lapptäcke av detaljplaner från 1920-talet och framåt.

För denna detaljplanen har vi kommit till:



**För att få mer detaljerad information om hur en detaljplan arbetas kan du gå in på**

<http://www.kumla.se/Boende-i-Kumla/Bygga--bo/Samhallsplanering/Detaljplaner.html>



*Vy från Västra Drottninggatan över tomten Västra Parken 17 (gamla brandstationen)*

*KUMLA KOMMUN*

## Normalt planförfarande

Dnr: MBN: 2013/211

Upprättad: 2013-03-14  
Planförfattare:  
Kjerstin Clame  
Plantekniker

Datum: 2013-11-13

# ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

## VÄSTRA PARKEN (del av) Gamla Brandstationen, Västra Drottninggatan Kumla, Kumla kommun, Örebro län

### PLANBESKRIVNING

#### Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- planbeskrivning
- plankarta med bestämmelser i skala 1:500
- fastighetsförteckning (utdrag ur TEFAT FIR, Lantmäteriverkets fastighetsdatasystem)
- behovsbedömning miljöaspekter

#### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att en fastighetsreglering för området behöver göras.

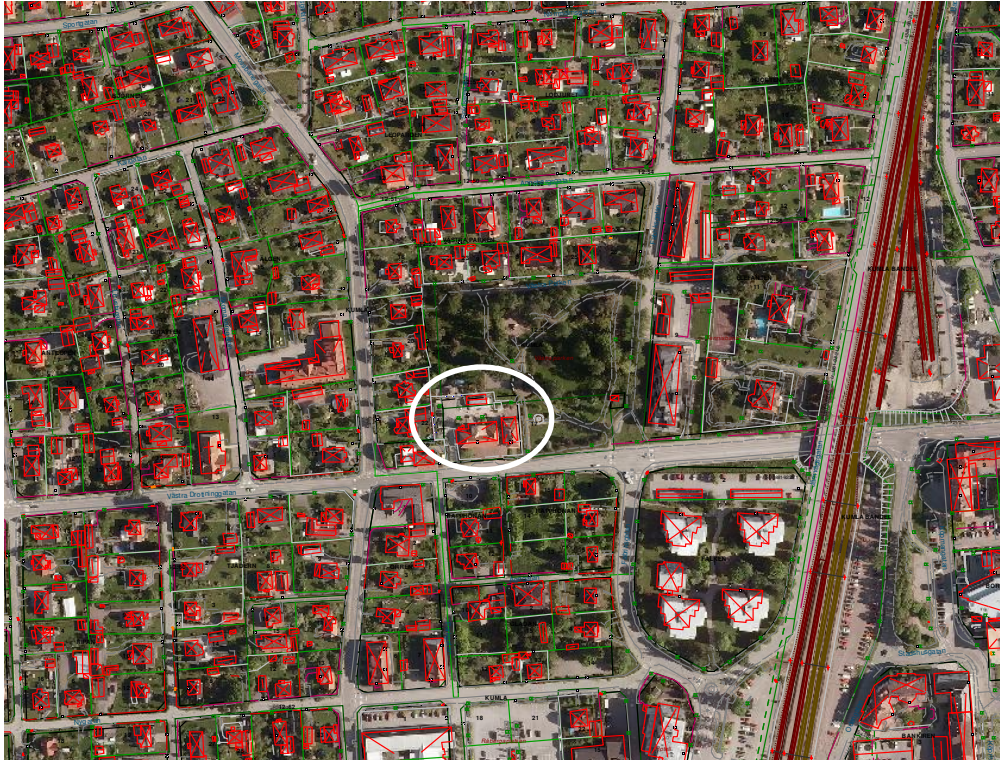
Kumla kommun och Kumla Fastigheter AB har ansökt till lantmäteriet om fastighetsreglering för Västra Parken 16, 17, 27 och Kumla 12:56. För att regleringen ska kunna genomföras krävs att gällande detaljplan ändras. Delar av allmän platsmark, Kumla 12:56 och kvartersmark, Västra Parken 16 och 27, överförs till Västra Parken 17. Regleringen kommer därmed även att ge aktuellt underlag för framtida bygglovhantering.

Den del av Västra Parken 16 och 27 som angränsar mot Västra Parken 17, var i gällande plan ämnad som tillfart till själva parkområdet. Möjligheten att nå parken även utan denna parkremsa bedöms som stor varför marken nu i stället är tänkt att överföras till Västra Parken 17 varvid den ombildas till kvartersmark.

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

## Läge

Området som i huvudsak utgörs av fastigheten Västra Parken 17 (f d brandstation) är beläget nordväst om centrum. Området begränsas i väster av fastigheterna Västra Parken 16, 21, och 22, i norr av Västra parken 27 och Kumla 12:56, i öster av Kumla 12:56 och Västra Parken 17 och i söder av Västra Drottninggatan.



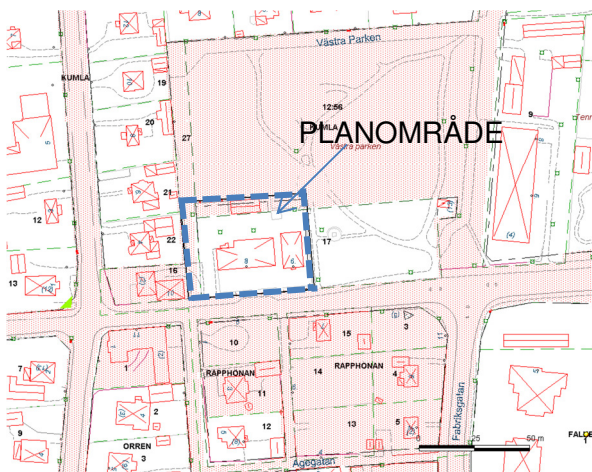
Översiktsbild över planområdet

## Areal

Planområdet har en areal på ca 2500 m<sup>2</sup>.

## Markägförhållanden

Den berörda marken, del av Västra Parken 17, ägs av Kumla Fastigheter AB. Västra Parken 16, 27 och Kumla 12:56 ägs av Kumla kommun. Intilliggande bostadsfastigheter (Västra Parken 21 och 22) är enskilt ägande.



Markägokarta. Rastrerad mark ägs av Kumla kommun

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

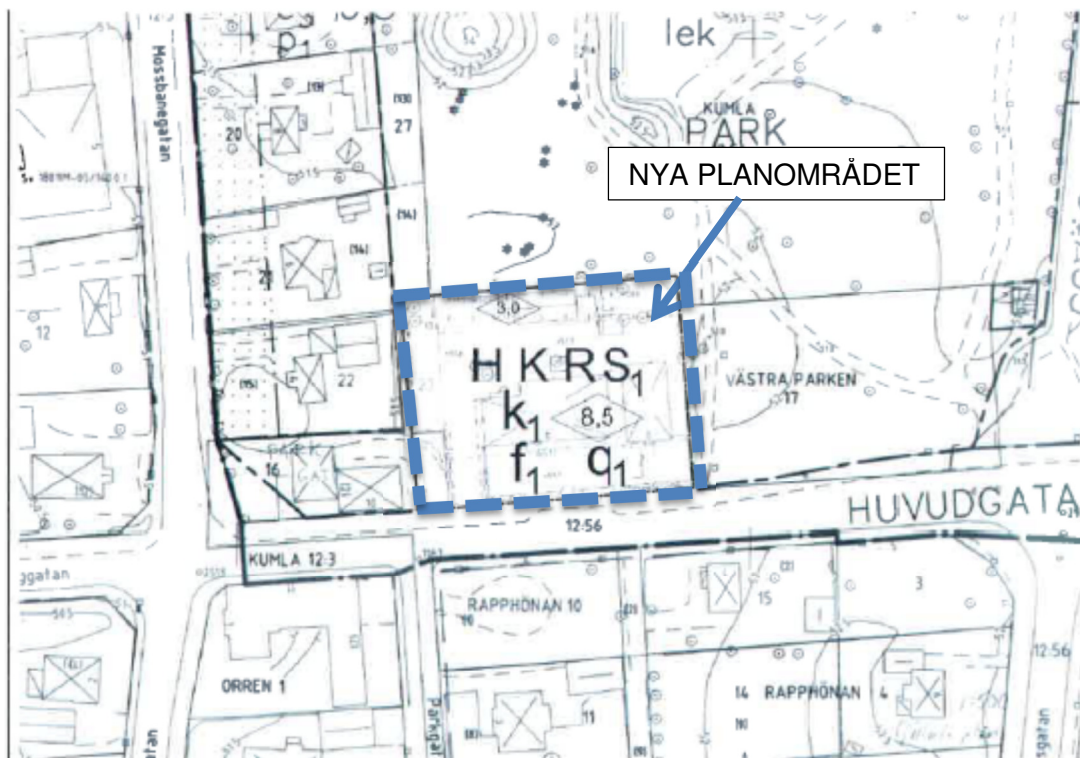
Översiktsplanen Kumla 25 000, antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, redovisar f.d brandstationen som kulturhistoriskt intressant byggnad. Detaljplanen för Västra parken strider inte mot översiktsplanen. Planen behandlas med normalt planförfarande.

### Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplan:

1881-P66

(2007-07-10)



Utt drag ur gällande detaljplan 1881-P66. Laga kraft 2007-07-10.



### Bevarandeprogram

Västra Parken 17, f.d. brandstation, uppfördes i sitt ursprung i mitten av 1920-talet och finns redovisat i Kumla kommuns bevarandeprogram som en av de äldsta kommunala byggnaderna.

### **Miljöprogram**

Miljöprogram 2006-2010, antaget av kommunfullmäktige den 18 juni 2007 och det nya Miljöprogram 2012-2016, antaget av kommunfullmäktige den 21 maj 2012, anger bl a att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse utgör en viktig del av vår livsmiljö. Grön- och vattenområden är en viktig tillgång för invånarna och ett viktigt inslag i bebyggelsen som ger staden identitet samt är en viktig del för rekreation, lek och möten mellan medborgarna. Byggnader ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas, energiförbrukningen minskas och att byggnader inte ska påverka människors hälsa negativt.

### **Klimatprogram**

Klimatprogrammet, antaget den 16 maj 2011 av kommunfullmäktige är framtaget 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 fossilfri kommun. Vidare tar klimatstrategin upp energieffektivisering och energibesparingar för kommunens alla verksamheter, fastigheter och bolag.

### **Grönplan**

I Grönplan för Kumla kommun, antaget den 18 juni 2007 av kommunfullmäktige, beskrivs Västra parken som en lokalpark med prydnadsvärde. Det är en mycket fin och lättillgänglig park med bl a grusvägar, blommor i gräsmattan, planteringar, boulebana, konstverk med sittplatser runt om och vegetation av barrträd och rhododendron. Rumsbildningen mot gatan avgränsas med smidesstaket, träd och buskar. Det enda som stör kvalitén är parkens läge intill huvudleden Västra Drottninggatan.

### **Plan- bygg- och bostadsprogram**

Planprojektet finns inte med i det av kommunfullmäktige den 17 maj 2010 antagna Plan-, bygg- och bostadsprogram 2010–2012.

### **Program för planområdet**

Något särskilt program har inte upprättats eftersom området finns redovisat i översiktsplanen.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Miljö- och byggnadsnämnden beslöt den 14 mars 2013 att ett detaljplane förslag skulle upprättas och skickas på samråd.

## **BEHOVSBEDÖMNING**

En behovsbedömning för miljöaspekter och en för sociala aspekter har genomförts. Slutsatsen av bedömningarna är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver göras. Planförslaget bedöms också ligga i linje med andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar och förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

### **Miljöaspekter**

Kumla kommun gör bedömningen att den miljöpåverkan som planen kan ge upphov till är begränsad och att planens genomförande inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. De miljöfrågor som måste studeras under planarbetet är bullerstörningar då nivån ligger något högre än riktvärdena för buller. En trafikbullerutredning har genomförts. Vid ombyggnation av brandstationen på 1990-talet förnyades nuvarande byggnader med för den tiden moderna föns-

ter. Bullerdämpande åtgärder måste genomföras vid nybyggnation för att nå rekommenderade riktvärden. Fasader på byggnationen ska dämpa buller så att ljudnivån innanför fasad ej överstiger 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus.

En utredning avseende tågtrafik genom Kumla kommun har för Trafikverkets räkning utförts av konsultföretaget ÅF-Ingemansson. Handlingen är daterad 2010-10-08. Resultaten visar att ljudnivå från tågtrafik ligger inom de tillåtna ramarna. (Bifogas)

### **Sociala aspekter**

Då huvudintresset i planen är mer av kommersiell karaktär bedöms checklistan för sociala aspekter ej behöva behandlas och därmed ej heller bifogas planen.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Natur**

#### Mark och vegetation

Hela tomten, förutom byggnaderna, är asfalt- och plattbelagd och utgör till stor del parkerings- och gångytor. Det kommer i dagsläget inte att genomföras några större förändringar vad det gäller vegetationen inom fastigheten som idag består av ett antal träd och några planteringar.

#### Geotekniska förhållanden

Det finns ingen geoteknisk undersökning utförd för området.

#### *Förorenad mark*

Enligt det MIFO-register som redovisar ev förorenad mark finns ingen undersökning utförd för området. Brandstationen uppfördes under 1920-talet. Ingen känd förorenad mark finns i området.

#### *Radon*

Planområdet ligger inom ett låg-/normalriskområde ( $< 10\text{--}50 \text{ kBq/m}^3$ ) gällande radon. En radonmätning utförd under en tremånadersperiod (1981-10-23 – 1982-01-27) visar  $< 100 \text{ Bq/m}^3$ .

#### *Fornlämningar*

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### **Bebyggelseområden**

#### *Arbetsplatser övrig bebyggelse*

Brandstationsbyggnaden och den intilliggande kontorsbyggnaden hyser ett 10-tal företag med skiftande verksamhet.



Fasadbild från början av 2000-talet

*Offentlig och kommersiell service*

Områdets centrala läge ger god tillgång till såväl offentlig som kommersiell service. Avståndet till torget och centrala Kumla är ca 1 km

Brandstationsbyggnaden har haft varierande användningar som t ex barnstuga, handel och kontor. Med tanke på närheten till centrum ska denna flexibilitet också bibehållas i framtiden. Negativa faktorer är dock att befintliga parkeringsytor är begränsade.

*Tillgänglighet*

Både den inre och yttre miljön är redan idag i möjligaste mån utformad så att tillgängligheten för funktionsnedsatta ej begränsas.

*Byggnadskultur och gestaltning*

I bevarandeprogrammet, antaget av kommunfullmäktige 1990-06-18 anges att brandstationen är en av de äldsta kommunala byggnaderna i kommunen. Byggnaden har varsamhetsbeteckningen "k" i planen. Vid ändring skall följande karaktärsdrag och värden på gamla brandstationen beaktas: tornets och takets form med dess röda lertegel samt fasadens kombination av rött tegel och puts.

**Skyddsrum**

Det finns inget skyddsrum inom området.

**Friytor**

Lek och rekreation finns i angränsande park.

**Gator och trafik***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik*

Området servas från Västra Drottninggatan (huvudgata) som är en länk i huvudnätet. Den skyltade hastigheten är 50 km/h och framkomligheten och trafiksäkerheten för både fordon och gångare bedöms som god.

*Trafikmätning*

Ca 4500 fordon/dygn passerar fastigheten Västra Parken 17.

*Parkering, varumottagning, utfarter*

Parkering och även besöksparkering ska i huvudsak ske inom tomten. På tomten ryms ca 10 platser.

**Störningar***Boverkets riktvärden av trafikbuller för boende och undervisningslokaler.*

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus undervisningslokaler.

40 dB(A) ekvivalentnivå inomhus arbetslokaler

45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid.

55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad undervisningslokaler.

65 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad arbetslokaler.

70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anlutning till bostad.

Den vägbullerutredning som tagits fram indikerar att fasaderna mot Västra Drottninggatan får en dygnsekvivalent ljudnivå, frifältsvärde utomhus, på ca 59 dB(A) och maxnivå, frifältsvärde utomhus, på 78 dB(A). Beräkningen baserar sig på 4500 fordon per dygn varav ca 1,5% är tunga fordon. Den tillåtna hastigheten på Västra Drottninggatan är 50 km/h.

Delen mot Västra Drottninggatan (mot vilken bullerberäkningen gjorts) används endast som entrésida medan fastighetens skyddade baksida, med det därtill angränsande parkområdet, nyttjas för utevistelse. Kommer lokalerna i en förlängning att användas för förskoleverksamhet kommer man i det läget att se till att hamna på rekommenderade bullervärden både vad gäller undervisningslokaler och utemiljön. Avseende utemiljön kan bullerdämpande skärmar / murar / plank / vegetation komma att uppföras mot de öppningar där ljud kan smita igenom. Kraven i detaljplanen får därmed bli en fråga i bygglovskedet.

Tillåten ekvivalent ljudnivå för arbetslokaler ligger enligt boverket på 40 dB(A) inomhus och 65 dB(A) vid fasad utomhus och för boende på 30 dB(A) inomhus respektive 55 dB(A) vid fasad utomhus. När det gäller förskolor/fritidshem o.d. läggs ribban i ett allmänt råd där förskolor/fritidshem följer riktvärdena för boende.

Riktvärdet för buller utomhus från spårtrafik är 55 dBA ekvivalentnivå vid uteplats och 60 dBA ekvivalentnivå i bostadsområdet i övrigt. Kommunen har här själv möjlighet att bedöma vilka värden man vill tillämpa.

En bullermätning för tågtrafik (framtagen av ÅF-Ingemansson åt Trafikverket) redovisar att byggnaderna ligger inom bullerzonen 55 – 60 dB(A) ekvivalent utomhus (frifältsvärde) och inom 70 – 75 dB(A) maxljudnivå utomhus (frifältsvärde). Bilaga bifogas. De gjorda beräkningarna visar att bullret ligger så att man genom bullerdämpande åtgärder kommer att ligga inom Boverkets normer.

I vissa fall kan det vara motiverat att göra avsteg från ovan nämnda huvudregel. Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen ska kunna övervägas i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur. Riktvärden för buller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. Västra Parken 17 är sedan många år tillbaka ianspråktagat för handel och kontorsändamål samt nyttjas och kommer endast att nyttjas under dagtid. Vid ombyggnationen på 1990-talet förnyades byggnaderna med för den tiden moderna fönster och fastigheten har idag 2+1 fönster dvs kopplade två-glasrutor samt isolerglasruta.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Vatten och avloppsfrågan är redan tillgodosedd liksom omhändertagandet av dagvatten från hårdgjorda ytor.

### Lokalt omhändertagande av dagvatten

Dagvatten ska om möjligt omhändertas eller fördröjas lokalt. Frågan är redan tillgodosedd.

### Värme

Västra Parken 17 är redan anslutet till fjärrvärmenätet.

### El, tele, bredband m m

Fastigheterna är redan anslutna till befintligt tele- el- och bredbandsnät.

### Avfall

Avfallsfrågan är redan tillgodosedd.

## KONSEKVENSBEDÖMNING

*Fastigheter inom planområdet:*

Västra parken 17: Fastigheten kommer att läggas samman med delar från fastigheterna Västra Parken 16, 27 och Kumla 12:56 varför en fastighetsreglering måste göras.

Från att tidigare inte ha haft några begränsningar avseende byggrätten inom tomten kommer ett område med "mark som inte får bebyggas" att tillskapas området med en tio meter bred markremsa mot Västra Drottninggatan liksom en markremsa på sju meter mot Västra parken 16, 22 och 21. Mot norra fastighetsgränsen, tillkommer ett åtta meter brett område som endast får bebyggas med "uthus och garage".

Västra Parken 16: Fastigheten avstår ca 104 m<sup>2</sup> till Västra Parken 17

Västra Parken 27: Fastigheten avstår ca 193 m<sup>2</sup> till Västra Parken 17

Kumla 12:56: Fastigheten avstår ca 390 m<sup>2</sup> till Västra Parken 17

*Fastigheter som angränsar till planområdet*

Västra Parken 16: På den kvarvarande tomtmarken, ca 560 m<sup>2</sup>, finns byggnader som i framtiden är tänkta att rivas. Det finns även en del fina äppelträd som kan komma allmänheten till godo om marken nyttjas som "fickpark" d.v.s. ett litet öppet parkområde av s k Enköpingsmodell.

Västra Parken 22: Ingen påverkan

Västra Parken 21: Ingen påverkan

Västra Parken 17: Västra Parken 17 avstår ca 2174 m<sup>2</sup> till Kumla 12:56 till allmän platsmark. (parkmark). Området är redan i anspråk taget som parkmark enligt gällande plan 1881-P66, (2007-07-10).

Plangenomförandet förutsätter att fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras. Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisation

Planen upprättas av Miljö- och byggandskontoret som också författar genomförandebeskrivningen. Lantmäterimyndigheten verkställer efter ansökan de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna. Kumla Fastighets AB och Kumla kommun delar på lantmäterikostnaderna.

| <b>Tidplan</b>                                                           | <b>2013</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|
| ➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att upprätta ett detaljplaneförslag | Mars        |
| ➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att skicka förslaget på samråd      | Mars        |
| ➤ Samråd                                                                 | Mars-april  |
| ➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut om granskning                       | Juni        |

- |                                                                        |            |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| ➤ Granskning                                                           | Aug - sept |
| ➤ Eventuell kommunikering av tjänsteutlåtande                          | Sept - okt |
| ➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen             | Dec        |
| ➤ Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker | Jan 2014   |

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år efter den dag planen vunnit lag kraft.

### **Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap**

Kommunen ansvarar för planläggning och byggherren Kumla Fastigheter AB för projektering och genomförande. Kommunen är huvudman för anslutande park och gator.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

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

### **Ekonomiska frågor**

I dagsläget finns inga anslag upptagna för fastighetsbildning, planläggning m m.  
(Plankostnad inklusive grundkarta beräknas enligt taxa till ca 50 700 kr). Avgift för detaljplanen tas ut av Kumla kommun och Kumla Fastigheter AB i samband med att denna vinner laga kraft.

### **MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Kjerstin Clame  
Plantekniker

Christina Gustavsson  
Stadsarkitekt/förvaltningschef

Detaljplanen antogs av Miljö- och byggnadsnämnden i Kumla kommun den 12 december 2013 och vann **laga kraft den 16 januari 2014**.

Kjerstin Clame  
Plantekniker