

KUMLA KOMMUN

2015-07-01

SBN 2015/21

ANTAGANDE

Detaljplan för

Loviselund etapp 3 & Rytartorpet etapp 2 Kumla, Kumla kommun, Örebro län



Flygfoto över planområdet med närområde, 2012

Samråd:	2014-12-12 – 2015-01-23
Granskning:	2015-04-27 – 2015-05-18
Antagen av SBN:	2015-06-04
Laga kraft:	2015-06-30

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/kunskapsbanken.

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.

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Plan- och projektavdelningen får i uppdrag av miljö- och byggnadsnämnden 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 byggnadsnämnden 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 1:1 000
- fastighetsförteckning
- granskningsutlåtande

Bilagor:

- Översiktlig trafikutredning
- Bullersimulering
- PM Dagvatten

Bilagorna går att tillhandahålla på Kumla kommuns hemsida www.kumla.se/detaljplan eller av handläggare.

Handläggare
Klara Ågren
019-58 82 41
Klara.agren@kumla.se
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

Planens syfte, och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för nya bostäder i Loviselund & Ryttartorpet i anslutning till befintliga småhustomter. Detaljplanen möjliggör också för en förskola inom planområdet.

Detaljplanen innebär en fortsatt utbyggnad av bostadsområdena Loviselund och Ryttartorpet i nordvästra Kumla. Detaljplanen möjliggör för ca 60 småhustomter och redovisar småhusbebyggelse med småhus, radhus och parhus, samt några mindre flerfamiljshus, i en till två våningar. En ny väg till norra Mos företagsområde och riksväg 641 föreslås också i detaljplanen. Soldattorpet på fastigheten Kumla-Ekeby 5:20 kommer att bevaras då den ger en god bild av en torpstugas storlek och utformning och visar på områdets tidigare karaktär. Mitt i planområdet utvecklas ett naturområde.

Detaljplanen för Matildelund-Ryttartorpet, laga kraft vunnen 2011, som gäller för västra delen utav planområdet kommer att ersättas av denna detaljplan.

Plandata

Läge

Planområdet ligger i nordvästra Kumla. Området begränsas i norr av fastighetsgräns och stenmur, i öster av Pokerskogen, i söder av befintlig bebyggelse och i väster av befintliga småhustomter samt Täbyvägen.



Planområdets läge. Flygfoto 2012

Areal

Planområdet har en areal på ca 18 ha.

Markägförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Kumla kommun (Kumla-Ekeby 5:20, Kumla-Ekeby 1:10, Kumla-Ekeby 4:9, Kumla-Ekeby 3:17, Kumla 13:26, Kumla 13:77, Kumla 13:119, Kumla 13:120, Kumla 13:66, Kumla 13:70). Fastigheterna, Kumla-Ekeby 2:10, Kumla-Ekeby 2:7, Kumla 13:69, Kumla 13:68, Kumla 13:93, Kumla 13:32, Kumla 13:27, Kumla 13:28, Kumla 13:29 samt Kumla 13:95 är i enskild ägo.

För Husargatan och del av Täbyvägen finns en samfällighet; Kumla-Ekeby S:1.

Utanför planområdet är ett 20-tal fastigheter närmast berörda.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Inga riksintressen finns inom planområdet.

Miljöbalken 7 kap 11 §

Inom planområdet finns ett antal stenmurar och odlingsrösen vilka omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken.

Stenmurar omfattas av biotopskyddet då de har höga naturvärden och har en viktig funktion i ekosystemet genom den variation de skapar i jordbrukslandskapet¹. De utgör livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningsvägar för flera av jordbrukslandskapets växt- och djurarter till exempel lavar, mossor, grod- och kräldjur, insekter, spindlar, fåglar och smådäggdjur. Då många stenmurar tagits bort vid rationaliseringen av jordbruket är det därför angeläget att de stenmurar som finns kvar bevaras.

Odlingsrösen i jordbruksmark utgör ofta viktiga livsmiljöer och tillflyktsorter för flera av jordbrukslandskapets växt- och djurarter, till exempel lavar, mossor, grod- och kräldjur, insekter, spindlar, fåglar och smådäggdjur. Odlingsrösen utgör ett viktigt inslag i landskapsbilden i ett övrigt rationaliserat landskap och har också en stor betydelse för växt- och djurlivet genom den mosaik och variation det skapar i jordbrukslandskapet. Rationaliseringen av jordbruket under det senaste århundradet har inneburit att många odlingsrösen tagits bort från jordbruksmarken. Det är därför angeläget att kvarvarande odlingsrösen bevaras.

Flyttning av stenmurar eller odlingsrösen i jordbruksmark kräver biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen. Dispenser kan endast ges om det finns särskilda skäl. Inom planområdet kan det bli aktuellt att ansöka om biotopskyddsdispens för vissa murar och stenrösen för att området ska kunna planläggas för bostäder men ambitionen är att bevara så många murar och rösen som möjligt.

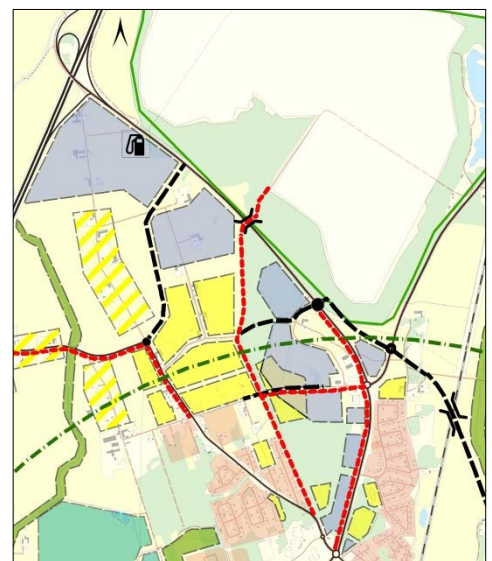
Se även *Mark och vegetation*.

Översiktliga planer

Översiktsplanen, antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, redovisar en utveckling av bostadsbebyggelsen i norra Kumla. Denna detaljplan är en del i genomförandet av översiktsplanens vision. I översiktsplanen redovisas också en vägförbindelse till Norra Mos industriområde och länsväg 641 från planområdet.

I översiktsplanen Kumla 25 000 är Ekebyfallet; en utsträckt småhusbebyggelse på båda sidor om Täbyvägen, utpekad som ett område med kulturhistoriskt intressanta byggnader och miljöer med lokalt intresse. Planområdet ligger inom intresseområdet.

Enligt översiktsplanen bör delar av Pokerskogen bevaras som ströv- och grönområde och är utpekad som ett artrikt område.



Utdrag ur översiktsplanen med planområdet inringat

¹ <http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Vagledning/Skyddade-omraden/Biotopskyddsomraden/>

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- 1882-P95 (2011)

För den västra delen av planområdet gäller detaljplanen Matildelund-Ryttartorpet (1881-P95). Denna detaljplan kommer att till viss del ersättas av denna detaljplan. Övriga planområdet har inte planlagts tidigare.

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner:

- 1881-P37 (2003)
- 1881-P34 (2003)
- 1881-P25 (2002)

Kommunala program

Bevarandeprogram

I det av fullmäktige 1990-06-18 antagna *Bevarandeprogrammet* redovisas Ekebyfallet; en utsträckt småhusbebyggelse på båda sidor om Täbyvägen. Stugorna karaktäriseras av "det lilla formatet i en och en halv våning och i många fall träpanel och sadeltak med rött tegel".

Riktlinjer enligt *Bevarandeprogrammet* är: "Ekebyfallet ingår i Norra Mos exploateringsområde. Eventuell tätbebyggelse i närheten medför avgörande förändringar i landskaps- och bebyggelsemiljön. Emellertid är bebyggelsen i Ekebyfallet karaktäristisk för bygden, väl sammanhållen och så omfattande att den bör kunna hävda sig och ingå som ett kvarter i den nya bebyggelsen. Viss anpassad komplettering är tänkbar.

Fastigheten Kumla-Ekeby 5:20 är också utpekad i bevarandeprogrammet som ett exempel på bebyggelsen som funnits i Ekebyfallen. "Kumla-Ekeby har tidigare varit soldattorp. Den ger en god bild av en torpstugas storlek och utformning. Den ligger på en av områdets många randmoräner, långsträckta låga ryggar som sträcker sig mot nordost". Fastigheten finns också utpekad i *Kulturmiljöprogrammet* antaget 2015-01-26.

Soldattorpet att bevaras och blir en del av fastigheten för skola, S. För att bevara miljön kring torpet skyddas även den björkallé som finns på fastigheten, n₁.



Soldattorpet, Kumla-Ekeby 5:20

Miljöprogram

I Miljöprogram 2012-2016, antaget den 21 maj 2012 av kommunfullmäktige, står skrivet att det är viktigt att Kumla kommun utvecklas hållbart, dvs att miljömässiga, sociokulturella och ekonomiska aspekter samspelar med varandra.

Av de 16 nationella miljö kvalitetsmålen har kommunen valt att fokusera på fem av målen i programmet; begränsad klimatpåverkan, giftfri miljö, ingen övergödning, god bebyggd miljö samt ett rikt växt- och

djurliv. Det mål som främst påverkar den fysiska planeringen är målet "God bebyggd miljö". Med "God bebyggd miljö" menas vår livsmiljö, det vill säga den omgivning i vilken vi bor och rör oss i. Definitionen av miljömålet är: städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Klimatprogram

Enligt klimatprogrammet för Kumla kommun, antaget av kommunfullmäktige 2011-05-16, ska Kumlas klimatpåverkan begränsas och kommunen ska sänka utsläppen av växthusgaser.

Grönplan

Grönplan, antaget den 18 juni 2007 av kommunfullmäktige, anger att tillgång till parker och grönområde är mycket viktigt för att skapa en god miljö att bo i. Ett mål som *Grönplan* lyfter fram är att alla bör ha max 200 meter till en lokalpark och max 500 meter till en stadsdelspark.

Pokerskogen, som angränsar till planområdet i öster, är enligt grönplanen ett större natur- och rekreationsområde med skogskaraktär av bra kvalitet. och en cykelväg föreslås längs Pokerskogen norrut.

Plan- bygg- och bostadsprogram

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

Behovsbedömning

Nedan redovisas en sammanfattning av behovsbedömningarna som gjorts för detaljplanen.

Miljöaspekter

Behovsbedömningen visar att detaljplanläggningen och exploateringen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap 11§. De miljöfrågor som måste studeras under planarbetet är bullerstörningar då planförslaget leder till mer trafik i området. Bullerberäkningar behöver göras för bebyggelsen längs den nya vägen. Åtgärder för att hantera dagvattnet inom området måste genomföras.

Inom planområdet finns flera biotoper som stenmurar och odlingsrösen som är viktigt både för biologisk mångfald, kulturarvet och rekreation. För att inte dessa ska skadas bör de regleras med bestämmelsen *n* eller *q* i detaljplanen.

Sociala aspekter

Idag finns inga gång- och cykelvägar inom planområdet. Möjligheterna till motion ökar i och med att fler gång- och cykelvägar anläggs. Dessa kommer att ha gatubelysning vilket i kombination med fler boende i området är positivt för trygghet och säkerhet.

Förutom att kulturlandskapet inom planområdet är viktigt för kulturarvet och den biologiska mångfalden har det även ett högt rekreationsvärde. Genomförandet av planen kan komma att påverka kulturlandskapet positivt genom att stenmurar och odlingsrösen varsamt röjs fram men också negativt om dessa skulle skadas eller tas bort. Det är mycket viktigt att i fortsatt arbete hitta vägar och möjligheter att skydda och bevara de historiska element som finns i området. Därför bör kulturvärden få skyddsbestämmelsen *q* i detaljplanen.

Planen innebär möjlighet för en blandade bebyggelsestruktur vilket gynnar jämställdhet och integration. Det finns få sociala möteplatser inom planområdet men att iordningställa ett område för naturlek är ett steg för att skapa kontaktmöjligheter.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Terrängen inom planområdet är flack förutom ett flertal väl synliga moränvallar som sträcker sig i sydväst-nordöstlig riktning, så kallade randmoräner. Största delen av planområdet utgörs av ett odlingslandskap med åker- och hagmark samt mindre skogsdungar.



Naturen i planområdet

Planområdet avgränsas i öster av Pokerskogen, med framför allt gran-, björk-, och tallskog. Grönområdet fungerar som spridningskorridor, men är även vindskyddande och/eller renar luft. I skogen finns diverse stigar, framför allt ridstigar. Här finns dessutom ett antal ändmoräner från istiden. Den kulturhistoriskt intressanta Mossbanan, den f d järnvägen till mossen, ligger i skogens västra gräns. Pokerskogen ska bevaras som grönområde men tas inte med i planområdet.

Söder om planområdet finns en grön länk som binda samman Vargavrån och Pokerskogen. Centralt i området sparas också ett grönstråk, där befintlig vegetation bevaras, som binder samman planområdet i både nord-sydlig och väst-östlig riktning och ger möjlighet till lek och rekreation. Det gör att de boende i området får nära till ett naturområde och tillgängligheten till Pokerskogen ökar.

Den hagmark som finns i södra delen utav planområdet, mellan husen på Gelinelundsgatan och Hallblommagatan, kommer att exploateras för nya småhustomter.

För att bevara miljön kring soldattorpet ska den björkallé som finns mellan torpet och Täbyvägen bevaras. Att björkarna inte får fällas säkerställs med planbestämmelsen *n1*. Träden får då inte fällas annat än av säkerhetsmässiga eller biologiska skäl och då med medgivande från kommunen.

Inom planområdet och i dess gränser finns ett antal stenmurar och odlingsrösen som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11§ Miljöbalken och är viktigt både för biologisk mångfald, kulturarvet och rekreation. Murarna och rösena är av varierande standard och storlek, där flera är övervuxna. De bör ses som en kvalitet för området och tas till vara och lyftas fram. En längre väl markerad stenmur finns i planområdets norra gräns vilken kommer bevaras och bli en naturlig gräns för planområdet. Även i planområdets östra gräns finns en mindre stenmur, vilken till viss del har rasat, vilken kan nyttjas som fastighetsgräns. Dragningen av den nya genomfarten i norra delen utav planområdet har anpassats till de odlingsrösen som finns. I fastighetsgränsen mellan Kumla-Ekeby 5:20 och Kumla-Ekeby 1:10 finns en stenmur.

För att stenmurarna och odlingsrösena ska bevaras och inte skadas skyddas de med bestämmelsen q i detaljplanen.



Ett av stenrösena i området

Geoteknisk undersökning

Enligt den övergripande geotekniska undersökningen som gjordes 1975 så utgörs området till större delen av lermark och en mindre del av morän.

En geoteknisk undersökning gjordes av WSP 2012 för den västra delen utav planområdet. Jordlagret består överst av ett 0.1-0.3 m tjockt skikt sandig- lerig mulljord. Härunder följer sand- och siltskiktad lera som direkt eller via sand och silt vilar på morän. Leran är fast- torrskorpefast ned till 1-2 meters djup. Sonden stoppade i fast jord 2.0–4.8 meter under markytan. Ser man till den geotekniska undersökningen från 1975 bör förhållandena vara detsamma inom övriga planområdet. Men en ny geoteknisk undersökning kommer att göras innan byggnation.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Radon

Planområdet befinner sig i ett normalriskområde (10-50 kBq/m³). Byggnader måste därför uppföras radonskyddade.

Fornlämningar

På grund av planområdets storlek, dess läge i förhållande till närbelägna fornlämningar i Norra Mos samt de geologiska förutsättningarna gör Länsstyrelsen bedömningen att det kan finnas fornlämningar i området. En arkeologisk utredning, enligt 2 kap. 11 § kulturmiljölagen (1988:950), kommer därför göras parallellt med planprocessen.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet sparas en skogsdunge där en naturlekplats planeras. Lekplatsen blir en stadsdelslekplats med utrustning för barn i varierande åldrar och för olika aktiviteter. Lekplatsen blir en mötesplats för ett större upptagningsområde.

Området är väl försörjt med rekreationsområden med närheten till Pokerskogen och Vargavrån. Gång- och cykelvägarna som planeras enligt planförslaget ökar rekreationsmöjligheterna och tillgängligheten till Pokerskogen och Vargavrån.

Förskola

Fastigheten för förskolan möjliggör för stora ytor för lek och utevistelse. Skolgården skall tillgodose behov av bland annat lek och rörelse, vila och avkoppling, upplevelse och stimulans samt inläring och pedagogik. Många befintliga träd kan bevaras och det finns även ett stenröse och en stenmur inom fastigheten.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns befintlig bebyggelsen i form av enbostadshus men största delen av planområdet är obebyggt. Planområdet gränsar till bostadsområdena Matildelund, Loviselund och Skogstorp med enbostadshus.



Befintlig bostadsbebyggelse i Loviselund från norr

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i en till två våningar. För att få ett område med blandad karaktär och då kommunen har sett en efterfrågan så möjliggör planen förutom för friliggande villor även för rad-, par- och kedjehus samt mindre flerbostadshus. Planområdet får en varierande kvartersstruktur som har anpassats till landskapet och befintlig bebyggelse.

Småhusfastigheter beräknas bli ca 60 stycken beroende på hur många rad-, par- och kedjehus som byggs. De har en storlek på mellan ca 1000-1600 m². Det finns därutöver två fastigheter för mindre flerbostadshus, ett i norr och ett centralt i området.

Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns. Kedje- och parhus får sammanbyggas i fastighetsgräns.

Komplementbyggnader, t.ex. garage, ska placeras minst en meter från fastighetsgräns. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är fem meter.

Byggnaderna på fastigheten Kumla-Ekeby 3:17 kommer att rivas i samband med exploateringen av området. Den lada som finns på fastigheten Kumla-Ekeby 4:9 kommer att rivas för att möjliggöra för den nya bebyggelsen.

Bostadshuset, det gamla soldattorpet, på fastigheten Kumla-Ekeby 5:20 kommer att bevaras.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Norra Mos företagsområde ligger ca 300 meter från planområdet.

På fastigheten Kumla 13:95 finns ett VVS-företag med kontor och lager. Fastigheten planläggs som BH₁ för att stödja pågående användning.

Inom planområdet möjliggörs för att ha en mindre verksamhet inom mindre del av bostaden/på sin fastighet. Verksamheten får inte orsaka olägenheter för grannar eller närboende i form av buller, luftföroreningar, lukt, transporter, omfattande parkering eller liknande.

På en fastighet inom planområdet möjliggörs för mindre handelsverksamhet, BH_1 , vilket omfattar all slags köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten.

Offentlig service & kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik finns ca 900 meter från planområdet. Där finns även en bensinstation. Avståndet till Kumla centrum med butiker, restauranger m.m. är ca 3 km.

Förskola

I nära anslutning till området ligger Matildelunds förskola och ca 700 meter sydväst om planområdet Skogstorpsskolan, med förskola/förskoleklass och årskurserna 1-9, fritidsgård och sporthall.

Med tanke på framtida behov planeras en ny förskola med plats för sex avdelningar att uppföras i norra delen utav planområdet. För att ge planen en framtida flexibilitet tillåts även skolverksamhet på fastigheten. Läget har valts för att förskolan ska vara lätt att nå både med cykel och bil samtidigt som den ligger i nära anslutning till den nya bostadsbebyggelsen. Fastigheten möjliggör även för stora ytor för lek och utevistelse, där många befintliga träd kan bevaras.

Vid placeringen av byggnaden ska hänsyn tas till platsens förutsättningar med mindre höjdskillnader, befintliga träd, stenröse och stenmur. På fastigheten ligger även det gamla soldattorpet vilket ska tas hänsyn till vid utformningen av byggnaderna. Förskolan ska placeras för att avskärma från trafikbullret från Täbyvägen och den nya genomfarten.

Förskolans angöring ska ske från den nya genomfarten i norr för att minska trafik inne i området. Plats för hämtning, lämning och parkering ska också finnas i norra delen utav fastigheten.



Illustration över planområdet. Illustrationen visar ett av flera sätt att bebygga området inom ramen för planbestämmelserna. Det slutgiltiga resultatet kan bli annorlunda.

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. För förskolan innebär detta att verksamheten med tillhörande gemensamma utrymmen och utemiljö är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, eller om man till exempel har barnvagn. Även möjlighet till att parkera för personer med funktionsnedsättning ska beaktas.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av enbostadshus i en eller två våningar med träfasad. De flesta i faluröd kulör. Vissa av de befintliga fastigheterna är gamla jordbruksfastigheter med lador och komplementbyggnader. Det finns även gamla husartorp och soldattorp inom planområdet vilket visar på områdets historia.

Bebyggelsen som gränsar till området har varierande form, färg, storlek och material. Även inom planområdet eftersträvas byggnader med varierande form, färg, material och storlek.

Planbestämmelserna överensstämmer i huvudsak med de i Matildelund, Loviselund och Skogstorp.



Befintlig bebyggelse längs Husargatan

Befintlig bebyggelsen längs Husargatan ger en karaktär av en bygata vilken ska förstärkas i och med planförslaget då ny bebyggelse längs Husargatan ska placeras parallellt med gatan.

Kumla-Ekeby 5:20 "Soldattorpet"

Kulturmiljön på fastigheten Kumla-Ekeby 5:20 är kulturhistoriskt särskilt värdefullt eftersom den tydligt vittnar om den förindustriella tid då området beboddes av samhällets lägre skikt.

Bostadshuset på fastigheten Kumla-Ekeby 5:20 är byggt som en traditionell enkelstuga som troligen har höjts till att omfatta 1,5 plan. Huset tycks ligga på en svag förhöjning för att få bättre dränering av huset. På sadeltaket ligger tvåkupiga, röda vingtegel av bränd lera som liksom skorstenens tegelstenar är oglaserade. Fasaderna är täckta med en locklistpanel av trä som är struken med röd slamfärg. Snickerierna är målade med vit färg och de äldsta fönstren har liggande, glasbrytande spröjs. Den uppvuxna trädgården är med moderna mått relativt stor och innehåller flera äldre träd och buskar.

Bostadshusets utformning och skala som har beskrivits ovan, ska värnas i såväl material som yta. För att miljön ska förbli autentisk krävs att trädgårdstomten hålls fortsatt uppvuxen och underhållen samt relativt generös till ytan. Miljöns kulturhistoriska värden kan utvecklas genom att samtliga fönsterbågar återställs till att ha glasbrytande spröjs. Kompletterande uthus ska utformas med material och yta som harmonierar

med bostadshuset, och kan tillåtas ha en planform som är längre än bostadshuset men inte är djupare än detsamma.

Bostadshuset skyddas med planbestämmelsen q_1 på plankartan i enlighet med 8 kap. 13 § PBL.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås från Täbyvägen och för bostadskvarteret i söder från Loviselundsgatan.

Loviselundsgatan kommer att förlängas norrut och korsar då gång- och cykelvägen vilket innebär att säkerhetshöjande åtgärder behöver genomföras så att hastigheten sänks och gång- och cykeltrafiken har företräde. Husargatan som idag är en grusväg kommer att breddas söderut och asfalteras för att klara den ökade trafiken då det blir en huvudlänk i området. Alla lokalgator ansluter till Husargatan och för bostäderna längs i norr finns även anslutning till den nya genomfarten. Vissa av gatorna kommer att bli s.k. säckgator.

En ny vägförbindelse, genomfart, planeras i norra delen utav planområdet till Norra Mos företagsområde och riksväg 641. Genomfarten ansluts till Täbyvägen med en ny korsning. Endast del av vägen är med inom planområdet. Vägen är tänkt som ett alternativ för trafiken som ska norr och öster ut och kan på så sätt avlasta rondellen vid Vägtorget. Annars skulle exploateringen inom planområdet öka trycket på rondellen vid Vägtorget ytterligare.

Samtliga utfarter från bostadsfastigheterna ska ske mot lokalgatan. Fastigheterna som idag har utfarter mot Täbyvägen kommer att få nya utfarter mot lokalgata i öster för att öka trafiksäkerheten på Täbyvägen. En ny utfart planeras mot Täbyvägen som alternativ till Husargatan för att skapa ett bättre flöde i området.

Bilarna ska samsas med cyklister och gående på lokalgatorna vilket innebär att gatorna ska utformas för en låg hastighet.



Husargatan

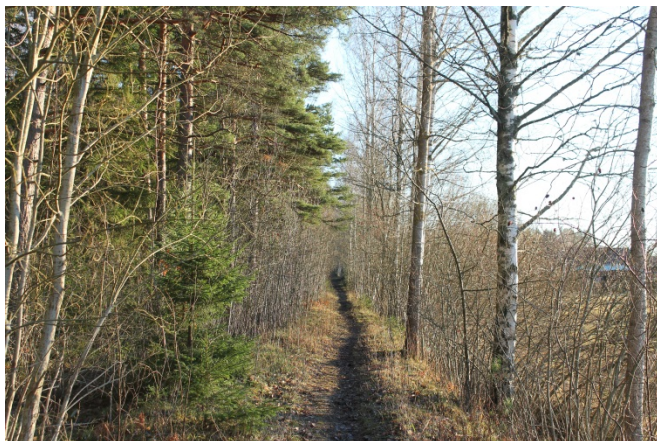
Gång-, cykel- och mopedtrafik

En gång- och cykelbana finns idag längs Täbyvägens västra sida fram till Hagabygatan. En gång- och cykelväg finns också söder om planområdet i väst- östlig riktning.

Gång- och cykelbanan längs Täbyvägen föreslås förlängas på västra sidan av vägen och kopplas ihop med ny gång- och cykelbanan längs med genomfarten mot riksväg 641 och Norra Mos företagsområde. En gång- och cykelväg föreslås också i väst-östlig riktning genom planområdet vilken knyts ihop med befintlig

gång- och cykelväg söder om Matildelunds förskola. Anslutningar till gång- och cykelvägen kommer finnas från angränsande bostadskvarter. För att främja gång- och cykeltrafiken planeras en gång- och cykelväg centralt i planområdet i nord-sydlig riktning. Det skapar en gen gång- och cykelväg som ligger i anknytning till naturområdet och kopplar ihop hela planområdet. Inom bostadskvarteren ska gående, cyklister och bilister samsas på gatorna.

Enligt översiktsplanen planeras en cykelväg i kanten av Pokerskogen som leder ut till Ekebymossen där man ska använda järnvägsbanken efter den gamla mossbanan som sträcka.



Den gamla järnvägsbanken

Trafikutredning

VAP har gjort en uppskattning av trafikalstringen i området för trafiken år 2030 på Täbyvägen och den nya genomfarten. Utredningen visar att trafiken på Täbyvägen utanför Skogstorpsskolan skulle öka med cirka 1 000 fordon per dygn jämfört med dagsläget. Om ny anslutning mot väg riksväg 641 (Carlbarksrondellen) utförs bedöms trafiken minska till cirka 1 500 ådt (något lägre än idag). Då räknar man med att hälften av resorna sker via Täbyvägen och de andra väljer den nya genomfarten.

För att minska trafikmängden bör kommunen jobba med möjligheterna att välja andra färdmedel. Se även bilaga, *Översiktlig trafikutredning*.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser finns i korsningen Husargatan-Täbyvägen som trafikeras av länsbusslinje 743 mellan Kumla och Götabro. Linjen trafikeras endast på vardagar. Vid Smedstorp och Vägtorget ca 1000 meter från planområdet finns busshållplatser för länsbussen mellan Örebro och Kumla, linje 701. Lokaltrafiken har en busshållplats vid Skogstorpsskolan.

Parkering

Parkering för boende, besökare och personal ska anläggas inom kvartersmark. För att det ska vara möjligt att parkera framför garage eller carport så ska byggnaden placeras minst sex meter från gatan.

Risker och störningar

Trafikbuller

Vid nybyggnation av bostäder ska hänsyn tas till riktvärdena för buller som fastslogs av riksdagen i samband med infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Mål och riktvärden för trafikbuller

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Huvudregeln för bostäder är att 55 dBA ekvivalentnivå från vägtrafik ska klaras utanför fasad. Byggnadens fasad ska dämpa buller så att ljudnivån innanför fasad inte överstiger 30 dBA ekvivalentnivå eller 45 dBA maximalnivå. Varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller uteplats i anslutning till bostaden med en ljudnivå på högst 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

Med en trafiksimulering som underlag, se bilaga, har ungefärliga bullernivåer beräknats fram. Beräkningen visar att med en hastighet på 40 km/h och ett trafikflöde på 1 100 ådt (årsdygnstrafik) utsätts området för ekvivalenta bullernivåer över riktvärdet utomhus längs Täbyvägen och för maximalnivåer över riktvärdet för balkong och uteplats längs Täbyvägen och den nya genomfarten.

Riktvärdet för ekvivalenta ljudnivån utomhus, 55 dBA, klaras sju meter från vägmitt. För att skapa ett avstånd till Täbyvägen och på så sätt klara den ekvivalenta ljudnivån markeras marken närmast väg som korsmark; marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader.

Beräkningarna visar att för att klara riktvärdet för maximalnivån 70 dBA på uteplats bör denna placeras minst 37 meter från väg mitt, se illustration på nästa sida. För att säkerställa att varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats i anslutning till bostaden där den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA har en generell planbestämmelse införts. Samtidigt är det möjligt att med åtgärder som att placera uteplatsen på tyst sida av bostadsbyggnad och skärma av med plank eller byggnad att åstadkomma en uteplats där den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA på närmare avstånd än 37 meter.

Förskola

När det gäller trafikbuller på skolgård finns det inga myndighetskrav. Oenighet gällande utomhusbuller råder mellan alla inblandade myndigheter och ett regeringsuppdrag pågår för att försöka samordna riktvärdena. Vägledning kan dock hämtas från Naturvårdsverkets riktvärden med 55 dBA ekvivalent nivå utomhus. Naturvårdsverkets anser också att det är eftersträvensvärt att inte överskrida 70 dBA maximal nivå på skolgårdar.

Naturvårdsverket föreslog 1991 följande riktvärden för buller från vägtrafik		
Lokaltyp eller områdestyp	Ekvivalent ljudnivå i dBA för dygn	Maximal ljudnivå i dBA
Utomhus		
Vid permanentbostäder, vårdlokaler och undervisningslokaler	55 ¹⁾	–
Rekreatiomsområden i tätbebyggelse	55 ¹⁾	–
Vid arbetslokaler	65 ¹⁾	–

1) Riktvärdena gäller för frifältsvärde utanför fönster eller fasad eller för värden som har korrigerats till frifältsvärden. Värdena gäller även för uteplatser, lekplatser och balkonger vid permanentbostäder och undervisningslokaler.

Riktvärdet för ekvivalenta ljudnivån utomhus (vid fasad), 55 dBA, klaras sju meter från vägmitt. För att skapa ett avstånd till Täbyvägen och på så sätt klara den ekvivalenta ljudnivån för förskolan markeras marken närmast väg som korsmark; marken får med undantag av uthus och garage inte förses med byggnader.

Naturvårdsverkets rekommendation på 70 dBA maximal ljudnivå på skolgårdar överskrider på del av fastigheten för förskolan, se illustration på nästa sida. För att skapa en bra utemiljö för barnen kan skolbyggnaderna placeras så att de skapar en avskärmning mot Täbyvägen och den nya genomfarten, och på så sätt skapas ytor där barnen kan vistas och leka på som klarar maximal ljudnivå på 70 dBA.



Illustration över trafikbullernivåerna inom planområdet. Linjerna visar gränsen för var riktvärdena klaras.

Pumpstation

Enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" är riktvärdet för skyddsavstånd till pumpstationer som betjänar > 25 personer 50 meter. Avsikten med skyddsavståndet är att undvika lukt, spridning av bakterier och eventuellt buller.

För den planerade bebyggelsen klaras inte rekommendationerna om 50 meters skyddsavstånd mellan bostadsbebyggelsen och pumpstationen. Av landskapsbildskäl, med tanke på tillgänglighet till anläggningen och då läget möjliggör för självfall för ledningarna bedöms det angeläget att placera anläggningen i anslutning till övrig bebyggelse. Genom tekniska åtgärder kan störningar från pumpstationen i form av lukt, buller och spridning av bakterier minskas och på så sätt kan skyddsavståndet kortas. Pumpstationen ska därför utföras väl bullerisolerad och biologiskt filter (kompostfilter) eller liknande ska sättas in för att minimera risken för luktspridning. Kommunen har pumpstationer där avståndet mellan pumpstation och närmaste bostadsbebyggelse endast är 15 meter och där har man aldrig fått in några klagomål från närboende. Kommunen gör därför bedömningen att det är möjligt att ha ett mindre skyddsavstånd än 50 meter. För att bebyggelse inte skall uppföras för nära pumpstation regleras det genom att marken inom 15 meter från pumpstationen markeras som prickmark; byggnad får inte uppföras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En utbyggnad av det kommunala nätet kommer att ske inom planområdet. All föreslagen ny bebyggelse ska därefter anslutas till det kommunala VA-nätet. Befintlig bebyggelse erbjuds att anslutas till det kommunala VA-nätet.

En pumpstation för spillvattnet behöver byggas i området vilken placeras i norra delen utav planområdet i anslutning till den nya genomfarten, E₁.

Brandvattenförsörjning

I och med exploateringen behöver brandvattenförsörjningen utökas och anpassas till ny plan i enlighet med gällande VAV-P76 och P83. Det innebär att avståndet mellan brandposter bör understiga 400 meter. Vattenflödet i respektive brandpost bör minst uppgå till 600 liter/min. I anslutning till förskolan bör en brandpost med ett högre vattenflöde, minst 900 liter/min, placeras.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Den norra delen av planområdet avvattnas idag via öppna diken och trummor som leder dagvattnet vidare norrut till dike som mynnar i Täljeån. De befintliga diken och trummorna är eftersatta och har låg kapacitet. Under jordmånen består marken av en tät lera som inte medger någon infiltration, detta i kombination med den låga kapaciteten på avledning i diken innebär att under perioder med mycket nederbörd blir marken vattensjuk i ytan.

En liten del i sydvästra delen av planområdet avvattnas idag via en befintlig dagvattenanläggning som anlagts nyligen mot befintliga kommunala dagvattenledningar i anslutning till Önskeholmsgatan.

Den sydöstra delen av planområdet avvattnas idag mot ett stort dike som leder via Norra Mos till Kumlaån.

En dagvattenutredning har gjort parallellt med planarbetet, se bilaga *PM dagvatten*. I PM:et föreslås att; *Dagvattnet inom planområdet avleds till utjämningsmagasin i område för gata och GC-väg i planområdets norra del. Anordning för reglering, regleringsbrunn, installeras där för att inte överbelasta diket vid Norra Mos dit dagvattnet leds efter regleringen. Ett visst flöde avleds till den befintliga dagvattenledningen i åkrarna norr om planområdet för att inte orsaka problem i den ledningen på grund av förändrade flöden inom den exploaterade marken.*

Dagvattenhanteringen i den sydvästra delen får vara kvar i sin nuvarande utformning med viss anpassning till ett något ökat flöde från det nya planområdet. Det sydvästra systemet föreslås kopplas ihop med det norra systemet i högpunkt mellan de två systemen.

I den sydöstra delen kulverteras den del av det öppna diket som kommer att hamna i den i planen föreslagna gatan. Diket måste till viss del även grävas om för att anpassas till den nya planen.

Regnvatten från tak ska ledas över gräsytor innan det får anslutas till det kommunala ledningsnätet för vidare transport till utjämningsmagasin. Mellan tomters baksidor anläggs dagvattenbrunnar med kupolsil och sandfång med avledning i täta ledningar till dagvattenledningar i gatan. Regnvatten från uppfarter får ledas ut på gatan till det kommunala ledningsnätet för vidare transport till utjämningsmagasin. Utjämningsmagasinet anläggs längs gatan i väst-östlig riktning och utformas som en långsträckt översvämningsyta som är torr när det är låga flöden i dagvattensystemet. Vid extremflöden förutsätts bräddning ut över åkrar norr om planområdet.

Regleringsbrunnen innehåller en flödesreglering $q_{max}=82$ l/s, en fördjupad botten som slamvolym samt en bypass som tillåter vatten att brädda förbi flödesregleringen när magasinet är fullt. Från flödesregleringen leds dagvattnet i slutna markförlagda ledningar till utloppet i öppet dike.

Värme

Fjärrvärme är idag framdraget till Matildelunds förskola. Beroende på områdets utveckling finns olika alternativa uppvärmningsformer, vilka, får bestämmas i dialog med energileverantörer och byggherrar eller i samband med tomtförsäljningsavtal. Det finns inga tankar på att bygga ut fjärrvärmenätet i dagsläget.

El, tele, bredband m m

Anslutning kommer att ske till befintliga nät.

För att säkerställa eldistributionen i området möjliggörs för en nätstation centralt i området, E₂. Nätstationen ska kunna nås med bil och brandskyddsavståndet från nätstation till brännbar byggnad eller brännbart upplag ska uppgå till minst fem meter.

Stadsnät i Örebro-Kumla har bredband framdraget längs Täbyvägen, Hallblommagatan och Gelinelundsgatan.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens Avfallsplan och Renhållningsordning. Avfall tas om hand på respektive fastighet. Närmaste återvinningsstation finns vid Gamla vägen, öster om vägtorget.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Tidplan (preliminär)

	2014
• Miljö- och byggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet och att skicka förslaget på samråd	30 jan
• Samråd	Dec-Jan 2015
• Samhällsbyggnadsnämndens beslut om granskning	April
• Granskning	2015 April- Maj
• Samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen	Juni
• Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	Juli

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

Huvudmannaskap & ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Miljö- och byggnadsförvaltningen upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Kommunen säljer avstyckade fastigheter. Markägaren ansvarar för genomförande av planen inom kvartersmark med ansökan om bygglov och bygganmälan, uppförande av bebyggelsen, och iordningställande av tomtmark.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter

Samfällighet

Kumla-Ekeby S:1

Husargatan och delar av Täbyvägen ingår i samfälligheten Kumla S:1. Enligt överenskommelse är kommunen väghållare för Husargatan och Trafikverket för Täbyvägen. I och med detaljplanen blir Husargatan lokalgata; allmän platsmark, vilket gör att samhälligheten inte behövs. En fastighetsreglering måste därför göras där Kumla kommun löser in samfälligheten.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns två stycken markavvattningsföretag. Då befintliga diken kommer att kulverteras eller omläggas på flera ställen ska markavvattningsföretagen omprövas under planprocessen.

Arrende

De arrendeavtal som har funnits inom planområdet har sagts upp.

Servitut

Kumla Ekeby 2:10

Vattentäkt Förmån

Kumla-Ekeby 2:7

Vattentäkt Belastar

Nyttjanderätt

Det nyttjanderätter som finns för nyttjande av kommunens fastigheter inom planområdet kommer att sägas upp.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

Kumla-Ekeby 1:10

Fastigheten har inte tidigare planlagts. Fastigheten planläggs för bostadsändamål, B_1 , *Lokalgata* samt *Huvudgata*. Fastigheten kommer att avstyckas. Stenmur inom fastigheten ska bevaras.

Kumla-Ekeby 2:7

Fastigheten har inte tidigare planlagts. Fastigheten planläggs för bostadsändamål, B_1 . Fastigheten ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Kumla-Ekeby 2:10

Fastigheten har inte tidigare planlagts. Fastigheten planläggs för bostadsändamål, B_1 . Fastigheten ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Kumla-Ekeby 3:17

Fastigheten har inte tidigare planlagts. Befintliga byggnader på fastigheten kommer att rivas. Fastigheten planläggs för bostadsändamål, B , teknisk anläggning, E , huvudgata, gång-, cykel, och mopedväg, *GCM-väg*, samt bostäder, B_1 . Stenmur och stenröse inom fastigheten ska bevaras om möjligt. Fastigheten kommer att avstyckas.

Kumla-Ekeby 5:20

Fastigheten har inte tidigare planlagts. Fastigheten planläggs för skola och bostäder, SB , *Lokalgata* och *Huvudgata*. Befintligt bostadshus på fastigheten ska bevaras då det är ett gammalt soldattorp med kulturhistoriska värden och skyddas med planbestämmelsen q_1 . Björkallén på fastigheten skyddas genom $n1$. Träden får inte fällas annat än av säkerhetsmässiga eller biologiska skäl och då med medgivande från kommunen. Åkerholme, stenrösen och stenmurar inom fastigheten ska bevaras om möjligt.

Kumla 13:26

Fastigheten har tidigare planlagts. Fastigheten planläggs för bostadsändamål, B och B_1 , bostadsändamål och handel, BH , *Lokalgata* samt *Natur*. En gång- och cykelväg, *GCM-väg*, möjliggörs också genom

planförslaget. Område för teknisk anläggning, E_1 och E_2 , är planlagt inom fastigheten. Enligt gällande detaljplan finns en bestämmelse om att taken vara tegelröda vilken tas bort. En annan skillnad från gällande detaljplan är att det inte finns någon bestämmelse om att husen ska placeras i förgårdslinje. Planförslaget möjliggör inte bara för friliggande hus vilket det finns en bestämmelse om i gällande detaljplan. Fastigheten kommer att avstyckas och fastighetsgränsen mellan Kumla 13:26 och 13:27 kommer att justeras. Nyttjanderättsavtal för nyttjande av del av fastigheten sägs upp för Kumla 13:28. Kumla kommun säger upp avtalet.

Kumla-Ekeby 4:9

Fastigheten har inte tidigare planlagts. Fastigheten planläggs för bostadsändamål, B , gång-, cykel, och mopedväg, *GCM-väg*, och *Lokalgata*. Fastigheten kommer att avstyckas. På fastigheten finns idag en lada vilken kommer att rivas. Detta innebär en kostnad för fastighetsägaren.

Kumla 13:27

Fastigheten har tidigare planlagts. Planförslaget innebär ingen förändrad användning för fastigheten. Bestämmelser om placering, utformning och utförande kommer att ändras gentemot gällande detaljplan. Enligt gällande detaljplan finns en bestämmelse om att taken vara tegelröda vilken tas bort. Körbar förbindelse får inte anordnas mot Täbyvägen eller Husargatan. Fastighetsgräns mot Täbyvägen och Husargatan kommer att justeras.

Kumla 13:28

Fastigheten har tidigare planlagts. Planförslaget innebär ingen förändrad användning för fastigheten. Bestämmelser om placering, utformning och utförande kommer att ändras gentemot gällande detaljplan. Enligt gällande detaljplan finns en bestämmelse om att taken vara tegelröda vilken tas bort. Fastighetsgräns mot lokalgata kommer att justeras. Nyttjanderättsavtal för nyttjande av del av fastigheten Kumla 13:26 sägs upp.

Kumla 13:29

Fastigheten har tidigare planlagts. Planförslaget innebär ingen förändrad användning för fastigheten. Bestämmelser om placering, utformning och utförande kommer att ändras gentemot gällande detaljplan. Enligt gällande detaljplan finns en bestämmelse om att taken vara tegelröda vilken tas bort. Körbar förbindelse får inte anordnas mot Täbyvägen. Fastighetsgräns mot lokalgata kommer att justeras.

Kumla 13:32

Fastigheten har tidigare planlagts. Planförslaget innebär ingen förändrad användning för fastigheten. Bestämmelser om placering, utformning och utförande kommer att ändras gentemot gällande detaljplan. Enligt gällande detaljplan finns en bestämmelse om att taken vara tegelröda vilken tas bort. Körbar förbindelse får inte anordnas mot Täbyvägen. Fastighetsgräns mot lokalgata kommer att justeras.

Kumla 13:66

Fastigheten har inte tidigare planlagts. Fastigheten planläggs för bostadsändamål, B_1 , och lokalgata. Fastigheten kommer att avstyckas och/eller sammanläggas.

Kumla 13:67

Fastigheten har inte tidigare planlagts. Fastigheten planläggs för bostadsändamål, B_1 . Fastigheten ska anslutas till det kommunala VA-nätet enligt avtal.

Kumla 13:68

Fastigheten har inte tidigare planlagts. Fastigheten planläggs för bostadsändamål, B_1 . Fastigheten ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Kumla 13:69

Fastigheten har inte tidigare planlagts. Fastigheten planläggs för bostadsändamål, B_1 . Fastigheten ska anslutas till det kommunala VA-nätet enligt avtal.

Kumla 13:70

Fastigheten har inte tidigare planlagts. Fastigheten planläggs för bostadsändamål, B_1 , och lokalgata. Fastigheten kommer att avstyckas och/eller sammanläggas.

Kumla 13:77

Fastigheten har inte tidigare planlagts. Fastigheten planläggs för bostadsändamål och lokalgata. En gång- och cykelväg möjliggörs också genom planförslaget. Fastigheten kommer att avstyckas. Stenröse inom fastigheten ska bevaras.

Kumla 13:89

Del av fastigheten planläggs för *Natur*.

Kumla 13:93

Fastigheten har tidigare planlagts. Fastigheten planläggs för bostadsändamål, B_1 . Bestämmelser om placering, utformning och utförande kommer att ändras gentemot gällande detaljplan. Fastighetsgräns i öster mot Kumla-Ekeby 13:26 justeras. Fastigheten kommer inte längre att få nyttja sin utfart mot Täbyvägen utan utfart ska anordnas till ny lokalgata.

Kumla 13:95

Fastigheten har inte tidigare planlagts. Fastigheten planläggs för bostadsändamål och handel, hantverk och service, BH_1 . Fastigheten ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Kumla 13:119

Fastigheten har inte tidigare planlagts. Fastigheten planläggs för bostadsändamål, B_1 , *Natur* och *Lokalgata*. Fastigheten kommer att avstyckas.

Kumla 13:120

Fastigheten har inte tidigare planlagts. Fastigheten planläggs för bostadsändamål, B_1 , och *Lokalgata*. Fastigheten kommer att avstyckas. Nyttjanderättsavtal av fastigheten för fastigheten Brunkremlan 3 sägs upp.

Norra Mos 1:2

Del av fastigheten planläggs för *Natur*.

Fastigheter utom planområdet:

Den nya genomfarten till Norra Mos företagsområde och riksväg 641 samt den nya bebyggelsen leder till mer trafik på Täbyvägen.

Fårtickan 1-3 och Kantarellen 7-11

Det nya kvarteret i söder kommer att anslutas till Loviselundsgatan vilket kommer att leda till mer trafik på gatan.

Ekonomiska frågor

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan och anslutning till VA-nätet.

Kommunen ansvarar för att iordningställande samt drift och underhåll av alla anläggningar inom allmän platsmark. Respektive exploatör bekostar byggnation på kvartersmark. På fastigheten Kumla-Ekeby 4:9 finns en lada som kommer rivas för att kunna genomföra planförslaget. Det blir en kostnad för fastighetsägaren; Kumla kommun.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör.

Tekniska frågor

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Befintlig bebyggelse erbjuds att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Beroende på områdets utveckling finns olika alternativa uppvärmningsformer, vilka, får bestämmas i dialog med energileverantörer och byggherrar eller i samband med tomtförsäljningsavtal.

För hantering och åtgärder för dagvatten se *Lokalt omhändertagande av dagvatten*.

Byggnader måste uppföras radonsäkert.

Kommunen beställer kompletterande grund- och radonundersökningar.

För spillvattnet anläggs en pumpstation inom planområdet. Pumpstationen måste utföras väl bullerisolerad och med någon form av luktreduktion, till exempel kolfilterrening.

En nätstation ska anläggas inom planområdet för att säkerställa eldistributionen inom området.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 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 tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen genom Klara Ågren, Alexander Dufva och Catharina Ludvigsson i samarbete med bland annat Bertil Ringqvist, Ewa Dalin, Edit Ugrai, och Rasmus Axelsson, antikvarie.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Klara Ågren
Planeringsarkitekt

Alexander Dufva
Planchef

Detaljplanen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden i Kumla kommun den 4 juni 2015 och vann **laga kraft den 30 juni 2015**.

Klara Ågren
Planeringsarkitekt

