

KUMLA KOMMUN

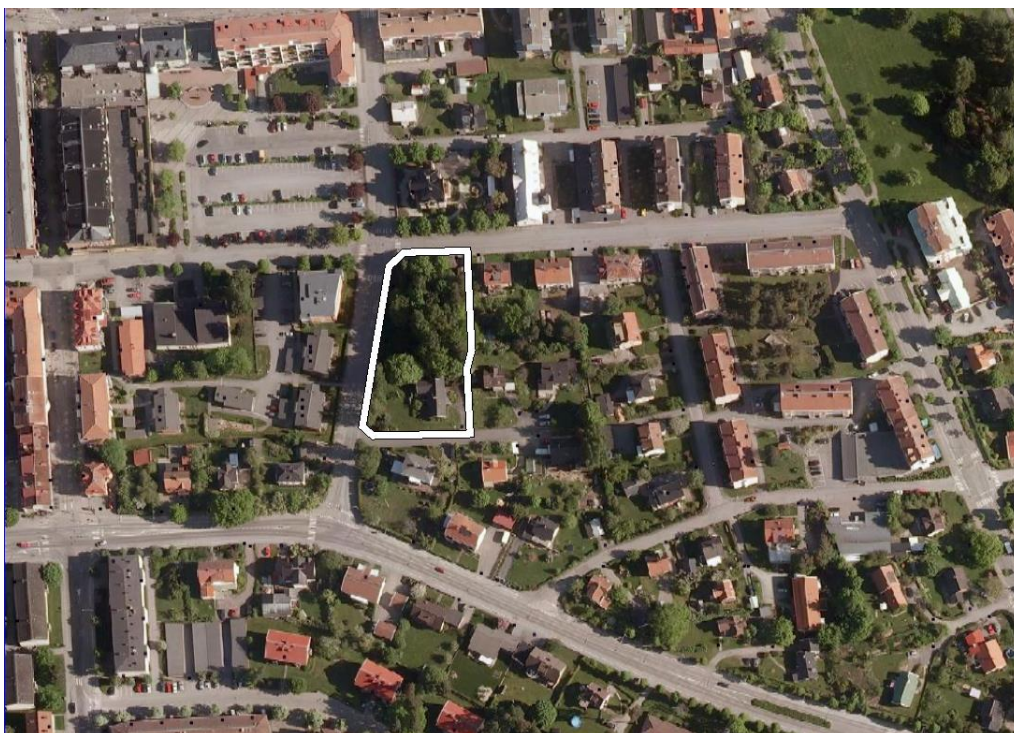
2014-02-14

Dr: MBN 2010/1307

ANTAGANDE

Detaljplan för

**Kv HOVSLAGAREN del av,
Götgatan, Sveavägen
Kumla, Kumla kommun, Örebro län**



Ortofoto över Kv Hovslagaren m fl.

Samråd:	2013-06-12 – 2013-07-10
Granskning:	2013-12-30 – 2014-01-27
Antagen av MBN:	23 mars 2014
Laga kraft:	19 september 2014



KUMLA KOMMUN
MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

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 enligt Plan- och bygglagen (2010:900) och 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 1:500
- illustration i skala 1:500
- fastighetsförteckning
- behovsbedömning (genomfördes inför samrådet)
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- trafikbullerutredning

Handläggare

Johannes Ludvigsson
019-58 82 04
johannes.ludvigsson@kumla.se
Miljö- och byggnadsförvaltningen
692 80 Kumla

PLANBESKRIVNING

Planens syfte, och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa möjlighet till fler lägenheter i centrala Kumla genom nybyggnation av ett eller flera flerbostadshus i Kv Hovslagaren. Området är i nuvarande plan avsatt som parkmark samt bostad.

Plandata

Läge

Planområdet (Hovslagaren 25, 37,38, del av 39 samt del av Kumla 11:1) ligger i Kumla centrum och gränsar i norr mot Sveavägen, i väster mot Götgatan, i söder mot Tallbogatan och i öster mot fastigheterna Hovslagaren 4 och 27 som båda är bebyggda med bostadshus.



Planområdets läge

Areal

Planområdet har en areal på ca 3300 m².

Markägförhållanden

Kumla kommun äger den berörda marken samt Hovslagaren 27 och 28. Intilliggande bostadsfastigheter är i enskild ägo. På fastigheten Hovslagaren 39 finns en transformatorstation som ska finnas kvar.

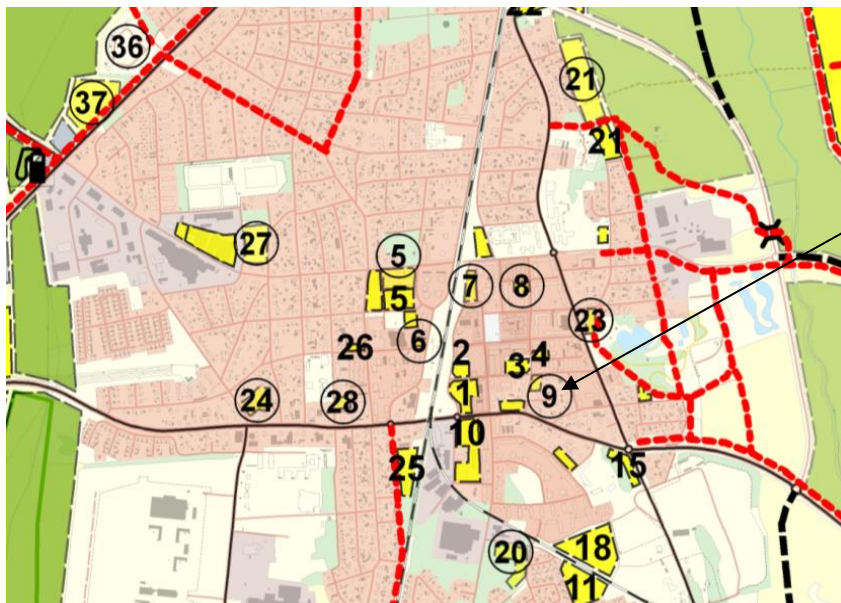
Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

Översiktliga planer

Kumla kommuns Översiktsplan "Kumla 25 000", antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, redovisar att kvarteret Hovslagaren kan bebyggas med 20 lägenheter i flerbostadshus. Detta avser parkmarken i gällande detaljplan. Kommunen har därefter köpt in fastigheten (Hovslagaren 25) söder om parkmarken. Detta ger en möjlighet att utöka planområdet och skapa fler bostäder. Förtätning av centrala Kumla är något som förespråkas i Översiktsplanen.

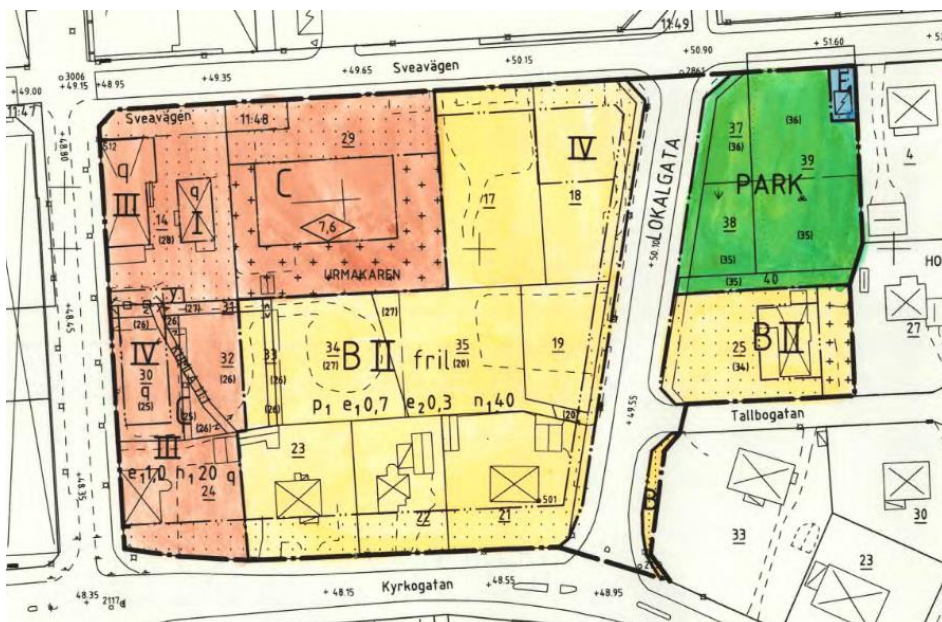


Nummer 9 visar parkmarken i Kv Hovslagaren och i Översiktsplanen redovisas att flerbostadshus med ca 20 lägenheter ska byggas där.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- 1881-P29 Laga kraft 2002-11-26



Gällande detaljplan 1881-P29

Planen redovisar parkmark på Hovslagaren 37, 38 och 39. På Hovslagaren 39 anges även E, teknisk anläggning, för en mindre del av fastigheten. Hovslagaren 25 har beteckningen bostad. För kvarteret Urmakaren väster om Götgatan, mot gatan, redovisas bostadsändamål i fyra respektive två våningar.

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner:

- 1881K-471 Laga kraft 1946-01-25

1881K-471 är en stadsplan som gränsar till planområdets östra sida och redovisar bostadsbebyggelse i två våningar för närliggande delar av kvarteret Hovslagaren. Bostäderna är friliggande bostadshus med prickmark (mark som inte får bebyggas) 6 meter, mot Sveavägen.

- 1881K-1784 Laga kraft 1966-04-22

Planen är en rest som innefattar en bit av Götgatan och Sveavägen.

Kommunala program

Bevarandeprogram

Några kulturhistoriska intressen eller dylikt finns ej redovisade i Kumla kommuns bevarandeprogram eller på fornlämningskartan när det gäller planområdet. Norr om planområdet och Sveavägen ligger fastigheten Plåtslagaren 1, "Burenska villan", och för denna fastighet gäller detaljplan P 76. Byggnaden är byggd i tre våningar med förhöjd källare, q-märkt (kulturhistoriskt värdefull miljö). Planen medger både bostadsändamål (fem lägenheter) och centrumändamål.

Miljöprogram

I Miljöprogram 2012-2016, antaget den 21 maj 2012 av kommunfullmäktige, står skrivet att det är viktigt att Kumla kommun utvecklas hållbart, d v s 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

Kumla kommuns Klimatprogram, antagen av kommunfullmäktige den 16 maj 2011, och redovisar hur kommunen ska verka för ett klimatsmart samhälle. I detta ingår att hjälpa innevånarna i kommunen med energi- och klimat rådgivning för att minska utsläpp av bland annat växthusgas.

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. I centrala Kumla kan det vara svårt att nå en lokalpark inom 200 meter medan en stadspark inom 500 meter är lättare. Kv Hovslagaren ligger ca 200 meter från Djupadalsparken som, enligt poängskalan som finns i Grönplan, bedöms vara en park med mycket hög kvalitet.

Planområdet är i gällande detaljplan markerat som park men är ingen ordnad park med bänkar, lekplats etc. Det är en grönyta med träd som med dess läge i en korsning inte är inbjudande att vistas i.

Plan- bygg- och bostadsprogram

Planprojektet finns 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 översiktsplan. Där emot har en förstudie genomförts av Förvaltningschef Christina Gustavsson som används som underlag vid framtagandet av detaljplaneförslaget.

Kommunala beslut i övrigt

I det av kommunfullmäktige antagna handlingsprogrammet för centrum (antaget 1988) betonas vikten av att satsa på bostäder i centrum för att få ett levande centrum. Kv Hovslagaren 37,38 och 39 är angivna som reservyta för allmänt ändamål.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutande den 16 mars 2011 att Miljö- och byggnadskontoret får i uppdrag att upprätta ett detaljplaneförslag.

Då planområdet har utökats togs ett nytt beslut av Miljö- och byggnadsnämnden den 25 april 2013 om att ett detaljplaneförslag ska upprättas och skickas på samråd.

Behovsbedömning

Miljöaspekter

Behovsbedömningen visar att detaljplanläggningen och exploateringen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap 11§. Den mest påtagliga miljökonsekvensen är att en grönyta ersätts av bebyggelse samt trafikbuller från närliggande gator.

Sociala aspekter

En bedömning av de sociala aspekterna har gjorts och genomförandet av planen medför nära till handel och service och ett centralt boende. En grönyta tas bort, vilket i sig kan upplevas negativt, men i nuvarande utformning är det inte en inbjudande plats. En bebyggelse medför mer liv och rörelse i området och tillför centrum aktivitet och underlag till handel.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Planområdet består av en villatomt, grönyta med träd samt en transformatorstation. Intilliggande fastigheter är villatomter och flerbostadshus samt en stor parkeringsplats.

Geoteknisk undersökning

Någon speciell geoteknisk undersökning är inte gjord för planområdet. Enligt uppgift från SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) är den huvudsakliga jordarten sand. I Kv Urmakaren, på andra sidan Götgatan, gjordes en undersökning 2003 av WPS Samhällsbyggnad. Där är den naturligt lagrade jorden består av torrskorpelera med inslag av sand och grus ned till ca 2 meter under markytan. Sedan följer lösare lera som dock innehåller inslag och skikt av silt, sand och grus. Lera vilar på 3 – 3.5 meter djup under markytan på sand med medelhög – mycket hög relativ fasthet. Förhållandena för planområdet uppskattas innehålla mer sandjordarter.

Undersökningen visar också att kontakt med sten, blocket eller berg sker djupare ner ju närmare åsen borrningen inträffat.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Däremot har det drygt 150 meter nordväst om planområdet funnits en kemtvätt. Den avvecklades 1966 men använde trikloretylen som tvättvätska vilket är ett klorerat lösningsmedel som är skadligt både för människan och för miljön. Teoretiskt så skulle det kunna ha spridit sig till kv Hovslagaren, enligt Länsstyrelsen.

I samband med om- och nybyggande i direkt anslutning till kv Guldsmeden 14 har det inte påvisats några föroreningar eller noterats några misstankar om föroreningar. Sannolikheten för att problem ska uppstå drygt 150 meter från den aktuella platsen är inte heller särskilt hög. Den aktuella bygghyllen ligger högre upp på åsen, ca +51 meter vid Hovslagaren och ca +49,5 meter där kemtvätten låg, och åsens markskikt faller från Kungsvägen (på åsen) mot Köpmangatan (ca 400 meter väster om åsen). Jordarterna som finns vid planområdet är sand, enligt SGU, vilket innebär att något eventuellt utsläpp av trikloretylen har sjunkit mycket djupt och då inte utgör någon risk. En geoteknisk undersökning som genomfördes 1989 av AB Jacobsson & Widmark, för en stor del av kvarteret Guldsmeden, visar att spår av lera på vissa platser i kvarteret. I tät lera skulle trikloretylen förflytta sig i lerlagrets riktning, men då det i kvarteret Hovslagaren inte finns spår av lera blir detta omöjligt. Ju närmare Kumlaåsen desto mer sand och mindre lera.

Samma geotekniska undersökning visar också att grundvattnet finns på en nivå på ca 7,5 meter närmast Kv Hovslagaren.

I en geoteknisk undersökning som gjorde 2003 av WSP för delar av kvarteret Urmakaren har provborrningar ner till sex meter genomförts. Då har inte grundvattnet påträffats. I och med att det blir mer sand i marken närmare Kumlaåsen hittas grundvattnet rimligtvis djupare ner i kv Hovslagaren.

Dessa faktorer visar att sannolikheten att marken i kvarteret Hovslagaren skulle vara förorenad med trikloretylen är ytterst liten. Frågan har även tagits upp med miljöchef Peter Eriksson som också finner det osannolikt att marken skulle kunna vara förorenad med trikloretylen. Om det skulle ha förekommit ett utsläpp som skulle ha förorenat kv Hovslagaren borde föroreningen ha sjunkit så djup, på grund av markförhållandena, att det inte kan utgöra några risker för människors hälsa och säkerhet. Något utsläpp har aldrig dokumenterats eller noterats.

Radon

Planområdet befinner sig i ett normalriskområde (10-50 kBq/m³). En radonundersökning kommer genomföras och byggnation ska genomföras radon skyddat baserat på resultat från radonundersökningen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt 2 kap. 10 § kulturminneslagen.

Friytor

Lek och rekreationsytorna är begränsade i centrala Kumla. En viss grönyta kommer att finnas inom planområdet. En planbestämmelse där det framgår att minst 40 m²/100m² våningsyta bostäder ska vara lämpad för utevistelse finns på plankartan. Närmsta rekreationsområde är Djupadalsparken och Kumla Sjöpark. En ny lekplats är planerad i anslutning till tallungen vid Djupadalsparken och en mindre lekplats för yngre barn finns öster om Kumlasjön. En närlekplats inom planområdet föreslås för dem som kommer att bo inom fastigheten.

Bebyggelseområden

Bostäder

Det aktuella planområdet är tänkt för bostadsändamål. Närområdet har ett blandat utbud av bostäder. Väster om Götgatan finns flerbostadshus i två respektive fyra våningar. Norr om Sveavägen finns "Burenska villan" med sin speciella karaktär och utformning. I söder och öster är det mer villakarakter på bebyggelsen.



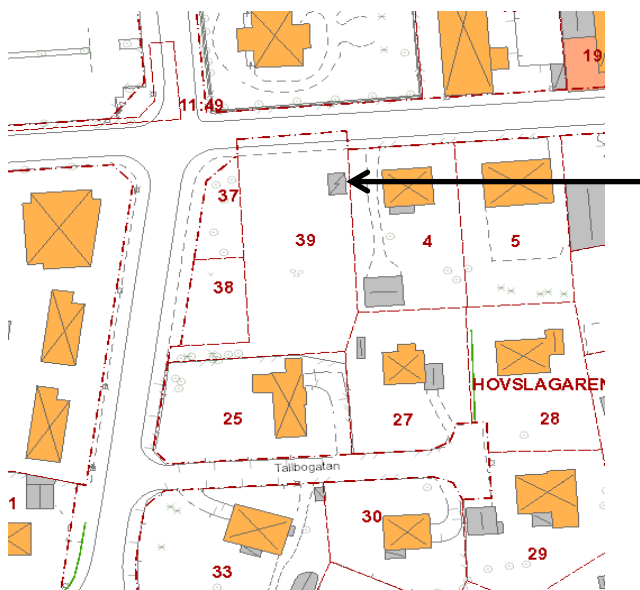
Illustrationsskiss White arkitekter

Inom planområdet kommer en byggnadshöjd på max fem våningar att tillåtas. En planbestämmelse på plankartan begränsar den femte våningen till 20 % av den del av byggrätten som tillåter fyra våningar. Den/de nya byggnaderna måste i skala och utformning anpassas till den omgivande bebyggelsen och särskild hänsyn bör tas till den kulturhistoriskt intressanta "Burenska villan" (Plåtslagaren 1) i kvarteret norr om planområdet.

Ett förslag har tagits fram av arkitektfirman White där det finns tre byggnader varav de två mot Götgatan delvis kan bli fem våningar medan det mot Tallbogatan är tre våningar. Vind får inte inredas.

Den nedersta våningen används i huvudsak till bostadskomplement och övergår på gårdssidan till ett "grönt" parkeringshus.

I förslaget förses byggnaderna med en yttre glasad och bullerdämpande fasad mot Götgatan och Tallbogatan. Det bidrar till en tystare uteplats på balkongerna. Vidare bör möjligheten till entréer mot gatan beaktas för att få mer rörelse och ett tryggare gaturum. Uteplatser vid markplan kan skapas utmed Götgatan för att öka möjligheten till att vistas ute. På förgårdsmarken kan uteplatser anläggas i väster- och söderläge för att ytterligare öka aktiviteten mot gaturummet. I fastighetsgränsen mot gatan kan med fördel anläggas låga murar och smidesstaket för att markera övergången från gata till kvartersmark.



Teknisk anläggning

På fastighet Hovslagaren 39 finns idag en nätstation. I gällande detaljplan, P 29, finns ett E-område runt transformatorstationen och den kommer att ligga kvar som ett E-område i planförslaget. (se plankartan). Nätstationen nås från Sveavägen. Ett brandskyddsavstånd på minst 5 meter ska finnas mellan nätstationen och närmsta brännbar byggnad eller upplag.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Planområdet är placerat centralt i Kumla där arbetstillfällen, främst i form av handel och service, finns. Friliggande mindre flerfamiljshus samt villaområdet som finns i kv Hovslagaren, "Burenska villan" och den nyare bebyggelsen i kv Urmakaren.

Offentlig service och kommersiell service

Det är nära till offentlig service på grund av planområdets centrala läge. Vårdcentral och folk- tandvård finns på Norra Kungsvägen ca 750 meter norr om planområdet. Två apotek finns inom 200 meter medan posten finns ca 350 meter sydväst om planområdet. Familjens hus, med bland annat mödravård och öppen förskola finns i samma fastighets som posten. Bibliotek och Folkets Hus är placerat på andra sidan järnvägen och dit är det ca 700 meter.

Ca 200 meter från planområdet finns Kumla torg som kan erbjuda handel, restauranger och annan service. Kumla resecentrum är belägen inom 400 meter och närmst busshållplats finns på Sveavägen och trafikeras av Kumlas servicelinje. Vid Kyrkogatan finns en hållplats för bland annat busslinje 701 som trafikerar sträckan Hallsberg – Örebro via Kumla.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen. Detta innebär att bostaden med tillhörande gemensamma utrymmen är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Likaså ska marken som inte blir bebyggd utformas så att personer med funktionsnedsättning kan vistas där.

Byggnadskultur och gestaltning

Stadsplan från 1946-01-25 (K471) redovisar bostadsbebyggelse i två våningar för närliggande delar av kvarteret Hovslagaren. Bostäderna är friliggande bostadshus med prickmark, 6 meter, mot gata (Sveavägen).

Norr om planområdet och Sveavägen ligger "Burenska villan". För denna fastighet gäller detaljplan Plåtslagaren 1 (P76), laga kraft 2008-03-04. Byggnaden är byggd i tre våningar med förhöjd källare, q-märkt (kulturhistoriskt värdefull miljö) och har tidigare använts som restaurang. Planen medger både bostadsändamål (fem lägenheter) och centrumändamål.

Gator och trafik

Gatunät

Gatorna runt planområdet, Götgatan och Sveavägen, kommer inte att förändras i sin sträckning. Däremot kommer Götgatans utformning att behandlas i en kommande detaljplan för delar av Kv Urmakaren.



Bild tagen på Götgatan från korsningen Götgatan/Kyrkogatan

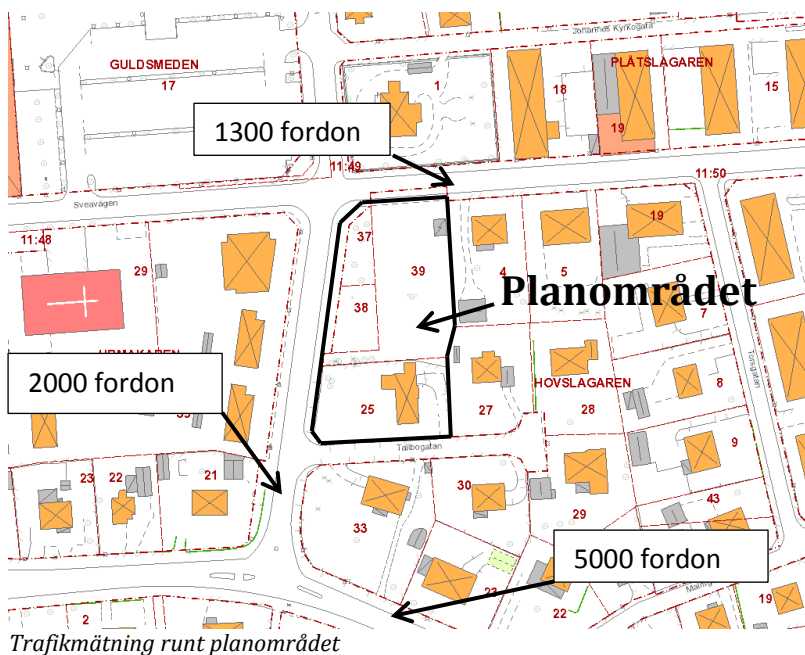
Götgatan är en gata som leder in mot de centralaste delarna av Kumla och mot Kumla torg och borde därför ses över för att göras mer "välkomnande". Gatan uppfattas som bred och kan då inbjuda till en snabb acceleration vilket leder till störande ljud. Gatan är sex meter med trottoarer som är tre meter på båda sidorna. Hastigheten är max 50 km/h men är planerad att sänkas.

Gång- och cykelväg

Ingen förändring kommer att ske med gång- och cykelvägen utmed Götgatan eller Sveavägen i och med detta planförslag. Planområdet gränsar till trottoaren utmed Götgatan så viss påverkan kan det bli på trottoaren i samband med byggnationen inom planområdet. Götgatan finns med i en kommande detaljplan för delar av Kv Urmakaren.

Trafikmätning

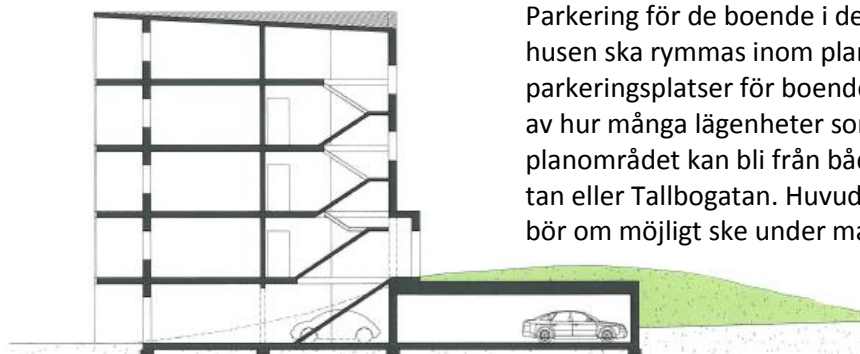
Mätningar från 2013 visar trafiken på gatorna runt planområdet. Mätningarna visar trafiken på årsmedeldygn, dvs inte bara trafiken under mätperioden utan sett över hela året. Resultatet visar att på Sveavägen färdas ca 1300 fordon, Götgatan ca 2000 fordon och Kyrkogatan ca 5000 fordon. Mest tung trafik färdas på Sveavägen, ca 7 %.



Kollektivtrafik

Då tågen stannar i Kumla på sin väg mellan Örebro och Hallsberg är det enkelt att åka till hela Sverige. Bussförbindelsen med Hallsberg och Örebro är också god. Kumla resecentrum är centralt beläget i Kumla ca 400 meter från planområdet.

Parkering och utfarter



Parkering för de boende i de framtida flerbostadshusen ska rymmas inom planområdet. Antalet parkeringsplatser för boende och besökande styrs av hur många lägenheter som byggs. Infart till planområdet kan bli från både Sveavägen, Götgatan eller Tallbogatan. Huvuddelen av parkeringen bör om möjligt ske under markplan.

I Whites förslag placeras parkeringen i markplan, delvis under huskroppen och resterande del överbyggs och det skapas då en grön kulle på innergården. I förslaget placeras infarten mot Sveagatan.

Buller och störningar

Järnvägsbuller

Järnvägen passerar drygt 300 meter, fågelvägen, väster om planområdet. Där emellan finns byggnader och vegetation vilket bidrar till att bulleret ligger inom Riksdagens riktvärden för tillåtna ljudnivåer. En bullerutredning som ÅF-Ingemansson gjorde 2010 för Trafikverket, visar att ljudnivån i kvarteret Hovslagaren är under 55 dBA vid närmsta fasad.

Trafikbuller

Kumla kommun har som mål att riksdagens antagna riktvärden för trafikbuller (proposition 1996/97:53) normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder. Kv Hovslagaren är centralt beläget i Kumla vilket innebär att fordonstrafik kan bli ett störande inslag. I översiktsplanen, antagen den 14 februari 2011, anges att:

”Krav ska ställas i den fysiska planeringen så att riktvärdena för buller klaras vid nybyggnad och större ombyggnader.”

Mål och riktvärden för trafikbuller

Riksdagen antog 1997 följande 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

Störningsskydd

Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Detaljplanens bullerbestämmelser är utformade utifrån Boverkets *Allmänna råd 2008:1*.

Byggande kan ske antingen enligt *huvudregeln* eller i enlighet med olika *avstegsfall* som har definierats av Boverket. Vid avstegsfall blir det en fråga om avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen.

Huvudregeln för bostäder är att 55 dBA ekvivalentnivå från vägtrafik ska klaras utanför fasad. De bostäder vid vilka huvudregeln inte går att klara ska minst hälften av boningsrummen (vardagsrum och sovrum) läggas mot en ljuddämpad sida där ljudnivån uppgår till högst 50 dBA ekvivalentnivå.

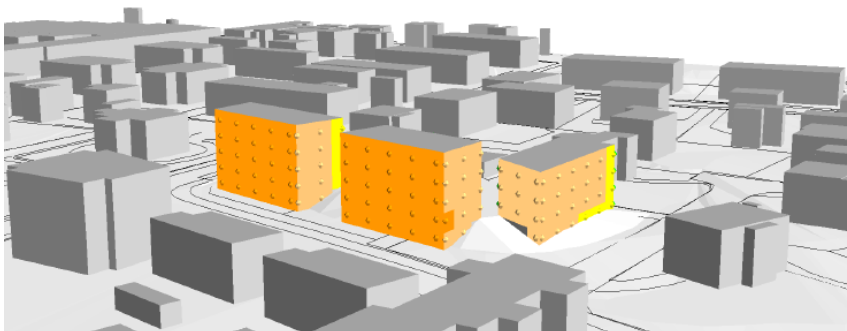
För bostadsändamål gäller att byggnadens fasad ska dämpa buller så att ljudnivån innanför fasad inte överstiger 30 dBA ekvivalentnivå eller 45 dBA maximalnivå. Varje bostad ska ha tillgång till en balkong eller uteplats med en ljudnivå på högst 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå.

Trafikbullerutredning

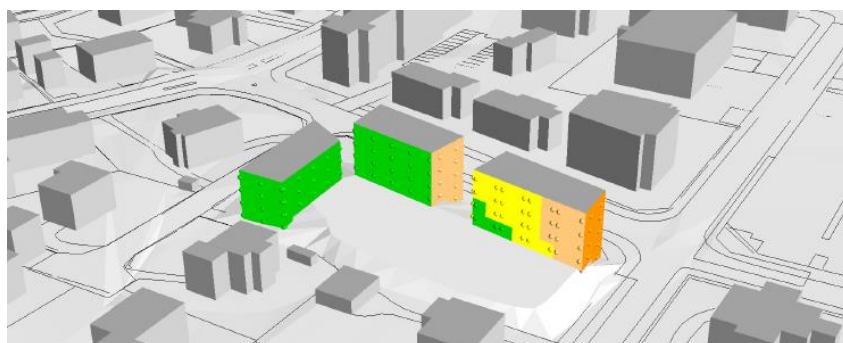
En trafikbullerutredning som har genomförts av Soundcon AB, på beställning av Kumla Bostäder AB, presenterades den 10 december 2013. Utredningen baseras på trafikuppgifter från år 2013 gjord av Tekniska kontoret i Kumla kommun och en uppskattning av trafikökningen med 1 % per år fram till år 2025. Enligt Soundcom skulle årsdygnstrafiken (ÅDT) på Götgatan år 2025 vara 2200 fordon och på Sveavägen 1400 fordon. Trafikbullerutredningen visar att det mot fasaden i markplan utmed Götgatan är ljudnivåer över 55 dBA. En våning upp, där bostadslägenheterna börjar och med ljuddämpande åtgärder, är ljudnivån under 52 dBA vilket betyder att riksdagens antagna riktvärden uppfylls.

En revidering av trafikbullerutredningen gjordes i februari 2014 där bullerdämpande åtgärder togs bort. Resultatet som visas nedan är från trafikbullerutredningen. Byggnaderna som visas på

bilderna är hämtade från utredningen och det innebär att byggnaderna visas som ”klossar” och är inte utformade efter något förslag om byggnation på området. Det gör att även våningsantalet inte stämmer på bilderna.



Fasad mot Götgatan/Tallbogatan



Fasad mot innergården

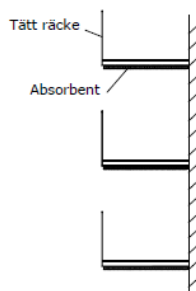
Motiv till avsteg

Ljudnivåerna från Götgatan och Sveavägen överstiger gällande bullerriktvärden. En god boendemiljö kan trots det skapas eftersom en ljuddämpad sida kan åstadkommas. Motiv till varför avstegsfall kan accepteras är följande:

- Planområdet ligger centralt med god tillgång till hållbara transportsätt som gång-, cykel- och kollektivtrafik.
- Det centrala läget med närhet till handel och service vid Kumla torg (ca 200 meter), närheten till Resecentrum (ca 400 meter) och närmsta busshållplats på Kyrkogatan (ca 100 meter) gör kv Hovslagaren till ett lämpligt kvarter att förtäta.
- Den föreslagna bebyggelsen bedöms medföra en reduktion av bullervärdena för befintliga bostäder i kvarteret.

Bullerdämpande åtgärder

I Whites förslag kommer den nedersta våningen i huvudsak att användas till bostadskomplement och övergår på gårdssidan till ett ”grönt” parkeringsgarage i marknivå. Taket på parkeringsgarage utgör en grön innergård vilket ger samtliga lägenheter en uteplats på den tysta sidan.



I den första trafikbullerutredningen redovisas bullerdämpande åtgärder för att skapa en bättre boende miljö. Balkongerna förses med ett tätt balkongräcke med ca 1,1 meter höjd som även fungerar som bullerskydd. Absorbenter i taken på balkongerna är ett annat sätt att dämpa bullret.

Skugga

Fastigheterna öster om planområdet, främst Hovslagaren 4 och Hovslagaren 27, drabbas av skuggbildning vid byggnation av planområdet. För att minska skuggbildningen visar Whites förslag tre byggnader där solljuset får möjlighet att nå östra sidan av planområdet mellan byggnaderna. Att byggnaden mot Tallbogatan endast är tre våningar bidrar också till mer solljuset på innergården och grannfastigheterna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp kopplas till kommunens befintliga ledningar i området.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Dagvattnet från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas genom avledning till grönytor, utjämningsmagasin eller gröna tak innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet.

Värme

Fjärrvärme är framdraget och kan kopplas på vid Sveavägen.

El, tele, bredband m m

Området kan anslutas till ett befintligt el- och telekabelstråk i Götgatan och Sveagatan.

Bredband via Stadsnät i Kumla finns i kv Hovslagaren och kv Urmakaren.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens Avfallsplan och Renhållningsordning.

Avfallet tas om hand på speciellt anvisad plats för att underlätta sophanteringen.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Tidplan (preliminär)

2013

- | | |
|---|------------------|
| ➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att upprätta en detaljplan samt att skicka den på samråd | 25 april |
| ➤ Samråd med informationsmöte. | Juni-juli |
| ➤ Bearbetning och eventuell revidering av förslaget till granskningshandlingar | Juli |
| ➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut om granskning | 12 december |
| ➤ Granskning | december-januari |

2014

- | | |
|--|-------|
| ➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen | mars |
| ➤ Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker | april |
| ➤ Bygglov kan beviljas efter antagande eller laga kraft | maj |

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

Miljö- och byggnadsförvaltningen 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 och trottoar.

Fastighetsrättsliga frågor

Kumla kommun står för förrättningskostnaderna.

Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter

I gatorna runt planområdet finns olika rättigheter för VA, el, tele och värme.(se fastighetsförteckningen)

Fastighetskonsekvenser

Kommunen ansöker om fastighetsbildning enligt detaljplaneförslaget om inte annat avtal träffas. Detta kan ske genom att man överför all kvartersmark för Bostäder tillhörande Hovslagaren 37, 38 och 39 till exempelvis Hovslagaren 25. E-området på Hovslagaren 39 blir kvar som Hovslagaren 39 och på det sättet slipper man säkra tillgången till området genom avtal och bostadsfastigheten slipper ha en transformator på sin fastighet.

Fastigheter inom planområdet:

- **Hovslagaren 25, 37, 38 och 39:** Kommunen äger dessa fastigheter och planerar att riva villan på Hovslagaren 25. Planförslaget skapar möjlighet att bebygga nämnda fastigheter och det kommer då att ske en fastighetsreglering där fastigheterna slås samman till en fastighet. Planområdet föreslås bli två fastigheter där E-området blir fastighet 39 och övrig mark förs över till Hovslagaren 25.

Fastigheter utom planområdet:

- **Hovslagaren 4:** Fastigheten gränsar till planområdet. En betydande påverkan blir att mycket av dagens träd och vegetation kommer att försvinna utmed plangränsen och ersättas av en eller flera byggnader. Området får en förändrad karaktär. Ett förändrat ljusinsläpp mot fastigheten uppstår.
- **Hovslagaren 27:** Fastigheten gränsar till planområdet. En betydande påverkan blir att mycket av dagens träd och vegetation kommer att försvinna utmed plangränsen och ersättas av en eller flera byggnader. Området får en förändrad karaktär. Ett förändrat ljusinsläpp mot fastigheten uppstår. Viss insyn från planområdet uppstår om nya byggnader uppförs inom planområdet. Kumla kommun äger fastigheten.
- **Hovslagaren 30:** Fastigheten gränsar inte till planområdet men ligger i dess absoluta närhet, på andra sidan Tallbogatan. En betydande påverkan blir att mycket av dagens träd och vegetation kommer att försvinna inom planområdet och ersättas av en eller flera byggnader. Området får en förändrad karaktär. Ett förändrat ljusinsläpp mot fastigheten kan uppstå. Viss insyn från planområdet uppstår om nya byggnader uppförs inom planområdet.

- **Hovslagaren 33:** Fastigheten gränsar inte till planområdet men ligger i dess absoluta närhet, på andra sidan Tallbogatan. Området får en förändrad karaktär. Ett förändrat ljusinsläpp mot fastigheten kan uppstå. Insyn från byggander inom planområdet kan uppstå. En trafikökning utmed Götgatan kan uppstå om planområdet bebyggs. Samtidigt kommer Götgatans utformning att ses över i och med en pågående plan för delar av kv Urmakaren. Den kan i sin tur leda till att trafiken minskar på Götgatan.
- **Plåtslagaren 1:** Fastigheten gränsar inte till planområdet men ligger i dess absoluta närhet, på andra sidan Sveavägen. Området får en förändrad karaktär och en närliggande grönyta tas bort till förmån för bostäder.
- **Urmakaren 35:** Fastigheten gränsar inte till planområdet men ligger i dess absoluta närhet, på andra sidan Götgatan. Fastigheten består av flerbostadshus i två respektive fyra våningar. Området får en förändrad karaktär. En trafikökning utmed Götgatan kan uppstå om planområdet bebyggs. Samtidigt kommer Götgatans utformning att ses över i och med en pågående plan för delar av kv Urmakaren. Den kan i sin tur leda till att trafiken minskar på Götgatan.

Ekonomiska frågor

Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal mellan Plan- och byggavdelningen och Tekniska kontoret. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan.

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

Ett exploateringsavtal ska upprättas vid en försäljning av fastigheten. Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer, anläggningar samt gatukostnader ska regleras i exploateringsavtal.

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, grund- och radonundersökningar behövs bedöms av exploatören.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av miljö- och byggnadsförvaltningen genom Johannes Ludvigsson i samarbete med flera andra inom miljö- och byggnadsförvaltningen.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Johannes Ludvigsson
Fysisk planerare
genom Ida Andersson
Fysisk planerare

Alexander Dufva
Planchef

Detaljplanen antogs av Miljö- och byggnadsnämnden i Kumla kommun den 23 mars 2014 och vann **laga kraft den 19 september 2014**

Johannes Ludvigsson
Fysisk planerare/
genom Ida Andersson
Fysisk planerare