



KUMLA KOMMUN

2014-08-14

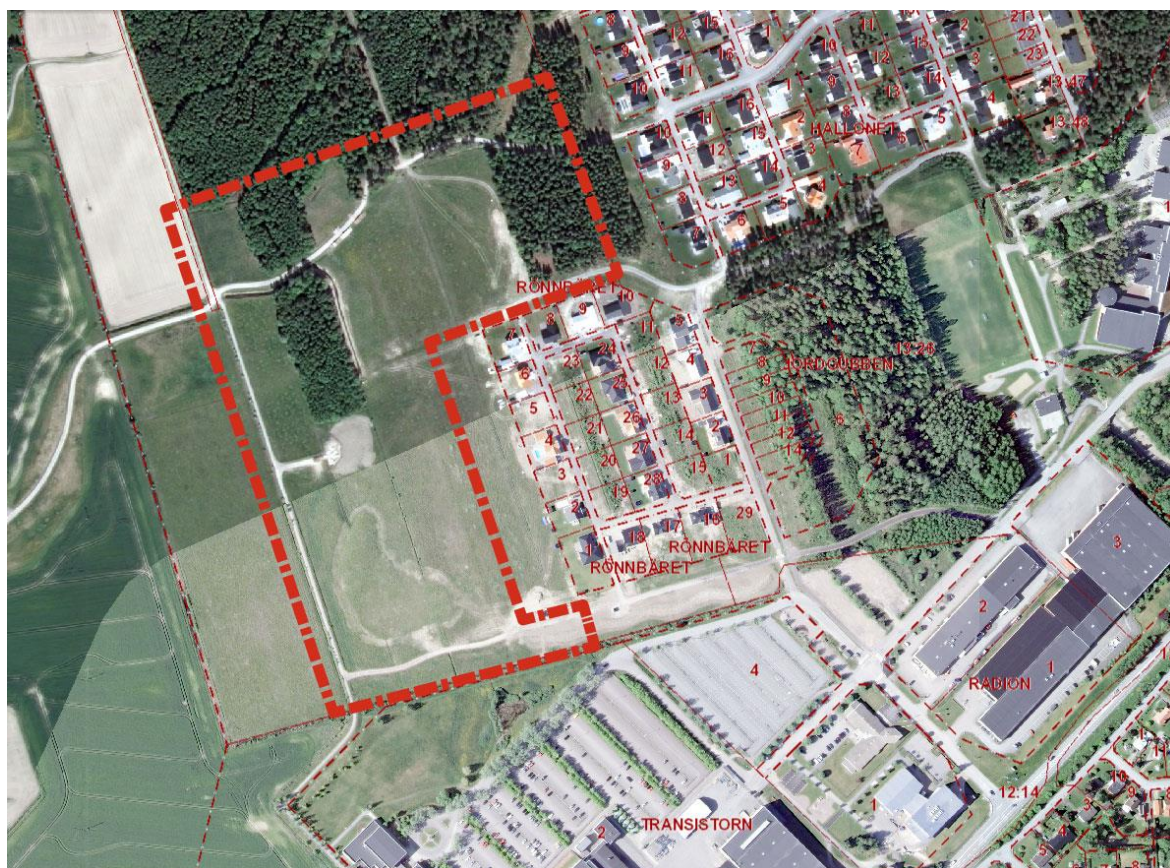
Dr: SBN 2015/13

ANTAGANDE

Detaljplan för

SKOGLÄNTAN II

Kumla, Kumla kommun,
Örebro län



Översikt över planområdet Skogsläntan II.

Samråd: 2014-09-25 – 2014-10-17

Granskning: 2014-12-17 – 2015-01-12

Antagen av SBN: 2015-03-16

Laga kraft: 2015-07-10

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 samhällsbyggnadsnämnden att upprätta en detaljplan. Ett förslag till detaljplan tas fram. Under samrådsskedet för detaljplanen ges myndigheter, sakägare och berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning där man har ytterligare en chans att lämna synpunkter. I antagandeskedet antas detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige.

Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.

Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- planbeskrivning
- plankarta med bestämmelser i skala 1:1 000
- fastighetsförteckning

Bilagor:

- Trafiksimulering
- Bullerberäkningar

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

Handläggare
Ida Andersson
019-58 82 50
ida.andersson@kumla.se
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

Planens syfte, och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ett nytt bostadsområde och förskola i området Skogsgläntan, Sörby i Kumla kommun.

Området är idag obebyggt och ingår i en detaljplan som antogs 2007 men som nu är i behov av aktualisering då det ej längre är aktuellt att bygga en ridskola i området. Planen ska också ge möjlighet till nya infrastrukturleder som på sikt ska avlasta rondellen vid Vägtorget och den norra infarten till Kumla centrum.

Bakgrund

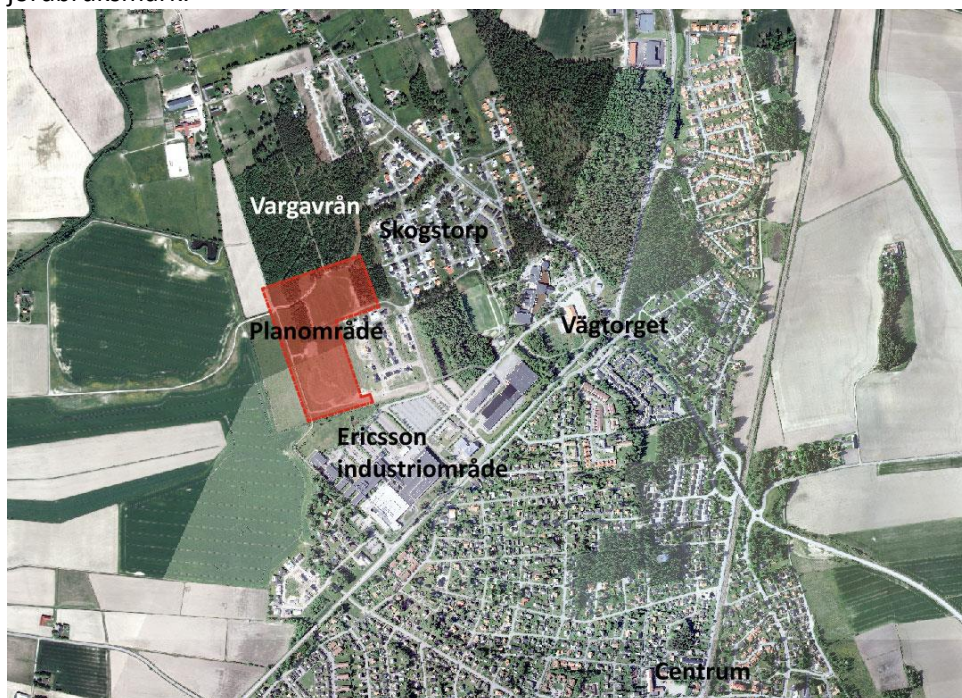
Kumla tätort växer och efterfrågan på mark att exploatera nya bostäder på är stor. Kumla kommuns vision 25000 har fastslagit att kommunen år 2025 ska ha 25000 invånare. För att möjliggöra detta måste fler bostäder byggas, både centralt och i stadens mer perifera stadsdelar. I visionen är planområdet utpekade som delvis bostadsområde men främst som skyddsavstånd för den tänkta ridskolan som var planerad att ligga direkt väster om planområdet. Då planerna på ett nytt ridhus inte gick att genomföra väcktes tankarna på att istället utöka med nya bostadstomter.

Efterfrågan på förskolor i Kumlas norra delar är fortsatt högt och i och med att området utökas med bostäder finns också underlag för en förskola med plats för 6 avdelningar.

Plandata

Läge

Området är beläget i nordvästra Kumla och begränsas i norr av skogsområdet Vargavrån, i öster av bostäder på kvarteret Rönnbäret, i söder av ett Ericssonområde på kvarteret Transistorn och i väster av jordbruksmark.



Planens läge i Kumla tätort.

Areal

Planområdet har en areal på ca 11 ha.

Markägoförhållanden

Kumla kommun äger den berörda marken inom planområdet. Intilliggande bostadsfastigheter på kvarteret Rönnbäret och Jordgubben är i enskild ägo. Transistorn 2 angränsar till planområdet och ägs av M2 Industri- och logistikpartner. Utanför planområdet är ett 10-tal fastigheter närmast berörda.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Det finns inga riksintressen som berörs av planförslaget.

Översiktliga planer

Kumla kommuns översiktsplan "Kumla 25 000", antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, redovisar att delar av planområdet är ämnat för bostäder och delar som natur/skyddsområde för den då planerade ridanläggningen.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- 1881-P81 (2007)

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner:

- 1881-P95/5 (1995)
- 1881-P51 (2006)

Kommunala program

Några kulturhistoriska intressen eller dylikt finns ej redovisade i Kumla kommuns bevarandeprogram eller på fornlämningskartan.

Miljöprogram

I Miljöprogram 2012-2016, antaget den 21 maj 2012 av kommunfullmäktige, står det 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 miljökvalitetsmålen 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.

Detaljplanen möjliggör för energieffektiva bostäder i närheten av kollektiva förbindelser, i enlighet med klimatprogrammet. Den planerade förskolan bör som minst uppfylla boverkets krav på energiprestanda och ligga i framkant då det kommer till energiförbrukning och elförsörjning i kommunen.

Grönplan

Enligt grönplanen, antaget den 18 juni 2007 av kommunfullmäktige, ska alla boende i tätorterna ha tillgång till minst ett grönområde av social kvalitet inom 200 meter. Då planområdet ligger i anslutning till ett stort skogsområde samt ett jordbrukslandskap där det finns ridvägar och promenadstråk är detta mål väl uppfyllt.

I grönplanen kategoriseras Vargavrån norr om planområdet ett område som är betydelsefullt för den biologiska mångfalden. Det lyfts fram att om delar av skogen exploateras bör grönområdet utvidgas västerut mot Stenebäcken. Odling och bete bidrar till att skapa ett varierat och tilltalande rekreationsområde.

Plan- bygg- och bostadsprogram

Planområdet finns ej med i det av kommunfullmäktige den 18 maj 2009 antagna Plan-, bygg- och bostadsprogram 2010–2012.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö och byggnadsförvaltningen beslutade den 11 september 2014 att upprätta detaljplanen och därefter skicka detaljplanen på samråd enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 11§.

Miljö och byggnadsförvaltningen beslutade den 11 december 2014 att ställa ut detaljplanen på granskning enligt plan och bygglagen (2010:900) 5 kap 18§.

Samhällsbyggnadsförvaltningen beslutade den 13 mars att anta detaljplanen enligt plan och bygglagen (2010:900) 5 kap 29§.

Behovsbedömning

Miljöaspekter

Behovsbedömningen (bifogas) 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 buller från den ökade mängden trafik vilken bedöms bli så pass liten att den inte kommer medföra någon skadlig risk för de boende i området.

Sociala aspekter

Delar av området är idag väl använt för rekreation och motion. Planförslaget ska i så liten utsträckning som möjligt påverka möjligheterna för rekreation i Sörby. Då området i större utsträckning kommer att befolkas på kvällar och helger så kommer den upplevda tryggheten att öka för de som rör sig här under dygnets mörka timmar.

Planförslaget möjliggör för en förskola i direkt anslutning till en skogsduge och i närheten av skogsområdet Vargavrån för att skapa en bra utemiljö för barn. Planförslaget möjliggör för olika boendeformer och har god tillgänglighet till dagligvaruhandel, skola och barnomsorg. Det finns i stort sett inga höjdskillnader och därmed uppfylls tillgänglighetskraven gällande framkomlighet. Delar av planförslaget ingår i översiktsplanen "Kumla 25000" som varit ute på remiss hos allmänheten och antagits av Kommunfullmäktige.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stora delar av jordbruksmark som sedan de nya närliggande bostäderna tillkommit stått obrukad. På delar av området har träd planterats som vindskydd för de bostäder som finns öster om området i direkt anslutning till planområdet.

Området norr om planområdet är ett av Kumla tätorts större skogsområden, Vargavrån. Området är cirka 15 ha stort, har stor artrikedom och är en av Kumlas gröna lungor. I planområdets nordöstra delar finns en skogsdunge som avskärmar de planerade bostäderna från bostadsområdet Skogstorp samt en liknande dunge mellan bostäderna och den planerade förskolan.

Mellan Ericssonområdet och bostadsområdet Skogsglantan finns ett stråk med skyddsplantering som insynsskydd mot industriområdet. Skyddsplanteringen kommer att behöva flyttas närmre bostäderna för att göra plats för en lokalgata. På grund av närheten till rekreationsytor i närområdet planeras inga nya friytor i området.

Marken består av postglacial lera.



Bild över stora delar av planområdet, taget i nordöstlig riktning.

Geoteknisk undersökning

En grundläggande geoteknisk undersökning genomfördes över området 2014, ett utdrag över de geotekniska förhållandena följer nedan:

”Under ett övre skikt mullhaltig yttjord följer sandig och/eller siltig lera som mot djupet genomsätts av sand och siltskikt med varierande tjocklek. Leran är fast- torrskorpefast till drygt 2 meters djup och därunder halvfast. Den halvfasta leran vars sammanlagda mäktighet som regel understiger en meter innehåller rikligt med sand och silt. Skjuvhållfastheten har som lägst via vingsondering registrerats till 25 kPa medan vattenkvoten som högst uppgår till 35 %. Sanden och silten som förekommer i upp till mertertjocka skikt har vanligtvis låg relativ fasthet. Den sammanlagda tjockleken hos de lösa- halvfasta sedimenten varierar mellan 1 – 3 m. Underliggande morän har överst låg relativ fasthet men fastheten stiger snabbt mot djupet. Trycksonden har stoppat i fasta moränlager 3 – 6 m under nuvarande markyta. Slagsonden har även inom detta delområde som regel stoppat på nivå ca + 35 innebärande 7 – 8 m under omgivande markyta.”

Sammanfattade slutsatser från den geotekniska undersökningen:

- Ingen risk för ras eller skred
- Sättningar förväntas bli ungefär 2-5 cm
- Delar av området kan komma att behöva pålas, en mer grundlig geoteknisk undersökning skall genomföras vid varje fastighet
- Grund och golv ska förses med dränering
- Byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande
- Källarlösa hus

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet. Det finns inte heller några historiska eller andra belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar i marken. Varken Kumla kommun eller Länsstyrelsen i Örebro läns webbgis¹ har pekat ut någon risk för sådana inom planområdet.

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. samhällsbyggnadsförvaltningen, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

Radon

Planområdet befinner sig i ett normalriskområde (10-50 kBq/m³), byggnader ska därför uppföras i radonsäkert utförande. Se även geoteknisk undersökning.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen. Djupare schaktning, t.ex. vid grävning för VA- och elledningar, är dock tillståndspliktig.

Den som vill göra ett ingrepp i en fornlämning, det vill säga rubba, ändra eller ta bort en fast fornlämning ska be om tillstånd hos länsstyrelsen, enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns en väldigt populär skogslekplats samt en större grönyta. Dessa ska sparas för att kunna användas av de boende i området till bollsporter eller andra mer ytkrävande aktiviteter.

Norr om planområdet ligger skogsområdet Vargavrån, här har kommunen de senaste åren satsat resurser för att skapa rid- och promenadvägar för kumlas invånare. Skogsområdet har i och med detta också sammankopplats med fler ridvägar gång- och cykelleder väster om skogsområdet. Hit kommer många besökare från närområdet och hela Kumla tätort för rekreation

Bebyggelseområden

Bostäder

I området eftersträvas en blandad karaktär och varierande upplåtelseformer med villor, radhus, parhus och flerbostadshus i en till två våningar. På en tomt närmast vägen i områdets södra delar tillåts bebyggelse i två till tre våningar. Småhustomterna har en storlek på ungefär 850 till 1200 kvm och väntas bli ungefär 33 stycken. Planen lämnas öppen för att kunna möta det behov som finns och inte specificera någon specifik boendeform.

¹ Länsstyrelsen i Örebro län 2014-08-15 <http://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/Orebro/Underlag/>

Öster om planområdet ligger bostadsområdet Skogsglantan med cirka 35 enfamiljsbostäder. Planförslaget möjliggör för cirka 33 villatomter och/eller radhus med högst 3 våningar.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Utanför planområdet ligger Ericssons industriområde och Sörby företagsby som bedriver industri- och handels- och kontorsverksamhet.

Offentlig service & kommersiell service

Planområdet ligger i Kumlas mer perifera delar men avståndet till Kumla torg, Kumlas kommersiella centrum är endast 1,6 kilometer. Från planområdet till närmsta dagligvaruhandelsbutik är cirka 700 meter. Området ligger nära skola och förskola, till Skogstorpsskolan är det cirka 700 meter och till förskolan Borgen är det cirka 300 meter.

I nordvästra delen utav planområdet planläggs för en förskola då behovet av förskoleplatser i norra Kumla är fortsatt stort. Planförslaget möjliggör för en förskola med plats för 6 avdelningar.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen. Detta innebär att bostaden med tillhörande gemensamma utrymmen är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav för allmänna platser och lokaler dit allmänheten har tillträde.

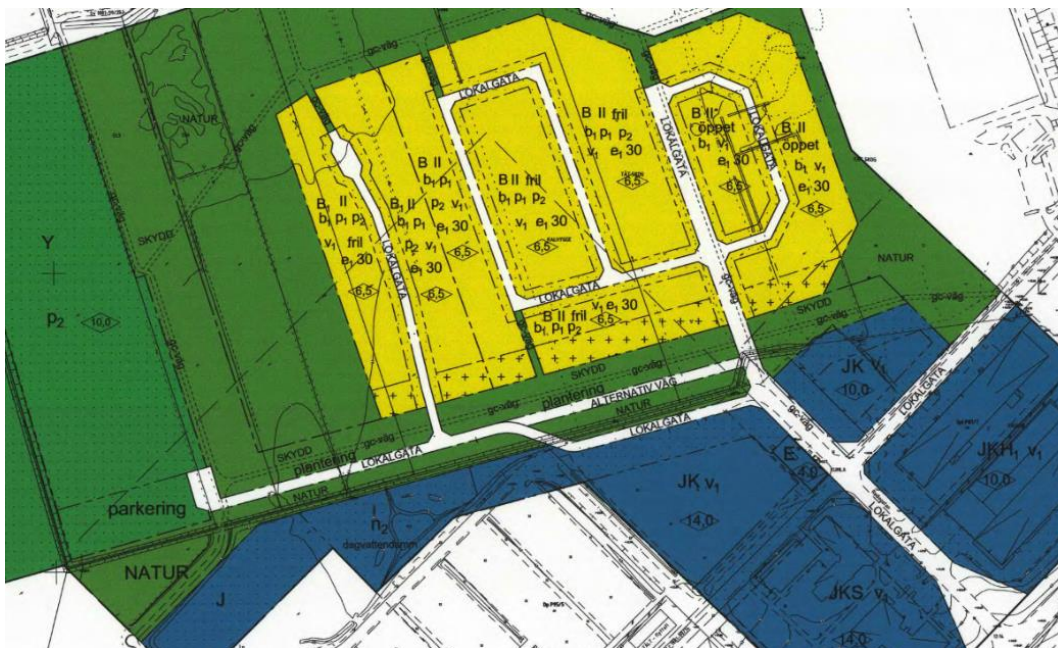
Byggnadskultur och gestaltning

De bostäder som planeras inom planområdet kommer att regleras med planbestämmelser så att de har samma typ av exploatering som de närliggande bostäderna i Skogsglantan. Det finns ingen planbestämmelse som reglerar att husen på tomterna måste placeras i förgårdlinje. Detta för att de boende själva ska få bestämma placeringen av deras hus. Den befintliga bebyggelsen ska inte bli påverkade negativt av skuggning.

Gator och trafik

Gatunät

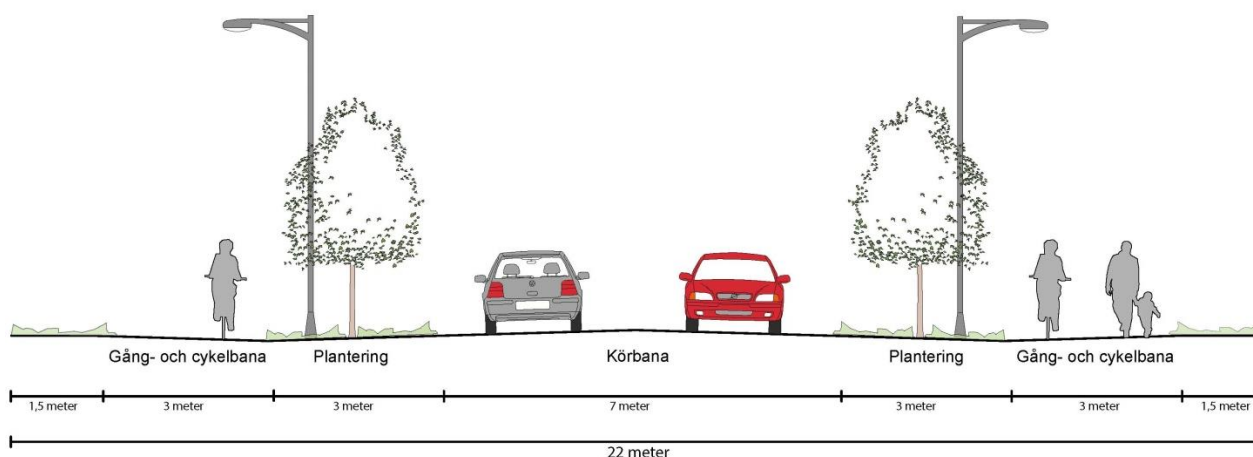
För att nå planområdet ska en ny lokalgata anläggas söder om bostadsområdet. I gällande plan finns det en alternativ vägsträckning och denna ska förlängas in på det nya detaljplaneområdet. Den väg som i första hand var planerad i gällande detaljplan har en sämre sträckning men föreslogs då för att hålla skyddsavstånd mellan bostäderna och hästtransporter. När det inte längre är aktuellt med ridskola i området är den alternativa vägsträckningen tydligare och en bättre lösning för hela området Sörby då det i framtiden kan komma att bli fler bostäder och verksamheter i området.



Gällande detaljplan med den alternativa vägsträckningen som i detta planförslag föreslås som ny lokalgata för att nå detaljplaneområdet Skogsglantan II.

För att skapa ett tydligt stråk hela vägen från Riksvägen till ner förbi planområdet måste korsningen och infarterna till Skogsglantan 1 (Vallmogatan) och Ericssonområdet (Radiogatan) ses över. Hur det ska genomföras praktiskt ska lösas under projekteringsfasen. För att tydliggöra huvudstråkets karaktär hela vägen från Riksvägen ska det finnas trädplanteringar längs Radiogatan i så stor utsträckning som det är möjligt.

Gatorna inom planområdet är tänkta att binda ihop området Sörby med andra större trafikleder och öppna upp för fler vägar in och ut ur området. Från dessa matas trafiken in i bostadsområdet vid tre infarter/utfarter. För att minska antalet ställen där oskyddade trafikanter korsar bilvägarna möjliggöra detaljplanen för gc-vägar på båda sidor om huvudgatorna. På lokalgatorna inom bostadsområdet är det blandad trafik som gäller.



Sektionsexempel på utformning av trafikled inom planområdet.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Längs huvudstråken möjliggör planen för gång- och cykelbanor och trädplanteringar på var sida, detta för att skapa tydlighet till och från området med färre korsningspunkter för de oskyddade trafikanterna; fotgängarna och cyklisterna. Den nya korsningen i sydvästra delen av planområdet planeras så att de oskyddade trafikanterna endast får en korsningspunkt med biltrafiken. Detta är positivt både ur säkerhets- och framkomlighetssynpunkt.

De nyplanerade gc-vägarna ska sedan kopplas samman med befintliga cykelstråk i närområdet för att skapa så lättillgängliga, säkra och tydliga stråk som möjligt.

Trafikmätning

Det finns ingen trafikmätning genomförd i närheten av planområdet. Då huvudinfarten kommer vara från Riksvägen så kan man förvänta en ökad belastning på den vägsträckan och på Vägtorgsrondellen. Riksvägen är dimensionerad som industrigata från den tiden då Ericssonområdet genererade ett stort antal arbetsplatser. Gatan klarar därför en högre belastning än den har idag då industriområdet inte längre är i drift i samma utsträckning.

Då det inte går att genomföra en trafikmätning på ett område som ännu inte är byggt har en trafiksimulering genomförts av konsult för att beräkna trafikflöden framräknade till 2030 (se bilaga). Resultaten från den visade årsmedelsdygnstrafiken kommer bli mellan 240-660 transporter på trafiklederna runt om området.

Kollektivtrafik

Från planområdet till närmsta busshållplats är det ungefär 400 meter. Härifrån finns det bussförbindelser med Örebro och Hallsberg. Från Skogstorpsskolan, cirka 650 meter från planområdet, finns anslutning till lokal kollektivtrafik. Ett utökat underlag kan medföra utökad turtäthet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering för boende, besökare och personal skall anläggas inom kvartersmark.

Risker och störningar

Trafikbuller

Riksdagens antagna riktvärden för trafikbuller (proposition 1996/97:53) ska normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Störningsskydd

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

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

Med en trafiksimulering som underlag har ungefärliga bullernivåer beräknats fram. De visar att området inte kommer utsättas för höga bullernivåer och inget avstegsfall behöver göras.

Närhet till industriområde

De planerade bostäderna ligger i nära anslutning till det som i folkmun kallas för Erikssons industriområde. Företaget Eriksson som fortfarande är huvudaktören i området har under många år har bedrivit produktion på området. Idag är det bara en liten del av verksamheten kvar och den utgörs av ytmontering av mönsterkort, montering av moduler, framtagning av prototyper avseende basstationer samt test- och labbverksamhet. Planområdet ligger cirka 75 meter till närmsta byggrätt och verksamheterna inom industriområdet ska uppfylla Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller.

För att säkerställa att dessa efterföljs genomförs regelbundna bullermätningar av området runt omkring industriområdet. I slutet av 2010 genomfördes en bullermätning som då visade för höga ekvivalenta värden under nattetid (se bilaga). Detta åtgärdades då genom att bullerdämpa centraldammsugaren vilket ledde till att bullret nådde acceptabla nivåer (se bilaga 2).

I Boverkets allmänna råd Bättre plats för arbete rekommenderas ett säkerhetsavstånd på 200 meter mellan bostadsbebyggelse och större finmekaniskt eller elektronisk industri. Kortaste avståndet mellan planområdet och industribyggnaderna som bedriver elektroniktillverkning är 200 meter. På den byggrätt som ligger närmare, mellan planområdets byggrätt och industribyggnaden är det reglerat med en planbestämmelse att byggnad inte får vara störande för omgivningen vilket säkerställer att det inte kan byggas någon störande industri närmre planområdet.

Kommunen anser därför att byggrätterna inom planområdet ligger på ett tillräckligt stort avstånd från industrin, inget ytterligare säkerhetsavstånd eller riskreducerande åtgärder anses vara nödvändigt då det inte finns några ytterligare risker såsom farligt gods, avfall eller liknande på industriområdet som kan påverka människors säkerhet och hälsa.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp kopplas till kommunens befintliga ledningar i området.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Dagvattnet ska tas om hand lokalt för att fördröjas innan det kopplas på de kommunala dagvattenledningarna.

Fördröjning av dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt ske på egen fastighet innan anslutning till kommunens befintliga dagvattensystem ska ske. Samtliga fastigheter förutom den som ligger längst söderut inom planområdet ska leda sitt dagvatten till en gemensamhetsanläggning på baksidan. Den sydliga fastigheten ska leda sitt dagvatten söderut till det område märkt NATUR i plankartan. Därifrån kommer dagvattnet att ledas med ett breddavlopp till dagvattendammen i Hagaby och vidare ut i Stenebäcken. Området kommer med denna metod att kunna ta hand om de allra största dagvattenmängderna själva, endast vid ovanligt höga flöden såsom skyfall kommer vattnet att behöva ledas bort via breddavloppet till Hagaby.

Dagvattendiken ska iordningställas av kommunen innan försäljning av fastigheterna för att skapa en enhetlig dagvattenlösning för hela området. Endast det dagvatten som rinner från hustaken samt uppfarter ska ledas ut på gatan, resten ska ledas och fördröjas till baksidorna och dagvattendikena.



Exempelbild dagvattendike i Ormesta, Örebro.

Värme

Fastigheterna i planområdet bör anslutas till fjärrvärmenätet söder om området. Planen möjliggör för att byggnaderna i så stor utsträckning som möjligt ska kunna placeras i norr-söderläge så att taken kan förses med solceller.

El, tele, bredband

Strax utanför planområdet ligger Vattenfalls 40 kv-ledning som passerar i nord-sydlig riktning. Starkströmsföreskrifter och servitut anger ett avstånd till byggnader och biluppställning på minst 5 meter och till större träd cirka 20 meter. I gällande plan finns en bestämmelse gällande trädfri zon som skyddar ledningen. Ledningen är planerad att grävas ner och tas bort ovan mark våren 2016. Planområdet ligger på behörigt avstånd och påverkas därför inte av kraftledningen. Området ansluts till befintligt el- och telekabelstråk i Radiogatan-Mastgatan.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens Avfallsplan och Renhållningsordning. Vid villabebyggelse ska avfall tas om hand på respektive fastighet. Om området bebyggs med flerbostadshus ska avfallet tas om hand på speciellt anvisad plats för att underlätta sophanteringen.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Tidplan (preliminär)

	2014
• Miljö- och byggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet	September
• Miljö- och byggnadsnämndens beslut att skicka förslaget på samråd	September
• Samråd	Sept/okt
• Miljö- och byggnadsnämndens beslut om granskning	December
• Granskning	Dec/Jan 2015
• Samhällsbyggnadsförvaltningens beslut att anta detaljplanen	2015/Mars

- Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker April

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

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

Kommunen ansvarar för anläggningar inom allmän platsmark samt iordningställande av dagvattendiken inom mark för gemensamhetsanläggning.

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

Exploatören bekostar och iordningställer dagvattenanläggning inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns två stycken markavvattningsföretag. Då befintliga diken kommer att kulverteras och omledas på vissa ställen ska markavvattningsföretagen omprövas.

Gemensamhetsanläggning

I enlighet med detaljplaneförslaget bör en gemensamhetsanläggning inrättas för drift och underhåll av dagvattendikena. Kommunen kommer att iordningställa dikena men fastighetsägarna inom planområdet är sedan ansvariga för drift och underhåll genom en anläggningssamfällighet. Bildande av gemensamhetsanläggning görs i samband med fastighetsförrättning.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

- **Del av Kumla 13:2:** Hela detaljplanen ingår i fastigheten. Delar av fastigheten ändrar ändamål Från Natur, ridanläggning och bostäder till natur, lokaltrafik, skola och bostadsändamål. Mark för bostadsändamål och skolverksamhet kan fastighetsregleras och styckas av från 13:2 till en eller flera nya fastigheter.
- **Del av Kumla 13:26:** Inga fastighetsrättsliga konsekvenser inom planområdet.
- **Del av Kumla 12:15:** Del av fastigheten byter ändamål från natur till lokaltrafik.
- **Del av Kumla 12:14:** Del av fastigheten byter ändamål från natur till lokaltrafik.
- **Del av Kumla 5:8:** Del av fastigheten löses in som lokalgata och möjliggörs för fastighetsreglering till lämplig fastighet.

Fastigheter utom planområdet:

- **Kumla 13:26:** En ny infart anläggs på delar av fastigheten Kumla 13:26 som ligger utanför planområdet.
- **Transistorn 2:** Inga fastighetsrättsliga konsekvenser.
- **Rönnbäret 1-10, 16-18 och 29:** Inga fastighetsrättsliga konsekvenser.
- **Tranbäret 7-10:** Inga fastighetsrättsliga konsekvenser.
- **Björnbäret 9-10:** Inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

Ekonomiska frågor

Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal mellan Plan- och byggavdelningen och exploatören enligt gällande taxa. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan.

Kumla kommunen får direkta intäkter i form av bygglovsavgifter, anslutningsavgifter och från fastighetsförsäljning.

Kostnader för skötsel, drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark står Kumla kommun för.

Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för sanering, byggnationer och anläggningar 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.

Kommunen beställer erforderliga grund- och radonundersökningar. Om en ny geoteknisk undersökning behövs bedöms av exploatören.

Dagvatten ska omhändertas lokalt genom dagvattendiken och LOD-damm.

Området kommer behöva nätstationer och pumpstation. I och med områdets framtida utveckling möjliggör planen för två områden för att på ett långsiktigt sätt kunna planera för el- och VA-försörjning.

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 Samhällsbyggnadsförvaltningen genom Ida Andersson i samarbete med Alexander Dufva, Klara Ågren, Per Flodström, Bertil Ringqvist, Ewa Dalin, Linda Wilhelmsson och Edit Ugrai.

2015-03-16

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ida Andersson
Fysisk planerare

Alexander Dufva
Planchef

Detaljplanen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden i Kumla kommun den 16 mars och vann **laga kraft den 10 juli 2015.**

Ida Andersson
Fysisk planerare