

KUMLA KOMMUN

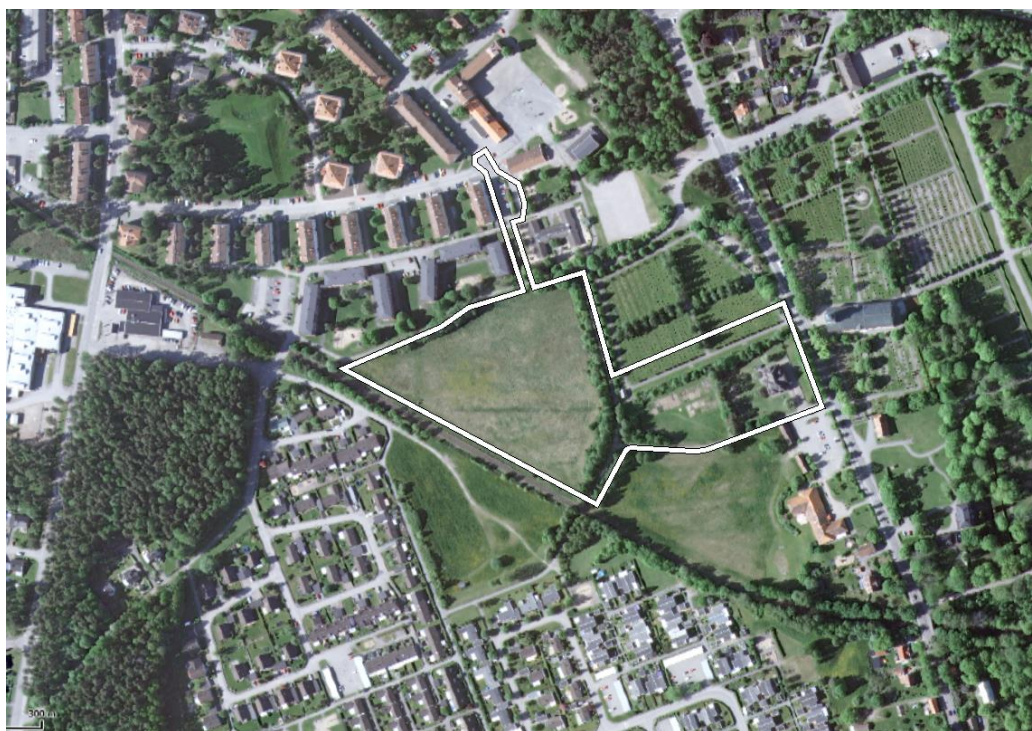
2014-04-24

Dnr: SBN 2015/60

ANTAGANDE

Detaljplan för

**Vårdboendet, Kumla 11:1 del av
Kumla, Kumla kommun,
Örebro län**



Överblick över planområdet

Samråd:

2014-04-28 – 2014-05-26

Granskning:

2014-11-05 – 2014-11-27

Antagen av SBN:

2015-01-28

Laga kraft:

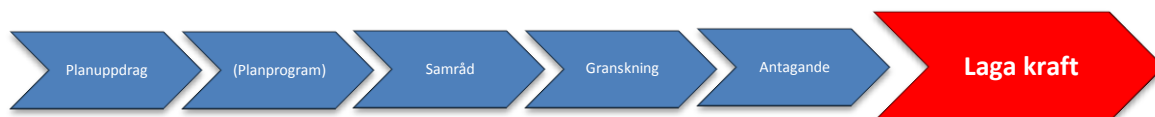
2015-02-24

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 nämnden 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
- illustration
- fastighetsförteckning
- behovsbedömning/sociala aspekter

Bilagor:

- PM- Kumla 11:1 Vårdboende
- geoteknisk undersökning
- bullerberäkningar

Handläggare

Ida Andersson

ida.andersson@kumla.se

019-58 82 50

Samhällsbyggnadsförvaltningen

692 80 Kumla

PLANBESKRIVNING

Planens syfte, och huvuddrag

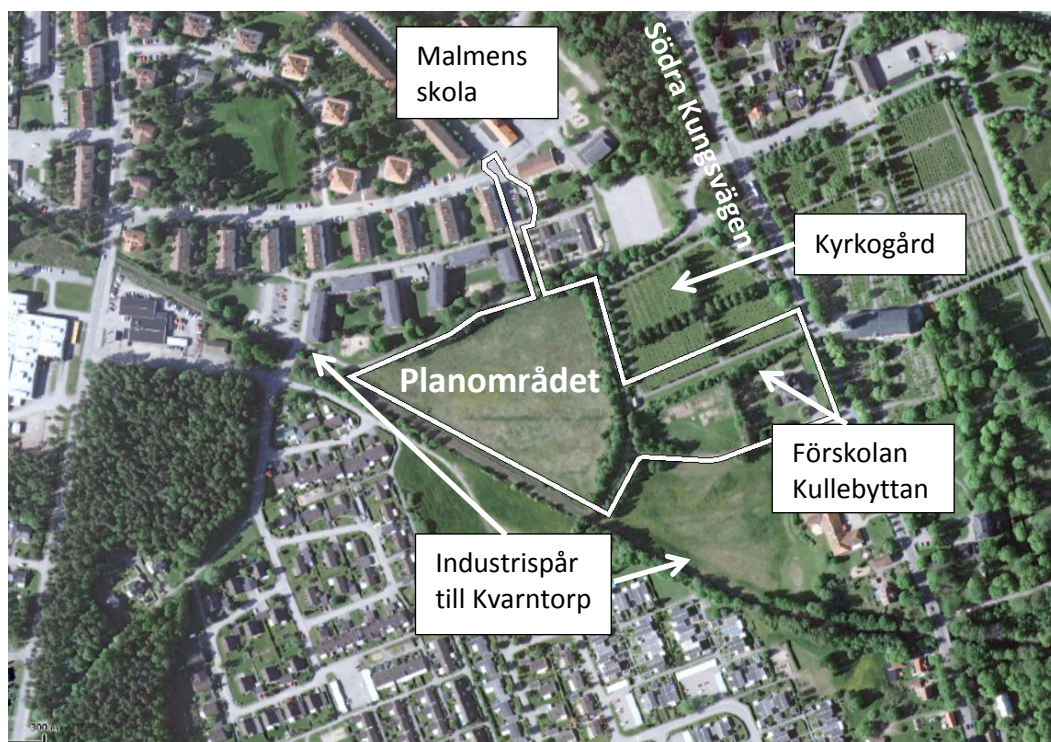
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för vårdlokaler och bostäder på en planlös tomt i sydvästra Kumla. För att nå planområdet planläggs en befintlig gcm-väg som ny trafikförbindelse mellan Andréns väg och planområdet. I samband med detta planläggs även skoländamål, kontor och bostäder på fastigheten 11:63.

I Kumla finns ett behov av fler vårdplatser för de människor som inte kan bo kvar i sina hem. Därför planeras ett helt nytt vårdboende som specialiserar sig på att vårda människor med demenssjukdomar. Planen möjliggör för en byggrätt i två våningar för att möta det behov som finns i kommunen. Förskolan Kullebyttan har två avdelningar och ligger inom planområdet. När Kumlas invånarantal ökar växer även behovet av fler förskoleplatser och bostäder i tätorten. Planen möjliggör för utökad skolverksamhet och/eller nyetablering av bostäder och kontor.

Plandata

Läge

Området finns i sydöstra delen av Kumla tätort ca 500 meter öster om stambanan. Planområdet begränsas i norr av kv Orgeltramparen och kv Kyrkvaktaren, i öster av kyrkogården och Södra Kungsvägen, i söder av industrispåret till Kvarntorp och fastigheten Kumla Kyrka 5 och i väster av industrispåret till Kvarntorp och kv Orgeltramparen.



Planområdets läge

Areal

Planområdet har en areal på ca 4,6 ha.

Markägförhållanden

Kumla kommun äger den berörda marken (Kumla 11:1 och Kumla 11:63). Intilliggande fastigheter (Orgeltramparen 12) ägs av Kumla Bostäder AB och Kumla 3 ägs av Svenska kyrkan. Utanför planområdet finns även Malmens skola (Kyrkvaktaren 1) samt mark som ägs av Svenska Kyrkan i Kumla (Kumla Kyrka 1,3 och 5)

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området öster och sydöst om planområdet ingår i Kumlabys riksintresseområde för kulturmiljö. Kumla kyrka, från tidigt 1800-tal, är kyrkligt kulturminne enligt Kulturminneslagen. Innan stationssamhället Kumla etablerades var området runt Kumla kyrka socknens maktcentrum. Förutom kyrkan finns här prästgård, församlingshem, den tidigare skolan och länsmansbostaden samt delar av den äldre bebyggelsen från Kumla by.

Industrispåret som ansluter Kvarntorps industriområde med järnvägsnätet är klassat som riksintresse då banan är av nationell betydelse.

Översiktliga planer

Kumla kommuns översiktsplan "Kumla 25 000", antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, beskriver att det finns ett behov av fler vårdboendeplatser. I översiktsplanen står bland annat:

"Inom en tioårsperiod beräknas andelen av befolkningen i Kumla kommun som är 65 år och äldre öka från 16 till 20 procent. Det är främst de yngre pensionärgrupperna som ökar initialt. Behovet av ytterligare vårdboendeplatser på särskilt boende kommer ändå successivt att öka med en förväntad tyngdpunkt på demensplatser."

Detaljplaner

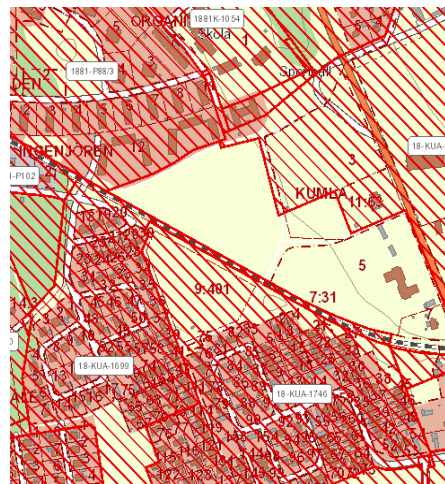
Större delen av planområdet är inte planlagt.

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

Plannummer	Lagakraft
• 1881K-1054 (del av)	oktober 1954
• 1881K-1304 (del av)	april 1960
• 1881K-1473	mars 1963
• 18-KUA-1795 (del av)	november 1977

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner:

Plannummer	Lagakraft
• 1881K-1304	april 1960
• 1881K-1459	januari 1963
• 18-KUA-1746	mars 1976
• 18-KUA-1699	november 1977
• 18-KUA-1795	november 1977
• 1881-P88/3	mars 1988



Skraffering betyder planlagd mark. Ytan för vårdboendet och halva Kumla 11:63 är inte planlagd.

Kommunala program

Bevarandeprogram m m

Fastigheten Kumla 11:63 där förskolan Kullerbyttan, f.d. Kyrkskolan, finns är med i gällande Bevarandeprogram, antaget 1990-06-18 av kommunfullmäktige. Fastigheten är en tvåvånings stenbyggnad som uppfördes år 1900. Den har fasad i rödbrun spritputs, valmat sadeltak täckt med tvåkupigt rött tegel, runt plåttäckt trapptorn, utskjutande gavelstycken och frontespiser.



Förskolan Kullerbyttan, f.d. Kyrkskolan

Miljöprogram

I Miljöprogram 2012-2016, antaget den 21 maj 2012 av kommunfullmäktige, framhålls 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

Enligt klimatprogrammet för Kumla kommun, antaget av kommunfullmäktige 2011-05-16, ska Kumlas klimatpåverkan begränsas och kommunen ska sänka utsläppen av växthusgaser. Detta innebär att vid byggnation ska klimatprogrammets riktlinjer följas.

Kumla kommun ska också verka för ökad trädplantering i tätbebyggelse, för varje träd som avverkas i tätbebyggelse ska ett nytt planteras.

Grönplan

Grönplan, antaget den 18 juni 2007 av kommunfullmäktige, behandlar grönstrukturen i Kumla kommun. I grönplanen anges att marken inom planområdet kommer att bebyggas, att stora delar inte har någon utpräglad parkkaraktär och är av dålig kvalitet, sett utifrån ett grönstrukturperspektiv.

Plan- bygg- och bostadsprogram

Planområdet finns med i det av kommunfullmäktige den 17 maj 2010 antagna Plan-, bygg- och bostadsprogram 2010–2012. Området nämns som "ST Torgils väg m fl." och beskrivs som ett område lämplig för bostadsbebyggelse eller dylikt.

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 planområdet gränsar till industrispåret till Kvarntorp och att det transporteras farligt gods på spåret.

Sociala aspekter

Planområdet är idag till stor del ett öppet fält omgärdat av gång- och cykelvägar. Det är viktigt att man även i fortsättningen kan röra sig fritt runt i området. Befintliga gång- och cykelvägar kommer att i stort sett att vara kvar. Tomten där vårdboendet är tänkt att ligga är ett område som idag inte används.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Planområdet består till största delen av obebyggd mark. Utmed gång- och cykelvägarna, utanför och inom planområdet, finns en etablerad grönstruktur. Trädallén på Andréns väg samt två större träd längs gcm-stråket har stort bevarandevärde och ska bevaras. Vid anläggande av lokalgatan ska denna utformas så att befintliga eller nyplanterade träd kan bevaras. Nya träd och annan vegetation kommer att planteras inom området för vårdboendet.

Området runt förskolan Kullerbyttan är en viktig kulturmiljö och vegetationen är av högt bevarandevärde då den liksom byggnaden beskriver hur byggnaden genom åren används. All vegetation som kan bevaras ska bevaras, den trädrad som finns söder om byggnaden har högt bevarandevärde och ska i största möjliga mån bevaras om tomten bebyggs med bostäder eller skolverksamhet. Om träd måste tas ner ska det ersättas med ett nytt enligt klimatprogrammet.

I och med att fastigheten 11:63 möjliggörs för exploatering så kommer de kolonilotter som finns där idag att behöva tas bort när det blir aktuellt för nybyggnation. De avtal som finns med de som har kolonilotter kommer då att behöva sägas upp. Kommunen arbetar med att möjliggöra för nya kolonilotter i Kumla sjöpark.

Geoteknisk undersökning

1962 genomfördes en geoteknisk undersökning norr om planområdet, i samband med byggnationen av kv Orgeltramparen. I den framgår det att marken i kv Orgeltramparen först består av tjock matjord och sedan ett mäktigt lager mo. Det i sin tur vilar på ett fast material, troligtvis morän. En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts av WSP Samhällsbyggnad i Öre-

bro, i oktober 2013, för att kontrollera möjligheterna för byggnation. Den visar att det är möjligt att bygga men en mer grundlig markundersökning ska genomföras i samband med projektering för att klarlägga lämplig grundläggningsmetod.

För att kunna bygga vårdboendet kommer i ett sammanhängande plan måste massorna balanseras på tomten. Det innebär att marken sänks i den norra delen och att massor flyttas närmare industrispåret. WSP har även kontrollerat om uppfyllningsmassorna kommer påverka banvallen. Resultatet är att det inte kommer att påverka järnvägen varken vad det gäller sättningar eller stabilitet.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom område. Det finns inte heller några historiska eller andra belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar av 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. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

Radon

Den östra delen av planområdet, del av fastigheten Kumla 11:63, ligger i ett högriskområde för radon ($50 < \text{kBq/m}^3$). Resterande del av planområdet befinner sig i ett låg- eller normalriskområdet ($> 50 \text{ kBq/m}^3$). Detta innebär att ytterligare radonundersökning kan behöva göras och byggnation ska ske på ett radonsäkert sätt efter resultatet på undersökningen. Planbestämmelse införs gällande radonsäkert byggande inom planområdet.

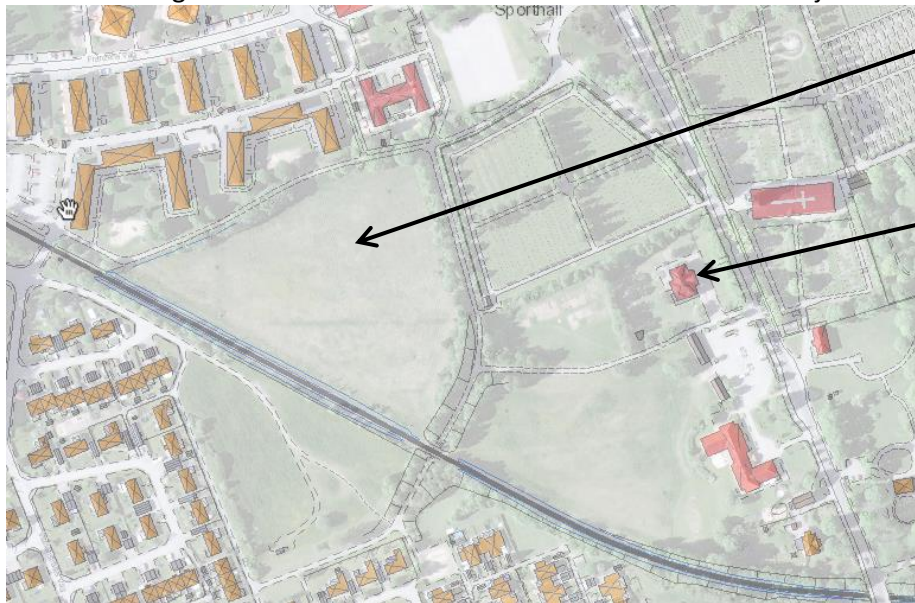
Fornlämningar

En arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (1988:950), KML, behöver utföras av planområdet innan bygg- och anläggningsarbeten inleds i området. Utredningen är motiverad av såväl närheten till kända fornlämningar som de topografiska och geologiska förutsättningarna på platsen. Syftet med utredningen är att klargöra om några tidigare okända fornlämningar förekommer inom planområdet. Den arkeologiska utredningen beslutas av Länsstyrelsen men ska betalas av den som önskar exploatera planområdet.

¹ Länsstyrelsen i Örebro län 2014-06-05 <http://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/Orebro/Underlag/>

Friytor

Planområdet kommer att erbjuda friytor för respektive verksamhet. Fastigheten Kumla 11:63 har en area på ca 10 000 m² varav endast ca 375 m² är bebyggt. Fastigheten ger förutsättningar till en utökning av förskoleverksamheten med en fortsatt bra utemiljö.



Yta för vårdboendet

Fastigheten Kumla 11:63 där förskolan Kullerbyttan finns.

Ytan där det är planerat för vårdboendet är ca 24 000 m². Grundtanken är att det kommer finnas goda förutsättningar för utevistelse med en atriumgård mellan avdelningarna och tillgänglig parkmiljö med stråk och gångvägar runt om vårdbyggnaden.

Kumla stadspark finns ca 500 meter nordost om planområdet. En rest av en större tallskog finns ca 150 meter väster om planområdet. Rakt söder om planområdet, ca 400 meter börjar Kumla-byfältet med stor öppna ytor lek och rekreation. Viaspåret finns också i anslutning till Kumlabyfältet med belyst motionsspår.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns endast en lägenhet på andra våningen i samma hus som förskolan Kullerbyttan på fastigheten Kumla 11:63. Utöver det finns inga andra bostäder.

Inom planområdet möjliggörs för bostäder i högst två våningar. På fastigheten Kumla 11:63 tillåts delar att exploateras med bostäder och/eller skola på högst 30 procent av marken enligt planbestämmelse.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Inom planområdet möjliggörs för vårdboende och förskola. Båda dessa enheter genererar arbetsplatser.

Planområdet gränsar till Malmens skola, Kyrkvaktaren 1, som är en F-5 skola. Norr om planområdet finns Orgeltramparen 12 som innehåller flerbostadshus i tegel som har fyra våningar. Söder om industrispåret finns villabebyggelse (Kv Wallenstråle).



Kv Orgeltramparen



Kv Wallenstråle

Vårdboendet

Vårdboendet kommer kunna ha plats för ca 60 personer. För att underlätta för de boende, skapa bra tillgänglighet samt en god arbetsmiljö för personalen kommer boendet att byggas i ett plan. Boendet kommer att delas upp i mindre enheter om 10 lägenheter med mindre innegårdar mellan två avdelningar. En större innegård kommer att finnas i centrum av boendet. Det kommer finnas ett kök och plats för gemensamma utrymmen i varje enhet.



Illustrationsskiss över vårdboendet. Skissen visar sex enheter med tio lägenheter i varje enhet. Varje enhet har även kök och gemensamma utrymme samt möjlighet att nå flera uteplatser/utegårdar.

Varje enhet består av tio lägenheter, kök, gemensamma utrymmen samt andra utrymmen för att klara verksamheten. Ett antal av lägenheterna kommer att ha en låsbar dörr mellan sig för att skapa möjlighet för par att bo tillsammans.

Förskola Kullerbyttan

Kullerbyttans förskola ligger i före detta kyrkskolan som är en äldre byggnad mitt emot Kumla kyrka. Förskolan består av en avdelning med barn i åldrarna 1-5 år. Det finns en stor trädgård med fruktträd och bärbuskar och stora gräsytor som inbjuder till lek och rörelse.



Kumla 11:63; förskolan Kullerbyttan f.d. Kyrkskolan

För att säkerställa bevarandet av byggnaden så införs planbestämmelsen q som skyddar byggnaden enligt Plan- och bygglagen (PBL) 8 Kap 13 § (Förbud mot förvanskning). Detta förtydligas med skyddsbestämmelse q₁.

Även kulturmiljön runt om byggnaden har högt bevarandevärde. För att byggnaden ska förbli en solitär i miljön så införs prickmark runt om byggnaden. Planen ger möjlighet för att förskolan och bostäderna att uppföra mindre komplementbyggnader på korsmark mot fastighetsgräns 10 meter från huskroppen väster och öster om byggnaden, med högsta nockhöjd 4 meter. Kulturhistoriskt sett är det mot fastighetsgräns uthus och förråd skulle placerats.

Det finns ett behov av fler förskoleplatser i Kumla tätort och detaljplanen ger möjlighet till utveckling av förskolan med fler avdelningar söder om förskolebyggnaden. Platsen är central, lättillgänglig och kan erbjuda en bra utemiljö.

Teknisk anläggning

Inom planområdet finns ett område med ändamålet Teknisk anläggning. Denna har placerats ut efter samråd med E.ON Elnät. Brandskyddsavståndet mellan nätstation/transformatorer och brännbad byggnad eller upplag är minst 5 meter.

Offentlig service & kommersiell service

Planområdet finns i sydöstra delen av Kumla tätort ca 750 meter söder om Kumla torg. På och vid torget finns handel, apotek och annan service. Ca 200 meter väster om Kumla torg finns Kumla resecentrum med buss- och tågförbindelser.

Tillgänglighet

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

Vårdboendet är planerat att byggas i ett plan för att de som bor där ska kunna röra sig lättare i fastigheten. Arbetsmiljön för personalen underlättas också när det inte finns nivåskillnader. Även utemiljön ska planeras och anläggas så att den är tillgänglig för de boende, det ställer krav på lutning, markbeläggning och sittplatser med tillräckligt korta avstånd.

Byggnadskultur och gestaltning

Vårdboendet måste utformas för att klara vårdbehovet och de boendes trivsel. Byggnaderna ska anpassas till omgivningen, inte minst kyrkogården och förskolan på fastigheten Kumla 11:63 som finns med i gällande bevarandeprogram och är q-märkt.

Den intilliggande kyrkogården är en del av det kyrkliga kulturminnet enligt kulturminneslagen och då även en del av ett riksintresse. Vid en nyetablering eller utbyggd verksamhet inom fastigheten Kumla 11:63, där det nu är förskola, ska hänsyn tas till närheten av kyrkogården.



Kyrkogården (Kumla Kyrka 3)

Gator och trafik

Gatunät

Det finns ingen befintlig bilväg till planområdet. I planens initieringsfas genomfördes en utredning på olika alternativ för att angöra planområdet. Ett alternativ var att angöra till planområdet från Södra Kungsvägen. Då detta skulle innebära att delar av Malmenskolans mark skulle behövas i anspråk samt att ett viktigt cykelstråk skulle behöva flyttas valdes detta alternativ bort.

Istället valdes en annan lösning som innebär att en ny anslutning för fordonstrafik och oskyddade trafikanter anläggs i förlängningen av Andréns Väg. Andréns Väg slutar i dag vid en parkering där det finns möjlighet att vända. Den nya vägsträckan mellan vändplatsen och planområdet ska utformas med trafikföreskrifter så att bilister, cyklister och gående samsas på lokalgatan. Trafiken till och från vårdboendet kommer att vara så begränsad att detta är en bra lösning som även gör det möjligt att bevara befintlig trädallé.

Vid byggnation på fastigheten 11:63 inom planområdet ska tillfart och parkering lösas på kvartermark.

Gång-, cykel- och mopedtrafik



Gång- och cykelvägen som finns mellan fastigheterna Orgeltramparen 12 och Kyrkvaktaren 1 kommer göras om till gångfartsgata och blir en entré till vårdboendet. Övriga befintliga gång- och cykelvägar som finns inom och runtomkring planområdet kommer att behållas.



Gång- och cykelvägen mellan Orgeltramparen 12 och Kyrkvaktaren 1

Trafikmätning



I februari 2014 genomfördes trafikmätningar på Södra Kungsvägen. De visar att det passerar ca 4800 fordon/årsdygnstrafik utanför förskolan Kullerbyttan (Kumla 11.63).

Kollektivtrafik

Ca 750 meter från planområdet. ca 200 meter väster om Kumla torg finns Kumla resecentrum med buss- och tågförbindelser. Närmsta busshållplats finns på Södra Kungsvägen, inom 200 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering ska lösas inom egen kvartersmark. I anslutning till vårdboendet kommer det finnas parkering för personal och besökande. Även varumottagning och vändplan kommer att finnas i anslutning till boendet. Vid Malmens skola, i slutet av Andréns Väg, finns en parkering som dels används för hämtning och lämning vid Malmens förskola och en allmän 24 timmar parkering. I nuläget är parkeringarna på 24 timmar parkeringen utformade så att bilarna måste backa ut på Andréns Väg. När anslutningen till planområdet måste parkeringen anläggas på Andréns väg görs om för att göra det trafiksäkert.





Besöksparkering och allmän parkering på Andréns väg.

Risker och störningar

Industrispåret

Länsstyrelsen i Stockholms län tagit fram *”Riskhänsyn vid ny bebyggelse – intill vägar järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer”*. Där framgår det att de vanligaste orsakerna till urspårningar är hinder på spår (stenar, bilar m.m.), banfel (solkurvor, växelfel, rälsbrott m.m.), hög hastighet (i förhållande till spårstandard och kurvor) och fordonsfel (axelbrott m.m.).

Vid planarbetet för en ny postterminal vid Västra stambanan i Hallsbergs, som gjorts av kommunkansliet i Hallsberg, utfördes en riskbedömning av WSP Brand & Risk. Planförfattarna i Hallsberg har studerat statistik som visar att persontåg vid urspårning inte hamnar längre bort än 25 meter från spåret. När det gäller godståg har 2 % av dem som spårat ut hamnat något längre än 25 meter.

Data över hur långt urspårade godståg har avvikit från spårmit, samt viktad sannolikhet med beaktande av endast de kända data.

	0-1 m	1-5 m	5-15 m	15-25 m	>25 m	Okänt
Data (%)	64	18	5	2	2	9
Viktad slh (%)	70	20	5	2	2	-

Källa: Fredén (2001)

Det största störningsmomentet för planområdet är industrijärnvägen som binder samman Kvarntorps industriområde med stambanan. I nuläget trafikeras spåret ca 2 gånger per dygn, enligt uppgift från Trafikverket. Industrispåret till Kvarntorps industriområde är ett enkelspår som endast kan drivas med disellok och enligt Green Cargo är maxhastigheten 30 km/h vilket medför små risker för urspårning. Trafikverkets rekommendationer är att ett område på 30 meter närmast spåret lämnas fritt för att minimera risken för följdolyckor vid urspårning samt att räddningstjänsten lättare ska nå spåret.

Efter samråd med Trafikverket och Länsstyrelsen i Örebro län kan detaljplaneförslaget tillåta byggnation 20 meter från industrispårets mitt.



Industrispåret som löper förbi planområdet till Kvarntorp industriområde.

Trafikverket godkänner byggnation närmare än 30 meter om:

- en bullerberäkning genomförs (se avsnittet om buller)
- en riskanalys som visar effekten av att marknivån höjs vid vårdboendet och om det finns behov av andra skyddsåtgärder (se avsnittet om farligt gods)
- en geoteknisk undersökning som visar att banvallen inte påverkas av att massor flyttas och fyller upp nära industrispåret. (se avsnittet om geoteknisk undersökning)

Buller

Tågtrafiken på industrispåret till Kvarntorp utgör en källa för buller. En bullerberäkning som genomförts av planavdelningen med hjälp av Stadsbyggnadskontoret i Örebro visar att den ekvivalenta ljudnivån, vid den punkt som uppfattas som mest bullerutsatt, hamnar på 43 dBA. Maximal ljudnivå hamnar på ca 80 dBA, vilket är högre än riktvärdet på 70 dBA för uteplatser (se bilaga).

För att säkerställa en bullerfri miljö för bostäder inom planområdet ska boverkets allmänna råd följas. Nedan följer utdrag ur Boverkets allmänna råd *Buller i planeringen- planera för bostäder i områden utsatta för buller från väg- och spårtrafik*. Riktvärden för uteplats förs in som planbestämmelse på plankartan.

”Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad (för flyg avses FBN 55 dBA.)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids. Vid ny- eller ombyggnad av järnväg eller annan spåranläggning avser riktvärdet för buller utomhus 55 dBA ekvivalentnivå vid uteplats och 60 dBA ekvivalentnivå i bostadsområdet i övrigt.”

När det gäller trafikbuller på skolgård finns det inga myndighetskrav. Oenighet gällande utomhusbuller råder mellan alla inblandade myndigheter och ett regeringsuppdrag pågår nu för att försöka samordna riktvärdena. Vägledning gällande utomhusnivåer kan hämtas från Naturvårdsverkets rekommendationer som anser att det är eftersträfvansvärt att inte överskrida 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå på skolgårdar. Kortaste avståndet till fastigheten 11:63 visar på 35 dBA ekvivalent och 71 dBA maximal ljudnivå. Det maximala värdet överskrids något men på grund av att den ekvivalenta nivån är så otroligt låg gör kommunen bedömningen att skoländamålet ändå är motiverat utan bullerreducerande åtgärder då det är tyst under den allra största delen av dygnet.

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.

Fastigheten Kumla 11:63 gränsar till Södra Kungsvägen som trafikeras av ca 4800 fordon/årsdygnstrafik. Trafikbullernivån vid fasad som blir mest utsatt är ca 50 dBA ekvivalent ljudnivå och maxnivå hamnar på ca 69 dBA. Majoriteten av barnens utemiljö på förskolan Kullerbytten ligger från husets fasad och söderut och uppfyller därmed kraven vad gäller buller i utemiljön.

Farligt gods

År 2012 var den totala mängden farligt gods genom Kumla 1 534 355 ton varav gaser och oxiderande ämnen står för den största delen. En liten del av det farliga godset växlar spår i Kumla för att transporteras till Kvarntorps industriområde.

I dagsläget trafikeras Kvarntorps industrispår av Green Cargo som transporterar farligt gods till företagen Amixo, Akso Nobel och SAKAB samt transport till Spedab som lagerhåller bland annat pappersrullar. Till Amixo går det regelbundna transporter ca fem dagar/veckan med ammoniak, järnkloridlösning och frätande och flytande oorganisk syra. Till Akso Nobel (natriumcyanidlösning) och SAKAB (vatten som innehåller kemikalier) är det mer sporadiska transporter. Spedab

får transport ca tre gånger i veckan. De största olycksriskerna på Kvarntorps industrispår är urspårning, brand, utsläpp av gas och explosion.

Giftig gas är farlig så fort den läcker ut. vid en olycka finns risk för explosion, värmestrålning, förgiftning och gasmoln. Dominerande fara av oxiderande ämnen är brand. Riskreducerande åtgärder vid utsläpp av gas och oxiderande ämnen är skyddsavstånd, vegetation i form av träd och/eller buskar samt byggnadstekniska åtgärder.

WSP har på uppdrag av Miljö- och byggnadsförvaltningen i Kumla kommun tagit fram en övergripande riskanalys för järnvägstrafik samt transport av farligt gods på järnväg genom Kumla kommun (se bilaga). Riskanalysen behandlar stambanan *Godsstråket genom Bergsslagen* och industrispåret till Kvarntorps industriområde. Resultatet i riskanalysen anger att nyetablering av byggnader/verksamheter ska undvikas 15 meter från spårområdet men att den låga frekvensen av transporter gör att det är möjligt att bygga närmare än 30 meter, om riskreducerande åtgärder vidtas.

För att säkerställa risken för urspårning vid byggnation närmre än 30 meter har en utredning beställts av WSP Brand och Risk, se bilagan PM- Kumla 11:1 Vårdboende. Utredningen säkerställer att en riskreducerande åtgärd för urspårning kan vara att marken inom planområdet höjs en meter över järnvägsspårets nollplan längs spårets sträckning. Det betyder att man anlägger en jordklack som är en meter hög mot spåret som stoppar tåget från att åka in i byggnaden om det skulle spåra ur. Jordklacken ska uppföras i enlighet eller likvärdigt med kraven i UIC Code 777-2. Åtgärden införs som planbestämmelse.

Inom byggrätt ska riskerna säkerställas genom att byggnadstekniska riskreducerande åtgärder såsom konstruktion, ventilation och brandklass beaktas i bygglovsskedet. Byggnaden ska utöver de riskåtgärder som bygglovet kräver ha minst en utrymningsväg som placeras på så sätt att den ej vetter mot järnvägen, fasad mot järnvägen ska uppföras i icke brännbart material. För att minska risk för inträngning av gas ska byggnadens ventilationssystem gå att stänga av manuellt och riktas så att den ej vetter mot järnvägen. Dessa riskreducerande byggnadstekniska åtgärder säkerställs med planbestämmelser.

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.

Värme

Fjärrvärme är framdraget till kv Orgeltramparen som finns norr om planområdet. En fjärrvärmeledning korsar planområdet på fastigheten 11:1, fjärrvärme finns också vid förskolan på fastigheten Kumla 11.63.

El, tele, bredband m m

Området kan anslutas till ett befintligt el- och telekabelstråk i området. Bredband finns framdraget av Stadsnät.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens Avfallsplan och Renhållningsordning.

Avfallet ska så långt som möjligt källsorteras för att återanvändas/återvinnas. Avfallet ska tas om hand på speciellt anvisad plats för att underlätta sophantering.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Tidplan (preliminär)

➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet och skicka det på samråd	2013 dec
➤ Samråd	2014 april-maj
➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut om granskning	sep
➤ Granskning	nov
➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen	jan
➤ Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	mars 2015

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen ansöker om fastighetsbildning enligt plankartan om inte annat avtal träffas.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

- **Kumla 11:63:** Hela fastigheten ingår i detaljplanen. Marken ändras från allmän platsmark till kvartersmark, bortsett från gcm-väg som för över till Kumla 11.1. Marken på fastigheten som tidigare har varit planlös blir B, bostäder S, skola, kontor, K och gcm-väg. För att säkerställa kulturmiljön runt gamla kyrkskolan sätts bestämmelsen q₁ in. Detta medför ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren, i det här fallet Kumla kommun.
- **Kumla 11:1 del av:** Denna del av Kumla 11.1 har ej tidigare varit planlagt blir nu kvartersmark med användningen vård- och bostadsändamål samt teknisk anläggning. Mar-

ken kan fastighetsregleras och styckas av från Kumla 11.1 till en eller flera nya fastigheter. Planen möjliggör för ledningsrätt på utmärkt u-område.

- **Kyrkvaktaren 1 del av:** Mark för Skola behöver ej fastighetsregleras, mark förblir på fastigheten Kyrkvaktaren 1.

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.

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

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

Exploatören (Kumla kommun) bekostar all byggnation inom kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer, anläggningar och anläggningen av gångfartsgatan 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 behövs bedöms av exploatören.

Exploatören beställer erforderliga grund- och radonundersökningar.

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 och Ida Andersson i samarbete med Per Flodström, Alexander Dufva, Planchef, och Peter Eriksson, Miljöchef.

2015-03-03

SAMHÄLLDBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ida Andersson
Fysisk planerare

Alexander Dufva
Planchef