

KUMLA KOMMUN

Dr: MBN 2013/658

ANTAGANDE

Detaljplan för
del av Staren 5.m.fl. (Kvarngården)
Kumla, Kumla kommun,
Örebro län



Ortofoto över planområdet

Samråd:	2013-10-28 – 2013-11-18
Granskning:	2014-04-28 – 2014-05-19
Antagen av MBN:	2014-06-12
Laga kraft:	2014-07-08

Detaljplan

Med en detaljplan reglerar kommunen vad man får göra inom ett visst område. En detaljplan krävs vid utbyggnad av nya områden och vid ändrad markanvändning av en fastighet eller område. Detaljplanen innehåller bestämmelser om var man får bygga, markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplanen är juridiskt bindande och är styrande vid prövning av lov. Läs mer på www.boverket.se/kunskapsbanken.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar syftet och innehållet i planen. Ibland ingår även andra handlingar som till exempel illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Plan- och projektavdelningen får i uppdrag av miljö- och byggnadsnämnden att upprätta en detaljplan. Ett förslag till detaljplan tas fram. Under samrådsskedet för detaljplanen ges myndigheter, sakägare och berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning där man har ytterligare en chans att lämna synpunkter. I antagandeskedet antas detaljplanen av byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.

Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- planbeskrivning
- plankarta med bestämmelser i skala 1:000 med illustration
- fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Bedömning av sociala aspekter
- Utredningar (enklare bullerutredning finns att ta del av hos Plan- och projektavdelningen)

Handläggare

Klara Ågren
019-58 82 41
Klara.agren@kumla.se
Miljö- och byggnadsförvaltningen
692 80 Kumla

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ombyggnad till en ny förskola på del av fastigheten Staren 5 (Kvarngården) m.fl.

Det finns ett behov av förskoleplatser i centrala Kumla. Med en ombyggnad av Kvarngården (del av Staren 5) är det möjligt att få en förskola med två avdelningar i bottenvåningen av den norra delen av byggnaden. För att få till en bra utemiljö till förskolan måste del av gång- och cykelbanan samt ett antal parkeringsplatser tas i anspråk. Därför tas även parkeringen norr om Kvarngården med i detaljplanen.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget väster om järnvägen i centrala Kumla och begränsas i norr av Nygatan, i väster av Parkgatan (gångatan), i öster av Staren 15, 22 samt trygghetsboendet på Staren 5, och i söder av Skolvägen.



Planområdets läge och avgränsning

Areal

Planområdet har en areal på ca 7 600 m².

Markägförhållanden

Kumla kommun (Staren 13, 14, 18,21 och Kumla 12:3) och Kumla Bostäder AB äger den berörda marken (Staren 5). Intilliggande bostadsfastigheter är i enskild ägo, ägs av Kumla Bostäder AB eller Kumla kommun. Utanför planområdet är ett 10-tal fastigheter närmast berörda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Kumla kommuns översiktsplan "Kumla 25 000", antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, redovisar inte några förslag för planområdet. I översiktsplanen föreslås fastigheterna öster om planområdet, Staren 15 och 22, bebyggas med bostäder i framtiden.

Om offentlig service står det i översiktsplanen att "en ökad befolkning enligt visionen medför också behov av utbyggnad av offentlig service som skola, vård och omsorg". "Om befolkningen ökar enligt prognosen behövs nya förskole enheter byggas kontinuerligt".

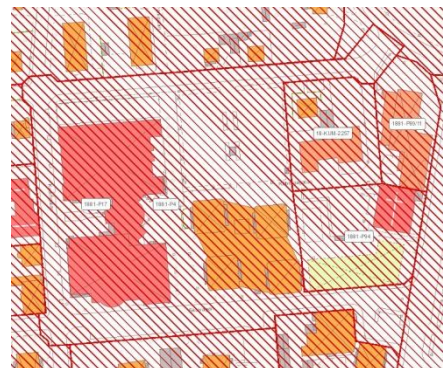
Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- 1881-P17 (2001-10-08)

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner:

- 1881-P94 (2011-10-04)
- 18-KUM-2257 (1978-03-14)



Detaljplaner

Kommunala program

Bevarandeprogram m m

Några kulturhistoriska intressen eller dylikt finns inte redovisade i Kumla kommuns Bevarandeprogram för planområdet.

Folkets hus, som ligger i angränsning till planområdet, är med i Bevarandeprogrammet då byggnaderna har betydande värde ur såväl kulturhistorisk synpunkt, som för miljön utmed Skolvägen. Det gäller båda byggnaderna som Folkets hus består av, byggnaden från 1927 och den från 1962, och de har försetts med skyddsbestämmelsen q.

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

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

Grönplan

Grönplan, antaget den 18 juni 2007 av kommunfullmäktige, anger att tillgång till parker och grönområde är mycket viktigt för att skapa en god miljö att bo i. Ett mål som Grönplan lyfter

fram är att alla bör ha max 200 meter till en lokalpark och max 500 meter till en stadsdelspark. Från planområdet är det ca 200 meter till närmaste lokalpark, Västra parken.

Enligt grönplanen ska friytor i närmiljön prioriteras i förhållande till parkeringar.

Något som nämns i Grönplanen är att det är viktigt att spara eller anlägga naturlig mark och vegetation som är slitagetålig och tål förändring på skolgårdar och förskolegårdar.

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

Barn- och utbildningsnämnden beslöt 2013-04-24 att skriva ett avtal med Kumla Bostäder AB om att inrätta en förskola i Kvarngården. Förvaltningen har behov att utöka antalet förskoleplatser och det är möjligt att inrätta två förskoleavdelningar i Kvarngården.

Behovsbedömning

Miljöaspekter

Behovsbedömningen visar att detaljplanläggningen och exploateringen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap 11§. Planområdet är redan exploaterat och planförslaget innebär en komplettering av användningsbestämmelserna. Användningen av planområdet ska inte påverka miljön nämnvärt. Den mest påtagliga miljökonsekvensen är att trafiken kommer öka något på grund av förskolan samt att riktvärdena för buller vid fasad överskrids längs Skolvägen.

Sociala aspekter

En bedömning av de sociala aspekterna har gjorts och visar att man måste tänka trygghet och tillgänglighet vid genomförandet av detaljplanen. Stor vikt måste också läggas på utemiljön för förskolan. Det centrala läget är positivt och ger närhet till service och handel, samt buss- och tågstation. Det centrala läget gör också att det är lätt att ta sig till området, som gående, cyklist och bilist.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Planområdet består främst av hårdgjorda ytor eller är bebyggt. Parkeringsplatsen är belagd med asfalt och kantas av mindre träd och buskar. Ett par större buskar skärmar idag av mellan gång- och cykelbanan och Kvarngården. Längs gågatan, mellan Kvarngården och Folkets hus är träd planterade. Ett antal träd finns också ut mot Skolvägen.

De träd och buskar som finns i södra delen av parkeringen måste tas bort för att möjliggöra för förskolegården. Vissa av träden bör kunna omplanteras på annan plats. På förskolegården ska vegetation finnas.

Geoteknisk undersökning

Innan byggandet av Kvarngården gjordes en övergripande geoteknisk undersökning 1977. Undersökningen visar att marken består, under ett skikt grus respektive matjord av fyllningsmassor till ca 1-2 meter djup. Vad fyllningsmassorna består av är ej beskrivet. Härunder förekommer en fast jord som i provtagningspunkterna befunnits bestå av sandig silt respektive siltig morän. Grundvattennivån bedöms vara belägen minst 2 meter under markytan.

När det nya biblioteket skulle byggas gjordes en ny grundundersökning, 1998, som visar att marken utgörs av sand och morän.

Vid byggnationen av trygghetsboendet, intilliggande byggnad, öster om planområdet gjordes också en geoteknisk undersökning vars resultat över stämmer med undersökningen från 1977.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Användningen för planområdet har enligt tidigare stadsplaner varit bostäder och vad kommunen känner till så har det inte funnits någon verksamhet där misstankar om föroreningar finns. Det finns inga uppgifter om att det skulle ha påträffats några föroreningar när Kvarngården byggdes eller vid grävande av ledningar. Den planerade användningen inom planområdet innebär endast att en förskolegård kommer att anläggas, då planen för övrigt berör befintlig bebyggelse, så inga större markarbeten kommer att ske. Planområdet består av hårdgjorda ytor med huvudsakligen asfalt.

Under planeringen av trygghetsboendet, intilliggande byggnad, gjordes en översiktlig miljöteknisk markundersökning. Undersökningen visar blyhalter överstigande riktvärdet för KM (känslig markanvändning) i 2 av 12 provpunkter. Dessa blyföroreningar återfanns på den asfalterade uppfarten till fastigheten med till ett djup av 0,7 meter under markytan. Organiska föroreningar över riktvärderna KM återfanns i 4 av 12 provpunkter och rör sig då om polyaromatiska kolväten (PAH). I 2 av dessa punkter översteg även riktvärderna för dessa ämnen MKM (Mindre känslig markanvändning). Dessa organiska föroreningar påträffade i hela fyllnadsprofilen och är belägna på grönområdet väster om tryckeriet. De jordmassor som var förorenade avlägsnades under schaktningsarbetet.

De fyllnadsmassor som påvisades för planområdet vid den geotekniska undersökningen från 1977 bör ha schaktas bort vid byggandet av Kvarngården. Vad fyllnadsmassorna bestod av finns ingen information om. Att fyllnadsmassorna inom planområdet skulle bestå av innehåll som för trygghetsboendet, intilliggande byggnad, anser vi inte troligt. Ser man på historiska kartor har kvarteret bebyggt och byggts om i flera olika omgångar så marken borde därmed också ha fyllts ut vid olika tillfällen.

Om det vid byggnadsarbeten skulle upptäckas föroreningar som kan medföra skada eller olägenheter för människors hälsa eller miljön ska tillsynsmyndigheten underrättas.

Radon

Planområdet befinner sig i ett lågriskområde ($< 10 \text{ kBq/m}^3$)

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 rekreation

För förskolan kommer utomhusytor för lek att finnas norr om Kvarngården, mot parkeringen, se även *Förskola*.

Till Västra Parken där det finns lekplats och större grönytor är det ca 200 meter. Stationsparken finns också ca 200 meter från planområdet. Då Västra parken ligger inom gångavstånd har förskolan tillgång till större lek- och rekreationsytor som komplement till förskolans gård.

Bebyggelseområden

Detaljplanen innebär att bestämmelsen B *bostadsändamål* kompletteras med användningsbestämmelserna S₁ *förskola*, och C *centrum*. Förskola och centrumändamål får endast finnas i bottenvåningen av huset.

Bostäder

Kvarngården med sina fyra punkthus på 5 våningar inrymmer 70 lägenheter. Boendet var från början ett serviceboende med kommunal vårdservice men är numera ett seniorboende. Kvarngården ska omvandlas till ett trygghetsboende.

Förutom lägenheter inrymmer Kvarngården dagcentral, butik och lokaler. Vissa lokaler i fastighetens bottenplan nyttjas av kommunen.



Kvarngården från norr

Offentlig service & kommersiell service

Planområdet angränsar till Kumla bibliotek och Folkets Hus. I samma hus som Folkets hus har även Ica en livsmedelsbutik. I bottenvåningen på Kvarngården, mot Skolvägen, finns en kiosk.

Det är nära till kommersiell och offentlig service i och med planområdets centrala läge. Till Kumla torg där det finns handel, restauranger och annan service är det cirka 80 meter.

Närmaste skola är Fylsta skola som ligger ca 200 meter från planområdet.

Förskola

Det finns ett behov av förskoleplatser i centrala Kumla. Därför tas detta planförslag fram som gör det möjligt att bygga om till en förskola med två avdelningar i Kvarngården. Förskolan är lokaliserad i bottenvåningen på den norra delen av Kvarngården med entré mot norr.

Utomhusytor för lek kommer att finnas norr om Kvarngården, mot parkeringen. För att tillgodose lekytan måste en del av parkeringen och gång- och cykelbanan tas i anspråk.

Förskolegårdens begränsade utrymme och placering gör det extra viktigt att utveckla gårdens och lekmiljöns innehåll och kvalitet. Gården ska tillgodose barnens behov av trygghet, trivsamhet, lek och rörelse, vila och avkoppling, upplevelse och stimulans samt inläring och pedagogik. Förskolan kommer också att ha tillgång till husets atriumgård.

Gården är på ca 645 m² vilket innebär ca 22 m² per barn. Örebro och Malmö kommuns riktlinjer för förskolor är minst 30 m² friyta per barn. Nacka kommun har som målsättning 40 m² per barn, dock minst 20 m² per barn. Kumla kommun har inga riktlinjer för friytor på förskolor. Även om förskolans utemiljö blir något mindre i detta fall så har förskolan andra kvaliteter med anledning av det centrala läget, som närhet till biblioteket, vilket har gjort att kommunen har valt att lokalisera förskolan till denna plats.

För att skapa en säker utemiljö behöver den del av gården som ligger mot parkeringen skärmas av. Plank är att föredra, men även buskage och staket kan användas. Skälet till att ha ett plank mot parkeringen är bland annat att skydda mot insyn, bilarnas belysning och buller. Övriga delar av gården kommer att avgränsas med staket och buskage.



Illustration över planområdet. Illustrationen visar ett sätt som planområdet kan utformas på. Det slutgiltiga förslaget kan bli annorlunda.

Tillgänglighet

Planområdet ska utformas så att god tillgänglighet för alla uppnås, det vill säga att området är tillgängligt och användbart för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga eller om man har exempelvis rullator eller barnvagn. Utemiljö och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskraven enligt gällande regelverk. Det är viktigt att tänka på markbeläggning, skyltning och nivåskillnader, och att det är en god tillgänglighet till husets entréer.

Planområdets lokalisering gör att tillgängligheten till planområdet är god. Det är lätt att ta sig till området då det finns goda kopplingar till kollektivtrafik, bilvägar och gång- och cykelbanor.

Räddningstjänsten tillgänglighet till planområdet måste tillgodoses. Vid utformningen av förskolegården måste man se till så att räddningstjänstens fordon har utrymme att ta sig fram till byggnaden.

Byggnadskultur och gestaltning

Närområdet präglas av en blandad bebyggelse i olika skala, stil och med olika funktioner. Bostadshuset öster om planområdet är på 4 våningar med inredningsbar vind och Folkets hus som angränsar till Kvarngården till väster är på två och en halv våning, och tre våningar.

Takvegetation

Takvegetation (s.k. gröna tak) förslås anläggas på bebyggelsen. Då stora delar av planområdet består av hårdgjorda ytor och då det är lite vegetation i området så är det svårt med infiltration av dagvatten. Därför föreslås takvegetationen, då det är en bra och effektiv metod att ta hand om dagvatten där infiltrationen i marken inte är tillräcklig eller möjlig. Förutom att takvegetation har förmågan att lagra och avdunsta regnvatten så kan det dämpa buller, ta upp och binda luftföroreningar, isolera byggnaderna och höja luftfuktigheten. Dessutom har det ett estetisk värde, då det är trevligt att titta på. Takvegetation rekommenderas för de mindre föräldarsbyggnaderna samt på det lägre taket på Kvarngården.

Gator och trafik

Gatunät

Området matas från Nygatan och Skolvägen. Råbergagatan leder fram till planområdet.

Förslaget innebär ingen förändring av gatunätet. För att komma till förskolan ska framför allt Nygatan och parkeringen användas.

Trafikmässigt möjliggör lokaliseringen av förskolan för ett minskat bilanvändande med tanke på det centrala läget, så att man istället kan gå eller cykla, och med närheten till buss- och tågstationen. Men man får ändå räkna med att förskolan kommer att alstra en mindre mängd personbilar till planområdet av personal och vid avlämning och hämtning.

Gång- och cykeltrafik

Mellan Skolvägen och Nygatan finns en gånggata som bland annat leder till Kumla bibliotek. Gångbana finns längs Skolvägen men det finns ingen cykelbana utan man får samsas med övriga fordon. Längs Nygatans södra sida finns en gång- och cykelbana.

Idag finns en gång- och cykelbana mellan Råbergagatan och biblioteket. För att få en utemiljö för förskolan måste denna gång- och cykelbana tas bort. Då det finns andra alternativ, med gång- och cykelbana längs Nygatan så bedömer vi det möjligt att ta bort gång- och cykelbanan. Möjlighet att ta sig mellan parkeringen och Råbergagatan kommer att finnas kvar.

Trafikmätning

Senaste trafikmätningen för Skolvägen gjordes år 2000. Efter bearbetning av de siffrorna (en ökning med 5 %) uppskattas trafikmängden år 2012 till 1953 fordon/dygn på Skolvägen (mellan Stationsgatan och Kvarngatan).

För Nygatan finns det ingen trafikmätning.

Kollektivtrafik

Buss- och järnvägsstation (resecentrum) är belägen inom 80 meter från planområdet. Busstrafiken går idag längs Skolvägen och Kvarngatan, där det även finns busshållplatser. Hållplatserna trafikeras både av stadstrafiken samt linje 701. Länstrafiken håller på med en linjenätsutredning varpå busslinjerna får nya sträckningar.

Parkering, varumottagning

Norra delen utav planområdet består av en allmän parkering. Tillfarten till parkeringen sker från Nygatan. Parkeringen används bland annat av kunder till livsmedelsbutiken och besökare till biblioteket och Folkets hus. Parkeringen används även av de som jobbar eller bor i närheten. Parkeringsplatser för korttidsparkering finns också längs Skolvägen.

För att få till en tillräckligt stor utemiljö för förskolan kommer parkeringsytor att behöva tas i anspråk. Det innebär att ca 12 parkeringsplatser kommer att försvinna. I dagsläget har parkeringen 95 parkeringsplatser (varav två är handikapp p-platser).

En parkeringsinventering har gjorts i Kumla centrum våren 2013 av WSP på uppdrag av kommunen. Av inventeringen framgår att 61 respektive 62 % av parkeringarna var upptagna vid de två mättillfällena. Det visar att det är möjligt att ta parkeringsplatser i anspråk för förskolan utan att det blir brist på parkeringsplatser.



Parkeringen

För de boende i Kvarngården så har man tillgång till sex stycken parkeringsplatser på parkeringen. Man får även möjlighet till parkeringsplatser i trygghetsboendets parkeringsgarage.

Några särskilda parkeringar för förskolan kommer inte att anordnas utan man får använda parkeringsplatserna på parkeringen. Cykelparkeringar kommer att finnas väster om förskolegården med anslutning till gågatan. Det centrala läget med närheten till buss- och järnvägsstation ska förhoppningsvis minska behovet av parkeringsplatser då man istället kan gå eller cykla, eller använda kollektivtrafiken.

Varumottagning till förskolan kommer att ske från Skolvägen.

Utformningen av parkeringen regleras inte i detaljplanen.

Risker och störningar

Räddningstjänstens krav på tillgänglighet måste tillgodoses.

En säker avspärrning, i form av räcke, upprättas ut mot parkeringen.

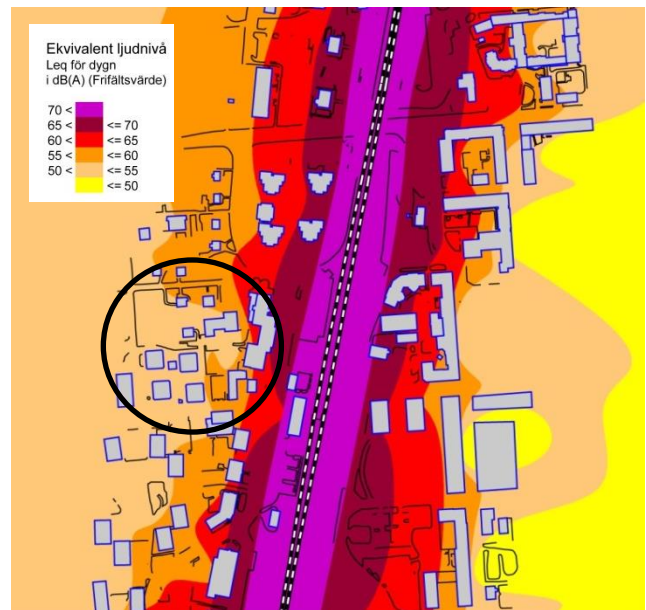
Buller

Järnvägen ligger ca 150 meter från planområdet vilket gör att området är påverkat av buller från järnvägstrafiken. Enligt Trafikverkets bullerberäkning, som är gjord för befintlig bebyggelse, ligger bullernivåerna för fastigheterna inom zonen ekvivalentnivå 50-55 dBA.

En bullerberäkning har gjorts av kommunen för fordonstrafiken på Skolvägen. Enligt beräkningen är den ekvivalenta nivån vid Kvarngårdens fasad mot söder 58 dBA.

Bostäder

Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 ("Buller i planeringen") gäller som huvudregel att en detaljplan bör säkerställa att kraven i Boverkets Byggregler kan uppfyllas (gäller bullernivåer inomhus), att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och uteplats kan erhållas och att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad kan uppfyllas. Denna huvudregel har tagits fram för nybyggnation av bostäder och det finns inte några riktlinjer för hur befintliga byggnader ska bedömas när det gäller buller. Då inomhusvärdena regleras enligt BBR (Boverkets byggregler) vilket granskas i bygglovskedet, så kan en god inomhusmiljö uppnås utan att det regleras i detaljplan. Boverkets allmänna råd för buller ska alltid eftersträvas, även för befintlig bebyggelse.



Utdrag ur Trafikverkets bullerutredning för järnvägstrafiken. Beräkning av ekvivalent ljudnivå för befintlig bebyggelse. Planområdet är inringat.

Som Kvarngården är utformad idag så finns det inga balkonger mot söder där ljudnivån överskrider 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad. Där 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och uteplats inte kan erhållas kan balkonger helt eller delvis inglasas för att minska ljudnivån.

Förskola

När det gäller trafikbuller på skolgård/förskolegård finns det inga myndighetskrav. Oenighet gällande utomhusbuller råder mellan alla inblandade myndigheter och ett regeringsuppdrag pågår för att försöka samordna riktvärdena/kraven. Vägledning i denna fråga kan dock hämtas från rekommendationer från Naturvårdsverket.

Naturvårdsverket har föreslagit riktvärdena nedan gällande buller från vägtrafik. Riktvärdena avser bl.a. utomhusmiljön vid undervisningslokaler samt lekplatser.

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⁾	—

Tabell 1. Riktvärden för vägtrafikbuller

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.

I Naturvårdsverkets skrift Riktvärden för trafikbuller vid nyanläggning eller väsentlig ombyggnad av infrastruktur - Förslag till utveckling av definitioner anges följande:

”När det gäller uppfyllelse av bullerriktvärdet för bostadsområde i övrigt bör nivån 55 dBA Leq 24 h för vägtrafik avse frifältsvärde eller ett till frifältsvärde omräknat värde. Det angivna riktvärdet för utomhusnivån för väg- och järnvägsbuller bör tillämpas på bostäder för permanent boende, fritidshus samt vård- och undervisningslokaler.”

Då förskolan ska ligga i norra delen av Kvarngården, mot parkeringen, bedömer vi att ljudnivåerna inte kommer att överskridas. Det plank som sätts upp mellan förskolegården och parkeringen kommer att minska ljudnivåerna från parkeringen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten Staren 5 är ansluten till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Dagvattenledningar finns för parkeringen.

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas genom avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet.

Då stora delar av planområdet består av hårdgjorda ytor och då det är lite vegetation i området så är det svårt med infiltration av dagvatten. Därför föreslås takvegetation på bebyggelsen inom planområdet, se även *Takvegetation*.

Värme

Fastigheten Staren 5 är anslutet till fjärrvärmenätet. Det finns en transformatorstation på Staren 14, i sydöstra hörnet av parkeringsplatsen. Till transformatorstationen bör det vara ett skyddsavstånd på 5 meter.

En fjärrvärmeledning går idag i gång- och cykelbanan, mellan Råbergagatan och gågatan, vilket bör kunna vara kvar i och med genomförandet av planen. Vid placering av byggnader och lekutrustning på förskolegården ska hänsyn tas till ledningen. Behöver ledningarna flyttas ska samråd hållas med ledningsägare.

El, tele, bredband m m

Området är anslutet till bredband (Stadsnät Kumla). Bredbandledningar går i gång- och cykelbanan, mellan Råbergagatan och gågatan, vilket bör kunna vara kvar i och med genomförandet av planen. Behöver ledningarna flyttas ska samråd hållas med ledningsägare.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens Avfallsplan och Renhållningsordning.

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

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Tidplan (preliminär)

	2013
➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet samt att skicka förslaget på samråd.	12 sept
➤ Samråd	okt-nov
➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut om granskning	dec
➤ Granskning	april-maj
➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen	juni
➤ Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	juli

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

Huvudmannaskap & ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Fastigheterna Staren 13, 14, 18,21 och Kumla 12:3 ägs av kommunen. Staren 5 ägs av Kumla Bostäder AB.

Kumla kommun, miljö- och byggnadsförvaltningen, upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder vid behov.

Exploatören, Kumla Bostäder AB, ansvarar för genomförande av planen inom kvartersmark med ansökan om bygglov och bygganmälan, uppförande av bebyggelse, och iordningställande av tomtmark.

Ansökan om fastighetsbildning görs av Kumla kommun i samverkan med exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter

Kumla kommun har avtal om parkeringsplatser med Folkets Hus (ink. Ica) och Kumla Bostäder AB.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

- **Kumla 12:3**

Den del av fastigheten som idag består av en gång- och cykelbana kommer att få ändrad markanvändning till B *bostadsändamål*, S₁ *förskola*, och C *centrum*, för att möjliggöra för förskolan. Del av fastigheten Kumla 12:3, ca 170 m², kan regleras till Staren 5.

- **Staren 5**

För den del av fastigheten som berör planområdet kompletteras markanvändningen B *bostäder* med *Förskola* S₁ och *Centrum* C. Fastigheten kan erhålla mark från Kumla 12:3, Staren 13 och Staren 14 genom fastighetsreglering för att möjliggöra för förskolan.

- **Staren 13**

Del av fastigheten Staren 13 har lagts ut som B *bostadsändamål*, S₁ *förskola*, och C *centrum* och ca 100 m² kan regleras till fastigheten Staren 5. Fastigheten utgörs också av ändamålet *parkerings* P.

Planförslaget innebär att ett antal parkeringsplatser kommer att tas bort. Behovet av parkeringsplatser kommer ändå att kunna tillgodoses.

- **Staren 14**

För att möjliggöra byggandet utav förskolan har del av fastigheten lagts ut som B *bostadsändamål*, S₁ *förskola*, och C *centrum*. Fastigheten utgörs också av ändamålet *parkerings*. Ca 220 m² kan regleras till fastigheten Staren 5.

Planförslaget innebär att ett antal parkeringsplatser kommer att tas bort. Behovet av parkeringsplatser kommer ändå att kunna tillgodoses.

Del av fastigheten har lags ut som *teknisk anläggning* E. Fastigheten utgörs också av ändamålet *parkerings* P.

- **Staren 18**

Markanvändning för fastigheten är *parkerings* P. Planförslaget innebär inga förändringar för fastigheten.

- **Staren 21**

Markanvändning för fastigheten är *parkerings* P. Planförslaget innebär inga förändringar för fastigheten.

Ekonomiska frågor

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

Kommunens får direkta intäkter i form av bygglovsavgifter, anslutningsavgifter och eventuell fastighetsförsäljning.

Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark för *Bostäder B*, *Förskola S₁* och *Centrumdamål C*.

Eventuell flytt av fjärrvärmeledningar och/eller bredbandsledningar bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Vid behov flyttas fjärrvärmeledningar och/eller bredbandsledningar. Samråd ska då hållas med ledningsägare.

Exploatören ansvarar för erforderliga undersökningar. Om en geoteknisk undersökning behövs är det exploatören som bedömer.

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 Klara Ågren och Per Flodström i samarbete med Tekniska kontoret, Kumla Bostäder AB och Barn- och utbildningsförvaltningen.

2014-05-26

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Klara Ågren
Planeringsarkitekt

Per Flodström
Planchef

Detaljplanen antogs av Miljö- och byggnadsnämnden i Kumla kommun den 12 juni 2014 och vann **laga kraft den 8 juli 2014**

Klara Ågren
Planeringsarkitekt

