

KUMLA KOMMUN

SBN 2015/415

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Kvarteret Transistorn (del av)

Radiogatan, Mastgatan

Kumla, Kumla kommun, Örebro län



Samråd: 2016-09-26 – 2016-10-17

Granskning: 2017-04-19 – 2017-05-03

Antagen av SBN: 2017-05-31

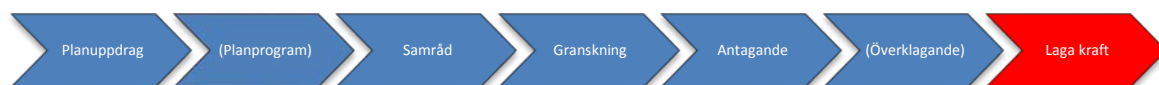
Laga kraft: 2017-07-05

Detaljplan

Detaljplanen styr vad kommunen kan bevilja i bygglov i nom ett visst område. Det gäller bland annat vad marken får användas till och hur byggnader ska utformas och placeras. Kommunen utvecklar en ny detaljplan vid varje större utbyggnad eller förändring av bebyggelsen. Både process och planprodukt är fastlagd i Plan- och Bygglagen. Du hittar mer information om detaljplaner på www.boverket.se/pblkunskapsbanken

Detaljplanen utgörs av en plankarta och en planbeskrivning. Planbeskrivningen förklarar syftet och innehållet i plankartan på ett mer utförligt sätt än vad kartan medger. Ibland ingår även andra handlingar som till exempel illustrationskartor eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande



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 1:1000
- Fastighetsförteckning

Bilagor:

- Vägbullerutredning, 2016-12-09 (WSP)

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

Handläggare

Johannes Ludvigsson

019- 58 82 04

Johannes.ludvigsson@kumla.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en större skolgård, flytt av gata samt nya byggrätter på båda sidor om Radiogatan.

Bakgrund

Området är bebyggt med industri, kontor, handel samt skol- och förskola och ingår i en detaljplan som antogs år 2009. Gällande detaljplan måste ändras eftersom en befintlig gata (Telefongatan) inom området har flyttas norrut för att ge plats åt en skol- och förskolegård till det så kallade Blå huset som under sommaren 2016 har byggts om till förskola. Planen ska också möjliggöra ombyggnad av Radiogatan från industrigata till en stadsgata, med bland annat separerad gång- och cykelväg. Planen möjliggör även fler byggrätter för verksamheter, detaljhandel och kontor i den norra delen.

Plandata

Läge

Området är beläget i nordvästra Kumla. Det begränsas i norr av den nybyggda Blomstergatan, i öster av fastigheten Radion 3, i söder av länsväg 529 och i väster av fastigheten Transistorn 2, Ericsson.



Planområdets läge i nordvästra Kumla.

Areal

Planområdet har en areal på ca 7 ha.

Markägoförhållanden

Kumla kommun och Kumla fastigheter AB äger den berörda marken inom planområdet (Radion 1 och 2, Transistorn 1 och 4, Kumla 12:14, Kumla 13:12 samt Kumla 13:26). Se ägoförhållande på kartbilden nedan, rött område ägs av Kumla fastigheter AB och grönt område ägs av Kumla kommun. Utanför planområdet är en privatägd fastighet, Transistorn 2 (Ericsson) samt Radion 3 som ägs av Kumla fastigheter AB närmast berörda.



Ägoförhållandet inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Det finns inte några riksintressen inom planområdet.

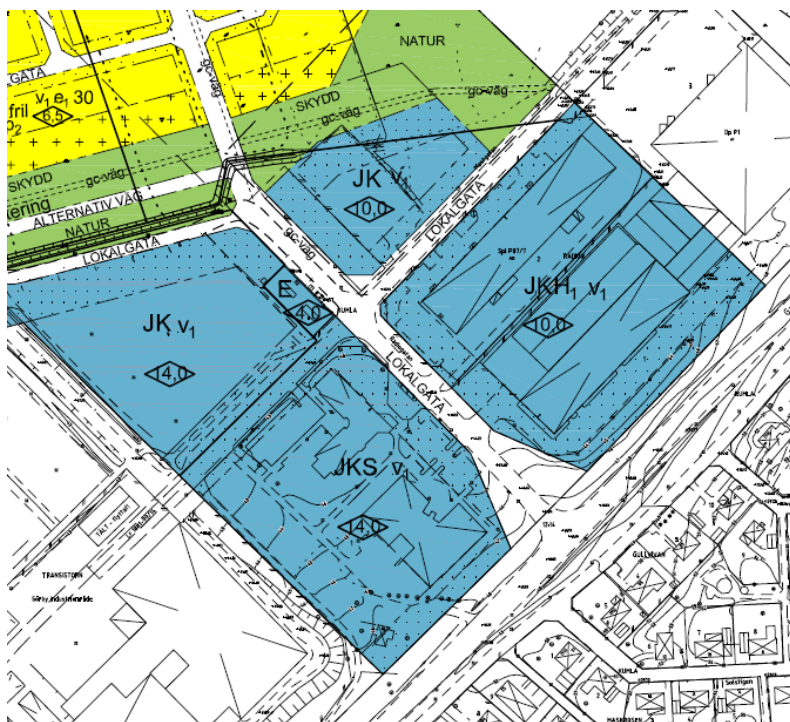
Översiktliga planer

Kumla kommuns översiktsplan "Kumla 25 000", antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, redovisar inte någon speciell användning för planområdet.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplan:

- 1881-P81 (laga kraft 2009-07-10)



Utdrag ur gällande detaljplan.

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner:

- 1881-P95/5 (laga kraft 1995)
- 1881-P87/7 (laga kraft 1987)
- 1881-P1 (laga kraft 1999)
- 1881-P28 (laga kraft 2002)

Kommunala program

Miljöprogram

I Miljöprogrammet 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.

Grönplan

Grönplanen för Kumla kommun är antagen den 18 juni 2007 av kommunfullmäktige. I grönplanen omnämns LOD-dammen (ca 0,15 ha) norr om Ericssons parkeringsplatser som samlar upp dagvatten från asfaltsytorna.

Kommunala beslut i övrigt

2015-09-01 gav ordförande i samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för området.

Behovsbedömning

Miljöaspekter

Behovsbedömningen visar att detaljplanläggningen och exploateringen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap 11§.

Sociala aspekter

Då Skogstorpsskolan har lokaler inom planområdet och eleverna rör sig mellan dessa och Skogstorpsskolan är det viktigt med säkra skolvägar. Passagen över Radiogatan ska göras säker bland annat genom att bygga om Radiogatan till en stadsgata med separerad gång- och cykelväg, helst på båda sidor om gatan. Om körbanan smalnas av innebär det att bilarna sänker farten och gatan blir säkrare.

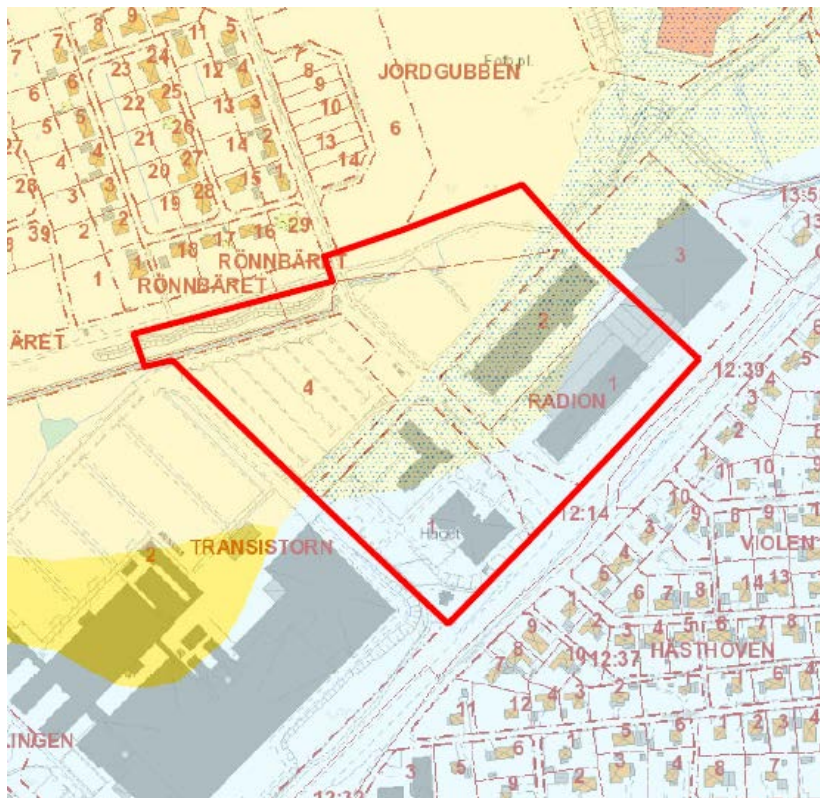
Boende i området Skogsglantan (I och II) måste åka igenom planområdet på Radiogatan, vilket också är skäl till att bygga om gatan till en stadsgata.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Jordarter inom planområdet är i den södra delen av området, närmast lv 529 morän, sandig, i den mittersta delen av området är det grovsilt (glacial eller postglacial) och i den norra delen av området är det lera (postglacial).



Jordartskarta för planområdet.

Den södra delen av området är idag bebyggd. Fastigheten Transistorn 1, väster om Radiogatan är bebyggd med handelslokaler som är omgjorda till skol- och förskolelokaler. Utemiljön har anpassats

till den nya verksamheten. Fastigheterna Radion 1 och 2, öster om Radiogatan består av kontors- och handelslokaler.

Den norra delen av området är inte bebyggd. Fastigheten Transistorn 4 är en av Ericssons parkeringar som idag är outnyttjad. Övriga fastigheter som ligger inom planområdet är obebyggda. I den norra delen av området går det en gång- och cykelväg, den avskärmas av ett skogsområde. Väster om denna finns det en grusad yta och en del vegetation, mestadels sly.

Inom området, främst i anslutning till Ericssons parkering, finns det trädplanteringar. På den västra sidan om Radiogatan finns det också planterade träd. Rönнар är planterade längsmed Mastgatan. Området lutar mot väster.



Ericssons parkering som kan komma att bebyggas med verksamheter, detaljhandel och kontor.

Geoteknisk undersökning

Det har genomförts en geoteknisk grundundersökning i området, daterad 2 april 1970 (översiktlig grundundersökning för planerat industriområde väster om E4 i Kumla).

Rekommenderade grundläggningsförhållanden som redovisas i den geotekniska undersökningen är att där jordlagren genomgående är fasta kan grundläggningen ske på plattor direkt i mark. I allmänhet torde det vara lämpligast att nedföra plattorna till moränen. Man kan även tänka sig hel platta med förstövningar under bärande väggar på mark eller på packad fyllning. Inom den del där halvfast lera förekommer får man räkna med att det blir nödvändigt att grundlägga på pålar eller där djupet till fast friktionsmaterial är ringa på plintar nedföra till detta.

Den utförda undersökningen är översiktlig. För enskilda byggnader erfordras som regel detaljundersökningar. Inom fastmarksområden ska dessa klarlägga lämplig grundläggningsnivå och tillåten grundpåkänning. Inom lerområdet erfordras främst noggrannare kartläggning av lerlagrets tjocklek samt bestämning av pållängder.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns 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).

Fornlämningar

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

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

På fastigheten Transistorn 1 finns det två byggnader. Byggnaden som ligger närmast länsväg 529 är sedan år 2012 ombyggd till förskola (Borgens förskola) och har en utegård anpassad för lek. Den andra byggnaden på fastigheten (Blå huset) har även den byggts om till förskola under sommaren 2016 och gården har anpassats till förskoleverksamheten, med de lek- och rekreationsytor som behövs. Det finns inte några övriga rekreationsytor inom området, men området ligger relativt nära skogsområdet Vargavrån med strövområden och lekplatser, nordväst om området.

Naturmiljö

Området är till största delen ett verksamhets- handels-, kontors- och skolområde. I den nordöstra delen av området ligger det en trädunge med lövträd. På övriga fastigheten finns det en del utspridd vegetation, främst sly.

I anslutning till en villa i sydvästra delen av planområdet finns det en trädgård med gamla fruktträd. Inom området finns det även många planterade lövträd, främst runt Ericssons parkering, men även i anslutning till förskolan Borgen och förskolan Blå huset.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inga bostäder finns inom planområdet.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Inom planområdet ligger det förskole-, detaljhandels- och kontorslokaler.



Den vänstra bilden visar Blå huset, som byggdes om till förskola i somras.
Den högra bilden visar byggnaden med den befintliga förskolan (Borgen).



Bilderna visar kontors- och handelslokalerna som ligger inom området på den östra sidan om Radiogatan.

Offentlig och kommersiell service

Inom området ligger det en förskola, lokaler inom planområdet utnyttjas även av skolan. Inom området ligger det även kontors- och handelslokaler. Blå huset har under sommaren 2016 byggt som till förskolan "Blå Huset".

Ny bebyggelse

Ytterligare kontors- och handelsbyggnader är möjligt att bygga inom planområdets västra del. Detaljplanen tillåter detaljhandel (H), kontor (K), verksamheter (Z), skola (S) samt tekniska anläggningar, transformator (E1). Inom planområdets norra del tillåts en nockhöjd på 10 m och i områdets södra del tillåts en nockhöjd på 15 m.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen ska ny bebyggelse uppfylla krav på tillgänglighet. Det innebär att bostäder med tillhörande gemensamma utrymmen är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Lagstiftningen ställer också särskilda tillgänglighetskrav för allmänna platser och lokaler dit allmänheten har tillträde.

Den av Miljö- och byggnadsnämnden godkända tillgänglighetsplanen *En kommun för alla- Tillgänglighetsplan för Kumla kommun* syftar till att säkerställa kommunen arbete gällande tillgänglighetsfrågor. Planen grundar sig i EU-direktiv och nationella mål och lagar.

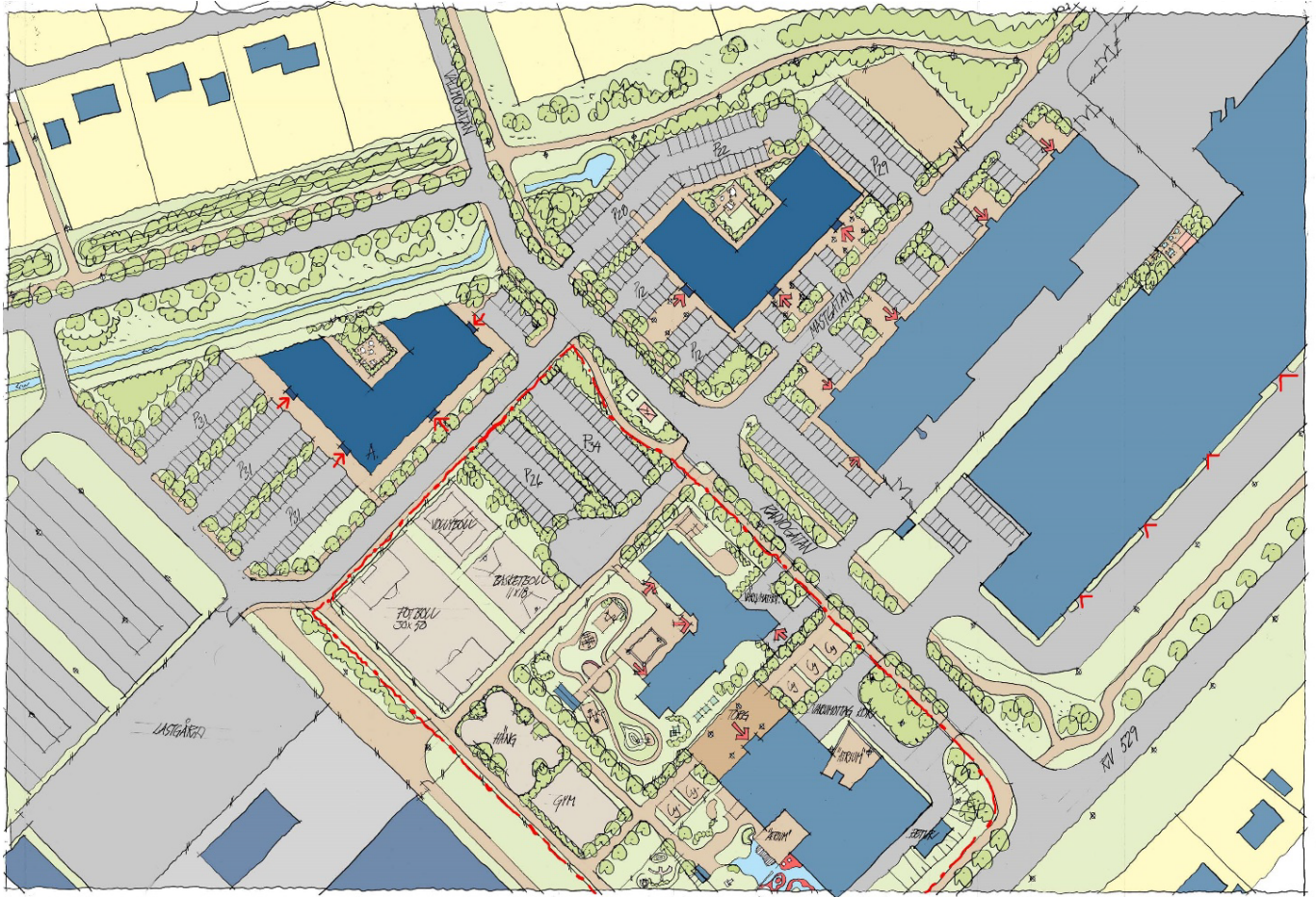
Kumla kommuns mål är att:

"Kommunen ska verka för att befintliga lokaler dit allmänheten har tillträde, arbetsplatser, bostäder samt allmänna platser skall vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Vid planering och byggande skall hänsyn tas till personer med allergier eller annan särskild känslighet. Målen ska minst överensstämma med Plan- och bygglagen (PBL) och andra gällande lagar och föreskrifter.

Kommunen ska i samverkan med trafikhuvudmännen verka för att bland annat hållplatser blir tillgängliga för personer med funktionsnedsättning, kommunen och dess bolag bör på ett föredömligt sätt behandla tillgänglighetsfrågor. (Handikappolitiska planen, 2002)"

Kumla kommuns långsiktiga mål är att senast 2020 ska kommunens befintliga lokaler dit allmänheten har tillträde, bostäder samt allmänna platser och hållplatser vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Illustrationsplan på hur området skulle kunna utformas.
Ej i skala



Byggnadskultur och gestaltning

Högsta nockhöjd som tillåts i planen är 15 m. Ett område där marken inte får förses med byggnad (prickmark) har lagts mot Radiogatan, Mastgatan och Telefongatan för att de nya byggnaderna ska hamna i samma linje som de befintliga byggnaderna i området.



Området sett från norr.

En planbestämmelse har införts på plankartan om att *skyltar inte får ha blinkande eller rörligt budskap. Skyltar får ej placeras över takfot*. Övriga riktlinjer och råd för att sätta upp skyltar finns i *Skyltning i Kumla*, antagen av kommunstyrelsen 2014-09-03.

Gator och trafik

Gatunät

Radiogatan sträcker sig genom hela planområdet i nordsydlig riktning, gatan ansluter till området via länsväg 529 och övergår i söder till bostadsgatan Vallmogatan.

Vid infarten till området har Radiogatan en kraftig lutning.



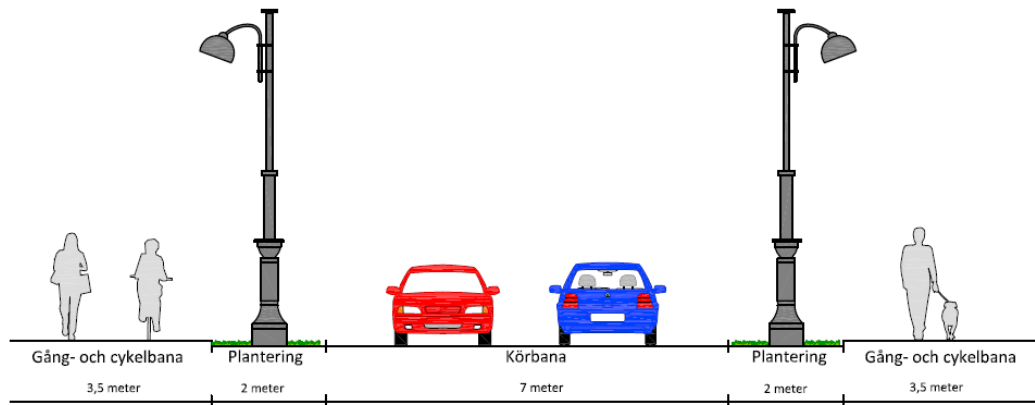
Radiogatan har en kraftig lutning vid infarten till området.

Radiogatan är ca 10-12 m bred. Det är idag ett alldeles för brett och otydligt vägområde. Det finns behov av att strukturera vägområdet.

Då det är skol- och förskoleverksamhet i lokalerna på fastigheten Transistorn 1 (Borgen och Blå huset) är trafiksäkerheten extra viktig i området. Elever som går på Skogstorpsskolan har en del lektioner i samma hus som förskolan Borgen. Detta innebär att eleverna dagligen går mellan Skogstorpsskolan och lokalerna inom planområdet, en sträcka på ca 450 m.

Radiogatan kommer anslutas till den nybyggda Blomstergatan, söder om villabebyggelsen i området Skogsglantan.

Radiogatan föreslås utformas som en stadsgata (7 m bred) med gång- och cykelbana (3,5 m bred) på båda sidor och en grönremsa (2 m bred) utan trädplantering som avskiljer gång- och cykelbanan från körbanan. På grund av att det är så mycket ledningar som ligger i detta stråk är det svårt att plantera träd och buskar. Hela vägområdet blir då 18 m brett och strukturerat.



Sektionsexempel på utformning av Radiogatan inom planområdet.

Telefongatan, väster om Radiogatan, har flyttats ca 40 m norrut för att göra plats åt förskolegården som hör till den nya förskolan Blå huset. Vägområdet är i detaljplanen 13 m brett för att få plats med en gång- och cykelväg.

Tydliga övergångsställen bör anordnas över framförallt Radiogatan och eventuellt även över Mastgatan för att barnen ska kunna ta sig säkert till och från skollokalerna.



Del av Telefongatan som har flyttats ca 40 m norrut.

Den befintliga gatan som ligger norr om Ericssons parkering ska helt tas bort. Ericssons befintliga parkering nås då via den flyttade Telefongatan.



Befintlig gata som ska tas bort norr om Ericssons parkering.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Inom området finns det en friliggande gång- och cykelväg i den nordöstra delen av området. Längsmed Mastgatan, öster om Radiogatan, går det en gång- och cykelväg parallellt med vägen. Det finns även en gång- och cykelväg parallellt med den norra delen av Radiogatan.

Längsmed Radiogatan möjliggör planen för gång- och cykelvägar (3,5 m bred) och gräsplantering (2 m bred) på var sida, detta för att skapa tydlighet i området med färre korsningspunkter för de oskyddade trafikanterna. Gång- och cykelvägarna ska kopplas samman med befintliga cykelstråk i närområdet för att skapa så lättillgängliga tydliga och säkra stråk som möjligt.

Trafikmätning

Kommunen har gjort en trafikmätning (24-31 oktober 2016) på Radiogatan som visar att årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) är 1611 bilar varav 5 % tung trafik. Trafikverket har under år 2012 gjort en trafikmätning på länsväg 529. ÅDT uppmättes då till 5910 fordon (+/- 6%), varav 500 lastbilar (+/- 11%).

Då huvudinfarten är från länsväg 529 kan man förvänta sig en ökad belastning på den vägsträckan och på Vägtorgsrondellen. Länsväg 529 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.

För detaljplanen Skogsglantan II, laga kraftvunnen 2015-07-10, genomfördes en trafiksimulering av konsult för att beräkna trafikflöden framräknade till år 2030. Resultaten från den visade att årsmedelsdygnstrafiken kommer bli mellan 240-660 transporter på trafiklederna runt om området.

Kollektivtrafik

Det finns inte någon busshållplats inom planområdet. Närmste regionala busshållplats ligger på Norrgatan, ca 200 m öster om planområdet. Trafiksäkerheten i anslutning till busshållplatsen skulle behöva ses över, men det är dock inte något som ingår i denna detaljplan.

Parkering, varumottagning och utfarter

Parkering för anställda inom området sker idag inom den egna fastigheten. Infart till verksamheterna inom området sker främst via Radiogatan men även via Mastgatan.

Parkering till befintliga verksamheter på fastigheterna Radion 1 och 2 kommer vara kvar i befintliga lägen, på de egna fastigheterna. Parkeringen till skol- och förskoleverksamheten kommer att göras om, men lösas inom fastigheten. Parkering till nya verksamheter får lösas på den egna fastigheten.

Risker och störningar

Risker

Inom planområdet finns det lokaler på fastigheten Transistorn 1 som inrymmer skol- och förskoleverksamhet. Elever från Skogstorpsskolan måste dagligen röra sig mellan skolan och lokalerna som skolan inhyser inom planområdet. Detta medför att barn- och ungdomar måste korsa Radiogatan till fots och med cykel. Detta kan innebära en risk om inte säkerheten höjs på Radiogatan.

Störningar

Området planläggs delvis för verksamheter, Z, vilket innebär att verksamheterna endast får ha begränsad omgivningspåverkan.

Buller

Verksamheterna inom planområdet ska uppfylla Naturvårdsverkets rapport 6538: *"Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller"*.

Buller och närheten till bostäder

För detaljplanen belägen norr om aktuell detaljplan, Skogsglantan II, laga kraftvunnen 2015-07-10, genomfördes en trafiksimulering av konsult för att beräkna trafikflöden framräknade till år 2030. Resultaten visade att årsmedelsdygnstrafiken kommer bli mellan 240-660 transporter på trafiklederna runt om området.

För att verksamheterna inte ska vara störande för befintliga bostäder i form av buller anges planbestämmelsen *m₁ Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Bullernivån vid kvartersgräns för inte överstiga 50 dB(A)*. Kommunen bedömer att det inte finns några ytterligare risker såsom farligt gods, avfall eller liknande inom verksamhetsområdet som kan påverka människors säkerhet och hälsa. Området planläggs för verksamheter, detaljhandel, kontor och skola och är därmed ingen störande verksamhet för närbelägna bostäder.

Buller och närheten till skola/förskola

I Boverkets rapport "Ge plats för barn och unga" framgår det att på skolgårdar eller förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA. Skolbyggnaden kan användas som bullerskärm. En beteckning för plank finns med utmed länsväg 529 för att klara riktvärdena för buller.

På fastigheten Transistorn 1 där förskolan "Borgen" och nu den nya förskolan "Blå Huset" ligger har det byggts ett buller- och insynsplan som skyddar mot trafiken och störningarna från länsväg 529.

Den nya skolgården som färdigställts till "Blå Huset" i den norra delen av fastigheten Transistorn 1 ligger skyddad från buller av förskolebyggnaden som fungerar som en bullerskärm.

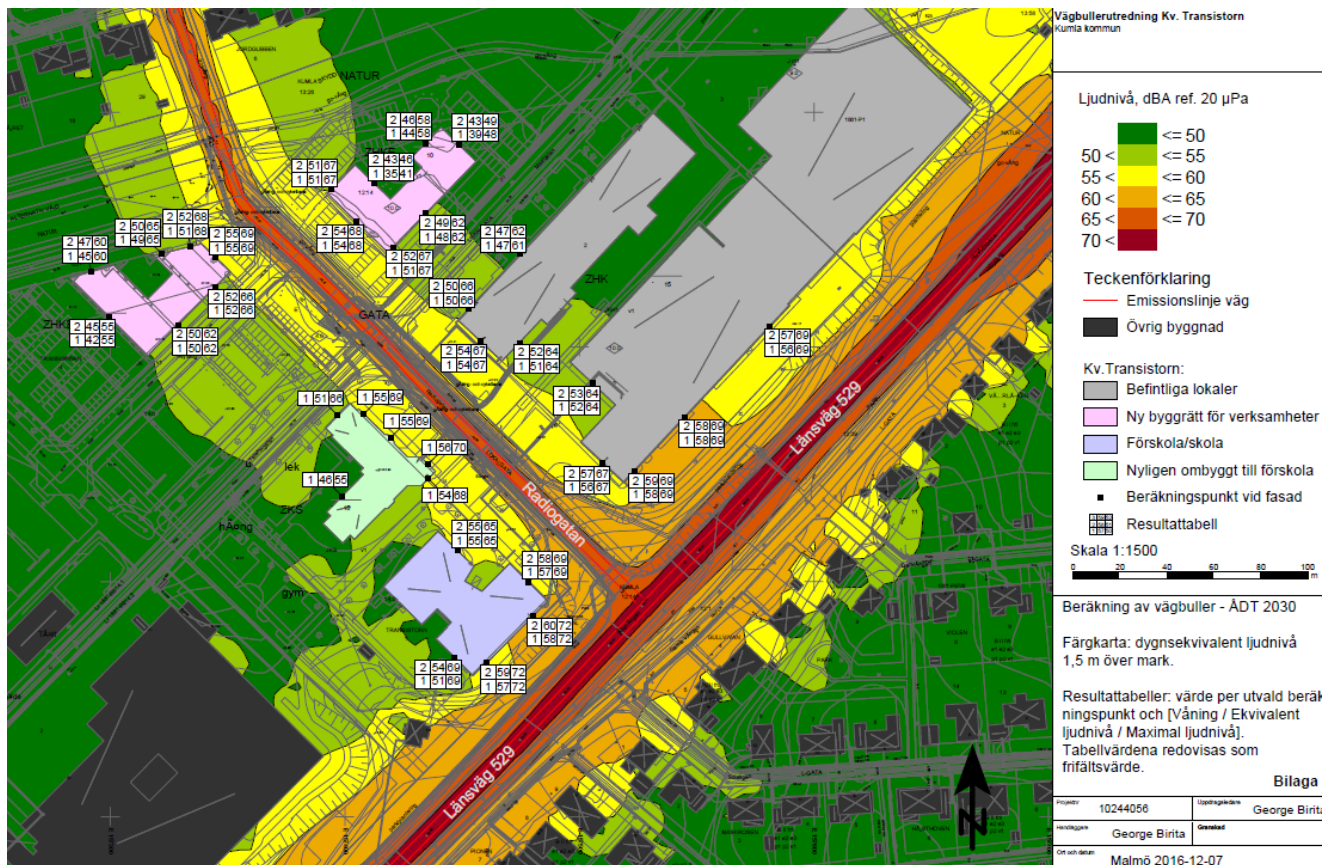
Väster om fastigheten Transistorn 1 med de båda förskolorna ligger Ericssons verksamhet. Hela Ericssons verksamhet är instängslad och mellan Ericsson och förskolorna ligger en gång- och cykelväg. Ericsson är inte någon störande verksamhet då det idag bara är en liten del av verksamheten kvar och den utgörs av ytmontering av mönsterkort, montering av moduler, framtagning av prototyper avseende basstationer samt test- och labbverksamhet.

På Radiogatan kör det idag en hel del tunga fordon, dessa kör dock med en så låg hastighet att det inte ska påverka förskoleverksamheten.

Vägbullerutredning

En vägbullerutredning, daterad 2016-12-09 (WSP) har upprättats för planområdet.

Beräkning av vägbuller, ÅDT, nuläge. Färgkarta: dygnsekvivalent ljudnivå.



Beräkning av vägbuller, ÅDT, år 2030. Färgkarta: dygnsekvivalent ljudnivå.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nya vatten- och avloppsledningar kopplas till kommunens befintliga ledningar i området.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Planförslaget innebär ökade hårdgjorda ytor inom planområdet vilket försämrar infiltrationen. Fördröjning av dagvatten ska ske på den egna fastigheten innan anslutning till kommunens befintliga dagvattensystem sker.

För att kunna ta om hand dagvattnet kommer befintliga diken att användas och vissa diken kan komma att förstöras, exempelvis diket norr om planområdet. Detta dike fungerar som fördröjningsmagasin och leder bort dagvattnet nordväst, genom fördröjningsdammen i Hagaby och vidare ut i Stenebäcken.

I planprogrammet "Gröna Sörby" finns det inritad en "vattenpark" i stråket mellan fördröjningsdammen i norr och diket i den norra delen av planområdet. Detta är kanske något som går att nyttja även för dagvattnet från aktuellt planområde.

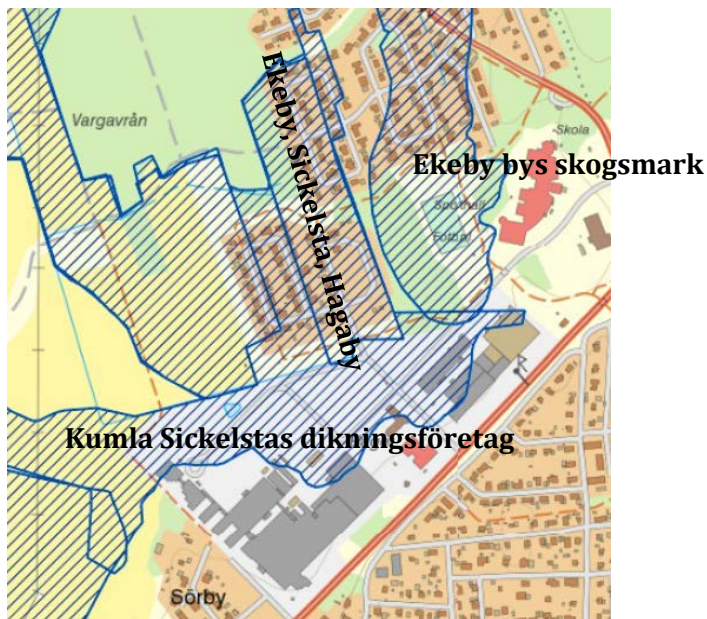
Enligt *Riktlinjer för dagvattenhantering i Kumla kommun*, antagen av kommunstyrelsen 2014-09-03, gäller för industriområden:

- Vid tillsyn och provning av verksamheter ska krav ställas på dagvattenhanteringen med utgångspunkt från miljöbalken.
- För dagvatten från ytor med frekvent tung trafik eller uppställning av fordon bör rening från olja ske innan vattnet avleds till vattendrag.
- I industriområden krävs ofta stora hårdgjorda ytor vilket leder till höga flöden av dagvatten och liten fördröjning. Det är därför extra viktigt att planera dagvattensystemet på ett bra sätt.

Markavvattningsföretag

Planområdet berörs till viss del av tre markavvattningsföretag. Främst "Kumla – Sickelsta dikningsföretag av år 1974", men även mindre delar av "Ekeby, Sickelsta och Hagaby 1914" och "Ekeby bys skogsmark". Då mer mark hårdgörs innebär detaljplanen ökade dagvattenflöden och därigenom en förändring av vattenförhållandena inom markavvattningsföretagens båtnadsområden.

Det dike som ligger i norra delen av planområdet är i förbindelse med diken som tillhör både "Kumla – Sickelsta dikningsföretag av år 1974" och "Ekeby, Sickelsta och Hagaby 1914".



Markavvattningsföretags båtnadsområden inom och i anslutning till planområdet.

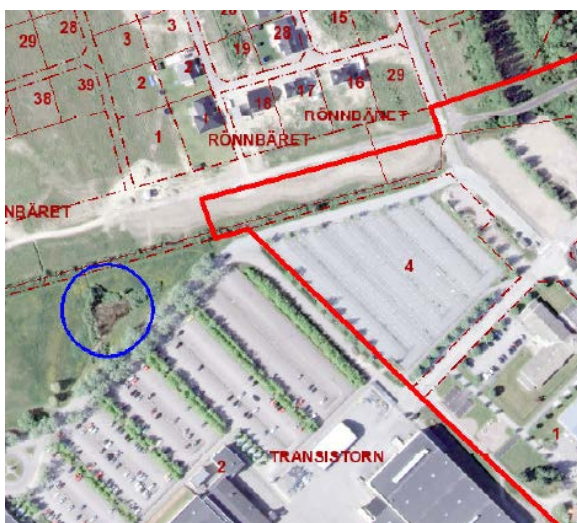
De tre
berörda

markavvattningsföretagen kommer att upphävas, då företagens syfte till stor del upphört. Det blir dock en egen process som inte är sammankopplad med detaljplanen.

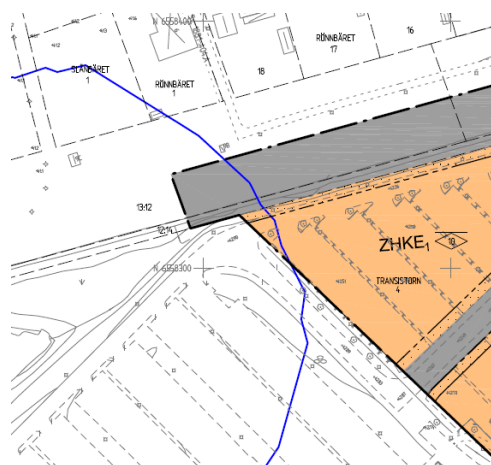
Strandskydd

Nordväst om planområdet finns en dagvattendamm på fastigheten Transistorn 2 som omfattas av generellt strandskydd enligt 7 kap. 13 § miljöbalken (MB). En mindre del av det nordvästra planområdet befinner sig inom strandskyddsområdet (100 m från dammen). En förutsättning för att kunna bebygga området är att strandskyddet upphävs eller att dispens lämnas i samband med bygglov.

Enligt beslut den 8 februari 2017, med stöd av 7 kap. 18 § punkt 2 miljöbalken, har Länsstyrelsen upphävt strandskyddet för dagvattendammen. *Länsstyrelsen finner att strandskyddet på området får anses omotiverat för upprätthållandet av de syften de har att skydda. Platsen har inga betydande naturvärden och fyller inte heller någon funktion av betydelse för det rörliga friluftslivet. Områdets betydelse för att tillgodose strandskyddets syften får således anses vara liten.*



Dagvattendammen som omfattas av strandskydd strax väster om planområdet



Ytterst liten del av detaljplanen berörs av strandskydd

Värme

Området kan anslutas till befintligt kabelstråk. Fjärrvärme finns inom planområdet och ny bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet.

El, tele, bredband

De nya fastigheterna som tillkommer inom området kan anslutas till befintliga el- och telenät. Bredband finns framdraget i området och det går att ansluta nya fastigheter till det.

Befintlig transformatorstation vid Radiogatan har planlagts med E₁-område. Inom den nordvästra delen av planområdet har ett generellt område för teknisk anläggning, transformator (E₁) ritats in, vilket ger flexibilitet för placering av nya transformatorstationer.

Ett 13 m brett u-område har lagts in för fjärrvärme- och elledningar samt kommunala VA-ledningar där den tidigare Telefongatan låg. Ett u-område finns även på fastigheten Radion 2 för att skydda EON:s fjärrvärme- och elledningar.

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. Miljöfarligt avfall ska tas om hand av respektive verksamhet.

Brandvattenförsörjning

Nerikes Brandkår bedömer (baserat på vilka verksamheter som finns där idag) att brandvattenbehovet för tillkommande fastigheter kommer att vara i storleksordningen 1200 liter/minut i markbrandposterna och att avståndet dem emellan bör understiga 250 meter.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Tidplan (preliminär)

- | | |
|--|-------------------------------|
| • Samhällsbyggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet | 2015-09-01 |
| • Samråd | 2016-09-26
-
2016-10-17 |
| • Samhällsbyggnadsnämndens beslut om granskning | 25 januari
2017 |
| • Granskning | April/Maj
2017 |
| • Samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen | Juni 2017 |
| • Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker | Juni 2017 |

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.

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

Fastighetsrättsliga frågor

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

Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter

Inom planområdet finns det två ledningsrätter Lr 1881-99/14.1 och Lr 1881-99/14.2 som ligger i den före detta Telefongatan. Dessa skyddas med ett u-område med prickmark.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

- **Radion 1:** Användning blir verksamheter¹, detaljhandel och kontor och högsta nockhöjd är 15 m. Ett område ut mot Radiogatan blir prickmark och ett område ut mot lv 529 blir korsmark.
- **Radion 2:** Användningen blir verksamheter, detaljhandel och kontor och högsta nockhöjd är 15 m. Ett område ut mot Radiogatan och Mastgatan blir prickmark.
- **Transistorn 1:** Användningen blir verksamheter, kontor och skola och högsta nockhöjd är 15 m. Telefongatan som ligger norr om fastigheten flyttas norrut vilket innebär att fastigheten kan utökas med ca 6 200 m² med mark från Kumla 12:14 och Transistorn 4. Den utökade fastigheten har byggts om till förskolegård till den nya förskolan Blå Huset och personalparkering ska också anläggas inom den utökade fastigheten. Fastigheten utökas även i den sydöstra delen. Ca 75 m² av fastigheten kommer att planläggas som gata (GATA).
- **Kumla 12:14:** Telefongatan som ligger inom fastigheten har flyttats norrut. Den nya Telefongatan överförs genom fastighetsreglering från Transistorn 4, där den nu är byggd, till kommunal ägo, fastigheten Kumla 12:14. Del av fastigheten byter ändamål från natur till verksamhet och handel och kontor. Annan del av fastigheten byter ändamål från tekniska anläggningar till verksamheter, kontor, skola och tekniska anläggningar, transformator (ZKSE₁). Befintlig transformatorstation har reglerats med E₁.
- **Transistorn 4:** Den nya Telefongatan överförs genom fastighetsreglering från Transistorn 4, där den nu är byggd, till kommunal ägo, fastigheten Kumla 12:14. En del av fastigheten byter ändamål från industri och kontor till gata (GATA). Norra delen byter ändamål från lokalgata till verksamhet, detaljhandel, kontor och tekniska anläggningar, transformator och högsta nockhöjd är 10 m. Området söder om den nya Telefongatan överförs från Transistorn 4 till Transistorn 1.
- **Kumla 13:26:** Ca 1 400 m² av fastigheten byter ändamål från natur till verksamheter, detaljhandel och kontor och högsta nockhöjd är 10 m. 775 m² byter användning från natur till gata.
- **Kumla 13:12:** Ett 2 200 m² stort område kommer ingå i detaljplanen som gata (GATA). Delar av den ytan är tidigare planlagd för NATUR och LOKALGATA.

Fastigheter utom planområdet:

- **Transistorn 2:** Inga fastighetsrättsliga konsekvenser.
- **Radion 3:** Inga fastighetsrättsliga konsekvenser.
- **Jordgubben 6:** Inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

¹ Användningen verksamheter (Z) tillämpas på områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Ekonomiska frågor

Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och exploatören enligt gällande taxa. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan. Kommunen ansvarar för anläggningar inom allmän platsmark.

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

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

Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar regleras i exploateringsavtal. Exploatören bekostar även fastighetsbildningsåtgärder i planområdet.

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

Tekniska frågor

Nya byggnader inom planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Exploatören ansvarar för erforderliga undersökningar. Om en ny geoteknisk undersökning behövs bedöms av exploatören.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

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

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen genom Beatrice Rimmi, Klara Ågren och Johannes Ludvigsson i samarbete med berörda tjänstemän i kommunen.

2017-05-30

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Klara Ågren
Fysisk planerare

Beatrice Rimmi
Fysisk planerare

Johannes Ludvigsson
Planchef

Detaljplanen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden i Kumla kommun den 2017-05-30 och vann **laga kraft den 2017-07-05**

Johannes Ludvigsson
Tf Planchef

