



Kumla kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för

Gröna Sörby etapp 1

Kumla, Kumla kommun, Örebro län



LAGA KRAFT

Samråd:	2018-06-04 – 2018-07-02
Granskning:	2019-09-02 – 2019-09-23
Antagen av SBN:	2019-10-24
Laga kraft:	2019-11-21

Innehåll

Vad är en detaljplan?	3
Utökat förfarande	3
Handlingar	3
Planbeskrivning	5
Planens syfte & huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	7
Förutsättningar och förändringar	11
Markförhållanden	11
Naturmiljö	13
Ekosystemtjänster	22
Miljökvalitetsnormer för vatten, MKN	22
Bebyggelseområden	23
Gator och trafik	27
Risker och störningar	31
Teknisk försörjning	34
Detaljplanens genomförande	37
Administrativa frågor	41

Vad är en 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/pblkunskapsbanken.

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.

Utökat förfarande

Den här detaljplanen upprättas enligt utökat förfarande. Utökat förfarande tillämpas eftersom planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen och anses vara av betydande intresse för allmänheten.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Planenheten 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. Beslutet att anta en detaljplan ska som huvudregel fattas av kommunfullmäktige när den handläggs med utökat förfarande. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.

Undantagsvis kan en detaljplan som handläggs med utökat förfarande vara av sådan karaktär att beslutet kan delegeras. Exempelvis om planen har ett tydligt stöd i ett detaljplaneprogram som kommunfullmäktige har antagit (prop. 2016/17:151). I detta fall finns ett planprogram antaget av samhällsbyggnadsnämnden 2016-10-19, och ett fördjupat planprogram godkänt av kommunfullmäktige 2018-06-18 som utgör grund för detaljplanen som tas fram. Detaljplanen kommer därför att antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 (A0)
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Bilagor:

- Bilaga 1, Översiktlig geoteknisk undersökning, WSP 2014-10-25
- Bilaga 2, Markteknisk undersökningsrapport, Sweco 2015-11-06
- Bilaga 3, Planprogram Det gröna Sörby, antaget av samhällsbyggnadsnämnden 2016-10-19
- Bilaga 4, Fördjupat planprogram: Hållbarhetsstrategi, Genomförandepplan och Gestaltningssprogram, godkänt av kommunfullmäktige 2018-06-18
- Bilaga 5, Trafik- och bullerutredning Gröna Sörby, Sweco 2018-05-30

- Bilaga 6, Dagvattenutredning för Gröna Sörby, WSP 2018-06-21
- Bilaga 7, Fördjupad dagvattenutredning etapp 1, Sweco 2019-03-29
- Bilaga 8, PM dagvatten Gröna Sörby, VAP 2019-06-25, reviderad 2019-09-27

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

Handläggare:

Linnea Hagenbjörk

Planarkitekt

linnea.hagenbjork@kumla.se

Sanda Madzo

Planarkitekt

sanda.madzo@kumla.se

019-58 80 00

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

Planbeskrivningen anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. En planbeskrivning är en obligatorisk handling som ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser. Planbeskrivningen ska öka läsbarheten och förståelsen av detaljplanens bestämmelser för alla som ska genomföra planen.

Planens syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder, både flerbostadshus och småhus. Bebyggelsen ska vara varierad när det gäller gestaltning, höjd och upplåtelseform. Detaljplanen möjliggör även ett nytt vård- och omsorgsboende. Centrumverksamhet möjliggörs längs huvudstråket i bottenplan av bostadshusen. Gröna Sörby ska vara en levande stadsdel där rekreation och friluftsliv är en del av vardagen. Bebyggelsen och grönområdena ska vara sammanbyggda och skapa en väv mellan stad och natur.

Bakgrund

Planprogram Det gröna Sörby antogs av samhällsbyggnadsnämnden 2016-10-19.

Planprogrammet togs fram för att skapa ett underlag för detaljplanering genom att klargöra förutsättningar och ange riktlinjer för områdets framtida användning. Planprogrammet visar på ett förslag med ca 300 bostäder, både småhus och flerbostadshus, verksamhetsmark och ett nytt aktivitetsfält.

Det gröna Sörby är indelat i olika etapper för detaljplanläggning. I uppstartsfasen av detaljplanearbetet uppkom flera frågetecken kring programmets innehåll och genomförandet enligt planprogrammet i stort. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade därför 2017-09-07 att en fördjupning av planprogrammet skulle göras för att kunna gå vidare med detaljplanearbetet. Hållbarhetsstrategi, genomförandeplan och gestaltungsprogram ingår i fördjupningen.

Samhällsbyggnadsnämnden godkände Genomförandeplanen som grund för det fortsatta arbetet med detaljplaner 2018-04-25. Kommunfullmäktige godkände fördjupat planprogram för Det Gröna Sörby 2018-06-18.

Denna detaljplan omfattar första etappen av planprogrammet.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i nordvästra Kumla, ca 2 km från Kumla torg, och består till större del av jordbruksmark. En mindre del av området består av lövskog/sly. Planområdet gränsar i norr till bostadsområdet Skogsglantan (kv. Slånbäret), i söder till länsväg 542 som går mot Sickelsta/Åbytorp, i öster till Sörby industriområde (kv. Transistorn) och flera bostadskvarter (kv. Lärlingen, Mästaren, Tryckaren) och i väster till jordbruksmark.

Areal

Planområdet har en areal på ca 20 ha.



Planområdets läge markerat i rött.

Markägoförhållanden

Kumla kommun äger större delen av den berörda marken (Sickelsta 2:2, Kumla- Sörby 3:5, Kumla 12:15). En del av Sickelsta 4:2 ingår i planområdet men är i enskild ägo. Intilliggande bostadsfastigheter (kv. Slånbäret, Lärlingen, Gesällen, Mästaren, Ymer, Tryckaren) är i enskild ägo. Planområdet gränsar också till verksamhetsmark (kv. Transistorn) som är i enskild ägo. I söder gränsar planområdet till länsväg 542 som trafikverket är väghållare för (marken ägs av kommunen).



Berörda fastigheter inom planområdet (vit text).

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 12 januari 2017 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för området. Den 5 februari 2018 beslutade samhällsbyggnadsnämnden om ett reviderat planuppdrag p.g.a. förändrad etappindelning. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 30 maj 2018 att skicka ut planförslaget på samråd. Samhällsbyggnadsnämndens beslut om att skicka ut detaljplanen på granskning togs den 2019-08-29.

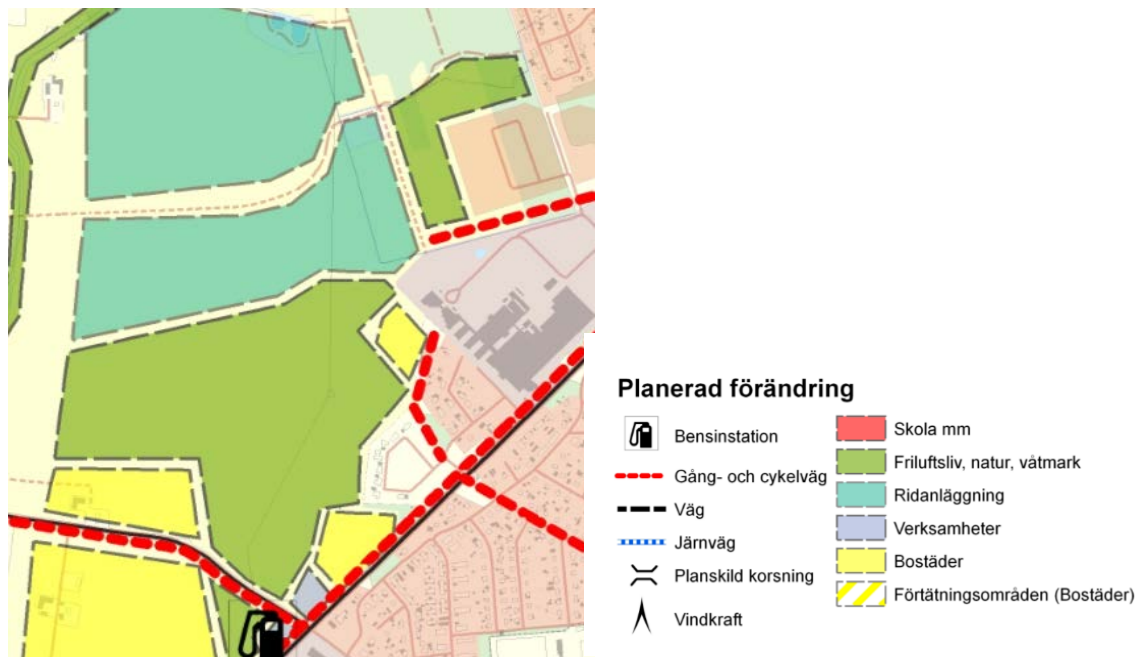
Riksintressen

Planområdet berörs inte av några områden av riksintresse.

Översiktsplan

Kumla kommuns översiktsplan "Kumla 25 000", antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, redovisar området som ridanläggning, friluftsliv/natur/våtmark samt bostäder.

Detaljplanens syfte och användning avviker från översiktsplanen. Skälen för avvikelserna är att sedan översiktsplanen antogs har förutsättningarna och behoven förändrats. Bygandet av ridanläggningen är inte längre aktuellt, utpekade områden för bostäder i gällande översiktsplanen är till stor del redan bebyggda eller så äger kommunen ej marken. Fler bostäder måste byggas för att nå 25 000 invånare år 2025. Aktuellt område ligger tätortsnära och gynnar en hållbar Ortsstruktur med goda förutsättningar att bygga ut infrastruktur, ger ett ökat underlag för service och gynnar ett hållbart resande.



Kartutsnitt från översiktsplanen.

Arbete pågår med att ta fram en ny översiktsplan. I översiktsplanens samrådsversion redovisas planområdet som nytt område för "stadsbygd blandstad" vilket innebär en varierad stadsdel med bostäder i form av flerbostadshus och småhus, mindre verksamheter och god koppling till natur- och rekreationsområden.

Planprogram för planområdet

Planprogram Det gröna Sörby antogs av samhällsbyggnadsnämnden 2016-10-19.

Planprogrammet togs fram för att skapa ett underlag för detaljplanering genom att klargöra

förutsättningar och ange riktlinjer för områdets framtida användning. Planprogrammet togs fram eftersom förutsättningarna och behoven har förändrats sedan översiktsplanen togs fram.

Programmet omfattar ett 150 ha stort område och visar på ett förslag med ca 300 bostäder, 120 småhustomter och 180 bostäder i flerbostadshus, 3 ha verksamhetsyta och 5 ha rekreationsområden där ett aktivitetsfält ingår.

Bebyggelsen i området ska bjuda på en variation i gestaltning, utförande och placering. Ett huvudstråk går genom området i nord-sydlig riktning. Gatustrukturen ska i första hand gynna cyklister och fotgängare, och området ska erbjuda fri och trygg rörlighet för barn och ungdomar. Det Gröna Sörby ska inbjuda till ett modernt, hållbart boende i det blomstrande Kumla.

En fördjupning av planprogrammet godkändes av kommunfullmäktige 2018-06-18. I Fördjupningen ingår hållbarhetsstrategi, genomförandeplan och gestaltungsprogram.



Illustration från planprogrammet.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- 1881-P81, del av laga kraft 2009-07-10 ridanläggning, natur
- 1881-P128, del av laga kraft 2015-07-10 teknisk anläggning, lokalgata
- 1881-P95/5, del av laga kraft 1995-09-29 natur, skydd
- 1881-P7, del av laga kraft 2000-09-11 natur

Dessa delar av detaljplanerna kommer att ersättas i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. Genomförandetiden för detaljplan 1881-P81 och 1881-P128 har inte gått ut. Om planerna ersätts med en ny under genomförandetiden har berörda fastighetsägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem. Det område som berör detaljplan 1881-P128 kommer att ha samma användning som i gällande plan (gata), undantaget är den tekniska anläggningen som tas bort i denna detaljplan då det ej är aktuellt i det området. Genomförandet av detaljplan 1881-P81 (ridanläggning) är inte längre aktuell. Sammantaget bedöms delar av detaljplanerna 1881-P128 och 1881-P81 kunna ersättas med en ny detaljplan trots att genomförandetiden inte har gått ut.

Detaljplaneförslaget angränsar till följande stadsplan:

- 18-KUM-2254 beslutad 1977-10-31



Gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska i princip alla förslag till detaljplaner genomgå en undersökning. Reglerna om undersökning finns i miljöbalken sjätte kapitel.

En undersökning enligt Miljöbalken 6 kap och Miljöbedömningsförordningen (2017:966) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Kumla kommun gör, efter genomgång av undersökningen, bedömningen att den miljöpåverkan som planen kan ge upphov till är begränsad. Kommunen bedömer att planens genomförande inte riskerar att medföra betydande miljöpåverkan. De miljöfrågor som måste studeras vidare under planarbetet är dagvattenhantering inkl. översvämningsrisk, markavvattning, biotopskydd, landskapsbild – ianspråktagande av jordbruksmark, trafik och buller.

Beslut

Detaljplanen innebär inte något betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, behöver därför inte göras. Länsstyrelsen har den 21 maj 2018 tagit del av kommunens ställningstagande och utifrån nu kända förhållanden delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Beslut om betydande miljöpåverkan togs i samhällsbyggnadsnämnden 2018-06-14. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 2018-06-19 - 2018-07-10.

Förutsättningar och förändringar

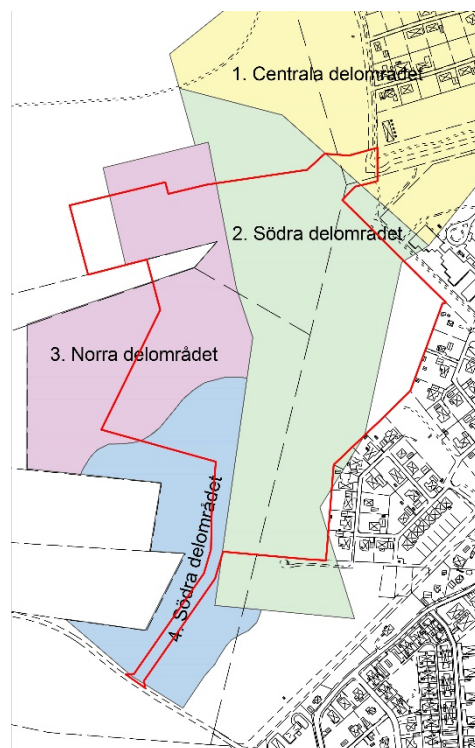
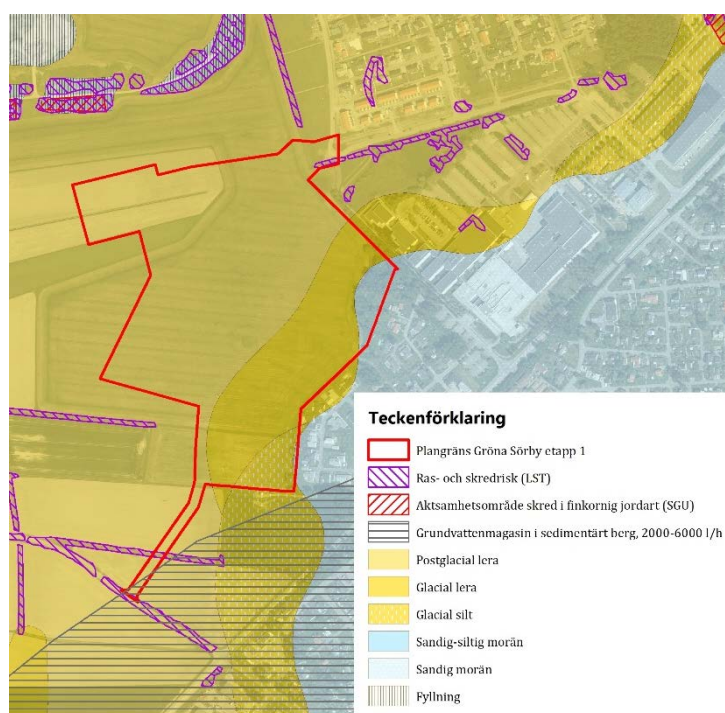
Nedan beskrivs planområdets förutsättningar i dagsläget och vilka förändringar som planförslaget föreslår.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet av lera (postglacial, glacial). Mindre delar av området består av glacial silt och sandig morän. Det finns två äldre geotekniska undersökningar från 1970 och 1990 som berör planområdet. I samband med planprogramarbetet utfördes flera olika geotekniska undersökningar. De som berör aktuellt planområde är *Översiktlig geoteknisk undersökning*, WSP och *Markteknisk undersökningsrapport* med tillhörande PM Geoteknik, Sweco. Dessa två rapporter sammanfattas nedan.

Kompletterande geoteknisk undersökning krävs för beslut om enskilda byggnaders grundläggning samt detaljprojektering för väg och VA. Beräkning av sättningar, utredning av stabilitet och behov av tillfällig grundvattensänkning i samband med schakt ska göras i samband med detaljprojektering av mark och ledningar. Bebyggelse ska utformas utan källare, detta säkerställs med planbestämmelse i plankartan. Läs mer om höjdsättning av området under *Dagvatten*.



Kartan till vänster visar markförhållandena i området. Kartan till höger är en överblick av de delområden som undersökts i de senaste geotekniska undersökningarna.

1. Centrala delområdet (WSP)

Under mullhaltig ytjord följer sandig/siltig lera. Leran är fast till drygt 2 m djup, därunder halvfast. Underliggande morän har överst låg relativ fasthet men fastheten stiger snabbt mot djupet. Trycksonden har stoppat i fasta moränlager 3-6 m under nuvarande markyta. Slagsonden har som regel stoppat 7-8 m under omgivande markyta.

Marken är i huvudsak plan samtidigt som den lösa-halvfasta lerans skjuvhållfasthet är relativt hög. Någon risk för ras eller skred föreligger därför ej. Sedimenten i det centrala delområdet är ringa-måttligt sättningsbenägna. Fyllningshöjden bör om möjligt begränsas till 0,4 m.

Jorden är mycket flytbenägen vilket innebär stor risk för erosion och ytuppluckring. För att förhindra problem skall terrassytor läggas i tillräcklig lutning (min 1:100). Länshållning kan ske via diken eller genom pumpning i pumpgropar. Ledningar kan grundläggas direkt i mark via en ledningsbädd av grus. Vid ledningsschaktning måste man räkna med besvärande flytjordsbildning.

2. Södra delområdet (WSP)

Under mullhaltig ytjord följer siltig lera som delvis genomsetts av tunna siltskikt. Leran är fast-torrskorpefast till drygt 2 meters djup och därunder lös. Den lösa lerans mäktighet varierar mellan 1-2,5 m. Leran följs av sand och silt i skiktad lagring på morän. Sanden och silten har upp till 3 m tjocklek och den relativa fastheten är låg. Trycksonden har stoppat i fasta moränlager 6-8 m under nuvarande markyta och slagsonden har trängt ned något djupare.

Leran är måttligt känslig för störning. En lätt villa samt 0,5 m fyllning beräknas orsaka 3-5 cm sättning. Hälften av sättningen har utbildats inom 1 – 2 år. Byggnader ska utformas källarlösa och stomme och väggar bör utföras i lätta material. Villor kan grundläggas i direkt naturligt lagrad mineraljord, framförallt om husstommar och fasader utformas i trä utan puts. Det är en fördel om byggnaderna har begränsad planutbredning. Fyllningshöjden bör begränsas till 0,4 m. För flerbostadshus och radhus/kedjehus skall man preliminärt räkna med att grundläggning sker till fasta bottenlager med spetsburna pålar av stål eller betong. Såväl stomme som bottenbjälklag ska pålas. Pålarna kommer normalt att tränga ned ca 10 m.

Jorden är mycket flytbenägen vilket innebär stor risk för erosion och ytuppluckring. För att förhindra att sådana problem uppstår skall terrassytor läggas i tillräcklig lutning (min 1:100). Länshållning kan ske via diken eller genom pumpning i pumpgropar. Ledningar kan grundläggas direkt i mark via en ledningsbädd av grus. Vid ledningsschaktning måste man räkna med besvärande flytjordsbildning.

3. Norra delområdet (Sweco)

Under mullhaltig jord följer lera med torrskorpekaraktär med en mäktighet på ca 1 m. Under vilar en varvig lera med vissa siltinslag och siltskikt. Leran har en varierande mäktighet om ca 2-5 m. Samtliga sonderingar går sedan över i en skiktad silt och sand för att sedan få stopp i fast morän vid varierande djup mellan 5-9 m.

För lättare byggnader (1-våningsvilla) bedöms grundläggning kunna ske med platta på mark. Med tanke på den höga grundvattenytan föreslås att bebyggelse utförs utan källare. För tyngre hus, flerbostadshus och radhus så bedöms pålning med spetsburna pålar slagna till fast morän eller mot berg erfordras.

4. Södra delområdet (Sweco)

Under det översta lagret ligger en torrskorpelera med en mäktighet om ca 1,5 m. Torrskorpeleran går sedan över till en varvig lera med silt- och finsandinslag med en mäktighet omkring 1-2m. Nästkommande lager består av skiktad silt och sand som sedan avslutas i en fast morän. Slagsonderingar i området får stopp som djupast vid 7 m under markytan.

För lättare byggnader (1-våningsvilla) bedöms grundläggning kunna ske med platta på mark. Bebyggelse bör utföras utan källare. För tyngre hus, flerbostadshus och radhus så bedöms pålning med spetsburna pålar slagna till fast morän eller mot berg erfordras. Något högre laster än i norra delområdet (3) tolereras.

Grundvatten

Grundvattennivåer har avlästs i samband med de geotekniska undersökningarna (år 2014 och 2015) och visar på grundvattenytan från 0,3 m över markytan (artesisikt) till 0,5 m under markytan. I *Översiktlig geoteknisk undersökning* konstateras att man normalt kan räkna med att grundvattenytan ligger 0,5-1,5 m under nuvarande markyta. Området är utdikat varför det kan antas att naturlig grundvattenyta legat mycket högt.

I *Fördjupad dagvattenutredning etapp 1 (Sweco)* förordas vidare utredning av grundvattennivåer. Sedan april 2019 har grundvattennivåer avlästs i sju punkter (varav 6 är inom detaljplaneområdet). Avläsningarna visar på grundvattennivåer mellan 0,5-1,6 m under markytan. Ingen avläsning styrker den tidigare avläsningen med artesisikt grundvatten.

En mindre del av planområdet berörs av beslutad grundvattenförekomst 2017-2021, läs mer under *Miljö kvalitetsnormer för vatten, MKN*.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Radon

Mätningar som gjorts i *Översiktlig geoteknisk undersökning, WSP 2014-10-25* visar på värden mellan 6-42 kBq/m³ men ingen av punkterna ligger inom aktuellt planområde. De uppmätta värdena är som regel låga som ett resultat av att jorden är tät. Eftersom torrskorpan är uppsprucken ska man oavsett detta räkna med att grunden utgör normalriskområde för radon (10-50 kBq/m³). Detta innebär att grunderna ska utformas radonskyddade.

Naturmiljö

Natur och vegetation

Planområdet består av flack jordbruksmark med en svag lutning från öster till väster (ca 3 m höjdskillnad). En mindre del av området består av lövskog/sly. Flera diken finns i området, med funktion för både avvattning av jordbruksmark och dagvattenlösning för närliggande bostadsområden. En luftledning går genom området.



Vy över planområdet från norr.



Vy mot det mindre skogsområdet. Kvarteret Mästaren/Lärlingen skymtar till höger i bild.

Förändringar

Planområdet planeras att bebyggas med ca 160 bostäder. Genom kvarteren planeras bredare grönstråk som ska knyta samman bebyggelsen med omkringliggande grönområden. Stråken ska fungera som kvalitativa och multifunktionella mötes- och vistelseplatser, gröna länkar för fotgängare och cyklister men ska även ha en funktion för dagvatten.

Området ska ha en grön prägel, mer grönska än ett genomsnittligt bostadsområde i Kumla. Sörby ska ha en trädgårdsstadskaraktär och grönskan i området ska vara påtaglig och planerad med gatuplanteringar, förgårdar och gröna platsbildningar. Läs mer under *Lek och rekreation, grönstruktur*.

Landskapsbild/Stadsbild

Planområdet kommer att förändras från ett jordbrukslandskap till ett stadslandskap. Landskapsbilden kommer att påverkas negativt eftersom jordbruksmark försvinner och förändras till ett bostadsområde. Läs mer under *Ianspråktagande av jordbruksmark*.

Omgivande bebyggelse består främst av villabebyggelse i 1-2 våningar. Nordöst om planområdet, i det nya bostadsområdet Skogsglántan (kv. Slånbäret) består bebyggelsen av villor, radhus och parhus i 1-2 våningar. I Sörby industriområde (kv. Transistorn) öster om planområdet, finns verksamheter i 2-4 våningar. Stadsbilden kommer att förändras i och med planerad exploatering, bostäder i 1-4 våningar. Att Kumla växer med fler bostäder i ett tätortsnära läge ger ett positivt tillskott i stadsbilden.



Vy över planområdet från söder. Bostadsområdet Skogsgläntan skymtar längst bort. Närmast syns kvarteret Tryckaren.

Ianspråktagande av jordbruksmark

Jordbruk är av nationell betydelse. Enligt 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

När Kumla kommun växer ökar behovet av byggbar mark. För att kunna utveckla kommunens orter enligt en hållbar ortsstruktural kan det ibland väga tyngre att exploatera viss jordbruksmark än att bevara den. För att kunna göra en avvägning behöver tre frågor besvaras:

- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Är det som ska byggas eller anläggas ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det en alternativ lokalisering som är mer lämplig?

Brukningvärd jordbruksmark

Brukningvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (prop 1985/86:3 s. 158). 92% av planområdet anses vara brukningvärd då jordbruksmarken har gårdsstöd enligt jordbruksverkets blockdatabas och är större än 2 ha.

Väsentligt samhällsintresse

För att kunna räknas som ett väsentligt samhällsintresse bör exploateringen stödja en långsiktigt hållbar utveckling. För att kunna bedöma om den tänkta förändringen är ett väsentligt samhällsintresse måste förändringens omfattning och dess geografiska och politiska betydelse värderas.

Befolkningsutvecklingen i Kumla kommun har över en längre tid varit positiv. Sedan år 2000 har kommunens befolkning ökat med ca 2 300 personer, en genomsnittlig årlig ökning på 0,7%. Det råder idag bostadsbrist i kommunen, och även försiktiga prognoser pekar på en fortsatt befolkningsutveckling. Kommunen och Kumla tätort växer snabbare än bostadsbeståndet, och antalet lediga bostäder är en viktig komponent i den framtida befolkningsutvecklingen.

Boendeprogram, antaget den 22 maj 2017 av kommunfullmäktige, beskriver den bostadspolitiska inriktningen år 2017-2025 och har tagits fram för att skapa goda förutsättningar för planering av bostäder och bostadsförsörjningen i kommunen. Ett antal utmaningar har pekats ut, bland annat; bostadsbrist, 25 000 invånare år 2025 och rätt bostäder till framtidens äldre.

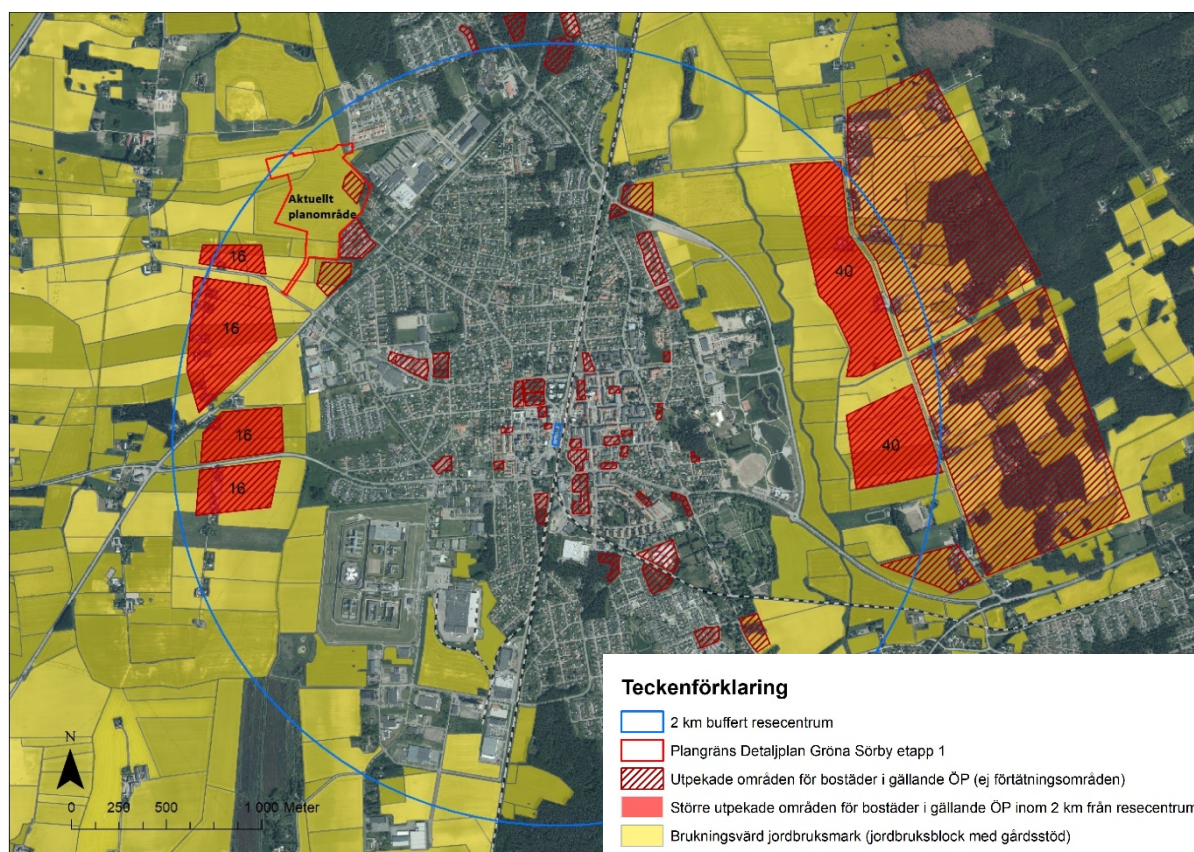
I Kumla är det angeläget att ytterligare mark bereds för att möta bostadsförsörjningsbehovet. I Kumla tätort finns i dagsläget inga lediga småhustomter. Det pågår en förtätning i Kumla tätort, men för att kunna utveckla Kumla krävs även att ny mark tas i anspråk för bostadsbyggnation i anslutning till tätorten.

Kumla kommun anser att den aktuella marken behöver bebyggas för att tillgodose bostadsförsörjningen. Bostadsförsörjning utgör ett väsentligt samhällsintresse som kan medföra att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk (prop 1985/86:3 s. 53). Kumla kommun bedömer att behovet av bostäder väger tyngre i det aktuella fallet än ett bevarande av jordbruksmarken.

Alternativ lokalisering

Kumla kommun består till 47% av åkermark och 32% skogsmark (SCB: Markanvändningen i Sverige 2015). Med hänsyn till kommunens begränsade andel tätortsnära skogsmark, är den viktig att bevara ur rekreationssynpunkt. Det är därför svårt att hitta områden för tätortsnära bostadsutveckling som inte ligger på jordbruksmark.

Kartan nedan visar en radie på 2 km från resecentrum, vilket är ett avstånd som har stora fördelar ur resurshushållningssynpunkt, med tanke på minskade transporter då boende får goda möjligheter att gå och cykla till skola, service och resecentrum. Det genererar även mer underlag för service och kollektivtrafik. Inom denna radie har alternativa lokaliseringar studerats, utifrån gällande översiktsplan.



16. Kumla västra:

- 90% av ytan är bruksvärd jordbruksmark.
- Kommunalt VA finns i viss mån, men inget VA-verksamhetsområde. Tillgänglighet till infrastruktur.
- Översvämningsrisk.
- Befintlig bebyggelse berörs.

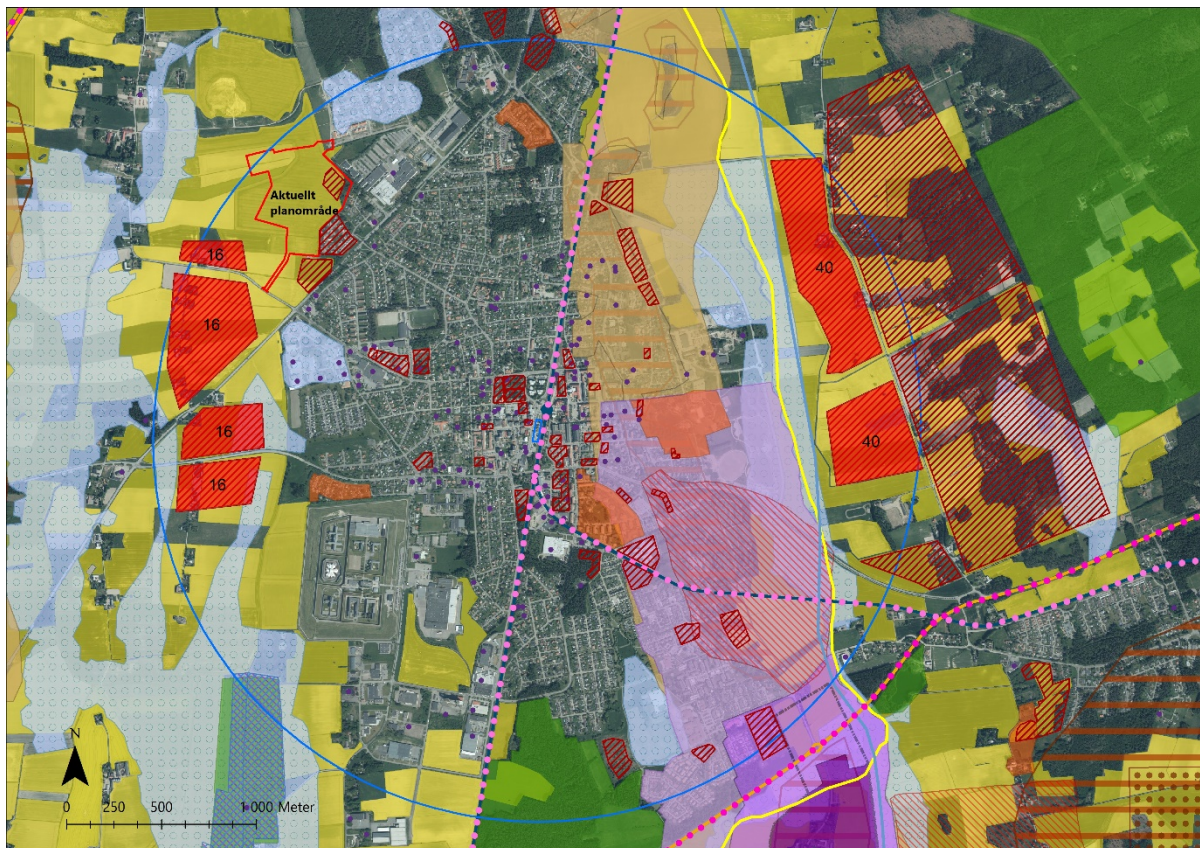
40. Brånsta-Sånnersta:

- 97% av ytan är bruksvärd jordbruksmark.
- Inget utbyggt VA-nät, infrastruktur (väg) bör byggas ut/förbättras.
- Befintlig bebyggelse berörs.

Aktuellt planområde Gröna Sörby etapp 1:

- 92% av ytan är bruksvärd jordbruksmark.
- God tillgänglighet till infrastruktur, VA, el, bredband och fjärrvärme.
- Strategiskt läge i direkt anslutning till Kumla tätort, närhet till service och kollektivtrafik mm.
- Ingen befintlig bebyggelse berörs.

Kartan nedan redovisar olika typer av värden- och hänsynsområden. Kartan är ett utsnitt från kommunens arbetsmaterial i det pågående arbetet med ny översiktsplan. Kartan visar att det finns begränsade möjligheter till tätortsnära utveckling. De områden som skulle kunna bebyggas inom 2 km radie från resecentrum består av jordbruksmark, undantaget är Kumlabyparken, som är ett viktigt parkområde för närrekreation och ska bevaras.



Teckenförklaring

- 2 km buffert resecentrum
- Plangräns Detaljplan Gröna Sörby etapp 1
- Utpekade områden för bostäder i gällande ÖP (ej förtätningsområden)
- Större utpekade områden för bostäder i gällande ÖP inom 2 km från resecentrum
- Miljö hälsa säkerhet**
- Farligt gods järnväg
- Primär transportväg farligt gods
- Sekundär transportväg farligt gods
- Förorenad mark
- Natur- och kulturmiljövården**
- Otillfredsställande ekologisk status
- Riksintresse kulturmiljövård
- Natura 2000 fågeldirektivet
- Natura 2000 habitatdirektivet
- Kulturmiljövården
- Naturvården

Råvarutillgångar och samhällsviktiga funktioner

- Riksintresse kommunikationer järnväg
- Riksintresse kommunikationer väg
- Vattenförsörjning Vättnvattenledning
- Kommunikationer, järnvägsstation
- Reservat vättnvattenledning
- Utvinning, mineralrättigheter
- Vattenskyddsområde gällande
- Vattenskyddsområde, primär zon- utkast
- Vattenskyddsområde, sekundär zon- utkast
- Vattenskyddsområde, tertiär zon- utkast
- Vattenförsörjning, grundvattenmagasin
- Radonrisk
- Översvämningsrisk
- Areella näringar**
- Jordbruk

Slutsats

I detta fall finns två motstående intressen: att bevara brukningsvärd jordbruksmark eller utveckla Kumla tätort och tillgodose bostadsförsörjningen. Sammantaget anser Kumla kommun att aktuellt planområde är den mest lämpliga lokaliseringen inom 2 km från resecentrum då det ligger i direkt anslutning till tätorten där befintlig infrastruktur kan nyttjas effektivt då det redan finns väganslutning, vatten- och avlopp. Kommunen äger dessutom till största del marken inom planområdet.

Negativa konsekvenser kommer att uppstå för jordbruket och livsmedelsproduktionen i samband med att jordbruksmark går förlorad. Eftersom alternativa lokaliseringar inom 2 km från resecentrum också består av jordbruksmark består förlusten främst av arealbortfall. För att kunna utveckla Kumla enligt en hållbar Ortsstruktur behöver byggande ske i strategiska lägen. Detta anses vara ett sådant läge enligt samrådsförslaget till ny översiktsplan. Behovet av bostäder anses inte kunna tillgodoses på annan mark.

Lek & rekreation, grönstruktur

Närmaste lekplats ligger ca 60 m från planområdet, i grönstråket mellan kvarteret Tryckaren och Mästaren. Ca 350 m norr om planområdet ligger skogsområdet Vargavrån som ska fortsätta utvecklas som ett natur- och rekreationsområde. Vargavrån ses som ett betydelsefullt område för utvecklingen av stadsdelen Sörby, där det är viktigt med goda kopplingar mellan områdena. En vidare utredning ska göras om hur Vargavrån kan bevaras, exempelvis genom naturvårdsavtal.



Befintlig lekplats mellan kvarteret Tryckaren och Mästaren.

Ca 900 m norr om planområdet ligger Kumla ridklubb och flertalet hästgårdar finns i närområdet. Norr om planområdet finns grusade vägar med uppbyggda kullar längs sidorna. Dessa nyttjas som ridvägar och kullarna fyller en träningsfunktion. Ridvägarna berörs ej i aktuellt planområde, men är viktiga att säkerställa i framtida detaljplaneetapper. Ridvägarnas sträckning kommer då att behöva dras om, företrädesvis i utkanten av planprogrammets område för att undvika konflikter med cyklister och fotgängare.

Förbindelsen till Steneskogen i väster under E20 är en viktig koppling för fotgängare, cyklister men även som ridväg. Denna koppling berörs ej i aktuellt planområde, men är viktigt att säkerställa i framtida detaljplaneetapper.

I kommande detaljplaneetapper kommer ett aktivitetsfält att planläggas. Se mer i *Planprogram Det gröna Sörby*. Området för aktivitetsfältet berörs ej i denna detaljplan, förutom att ett 20 m brett naturområde planläggs i kant med kvartersmarken i väster samt att en yta säkerställs för dagvattenhantering (fördröjningsmagasin) i nordväst.

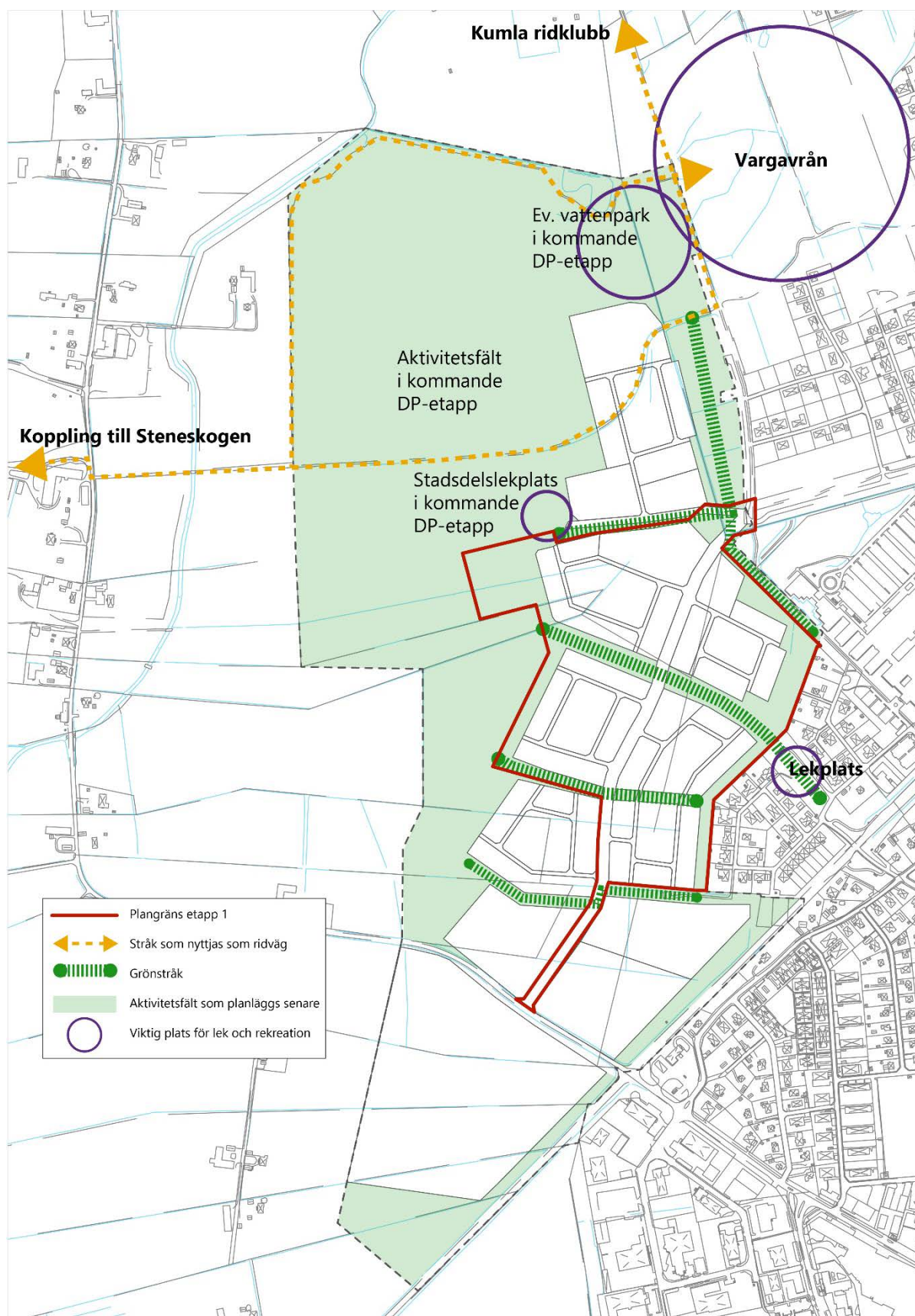
Detaljplanen bidrar till en förbättrad grönstruktur och tillgängliggör områden för rekreation då området förändras från jordbruksmark till bostadsområde med väl tilltagna grönstråk. Genom kvarteren planläggs 20-35 m breda grönstråk som naturmark. Grönstråken ska bestå av skötselintensiva multifunktionella ytor. De ska fungera som gröna korridorer för djur, växter och människor, som gång- och cykelstråk, som ytor för fördröjning och infiltration av dagvatten samt attraktiva platser för naturupplevelse, rekreation, lek och aktivitet. Exempel på innehåll i grönstråken:

- Slaghacksytor, högvuxna gräsytor och ängsplantering dominerar både som egna ytor och undervegetation till övrig vegetation.
- Ett fåtal finklippta gräsytor för aktiviteter såsom fotboll, picknick och lek. Även finklippta promenadstigar.
- Varierade växtmiljöer och artrikedom. Många olika träd- och växtarter i olika sammansättningar som gynnar olika djur och insekter på olika sätt och samtidigt bidrar med en miljö för upplevelse och rekreation.
- Dagvattenhantering i form av översvämningsbara ytor, träd som fördröjer vattnet i kronan och tar upp vattnet från marken, växter som renar.

Området ska karaktäriseras av trädgårdsstad och grönskan i området ska vara påtaglig. Varje småhustomt har egen trädgård. Flerbostadshus bör ha större balkonger och möjlighet till odling på de gemensamma gröna gårdarna. Gränserna mellan naturmark och kvartersmark ska vara tydlig och bör därför utgöras av häck eller staket. Detta säkerställs med planbestämmelse i plankartan.



Exempel på grönstråk som även har en funktion för dagvattenhantering, Kolla Parkstad, Kungsbacka.



Områden och stråk för lek, rekreation och natur. Aktuell planområde är markerat i rött.

Biotopskydd

Biotopskydd enligt 7 kap 11§ miljöbalken gäller generellt för vissa objekt i jordbrukslandskapet, så som t.ex. odlingsrösen, stenmurar, åkerholmar och småvatten. Dessa biotoper har skyddats eftersom de utgör viktiga livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningskorridorer för växt- och djurarter.

Inom planområdet finns flera diken som omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kap 11§. Ansökan om dispens från biotopskyddsbestämmelserna kommer att lämnas in till Länsstyrelsen under planarbetets gång.

Kulturmiljö och 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 söka tillstånd hos länsstyrelsen, enligt 2 kap. 12 § Kulturmiljölagen.

Arkeologikonsult har utfört en arkeologisk utredning (*Sörby vid Kumlaåsen, 2017:3072*) i två etapper. Etapp 1 omfattar hela planprogramsområdet. Etapp 2 omfattar det område som tidigare var tänkt att detaljplaneras i första etappen (aktuellt planområde är större). Den arkeologiska utredningen innefattade tre moment: kart- och arkivstudier, fältinventering och sökschaktning. Sökschaktning gjordes endast i etapp 2.

Fältinventeringen resulterade i två objekt. Objekt 1 utgjordes av ett möjligt boplatsläge då området i stort sett är den enda platsen inom utredningsområdet där sandig morän återfinns, vilket var förhållandevis attraktiva markförhållanden vid val av boplat under stenålder. Objekt 2 utgörs av en övertorvad stenmur som bedöms som en del av 1900-talets bebyggelse i området, alternativt del av gårdsstrukturen från någon av de båda gårdarna etablerade runt 1860. Objektet utgör därmed inte en fornlämning.

Sökschaktningen resulterade i ett objekt (3) i form av boplatsläge med enstaka spridda anläggningar. Dessa ligger i anslutning till två gårdslägen som bör ha anlagts runt 1860. Objektet utgör därmed inte en fornlämning. Länsstyrelsen meddelade den 2017-10-16 att några ytterligare åtgärder avseende arkeologi inte är nödvändiga i området.



Kartan till vänster visar utredningsområdet för den arkeologiska utredningen. Kartan till höger visar utredningsresultatet. Arkeologikonsult 2017:3072.

Ekosystemtjänster

Den nytta vi människor har av naturen och ekosystemen kallas för ekosystemtjänster. Ekosystemtjänster bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Det handlar till exempel om produkter som spannmål och träråvara, tjänster som renar vatten, reglerar klimatet och pollinerar växter. Ekosystemtjänster består också i hälsofrämjande nyttor som möjlighet till återhämtning och sinnliga upplevelser.

En övergripande ekosystemtjänstanalys har genomförts i undersökningen av planens miljöpåverkan. Sammanfattningsvis visar den att försörjande tjänster i form av livsmedel kommer att försvinna då jordbruksmark omvandlas till bostadsområde. Reglerande tjänster i form av t.ex. klimatregering, bullerdämpning, pollinering och fröspridning kommer att stärkas och skapas då området omvandlas från storskalig jordbruksmark till ett grönt bostadsområde med dagvattenssystemlösning och nya multifunktionella grönytor som även fungerar som spridningskorridorer. Även stödjande tjänster (t.ex. fotosyntes, biologisk mångfald, näringscykler) kommer att stärkas i området i och med denna förändring. Kulturella tjänster som upplevelsevärden, hälsa, rekreation, estetik kommer att stärkas och skapas, bland annat genom dagvattenhantering som estetisk resurs och gröna korridorer.

Miljökvalitetsnormer för vatten, MKN

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kapitlet miljöbalken. Miljökvalitetsnormer för vatten föreskriver om lägsta godtagbara miljöstatus, både ekologiskt och kemiskt, inom ett geografiskt område, så kallade vattenförekomster. Målet är att samtliga vattenförekomster i landet uppfyller MKN god ekologisk, kemisk och kvantitativ status år 2021 eller år 2027.

Planområdets recipient är den statusklassade vattenförekomsten Stenebäcken som ligger ca 500 m väster om området. Stenebäcken rinner norrut och mynnar sedan i Täljeån. Stenebäcken ligger inom delavrinningsområdet "Mynnar i Kvismare Kanal" och inom huvudavrinningsområdet "61 Norrström".

Stenebäckens ekologiska status har bedömts till måttlig. Orsakerna är dels övergödning och kanalisering, men även artsammansättningen hos påväxt-kiselalger och koncentrationen av näringsämnet fosfor i vattnet. Den kemiska statusen för vattenförekomsten har bedömts till uppnår ej god, på grund av för höga halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar, ämnen som överskrider gränsvärden i nästan hela landet.

MKN 2016-2021 för Stenebäcken har kvalitetskrav god ekologisk status år 2027 (tidsfrist), med undantag för övergödning och morfologiska förändringar, och god kemisk ytvattenstatus med undantag för mindre stränga krav på bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

En mindre del av planområdet berörs av beslutad grundvattenförekomst 2017-2021 som är klassad som god kvantitativ grundvattenförekomst. MKN 2016-2021 för grundvattenförekomsten är god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus.

I planområdet, men även i planprogramsområdet i stort finns stora grönytor tillgängliga för dagvatten och därmed finns förutsättningar för att rena dagvattnet så att Stenebäckens ekologiska och kemiska status inte försämras vid ett genomförande av detaljplanen. Åtgärder som ökar infiltration, avdunstning och växtupptag kommer att minska både flöde och föroreningar. Möjligheten att uppnå MKN kommer inte försämras. Läs mer under *Dagvatten*.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns ingen bebyggelse idag. Omgivande bebyggelse består främst av villabebyggelse i 1-2 våningar. Nordöst om planområdet, i det nya bostadsområdet Skogsgläntan (kv. Slånbäret) är bebyggelsen mer varierad med olika typer av småhus i 1-2 våningar.



Befintlig bostadsbebyggelse längs Mästaregatan.



Befintlig bostadsbebyggelse längs Hantverkarebacken.



Befintlig bostadsbebyggelse i Skogsgläntan.



Förändringar

Detaljplanen möjliggör ca 160 nya bostäder, både flerbostadshus och småhus. Läs mer under *Byggnadskultur och gestaltning*.

Arbetsplatser & övrig bebyggelse

Öster om planområdet ligger verksamhetsområdet Sörby där bland annat Ericsson ligger. Området består av en blandning av verksamheter i olika storlekar och viss handel. Bebyggelsen är till stor del uppförd i två våningar.



Befintlig bostadsbebyggelse i verksamhetsområdet Sörby.

Förändringar

Detaljplanen möjliggör vård- och omsorgsboende i norra delen av planområdet. Längs huvudstråket möjliggörs centrumverksamhet. Läs mer under *Byggnadskultur och gestaltning*.

Offentlig & kommersiell service

Planområdet är beläget i nordvästra Kumla, ca 2 km från Kumla torg som är kommunens nav för offentlig och kommersiell service.

Öster om planområdet ligger verksamhetsområdet Sörby. I planområdets närområde finns Blå huset och Borgen med förskola och grundskola. Hösten 2018 öppnade Sörby förskola, i bostadsområdet Skogsglantan. I närheten ligger också Skogstorpsskolan med elever från förskoleklass upp till klass 6.

Förändringar

De föreslagna nya bostäderna ger ett stärkt underlag för service i Kumla. Då planen möjliggör vård- och omsorgsboende och centrumverksamhet längs huvudstråket stärks även den offentliga och kommersiella servicen i nordvästra Kumla. Läs mer under *Byggnadskultur och gestaltning*.

Tillgänglighet

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

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

Byggnadskultur & gestaltning

Ett gestaltungsprogram har tagits fram inom ramen för det fördjupade planprogrammet (godkänt av kommunfullmäktige 2018-06-18). Nedan följer en sammanfattning av de viktigaste gestaltungsprinciperna som berör det aktuella planområdet.

Detaljplanen medger en varierad bostadsbebyggelse i form av småhus (friliggande villor, parhus, radhus, kedjehus) och flerbostadshus. Området ska ha en blandning av olika hustyper och boendeformer som ger en intressant och omväxlande utformning och är en förutsättning för en socioekonomisk blandning. Inom planområdet beräknas ca 160 bostäder rymmas.

Området ska knyta an till Kumlas trädgårdsstadskaraktär, men samtidigt vara yteffektiv och tätare. Längs huvudgatan ska bebyggelsen vara stadsmässig och de centrala delarna av området lämpar sig för lite högre bebyggelse, i övrigt eftersträvas ett grönt Sörby. Området ska på ett balanserat sätt erbjuda många bostäder. Samtidigt ska det kännas grönt och friskt och ha goda ljusförhållanden.

Trädgårdsstad är en stadsbyggnadstyp som kombinerar stadskänsla med lantlighet och som präglas av måttlig täthet, trädgårdsförsedda hus samt traditionella – ofta trädplanterade – gator och torg. Bebyggelsestrukturen i Gröna Sörby ska ha sin utgångspunkt i trädgårdsstadens grundläggande principer, med en nutida tolkning enligt följande:

Hus nära gatan: Hus placeras nära huvudgatan (ca 2-3 m) på en gemensam förgårdslinje så att husen definierar det viktiga gaturummet. På så sätt maximeras trädgårdarna/de gemensamma gårdarna och avskildhet skapas. Att uteplatserna placeras bort från vägen krävs för att säkerställa en god ljudmiljö i enlighet med gällande bullerriktvärden.

Tydliga rum och gränser: Häck, staket eller dylikt skapar gränser mellan det privata, gården och de gemensamma grönytor (naturmark). Strukturen blir tydlig och sammanhållen.

Grönska och trädgårdar: Grönskan i området ska vara påtaglig och planerad med gatuplanteringar, förgårdar och gröna platsbildningar. Varje tomt har egen trädgård. Flerbostadshus har gemensamma privata grönytor som är väl avgränsade. Plats för odlingslotter för boende i flerbostadshus.

Småskalighet och måttlig exploatering: Måttlig täthet där 30% av kvartersmarken bebyggs. Bebyggelse huvudsakligen i två våningar. Längs huvudgatan kan bebyggelsen vara något högre, upp till fyra våningar.



Exempel på radhus som är placerade nära gatan och exempel på mindre grönstråk som är tydligt avskilt från kvartersmark, Sörbyängen Örebro.

Flerbostadshusen koncentreras till två lägen: "mittpunkten" som ska fungera som en entré till området och är ett lämpligt läge för en tydlig karaktärsbyggnad, samt det bredare grönstråket i mitten av området där en entré för fotgängare och cyklister skapas. Flerbostadshus får uppföras i 2-4 våningar. 30% av fastighetsarean får bebyggas.

Längs huvudgatan tillåts radhus och kedjehus i 2-3 våningar. Största byggnadsarea är 30% av fastigheten. För att få till en stadsmässighet längs huvudgatan tillåts ej en- och tvåbostadshus här, förutom i vissa hörntomter av villakvarteren som ligger mot huvudgatan.

Inne i kvarteren tillåts endast friliggande en- och tvåbostadshus i maximalt två våningar. Största byggnadsarea är 30% av fastigheten.



Exempel på radhus i två våningar med grön förgårdsmark, Rynningeåsen, Örebro. Exempel på flerbostadshus i fyra våningar med grön gårdsmiljö, Kolla Parkstad, Kungsbacka.

Vård- och omsorgsboende: I norra delen av planområdet möjliggörs ett flexibelt kvarter med huvudanvändning vård- och omsorgsboende. Boendet ska ha plats för ca 60 boende och kan uppföras i 2- 4 våningar. Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea är 30%. Det finns även möjlighet att bebygga kvarteret med bostäder i form av flerbostadshus, kedjehus och radhus. Även centrumändamål är tillåtet.

Centrum: Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet i de centrala delarna av planområdet. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Syftet är att det ska finnas en blandning av mindre verksamheter i området och att området ska bli en varierad och levande stadsdel. I användningen ingår även en rad olika verksamheter som till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, apotek och hantverk.

Längs med huvudgatan möjliggörs centrumverksamhet i bottenvåningarna. I de två norra kvarteren närmast huvudentrén från Blomstergatan tillåts centrumändamål för hela kvarteren, dock är huvudändamålet fortfarande vård- och omsorgsboende respektive bostäder i form av flerbostadshus.



Exempel på mindre lokaler för verksamheter i bottenvåning, Sörbyängen. Örebro.



Illustration över planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Inom planområdet finns inget gatunät idag. Öster om planområdet går länsväg 529 (gamla E3). I söder finns länsväg 542 som går mot Sickelsta och Åbytorp. I norr ansluter planområdet till Blomstergatan.

Trafikverket och Kumla kommun för en dialog angående väghållarskapet för flera vägar i kommunen. Båda parter har kommit överens om att gå vidare med en förändring av väghållarskapet för del av länsväg 529. Trafikverket har påbörjat en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för väg 529 i Kumla och Hallsbergs kommuner. I ÅVS:n kommer korsningspunkterna längs vägen studeras bland annat korsningen 529/542. Denna studie beräknas vara klar under hösten 2020. En förändring av väghållarskapet för länsväg 542, skjuts på framtiden.

Hastighetsgränserna på de kommunala gatorna i omgivningen är 30 km/h på mindre gator och 40 km/h på uppsamlingsgator och större gator. På Trafikverkets länsväg 542 är hastigheten 70 km/h och på länsväg 529 varierar hastigheten mellan 50-70 km/h.



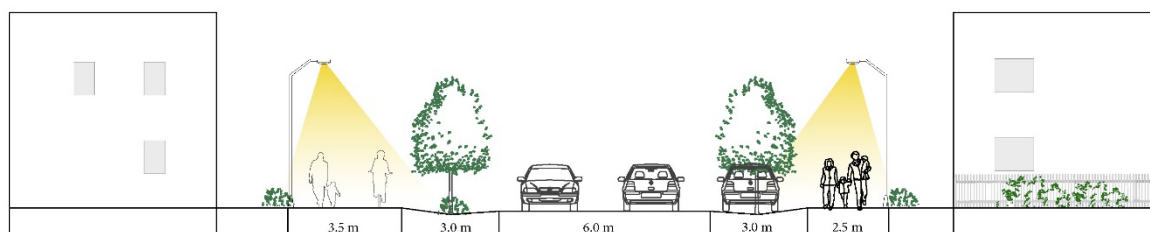
Översikt över de viktigaste kringliggande vägarna och gatorna.

Förändringar

Genom området planeras en huvudgata vilken leder till och från området. Huvudentré och angöring till området sker från Blomstergatan i norr via en ny cirkulationsplats. Angöring kommer även att ske från länsväg 542 i söder.

Huvudgatan kommer bli ett viktigt stråk för alla trafikslag. Gaturummet planeras brett för att få plats med alla funktioner samt med trädplanteringar som ger karaktär och en känsla av grön stadsgata. I plankartan ges gatan en flexibel utformning, ett 18 m brett gatuområde.

Gatusektionens utformning kan variera genom området beroende på t.ex. dagvattenhantering, parkering, hastighetsdämpande åtgärder och busshållplatser. Trygghet skapas genom god belysning och separerade trafikslag samt hastighetsdämpande åtgärder. Utfartsförbud från kvartersmark gäller längs huvudgatan.



Sektionsskiss huvudgata.

Hela huvudgatan planläggs i detta skede, genomförandet av huvudgatan kommer dock att ske etappvis med början från Blomstergatan i norr. Från länsväg 542 möjliggörs att en tillfällig väg för byggtrafik anläggs på framtida gång- och cykelväg för att minska trafikbelastningen på Radiogatan ge en bättre trafiksäkerhet för de oskyddade trafikanterna i anslutning till skolorna.

Från huvudgatan leds trafiken in i de olika kvarteren. Lokalgator inom kvarteren har en genomgående struktur med få återvändsgator. Lokalgatorna utformas med en bredd på 6 m där samtliga trafikslag samsas.

Hastighetsgränserna i Gröna Sörby kommer följa den indelning som finns i övriga tätorten. Det innebär att huvudgatan får hastighetsgräns 40 km/h och övriga gator får hastighetsgräns 30 km/h.

Sweco har gjort en *Trafik- och bullerutredning* (se bilaga). Sammanfattningsvis bedöms en utbyggnation av hela planprogramsområdet (300 bostäder) generera 3000 bilresor per dygn. Det kan förekomma viss smittrafik i området samt annan genomfartstrafik, därför kan antalet bilresor per dygn avrundas uppåt till 4000. Bedömningen är att det är ungefär lika stor andel fordonstrafik som åker norrut (2000) som söderut (2000). Andelen tung trafik uppskattas till ungefär 2%.

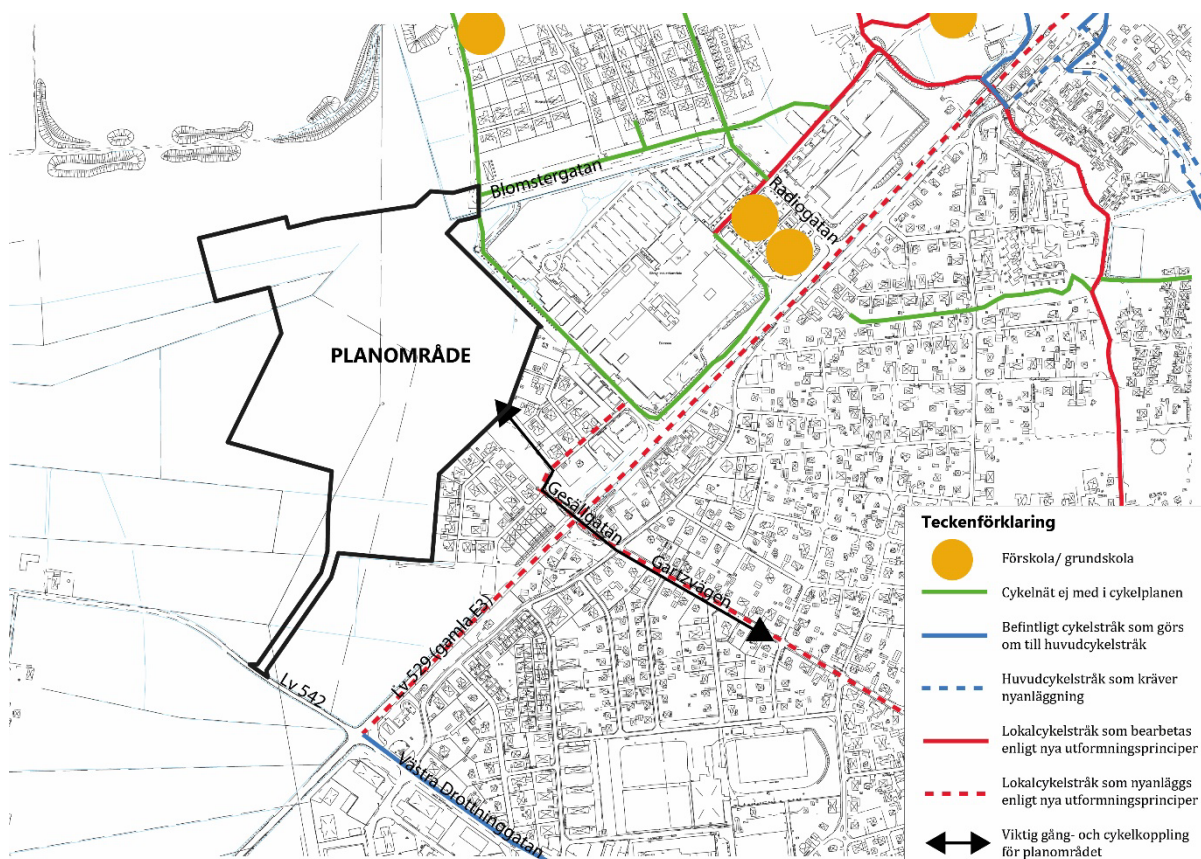
Anslutningarna till länsväg 529 (gamla E3) kommer att få en högre belastning och de köer som kan uppstå på anslutande gator blir längre. Denna problematik kan framförallt ske för den norra anslutningen till planområdet. Då det är en relativt kraftig lutning vid korsningen Radiogatan/länsväg 529 samt stor mängd trafik längs 529 så väljer många bilister att åka på Mastgatan istället.

Risken finns även att det kan förekomma längre köer in på Radiogatan. Här blir det problematiskt i och med den kraftiga lutningen i korsningen samt att det ligger skolor i anslutning till Radiogatan. En ökad trafik utanför skolorna kräver att åtgärder vidtas för att göra gatan så säker som möjligt, t.ex. genom att bygga separata gång- och cykelbanor.

Även den södra anslutningen till planområdet kommer att få ökad belastning. Vid en full utbyggnad av planprogramsområdet beräknas ca 2000 fordon använda den södra anslutningen mot länsväg 542. Korsningen 542/529 bör i dialog med Trafikverket, analyseras ifall det krävs åtgärder för att underlätta framkomligheten i korsningen, t.ex. genom lägre hastighet och fler körfält vid in- och utfarten till länsväg 542. Trafikverket har påbörjat en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för väg 529 i Kumla och Hallsbergs kommuner. I ÅVSn kommer korsningspunkterna längs vägen studeras bland annat korsningen 529/542. Om en ombyggnation av länsväg 542 blir aktuell till följd av den ökade trafiken anser Trafikverket att en förändring av väghållarskapet på sträckan kan bli aktuell.

Gång-, cykeltrafik

I planområdets närhet finns befintliga gång- och cykelvägar i norra delen, vid bostadsområdet Skogsglantan och längs kv. Transistorn (Ericsson). För att ta sig under länsväg 529 i närområdet finns i dagsläget två passager för fotgängare och cyklister.



Översikt över cykelstråk i planområdets närområde samt förskolor och skolor. Stråk som är streckade kräver nyanläggning enligt nya utformningsprinciper i Cykelplanen.

Förändringar

Trafikstrukturen i planområdet gynnar i första hand cyklister och fotgängare genom tydliga gena stråk i området som även kopplar samman området med rekreationsstråk, framtida aktivitetsfält och andra målpunkter utanför området. Barn och ungdomar ska kunna röra sig fritt och tryggt i området och att välja att gå eller cykla ska vara ett enkelt och naturligt val.

Längs huvudgatan kommer det finnas ett separerat cykelstråk och gångbana på västra sidan samt en gångbana på östra sidan. Ett gång och cykelstråk planeras även i förlängningen av Gesällgatan/Gartsvägen. Mellan kvarteren kommer det även finnas så kallade "smitvägar" som kan användas av fotgängare och cyklister.

I *Trafik- och bullerutredning* (Sweco) konstaterar man att det är viktigt att anpassa passagera under väg 529 för cykeltrafik, speciellt den vid Gesällgatan/Gartsvägen som kommer att bli det viktigaste stråket för cyklister. I dagsläget består passagen av en körbana och gångbana, cyklister måste cykla bland biltrafik.

Kollektivtrafik

Det finns goda förutsättningar att resa kollektivt eftersom planområdet ligger ca 2 km från resecentrum. Närmaste busshållplats Gartsvägen ligger längs länsväg 529, ca 200 m från planområdet. Regionbuss 702 mellan Kumla-Örebro trafikerar hållplatsen.

Förändringar

Huvudgatan utformas flexibelt i detaljplanen så att busshållplatser lätt kan anordnas om det i framtiden blir aktuellt med kollektivtrafik genom området.

I *Trafik- och bullerutredning* (Sweco) föreslås lägen för busshållplatser. För att uppfylla riktlinjen med ett rekommenderat gångavstånd på 400 m bör det finnas mer än en hållplats längs huvudgatan. En hållplats bör vara placerad i närheten av vård- och omsorgsboendet.

Parkering, varumottagning & utfarter

Parkering ska anordnas inom kvarteret/fastigheten. Gästparkering ska främst rymmas inom kvartersmark, men parkering längs delar av lokalgatorna kan också tillåtas beroende på hur de lokala trafikföreskrifterna utformas i ett senare skede. Utfartsförbud ska gälla från kvartersmark längs huvudgatan, vilket säkerställs med planbestämmelse i plankartan.

För flerbostadshus ska anordnas minst en bilplats per lägenhet i samlade parkeringsytor i anslutning till kvarterens entréer. Parkeringsytorna bör inte innehålla fler än 20 bilplatser för att skapa en känsla av småskalighet. En del av parkeringsplatserna bör utrustas med laddboxar/laddstolpar för elfordon och möjlighet för bilpooler bör finnas för att påverka boende att välja ett miljövänligare resande.

För småhustomter i form av radhus och kedjehus finns två typer av parkeringslösningar; dels samlade i mindre enheter (ca 12 bilplatser) likt flerbostadshusen, dels med biluppställning framför husen. För småhustomter i form av friliggande en- och tvåbostadshus ska det finnas plats för två bilar på den egna tomten, exempelvis carport/garage och markparkering. Garage/carport ska placeras minst 6 m från gata från vilken infart till fastighet sker.

Det ska finnas god tillgång till cykelparkeringar vid bostadshusen och lägen för centrumverksamhet. Cykelparkeringar bör ges en kvalitet och en utformning som stimulerar cykling, t.ex. låsbara ställ under tak med god tillgänglighet till entréerna.

Risker och störningar

Trafikbuller & trafikmätningar

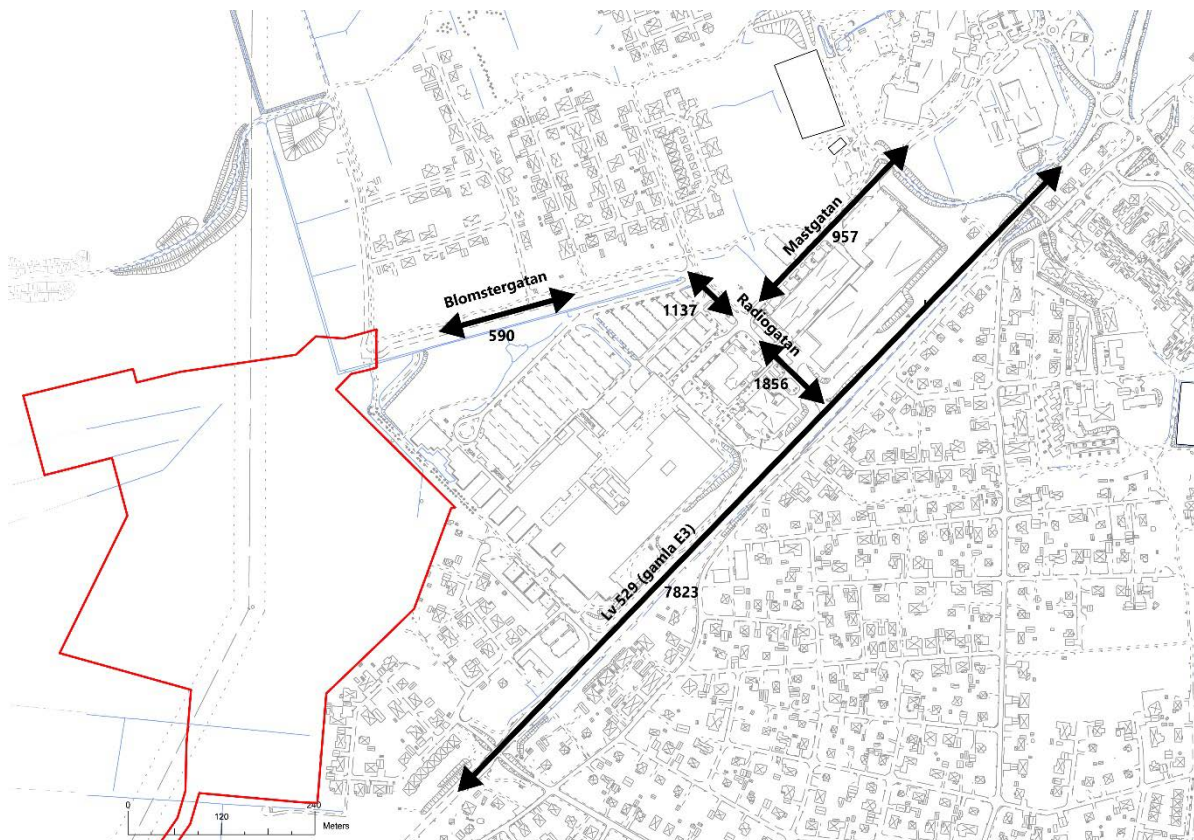
I planområdets omgivning är det främst höga trafikflöden längs länsväg 529 (gamla E3). Där är årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) ca 8 000 fordon. Länsväg 542, som planområdet ansluter till i söder, har idag en ÅDT på 417. Trafikmätningar har genomförts för några av gatorna i planområdets omgivning, se karta nedan.

Sweco har tagit fram en *Trafik- och bullerutredning* för huvudgatan genom planområdet. Resultatet visar att ljudnivåerna vid fasad i samtliga fall understiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket är väl under riktvärdet.

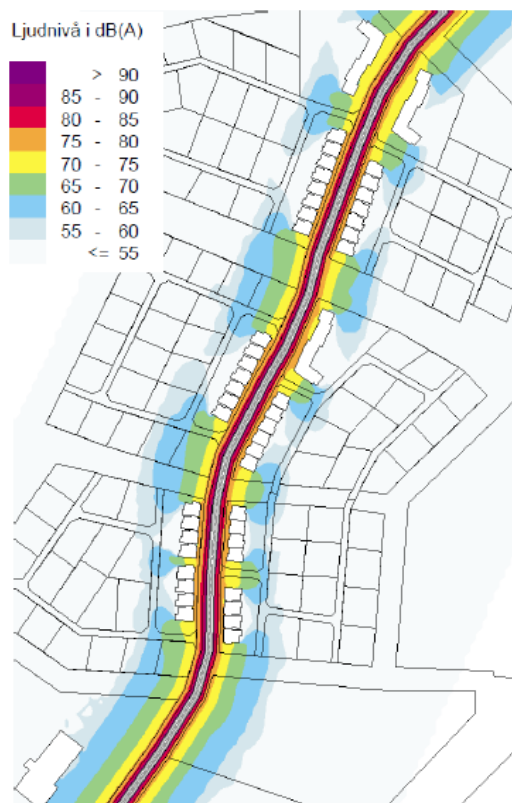
För uteplatser gäller riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Beräkningarna visar att uteplatser för fastigheter längs huvudgatan inte bör förläggas mot huvudgatan utan istället bakom husen för att klara riktvärdet för uteplats. Detta säkerställs med planbestämmelse i plankartan.

Resultatet för beräkningarna gäller för avståndet 11 m mellan fasad och vägmitt. Så länge vägbredden inte ökar och avståndet mellan väg och fasad inte minskas kan fastigheterna förläggas intill huvudgatan utan att riktvärden för buller överskrids.

Någon risk att överskrida riktvärdena för buller från Länsväg 529 (gamla E3) anses ej förekomma då befintlig bebyggelse skärmar av. En Trafikbullerutredning som gjordes i detaljplanearbetet för Kv. Transistorn visar heller ingen indikation på att bebyggelsen i planområdet skulle påverkas av buller, över riktvärdena, från länsväg 529.

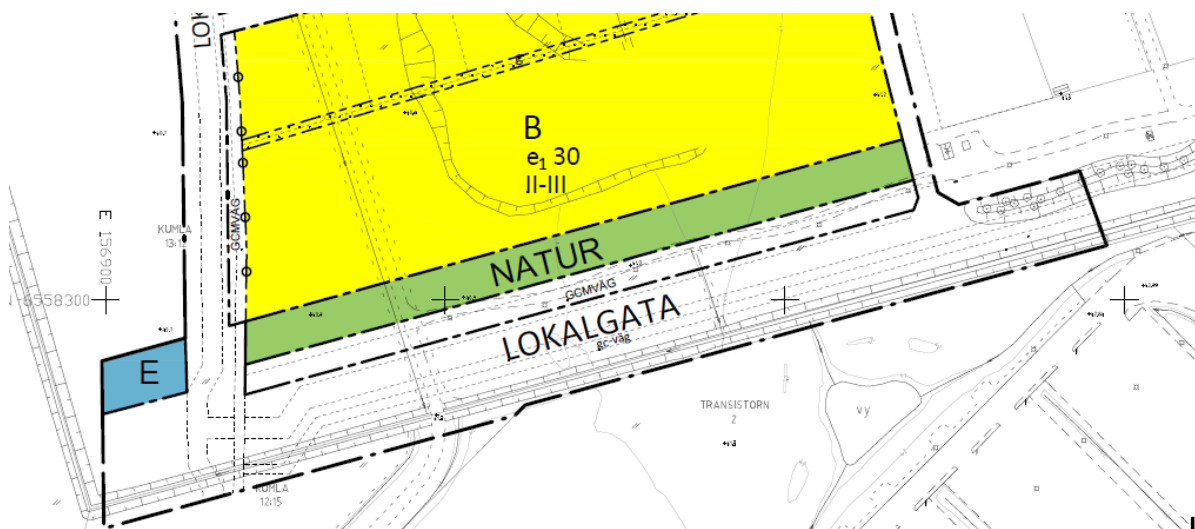


Genomförda trafikmätningar (ÅDT) i planområdets omgivning. Trafikmätningarna ligger till grund för Swecos Trafik- och bullerutredning.



Vänster bild: Figur 19 från Trafik- och bullerutredning (Sweco) visar ekvivalent ljudnivå från vägtrafik på huvudgatan. Samtliga fasader underskrider riktvärdet på 60 dBA. Höger bild: Figur 20 från Trafik- och bullerutredning (Sweco) visar maximal ljudnivå från vägtrafik på huvudgatan.

För att redovisa förutsättningarna för den befintliga bebyggelsen norr om planområdet, i kvarteret Slånbäret (Skogsglantan) har en enklare beräkning av vägtrafikbuller gjorts i *Trivector Buller Väg II*. Beräkningen har gjorts utifrån en full utbyggnad av planprogramsområdet då ca 2 000 fordon beräknas använda den norra anslutningen Blomstergatan. Resultatet av beräkningarna visar en ekvivalent ljudnivå på 49 dBA och maximal ljudnivå på 73 dBA. Eftersom uteplatser är placerade mot Blomstergatan kan det bli aktuellt att anlägga ett bullerskydd längs naturmarken i detaljplan Skogsglantan II (1881-P128), detta gäller dock först när hela planprogramsområdet byggs ut och en mer noggrann beräkning bör göras i samband med fortsatt detaljplanering. I kvarteret Rönnbäret, öster om Slånbäret finns redan en bullervall.



Kartutsnitt ur gällande detaljplan 1881-P128. Någon form av bullerskydd kan bli aktuellt, i ytan för naturmark, då hela planprogrammet byggs ut.

Djurhållning

I planområdets omgivningar förekommer djurhållning, dock på ett avstånd om över 500 m, vilket anses vara tillräckligt skyddsavstånd mellan nyttillkommande bebyggelse och djurhållning.

Översvämning

Enligt Boverkets vägledning för översvämningsrisker till följd av skyfall bör, som ett minimum, ny sammanhållen bebyggelse och samhällsviktig verksamhet planläggas så att den årliga sannolikheten för att bebyggelse tar skada vid översvämning är mindre än 1/100.

För att få en uppfattning om olägenheten/skadorna som regnet orsakar kan följande vattendjupintervall användas som riktvärden:

- **0,1 – 0,3 m**, besvärande framkomlighet
- **0,3 – 0,5 m**, ej möjligt att ta sig fram med motorfordon, risk för stor skada
- **>0,5 m**, stora materiella skador, risk för hälsa och liv

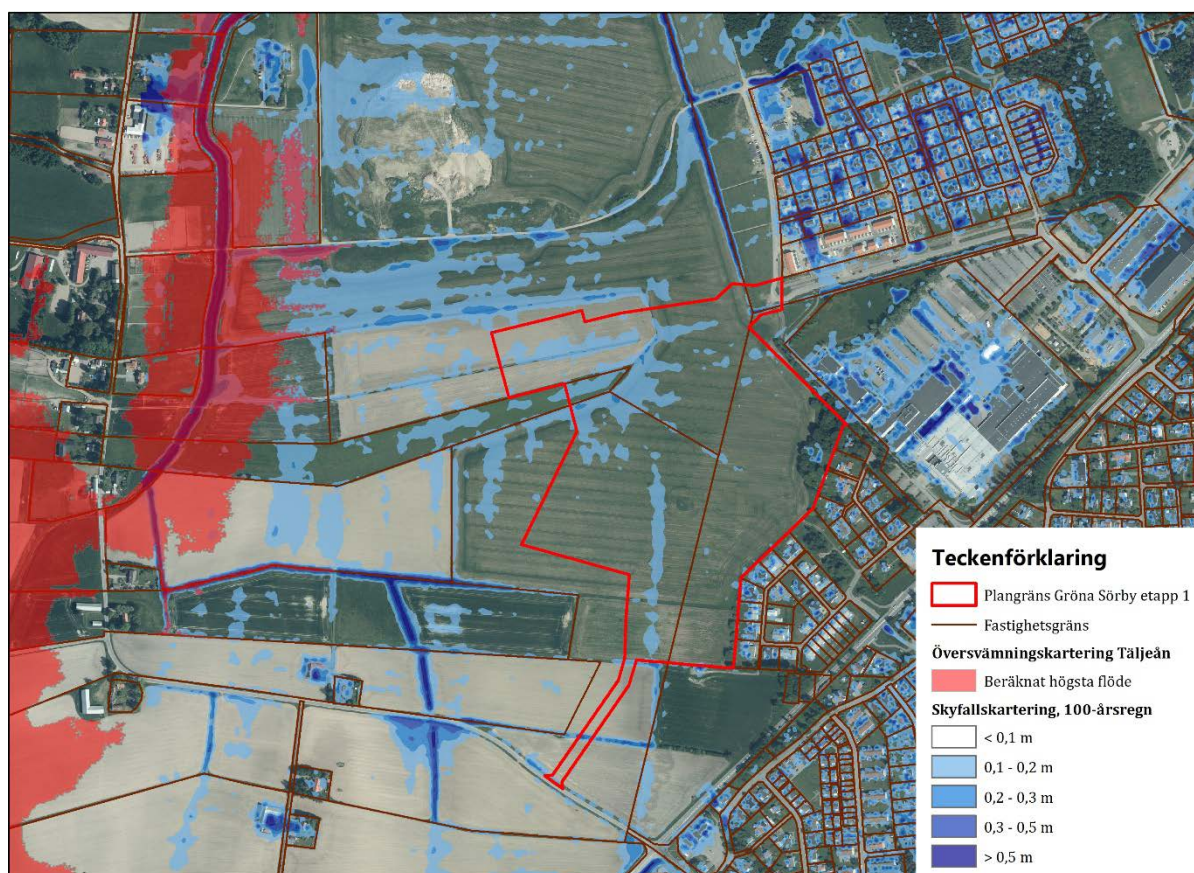
År 2019 gjordes en skyfallskartering för Kumla tätort. Inom planområdet bedöms, enligt skyfallskarteringen, vattendjupet uppgå till maximalt 0,23 m vid ett 100-årsregn.

För att undvika skador och översvämningar vid skyfall bör strävan vara att vatten vid dessa tillfällen ska kunna rinna på naturmark och gator och inte in mot bebyggelse. Planområdet lutar svagt mot Stenebäcken i väster och det är viktigt att höjdsätta planområdet så att ytliga flödesvägar och översvämningsbara ytor möjliggörs. Det är också viktigt att inte skapa instängda ytor på till exempel innergårdar. Med en god höjdsättning och placering av grönytor bedöms inte

skyfall vara ett problem i området. Höjdsättning av området säkerställs med planbestämmelser i plankartan.

Enligt Boverkets vägledning för översvämningsrisker vid höga flöden ska beräknat högsta flöde (BHF) användas vid planering av ny sammanhållen bebyggelse och samhällsviktiga verksamheter. BHF bedöms grovt motsvara ett flöde med minst 10 000 års återkomsttid – ett teoretiskt värsta scenario, en situation där alla naturliga faktorer som bidrar till ett högsta flöde samverkar, t.ex. snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark.

Stenebäcken väster om planområdet ingår i Täljeåns vattensystem. För Täljeån finns en översvämningskartering (2016) som år 2019 kompletterats med ett GIS-skikt för BHF. Översvämningskarteringen visar inga tecken på att vatten från Stenebäcken kommer att översvämma inom planområdet.



Skyfallskartering 100-årsregn samt översvämningskartering Täljeån, beräknat högsta flöde (BHF).

Teknisk försörjning

Vatten & avlopp

En utbyggnad av det kommunala ledningsnätet kommer att ske inom planområdet. Planområdet kommer att ingå i det kommunala VA-verksamhetsområdet. Yta för pumpstation säkerställs med E-område i plankartan. En dagvattenledning går genom planområdet idag, denna kommer att behöva omlokaliseras.

Kommunen ansvarar för och bekostar anläggandet och framdraging av dricksvatten och spillvatten fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. För fastighetsägaren tillkommer en anslutningsavgift och avgifter enligt gällande taxa.

Dagvatten

Planområdets avvattning sker idag via åkerdiken till Stenebäcken. Det ligger en dagvattendamm ca 500 m norr om planområdet, dit även dagvatten leds via två diken. Dammens vatten leds sedan till Stenebäcken via ett dike.

Förändringar

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med Riktlinjer för dagvattenhantering i Kumla kommun, antagen av kommunstyrelsen 2014-09-03. Dagvatten som genereras inom planområdet ska avledas till Stenebäcken och renas så att Stenebäckens ekologiska status inte försämras.

Att området består av flack jordbruksmark och lermark med låg genomsläpplighet medför vissa utmaningar avseende möjliga dagvattenlösningar för området. Tre olika dagvattenutredningar har genomförts för det aktuella området.

Dagvattenutredning för Gröna Sörby (WSP) är en översiktlig dagvattenutredning. Utredningen ger förslag på utformning och placering inklusive ytbehov för rening och fördröjning –för hela planprogrammet. Dagvatten föreslås renas i dagvattendamm samt fördröjas och i viss mån renas i öppna diken, översvåmningsytor och i skelettjorlar i huvudgatustråket.

Fördjupad dagvattenutredning etapp 1 (Sweco) ger förslag på två olika systemlösningar för dagvattnet i det aktuella planområdet. Utöver systemlösningarna presenterar utredningen även flödesvägar, samt beräkning av flöden och föroreningar före och efter exploatering. För att inte öka flödet efter exploatering behöver fördröjning av 2 600 m³ göras inom planområdet. I rapporten förordas vidare utredning avseende risker med höjdsättning, grundvattennivåer och markavvattningsföretag.

Efter genomförd utredning har en inmätning av planområdet gjorts. Sex grundvattenrör har placerats inom planområdet, och avläsningar av grundvattennivåer har gjorts sedan april 2019, inklusive avläsning på ett befintligt grundvattenrör norr om planområdet. Avläsningarna visar på grundvattennivåer mellan 0,5-1,6 m under markytan. Ingen avläsning styrker den tidigare avläsningen med artesiskt grundvatten.

PM dagvatten Gröna Sörby (VAP) ger förslag på dagvattenhantering och höjdsättning av planområdet (med hänsyn till översvåmningsrisk, ytavrinning och sättningar).

Insamling av regnvatten från tak, tillsammans med dränering vid byggnader samt terrassdränering vid gator i ledningsnät, leds i ledningsnät till utjämningsmagasin. Ytligt avrinnande regnvatten från gator och kvartersmark avleds på markytan, i dagvattenstråk, till utjämningsmagasin.

Utjämningsmagasinet placeras i planområdet nordvästra del, och utformas med en mindre permanent våt del och en torr översvåmningsyta som tillsammans kan ge en effektiv våt volym av ca 2 050 m³ när 20-årsregnet är dimensionerande. Om 12 timmars tömningstid eftersträvas blir flödet från magasinet till Stenebäcken ca 50 l/s. Stenebäckens dikesbotten ligger på en nivå som innebär att det inte torde vara några tekniska problem att leda detta vatten till recipient. Nedströms liggande vattendrag bedöms inte påverkas eftersom den snabbare avrinningen kompenseras genom utjämningsmagasin.

Gator höjdsätts med planbestämmelser (markens höjd över nollplanet) så att ytavrinning från öster mot väster kan ske utan att instängda områden bildas. Kvartersmark ska kunna ytaavrinna mot omgivande gator utan att skada uppstår på byggnader och anläggningar, varför en bestämmelse om "Markyta vid byggnad ska vara minst 0,3 m över lägsta intilliggande gatunivå. Golvnivå ska vara minst 0,5 m över lägsta intilliggande gatunivå" säkerställs i plankartan. Gatunivå syftar i detta fall till den höjdsättning (+0.0) som föreslås i plankartan, ej befintlig

markhöjd. Yta för utjämningsmagasin säkerställs i plankartan med egenskapsbestämmelse "Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av minst 2050 kubikmeter".

Brandvattenförsörjning

I och med exploateringen behöver brandvattenförsörjningen utökas och anpassas till den nya bebyggelsen. Avståndet mellan brandposter bör inte överstiga 400 m. Kapaciteten i varje brandpost ska vara minst 600 liter vatten per minut. I anslutningen till vård- och omsorgsboendet bör en brandpost placeras med en kapacitet om minst 900 liter vatten per minut.

Värme

Beroende på områdets utveckling finns olika alternativa uppvärmningsformer, vilka får bestämmas i dialog med energileverantörer och byggherrar eller i samband med markanvisning eller tomtförsäljningsavtal. Uppmuntran till förnyelsebar energi sker i dialog med köpare.

Fjärrvärme kan eventuellt byggas ut, främst i den norra delen av planområdet där vårdboende och flerbostadshus planeras.

El, tele, bredband, m.m.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att nytt nät i form av låg- och högspänningskablar behöver dras för att ombesörja fastigheter inom planområdet. Ledningar bör förläggas i gator.

Området kan anslutas till befintligt elkabelstråk. Två transformatorstationer för elförsörjning har planerats inom planområdet, en i norra delen- i anslutning till vård- och omsorgsboende, och en i mitten av området- i anslutning till det bredare grönstråket. Transformatorstationer ska placeras 5 m från brännbart material. Detta säkerställs med 5 m prickmark (marken får inte försees med byggnad). Fler nätstationer kommer behövas då hela planprogramsområdet byggs ut.

Bredband finns framdraget i närliggande bostadsområden av Skanova och Stadsnät och Stadsnäts fiber finns även söder om kvartersmarken i planområdet.

Genom planområdet går idag vissa ledningar som kommer att behöva justeras/flyttas, läs mer under *Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter*.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens *Avfallsplan* och *Renhållningsordning*.

Utrymme för avfallshantering ska integreras i flerbostadshus, alternativt placeras mindre miljöbodar på kvartersmark.

För flerbostadshus gäller att avfallet tas om hand på speciellt anvisad plats för att underlätta sophanteringen. Tillgängligheten för fordon som hämtar avfallet ska beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggning ska vara anpassad för fordonens belastning.

För rad- och kedjehus ska gemensamma anläggningar i form av miljöbodar planeras. Dessa fördelas med minst en per kvarter så boende har nära till närmaste miljöhus. Lägen för sopfordon ska planeras in i anslutning till miljöhus. För en- och tvåbostadshus finns möjlighet till individuell eller gemensam sophantering.

Eventuellt bör en återvinningsstation planläggas i någon av kommande detaljplaneetapper.

Detaljplanens genomförande

Nedan beskrivs hur detaljplanen är avsedd att genomföras vad gäller de ekonomiska, tekniska och organisatoriska åtgärder som måste till för att genomföra detaljplanen på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Vilka konsekvenser genomförandet medför för bland annat sakägare, andra berörda ska också framgå.

Tidplan

Tidplanen är preliminär.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet	Januari 2017, reviderat uppdrag i februari 2018
Samhällsbyggnadsnämndens samrådsbeslut	Maj 2018
<i>Samråd</i>	<i>Juni-juli 2018</i>
Samhällsbyggnadsnämndens granskningsbeslut	Augusti 2019
<i>Granskning</i>	<i>September 2019</i>
Samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen	Oktober 2019
Detaljplanen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	November 2019

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 markanvisningsavtal eller motsvarande.

Huvudmannaskap & ansvarsfördelning

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

Kommunen säljer avstyckade fastigheter. Fastighetsägaren (blivande köpare av kvartersmark) ansvarar för genomförande av planen inom kvartersmark med ansökan om bygglov och bygganmälan, uppförande av bebyggelse och iordningställande av tomtmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Markförsäljning

Inom vissa delar av planområdet, framförallt den kvartersmark som medger radhus och flerfamiljshus, avser kommunen att genomföra markförsäljningsavtal. Konsekvenserna av detta ses som positivt för att få en blandad bebyggelse med olika boendeformer och gestaltning i området. Kommunens gällande riktlinjer för markanvisning ska följas.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen ansöker om fastighetsbildning om inte annat avtal träffas. Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära en fastighetsreglering där hela planområdet regleras till Kumla 12:15.

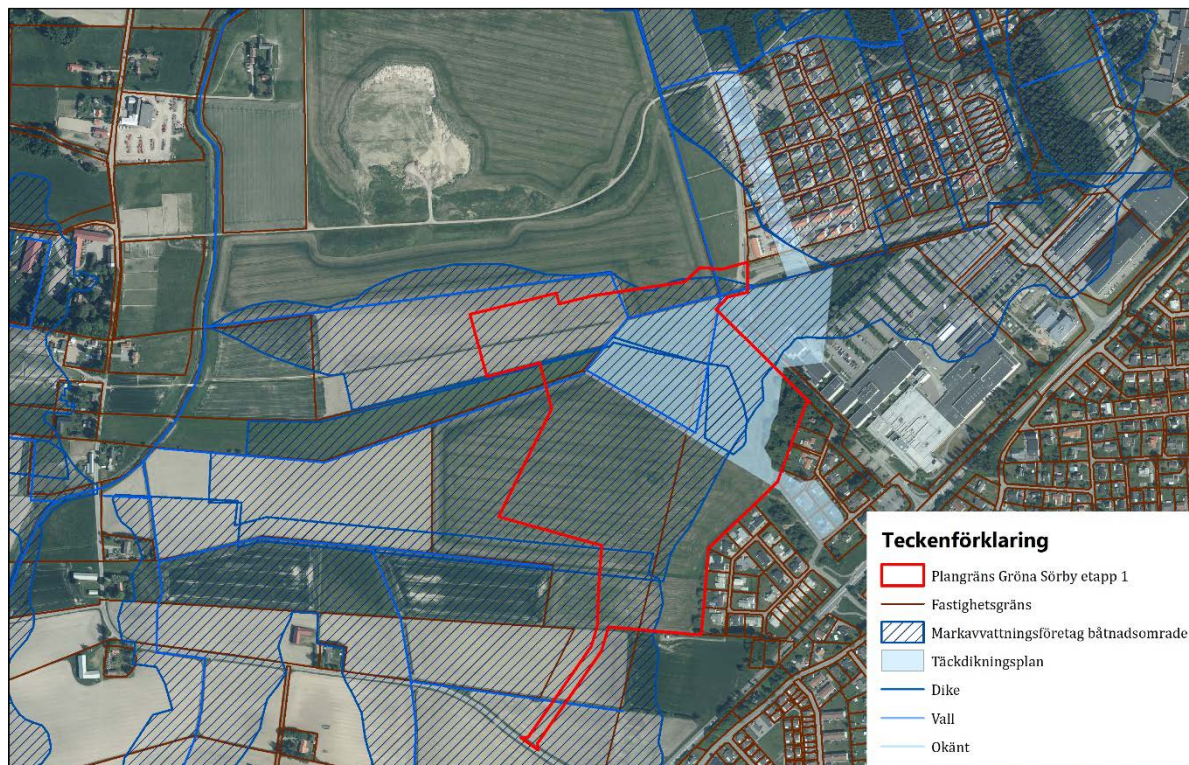
Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns en täckdikningsplan och tre stycken markavvattningsföretag.

- Sickelsta-Sörby dikningsföretag av år 1939
- Sörby-Kumla dikningsföretag av år 1960
- Kumla-Sickelsta dikningsföretag av år 1974

Markavvattningsföretagen kommer att omprövas alternativt upphävas.

Stenebäckens vattenavledningsföretag av år 1953 gäller för delar av Stenebäcken. Eftersom vatten från planområdet kommer att ledas till Stenebäcken är det viktigt att även detta vattenavledningsföretag beaktas vid ett plangenomförande, även om det ligger utanför planområdet.



Planområdet berörs av tre markavvattningsföretag och en täckdikningsplan.

Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter

Planområdet berörs av en ledningsrätt och ett servitut.

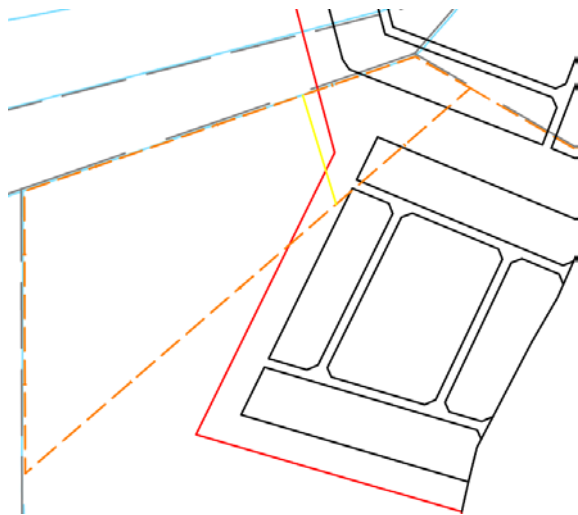
Ledningsrätt 1881-266.1: Genom området går Vattenfalls kraftledning (luftledning). Vattenfall har lämnat in en ansökan om tillstånd för rivning till Energimarknadsinspektionen. Vattenfall har i dagsläget ingen fastställd tidplan för rasering, fortsatt dialog mellan Kumla kommun och Vattenfall krävs. En förutsättning för byggnation i området är att ledningen rivs. I samband med fastighetsreglering/avstyckning bistår Vattenfall kommunen med ett upphävande av ledningsrätten.

Avtalsservitut 1881IM-13/16527.1: E.ON Energidistribution AB har en 10-kV ledning som sträcker sig i östra delen av planområdet (naturmark). Ledningens sträckning, som är inmätt, stämmer inte överens med servitutsgränsen i grundkartan. I plankartan har hänsyn tagits till ett 3 m brett ledningsstråk som är placerat i naturmark, och något u-område behövs därför inte.

Söder om kvartermarken, genom huvudgatan i öst-västlig riktning finns ett ledningsstråk med Stadsnätets fiber samt kommunala spill- och dricksvattenledningar som går till en pumpstation. Ledningarna kommer behöva omlokaliseras i framtida detaljplaner inom planprogrammet. Vid en eventuell förändring/åtgärd av Stadsnätets ledningar i samband med byggnation gäller generellt att den part som initierar åtgärden bekostar den. Om Stadsnätets kablar eller anläggningar skadas vid grävarbete, är den som utför grävarbetet skyldig att ersätta Stadsnätet med de kostnader som uppstår i samband med reparation av skadan.

Planområdet berörs även av Skanovas ledningar som inte har någon ledningsrätt, men omfattas av markavtal. Skanovas fiberledning kommer att behöva flyttas och samförläggas med andra ledningar i gata/naturmark.

I planområdets västra delar finns Skanovas anodledning (anodbädd) som skyddar Telias kopparnät. Anodslingan berörs av aktuell exploatering. Skanova och kommunen har kommit överens om att anodslingans omfattning kan minskas så att den inte ligger på kvartersmark. Dock måste nya anoder då grävas ned. Anslutningskabeln till anodslingan kan samförläggas med andra ledningar i gatan/naturmark på 60 cm djup. Idag är omkretsen ca 850 m. Enligt nytt förslag på dragning enligt kartan nedan skulle omkretsen istället bli ca 700 m.



Befintlig anodledning i orange streckad linje. Nytt förslag på minskad omfattning enligt gul linje. Planområdet är markerat i rött. Kvartersmark är markerat i svart.

Vid en exploatering av området kommer samtliga arrenden att sägas upp, vilket krävs för planens genomförande.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

- **Sickelsta 2:2:** Regleras till Kumla 12:15. Detaljplanens genomförande innebär ändrad markanvändning från jordbruksmark till kvartersmark (vård- och omsorgsboende, bostäder, centrum) och allmän platsmark (huvudgata, lokalgata, natur).
- **Sickelsta 4:2:** Kommunen avser förvärva mark för del av Sickelsta 4:2 som ingår i planområdet. Diskussion med markägaren pågår. Marken är tänkt att omvandlas från jordbruksmark till kvartersmark (bostäder) och allmän platsmark (lokalgata, natur). Kommunen har rätt att lösa in mark som enligt detaljplan ska användas för allmän plats. Likaså har fastighetsägaren rätt att kräva att kommunen löser in marken. Marken är tänkt att regleras till Kumla 12:15.
- **Kumla-Sörby 3:5:** Regleras till Kumla 12:15. Detaljplanens genomförande innebär ändrad markanvändning från jordbruksmark till kvartersmark (bostäder, centrum) och allmän platsmark (huvudgata, lokalgata, natur).
- **Kumla 12:15:** Fastigheten utökas med övriga fastigheter inom planområdet. Detaljplanens genomförande innebär ändrad markanvändning från jordbruksmark till kvartersmark (bostäder, centrum) och allmän platsmark (huvudgata, lokalgata, natur). Senare kommer fastigheten att styckas av i mindre fastigheter.

Fastigheter utom planområdet:

- **Lärlingen 1:** Fastigheten har ett nyttjanderättsavtal på markområde som planläggs som naturmark. Aktuellt område är planlagt som natur även i gällande plan, vilket därför inte innebär några fastighetsrättsliga konsekvenser.

Ekonomiska frågor

2018-04-25 godkände samhällsbyggnadsnämnden *Genomförandeplan* som grund för det fortsatta arbetet med detaljplaner inom planprogramsområdet. Genomförandeplanen klargör hur exploateringen ska genomföras.

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

Kostnader för skötsel, drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark bekostas av kommunen. Skötselplan för naturmarken inom planområdet ska upprättas.

Fastighetsägaren (blivande köpare av kvartersmark) bekostar all byggnation inom kvartersmark. Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör. Fastighetsägaren ansvarar för kompletterande erforderliga undersökningar.

Skanova står för kostnaderna för att flytta/ändra fiber och anodbädd inklusive anslutningskabel och material. Kommunen står för färdiga terrasser för samförläggning.

Vattenfall står för kostnader av upphävande av ledningsrätt samt raserande av luftledning.

I och med planens genomförande krävs också vissa trafik- och bulleråtgärder utanför planområdet, bland annat säkerhetsåtgärder längs Radiogatan i anslutning till skolorna och gång- och cykelkopplingen under länsväg 529 (gamla E3). Längs Blomstergatan, i anslutning till kvarteret Slånbäret kan det komma att krävas någon form av bullerskydd för att klara riktvärden för uteplats då hela planprogramsområdet byggs ut. Dessa åtgärder bekostas av kommunen.

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

Inlösen och ersättning

Kommunen har, med stöd av detaljplanen, rätt att lösa in mark som enligt detaljplan ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

Likaså har berörd fastighetsägare som får sin mark utlagd som allmän plats, rätt att kräva att kommunen löser in marken.

Tekniska frågor

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp och ingå i kommunens VA-verksamhetsområde.

Fastighetsägaren ansvarar för erforderliga undersökningar inom kvartersmark, så som dagvattenutredning, 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.

Ändrad lovplikt

Gröna Sörby ska vara en levande stadsdel som karaktäriseras av trädgårdsstad och grönskan i området ska vara påtaglig. På grund av ambitionen om det gröna Sörby är det tveksamt om Attefallshus är lämpligt att uppföra. En planbestämmelse om ändrad lovplikt har därför införts för kvartersmarken närmast huvudgatan, där radhus/kedjehus får uppföras.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen genom Linnea Hagenbjörk och Sanda Madzo i samarbete med berörda tjänstepersoner inom Kumla kommun.

Samhällsbyggnadsförvaltningen,

Linnea Hagenbjörk
Planarkitekt

Sanda Madzo
Planarkitekt

Johannes Ludvigsson
Plan- och geodatachef

Detaljplanen antogs av samhällsbyggnadsnämnden i Kumla kommun den 24 oktober 2019 och vann **laga kraft den 21 november 2019**.

Linnea Hagenbjörk
Planarkitekt



Kumla kommun