

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

GRODAN 1

Rosenhillsgatan, Fabriksgatan, Hammarbergs väg
Kumla, Kumla kommun,
Örebro län



Översikt Grodan 1 med närområde

PLANEN BEHANDLAS ENLIGT NYA PBL (2010:900)

Samråd:	2012-10-29 – 2012-11-19
Granskning:	2012-12-18 – 2013-01-08
Antagen av MBN:	2013-01-31
Laga kraft:	2013-02-25



KUMLA KOMMUN
PLAN- OCH BYGGAVDELNINGEN

Upprättad:
2012-04-25
Planförfattare:
Kjerstin Clame
Plantekniker

Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING	1
Handlingar.....	1
Planens syfte och huvuddrag	1
Läge.....	1
Areal.....	2
Markägförhållanden.....	2
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	2
Översiktliga planer.....	2
Detaljplaner.....	2
Bevarandeprogram m m.....	3
Miljöprogram	3
Grönplan	3
Plan- bygg- och bostadsprogram.....	3
Program för planområdet.....	3
Kommunala beslut i övrigt	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	3
Natur	3
Bebyggelseområden	5
Friytor	6
Gator och trafik.....	6
Störningar	6
TEKNISK FÖRSÖRJNING	7
Vatten och avlopp.....	7
Lokalt omhändertagande av dagvatten.....	7
Värme	7
El, tele, bredband m m	8
Avfall	8
KONSEKVENSBESKRIVNING	8
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	9
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	9
Tidplan	9
Genomförandetid.....	9
Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor	10
Tekniska frågor	10

Bilaga

Bilaga 1: Fastighetsförteckning

Bilaga 2: Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)



KUMLA KOMMUN

Dnr: MBN: 2012/706

Upprättad: 2012-04-25
Planförfattare:
Kjerstin Clame
Plantekniker

Datum: 2012-12-17

Granskning

Detaljplan för

Grodan 1

**Kumla, Kumla kommun
Örebro län**

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- plan- och genomförandebeskrivning
- plankarta med bestämmelser i skala 1:500
- illustration i skala 1:500
- fastighetsregister (utdrag ur TEFAT FIR, Lantmäteriverkets fastighetsdatasystem)
- förstudie avseende miljökonsekvenser
- bullerberäkning
- samrådsredogörelse

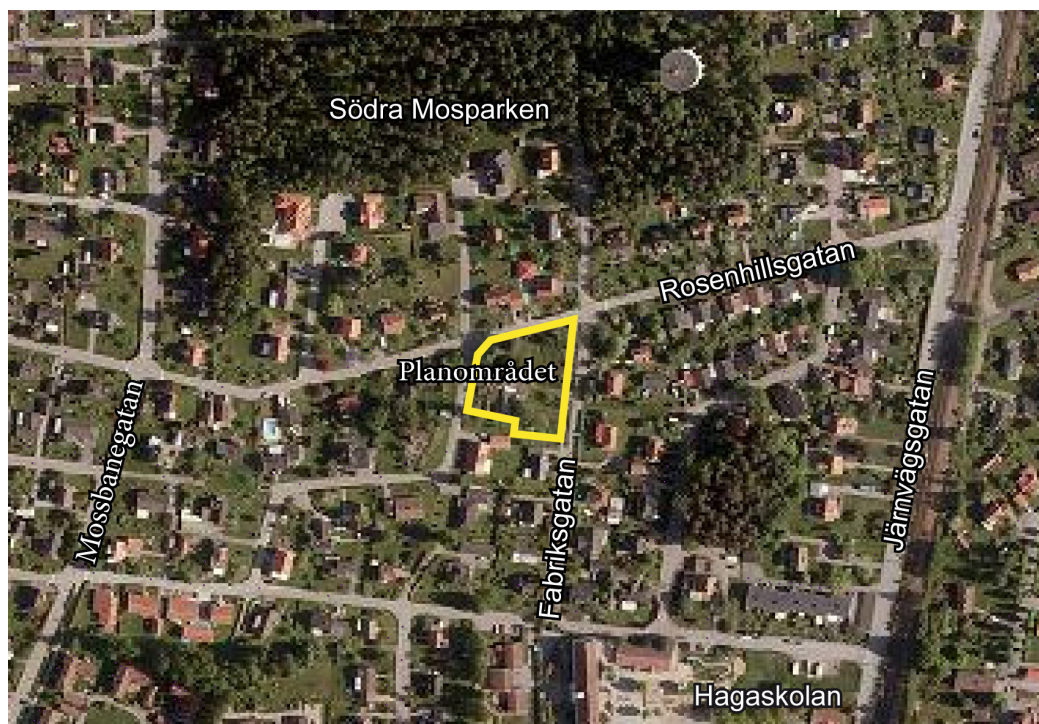
Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet till nya småhustomter. I planförslaget skapas möjlighet till tomter för fristående villor, parhus eller kedjehus.

Området är i nuvarande plan avsatt som Odling då det på fastigheten funnits ett trädgårdsmästeri. En planändring behöver därför göras för att möjliggöra för bostäder. Med denna plan ges tillgång till tomter centralt i Kumla genom förtätning i befintligt bostadsområde.

Läge

Området är beläget i Hagaområdet, i nordvästra delen av Kumla och begränsas i norr av Rosenhillsgatan, i öster av Fabriksgatan, i söder av villatomter i kv Grodan och i väster av Hammarbergs väg.



Områdes översikt

Areal

Planområdet har en areal på ca 3000 m².

Markägförhållanden

Kumla kommun äger den berörda marken (Grodan 1). Intilliggande bostadsfastigheter (Grodan 6 och 7) är i enskild ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

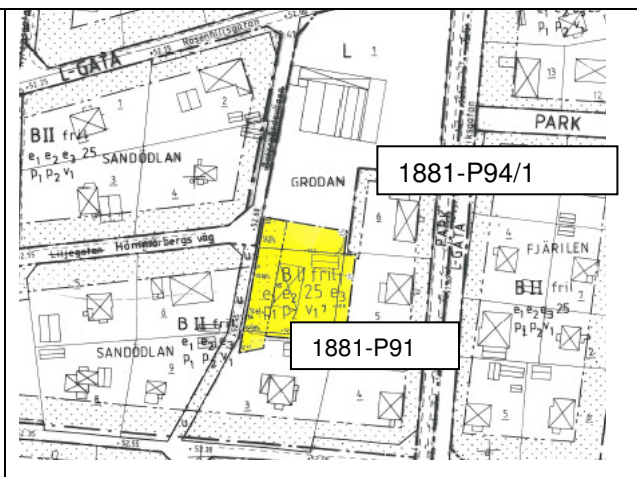
Översiktliga planer

Projektet finns inte med i översiktsplanen, Kumla 25 000, antagen av kommunfullmäktige den 14 februari 2011.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplan:
– 1881-P94/1 (Laga kraft 1994-05-17)

Angränsande till planområdet ligger detaljplan:– 1881-P91 (Laga kraft 2011-03-01)



Bevarandeprogram m m

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

Miljöprogram

Miljöprogram 2006-2010, antaget den 18 juni 2007 av kommunfullmäktige, anger att byggnader ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Grönplan

Grönplan, antagen den 18 juni 2007 av kommunfullmäktige, anger att tillgång till parker och grönområden är mycket viktigt för att skapa en god miljö att bo i. Ett av målen som Grönplanen lyfter fram är att alla bör ha max 200 meter till en lokalpark och max 500 meter till en stadsdelspark. Planområdet är beläget cirka 500 meter från närmaste lokalpark Västra parken och cirka 100 meter norr om planområdet ligger närmaste stadsdelspark Södra Mosparken. Det är av stor vikt att grönstrukturplanen för Kumla följs och att närhet till närrekreation möjliggörs.

Plan- bygg- och bostadsprogram

Planprojektet finns ej med i det av kommunfullmäktige den 17 maj 2010 antagna Plan-, bygg- och bostadsprogram 2010–2012.

Program för planområdet

Något särskilt program har ej upprättats för planförslaget.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden gav den 24 april 2012 Plan- och byggavdelningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för fastigheten Grodan 1. Planen genomförs med normalt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur**Mark och vegetation**

Planområdet utgörs till största del av en igenvuxen gräsyta. På fastigheten finns ett antal större löv- och barrträd; ek-, björk-, sälg- och lönnträd samt gran och tuja. Det finns även ett antal mindre äppelträd på tomten.

En inventering avseende trädbeståndet på fastigheten gjordes våren 2012 av Kultur- och fritidsförvaltningen. Enligt inventeringen så finns det ett antal bevarandevärda träd t.ex en fin björk i sydvästra delen av tomten samt en stor ek och en flerstammat sälg i den södra delen. Vissa av tujorna är också värda att bevara.

Välvuxna träd tillför miljön i kvarteret ett positivt värde men kan även skapa problem då stora träd kan vara svåra att hantera i tät byggnation. Bedömningen blir att träden inte behöver sparas.



Trädinventering våren 2012 på fastigheten Grodan 1

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s karta består marken av glacial lera.

Förorenad mark

2011 gjorde WSP en markundersökning för fastigheten Grodan 1 för att kartlägga förekomsten av bekämpningsmedel inom området. Rester av DDT med nedbrytningsprodukter har påträffats i alla provpunkter. Därtill har Pentachloranilin hittats i två provpunkter. Förutom existensen av Pentachloranilin i två av provpunkterna kan ingen större skillnad ses mellan dessa. Det finns inga generella riktvärden för bekämpningsmedel i Sverige, däremot har, enligt uppgift, några kommuner tillämpat 0,5/kg som riktvärde för summan av DDT. De halter som påträffats vid denna undersökning understiger det riktvärdet och visar på en normal växthusjord som brukats någon gång mellan 50- och 70-talet.

Risken att föroreningarna sprids till grundvattnet ses som obefintliga på grund av ämnens opoläritet. Detsamma gäller spridning till utanpåliggande grödor som odlas på fastigheten. Ingen risk torde heller föreligga att odla på denna mark då halterna understiger ett av andra kommuner tillämpat riktvärde.

Provtagningsstrategi och urval av analyser baseras på erfarenhetsmässiga bedömningar och branschpraxis. Av naturliga skäl kan dock inte uteslutas att det finns föroreningar i punkter/områden som inte har undersökts eller att det förekommer ämnen och föroreningar som inte analyserats. Schakt i förorenad mark är anmälningspliktig. Anmälan bör lämnas intill den lokala tillsynsmyndigheten i god tid innan arbetena påbörjas.

Radon

Området ligger inte inom högriskområde för radon.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet ligger i ett villaområde med en- eller tvåvåningshus. Villaområdet har karaktär av trädgårdsstad med stora trädgårdar, breda förgårdsmarker och en samstämmighet i volym, färg och material.

På fastigheten finns ett bostadshus uppfört 1930 som ska rivas. Huset har inte varit i bruk sedan 2011.

Detaljplanen öppnar för olika bebyggelseformer och redovisar par/kedjehus alt tre nya tomter för enskild villabebyggelse. Tomterna planeras att i första hand upplåtas med äganderätt. Annan upplåtelseform kan dock bli aktuell.



Befintlig byggnad med bostadshus och växthus som ska rivas

Arbetsplatser övrig bebyggelse

På fastigheten har det tidigare funnits ett trädgårdsmästeri där småskalig odling bedrivits. Växthuset står kvar på fastigheten men har förfallit och kommer att rivas vid genomförandet av planförslaget.

Offentlig service

Närmaste grundskolan är Hagaskolan, för elever i skolor F-5, som ligger ca 150 meter från planområdet. I anslutning till Hagaskolan ligger två förskolor. Till vårdcentral och bibliotek är det ca en kilometer.

Kommersiell service

Till Kumla centrum där det finns affärer, restauranger, konditorier, apotek etc. är det ca 1 kilometer.

Tillgänglighet

Både den inre och yttre miljön ska i möjligaste mån utformas så att tillgängligheten för funktionsnedsatta ej begränsas.

Friytor

Lek och rekreation

Enligt kommunens anvisningar för lekplatser ska behovet av närlek i småhusområden tillgodoses på tomtmark. Närmaste kvarters-/områdeslekplats ligger ca 300 meter från planområdet. Närmaste park är Södra Mosparken, ca 100 meter från planområdet. Till Idrottsparken, med bollplaner, idrottshall etc. är det ca 600 meter.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Bostadsområdet matas med biltrafik från Mossbanegatan och Järnvägsgatan. Tomterna nås från lokalgatorna Hammarbergs väg och Fabriksgatan. Längs Fabriksgatans västra sida finns en gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns idag utmed Mossbanegatan där länsbussen mellan Örebro och Kumla passerar. Enligt pågående utredningar kan sträckningen komma att läggas om så att bussarna istället kör utefter Järnvägsgatan och Rv 529 (gamla E3:an). Servicelinjen (mjuka linjen) trafikerar Rosenhillsgatan som är ett vinkområde, vilket innebär att bussen stannar då man gör tecken. Denna linje kommer även i fortsättningen köra utefter Mossbanegatan. Till Kumlas tåg- och busstation är det ca en kilometer.

Parkering, utfarter

Parkering kommer att finnas vid varje villatomt. Framför garage ska finnas utrymme för biluppställning på den egna tomten.

Parkering för boende i rad- eller kedjehus sker vid respektive bostadsenhet.

Gästparkering sker på gatumark.

Av trafiksäkerhetsskäl är det viktigt att man har god sikt vid utfart från fastigheterna och speciellt utefter Fabriksgatan med dess cykelbana. För att garantera fri sikt får inga föremål eller installationer inom kvarteret permanent placeras som sticker upp och skymmer sikten från en nivå av 80 cm och däröver. Detta gäller från tomtgräns och 2,5 meter in på fastigheten. Utefter Rosenhillsgatan kommer två hörntomter att bildas. Vid hörntomter får växter utefter tomtgräns inte vara högre än 80 cm i en sikttriangel som sträcker sig tio meter åt vardera hållet.

Störningar

Planområdet ligger inom småhusbebyggelseområde med därtill hörande normal biltrafik. Planen innebär ingen betydande ökning av fordonstrafik jämfört med vad gällande detaljplan innebär. Järnvägen passerar ca 225 meter, fågelvägen, öster om planområdet.

Den befintliga småhusbebyggelsen med byggnader, staket, plank och vegetation bidrar till att bullernivån minskas.

Vid nybyggnation av bostäder måste man ta hänsyn till riktvärdena för buller som fastslogs av riksdagen i samband med infrastrukturpropositionen 1996/97:53.

Mål och riktvärden för trafikbuller

30 dBA ekvivalentnivå inomhus.

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid.

55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad.

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Riktvärden för buller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. För bedömning av bostädernas lämplighet och eventuella avsteg från riktvärden med hänsyn till trafikbuller skall ett stort antal faktorer vägas in. I Boverkets publikation ”Buller i planeringen – planera för bostäder i områden utsatt för buller från väg och spårtrafik” Allmänna råd 2008:1, finns allmänna råd för bullerplanering. För att avsteg från riktvärdena skall kunna medges anges i rådet bland annat att det ska gå att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45 – 50 dBA vid fasad) vid hälften av bostadsrummen.

- *Planen bör säkerställa att den slutliga bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets Byggregler uppfylls.*
- *Planen bör säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.*
- *Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.*

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp kopplas till kommunens befintliga ledningar i området.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Fördröjning av dagvatten ska ske på egen fastighet innan anslutning till kommunens befintliga dagvattensystem i Fabriksgatan och Hammarbergs väg får ske. Man kan exempelvis minska den totala mängden dagvatten genom att t ex. anlägga gröna tak (sedumtak) på byggnader och på garageuppfarter och gångar välja mera genomsläppliga material som grus, armerat grus och hålbetong. Uppfarter till hus ska helst luta mot grönytor på tomten och inte förses med kantsten eller mur. På så sätt kan även vatten från denna yta infiltreras på tomten och minska belastningen på det kommunala dagvattennätet.

Värme

Området kan anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar i Järnvägsgatan.

Lämplig uppvärmningsform får bestämmas av respektive byggherre eller i samband med tomtförsäljningsavtal. Vid val av uppvärmning måste dock risk för eventuella olägenheter för omgivningen beaktas.

El, tele, bredband m m

Området kan anslutas till ett befintligt el- och telekabelstråk i angränsande gator. Stadsnät i Kumla kan erbjuda bredband till området. Telia Sonera och Skanova har optokablar/fiberkablar i området avsedda för bredband, telefoni och TV. Telia Sonera och Skanova avser att erbjuda fiber till denna nybebyggelse.

Avfall

Behållare för avfall kommer att hanteras av respektive fastighetsägare vid villatomterna.

KONSEKVENSBESKRIVNING

I en förstudie till miljökonsekvensbeskrivning (bifogas) görs bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Planförslaget bedöms också ligga i linje med andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar och förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Konsekvenser för berörda fastigheter

Fastigheter inom planområdet

- **Grodan 1:** I samband med nybyggnation kommer en fastighetsbildning att behöva göras. En del av de tilltänkta fastigheterna i Grodan 1 kommer att korsa den befintliga cykelvägen utefter Fabriksgatan vid in- och utfart till/från sina respektive tomter. Vid eventuell radhusbebyggelse tas planavgift för området ut i samband med bygglov. Om alternativet tre tomter kommer till stånd avstyckas de och säljs till köpare i kommunens tomtkö varvid planavgiften ingår i tomtpriset.

Fastigheter som angränsar till planområdet

I samband med nybyggnation inom Grodan 1 kommer alla omkringliggande berörda fastigheter under en övergångstid utsättas för störande trafik- och byggbuller. Planens genomförande kommer för övrigt att innebära en positiv påverkan på miljön, då en byggnad från 1930-talet i dåligt skick samt ett delvis raserat växthus kommer att rivas och minst tre nya byggnader uppföras. Det fysiska rummet kommer att förbättras och förstärkas då den nya bebyggelsen får en vackrare utformning än de befintliga anläggningarna. Den nya byggnationen kommer att bli ett positivt inslag i kvartersbilden.

- **Ostronet 4, Musslan 2 och 3 samt Apan 2:** Nybyggnationen inom Grodan 1 medför något ökad biltrafik på Rosenhillsgatan som redan i dag bedöms ha begränsad framkomlighet vid Rosenhillsgatans korsningar. Den nya planen redovisar inte några nya direkta in/utfarter mot Rosenhillsgatan från kv Grodan men man ska vara medveten om att de förslag till placering av byggnader och de utfarter som visas i samrådsremissen inte är på något sätt fastlåsta utan annan placering och utformning kan bli aktuell. Gästparkerings sker på gatumark.

- **Kräftan 13, 14, Fjärilen 3 och Grodan 6:** Nybyggnationen inom Grodan 1 medför något ökad biltrafik utefter Fabriksgatan och med utfarter som korsar gc-vägen. Gästparkering sker på gatumark.
- **Grodan 7, Sandödlan 2 och 4:** Nybyggnationen inom Grodan 1 medför något ökad biltrafik på Hammarbergs väg. Utfarter från Grodan 1 ökar dock biltrafiken marginellt. Gästparkering sker på gatumark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan	2012
- Miljö- och byggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet	24 april
- Samrådsförslag upprättas	sept
- Samråd	nov
- Bearbetning och eventuell revidering av förslaget till utställningshandlingar	nov
- Miljö- och byggnadsnämndens beslut om utställning	12 dec
- Utställning	dec 2012- jan 2013
- Eventuell kommunikering av tjänsteutlåtande	jan
- Miljö- och byggnadsnämndens beslut att antaga detaljplanen	30 jan
- Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	febr
- Bygglov kan beviljas efter laga kraft och fastighetsbildning	

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit lag 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.

Ansvarsfördelning, Huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för planläggning, grundundersökning, projektering och utbyggnad och skötsel av VA.

Kommunen säljer avstyckade tomter. Respektive markägare ansvarar för exploatering av egen mark.

Kommunen är huvudman för anslutande gator.

Fastighetsrättsliga frågor

För att genomföra planen måste avstyckning göras på fastigheten Grodan 1.

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

För rad/kedjehus bör rätten att sköta byggnadsdel i tomtgräns från grannfastighet säkerställas vid fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Marken kommer att säljas till byggherren efter genomförd fastighetsbildning. Byggherren ansvarar för och bekostar byggnation och övriga anläggningar inom kvartermarken.

I dagsläget finns inga anslag upptagna för exploateringen av Grodan 1. Kostnad för vatten- och avlopp, fastighetsbildning, planläggning m m beräknas till totalt ca 1,2 miljoner. Intäkter från tomtförsäljningen och anslutningsavgifter ska i huvudsak täcka kostnaden. Plankostnaden exklusive grundkarta beräknas enligt gällande taxa.

Tekniska utredningar

Kumla kommun river den befintliga byggnaden inom planområdet.

Kommunen beställer erforderliga grund- och radonundersökningar.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Per Flodström
Planchef

Kjerstin Clame
Plantekniker

Detaljplanen antogs av Miljö- och byggnadsnämnden i Kumla kommun den 31 januari 2013 och vann **laga kraft den 25 februari 2013**.

Kjerstin Clame
Plantekniker