

KUMLA KOMMUN

2014-11-25

SBN 2015/11

ANTAGANDE

Detaljplan för

GIRAFFEN 13

Kumla, Kumla kommun,
Örebro län



Fastigheten Giraffen 13, korsningen Västra Drottninggatan-Skomakaregatan

Samråd: 2015-01-19 – 2015-02-10

Förnyat Samråd: 2015-02-18 – 2015-03-05

Antagen av SBN: 2015-04-22

Laga kraft: 2015-05-18

Detaljplan

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

Läs mer på www.boverket.se/kunskapsbanken.

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

Detaljplanen upprättas med begränsat planförfarande.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Plan- och projektavdelningen får i uppdrag av Samhällsbyggnadsnämnden att upprätta en detaljplan. Ett förslag till detaljplan tas fram. Under samrådsskedet för detaljplanen ges myndigheter, sakägare och berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. I det fall detaljplanen inte får några inkomna synpunkter vid samrådsskedet ställs planen inte ut på granskning utan går direkt till antagande genom ett så kallat begränsat planförfarande. För ett begränsat planförfarande krävs ett godkännande av samtliga sakägare, detta kan ske genom ett förnyat samråd. I antagandeskedet antas detaljplanen av Samhällsbyggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.

Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser i skala 1:500
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning miljöaspekter

Bilagor:

- Geoteknisk undersökning
- Bullerberäkning

Handläggare

Ida Andersson

019-58 82 50

ida.andersson@kumla.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

Planens syfte, och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för centrumverksamhet och bostad i en gammal kyrka som har stort bevarandevärde på Västra Drottninggatan i Kumla tätort.

Bakgrund

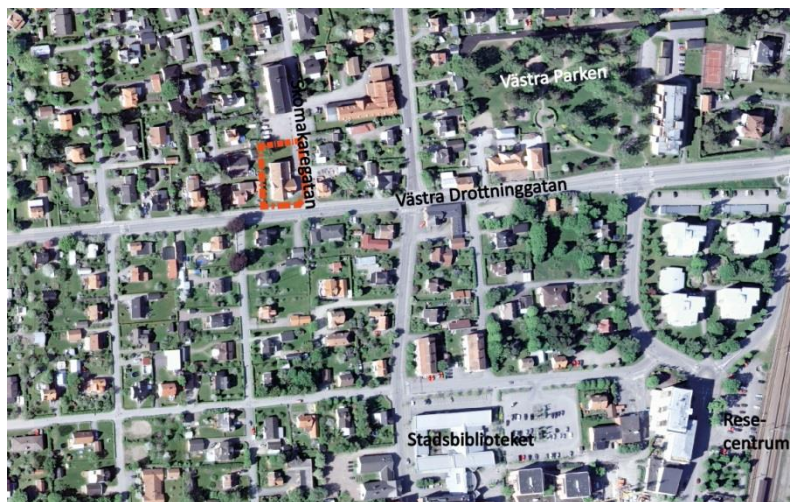
Metodistkyrkan har bedrivit verksamhet på platsen sedan 1920-talet. Hösten 2014 såldes kyrkan till en privat näringsidkare med avsikten att använda byggnaden till att bedriva verksamhet samt att inreda en bostad. För att kunna använda fastigheten för andra typer av verksamheter än kyrka behöver detaljplanen att ändra användning från Kyrka till Centrumändamål och Bostad.

Kommunen gör bedömningen att det är viktigt att kulturhistoriskt värdefulla byggnader som denna inte står tomma utan att det istället finns möjlighet att omvandla dem till att inrymma andra typer av verksamheter och ibland även bostäder. En verksamhetsomställning i en sådan byggnad ställer dock höga krav vid skyltning, utformning och gestaltning.

Plandata

Läge

Området är beläget i centrala Kumla längs Västra Drottninggatan och begränsas i väster och öster av Skomakaregatan, i söder av Västra Drottninggatan och i norr av en verksamhetsfastighet.



Planområdets läge i Kumla.

Areal

Planområdet har en areal på ca 1500 m².

Markägoförhållanden

En privat fastighetsägare äger den berörda fastigheten Giraffen 13. Intilliggande bostadsfastigheter är i enskild ägo. Utanför planområdet är ett 10-tal fastigheter närmast berörda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Kumla kommuns översiktsplan "Kumla 25 000", antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, redovisas inte fastigheten Giraffen 13.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- 1881-P11 (2000)

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner:

- 1881-P11 (2000)

Kommunala program

Bevarandeprogram

Kyrkbyggnaden på fastigheten finns beskriven i bevarandeprogrammet, antaget av kommunfullmäktige 1990. I bevarandeprogrammet beskrivs kyrkan nedan:

"Kyrkan är en vinkelbyggnad i 1 ½ våning med torn i vinkeln. Den är från 1923 och uppfördes i tegel. Den har spritputsad, vit fasad, som ej är ursprunglig. Tidigare hade kyrkan ren tegelexteriör. Taket är brant och sadeltyp och täcks av tvåkupigt rött tegel. Fönstren är höga, smala och spröjsade.

På den södra gaveln mot Västra Drottninggatan finns tre spetsbågade och tätspröjsade fönster. Tornet har fyrkantigt tornhus och månkantig, plåttäckt spira. Ingången är belägen i tornet. Tomten omgärdas av ett lågt järnstaket och öster om kyrkan finns några höga lärkträd. Byggnaden har renoverats under senare år.

Byggnaden har en väl bevarad ursprunglig utformning frånsett att fasaden fått putsfasad istället för den ursprungliga tegelexteriören."



En tidig bild på kyrkbyggnaden på fastigheten Giraffen 13.

Sedan bevarandeprogrammet antogs 1990 har förändringar genomförts på kyrkbyggnaden. Därför har en ny bedömning gällande bevarande och gestaltning genomförts, se avsnitt byggnadskultur och gestaltning samt bevarandevärde.

Miljöprogram

I Miljöprogram 2012-2016, antaget den 21 maj 2012 av kommunfullmäktige, står det skrivet att det är viktigt att Kumla kommun utvecklas hållbart, d v s att miljömässiga, sociokulturella och ekonomiska aspekter samspekar med varandra.

Av de 16 nationella miljökvalitetsmålen har kommunen valt att fokusera på fem av målen i programmet; begränsad klimatpåverkan, giftfri miljö, ingen övergödning, god bebyggd miljö samt ett rikt växt- och djurliv. Det mål som främst påverkar den fysiska planeringen är målet "God bebyggd miljö". Med "God bebyggd miljö" menas vår livsmiljö, det vill säga den omgivning i vilken vi bor och rör oss i. Definitionen av miljömålet är: städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Klimatprogram

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

Plan- bygg- och bostadsprogram

Planområdet finns ej med i det av kommunfullmäktige den 18 maj 2009 antagna Plan-, bygg- och bostadsprogram 2010–2012.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 16 januari 2015 enligt plan och bygglagen (2010:900) 5 kap 11§ att förslag på detaljplan skulle tas fram och skickas på samråd.

Behovsbedömning

Miljöaspekter

Behovsbedömningen (bifogas) visar att detaljplanläggningen och exploateringen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap 11§. Den mest påtagliga miljökonsekvensen är att bostaden utsätts för buller men genom beräkningar har denna risk kunnat avfärdas.

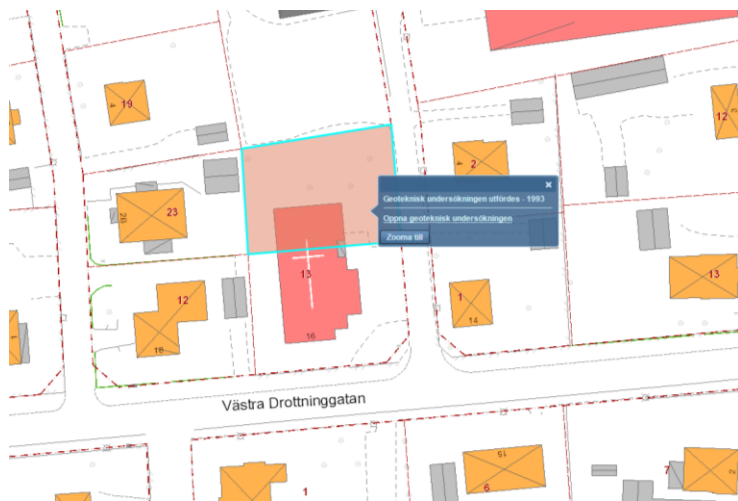
Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Fastigheten utgörs av kyrkbyggnaden och en plan plangräsyta samt en asfalterad parkering mot Skomakaregatan.

Geoteknisk undersökning

I och med en planerad utbyggnad 1993 genomfördes en geoteknisk undersökning på den norra halvan av fastigheten Giraffen 13. I denna står skrivet att jorden i det planerade byggnadsläget består överst av 0,4-0,5 meter grus eller matjordsfyllning. Fyllningen vilar på siltsiktad torrskorpelera och lerig silt med 1,0-2,0 m mäktighet ovanpå fast lagrad morän. Förekommande jord är tjärlfarlig och flytbenägen vid vattenöverskott och/eller omrörning. Vid provtagningsstillfället uppmättes i ett provtagningshål en fri vattenyta 1.85 meter under markytan. Schaktbotten för grundläggning skall vara fast och frostbeständig.



Markerat område visar den geotekniska undersökningens omfattning.

Förorenad mark

I planområdets närhet har det historiskt sett funnits flera mindre skofabriker som kan ha använt klorerande lösningsmedel och krom. Användningen antas ha varit kromgarvat läder och klorerande lösningsmedel i de lim som användes vid montering av skor. Lösningsmedel kan också ha använts vid rengöring av maskiner men mest troligt var det fotogen. Användningen och spridningen av dessa bedöms vara mycket begränsad och därför kommer ingen ytterligare markundersökning genomföras på planområdet. I övrigt finns inga kända föroreningsrisker inom eller i planområdets närhet.

Radon

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

Fornlämningar

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

Den som vill göra ett ingrepp i en fornlämning, det vill säga rubba, ändra eller ta bort en fast fornlämning ska be om tillstånd hos länsstyrelsen, enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen.

Friytor

Lek och rekreation

Runt om kyrkan finns en grönyta som idag utgörs av en gräsmatta. Där finns möjlighet för en uteplats för bostaden och verksamheterna. 200 meter från planområdet ligger Västra parken där det finns lekplatser och rekreationsytor.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget möjliggör för bostad, ej på bottenvåning. På kyrkans norrsida finns en övervåning som fram till försäljningen användes som pastorsexpedition, denna är tänkt att byggas om till bostadslägenhet. Då bostaden ligger på norrsidan bort från Västra Drottninggatan klarar bostaden riktvärdena för buller. På detta avstånd klaras även maxnivåer för uteplats. För att klara riktvärdena för buller ska anläggas på den norra delen av planområdet. För att säkerställa att omkringliggande grannar inte påverkas av någon framtida ombyggnation införs planbestämmelse *huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.*

Arbetsplatser övrig bebyggelse

I planförslaget föreslås ändamålet centrum vilket möjliggör för verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt är tillgängligt för många människor. Där ingår butiker, service, kontor bank, bio, bibliotek, teatrar, kyrkor och andra typer av religiösa byggnader osv. Alla dessa olika typer av verksamheter genererar arbetstillfällen.

Offentlig service & kommersiell service

Planområdet ligger cirka 500 meter från Kumla torg, Kumla tätorts kommersiella centrum. Närmsta dagligvaruhandel finns 200 meter från planområdet och till resecentrum är det cirka 400 meter. Då planområdet är så pass centralt beläget finns skola, vård och omsorg inom rimliga avstånd.

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. Vid tillgänglighetsanpassning ställs även särskilda krav på utformning och gestaltning på byggnadens exteriörer då byggnaden är särskilt värdefull. Detta gäller främst verksamhetslokalerna på bottenvåningen.

Det finns inget hisskrav på bostäder lägre än 3 våningar vilket gör att det inte finns särskilda krav på tillgänglighet till bostaden på ovanvåningen.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaden på fastigheten är byggd som frikyrka i vad som tycks vara ett t-format plan och med ett åttkantigt torn. Den ligger i mycket öppet läge där Skomakaregatan möter Västra Drottninggatan vilket tydligt visar husets offentliga funktion som kyrka.

På det relativt branta sadeltaket ligger tvåkupiga, röda vingtegel av oglaserad, bränd lera. Tornets tak är klätt med falsad plåt med ståndfalsar. Skorstenarna är inklädda med plåt som har målats i en brunröd kulör. Fasaden är klädd med en liggande, hyvlad träpanel som är målade i en ljus, något bruten kulör. Fodren är av hyvlat trä och målade likt panelen.



Bilden visar hur kyrkbyggnaden på fastigheten Giraffen 13 ser ut idag.

Fönstren har glasbrytande spröjs, är av trä och målade i en vit kulör och ligger något innanför fasadlivet. De äldre fönstren är i regel högresta med spetsigt övre avslut och försedda med korsande spröjs. De övriga fönstren har liknande indelning men med rakt avslut upptill. I takfallet mot Skomakaregatan finns

takfönster av trä utan spröjs. Entréer finns vid tornet mot Västra Drottninggatan och mot Skomakaregatan, varav den senare tycks fungera som huvudentré.

Bevarandevärde

Byggnaden är kulturhistoriskt särskilt värdefull som ett mycket tydligt exempel på en frikyrka från 1900-talet första decennier, den expansiva tid då dagens Kumla började formas. Trots att fasaden är inte är ursprunglig, speglar byggnadens utformning ännu den tid då kyrkan byggdes.

För att värna byggnadens kulturhistoriska värden är det nödvändigt att dess yttre grundform inte förändras jämfört med dagens utseende – det gäller såväl själva byggnadskroppen som formen på planet, taket och tornet. Vidare ska fönstrens utformning, material och placering behållas likt dagens utseende och takmaterialen ska utgöras av antingen tvåkupigt lertegel likt dagens utseende eller av falsad plåt. Fasaderna ska utgöras av antingen hyvlad liggande träpanel eller puts.

Det är även nödvändigt att byggnadens offentliga karaktär upprätthålls. De delar av tomten som vetter mot Skomakaregatan och Västra Drottninggatan ska därför i möjligaste mån hållas öppen från tätare växtlighet, byggnader och annat som menligt hindrar sikten mot byggnaden. Takkupor och ytterligare takfönster får enbart ordnas i de takfall som vetter bort från gatorna.

I gällande detaljplan är byggnaden skyddad med bestämmelsen q_1 - *Byggnaden får inte förvanskas och skall underhållas så att dess särart bevaras.* I planförslaget kommer skyddsbestämmelsen att utvecklas för att säkerställa bevarandevärdet till q_1 – *Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och färgsättning samt detaljeringsnivå, se avsnitt bevarandevärde i planbeskrivningen. Byggnad får ej rivas.*



Gavel på kyrkbyggnaden som vetter ut mot Västra Drottninggatan.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet omges av två gator, Västra Drottninggatan och Skomakaregatan. Planförslaget innebär ingen förändring av gatunätet.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Söder om planområdet löper en gcm-väg. I planförslaget sker ingen förändring av gcm-vägarna.

Trafikmätning

Uppmätt ÅDT längs Västra Drottninggatan är 4013 fordon under 2013. Längs Skomakaregatan finns ingen uppmätt trafikmängd då flödet bedöms vara så lågt att det inte bidrar till något skadliga nivåer ur trafiksäkerhet- och bullersynpunkt.

Kollektivtrafik

Planområdets centrala läge gör att det finns goda förutsättningar för kollektivt resande till och från området. Det är cirka 400 meter till resecentrum med regionala och nationella förbindelser med tåg och buss. Närmsta lokala busshållplats finns på Kvarngatan, cirka 300 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Idag finns ingen särskild varumottagning till kyrkans lokaler, utan all trafik tas in från infarten på Skomakaregatan. Planen möjliggör inte för någon annan lösning även om det kommer bli en annan typ av verksamhet i lokalerna. Att anordna en lastkaj eller likande ser inte fastighetsägaren som aktuellt. Om behov av en sådan skulle finnas så ställs höga krav på utformning vid bygglovshandlingen.

Trafikmängderna förväntas bli låga, ungefär 3-6 varutransporter om dagen, vilket inte är någon ökning jämfört med då Metodistförsamlingen bedrev verksamhet i byggnaden. Inga fler parkeringsplatser än de som finns idag bedöms heller behövas på fastigheten.

Risker och störningar

Biltrafiken längs Västra Drottninggatan är den bullerkälla som påverkar planområdet.

Buller

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

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

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

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

Fastigheten Giraffen 13 angränsar till Västra Drottninggatan som trafikeras av ca 4300 fordon/ÅDT (årsmedeldygnstrafik). Trafikbullernivån vid fasad i höjd med det lägenhetsfönster som ligger närmast

Västra Drottninggatan blir som mest utsatt för ljudnivåer som är ca 51 dBA ekvivalent ljudnivå och ca 70 dBA maxnivå. Uteplats måste placeras minst 25 meter från fastighetsgränsen som vetter mot Västra Drottninggatan för att inte överstiga bullervärdena för uteplats för bostad. Detta införs som planbestämmelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till befintliga vatten- och avloppsledningar

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Dagvattnet ska om möjligt tas om hand lokalt för att fördröjas innan det kopplas på de kommunala dagvattenledningarna i Skomakaregatan och Västra Drottninggatan.

Värme

Området kan anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar i Västra Drottninggatan.

El, tele, bredband m m

Området är anslutet till befintliga el- och telekabelstråk.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens Avfallsplan och Renhållningsordning. Avfallet ska så långt som möjligt källsorteras för att återanvändas/återvinnas. Miljöfarligt avfall ska tas om hand av respektive verksamhet.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Tidplan (preliminär)

	2015
• Samhällsbyggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet	Januari
• Samhällsbyggnadsnämndens beslut att skicka förslaget på samråd	Januari
• Samråd	Februari
• Förnyat samråd	Mars
• Samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen	April
• Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	Maj

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

Huvudmannaskap & ansvarsfördelning

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

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

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

- Fastigheten ändrar ändamål från C₁- Kyrka till CB- Centrum- och bostadsändamål.
- Fastighetens byggnadsarea justeras från 25 till 30 procent, detta ökar byggrätten med ca 70 m². Dock är en del av detta redan bebyggt, i faktisk storlek blir byggrätten ca 45 m² större.

Fastigheter utom planområdet:

Inga fastighetsrättsliga konsekvenser förväntas påverka fastigheter utom planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal mellan Plan- och byggavdelningen och exploatören enligt gällande taxa. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan. Kommunens får direkta intäkter i form av bygglovsavgifter.

Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark.

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

Tekniska frågor

Byggnaderna inom planområdet är anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

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

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

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

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen genom Ida Andersson i samarbete med planchef Alexander Dufva och antikvarie Rasmus Axelsson.

2015-05-18

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Ida Andersson
Fysisk planerare

Alexander Dufva
Planchef

