



Kumla kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för del av

Långgälla 1:6

Åbytorp, Kumla kommun, Örebro län



LAGA KRAFT

Samråd: 2020-02-17 – 2020-03-09

Granskning: 2020-04-03 – 2020-04-24

Antagen av SBN: 2020-06-11

Laga kraft: 2020-07-07

Innehåll

Vad är en detaljplan?	4
Standardförfarande	4
Handlingar	4
Planbeskrivning	5
Planens syfte & huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar och förändringar	7
Markförhållanden	7
Naturmiljö	7
Ekosystemtjänster	7
Miljökvalitetsnormer för vatten, MKN	8
Bebyggelseområden	8
Gator och trafik	9
Risker och störningar	9
Teknisk försörjning	9
Detaljplanens genomförande	10
Administrativa frågor	11

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.

Standardförfarande

Den här detaljplanen upprättas enligt standardförfarande.



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. I antagandeskedet antas detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.

Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 (A3)
- Fastighetsförteckning

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

Handläggare:

Jessica Bäckman

Samhällsplanerare

019-58 81 79

Jessica.backman@kumla.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planbeskrivning

Planens syfte & huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ge fastighetsägarna möjlighet att köpa mark och reglera in till sina nuvarande fastigheter.

Bakgrund

Marken används idag som allmän plats och består av naturmark. Fastigheterna Långgälla 1:69–1:72 har tidigare haft nyttjanderättsavtal på mark intill sin fastighet som är naturmark enligt gällande detaljplan. Kommunen har sagt upp samtliga avtal för att erbjuda tecknande av skötselavtal. Fastighetsägarna har istället visat intresse för att köpa marken avhängigt på att en ny detaljplan vinner laga kraft.

Plandata

Läge

Området är beläget i Kumla, Åbytorp. I norr begränsas området av naturmark, i öster Långgällagatan, i söder av en gång- och cykelbana, samt i väster befintliga fastigheter längs Antons Backe.



Planområdets läge

Areal

Planområdet har en areal på ca 2800 m².

Markägoförhållanden

Kumla kommun äger den berörda marken (del av fastigheten Långgälla 1:6). Intilliggande bostadsfastigheter (Långgälla 1:69, 1:70, 1:71 och 1:72) är i enskild ägo, dock ingår en liten del av respektive fastighet i planområdet. Utanför planområdet är två stycken fastigheter närmast berörda (Långgälla 1:68, 1:67).

Tidigare ställningstaganden

Nedan följer en redogörelse för vilka ställningstaganden som berörs inom planområdet.

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden, att upprätta en detaljplan för området, 2019-10-28. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 11 februari 2020 att skicka ut planförslaget på samråd. Samhällsbyggnadsnämndens beslut om att skicka ut detaljplanen på granskning togs den 26 mars 2020.

Översiktsplan

Planområdet pekas ut som pågående/planlagd markanvändning av bostäder.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Detaljplaner

Inom området gäller idag följande detaljplan:

1881-P89/17 (lagakraftvunnen 1989-05-25)

Del av denna plan 1881-P89 kommer att ersättas i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

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.

Undersökningen som gjorts för aktuell detaljplan visar att detaljplanläggningen och exploateringen kommer inte medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap.

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.

Beslut

Detaljplanen innebär inte något betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, behöver därför inte göras. Länsstyrelsen har den 4 mars 2020 tagit del av kommunens ställningstagande och delar kommunens åsikt. Beslut om betydande miljöpåverkan togs av samhällsbyggnadsnämnden 2020-03-26. Beslutet har offentliggjorts på kommunens anslagstavla under tiden 26 mars - 16 april 2020.

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 grovslit (glacial eller postglacial). Den senaste geotekniska undersökningen i området genomfördes år 1990. Syftet med denna undersökning var att klarlägga förutsättningarna för grundläggning, dränering och terrassering.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Radon

Planområdet befinner sig i ett högriskområde ($50 < \text{kBq/m}^3$).

Naturmiljö

Natur/Vegetation

Området är planlagt som allmän plats, naturmark. Tidigare har fastighetsägarna haft nyttjanderättsavtal på marken, tanken är istället att de nu ska få möjlighet att köpa denna mark och reglera in till sina fastigheter. Detta kan komma att innebära en förändring för djur- och växtliv då markförsäljningen kan komma att innebära nedtagning av buskar och träd som finns på marken i dagsläget.

Landskapsbild/Stadsbild

Landskapsbilden anses inte påverkas av planen. Syftet med planen är att de befintliga fastighetsägarna ska ges möjlighet att köpa den mark av kommunen som idag är naturmark. Denna mark bedöms även redan vara ianspråktagen av fastighetsägarna genom de avtal som finns. Därmed kommer planen inte bidra till en stor förändring av landskapsbilden. Dock kan landskapsbilden komma att påverkas i ett senare skede, om markägarna skulle välja att ta ner befintliga träd eller buskar exempelvis.

Lek & rekreation

Det finns inga lekplatser i anslutning till området, dock finns det några grönytor sydväst om området, som till stor del består av blandskog.

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 be om tillstånd hos länsstyrelsen, enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen.

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 undersökningen att djurlivet kan komma att försämrans genom fysiska hinder och bristande skydd genom den begränsade rörligheten, samt att förutsättningarna för att bygga bon eller söka mat försvåras. Även växtlivet kan påverkas av planen genom förändringar i miljön, där det till exempel går från skuggade och skyddade miljöer, till solbelysta och exponerade.

Ekosystemtjänster som behandlar rening av luft och vatten påverkas alltid negativt vid nedtagning av träd och grönska, även om det är en begränsad del som påverkas av planens genomförande.

Miljökvalitetsnormer för vatten, MKN

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljökvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk.

De berörda recipienter och vattenförekomster för planområdet är Stenebäcken. Huvudavrinningsområdet är Norrström med delavrinning som mynnar ut i Kvismare kanal. Den ekologiska statusklassificeringen hos berörda vattenförekomster bedöms vara otillfredsställande. Vattendraget har påverkats av övergödning och kraftig rätning/kanalisering. Kiselalger visar dock god status. Den kemiska statusen bedöms som uppnår ej god status. Denna bedömningen beror på att det finns en risk att god kemisk status inte uppnås till 2027 på grund av en eller flera prioriterade ämnen. De miljöproblem som är relaterade till vattnet i området är därmed den ekologiska statusen, som tyder på övergödning och kraftig rätning/kanalisering.

Möjliga åtgärder för detta är bland annat anpassade skyddszoner på åkermark, biotopsåterställning Stenebäcken, förbättrad dagvattenhantering genom tillsyn och planering- Kumla, Åbytorp, ekologiskt funktionell kantzon Stenebäcken, våtmark-fosfordamm samt åtgärdande av EA till normal skyddsnivå. Planen bedöms dock inte beröra eller påverka vattnets kvalitet och kvantitet.

Planområdet berör grundvattenförekomst (2017-2021): Närkeslätten. Kvantitativ och kemisk grundvattenstatus är god. Planförslaget kommer inte att påverka grundvattenförekomsten, då planen inte kommer medföra att marken används på ett annat sätt än i dagsläget.

Bebyggelseområden

Bostäder

De fastigheter som berörs av planområdet är Långgälla 1:6, 1:69, 1:70, 1:71, 1:72. Långgälla 1:6 är idag planlagd som allmän plats, naturmark, vilket kommer att ersättas med kvartersmark bostadsändamål och korsmark (marken får endast försees med komplementbyggnad). De delar av Långgälla 1:69, 1:70, 1:71, 1:72 som ingår i planområdet är idag planlagt som prickmark (mark som ej får bebyggas), vilket kommer ersättas med korsmark (marken får endast försees med komplementbyggnad). För korsmarken finns en planbestämmelse om högsta nockhöjd 5,0 m.

Förändringen av marken bedöms inte påverka nyttjandet från dagsläget särskilt mycket, då den allmänna platsen idag redan är ianspråktagen i och med de avtal som finns idag.

Närmast Långgällagatan planläggs ett 6 m brett område prickmark (marken får inte försees med byggnad). Parallellt med Långgällagatan går ett ledningsstråk, som även säkerställs med 1 m brett u- område (markreservat för underjordiska ledningar).

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

Gestaltningen av området kommer att vara densamma som tidigare, de befintliga fastigheterna kommer endast att få större tomtyta.

Gator och trafik

Gatunät

Öster om planområdet ligger Långgällagatan. Denna kommer att finnas kvar vid den nya planläggningen och kan fortsätta att användas som tidigare.

Gång-, cykeltrafik

Söder om planområdet löper en gång-och cykelväg. Denna kommer att finnas kvar vid den nya planläggningen och kan fortsätta att användas som tidigare.

Tillgänglighet för räddningstjänst

Uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon samt räddningsvägar ska anordnas om det befintliga gatunätet eller motsvarande inte ger tillräcklig åtkomlighet för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning eller för att utföra släckinsats.

Risker och störningar

Trafikbuller & trafikmätningar

Det bedöms inte vara någon bullerproblematik i planområdet.

Översvämning

Det finns ingen översvämningsrisk i området.

Teknisk försörjning

Vatten & avlopp

I Åbytorp förses fastigheterna med kommunalt vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med Riktlinjer för dagvattenhantering i Kumla kommun, antagen av kommunstyrelsen 2014-09-03.

Avrinningsområdet för planområdet är Stenebäcken. Den kemiska statusen bedöms som uppnår ej god status. Den ekologiska statusklassificeringen hos berörda vattenförekomster bedöms vara otillfredsställande. Planen kommer inte påverka dagvattnet, på grund av att den inte medför någon större förändring av markanvändningen.

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	November 2019
Samhällsbyggnadsnämndens samrådsbeslut	Februari 2020
Samråd	Februari/Mars 2020
Samhällsbyggnadsnämndens granskningsbeslut	Mars 2020
Granskning	Mars/April 2020
Samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen	Juni 2020
Detaljplanen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	Juli 2020

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.

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Enligt överenskommelse med de berörda fyra fastighetsägarna, Långgälla 1:72, 1:71, 1:70 och 1:69 kommer fastighetsreglering att genomföras där delar av fastigheten Långgälla 1:6 regleras till de fyra fastigheterna.

Fastighetsägarna ska enligt avtal stå för förrättningskostnaden. I överenskommelsen står det även att fastighetsägarna är medvetna om att befintliga ledningar belastar området och att avtal om servitut och dylikt ska tecknas där så krävs.

Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter

E.ON och stadsnät har ledningar som löper i nord-sydlig riktning cirka 3 meter från Långgällagatan. Även Telia har ledningar som löper genom planområdet från öst till väst. I plankartan har hänsyn tagits till ett 1 meter brett ledningsstråk och u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar).

Enligt överenskommelsen om fastighetsreglering mellan Kumla kommun och berörda fastigheter ska avtal om servitut och dylikt tecknas där så krävs. E.ON energidistribution AB önskar att markupplåtelseavtal upprättas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

- Planområdet, del av fastigheten Långgälla 1:6 är idag allmän platsmark i form av naturmark, vilket genom planen ska ändras till kvartersmark bostäder.
- De intilliggande bostadsfastigheterna är Långgälla 1:69, 1:70, 1:71 och 1:72. Dessa fastigheter kommer påverkas genom att de får större fastighet, dock medför det inga konsekvenser utöver detta.

Ekonomiska frågor

Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägarna Långgälla 1:69, 1:70, 1:71 och 1:72 enligt gällande taxa. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan. Kommunen ansvarar för anläggningar inom allmän platsmark.

Fastighetsägarna ska enligt avtal stå för förrättningskostnaden. I överenskommelsen står det även att fastighetsägarna är medvetna om att befintliga ledningar belastar området och att avtal om servitut och dylikt ska tecknas där så krävs.

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

Exploatörerna bekostar all byggnation inom kvartersmark.

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

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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 tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen genom Jessica Bäckman, granskad av Johannes Ludvigsson.

2020-07-07

Samhällsbyggnadsförvaltningen,

Jessica Bäckman
Samhällsplanerare

Johannes Ludvigsson
Plan- och geodatachef

Detaljplanen antogs av samhällsbyggnadsnämnden i Kumla kommun den 11 juni 2020 och vann **laga kraft den 7 juli 2020.**

Jessica Bäckman
Samhällsplanerare

