



Kumla kommun

LAGA KRAFT

Standardförfarande

Detaljplan för

Kvarteret Fjärdingsmannen, Vattugatan
Kumla, Kumla kommun,
Örebro län



Samråd: 2018.02.07 – 2018.02.28

Granskning: 2018.06.26 – 2018.07.17

Antagen av SBN: 2018.06.09

Laga kraft: 2018.10.03

Handläggare

Sanda Madzo, Planarkitekt

sanda.madzo@kumla.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan

Med en detaljplan reglerar kommunen vad man får göra inom ett visst geografiskt avgränsat 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.

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.

Läs mer på www.boverket.se/pblkunskapsbanken.

Standardförfarande

Den här detaljplanen upprättas enligt det så kallade standardförfarandet och går till enligt figuren nedan. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får heller inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Figuren nedan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.



Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden att upprätta en detaljplan. Ett förslag till detaljplan tas fram och skickas ut till myndigheter, sakägare och berörda. Detaljplaneförslaget med eventuella ändringar ställs därefter ut för en granskning i minst två veckor för att sedan kunna antas. I antagandeskedet antas detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om det inte överklagas.

Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- Planbeskrivning med genomförandefrågor
- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- Granskningsutlåtande 2018-08-13
- Fastighetsförteckning 2018-06-14
- Behovsbedömning 2018-01-12
- Bedömning av sociala aspekter 2018-01-12
- Samrådsredogörelse 2018-06-14

Bilagor:

- Trafikbulerutredning 2016-12-08

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

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet till förtätning i kvarteret Fjärdingsmannen genom att det byggs ett flerbostadshus mot Vattugatan vilket skulle ge kvarteret en mer sluten karaktär.

Bakgrund

Exploatören, fastighetsägaren, äger samtliga byggnader och fastigheter i kvarteret Fjärdingsmannen (8-10). Det råder stor efterfrågan på lägenheter i centrala delar av Kumla och därför är Kumla kommun positiv till nybyggnationen.

Plandata

Läge

Området är beläget i centrala delen av Kumla tätort, knappt 300 meter öster om järnvägen. Planområdet begränsas i norr av Marielundsgatan, i öster av Södra Kungsvägen, i söder av kvarteret Vagnmakaren och i väster av Götgatan.

Areal

Planområdet har en areal på cirka 1,1 ha.

Markägoförhållanden

Bostadsfastigheterna i kvarteret Fjärdingsmannen ägs av Asplunds Fastigheter i Örebro AB.



Utanför planområdet är det fastigheterna i kvarteret Vagnmakaren främst berörda. Vagnmakaren ägs av HSB BRF Östergården i Kumla och Vagnmakaren 15 och 16 ägs av HSB Bostadsrättsförening Natanael i Kumla.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Riksintressen är nationellt betydelsefulla områden. Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Miljöbalken 7 kap 11 §

Alléträd är skyddade genom det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken.

Översiktliga planer

Kumla kommuns översiktsplan (antagen 2011) redovisar ingen utpekad ny exploatering för kvarteret Fjärdingsmannen. Kumlas utbyggnadsordning, som är en tolkning av översiktsplanens intentioner, pekar däremot ut platsen som lämplig för fler bostäder.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplan:

- 1881K-1607 (del av) Laga kraft 1964-03-07
Det aktuella planområdet ersätter gällande detaljplan delvis.

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner:

- 1881K-1884 Laga kraft 1968-10-10
- 18-KUM-2305 Laga kraft 1979-10-17

Förstudie för planområdet

Kumla kommun har, genom planavdelningen, genomfört en förstudie för kvarteret Fjärdingsmannen för att se om en förtätning är möjlig. Förstudien ligger till grund för detaljplanearbetet. Slutsatsen i förstudien är att kommunen inte ser några hinder för ny bostadsbebyggelse i kvarteret.

Kommunala program

Bevarandeprogram m.m.

Det finns inga kulturhistoriska intressen redovisade för planområdet i Kumla kommuns Kulturmiljöprogram för Kumla kommun eller på fornlämningskartan.

Miljöprogram

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

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

En förtätning i centrala delar, där det är nära till handel, service och kommunikation, ger möjlighet till ett boende där bilen inte behöver användas lika mycket. Ett minskat bilberoende är bra för miljön.

Klimatprogram

Enligt klimatprogrammet för Kumla kommun, antaget av kommunfullmäktige 2011-05-16, ska Kumlas klimatpåverkan begränsas och kommunen ska sänka utsläppen av växthusgaser. Detta gäller även de kommunala bolagen, t ex Kumla Fastigheter AB.

Grönplan

Grönplan, antaget den 18 juni 2007 av kommunfullmäktige, anger att det är viktigt med tillgängliga gröna ytor i en tätort. I centrala delar kan det vara svårt men i Kumla är avstånden relativt korta. Från kvarteret Fjärdingsmannen är det cirka 200 meter till Kumlasjön, ca 350 meter till Kumlas största lekplats och ca 600 meter till Kumla Sjöpark.

Plan-, bygg- och bostadsprogram

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

Behovsbedömning

Miljöaspekter

Behovsbedömningen 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 störningar vid byggnation i form av buller och utsläpp.

Sociala aspekter

Det finns flera positiva sociala aspekter med att förtäta. Det skapas fler bostäder med lägenheter i olika storlekar. Även här är närheten till service och handel bra faktorer som naturliga mötesplatser. Likaså närheten till rekreation och motion samt förskola.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Kvarteret Fjärdingsmannen är ett kvarter med bebyggelse utmed tre gator, Södra Kungsvägen, Marielundsgatan och Götgatan. Den sidan som inte är bebyggd är utmed Vattugatan, i kvarterets södra del. Där finns idag en asfalterad yta som i dagsläget används som parkering. Det är på den ytan som fastighetsägaren vill bygga ett till bostadshus. I övrigt är det asfalterat på innergården utmed byggnaderna medan övriga ytan består av grönytor, träd och lekplats.

För att kunna placera en ny byggnad på den befintliga parkeringen måste minst ett träd, en lönn, utmed Vattugatan tas bort. Det kan också bli nödvändigt att ta bort träd på innergården för att kunna bygga på parkeringen. Förslagsvis ersätts träden utmed gatan och innergården med nya träd på innergården. Kostnaden för ersättningsträd läggs på exploatören.

Biotopskydd

Inom planområdet finns en trädallé 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.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har genomförts på området.

Radon

Den största delen av planområdet befinner sig i ett högriskområde ($50 < \text{kBq/m}^3$). Det är området som är rutigt i bilden till höger. Den västra delen befinner sig i ett normalriskområde ($10\text{--}50 \text{ kBq/m}^3$).

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet. Det finns inte heller några historiska eller andra belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar av marken. Varken Kumla kommun eller Länsstyrelsen i Örebro läns webbgis har pekat ut någon risk för sådana inom planområdet.

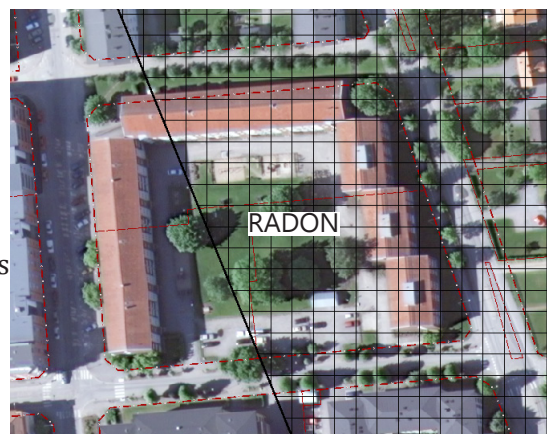


Bild 2. Högriskområde radon

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns varken inom eller i anslutning till 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

I kvarterets inre finns en generös grön innergård, med lekytor och stora träd. Den har stora möjligheter att utvecklas. Gården är värdefull och bör bevaras bilfri och obebyggd i största möjliga utsträckning.

Bebyggelseområden

Bostäder

Kvarteret och dess omgivning domineras av stadsmässig bostadsbebyggelse i 3-5 våningar med fasader av puts eller tegel. Alla kvarterets befintliga bostäder har sina balkonger och trapphusentréer mot innergården. Det finns totalt 111 lägenheter i dagsläget fördelat på tre byggnader och tre våningar. Högsta nockhöjden för befitnlig bebyggelse är 15 meter.



Bild 3. Kvarteret Fjärdingsmannen sett från Vattugatan.

Förändringar

Exploatören, tillika fastighetsägaren, vill bygga ett nytt hus utmed Vattugatan. Byggnaden planeras att vara fem våningar (högsta nockhöjd är 20 meter). Sammanlagt planeras ett 40-tal lägenheter där drygt hälften troligtvis blir 2 rok, några få 3 rok och resterande 1 rok. Lägenheterna med 1 rok placeras mot innergården medan övriga lägenheter är genomgående. Ettorna är tänkta att få norrvända balkonger mot innergården.

Arbetsplatser & övrig bebyggelse

På fastigheten Fjärdingsmannen 10, i det sydvästra hörnet finns *Kvartersdoktorn* som är en privat läkarmottagning. Detaljplanen kommer göra det möjligt för centrumverksamhet (BC) på bottenplan i den västra byggnaden. På innergården får komplementbyggnader, så som soprum och cykelhus, byggas med en högsta nockhöjd på 5 meter.



Bild 4. Kvartersdoktorn i sydvästra hörnet mot Götgatan

Offentlig service & kommersiell service

Kvarteret Fjärdingsmannen har ett mycket centralt läge. Avståndet till Kumla torg, där det finns handel, service och apotek är mindre än 200 meter. Till närmsta dagligvaruhandel är det ca 300 meter. Till Kumla resecentrum är det ca 400 meter, närmsta vårdcentral och folktandvård finns ca 400 meter norr om planområdet.

Den närmsta förskolan, Kumlasjöns förskola, är belägen mindre än 200 meter öster om planområdet. Inom en kilometer från planområdet, fågelvägen, når du fyra skolor varav den närmsta skolan, Malmen, finns ca 600 meter söder om kvarteret Fjärdingsmannen.

Tillgänglighet

Krav på tillgänglighet ställs i bygglovskedet i enlighet med Plan- och bygglagen. Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav för allmänna platser och lokaler dit allmänheten har tillträde. 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.

Byggnadskultur och gestaltning

Kvarteret och dess omgivning domineras av stadsmässig bostadsbebyggelse i 3-5 våningar med fasader av puts eller tegel. Den nya byggnationen ska passa in i den befintliga genom att till exempel ta upp den putsade karaktären som finns i kvarteret. För att säkerställa det bör samråd med stadsarkitekt ske under bygglovskedet.

Gator och trafik

Gatunät

Bostadsområdet nås primärt från Vattugatan i söder och Götgatan i väster. Ingen förändring kommer ske i gatunätet. Enkelriktad infart från Södra Kungsvägen finns också i dagsläget.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet kan även nås via gång- och cykelvägen utmed alla gatorna runt om planområdet, till exempel Vattugatan. Ingen förändring kommer ske i gång-, cykel- och mopedtrafik.

Kollektivtrafik

Norr om planområdet, på Södra Kungsvägen, finns närmsta busshållplats. Den trafikeras av linje 780 som endast trafikerar Kumla tätort. Linje 780 gör stopp vid Kumla resecentrum och därifrån avgår tåg och buss mot bland annat Örebro och Hallsberg. Kumla resecentrum finns ca 400 meter väster om planområdet.

Parkering & in- och utfarter

Exploatören ska ordna parkering för boende och besökande på den egna fastigheten. I Kumla kommuns parkeringsnorm från år 1987 räknas kvarteret Fjärdingsmannen till område B. Sedan dess har Kumla vuxit och kvarteret Fjärdingsmannen har i allra högsta grad ett centralt läge i dagens Kumla och kan då räknas till område A. Idag finns 74 st garageplaster och 24 st markplatser tillgängliga de befintliga bostadshusen.

Parkeringsnormen (område A) innebär att den nya bebyggelsen som även innehåller smålägenheter, ska ha 5 boendeparkeringar per 1000 m² vilket innebär ca 11 platser. Den befintliga bebyggelsen är på 7780 m² och kräver då ca 32 boendeparkeringar enligt 1987 års parkeringsnorm. Det innebär att det sammanlagt ska finnas ca 75 parkeringsplatser för boende efter nybyggnationen. Utöver det bör det finnas minst 10 parkeringsplatser för besökande. Det finns stora möjligheter att tillgodose parkeringskravet inom fastigheten utifrån parkeringsnormen.

Vad gäller cykelparkering, har Kumla kommun ingen formell cykelnorm. Däremot brukar två cyklar per lägenhet godkännas generellt. 2 cyklar per lägenhet (för 2 rok och större) ger 60 cyklar. 1 cykel per lägenhet för 1 rok ger totalt 12 cyklar. Sammanlagt bör det finnas plats för cirka 72 cyklar. Plats för cyklar kan fördelas mellan cykelhus och cykelställ vid entréerna.

Trafikmätning

Några dagsaktuella trafikmätningar finns inte runt kvarteret Fjärdingsmannen. På Södra Kungsvägen, som är en av Kumlas mest trafikerade vägar, finns det uppgifter från Tekniska kontoret om att trafiken är runt 4500 fordon/ÅDT (år 2016) och 2% tunga fordon. På Götgatans södra del genomfördes det en mätning 2013. Mätpunkten var norr om Sveavägen och visar en ÅDT på 2320 fordon varav 3 % var tunga fordon. Marielundsgatan är inte öppen för allmän biltrafik vid kvarteret Fjärdingsmannen och har därför ytterst lite fordonstrafik.

Risker och störningar

Buller

Den största störningen är trafikbuller då planområdet ligger i anslutning till väg- och tågtrafik. Därför har en trafikbullerutredning genomförts av Soundcon AB (se bilaga). Trafikbullerutredningen visar att den överslagsberäkning på järnvägen som passerar 300 meter västerut från planområdet, inte har någon betydande inverkan på ljudnivån och därför har buller från spårtrafik inte beräknats detaljerat i utredningen.

Resultatet av utredningen visar att ljudnivåerna vid de planerade bostäderna i den studerade byggnaden får ekvivalenta ljudnivåer som uppfyller riktvärdet 60 dBA. Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser vid innergården där detta uppfylls.

Förordningen gäller även befintlig bebyggelse. På Södra Kungsvägen finns trafikmätningar på cirka 4500 fordon/ÅDT. För att redovisa förutsättningarna för även den befintliga bebyggelsen har det gjorts en enklare beräkning i *Trivector Buller Väg II*. Beräkningen har endast gjorts på Södra Kungsvägen då det är den vägen som är mest trafikerad jämfört med Götgatan och Marielundsgatan. Det innebär att under befintliga förhållanden uppfylls riktvärdena för trafikbuller även för befintliga bostäder inom planområdet. Resultatet av beräkningarna (både nuläge och framtidsprognos där trafikflödena räknats upp med en schablon om 0,5% per år samt adderats en ökad trafikmängd till området på grund av parkering under den nya byggnaden) visar att de ekvivalenta ljudnivåerna hamnar kring 58 respektive 59 dBA (nuläge respektive framtidsprognos). Den maximala ljudnivån överstiger riktvärdet och hamnar på 80 dBA enligt beräkningarna. Den befintliga byggnaden fungerar som en bullerdämpare mot innergården och ljudnivån på innergården bör kunna uppfyllas.

Miljökvalitetsnormer, MKN, för vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kapitlet miljöbalken. Miljökvalitetsnormer för vatten föreskriver om lägsta godtagbara miljö kvalitet, 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 Ralaån. Ralaån ligger inom delavrinningsområdet "Mynnar i Kumlaån" och inom huvudavrinningsområdet "61 Norrström" (VISS 2018).

Den ekologiska statusen för Ralaån är *otillfredsställande* och den kemiska statusen uppnår ej god status. Ralaån har problem med övergödning, miljögifter och morfologiska förändringar och kontinuitet (VISS 2018).

MKN 2010-2016 för Kumlaån har kvalitetskrav *god ekologisk status 2027*. Vattendraget är rensat till förmån för ett markavvattningsföretag som har rättighet och skyldighet att rensa för att bevara nuvarande förhållanden. Vattendraget saknar även ekologiskt funktionella kantzoner. Problemen kan åtgärdas genom restaureringsinsatser. Tidsundantag till 2027 är fastställt eftersom restaurerings-, tillsyns- och omprövningsprocesser är tids- och resurskrävande. God ekologisk status med avseende på näringsämnen (eller biologiska kvalitetsfaktorer som indikerar näringsämnepåverkan) kan inte uppnås till 2021 på grund av administrativa begränsningar. Åtgärder behöver emellertid genomföras i så stor omfattning som möjligt till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027. Kvalitetskravet för den kemiska ytvattenstatusen är satt till *god* med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver/kvicksilverföreningar som ej uppnår god kemisk ytvattenstatus (mindre stränga krav).

Planområdet berörs av beslutad grundvattenförekomst (Hallsberg-Kumlaåsen, Kumla-Mosås-Mariebergområdet) 2010-2016 som är klassad som god kvantitativ grundvattenförekomst. MKN 2010-2016 för grundvattenförekomsten är god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus.

Detaljplanen bedöms ej påverka miljökvalitetsnormer för vatten eftersom dagvattenmängderna kommer att hanteras på ett hållbart sätt och flödet från planerad exploatering ska inte vara högre än från den oexploaterade marken. Dagvatten ska omhändertas lokalt och fördröjas på egen fastighet innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet. Inga verksamheter som kan påverka yt- och grundvattnet negativt planeras inom planområdet.

Skyfall

Enligt Kumlas detaljerade skyfallskartering (se bild 5 nedan) blir delar av fastigheten översvämmad av 1-3 dm vatten vid ett 100-årsregn och Götgatan väster om kvarteret får upp till 1 m vatten. Därför är dagvattenhanteringen viktig inom planområdet.

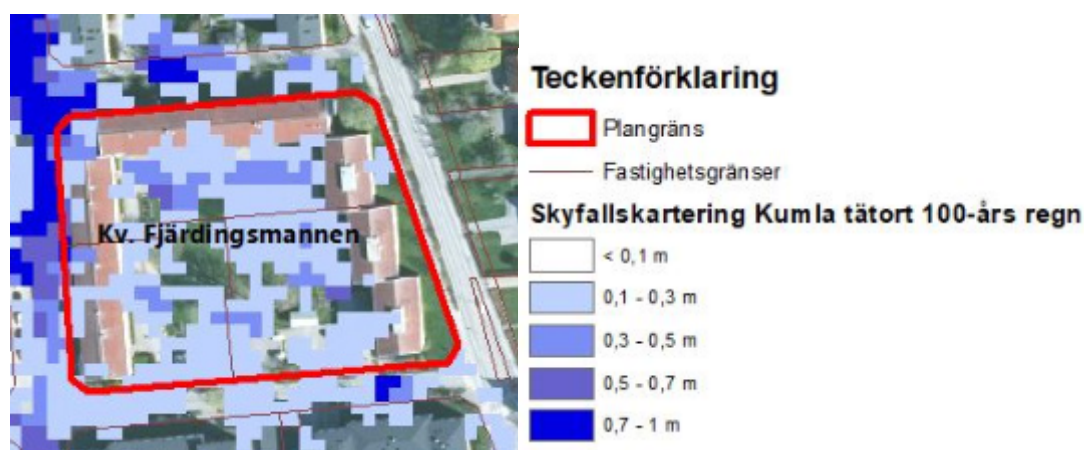


Bild 5. SKYfallskartering, 100 års regn. Den röda linjen illustrerar ett ungefärligt planområde.

Vattenskyddsområde

Planområdet berörs inte av gällande vattenskyddsområde. Planområdet kommer heller inte att beröras av det nya föreslagna vattenskyddsområdet då gränsen går precis söder om aktuellt planområde, se bild 6 till höger. Det lilamarkerade området är den föreslagna utökade tertiära zonen.



Bild 6. Vattenskyddsområde, föreslagen ny zon

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planerad bebyggelse inom planområdet kan kopplas till kommunens befintliga ledningar i området vid ett genomförande av detaljplanen.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Kumla kommun har tagit fram *"Riktlinjer för dagvattenhanteringen i Kumla kommun"*.

Kapitel 5, avsnitt 5.5, handlar om hantering av dagvatten i befintligt bebyggda områden. Där finns följande punkter uppräknade:

- Fastighetsägare ska uppmuntras att omhänderta rent dagvatten lokalt inom tomtmark genom infiltration eller perkolation (långsam rörelse i vatten genom lager av poröst material), i synnerhet om dagvattensystemet är överbelastat och/eller kombinerat.
- Fastighetsägare ska informeras om fördelarna av lokalt omhändertagande av dagvatten och uppmuntras till åtgärder i samband med om och tillbyggnader.
- Saknas förutsättningar för LOD genom infiltration eller perkolation ska möjligheter till utjämning eftersträvas, i synnerhet om dagvattensystemet nedströms är överbelastat och/eller kombinerat.
- Vid behov ska krav på rening ställas på förorenat dagvatten.
- Dagvattnet ska om möjligt fördröjas, reduceras och renas genom användning av öppna dagvattensystem.

Dagvattnet ska därför om möjligt, tas om hand lokalt genom en fördröjning, innan det kopplas på de kommunala dagvattenledningarna.

Värme & el

Området kan anslutas till ett befintligt elkabelstråk på intilliggande gator. Fjärrvärme är framdraget norrifrån. Finns även fjärrvärmeledningar i Vattugatan. Transformatorstation som ombesörjer befintliga bostadshus finns på Vagnmakaren 16.

Tele, bredband m.m.

Befintliga byggnader är anslutna till det telekabelstråk som finns i intilliggande gator.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens *'Avfallsplan och Renhållningsordning'*. Avfallet tas om hand på speciellt anvisad plats för att underlätta sophantering.

Brandvattenförsörjning

Avståndet mellan brandposter inte överstiger 400 meter och att respektive brandpost minst levererar 600 liter vatten per minut.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Tidplan (preliminär)

Juni 2016	Samhällsbyggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet
Februari 2018	Samråd
Juni 2018	Samhällsbyggnadsnämndens beslut att skicka förslaget på granskning
September 2018	Samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen
Oktober 2018	Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker

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 detaljplanen 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

En ny fastighetsbildning måste genomföras då den nya bebyggelsen hamnar på fastighetsgränsen mellan Fjärdingsmannen 9 och 10. Förslagsvis slås alla tre fastigheterna ihop till en enda. Fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning enligt plankartan om inte annat avtal träffas.

Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter

Inom planområdet finns inga gällande servitut eller ledningsrätter.

Fastighetskonsekvenser

• Fastigheter inom planområdet:

Fjärdingsmannen 8: Störningar kommer uppstå i samband med nybyggnationen. Förändrad utsikt mot söder.

Fjärdingsmannen 9: Störningar kommer uppstå i samband med nybyggnationen. Förändrad utsikt mot söder.

Fjärdingsmannen 10: Störningar kommer uppstå i samband med nybyggnationen. Förändrad utsikt mot söder.

• Fastigheter utanför planområdet:

Fiskalen 12, 14: Möjlig påverkan av byggtrafik.

Notarien 1: Ingen påverkan.

Vagnmakaren 14-16: Störningar under byggnationen. Förändrad utsikt mot norr.

Maskinisten 21,24, 25, 29: Möjlig påverkan av byggtrafik.

Fastighetsindelningsbestämmelse

Gällande fastighetsindelningsbestämmelse, tidigare tomtindelning, "Fjärdingsmannen 8-10", 1881K-1696, laga kraft 1965-07-30, upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

För fastighetsägaren/verksamhetsutövaren/exploatören:

- Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal mellan Kumla kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning och exploatören enligt gällande taxa.
- Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan.
- Fastighetsägaren/verksamhetsutövaren/exploatören bekostar all byggnation, rivning, sanering och anläggningar inom kvartersmark.

För kommunen

- Kommunen får direkta intäkter i form av bygglovsavgifter.
- Kumla kommun ansvarar för skötsel, drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark.
- Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör.

Tekniska frågor

Befintliga byggnader är anslutna till kommunalt vatten och avlopp. Ny byggnad ansluts också till det kommunala VA-nätet. Ny byggnad planeras anslutas till befintlig transformatorstation på fastigheten Vagnmakaren 16.

Exploatören ansvarar för erforderliga undersökningar. Om en geoteknisk undersökning behövs bedöms av exploatören. Exploatören beställer även erforderliga grundundersökningar. Då planområdet befinner sig i ett normal-högriskområde för radon ska byggnader uppföras i radonsäkert utförande.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

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

Medverkande tjänstemän

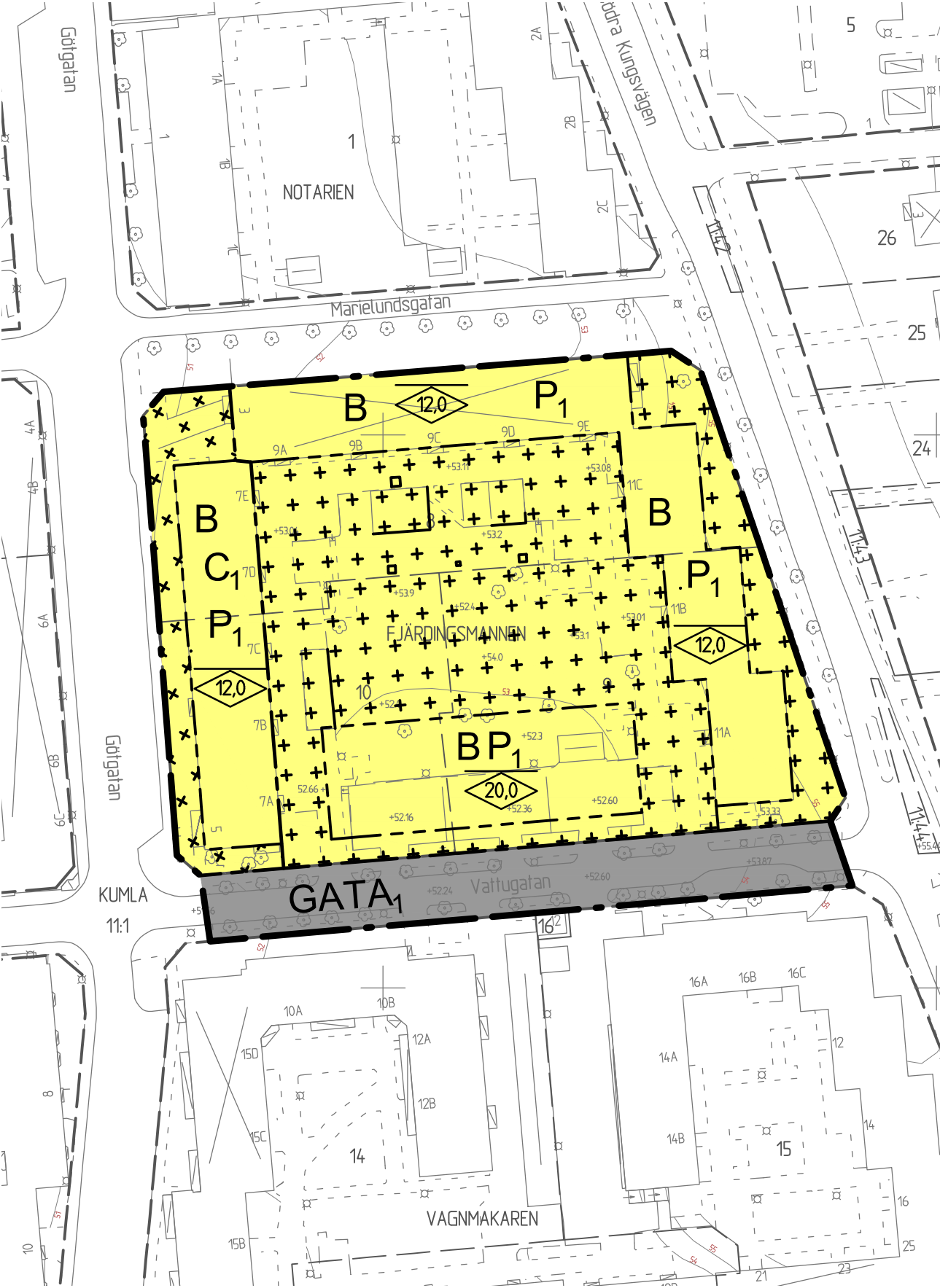
Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnadsförvaltningen genom Sanda Madzo i samråd med berörda tjänstemän inom Kumla kommun.

Detaljplanen antogs av Samhällsbyggnadsnämnden i Kumla kommun den 6 september 2018 och vann laga kraft den 3 oktober 2018.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Kumla kommun

Sanda Madzo, Planarkitekt

Johannes Ludvigsson, Plan- och geodatachef



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

GRÄNSER

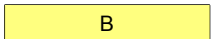
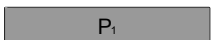
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

	Lokalgata
---	-----------

Kvartersmark

	Bostäder
	Centrumverksamheter får uppföras i bottenvåning
	Parkering under mark

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får endast förses med komplementbyggnad och p-platser. Under mark får parkeringsgarage, förråd och tekniska anläggningar uppföras
---	--

Höjd på byggnader

	Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad
---	--

Komplementbyggnader får uppföras till en hösta nockhöjd på 5,0 meter

Utförande

Byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande

Markens anordnande och vegetation

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på egen fastighet genom avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet

Skydd mot störningar

Varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats i anslutning till bostaden där riktvärdena 50 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal ljudnivå klaras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Administrativa bestämmelser Hela planområdet

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen som planen vinner laga kraft

Lagstöd

PBL (2010_900) 4kap 5§

PBL (2010_900) 4kap 5§

PBL (2010_900) 4kap 5§

Lagstöd

PBL (2010_900) 4kap 5§

PBL (2010_900) 4kap 5§

PBL (2010_900) 4kap 5§

PBL (2010_900) 4kap 5§

Lagstöd

PBL (2010_900) 4kap 11§

PBL (2010_900) 4kap 11§

PBL (2010_900) 4kap 11§

PBL (2010_900) 4kap 16§

PBL (2010_900) 4kap 10§

PBL (2010_900) 4kap 12§

Lagstöd

PBL (2010_900) 4kap 21§



Kumla kommun

LAGA KRAFT

Detaljplan för
Kvarteret Fjärdingsmannen, Vattugatan
Kumla, Kumla kommun, Örebro län