



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Ejdern 9 m.fl., Kumla, Kumla kommun, Örebro län

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbyggelse i form av flerbostadshus samt möjliggöra för bostäder enligt lagen om särskilt stöd (LSS).

Området är beläget i centrala Kumla, väster om järnvägen i nära anslutning till Folkets hus. Planområdet begränsas i norr och väster av privatägda bostadsfastigheter, söder om planområdet sträcker sig gatan Skolvägen som i öst möts av Kvarngatan.

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2022-08-30 att en detaljplan skulle upprättas och 2022-11-22 att samråd skall ske med berörda.

Samråd

Detaljplaneförslaget var utskickat på samråd mellan den 2 december – 31 december 2022. Under samrådstiden har detaljplanen varit tillgänglig på biblioteket och på www.kumla.se.

Detaljplanen har varit utskickat till länsstyrelsen, berörda nämnder, myndigheter, bolag, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget enligt sändlista och fastighetsförteckning.

Under samrådstiden har 12 yttranden inkommit varav 9 är med synpunkter på detaljplaneförslaget. Dessa har sammanfattats och kommenterats under rubriken "Redogörelse av yttranden och kommentarer" med ställningstagande inför fortsatt planprocess.



Innehållsförteckning

Ställningstagande.....	3
Beslut	3
Sammanställning av inkomna yttranden	4
Redogörelse av yttranden och kommentarer.....	5
1. Länsstyrelsen i Örebro län.....	5
2. Lantmäteriet	6
3. E.ON Navirum Energi AB.....	9
4. Trafikverket	9
5. Nerikes Brandkår.....	9
6. E.ON Energidistribution AB.....	9
7. KumBro Stadsnät AB,	10
8. Skanova	11
9. Vattenfall Eldistribution AB.....	11
11. PostNord Sverige AB	11



Ställningstagande

Planhandlingarna kommer att genomgå justeringar av redaktionell karaktär. Med anledning av inkomna yttranden och vunna erfarenheter under samrådstiden kommer följande förändringar och kompletteringar att göras:

- En egenskapsbestämmelse förs in i plankartan som reglerar utformning av skyddad uteplats för att klara riktvärdena för buller.
- Planbeskrivningen kompletteras med en mer utförlig beskrivning av bedömningen av markföroreningar under rubriken *förorenad mark*.
- Fastighetsförteckningen kompletteras med fastigheten Kumla 13:2.
- Planbeskrivningen kompletteras med akt:
- 1881K-776 som står för gällande tomtindelning inom planområdet, samt vilka konsekvenser upphävandet av tomtindelningen har för berörda fastigheter.
- Planbeskrivningen kompletteras på s.6 med konsekvenserna för hur befintlig detaljplan påverkas av planförslagets genomförande.
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *ekonomiska frågor* med vem som blir ansvarig att bekosta flytt och/eller ändring av befintliga ledningar.

Beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget och ställa ut detaljplanen för granskning. Granskningsbeslut är delegerat till samhällsbyggnadsnämndens ordförande enligt delegationsordningen.



Sammanställning av inkomna yttranden

Följande sammanställning redovisar inkomna yttranden.

Myndigheter, organisationer och bolag

	Synpunkter	Inga synpunkter	Inkommit
1. Länsstyrelsen i Örebro län	x		2022-12-21
2. Lantmäteriet	x		2022-12-22
3. E.ON Navirum Energi AB	x		2022-12-13
4. Trafikverket	x		2021-12-22
5. Nerikes Brandkår	x		2022-12-05
6. E.ON Energidistribution AB	x		2022-12-15
7. Kumbro Stadsnät AB	x		2022-12-07
9. Skanova	x		2022-12-05
10. Vattenfall Eldistribution AB		x	2022-12-12
11. PostNord Sverige AB	x		2022-12-17

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

	Synpunkter	Inga synpunkter	Inkommit
12. Kultur- och Fritidsnämnden		x	2022-12-13
13. Socialnämnden		x	2022-12-22



Redogörelse av yttranden och kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden och synpunkter samt förvaltningens kommentarer.

1. Länsstyrelsen i Örebro län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL), standardförfarande. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Förorenade områden

Inom och intill planområdet har grafisk verksamhet (Widlunds tryckeri) funnits under ca 10 år. Generellt används flera farliga kemikalier inom denna typ av verksamhet (metaller, alkoholer, organiska lösningsmedel, klorerade lösningsmedel, oljekolväten samt syror och baser), kemikalier som kan innebära en risk för boende i området.

Det finns begränsad information om Widlunds tryckeri i EBH-stödet (Länsstyrelsens databas över misstänkt, konstaterat och åtgärdade förorenade områden) och någon riskklassning av verksamheten har inte kunnat göras på grund av bristen på information. Enligt planbeskrivningen framgår dock att kommunen, trots bristen på information om verksamheten, inte anser att det finns något som tyder på att planområdet kan vara förorenat och att det inte finns något behov av någon markundersökning.

Länsstyrelsen ställer sig frågande till denna bedömning och anser att kommunen behöver mer tydligt motivera hur man har kommit fram till denna slutsats samt vilken information bedömningen grundas på.

Länsstyrelsen anser därmed att kommunen inte har visat att marken är lämplig för planerad markanvändning då det saknas tillräckligt med information om föroreningssituationen inom planområdet för att kunna göra en sådan bedömning.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en mer utförlig beskrivning av kommunens underlag, på vilken bedömningen grundar sig på. Planbeskrivningen kompletteras även med att exploatören bör ha i åtanke att vid exploatering av nya bostäder behöver extra uppmärksamhet vidtas avseende föroreningar.

Trafikbuller

Bullerberäkningar har genomförts och redovisas i planbeskrivningen. Kommunen bedömer att bullernivåerna håller sig inom riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Beräkningarna visar dock att riktvärdena för uteplats inte klaras i hela planområdet. Eftersom riktvärdena för uteplats överskrids anser Länsstyrelsen att det behöver införas en planbestämmelse på plankartan som säkerställer att varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats, gemensam eller privat, som klarar riktvärdena.



Kumla kommun

SBN 2022/401
Samrådsredogörelse
2023-02-14

Kommentar:

Plankartan kompletteras med en egenskapsbestämmelse (f1) för att säkerställa att varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats, gemensam eller privat, som klarar riktvärdena.

Råd enligt 2 kap. PBL

Överensstämmelse med översiktsplan
Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Dagvattenhantering

På plankartan är dagvattenhanteringen reglerad genom planbestämmelsen n1 som innebär att fördröjning kan ske i både grönytor och dagvattenmagasin.

Länsstyrelsen anser att det också är lämpligt att delar av planområdet även fortsättningsvis är genomsläppligt. Detta regleras lämpligen med en egenskapsbestämmelse om utförande för att reglera markens genomsläpplighet.

Parkeringsplatser (som visas i illustrationen på s. 11 i planbeskrivningen) bör dessutom anläggas med genomsläpplig beläggning.

Kommentar:

Förvaltningens bedömning är att dagvattenhanteringen är tillräckligt reglerad inom planområdet genom egenskapsbestämmelsen n1.

Kulturmiljö

Det finns en särskilt värdefull byggnad norr om planområdet, Fylstakyrkan. I närområdet, som präglas av blandad bebyggelse, finns flera byggnader med visst eller högt kulturmiljövärde. Bebyggelsen i området omges av gröna, fria ytor som ger stadsbilden en karaktär av blandad trädgårdsstad. Detta är karaktärsdrag som är typiska för Kumla.

Enligt 2 kap. 6 § punkt 1 PBL ska hänsyn tas till stadsbild och befintliga kulturvärden vid bl.a. planläggning. I planförslaget saknas egenskapsbestämmelser som reglerar bebyggelsens utformning, utöver högsta nockhöjd. Länsstyrelsen anser att det vore lämpligt att införa utformningsbestämmelser som avser anpassning till omgivande bebyggelses karaktär vad avser tillkommande byggnaders placering, volymer, material och färgsättning samt planbestämmelser som avser att säkerställa att det gröna inslaget även i framtiden bibehålls som en karaktärsskapande egenskap i stadsbilden.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med ett tydligare resonemang kring gestaltning inom planområdet och hur det förhåller sig till omkringliggande bebyggelse.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSFÖRTECKNING

I fastighetsförteckningen saknas Kumla 12:3 som berörd fastighet inom planområdet. Kumla 12:3 blir enligt planförslaget planlagd med allmän plats GATA. Det samma gäller under "markägförhållanden" i planbeskrivningen, där det står att Kumla bostäder äger den berörda



Kumla kommun

SBN 2022/401
Samrådsredogörelse
2023-02-14

marken. Då även Kumla 12:3 är berörd bör det kompletteras att mark som är berörd av planläggning också ägs av Kumla kommun.

Kommentar:

Fastighetsförteckningen kompletteras med fastigheten Kumla 12:3.

PÅVERKAN PÅ GÄLLANDE TOMTINDELNING

På s. 16 framgår att det inom planområdet finns gällande fastighetsindelningsbestämmelser (tomtindelning). Det som bör tydliggöras är vilken akt tomtindelningen har. I detta fall heter tomtindelningen Ejdern 13–23 med akt: 1881K-776. Det kan också klargöras vad som händer med tomtindelningen och vilka konsekvenser det innebär att tomtindelningen upphör för berörda fastigheter. I detta fall upphör tomtindelningen automatiskt inom berört planområde, men fortsätter att gälla utanför planområdet

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med tomtindelningens akt och konsekvenserna för upphörandet av tomtindelningen inom planområdet.

Delar av planen som bör förbättras

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 6 en redovisning av vilken befintlig detaljplan som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplan och fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet." Glöm inte att kontrollera så att gällande plan och fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning om hur befintliga planer påverkas av den nya detaljplanens genomförande.

FASTIGHETSGRÄNS MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERT I ANSLUTNING TILL KVARTERSMARK

planförslaget ligger planområdesgränsen i anslutning mot fastighetsgränsen till Sparven 32 och Sparven 37. I gällande stadsplan är dessa fastigheter planlagda med kvartersmark för bostadsändamål. Fastighetsgränserna är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.



Kumla kommun

SBN 2022/401
Samrådsredogörelse
2023-02-14

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk. När gränsens läge är klarlagd kan därefter eventuellt anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.



Kommentar:

Förvaltningen är medveten om fastighetsgränserna med osäkert läge och de gränser som kan ha missvisande kvalitet. Dessa gränser kommer i nuläget inte att utredas vidare.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?



Kommentar:

Planuppdraget antogs efter Boverkets föreskrifter kommit och följer därmed de senaste föreskrifterna från Boverket inom alla delar av detaljplanen. Innan antagande kommer planbeskrivningen vara uppdaterad att följa de senaste föreskrifterna.

3. E.ON Navirum Energi AB

Navirum Energi AB har ledningar inom berörd fastighet. Byggnader såsom förråd eller liknande får inte placeras ovanpå fjärrvärmeledning.

Vid rivning av hus på fastigheten skall Navirum AB kontaktas för proppning av fjärrvärmeservis i god tid före arbetet skall påbörjas.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

4. Trafikverket

Kommunen gör bedömning att bullernivåerna håller sig inom riktvärdena enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Trafikverket noterar dock att planbeskrivningen anger beräknade bullernivåer från järnvägen mellan 50- 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och en maximal ljudnivå mellan 65-70 dBA. Beräkningarna visar därmed att ekvivalent ljudnivå överskrider riktvärdet 50 dBA vid uteplats. Också beräkningar av vägtrafikbuller längs de kommunala gatorna Kvarngatan och Skolvägen visar på nivåer över riktvärden för uteplats. Om uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden anser Trafikverket att det behöver tydliggöras och säkerställas att riktvärden för uteplats klaras i enlighet med förordningen.

Kommentar:

Plankartan kompletteras med en egenskapsbestämmelse (f1) för att säkerställa att varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats, gemensam eller privat, som klarar riktvärdena.

5. Nerikes Brandkår

Brandvattenförsörjning utökas och anpassas till ny plan. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 600 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 meter.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

6. E.ON Energidistribution AB

Inom och intill området har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar samt kabelskåp, se bifogad karta.

Kablarnas lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår

hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

Om det är aktuellt för rivning av befintliga byggnader är det viktigt att serviskablar och kabelskåp



blir spänningslösa och kopplas ur husen. Kontakta E.ON kundsupport i god tid innan. Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploitören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

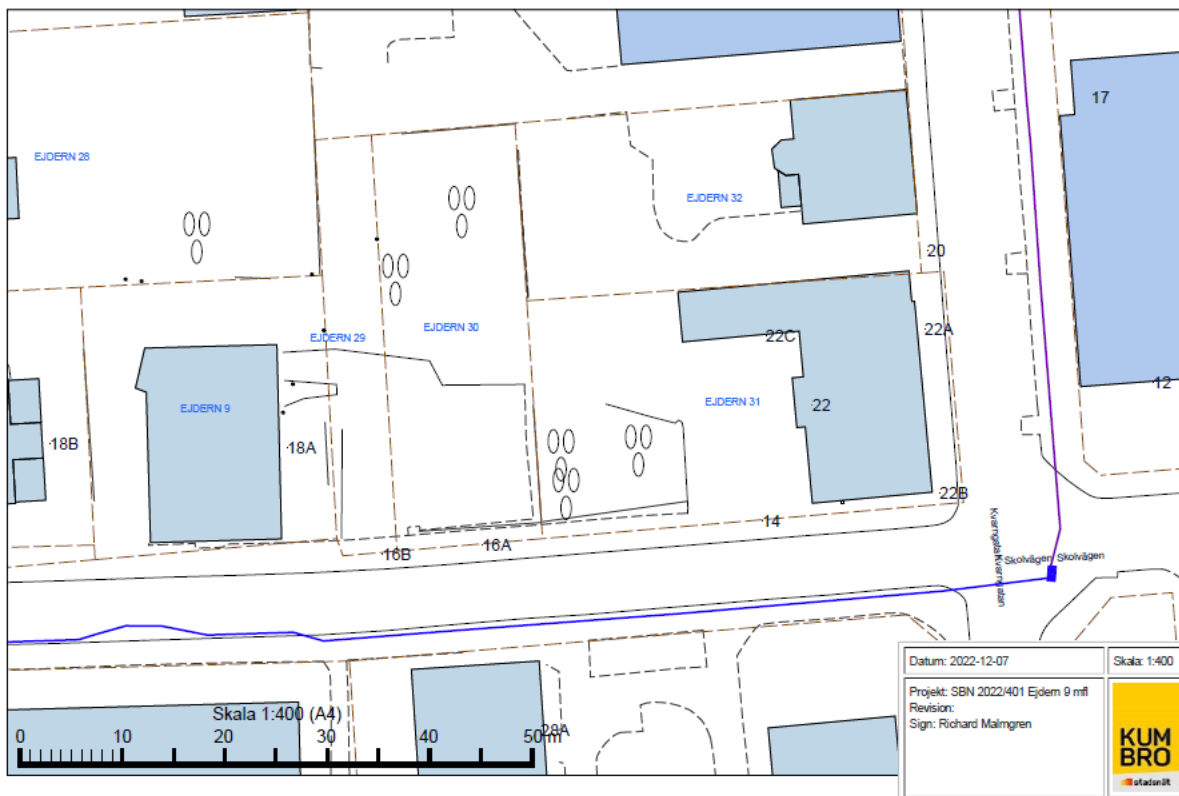
Planbeskrivningen kompletteras med " Vid flytt och/eller ändring av befintliga ledningar ska det bekostas av initiativtagaren" under rubriken "ekonomiska frågor"

7. KumBro Stadsnät AB

Stadsnät har befintliga anläggningar i anslutning till berörda fastigheter, se bifogad karta. Eventuella kostnader för KumBro Stadsnät AB för flytt eller annan åtgärd av anläggningen för att genomföra detaljplanen skall belasta den part som initierar åtgärden.

Ansvar

Om KumBro Stadsnät AB's kablar eller anläggningar skadas vid markarbetet, är den som utför markarbetet (entreprenören) skyldig att ersätta KumBro Stadsnät AB med de kostnader som uppstår i samband med reparation av skadan. I allmänhet är även entreprenörens uppdragsgivare skyldig att ersätta uppkommen skada. Även kostnader som tredje man drabbats av kan bli aktuella.



Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med " Vid flytt och/eller ändring av befintliga ledningar ska det bekostas av initiativtagaren" under rubriken "ekonomiska frågor".



8. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankarta.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med " Vid flytt och/eller ändring av befintliga ledningar ska det bekostas av initiativtagaren" under rubriken "ekonomiska frågor".

9. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution, har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

11. PostNord Sverige AB

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

13. Kultur- och fritidsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 22 november 2022 att detaljplaneförslag för kvarteret Ejdern 9 m.fl. skulle skickas på samråd till berörda. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbyggelse i form av flerbostadshus samt möjliggöra för bostäder enligt lagen om särskilt stöd (LSS). Området är beläget i Centrala Kumla, väster om järnvägen i nära anslutning till Folkets hus. Detaljplanen berör inte kultur- och fritidsnämndens verksamheter och bedöms inte få någon negativ påverkan på natur och miljö. Kultur- och fritidsnämnden har därför inget att anmärka på vad gäller detaljplan för kvarteret Ejdern 9 m.fl.



Kumla kommun

SBN 2022/401
Samrådsredogörelse
2023-02-14

Kommentar:

Noteras.

13. Socialnämnden

Socialnämndens anser att detaljplanen för Kvarteret Ejdern 9 m.fl., Kumla kommun, Örebro län är framtagen enligt de framtida planer som Kumla kommun har för att växa och utvecklas inför framtiden, bland annat genom att möjliggöra byggnation av nytt bostäder enligt LSS.

Kommentar:

Noteras.

Kumla 2023-02-16

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Emma Isaksson

Planarkitekt

Johannes Ludvigsson

Plan- och geodatachef