



Kumla kommun

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Detaljplan för Willéngården 1 (Norrgårdens förskola), Kumlaby, Kumla kommun, Örebro län

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet till nybyggnation av en ny förskola i åtta avdelningar.

Planområdet är beläget i Kumlaby, i södra Kumla. Området gränsar till bostadsområden Willéngatan i norr och öster, i söder gränsar området till en lekplats och i väster till en parkmiljö.

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2022-05-03 att en detaljplan skulle upprättas och 2022-08-30 att samråd skall ske med berörda. 2022-11-01 beslutade samhällsbyggnadsnämndens ordförande att detaljplanen kunde ställas ut för granskning enligt delegationsordningen.

Samråd

Detaljplaneförslaget var utskickat på samråd mellan den 2 september – 23 september 2023. Under samrådstiden har detaljplanen varit tillgänglig i stadshuset och på www.kumla.se.

Inkomna synpunkter har redovisats i en samrådsredogörelse.

Granskning

Detaljplaneförslaget har varit utställd för granskning mellan den 3 november – 21 november 2022. Under granskningstiden har detaljplanen varit tillgänglig i 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 granskningen har 5 yttranden kommit in varav 2 är med synpunkter på planförslaget. Inkomna yttranden redovisas i detta dokument med förvaltningens svar.

Innehållsförteckning

Ställningstagande.....	3
Beslut.....	3
Sammanställning av inkomna yttranden	4
Redogörelse av yttranden och kommentarer	5
1. Länsstyrelsen i Örebro län	5
2. Lantmäteriet.....	5
3. E.ON Energidistribution AB.....	6
4. Nerikes Brandkår.....	6
5. Kultur- och fritidsnämnden.....	6

Ställningstagande

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

- Dagvatten PM har kompletterats med höjdsättning av förskolegården och en översvämnings- och skyfallskontroll inom planområdet efter exploatering.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare beskrivning av dagvattenhantering och skyfallskartering som föreslås i dagvattenutredningen.
- Det har införts en ny planbestämmelse om färdig golvhöjd för huvudbyggnad inom planområdet.
- Plankartan förses med en del pilar som illustrerar rinnvägar mot krossdiken och lågpunkten i förskolegården.
- Bestämmelsen om utnyttjandegraden e30 har ersatts med korsmark.

Beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget och anta detaljplanen i samhällsbyggnadsnämnden.

Sammanställning av inkomna yttranden

Följande sammanställning redovisar inkomna yttranden.

Myndigheter, organisationer och bolag

	Synpunkter	Inga synpunkter	Inkommit
1. Länsstyrelsen i Örebro län	x		2022-11-22
2. Lantmäteriet		x	2022-11-08
3. E.ON Energidistribution AB		x	2022-11-15
4. Nerikes Brandkår		x	2022-11-03

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

	Synpunkter	Inga synpunkter	Inkommit
5. Kultur- och Fritidsnämnden	x		2022-12-07

Redogörelse av yttranden och kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden och synpunkter samt förvaltningens kommentarer.

1. Länsstyrelsen i Örebro län

Detaljplan för Willéngården 1 (Norrgårdens förskola), Kumla, Kumla kommun

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL). 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 risk för översvämning 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

Dagvattenhantering och översvämning

Länsstyrelsen anser att den dagvattenhantering som föreslås i dagvattenutredningen på ett tydligare sätt behöver beskrivas i planbeskrivningen och säkerställas med planbestämmelser på plankartan. Det är bra att planbestämmelse om dagvattendike finns på plankartan, men även fördröjningsvolymen bör finnas med. I dagvattenutredningen anges även att höjdsättningen av området har stor betydelse för en fungerande dagvattenhantering och för att kunna hantera översvämningsriskerna både inom och utanför planområdet.

Länsstyrelsen instämmer i dagvattenutredningens slutsats att skyfallsberäkningar och detaljerad analys behöver göras för att få en samlad konsekvensbedömning av var stående vatten kan ansamlas vid ett skyfall. Här kommer även planområdets höjdsättning in som ett betydande underlag. Länsstyrelsens utgångspunkt är dock att denna skyfallsanalys utgör en central del i planens lämplighetsbedömning och att den därmed behöver göras inom planprocessen. Det kan i nuläget bli uppåt 1,5 m vattendjup intill delar av nuvarande förskolebyggnad och även betydande vattendjup på andra delar av planområdet vid ett 100- årsregn. Planbeskrivningen ger ingen tydlig beskrivning av hur man avser att säkerställa att marken trots detta är lämplig för en förskola, som utgör en samhällsviktig verksamhet. Planerad byggnation riskerar även att förvärra situationen, särskilt under byggtiden, eftersom ett lågpunktsområde kommer att bebyggas. Länsstyrelsen vill även påpeka att de skyfallskartor som tagits fram inom dagvattenutredningen använder en enklare metodik än kommunens skyfallskartering från 2019.

Dagvattenutredningen anger att det behövs en översvämningsyta inom ett lågpunktsområde alldeles utanför planområdet för det vatten som bräddar från dagvattendiket vid kraftigare regn. Detta för att inte riskera ytterligare översvämnningar i området. Planbeskrivningen tar inte alls upp denna betydande del av föreslagen dagvattenhantering, vilket den behöver göra på ett tydligt sätt. Länsstyrelsen anser att aktuellt område även bör lyftas in i denna detaljplan för att säkerställa att det även på lång sikt bibehåller sin funktion som översvämningsyta.

Kommentar:

Dagvatten PM har kompletterats med höjdsättning av förskolegården och en översvämnings- och skyfallskontroll inom planområdet efter exploatering. En tydligare beskrivning av föreslagen dagvattenhantering och skyfallshantering har lagts till i planbeskrivningen.

2. Lantmäteriet

Lantmäteriet har tagit del av planförslagets granskningshandlingar och har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Yttrandet noters.

3. E.ON Energidistribution AB

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar och har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

4. Nerikes Brandkår

Yttrande avseende detaljplan SBN 2022/244

Redovisande handlingar:

- Planbeskrivning, granskningshandling.
- Plankarta med planbestämmelser, granskningshandling.
- Samrådsredogörelse 2022-10-24.

Efter att ha tagit del av ovanstående handlingar har Nerikes Brandkår inget att erinra till planförslaget i granskningssskedet.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

5. Kultur- och fritidsnämnden

Förslaget som presenteras i dagvattenutredningen bygger på ett krossdike längs fastighetsgräns som vid skyfall fungerar som ytlig avrinning mot Kumlabyfältet och över gång- och cykelvägen mot parkmark som tillåts översvämmas. Kultur- och fritidsnämnden har också identifierat denna parkytas potential för att ta emot vatten, men nämnden är inte säkra på att föreslagen lösning hade sett likadan ut om frågan utretts ur ett större perspektiv där även omkringliggande bebyggelse och kommunal infrastruktur tagits med i bedömningen.

I planbeskrivningen står det tydligt att befintliga träd är viktiga och att de ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Den illustration som nu finns att bedöma redovisar dock att i princip all befintlig vegetation kommer att försvinna till följd av husets placering och markens utformning. Detta är beklagligt eftersom kompensationsåtgärder tar lång tid innan de ger samma värden som befintlig grönstruktur. Beskrivningen av konsekvenserna för de gröna värdena i detaljplanen blir på så sätt vilseledande när texten och utvecklingen inte överensstämmer med varandra.

När det kommer till möjligheterna att skapa en kvalitativ förskolegård lyfte nämnden i sitt samrådsyttrande vikten av friytans storlek. Den planerade gården har den yta som krävs för att det ska vara möjligt att få rum med lite vildare grönska. Enligt förslaget måste dock grönska flyttas från den nedre delen mot Kumlabyfältet till den östra delen av fastigheten. Här kommer behovet av överblick och god sikt för gång- och cykelvägen begränsa möjligheten till högre vegetation på delar av ytan samtidigt som det finns svårigheter med att etablera vegetation där det tidigare funnits en byggnad.

Sist noterar nämnden att man valt att inte ta hänsyn till önskemålet om en begränsning av byggrätten. Kultur- och fritidsnämnden anser fortfarande att ett 30 meters byggnadsfritt utrymme mot parken skulle vara bäst utifrån landskapsbilden och parkens perspektiv. Om det prioriteras ner anser nämnden att den byggnadsfria zonen mot Kumlabyfältet ska utvidgas så mycket det går.

Kommentar:

Befintlig växtlighet och träden inom planområdet är viktiga för verksamheten, det anges också i planbeskrivningen att befintliga träd ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. I och med att befintlig förskolebyggnad är kvar under tiden som byggnationen av den nya förskolan pågår gör det

svårt för att bevara en del träd i de västra delar av förskolegården. Den förlusten ska kompenseras, med hänsyn till att ny växtlighet tar tid att växa i sig uppmanar förvaltningen att exploatören ska planera kompensationsåtgärder med kommunens parkenhet.

2023-01-20
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Mustafa Akrami
Planarkitekt

Johannes Ludvigsson
Planchef