



Kumla kommun

**LAGA KRAFT**

## Komplettering till planbeskrivning

# Ändring av detaljplan för fastigheten Sparven 40 Kumla, Kumla kommun, Örebro län



*Planområdets läge*

Diarienummer	SBN 2025/149
Påbörjad	2025-04-23
Laga kraft	2025-09-18
Genomförandetid	60 månader

Samråd	2025-06-12 – 2025-07-03
Antagen av SBN	2025-08-26
<b>Laga kraft</b>	<b>2025-09-18</b>

Begränsat standardförfarande  
Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>VAD ÄR EN DETALJPLAN?</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANBESKRIVNING</b>	<b>4</b>
2.1	PLANENS SYFTE & HUVUDDRAG	4
2.2	PLANDATA	4
<b>3</b>	<b>PLANERINGSUNDERLAG</b>	<b>5</b>
3.1	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
<b>4</b>	<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b>	<b>7</b>
4.1	NATURMILJÖ	7
4.2	ÖVRIGA INTRESSEN	7
4.3	KULTURMILJÖ	7
4.4	BEBYGGELSEOMRÅDEN	7
4.5	GATOR OCH TRAFIK	7
4.6	TEKNISK FÖRSÖRJNING	8
<b>5</b>	<b>PLANFÖRSLAG &amp; MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR</b>	<b>9</b>
5.1	PLANFÖRSLAG	9
5.2	MOTIV TILL REGLERINGAR	10
<b>6</b>	<b>DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE</b>	<b>11</b>
6.1	ORGANISATORISKA FRÅGOR	11
6.2	FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	11
6.3	EKONOMISKA FRÅGOR	12
6.4	TEKNISKA FRÅGOR	12
6.5	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	12

# 1 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](http://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.

## BEGRÄNSAT STANDARDFÖRFARANDE

Den här detaljplanen upprättas enligt ett begränsat 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. Eftersom planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse och samtliga i samrådsgruppen har godkänt förslaget under samrådet är det inte nödvändigt att genomföra en granskning utan ändringen av detaljplan kan antas direkt efter samrådet. I antagandeskedet antas ändringen av detaljplan av samhällsbyggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.

## HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Gällande detaljplan
- Fastighetsförteckning

För övrigt planeringsunderlag till detaljplanen hänvisas till Kumla kommuns hemsida [www.kumla.se/detaljplaner](http://www.kumla.se/detaljplaner).

## 2 PLANBESKRIVNING

*Planbeskrivningen anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet för att detaljplanen ska kunna förstås och genomföras. En planbeskrivning är en obligatorisk handling som ska finnas tillsammans med plankartan med tillhörande bestämmelser. Planbeskrivningen ska öka läsbarheten och förståelsen av detaljplanens bestämmelser för alla som ska genomföra planen.*

### 2.1 PLANENS SYFTE & HUVUDDRAG

Denna ändring av detaljplan syftar till att ändra byggrätten inom fastigheten Sparven 40, möjliggöra för befintlig bebyggelse, möjliggöra för viss utökning samt skydda kulturmiljövärden.

#### 2.1.1 BAKGRUND

I planbeskrivningen för den gällande detaljplanen (18-KUM-2328) står det att den senare etappen först kan bli aktuell när berörda fastigheter kan förvärfvas. Förvärv av fastigheten Sparven 38 och 40 gjordes aldrig och därför kunde inte den sista etappen genomföras.

Senare skede har detta försvårat för den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Sparven 40 och därför har fastighetsägaren ansökt om en planändring som kommunen har bedömt som lämplig.

### 2.2 PLANDATA

#### 2.2.1 LÄGE

Området är beläget i västra delen av centrala Kumla och begränsas i norr och i öster av fastigheten Sparven 37, i söder av Stenevägen och i väster av Villagatan.

#### 2.2.2 AREAL

Planområdet har en areal på ca 4 600 m<sup>2</sup>.

#### 2.2.3 MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Sparven 40 är i privat ägo. Kumla kommun äger fastigheten Sparven 39, fastigheten Sparven 38 är i privat ägo och fastigheten Sparven 37 äger Kumla Bostäder AB. Resterande intilliggande bostadsfastigheter är i enskild ägo.

## 3 PLANERINGSUNDERLAG

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

### 3.1 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### 3.1.1 KOMMUNALA BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 23 april 2025 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ändring av detaljplan för fastigheten Sparven 40.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 10 juni 2025 att godkänna planförslaget för samråd.

#### 3.1.2 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

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 inte förväntas 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.

Detaljplanen innebär inte någon betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, behöver därför inte göras.

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens ställningstagande och utifrån nu kända förhållanden delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan (se samrådsyttrandet).

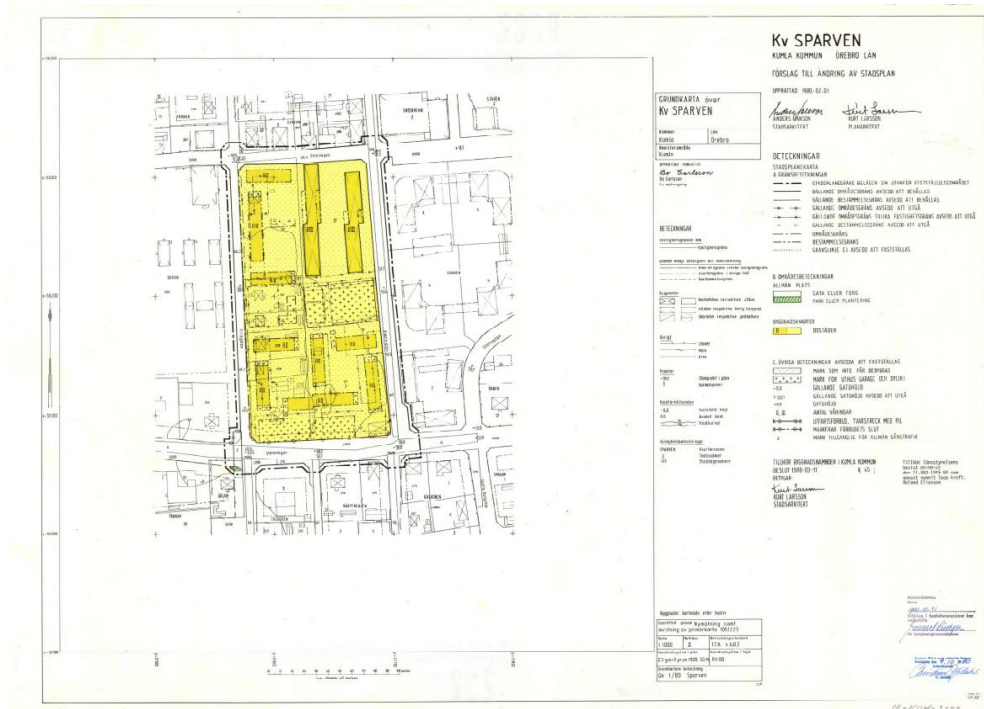
#### *Särskilt beslut*

Beslut om betydande miljöpåverkan togs den 2025-07-04 av planchefen enligt delegationsordningen (G.1.4).

#### 3.1.3 DETALJPLAN

Den gällande detaljplanen som ändringen berör är "Stadsplan för Kv Sparven (18-KUM-2328)", beslutad den 22 augusti 1980.

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.



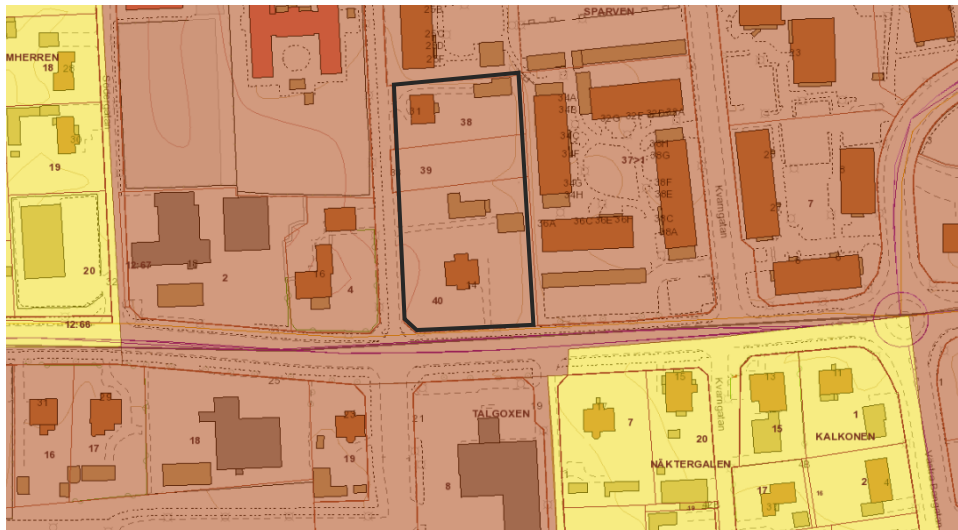
Figur 1. Plankarta från gällande detaljplan Stadsplan för Kv Sparven (18-KUM-2328).

### 3.1.4 BESLUT OM PLANUPPDRAG

Beslut om planuppdrag togs den 23 april 2025 av Samhällsbyggnadsnämndens ordförande enligt delegationsordningen (G.1.1).

### 3.1.5 ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan Kumla kommun 2040, antagen den 19 oktober 2020 av kommunfullmäktige, redovisar planområdet som stadsbygd blandstad.



Figur 2. Utpekade markanvändningar i översiktsplanen. Brun markering är "Stadsbygd blandstad" och gul markering är "Stadsbygd bostäder". Planområdet markerat med svart linje.

### 3.1.6 BEVARANDEPROGRAMMET

I Kumla kommuns Bevarandeprogram, antaget i KF 1990-06-18, beskrivs huvudbyggnaden att vara i stort sett välbevarad sekelskifteskaraktär med tidstypisk lövsågeridekor.

## 4 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

*Nedan beskrivs planområdets förutsättningar i dagsläget och vilka förändringar som planförslaget föreslår.*

### 4.1 NATURMILJÖ

#### 4.1.1 VEGETATION

Fastighetens utformning är tidstypisk med en villa på en stor tomt och påtagliga gröna inslag. Trädgårdsytan är väldigt grön och innefattar flera uppvuxna fruktträd och bärbuskar som vittnar om områdets historia som trädgårdsstad. Kvarteret har ändrats till stor del där fastigheten Sparven 40 och några till bär historien från kvarterets tidigare utformning. Trädgårdarna ska värnas både med hänsyn till upplevelsemässiga och biologiska värden.

### 4.2 ÖVRIGA INTRESSEN

#### 4.2.1 RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

### 4.3 KULTURMILJÖ

#### 4.3.1 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.

### 4.4 BEBYGGELSEOMRÅDEN

#### 4.4.1 BOSTÄDER

Omgivande bebyggelse består framför allt om bostadsbebyggelse i 2–3 våningar där fastigheten Sparven 40 är en av de två småhus som är kvar i området. Inom gällande detaljplan möjliggörs en förtätning för den kvarvarande småhusbebyggelsen.

#### *Förändringar*

Möjligheten till att förtäta bebyggelsen inom sydvästra delen av kvarteret Sparven försvinner med ändringen och den småhusbebyggelsen med tillhörande komplementbyggnader möjliggörs. Även viss utökning av byggrätten möjliggörs med ändringen av detaljplan.

#### 4.4.2 BYGGNADSKULTUR & GESTALTNING

Området är ett gammalt småhusområde från sent 1800- och tidigt 1900-tal med inslag av andra verksamheter och senare tillkomna flerbostadshus. De villorna i området har mycket grönska, tidstypisk bebyggelse och Stenevägen är utpekad som en värdefull miljö i Kumlas kulturmiljöprogram. Huvudbyggnaden är ett trähus i två våningar som är uppfört 1901, har en fasad i vitmålad spontpanel, tegeltäckt sadeltak samt utbyggt trapphus på södra långsidan.

### 4.5 GATOR OCH TRAFIK

#### 4.5.1 PARKERING, VARUMOTTAGNING & UTFARTER

Planområdet nås från det västra området via Villagatan. Vid fastighetens södra gräns finns det ett utfartsförbud.

### Förändringar

Inga förändringar.

#### 4.5.2 ÅTKOMLIGHET FÖR RÄDDNINGSSINSATSER

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. Räddningsväg utformas i enlighet med Boverkets byggregler, BBR 5:721.

## **4.6 TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### 4.6.1 VATTEN & AVLOPP

Vatten och avlopp är kopplat till kommunens befintliga ledningsnät.

### 4.6.2 DAGVATTEN

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

### 4.6.3 EL, TELE, BREDBAND, M.M.

Området är anslutet till befintliga el- och telekabelstråk.

Inom närområdet har E.ON markförlagd lågspänningskabel. Kablarnas läge måste säkerställas innan eventuella markarbeten påbörjas.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank 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.

### 4.6.4 AVFALL

Avfallshantering ska ske enligt kommunens *Avfallsplan och Renhållningsordning*.

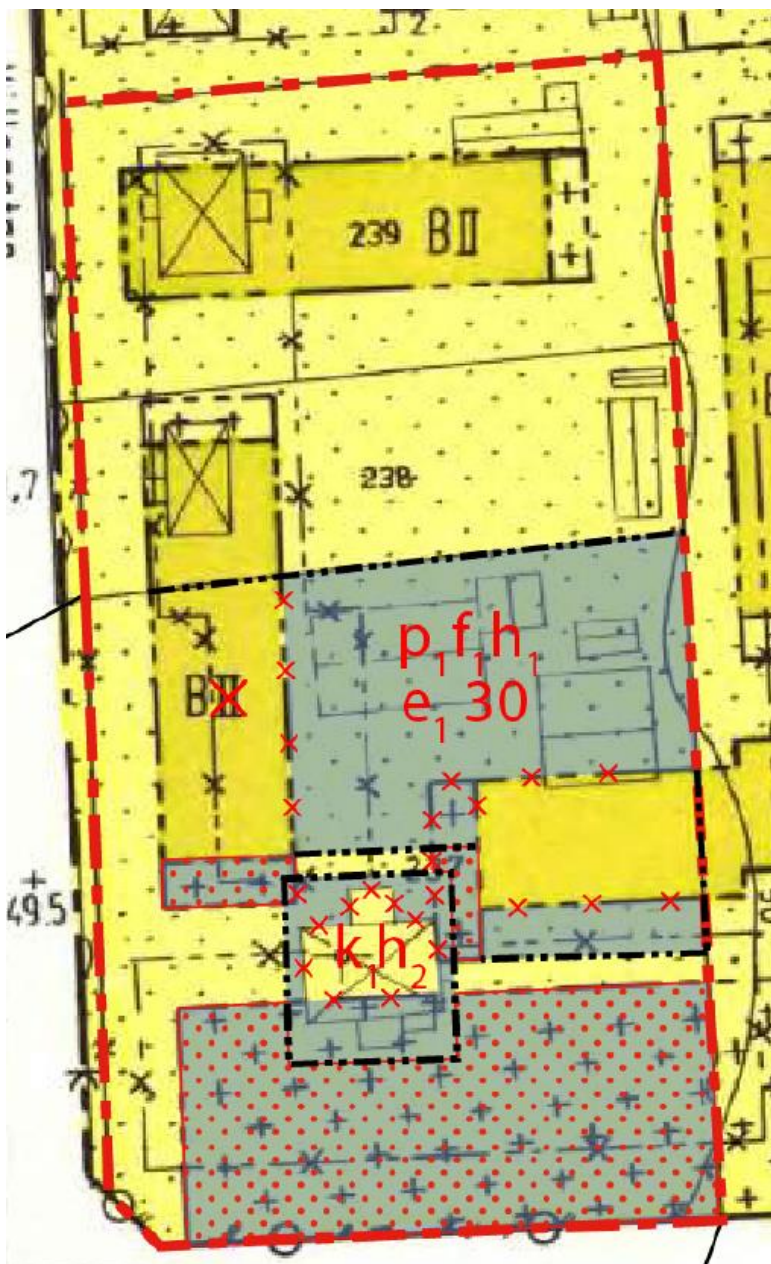
Avfall tas om hand inom fastigheten.

## 5 PLANFÖRSLAG & MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

### 5.1 PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att bestämmelser om omfattning, utformning, varsamhet och begränsning av markens utnyttjande ändras i gällande detaljplan 18-KUM-2328. Bestämmelserna syftar till att bekräfta befintlig bebyggelse, möjliggöra för viss utökning av byggrätten samt säkerställa att viktiga kulturmiljö- och grönvärden bevaras inom fastigheten.

Korsmarken närmst Stenevägen ändras till stora delar till prickmark, byggrätten för den befintliga huvudbyggnaden bekräftas i sin befintliga utformning och en varsamhetsbestämmelse tillkommer för huvudbyggnaden. I den norra och östra delen ändras begränsningsområdena och egenskapsbestämmelser om omfattning, utformning och placering läggs till.



Figur 3. Utdrag ur plankarta med ändringar.

## 5.2 MOTIV TILL REGLERINGAR

Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

- ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

**B – Bostäder:** Fortsatt samma användning som i gällande detaljplan.

- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

**Marken får inte förses med byggnad:** Prickmarken i södra delen krävs för att hindra att bebyggelse ska hamna för nära Stenevägen och bevara byggnationens karaktär där huvudbyggnaden är solitär på fastighetens sydvästra del.

**h<sub>1</sub> – Högsta nockhöjd är 4,0 meter:** Bestämmelsen grundar sig i vad som anses vara en lämplig högsta nockhöjd för komplementbyggnader inom området för bostäderna i förhållande till platsen och dess omgivning.

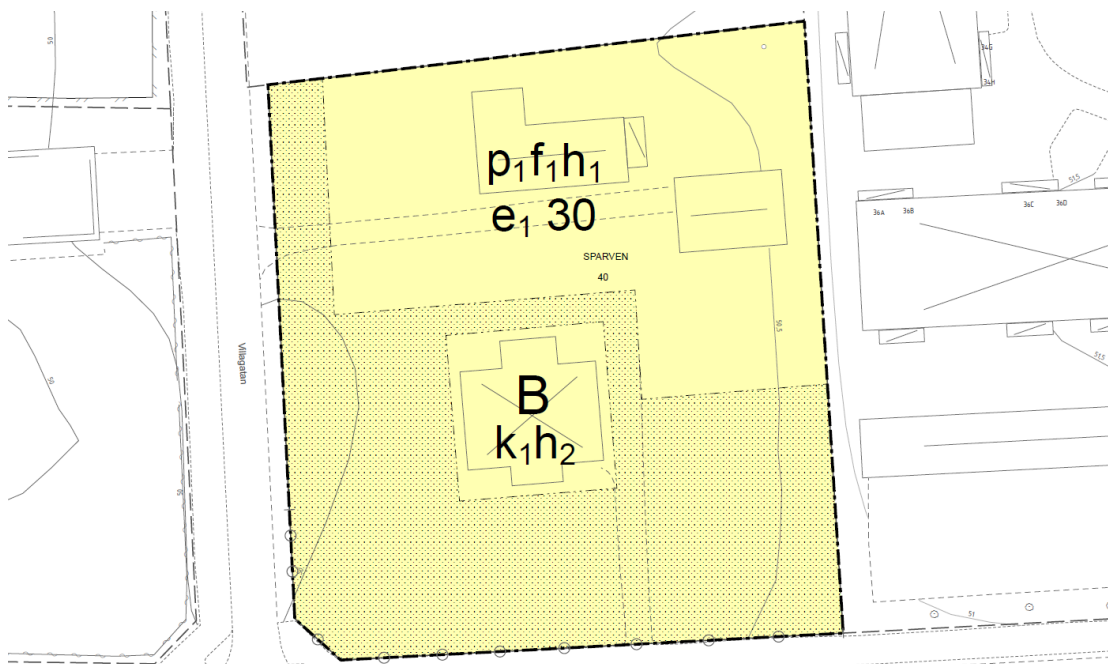
**h<sub>2</sub> – Högsta nockhöjd är 9,0 meter:** Bestämmelsen grundar sig i vad som anses vara en lämplig högsta nockhöjd inom området i förhållande till platsen och dess omgivning.

**p<sub>1</sub> – Byggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns:** Bestämmelsen grundar sig i vad som anses lämpligt avstånd för komplementbyggnader till fastighetsgränsen.

**f<sub>1</sub> – Endast komplementbyggnader:** Bestämmelsen motiveras av vad som bedöms som lämplig bebyggelse inom fastigheten.

**e<sub>1</sub> 30 – Största byggnadsarea är angivet i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet:** Bestämmelsen grundar sig i den andel bebyggelse som är lämplig av egenskapsområdet där det är möjligt att bebygga med komplementbyggnader.

**k<sub>1</sub> – Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär vad gäller volym, material och färgsättning:** Utifrån fastighetens kulturmiljövärde har en varsamhetsbestämmelse lagts till för att skydda huvudbyggnadens karaktär gällande volym, material och färgsättning.



Figur 4. Planillustration som visar resultatet av ändringen.

## 6 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.

### 6.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### 6.1.1 TIDPLAN

Tidplanen är preliminär.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet	April 2025
Samhällsbyggnadsnämndens samrådsbeslut	Juni 2025
<i>Samråd</i>	<i>Juni-juli 2025</i>
Samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen	Augusti 2025
Detaljplanen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	September 2025

#### 6.1.2 HUVUDMANNASKAP & ANSVARFÖRDELNING

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.

### 6.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### 6.2.1 FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Gällande fastighetsindelning inom kvarteret Sparven är fastighetsindelningsbestämmelsen, tidigare tomtindelningen, 1881K-670 som gäller för fastigheterna Sparven 38, 39 och 40.

#### Förändringar

Gällande fastighetsindelningsbestämmelse 1880K-670 upphör att gälla för fastigheterna Sparven 38, 39 och 40, vilket regleras genom en administrativ bestämmelse i plankartan.

Planområdet inkluderar hela fastighetsindelningsbestämmelsen 1881K-670.



Figur 5. Fastighetsindelningsbestämmelse 1880K-670 markerat med blått. Planområdet markerat med svart.

### 6.2.2 FASTIGHETSKONSEKVENSER

Denna ändring av detaljplan bedöms inte medföra behov av fastighetsrättsliga åtgärder.

## 6.3 EKONOMISKA FRÅGOR

### 6.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan.

### 6.3.2 PLANAVGIFT

Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och fastighetsägaren enligt gällande taxa.

## 6.4 TEKNISKA FRÅGOR

### 6.4.1 TEKNISKA ANSLUTNINGAR

Bebyggelsen inom planområdet är ansluten till kommunalt vatten och avlopp och området är anslutet till befintliga el- och telekabelstråk.

Eventuella kostnader vid flytt eller ändringar av befintliga ledningar bekostas av exploitören.

### 6.4.2 MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Planområdet ingår inom markavvattningsföretag båtnadsområdet Kumla station som bildades vid förrättningar enligt Dikningslagen (1879) eller äldre lagstiftning. Vattenlagen (1918:523), Vattenlagen (1983:291) och Miljöbalken (1998:808). Ändringen av detaljplan påverkar inte markavvattningsföretaget.

## 6.5 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### 6.5.1 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader och börjar gälla från laga kraftdatum.

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.



# Kumla kommun

## Samhällsbyggnadsförvaltningen

POSTADRESS Kumla kommun, Stadshuset, 692 80 Kumla

BESÖKSADRESS Stadshuset, Torget 1 TFN 019-58 80 00

E-POST [servicecenter@kumla.se](mailto:servicecenter@kumla.se)

WEBBPLATS [www.kumla.se](http://www.kumla.se)