



Kumla kommun

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för

Kvarteret Orren

Kumla, Kumla kommun, Örebro län

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus inom kvarteret Orren samt möjliggöra för handel i norra delen av planområdet.

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 11 mars 2021 att ge planenheten i uppdrag att upprätta en detaljplan för Orren 1,2,3 och 4. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 17 november 2021 att godkänna planförslaget för samråd.

Samråd

Detaljplaneförslaget var utskickat på samråd mellan den 26 november och 17 december 2021.

Granskning

Den 19 maj 2022 beslutade samhällsbyggnadsnämnden om utställning av förslaget och att det ska skickas på remiss till berörda.

Detaljplaneförslaget var utställt för granskning mellan 21 april – 13 maj 2022. Under samma tid var planen också uppsatt på biblioteket och stadshuset och tillgänglig 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 granskningstiden har 5 skrivelser inkommit, varav 3 med synpunkter på detaljplaneförslaget. Dessa har sammanfattats och kommenteras med ställningstagande inför fortsatt planprocess.

Ställningstagande

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

- Plankartan har genomgått små justeringar, sekundära egenskapsgräns har tagits bort och aktualitetsdatum för fastighetsredovisning har lagts till. Dessutom ett nytt område har planlagts för dagvattendamm [E2] inom kvartersmark.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en kortfattad redovisning av en bullerutredning som gjordes för kvarteret Gladan år 2021.
- Ett stycke om markförsäljning har tillförts i planbeskrivningen.

Beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att anta detaljplanen för kvarteret Orren.

Inkomna yttranden och synpunkter

Följande sammanställning redovisar inkomna yttranden och synpunkter samt förvaltningens kommentarer.

Myndigheter, organisationer och bolag

	Synpunkter	Inga synpunkter	Inkommit
1. Länsstyrelsen i Örebro län	X		2022-05-16
2. Lantmäteriet	X		2022-05-03
3. Nerikes Brandkår		X	2022-04-21
5. E.ON Energiinfrastruktur AB	X		2022-04-21

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

	Synpunkter	Inga synpunkter	Inkommit
9. Kultur- och Fritidsförvaltningen	X		2022-05-06

1. Länsstyrelsen i Örebro Län

Detaljplan för Kvarteret Orren, 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 människors hälsa och 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.

Trafikbuller

Planhandlingarna har kompletterats kring trafikbullersituationen i planområdet och planbestämmelser har lagts till på plankartan. Länsstyrelsen anser dock fortfarande att kommunen inte har visat att riktvärden enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader går att uppnå i planområdet. Det saknas särskilt en redovisning kring möjligheten att uppnå skyddade sidor för den planerade bebyggelsen, med hänsyn till trafiken på omgivande gator.

I planbeskrivningen redovisas prognosticerade trafikflöden för omgivande gator, men det saknas en redovisning av beräknade prognosticerade ljudnivåer, vilket behöver kompletteras för att kunna ta reda på om riktvärden enligt förordning (2015:216) går att uppnå i planområdet. Till planhandlingarna finns en bullerberäkning av ljudnivåer från trafiken på Kvarngatan, men där används inte det prognosticerade trafikflödet som anges i planbeskrivningen, vilket är en brist.

Länsstyrelsen anser att det i planhandlingarna behöver redovisas hur en framtida bullersituation beräknas se ut vid samtliga fasader för den planerade bebyggelsen. Då det kan konstateras att det är höga ljudnivåer vid vissa delar av planområdet behöver det framför allt göras beräkningar på om skyddade sidor går att uppnå i planområdet, dvs. där trafikbuller uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00, utifrån minst prognosår 2040 för både väg och järnväg.

Västra Drottninggatan är den mest trafikerade gatan vid planområdet. Utifrån den kortfattade redovisningen av den bullerutredning som gjordes för kvarteret Gladan år 2015 framgår att riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid fasader mot Västra Drottninggatan och Fabriksgatan. Länsstyrelsen ställer sig därför bland annat frågande till om skyddad sida går att uppnå vid fasad mot Kvarngatan, med hänsyn till trafiken på Västra Drottninggatan, eller om skyddad sida går att uppnå vid samtliga fasader på innergården.

Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen f4 behöver omformuleras så att det tydligt framgår att 70 dBA maximal ljudnivå inte ska överskridas vid minst en uteplats som anordnas i anslutning till byggnad (ej bör). Om ljudnivån om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Länsstyrelsen ser gärna en fortsatt dialog kring frågan om trafikbuller innan detaljplanen antas.

Kommentar:

Peab Sverige AB har varit i kontakt med Soundcon AB då de behövde en uppdaterad trafikbullerutredning för Kv. Gladan och Rapphönan. Utredningen beställdes med hänsyn till de ombyggnationen i kvarteret, ombyggnationen innebär också nya trafikbullervärden än vad den tidigare utredningen redovisade (2015) i området. Enligt den nya trafikbullerutredningen som genomfördes 2021 råder nya ljudnivåer inom området. Planbeskrivningen har kompletterats med de värdena som redovisas i utredningen.

Bestämmelsen f4 på plankartan är omformulerad.

Dagvattenhantering och översvämningssynpunkt

I samrådsskedet ansåg Länsstyrelsen att planerad dagvattenhantering inte är tillräcklig ur översvämningssynpunkt och att det behöver tas fram en dagvattenutredning. Länsstyrelsen anser fortfarande att den dagvattenhantering som är beskriven i detaljplanen inte är tillräcklig för att säkerställa planens lämplighet utifrån översvämningssynpunkt. En dagvattenutredning behöver därför tas fram inom planprocessen och dess resultat behöver tas med i planbeskrivningen och säkerställas med planbestämmelser på plankartan.

Planbestämmelserna i planförslaget medger att upp till ca 85 % av planområdet kan hårdgöras, vilket innebär att översvämningssituationen riskerar att bli avsevärt mycket värre än vad skyfallskarteringen visar. Planbestämmelserna anger att dagvattenhanteringen ska ske genom infiltration i grönytor och fördröjning i dagvattenmagasin. Den återstående grönytan, som delvis består av lerjordar, kommer dock att ha liten infiltrationskapacitet i relation till planområdets ökade dagvattenbildning. Länsstyrelsen anser att en dagvattenutredning behöver tas fram för att beräkna den fördröjningsvolym som krävs för att kunna dimensionera dagvattenmagasinen och säkerställa en dagvattenhantering som fungerar i enlighet med kraven i PBL och kommunens riktlinjer för dagvattenhantering.

Enligt PBL Kunskapsbanken bör det inte längre regleras hur stor yta som får hårdgöras. Bestämmelsen bör istället ersättas med en reglering av markens genomsläpplighet, förslagsvis: b3 - Minst ... % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Länsstyrelsen ser gärna en fortsatt dialog kring frågorna om dagvatten och översvämningssynpunkt innan detaljplanen antas.

Kommentar:

En dagvattenutredning har tagits fram och innehållet är redovisat i planbeskrivningen. Bestämmelsen om hur stor yta som får hårdgöras har omformulerats i plankartan.

Planbestämmelser

Det bör på plankartan införas en planbestämmelse som reglerar högsta höjd på användningsområdet för E1, Transformatorstation.

Länsstyrelsen anser att korsmarken bör kompletteras med en planbestämmelse som reglerar största utnyttjandegrad för att begränsa bebyggelsens omfattning.

Kommentar:

Plankartan har kompletterats med en bestämmelse som reglerar högsta höjd på användningsområdet för E1, Transformatorstationen.

Plankartan

Gränslinjen sekundär egenskapsgräns saknas i redovisningen över vilka gränslinjer som används. Om sekundär egenskapsgräns används är det, enligt PBL Kunskapsbanken, viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.

Kommentar:

Synpunkt noterad.

2. Lantmäteriet

Detaljplan för kvarteret Orren

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-04-19) har följande noterats:
För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

PLANKARTAN

Gränslinjen sekundär egenskapsgräns saknas i redovisningen över vilka gränslinjer som används.

VILKA BESTÄMMELSER AVGRÄNSAS AV SEKUNDÄRA EGENSKAPSGRÄNSER?

Kommunen bör se över om det verkligen finns behov av att använda sekundär egenskapsgräns i den aktuella planen.

Om kommunen tänker gå vidare med planförslaget i dess nuvarande utformning och använda sekundära egenskapsgränser så måste det preciseras vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen i sitt nuvarande skick inte är tillräckligt tydlig i sin reglering.

Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: *"Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den gemenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskaps-gränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."*

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (tex-ten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Kommentar:

Plankartan justeras utifrån Lantmäteriets synpunkt, den sekundära egenskapsgränsen tas bort.

MARKFÖRSÄLJNING OCH EXPLOATERINGSAVTAL

Lantmäteriet vidhåller den synpunkt som framfördes vid samrådet gällande mark-försäljning och exploateringsavtal. Planbeskrivningen uppfyller i nuläget inte de krav på redovisning som ställs i PBL. Lantmäteriet kan konstatera att fastigheterna Orren 1–5 idag ägs av Kumla kom-mun. Av planbeskrivningen framgår att ett exploateringsavtal ska tecknas som reglerar det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar.

Eftersom exploateringsavtal endast kan tecknas för mark som kommunen inte äger och eftersom exploateringsavtal bör tecknas innan detaljplanen antas, antar Lantmäteriet att Orren 1-5 kommer att säljas till exploitören innan detaljplanen antas. Alternativt så ska inget exploateringsavtal skrivas. Det måste tydliggöras hur detta ska gå till och vilka avtal som ska upprättas.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploitörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)

- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna. Om exploateringsavtalet gäller åtgärder på gator så kan en konsekvens exempelvis vara att övriga fastighetsägare kan förvänta sig att slippa betala sådana kostnader som annars skulle ha kunna påförts dem genom en gatukostnadsutredning. Det kan också vara så att den kommunala budgeten påverkas om exploatören går i konkurs eller det skulle uppstå en tvist om avtalets innehåll.

Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med ett stycke om markförsäljning. För kvartersmarken inom planområdet avser kommunen att genomföra markförsäljningsavtal. Tanken är att all kvartersmark säljs till en aktör. Kommunens gällande riktlinjer för markanvisning ska följas.

GRUNDKARTA

Grundkartan skulle kunna kompletteras med angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan.

Kommentar:

Detta justeras till antagande.

Delar av planen som bör förbättras

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden brukar vanligtvis anges i år. Såsom bestämmelsen nu är utformad är den inte en fullständig mening.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar .

Kommentar:

Synpunkt noterad.

3. Nerikes Brandkår

Nerikes Brandkår har inget att erinra till redovisat planförslag.

Kommentar:

Synpunkt noterad.

4. E.ON Energiinfrastruktur AB

E.ON Energiinfrastruktur AB (Fjärrvärme) har tagit del av ovanstående detaljplan och vill lämna följande yttrande:

Tre av fastigheterna inom planområdesgränsen är anslutna till fjärrvärmenätet. Avtal för dessa behöver sägas upp och ledning kopplas bort innan rivning kan ske. Efter att avtal har sagts upp har E.ON 3 månader på sig att koppla bort ledningen alt. enligt överenskommelse.

Kommentar:
Synpunkt noterad.

5. Kultur- och Fritidsförvaltningen

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden har skickat ut förslag till detaljplan för Kvarteret Orren till bland annat Kultur- och fritidsnämnden för granskning under perioden 21 april till 13 maj 2022. Syftet med detaljplanen är att upprätta ny bostadsbebyggelse inom Kvarteret Orren samt möjliggöra för handel inom norra planområdet. Kultur- och fritidsnämnden har tidigare yttrat sig om planen under samrådet. Granskningshandlingarna har uppdaterats rörande områdets naturvärden, men vi lämnar här ytterligare förtydliganden. När det kommer till dagvatten har planen uppdaterats och vi har inget mer att tillägga. För ekosystemtjänster noterar vi att planavdelningen fortsatt gör bedömningen att inga ekosystemtjänster påverkas negativt av planens genomförande, även om det kan förväntas få negativa konsekvenser lokalt.

Förslag till beslut

Kultur- och fritidsnämnden antar yttrandet.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 11 mars 2021 att ge planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Orren 1, 2, 3 och 4. Planarbetet avser att undersöka möjligheterna för utveckling av ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus. Planförslaget föreslår att planområdet tas i anspråk för flerfamiljshus i högst fem våningar mot Västra Drottninggatan och högst fyra våningar mot Kvarngatan. Planförslaget möjliggör att ca 45 nya bostäder kan upprättas inom planområdet. Planförslaget innebär inte att någon mark planläggs som allmän plats park- eller natur och innebär således inte något ytterligare skötselansvar för kultur- och fritidsförvaltningen.

Planområdet är beläget i centrala Kumla. Området gränsar i öster till Parkgatan och kvarteret Gladan och i väster till Kvarngatan och kvarteret Tjädern. Planområdet är i dagsläget bebyggt med tre enfamiljshus och ett hyreshus med verksamhet i bottenplan. Alla fastigheter inom planområdet ägs av Kumla kommun.

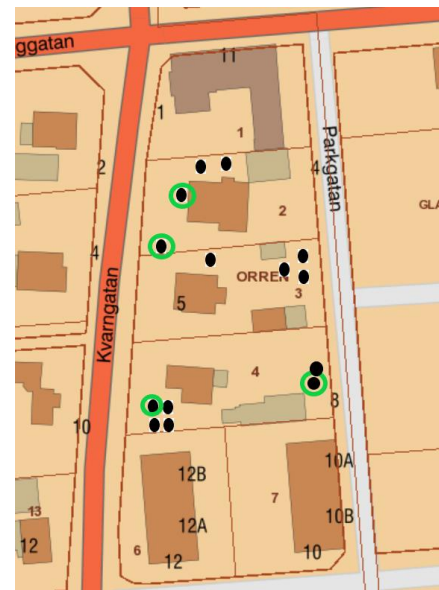
Kultur- och fritidsnämnden yttrade sig i ärendet under samrådet den 16 december 2021 (KFN 2020/586 §121).

Yttrande

Detaljplanen har sedan samrådet ändrats bland annat genom att användningsbestämmelsen detaljhandel ändrats till centrum. Ett område för transformatorstation har också tillkommit i den sydöstra delen. Utöver detta har en stor rad egenskapsbestämmelser tillkommit framför allt för att reglera hanteringen av dagvatten, samt anpassningar på grund av buller.

I Kultur- och fritidsnämndens yttrande under samrådet fokuserade vi på detaljplanens påverkan på naturvärden, infiltration av dagvatten samt övriga ekosystemtjänster. Vi önskade att planbeskrivningen tydligare redogjorde för de naturvärden som finns i dagens villatomter och har hjälpt planavdelningen att inventera och bedöma befintlig vegetation. Detta är nu uppdaterat i planbeskrivningen. Det framgår också av både samrådsredogörelsen och planbeskrivningen att träden blivit inmätta för att kartlägga värdefulla träd och kunna ha de i åtanke vid planläggning. Träden syns dock inte i den grundkarta man använder till detaljplanen och redovisas inte heller mer i planbeskrivningen. Det står att intentionen är att spara träden i den mån det är möjligt, men vi noterar att träden genom detaljplanens bestämmelser i praktiken inte har något formellt skydd. I infogad kartbild markeras de träd av värde som Kultur- och fritidsförvaltningen noterat vid den inventering som presenterats för planavdelningen. De grönmarkerade träden på bilden är sådana som utifrån art, ålder och vitalitet har högst värde. Övriga svarta prickar är äppelträd och en stor rönnsamak som alla har stora värden för rekreation och biologisk mångfald, men där enstaka träd ändå skulle kunna tas ned utan att det som helhet påverkar allt för mycket. Det kan noteras att tre av fyra särskilt värdefulla träd är placerade inom den yta som i detaljplanen ger möjlighet till flerbostadsbebyggelse. Det fjärde trädet är placerat inom yta som planillustrationen använder för parkering. Förvaltningen gör bedömningen att det är sannolikt att majoriteten av dessa träd inte kommer kunna sparas vid en exploatering enligt detaljplanen, men om ambitionen finns att spara någon eller några av dessa träd påminner vi om vikten av ordentligt fysiskt skydd vid rivnings-, anläggnings och byggnationsarbete både av trädet och hela dess rotzon.

Marken mot Parkgatan är detaljplanelagd som så kallad korsmark och är tänkt att användas till bostadsgård, parkering och komplementbyggnader. Här finns en bestämmelse om att endast 50 procent av ytan får hårdgöras. Vid smart planering av ytan, där kommande parkeringsytor samt komplementbyggnader koncentreras till ytor där det redan idag står hus eller är hårdgjort, finns goda möjligheter att spara delar av befintlig vegetation, vilket skulle ge stora värden. Huruvida hänsyn tas till detta vid exploatering är dock en fråga som beror på vald utformning vid markanvisning och intresse hos entreprenör. Vi delar uppfattningen att det är betydelsefullt om det kartmaterial som finns tillgängligt vid markanvisning tydligt redogör för befintlig vegetation och dess placering för att öka möjligheterna till att spara vegetation. Vi noterar dock att planbeskrivningen föreskriver två separata parkeringsytor, men ur vegetationssynpunkt kan det vara en fördel att i stället ha fler men mindre parkeringar. Behöver det anges just två parkeringar, eller kan texten i stället enbart föreskriva minst två?



Kommentar:

Planbeskrivningen justeras, i texten anges att minst två parkeringsytor ska anordnas. Det som anges i planbeskrivningen är inte bindande, gäller även den illustration som är bifogad i planbeskrivningen. Förvaltningen är medveten om värden som träden inom planområdet har och avser att bevara dessa träd i den mån som är möjlig.

Ur dagvattenperspektiv har planavdelningen uppdaterat detaljplanen med ett flertal bestämmelser som bör medföra att den minskade naturliga infiltrationen, som detaljplanens genomförande medför, tas omhand inom planområdet. Där har vi inget ytterligare att framföra.

När det kommer till ekosystemtjänster noterar vi att planavdelningen fortsatt gör bedömningen att inga ekosystemtjänster påverkas negativt av planens genomförande. Ur ett större perspektiv är det självklart att planområdets förändring från villabebyggelse till flerbostadshus har en mycket begränsad påverkan, men lokalt på platsen är det svårt att se att det inte får negativa konsekvenser. Det går inte att komma ifrån att flerbostadshus med parkeringsytor, kommunikationsytor och

komplementbyggnader i regel har mindre mängd grönytor än villabebyggelse. Dessutom kommer troligtvis en större andel av vegetationen vara nyanlagd, vilket som huvudregel ger lägre naturvärden och färre ekosystemtjänster åtminstone initialt. Det går att skapa fantastiska miljöer även vid nyanläggning, men det kräver stort engagemang från kommunen vid markanvisning och hos entreprenör.

Sist vill vi notera möjligheten att flytta vegetation som inte går att spara vid exploatering till våra parkmarker (alternativt inom den kommande bostadsgården). Träden som finns inom ytan har sådan form att de inte går att flytta, men det finns många andra trädgårdsväxter som skulle gå att flytta och skapa värden på annan plats.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

Kumla 2022-10-20

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Mustafa Akrami

Planarkitekt

Johannes Ludvigsson

Plan- och geodatachef