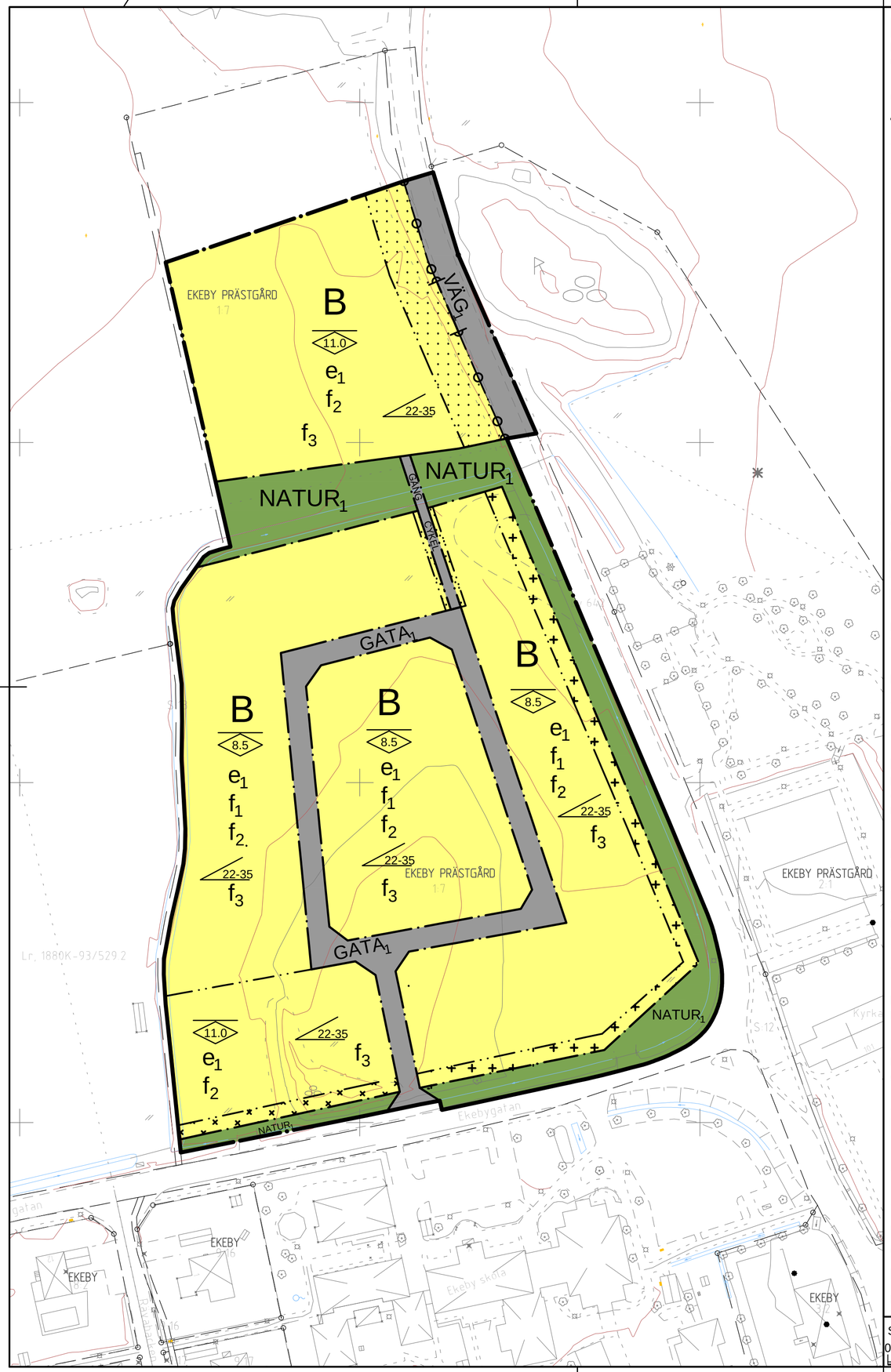


PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Planområdesgräns enligt Boverket	PBL (2010_900) 4kap
	Användningsgräns enligt Boverket	PBL (2010_900) 4kap
	Egenskapsgräns enligt Boverket	PBL (2010_900) 4kap

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN — Lagstöd

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

VÄG$_1$	Väg	PBL (2010_900) 4kap
GATA$_1$	Lokalgata	PBL (2010_900) 4kap
GÅNG	Gångväg	PBL (2010_900) 4kap
CYKEL	Cykelväg	PBL (2010_900) 4kap
NATUR$_1$	Naturområde	PBL (2010_900) 4kap

Kvartersmark

B	Bostäder	PBL (2010_900) 4kap

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark — Lagstöd

Bebyggandets omfattning

Utnyttjandegrad

e_1	Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 30 %	PBL (2010_900) 4kap

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte förses med byggnad	PBL (2010_900) 4kap
	Marken får endast förses med komplementbyggnad	PBL (2010_900) 4kap

Höjd på byggnader

0.0	Högsta nockhöjd i meter	PBL (2010_900) 4kap

Högsta nockhöjd för fristående komplementbyggnader är 5 meter — PBL (2010_900) 4kap

Takvinkel

0.0	Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen	PBL (2010_900) 4kap

Placering

Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. För parhus, kedjehus och radhus får dessa sammanbyggas i fastighetsgräns. Fristående komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Garage/carport ska placeras minst 6 meter från gata från vilken infart till fastighet sker — PBL (2010_900) 4kap

Utformning

f_1	Endast frilliggande en- och tvåbostadshus	PBL (2010_900) 4kap

Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas så att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid uteplatsen — PBL (2010_900) 4kap

f_2	Taken på byggnader ska vara röda	PBL (2010_900) 4kap
f_3	Huvudbyggnad ska förses med sadeltak	PBL (2010_900) 4kap

Utförande

Källare får inte finnas — PBL (2010_900) 4kap

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 — PBL (2010_900) 4kap

Stängsel och utfart

	Utfartsförbud med Användningsgräns med Prick	PBL (2010_900) 4kap

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER — Lagstöd

Administrativa bestämmelser Hela planområdet

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år — PBL (2010_900) 4kap

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats — PBL (2010_900) 4kap

Skala 1:1000 vid utskrift i A2

0 10 20 30 40 50 100 m

N

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Kvartersgräns enligt plan
- Fastighetsgräns/Kvartersgräns
- Traktgräns
- Vägkant/gångbanekant
- 18 12:56 Fastighetsbeteckning
- Bostadshus/uthus
- Industri-/verksamhets-/offentlig byggnad
- +99.03 Gatuhöjd
- +98.96 Markhöjd
- Ex. Sv 1881-343 Servitutsområde
- Ex. Lr 1881-343 Ledningsrättsområde

GRUNDKARTA
NORRA EKEBY
GRK 2017/NR 2
Koordinatsystem: Sweref 99 15 00 i plan och RH70 i höjd
Mätning: UT/MJ
Upprättad: 2018-04-23

Karl Persson
Kart- och GIS-ingenjör

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning
Granskningsutlåtande
Undersökning av betydande miljöpåverkan

Detaljplan för — Laga krafthandling

Ekeby Prästgård 1:7, del av

Ekeby, Kumla kommun, Örebro län

Upprättad 2019-02-13 — Reviderad 2019-08-20

	Beslutsdatum	Instans
Planuppdrag	2017-03-08	SBN
Samråd	2019-03-06	SBN
Granskning	2019-05-20 2019-07-05	SBN
Antagande	2019-09-05	SBN
Laga kraft	2020-02-25	

Sanda Madzo, Planarkitekt
Johannes Ludvigsson, Plan- och geodatachef

SBN 2016/571

Kumla kommun

2020-02-28 SBN 2016/571

Länsstyrelsen i Örebro län
Lantmäterimyndigheten i Örebro län

LAGAKRAFTBEVIS

Samhällsbyggnadsnämnden i Kumla kommun antog den 5 september 2019 detaljplanen för Ekeby Prästgård 1:7, del av, Ekeby, Kumla kommun, Örebro län.

BESLUTET HAR VID UTGÅNGEN AV DEN 25 FEBRUARI 2020 VUNNIT LAGA KRAFT.

SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN

Linnea Hagenbjörk
Planarkitekt

SBN 2016/571
LAGA KRAFT

Kumla kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för

Ekeby Prästgård 1:7, del av

Ekeby, Kumla kommun, Örebro län



LAGA KRAFT

Samråd:	2019-03-21 – 2019-04-11
Granskning:	2019-05-21 – 2019-06-07
Granskning 2:	2019-07-09 – 2019-07-30
Antagen av SBN:	2019-09-05
Laga kraft:	**2020-02-25**

Innehåll

Vad är en detaljplan? ... 3
Standardförfarande ... 3
Handlingar ... 3
Planbeskrivning ... 4
Planens syfte & huvuddrag ... 4
Plandata ... 4
Tidigare ställningstaganden ... 5
Förutsättningar och förändringar ... 8
Markförhållanden ... 8
Naturmiljö ... 8
Ekosystemtjänster ... 12
Miljökvalitetsnormer för vatten, MKN ... 13
Bebyggelseområden ... 13
Gator och trafik ... 15
Risker och störningar ... 16
Teknisk försörjning ... 18
Illustrationsplan ... 20
Detaljplanens genomförande ... 21
Administrativa frågor ... 23

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.

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.

Standardförfarande

Den här detaljplanen upprättas enligt 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. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning där man har ytterligare en chans att lämna synpunkter. I antagandeskedet antas detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.

Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser i skala 1:1000 (A2)
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Bilagor:

- Bilaga 1, Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Bilaga 2, Arkeologisk utredning, Boplatslämningar i Ekeby, 2017
- Bilaga 3, Arkeologisk förundersökning, Uppå Källarbacken i Ekeby, 2018

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

Handläggare
Sanda Madzo
Planarkitekt
019-58 69 15
sanda.madzo@kumla.se
Samhällsbyggnadsförvaltningen

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.

Planens syfte & huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet till att bygga bostäder i Ekeby då det finns en efterfrågan på enbostadshus, men mindre flerfamiljshus (parhus, radhus, kedjehus) kan också bli aktuellt. Området ligger i ett viktigt kulturmiljölandskap med fornlämningar och kulturhistoriska byggnader och det är därför viktigt att planområdet anpassas till den omgivande miljön.

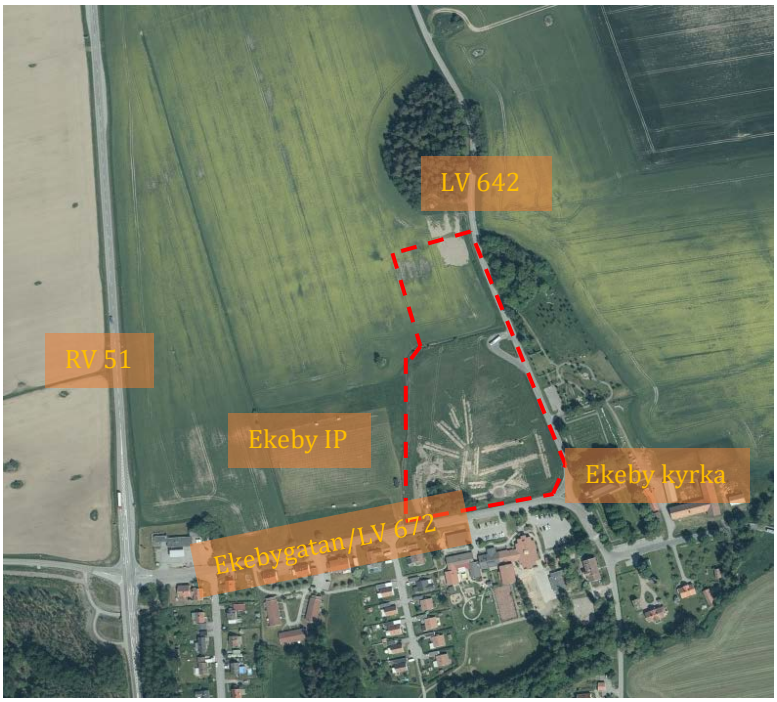
Bakgrund

Ekeby ligger bra till med närhet till både Kumla tätort och Örebro kommun. Kumla kommun växer och kommunen vill därför möjliggöra för byggnation av bostäder även utanför Kumla tätort. Det finns en efterfrågan på enbostadshus i Ekeby och detaljplanen skulle kunna möjliggöra för cirka 15 villatomter samt två tomter för mindre flerbostadshus.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i norra Ekeby vid Ekeby kyrka. Området begränsas i norr av en skogsklädd kulle, i öster av länsväg 642, i söder av Ekebygatan (länsväg 672) och i väster av Ekeby IP.



Areal

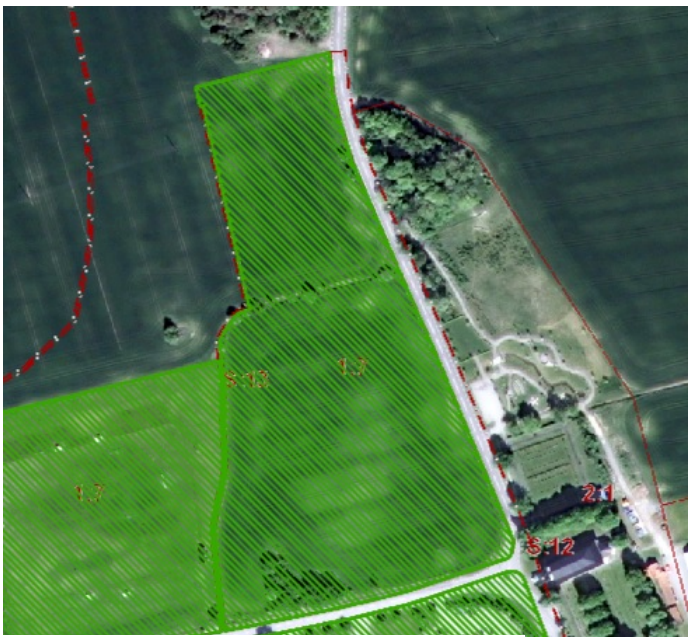
Planområdet har en areal på cirka 3,1 hektar.

Markägoförhållanden

Kumla kommun äger all mark inom planområdet, se bild nedan. Fastigheterna väster och söder om planområdet ägs också av Kumla kommun, medan fastigheterna öster och norr om

planområdet är i enskild ägo. Marken har tidigare arrenderats ut, men på grund av detaljplaneläggningen har avtal blivit uppsagda.

För diket väster om planområdet finns en samfällighet, Ekeby S:13.



Kommunägd mark är illustrerat med grönt

Tidigare ställningstaganden

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

Kommunala beslut

2017-03-08 gav samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för området. 2019-03-06 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanen ska skickas ut för samråd. 2019-05-20 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanen skulle ställas ut för granskning. På grund av förändringar efter granskningen ställs detaljplanen ut för en ny granskning. Beslut togs i samhällsbyggnadsnämnden 2019-07-05. Den 5 september antogs detaljplanen i samhällsbyggnadsnämnden.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Översiktsplan

Kumla kommuns översiktsplan ”Kumla 25 000”, antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, redovisar planområdet som ett område för bostadsbyggande. Enligt översiktsplanen bör hänsyn tas till landskapsbilden mot kyrkan.

Innan den idag gällande översiktsplanen togs fram 2011, togs en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Ekeby fram, antagen av KS 2006-03-20. Denna byggde på den tidigare översiktsplanen från 1999. I den fördjupande översiktsplanen är området också utpekat som ett utbyggnadsområde. Enligt den fördjupade översiktsplanen ska hänsyn tas vid placering och utformning av bebyggelsen i området för att inte påverka siktlinjen från riksväg 51 till Ekeby kyrka.

I detaljplanen kommer inte en öppen siktlinje till kyrkan från riksväg 51 att lämnas enligt illustrationen. Dock kommer bebyggelsen vara lägre än kyrkan så kyrktornet kommer kunna ses

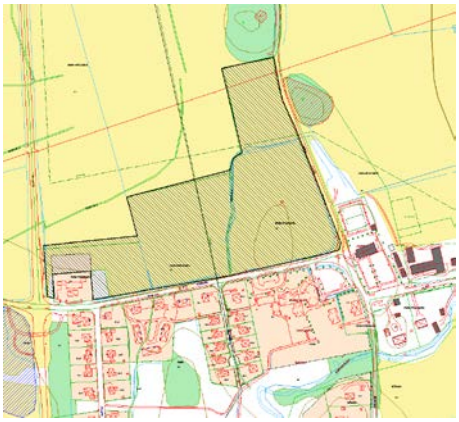
även på långt håll. Från korsningen av riksväg 51 och Ekebygatan (länsväg 672) kommer kyrkan fortfarande att ha en fri siktlinje.

Kumla kommun håller nu på att ta fram en ny översiktsplan, Kumla 2040. När den nya översiktsplanen antas upphävs den fördjupade översiktsplanen för Ekeby. I det nya förslaget pekas planområdet ut som ett utvecklingsområde för stadsbygd blandstad, vilket innebär att området kan utvecklas genom förtätning av blandad bebyggelse, både flerbostadshus och småhus. Hänsyn ska dock tas till landskapsbild och kulturmiljön kring kyrkan.

Med tanke på att på att området pekas ut som ett utbyggnadsområde för bostäder i alla dokument och att bebyggelsen kommer att vara lägre än Ekeby kyrka, samt att siktlinjen kommer finnas kvar från korsningen av väg 51/672 anses detaljplaneförslaget vara förenligt med det underlag som finns att tillgå.



Utdrag ur kommunens översiktsplan, gult område illustrerar utvecklings-område för bostäder, 2011



Utbyggnadsområde enligt FÖP för Ekeby, 2006



Viktiga siktlinjer enligt FÖP för Ekeby, 2006

Kulturmiljöprogrammet

Kulturmiljöprogrammet är ett kommunalt styrdokument med fokus på kulturmiljö. Tanken är att de värdefulla kulturmiljöerna ska få leva, användas och utvecklas så som mänskliga miljöer alltid gjort.

Ur Kulturmiljöprogrammet: *”Ekeby kyrka från 1700-talet ligger vid den vägkorsning som skapade socknens centrum, med tidigare skola från 1800-talet och prästgård med tillhörande ekonomibyggnader. Kyrkan syns väl i det öppna landskapet mot norr men även i viss mån mot väster och öster.*

Miljön är värdefull som ett tidigare lokalt maktcentrum. Kyrkan är en symbolbyggnad för bygden med lång kontinuitet där det väl synliga läget förstärker intrycket. De övriga husen kompletterar miljön med ytterligare byggnadshistoriska och samhällshistoriska värden. Fastigheterna i omedelbar anslutning till vägkorsningen är mycket känsliga för förändringar. Kompletterande byggnader inom miljön bör underordnas de befintliga. Man bör undvika ny bebyggelse som stör den viktiga utsikten från kyrkan mot väster, norr och öster.” Mer om hur byggnadskultur, gestaltning & kulturmiljö på sida 14. Fornlämningar beskrivs på sida 11-12.

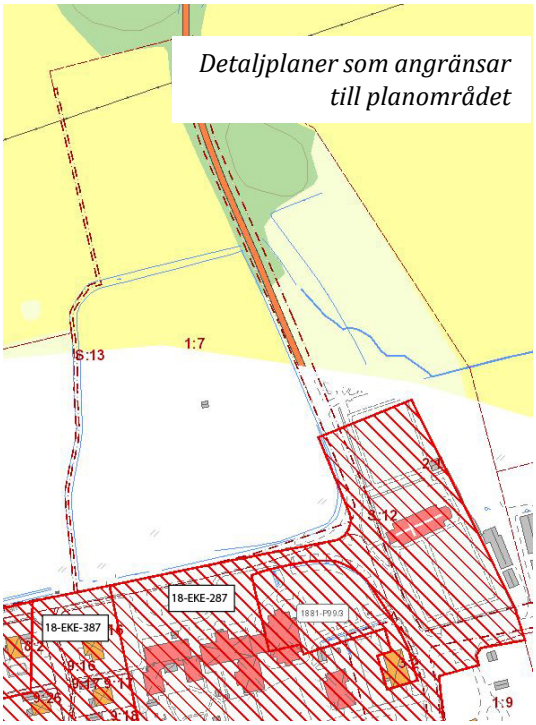
Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanelagt sen tidigare, men i sydöstra hörnet av planområdet gäller byggnadsplanen:

- 18-EKE-287, laga kraft 1957-01-25
  Del av ovanstående byggnadsplan ersätts i samband med att aktuell detaljplan vinner laga kraft

  Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner:

- 18-EKE-387, laga kraft 1976-09-03



Detaljplaner som angränsar till planområdet

Undersökning av betydande miljöpåverkan

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på det ska i princip alla förslag till detaljplaner genomgå en undersökning. Reglerna om undersökning finns i miljöbalken sjätte kapitel.

En undersökning enligt Miljöbalken 6 kap och Miljöbedömningsförordningen (2017:966) har gjorts av samhällsbyggnadsförvaltningen.

Undersökningen visar att detaljplanläggningen och exploateringen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap.

De miljöfrågor som enligt undersökningen måste studeras vidare under planarbetet är att jordbruksmark kommer att tas i anspråk och detta behöver vägas mot den samhällsnytta som en exploatering skulle medföra. Ett ställningstagande kring detta beskrivs på sida 9. Dessutom finns det en översvämningsrisk i östra området som behöver studeras närmare samt att trafiksäkerheten utanför planområdet behöver studeras (mer om översvämningsrisken på sida 17).

Beslut

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

Länsstyrelsen anser att planförslaget innebär en negativ påverkan på landskapsbild och kulturmiljövärden.

Beslut om betydande miljöpåverkan togs av samhällsbyggnadsnämnden och har därefter offentliggöras på kommunens anslagstavla under tre veckor (22 maj – 13 juni 2019).

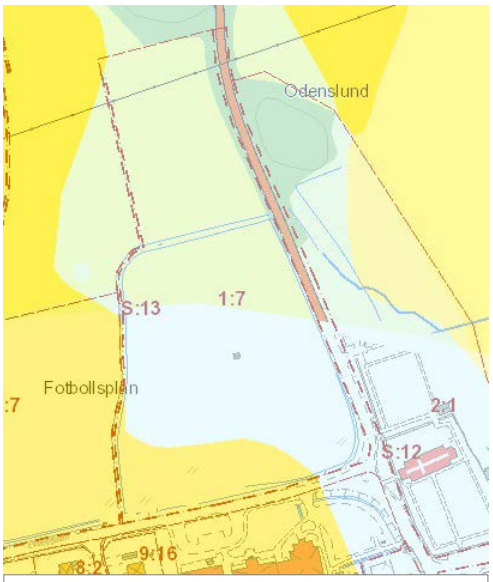
Förutsättningar och förändringar

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

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av jordarterna lera och morän. Bergarten i området är sandsten.



Jordartskarta, morän illustrerat med grått och lera med gult

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Radon

Planområdet befinner sig i ett låg- till normalriskområde (10-50 kBq/m³)

Naturmiljö

Natur/Vegetation

Marken inom planområdet består av cirka 3 hektar åkermark som delas i två delar av ett dike. Diket följer sedan runt hela södra delen av planområdet. Området är relativt flackt, men i södra delen finns en höjd med en dunge uppepå närmast Ekebygatan. Planområdet omges av ett öppet odlingslandskap. Väster om planområdet ligger Ekeby IP med en stor gräsmatta och fotbollsmål. Norr och öster om planområdet ligger två skogsklädda kullar, den norra med hedtallskog och den södra med ängslövskog.

På dungen i sydvästra hörnet av planområdet finns stensamlingar med växtlighet så som lövträd, bland annat björk, asp och lönn. För att en åkerholme ska omfattas av områdesskydd enligt miljöbalken ska den vara omgiven av åkermark eller kultiverad betesmark och ha en areal av högst 0,5 hektar. Tillsammans med Kultur- och fritidsförvaltningen har dungen setts över och anses inte vara en åkerholme. Dungen bedöms heller inte vara ett odlingsröse. Detta då den i de två arkeologiska rapporterna som utförts hittills, beskrivs som husgrund/källare.

Väster om planområdet ligger en fotbollsplan, Ekeby IP. För att skapa en avgränsning mot fotbollsplanen som bland annat kan fånga upp fotbollar kommer ett stängsel eller växtbarriär att sättas upp mot IP för att skydda mot bollar, etc.



Dunge i planområdets sydvästra del

Landskapsbild

Området runt omkring planområdet är ett öppet odlingslandskap. Idag utmärker sig Ekeby kyrka i den omgivande miljön. I och med att planområdet bebyggs kommer landskapsbilden att ändras och kyrkan kommer inte att synas på lika långt håll. Ekebygatan kommer också få en mer stadslik karaktär om båda sidorna om vägen bebyggs.

Norr om planområdet finns två moränkullar som beskrivs i Naturvårdsprogrammet (Länsstyrelsen). Den norra moränkullen är bevuxen med gles hedtallskog, den södra på andra sidan lv 642 är bevuxen med gles änglövskog. De båda kullarna utgör genom sitt läge och sin tilltalande vegetation, ett särskilt vackert inslag i landskapsbilden och har alltså ett högt värde (klass 3).

Lek & rekreation

Väster om planområdet finns Ekeby IP med en stor gräsmatta och fotbollsmål som en tillgång för de boende i Ekeby. Väster om länsväg 51 finns ett stort skogsområde där de boende också har möjlighet till rekreation. En lekplats finns vid Lövegatan, sydväst om planområdet.

Bygga på jordbruksmark

Enligt 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Brukningsvärd jordbruksmark avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion (prop 1985/86:3 s. 158).



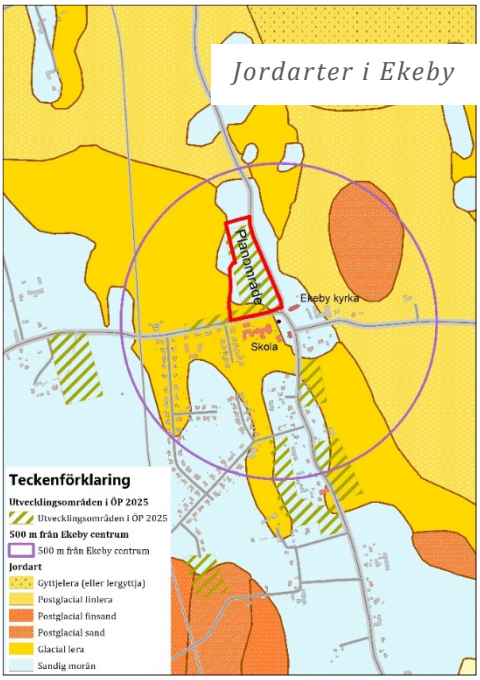
Planområdet och dess omgivande landskap

Marken inom planområdet består till stora delar av jordbruksmark. Det finns ingen klassning gjord av kvalitén på denna jordbruksmark, men generellt sätt brukar jordbruksmark med jordarten lera anses bättre, speciellt gammal sjöbotten brukar vara bra att odla på. Inom planområdet är det till störst del jordarten morän, medan annan jordbruksmark runt Ekeby har större andel lera.

När Kumla kommun växer ökar behovet av byggmark mark. För att kunna utveckla kommunens orter enligt en hållbar ortsstruktur kan det ibland väga tyngre att exploatera viss jordbruksmark än att bevara den. För att kunna göra en avvägning behöver tre frågor besvaras:

- Är jordbruksmarken brukningsvärd?
- Är det som ska byggas eller anläggas ett väsentligt samhällsintresse?
- Finns det en alternativ lokalisering som är mer lämplig?

Marken inom planområdet anses vara brukningsvärd eftersom den är större än två hektar och har gårdsstöd enligt jordbruksverkets blockdatabas.



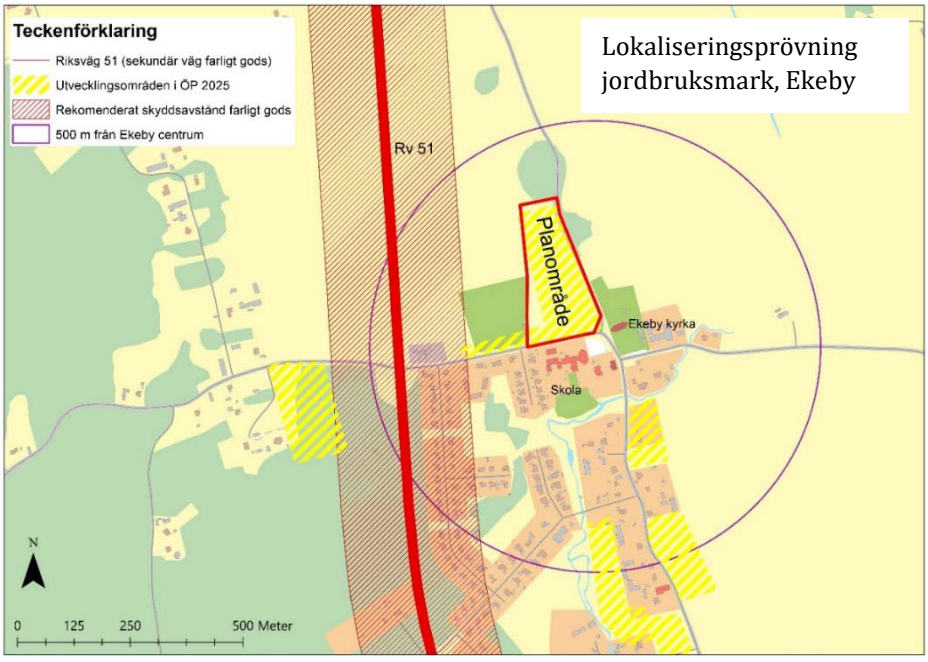
Jordarter i Ekeby

För att kunna bedöma om den tänkta förändringen är ett väsentligt samhällsintresse måste förändringens omfattning och dess geografiska och politiska betydelse värderas. Bebyggelse kring knutpunkter i infrastrukturen kan vara ett angeläget skäl till att behöva ta viss jordbruksmark i anspråk (MB 3:4) samt att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem (prop. 1985/86:3).

Ekeby är en ort omgiven av jordbruksmark och det finns väldigt få grönområden på orten och det är därför viktigt att bevara den grönska som finns. Den skog som finns i anslutning till orten ligger på andra sidan av en stor riksväg (51) med mycket trafik och där även farligt gods transporteras. Samhället bör därför inte splittras och utvecklas på båda sidorna om vägen. Inom en radie på 500 meter från Ekebys centrum finns endast jordbruksmark och för att orten Ekeby ska kunna växa och utvecklas finns det därför endast jordbruksmark att bygga på.

Detta planområde ligger i anslutning till bebyggelse där det redan finns befintlig infrastruktur, vatten- och avlopp samt kollektivtrafik. Området ligger även i nära anslutning till skola och förskola. Därför anses denna jordbruksmark mer lämplig att bygga på än annan jordbruksmark i Ekeby och därmed kan lokalisering inte tillgodoses på annan mark. Genom att skapa nya attraktiva bostäder här kan den service som finns på orten få ett ökat underlag och därmed utvecklas.

I Ekeby finns det nästan inga flerfamiljshus och det finns en bostadsbrist. Genom att bygga här kan nya flerfamiljshus och småhus bidra till att fler äldre kan bo kvar på orten samt minska bostadsbristen.



Lokaliseringsprövning jordbruksmark, Ekeby

Sammantagningsvis kan konstateras att negativa konsekvenser kommer att uppstå för jordbruket och livsmedelsproduktionen i samband med att jordbruksmark går förlorad. Eftersom landskapet runt planområdet och orten Ekeby också består av jordbruksmark består förlusten främst av arealbortfall. Denna jordbruksmark består också till störst del av jordarten morän och det anses därför var bättre att exploatera denna del jämfört med jordbruksmark med jordarten lera runt om Ekeby. För att kunna utveckla Ekeby enligt en hållbar ortstruktur behöver byggande ske i strategiska lägen. Detta anses vara ett sådant läge då området ligger i anslutning till orten Ekeby och det finns redan befintlig infrastruktur, vatten- och avlopp samt kollektivtrafik.

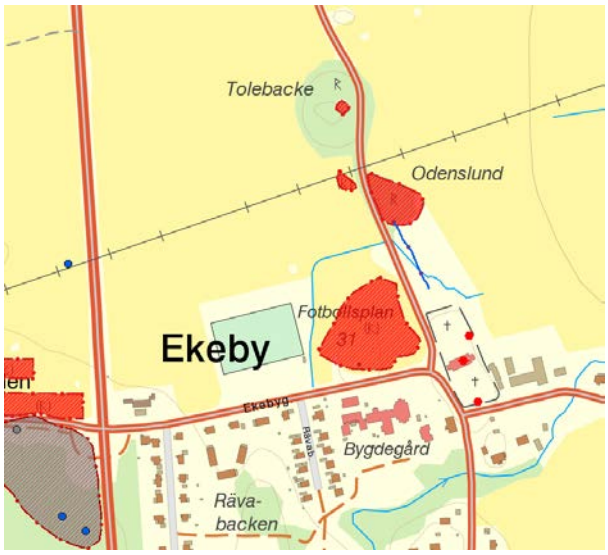
Den föreslagna utvecklingen inom planområdet uppfyller i och med det strategiska läget riktlinjerna för exploatering på jordbruksmark som anges i kommunens förslag till ny översiktsplan (översiktsplan Kumla kommun 2040) och följer därför kommunens riktning. De småhustomter och flerfamiljshus som planeras här har en låg påverkan på ett regionalt plan, men kan lokalt öka attraktiviteten för orten och bidra till befolkningstillväxten och utvecklingen av servicen på orten och det väger därför tyngre att exploatera jordbruksmarksmarken än att bevara den i detta fall.

Sammantaget anser Kumla kommun att aktuellt planområde är den mest lämpliga lokaliseringen för att utveckla Ekeby då det generellt sett de senaste åren varit stort fokus på Kumla tätort. För att kommunen ska få chans att växa och ge de mindre orterna en möjlighet till utveckling och underlag för mer service behöver även dessa utvecklas.

Fornlämningar

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.

Norr och öster om planområdet finns två skogsklädda kullar där det enligt Riksantikvarieämbetet fornsökningskarta finns två kända fornlämningar, ett gravfält och en stensättning. Öster om planområdet finns också en vägbank från en gammal väg som klassas som övrig kulturhistorisk lämning.



Fornlämningar som berörs



Häradsekonomiska kartan över planområdet från 1864-67

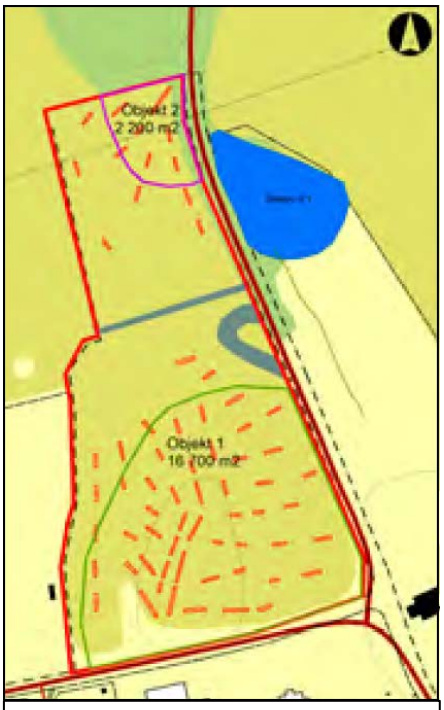
Planområdet ligger intill Ekeby kyrka, som byggdes på 1700-talet, men som härstammar från 1100-talet, och detta tillsammans med att det finns två kända fornlämningar nära planområdet gör att det fanns risk för fornlämningar även inom planområdet. I samband med planarbetet har därför en arkeologisk utredning genomförts i området, enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen för att klarlägga om det finns fornlämningar även inom planområdet.

Den arkeologiska utredningen genomfördes 19-24 april 2017. Resultatet av utredningen visar att två arkeologiska objekt har hittats inom planområdet.

Inom objekt 1 i söder som innefattar Källarbacken och dess slänter hittades bland annat stolphål, en skärvstenshög och ett skärvstensflak. Skärvstenshögen dateras till 1420-1260 f.Kr. Uppe på toppen av moränkullen (Källarebacken) hittades väldigt få fynd då denna blivit hårt åtagen av odling. Uppe på toppen av moränkullen finns en dunge. Dungen kommer bara delvis att undersökas i förundersökningen.

Objekt 2 ligger i den norra delen av utbredningsområdet, där hittade man inte lika många fynd som i södra delen. Man hittade en förmodad huslämning och två separata stolphål. Kol från den ena rännan i huslämningen daterades till 1160-1265 e.Kr.

Under våren 2018 genomfördes en fortsatt arkeologisk förundersökning av de två delområdena (objekt 1 och 2). Syftet med förundersökningen var att skapa underlag för Länsstyrelsens bedömning av om tillstånd till att ta bort aktuella delar av fornlämningarna kan ges. Slutsatsen är att:
- endast hägnaden på Ekeby 112 anses utgöra fornlämning. Ingen mer arkeologisk insats förordas.
- en arkeologisk undersökning behöver utföras av Ekeby 113 innan bygg- och anläggningsverksamhet får ske.



Plan över utredningsområdet med undersökta schakt markerade i rött. Ytorna för objekt 1 och 2 är också markerade

Förundersökningen föreslår också en ny utbredning av fornlämningsytor (se bild till höger).

Skulle det påträffas fler fornlämningar i samband med markarbeten eller andra arbeten i området skall dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen.



Figur 59. Förslag till ny utbredning av Ekeby 112 och Ekeby 113.

Ekosystemtjänster

Den nytta vi människor har av naturen och ekosystemen kallas för ekosystemtjänster. Ekosystemtjänster bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Det handlar till exempel om produkter som spannmål och träråvara, tjänster som renar vatten, reglerar klimatet och pollinerar växter. Ekosystemtjänster består också i hälsofrämjande nyttor som möjlighet till återhämtning och sinnliga upplevelser.

En övergripande ekosystemtjänstanalys har genomförts i undersökningen av planens miljöpåverkan. Sammanfattningsvis visar den att planförslaget skapar, stärker och skyddar mer vad gäller ekosystemtjänster än vad det ”skippar”. Till exempel

så används området främst för jordbruk i dagsläget där det inte finns så mycket ekosystemtjänster. Planförslaget skapar bland annat mindre naturområden med plantering av träd. Småhus med trädgårdar och gräsmattor är också ett positivt inslag som kan ge skugga, rena luft och bidra med pollinering och fröspridning.

Miljökvalitetsnormer för vatten, MKN

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel enligt miljöbalkens femte kapitel. Miljökvalitetsnormerna är till för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk. Idag finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, för ytvatten, grundvattenförekomster samt för omgivningsbuller.

Vatten

Planområdet tillhör huvudavrinningsområdet Norrström och delavrinningsområdet mynnar i Kvismare kanal. Enligt SGU är grundvattnets sårbarhet måttlig. Grundvattnet har god kemisk och kvantitativ status. Vattendraget Näsbygraven öster om planområdet har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Vattendraget har bl.a. problem med övergödning. Genom att planera för en förändrad markanvändning förväntas näringsbelastningen i recipienten efter exploateringen blir lägre än nuläget då marken idag är jordbruksmark. Genom att området planläggs införs även en bestämmelse att dagvattnet från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på den egna fastigheten genom infiltration och avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan det avleds till diken eller det kommunala ledningsnätet.

Luft

Kumla kommun bedömer att MKN för utomhusluft inte är på väg att överskridas i nuläget eller efter antagande av detaljplanen. Luftkvaliteten i Ekeby är av god kvalitet, dvs underskrider normerna generellt sett.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området är idag obebyggt och det finns därför inga befintliga bostäder. Sydväst om planområdet finns främst villor i en till två våningar. Det finns även några flerfamiljshus även de i en till två våningar.

Förändringar

Detaljplanen medger bostadsbebyggelse med en hösta nockhöjd på 8,5 meter för friliggande en- och tvåbostadshus [f_1]. Kommunen har sett att det också finns en efterfrågan på fler flerfamiljshus och planen möjliggör även för rad-, par- och kedjehus i norr och i det sydvästra hörnet med en högsta nockhöjd på 11,0 meter.

Enligt föreslagen byggrätt får högst 30 % [e_1] av fastigheten bebyggas.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. För parhus, kedjehus och radhus får dessa sammanbyggas i fastighetsgräns. Fristående komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Garage/carport ska placeras minst 6,0 meter från gata från vilken infart till fastighet sker. Högsta nockhöjd för fristående komplementbyggnader är 5 meter. Detaljplanen ställer krav på sadeltak med en takvinkel på mellan 22-35 grader.

Förslag till detaljplan redovisar cirka 15 villatomter och två tomter för flerfamiljshus. Se illustration på sida 20.

Arbetsplatser & övrig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen övrig bebyggelse.

Offentlig & kommersiell service

På andra sidan Ekebygatan, ca 50 meter från planområdet ligger Ekeby bygdegård, förskola och skola. Ekeby förskola har fem avdelningar och Ekeby skola har årskurs F-5 samt fritidsverksamhet.

I Ekeby finns ett begränsat utbud av verksamheter. Väster om planområdet intill riksväg 51 finns en pizzeria. Annan typ av service och verksamheter finns i Kumla tätort (ca 10 km). Ekeby har även nära till Örebro tätort (ca 14 km) där det finns ett större utbud av restauranger, butiker och annan serviceverksamhet.

Tillgänglighet

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.

Lagstiftningen ställer särskilda tillgänglighetskrav för allmänna platser och lokaler dit allmänheten har tillträde.

Byggnadskultur & gestaltning, kulturmiljö

Området kring Ekeby kyrka är en värdefull kulturmiljö. Ekeby kyrka från 1700-talet är ett kyrkligt kulturminne enligt Kulturmiljölagen 4 kap. Ekeby kyrka är klädd i ockragul puts. Ekeby skola och bygdegård är klädd i faluröd träfasad och tegeltak. Andra bostäder runt omkring har blandade material och färger.

Hänsyn bör tas till kyrkan och skolan när det gäller utformning av de nya byggnaderna. Genom att inte bygga för höga hus kan kyrkans torn fortfarande synas i landskapet. Kumla kommuns stadsarkitekt har tittat på området och anser att det är lämpligt att ta upp den faluröda färgen på förråd och eventuella avskärmningar som plank/staket och/eller röda tak. Detta skulle göra att området hålls samman. För att ta hänsyn till de befintliga byggnaderna införs planbestämmelsen att taken ska vara röda [f]. Eftersom plank/staket och förråd inte alltid är bygglovspliktiga kommer detta inte att regleras i plankartan. Stadsarkitekten resonerade också som så att krav på att alla byggnaders fasader ska vara faluröda, kan bli för mycket av det goda. Detaljplanen ställer också krav på sadeltak med takvinkel på mellan 22-35 grader.



Ekeby kyrka, planområdet ligger till vänster innan kyrkan

Gator och trafik

Gatunät

Ekebygatan löper söder om planområdet. Till Ekebygatan ansluter länsväg 642 som går öster om planområdet. Trafikverket är väghållare för båda dessa vägar. För övriga vägar i orten Ekeby är väghållaren en vägsamfällighet.

Utanför planområdet är hastighetsbegränsningen 30 km/h längs Ekebygatan i söder, men det saknas övergångsställen. I och med en ökad exploatering i området förväntas antalet barn öka som ska ta sig till skolan på andra sidan gatan. I och med en byggnation av området behöver därför åtgärder göras på Ekebygatan för att skapa en säkrare trafikmiljö för de boende i Ekeby.

Förändringar:
Infart [$GATA_1$] till planområdet kommer att ske dels från Ekebygatan för den södra delen. Den norra delen får egen infart till kvarteret från Lv 642. Från den nya gatan i det södra kvarteret planeras även en gång- och cykelväg anslutas för att skapa en koppling till den norra delen av planområdet, [GÅNG] och [CYKEL].

Alla gator i detaljplanen föreslås ha enskilt huvudmannaskap och ingå i den vägsamfällighet som finns i Ekeby. Vägen [VÄG] i öster är dock Trafikverket väghållare för. *Mer om enskilt huvudmannaskap på sida 21.*

Gång- och cykeltrafik

Längs Ekebygatan finns en gångväg men det saknas cykelvägar. Längs länsväg 642 saknas både gång- och cykelväg.

Enligt kommunens cykelplan finns planer på att i framtiden anlägga en cykelväg från Ekeby till Kumla tätort.

Kollektivtrafik

Längs Ekebygatan precis vid planområdet finns en busshållplats där tre olika regionbussar avgår. Det är buss nummer 727 som går mellan Örebro och Pålsboda samt buss nummer 739 och 741 som går mellan Ekeby och Kumla. I östra delen av planområdet, längs med länsväg 642 ligger en bussvändplats där länsbussarna vänder och stannar för pauser.

Förändringar
Vändplanen kommer att flyttas för att göra plats åt bostadsbebyggelsen. Ny plats för denna är under utredning.

Parkering, varumottagning & utfarter

Planområdet är idag obebyggt förutom en bussvändplats i nordöstra delen av planområdet. Från bussvändplatsen finns en utfart, i övrigt finns inga utfarter eller parkeringsplatser inom planområdet.

Förändringar
In- och utfarter till det nya planområdet planeras ske från Ekebygatan för den södra delen och från Lv 642 för det norra kvarteret. Parkering för boende och besökande ska anläggas inom den egna fastigheten.

Tillgänglighet för räddningstjänst

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.

Risker och störningar

Trafikbuller & trafikmätningar

Trafikverket håller nu på med ett projekt för att bygga om riksväg 51. I och med projektet har trafikmängden på riksväg 51 samt berörda vägar studerats. Mätningar gjordes 2015 och visar att årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på Ekebygatan (väg 672) är 1390 varav 10% tung trafik. En uppräkning av trafiken har även gjorts till år 2040. Den prognostiserade trafikmängden på Ekebygatan bedöms till ÅDT 1750 varav 12 % tung trafik. Det finns även mätning gjorda på riksväg 51 samt vägen öster om planområdet, väg 642.

Vägsträcka	*Trafikmängd fordon (ÅDT) 2015*	*Tung trafik (%) 2015*	*Trafikmängd fordon (ÅDT) 2040*	*Tung trafik (%) 2040*
Väg 51, norr om Ekeby	8900	11	11210	13
Väg 642, korsning vid Björka	150	5	190	6
Ekebygatan (väg 672), korsning vid Ekeby östra sidan	1390	10	1750	12

Tabellen redovisar trafikmängden enligt Vägplan granskningshandling, Väg 51 delen Kvarntorp – Almbro

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader gäller följande riktvärden:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad,
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
(För en bostad om högst 35 m2 gäller istället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.)

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22 och 06 vid fasaden.

Söder om planområdet går Ekebygatan där hastigheten är begränsad till 30 km/h. Öster om planområdet går länsväg 642 där hastighetsbegränsningen är 50 km/h och sen övergår till 70 km/h. Väster om planområdet går riksväg 51 där hastighetsbegränsningen är 60 km/h vid planområdet.

Enligt en bulleruträkning i Trivector överskrider riksväg 51 inga nivåer för buller. Ekebygatan (väg 672) samt väg 642 klarar den ekvivalenta ljudnivån på 60 dBA vid bostadsbyggnadens fasad. Vid väg 642 klaras den ekvivalenta ljudnivån, men den maximala ljudnivån överskrids vid uteplats (50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå). För Ekebygatan överskrids både den ekvivalenta och den maximala ljudnivån för uteplats vid fastighetsgräns.

Vägsträcka:	*Ekvivalent 2015*	*Maximal 2015*	*Ekvivalent 2040*	*Maximal 2040*
Väg 642	47 dBA	79 dBA	49 dBA	81 dBA
Ekebygatan (väg 672)	55 dBA	80 dBA	56 dBA	80 dBA

Tabellen redovisar bullerberäkningar gjorda i Trivector

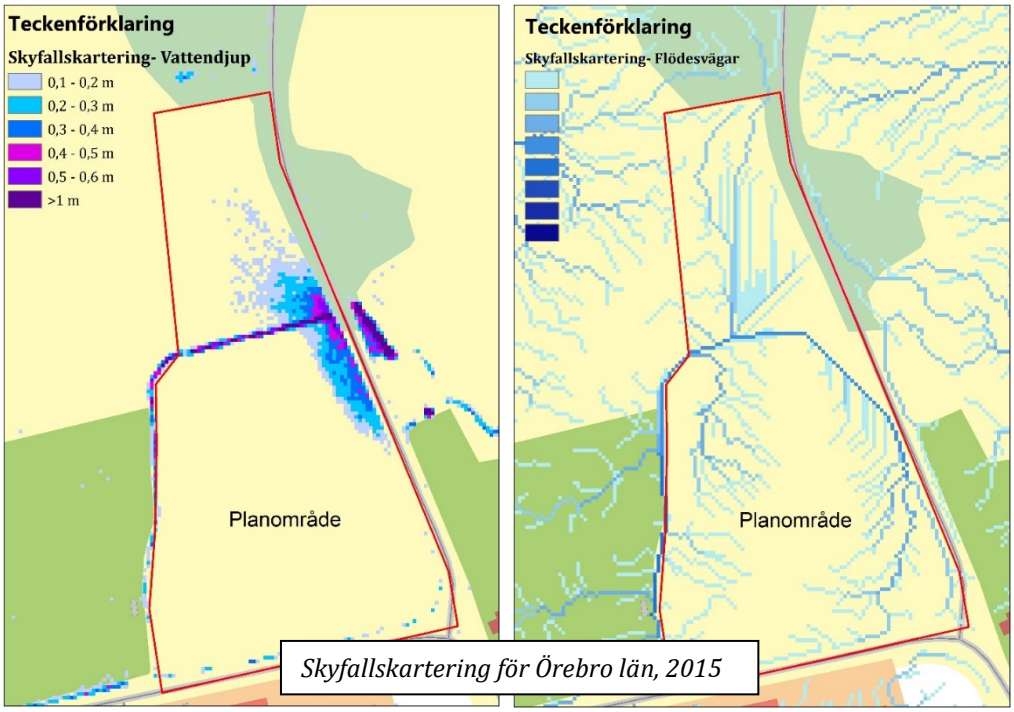
För att klara bullerkraven för uteplats förs bestämmelse in i plankartan. Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas så att 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid uteplatsen.



Det går att uppfylla kraven genom att anordna en uteplats på en tyst sida av bostadsbyggnaden eller skärma av med exempelvis plank.

Översvämning

2015 tog Länsstyrelsen i Örebro fram en skyfallskartering för Örebro län. Detta är en lågpunktskartering samt vattnets flödesvägar. Enligt lågpunktskarteringen riskerar mellersta delen i öst att översvämmas med ca 0,1-0,6 meter vid ett skyfall. Lågpunktskarteringen är ganska osäker då den är översiktlig och inte tar hänsyn till markförhållanden eller dräneringssystem, utan det är enbart en topografisk kartering som visar lågpunkter i landskapet. Den lägsta lågpunkten är i östra delen av planområdet intill vägen (642). Längs vägen går det idag ett dike och enligt flödesvägarna verkar vattnet rinna till diket och tas upp av det. Inom lågpunkten är marken dessutom till störst del planlagd med korsmark (marken får endast förses med komplementbyggnad) eller naturmark. En planbestämmelse införs även att området inte får bebyggas med källare.



Skyfallskartering för Örebro län, 2015

Magnetfält

I Sverige är det fem myndigheter som ansvarar för hälsofrågor med anknytning till magnetfält; Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Strålsäkerhetsmyndigheten. Tillsammans har de utformat rekommendationer vid samhällsplanering och byggande som bygger på försiktighetsprincipen enligt miljöbalken. Det innebär att man vid stadsplaneringen ska undvika att placera nya bostäder, förskolor och skolor nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält.

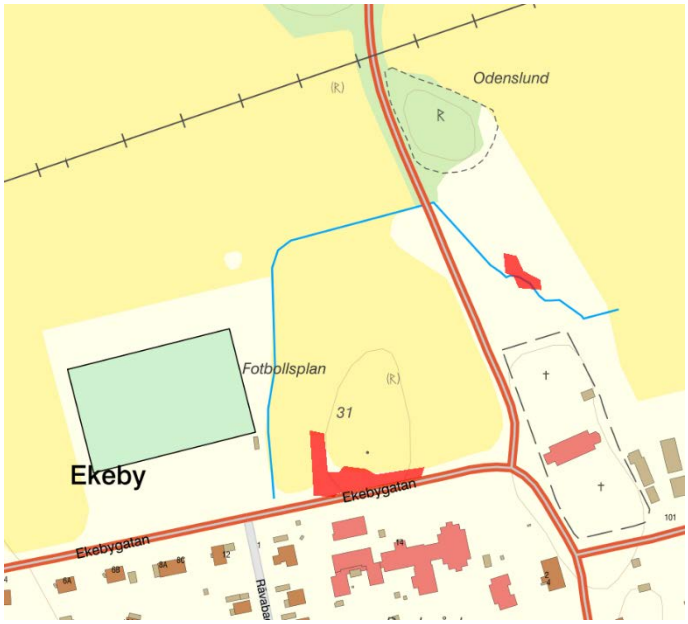
År 2002 togs det fram allmänna råd som anger referensvärden för allmänhetens exponering för magnetfält. Referensvärdena är rekommenderade maxvärden och bygger på riktlinjer från EU. Syftet är att skydda allmänheten mot kända hälsoeffekter vid exponering eftersom hälsoeffekter från magnetfält inte kan uteslutas på lång sikt. För magnetfält med frekvensen 50 Hz är referensvärdet 100 µT. Under de största kraftledningarna (400 kV) ligger fälten på 10-20 µT.

Svenska kraftnät har tagit fram en egen policy för magnetfältsnivåer kring deras ledningar. Policyn innebär att vid planering av nya ledningar ska det säkerställas att magnetfälten inte överstiger 0,4 mikrotesla där människor varaktigt visas. För att säkerställa att magnetfältspolicyn uppfylls behöver ny bebyggelse där människor vistas varaktigt placeras minst 80 meter från en 220 kV-ledning respektive 130 meter från en 400 kV-ledning.

15 meter norr om planområdet löper en 10 kV-ledning. Kumla kommuns bedömning är att med tanke på att de rekommendationer som finns utgår från de större kraftledningarna (200 kV, 400 kV) finns det inga avståndsrekommendationer att anpassa planområdet till. Ledningsägarna har också haft möjlighet att yttra sig.

Skredrisk

I planområdets södra del förekommer en viss förutsättning för skred, enligt SGU:s ras- och skredkartering som finns att tillgå via Länsstyrelsens informationskarta. Skredrisken är markerad direkt där dungen med stensamlingar är.



Teknisk försörjning

Vatten & avlopp

En vatten- och avloppsutredning ska genomföras i samband med planprocessen för att se hur vatten- och avlopp kan lösas till planområdet. Under våren 2017 gjordes en utredning där syftet var att beräkna hur många abonnenter som det nuvarande försörjningssystemet för vatten till, och inom Ekeby, kan försörja. Enligt rapporten kan ytterligare 60-70 hushåll inom Ekeby anslutas till den kommunala vattenförsörjningen utan att flöde eller tryck underskrider norm och egen standard.

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

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

Dagvattenåtgärder skall utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än motsvarande maxflöde från den oexploaterade fastigheten vid ett 10 års regn.

Planområdet avgränsas i öst, syd och väst av ett dike, samt att det går ett dike i mitten av planområdet. Dikena kan användas för hantering av dagvatten.

Diket i öster sköts av en samfällighet, S:13, som är en delägarförening.

Brandvattenförsörjning
Brandvattenförsörjningen inom planområdet ska enligt Nerikes Brandkår vara 600 eller 900 liter/min, beroende på om flerfamiljshusen byggs i 2 eller 3 våningar. Det är lämpligt att en brandpost placeras i norra delen av planområdet och en i södra delen av planområdet.

Värme
Området kan anslutas till ett befintligt elkabelstråk.

El, tele, bredband, m.m.
Området kan anslutas till ett befintligt elkabelstråk som löper längs östra och södra delen av planområdet. Norr om planområdet löper en 10 kV luftledning i öst-västlig riktning. Det är EON Elnät som är ledningsägare. Stadsnät och Skanova har befintliga bredbandskablar i området som de nya bostäderna kan anslutas till.

Avfall
Avfallshantering ska ske enligt kommunens *Avfallsplan och Renhållningsordning*. Vid villabebyggelse ska avfall tas om hand på respektive fastighet. Om området bebyggs med flerbostadshus ska avfallet tas om hand på speciellt anvisad plats för att underlätta sophanteringen.

Närmaste återvinningsstation finns vid drivmedelsstationen vid infarten till Ekebygatan, från riksvägen.

Illustrationsplan

Ej skalenligt

Illustrationen visar 15 villatomter (cirka 1000 m²/tomt) och två tomter för flerfamiljshus. Illustrationen nedan visar ett förslag på en möjlig utformning utifrån vad detaljplanen för ”Ekeby Prästgård 1:7, del av” medger. OBS! Infart till södra delen är inte enligt plankartan.



I det sydvästra hörnet föreslår planen en flexibel användning, som i den norra delen. Här finns det möjlighet att bygga någon typ av gruppbebyggelse. Men det finns också möjlighet till en- och tvåfamiljshus beroende på efterfrågan.

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.

Tidplan

Tidplanen är preliminär.

Samhällsbyggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet	Mars 2017
Samhällsbyggnadsnämndens samrådsbeslut	Mars 2019
Samråd	*Mars/April 2019*
Samhällsbyggnadsnämndens granskningsbeslut	Maj 2019
Granskning	*Maj/Juni 2019*
Granskning #2	*Juli 2019*
Samhällsbyggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen	September 2019
Detaljplanen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	Oktober 2019

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 detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder som omfattas av en ansökan.

Exploatören ansvarar för genomförande av planen inom kvartersmark med ansökan om bygglov och bygganmälan, uppförande av bebyggelsen, och iordningställande av tomtmark.

All allmän plats inom planområdet är enskild. Detta för att få en enhetlig förvaltning i Ekeby där det sedan tidigare förekommer enskilt huvudmannaskap genom samfällighet. Den allmänna platsen i planområdet är till för de boende och riktar sig inte till kommunens övriga allmänhet. Den befintliga gemensamhetsanläggningen Ekeby GA:1 måste omprövas för att införliva de nya vägarna i gemensamhetsanläggningen vilket sker genom en anläggningsförrättning. I denna är också den allmänna platsmarken för natur tänkt att ingå.

Kumla kommun kommer att anlägga all allmän plats inom planområdet medan driften sedan sköts av den befintliga samfälligheten. Finns det ingen möjlighet för den befintliga samfälligheten att ta över ansvaret enligt detaljplanen kan en ny gemensamhetsanläggning inrättas enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur organiseras genom en samfällighetsförening som då de boende inom planområdet får vara delägare i.

Lv 642 är Trafikverket väghållare för.

Exploateringsavtal/Markanvisning

Finns inget upprättat.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildning i princip enligt planillustrationen om inte annat avtal träffas. Kommunen har också beställt en fastighetsbestämning då fastighetsgränsen mot Ekeby S:13 är osäker.

Servitut, ledningsrätter och andra rättigheter

Ledningsrätt 1882-92/59.1
Det finns en ledningsrätt i planområdets mittersta del, med rättighetsbeteckning 1882-92/59. 1. Det gäller en telekabel som ägs av Skanova. Planförslaget föreslår markanvändningen [$NATUR_1$] och telekabeln bör ej bli berörd.

Vägrättsavtal
Ett vägrättsavtal från våren 2015 finns upprättat för den mark som behövs för vändslingor nära väg 51. Avtalet är mellan Trafikverket och Kumla kommun. Då denna vändslinga är avsedd att flyttas på kommer befintligt avtal att ses över.

Det finns även andra rättigheter som belastar fastigheten Ekeby Prästgård 1:7.
Dessa berör dock inte planområdet:
Ledningsrätt 1880K-93/529.2 (Gas) och ett official-servitut 1881-90/9.2 (väg).

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

- Ekeby Prästgård 1:7
  Del av fastigheten ingår i detaljplanen. Fastigheten kommer att delas in i flera mindre fastigheter. Användningen blir bostäder [B], naturmark [NATUR], lokalgata [GATA] och gång- och cykelväg [GÅNG], [CYKEL].

Fastigheter utom planområdet:

- Ekeby Prästgård 1:11
  Planförslaget medför inga förändringar för fastigheten
- Ekeby 8:2
  Planförslaget medför inga förändringar för fastigheten
- Ekeby 9:1
  Planförslaget medför inga förändringar för fastigheten
- Ekeby 9:16
  Planförslaget medför inga förändringar för fastigheten
- Ekeby Prästgård 2:1
  Planförslaget medför inga förändringar för fastigheten
- Ekeby Prästgård 3:2
  Planförslaget medför inga förändringar för fastigheten
- Ekeby Prästgård 1:5
  Planförslaget medför inga förändringar för fastigheten

Planförslaget medför inga förändringar för fastigheterna som angränsar till planområdet. Däremot kommer trafiken att öka på Ekebygatan vid genomförandet av detaljplanen vilket har en indirekt påverkan på angränsande fastigheter.

Ekonomiska frågor

Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal mellan samhällsbyggnads-förvaltningen och exploatören enligt gällande taxa. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan.

Kommunen får direkta intäkter i form av bygglovsavgifter, anslutningsavgifter och från mark- och fastighetsförsäljning.

Kostnader för skötsel, drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark ligger på huvudmannen om inget annat avtalas.

Exploatören bekostar all byggnation inom kvartersmark. Det ekonomiska ansvaret för rivning, sanering, byggnationer och anläggningar regleras i ett eventuellt markanvisningsavtal.

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme med mera debiteras enligt gällande taxa hos respektive leverantör.

Tekniska frågor

Byggnaderna inom planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Exploatören ansvarar för erforderliga undersökningar. Om en ny geoteknisk undersökning behövs bedöms av exploatören.

Vid byggnation ska hänsyn tas till Ekeby kyrka med gravstenar och murar som är skyddade enligt Kulturminneslagen då dessa kan skadas av vibrationer från bland annat schaktarbete och tung trafik.

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 tjänstepersoner

Detaljplanen har upprättats av samhällsbyggnadsförvaltningen genom Sanda Madzo och Elin Däljemar i samarbete med berörda tjänstepersoner inom Kumla kommun.

Detaljplanen antogs av samhällsbyggnadsnämnden i Kumla kommun den 5 september och vann **laga kraft den 25 februari 2020.**

2020-02-28

Samhällsbyggnadsförvaltningen,

Sanda Madzo
Planarkitekt

Elin Däljemar
Planarkitekt

Johannes Ludvigsson
Plan- och geodatachef

Kumla kommun