

KUMLA KOMMUN

2014-02-13

Dr: MBN 2013/406

ANTAGANDE ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

KULLAGRET 3

Viagatan, Järsjögatan
Kumla, Kumla kommun,
Örebro län



Del av Södra Via industriområde

Samråd:

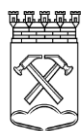
2013-11-26 – 2013-12-17

Antagen av MBN:

23 mars 2014

Laga kraft:

8 april 2014



KUMLA KOMMUN
MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan

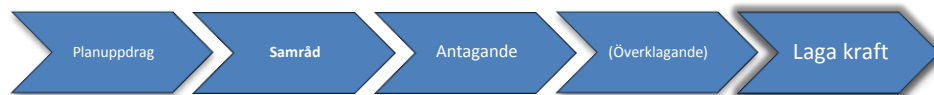
Med en detaljplan reglerar kommunen vad man får göra inom ett visst område. En detaljplan krävs vid utbyggnad av nya områden och vid ändrad markanvändning av en fastighet eller område. Detaljplanen innehåller bestämmelser om var man får bygga, markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplanen är juridiskt bindande och är styrande vid prövning av lov. Läs mer på www.boverket.se/kunskapsbanken.

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.

Enkel planförande

Den här detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande.

Enkelt planförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare och länsstyrelsen behöver höras.



Figuren ovan illustrerar i vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Plan- och projektavdelningen får i uppdrag av miljö- och byggnadsnämnden 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 byggnadsnämnden 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 1:000
- fastighetsförteckning
- behovsbedömning (finns tillgängligt på Plan- och projektavdelningen)
- granskningsutlåtande

Handläggare

Johannes Ludvigsson
019-58 82 04
johannes.ludvigsson@kumla.se
Miljö- och byggnadsförvaltningen
692 80 Kumla

PLANBESKRIVNING

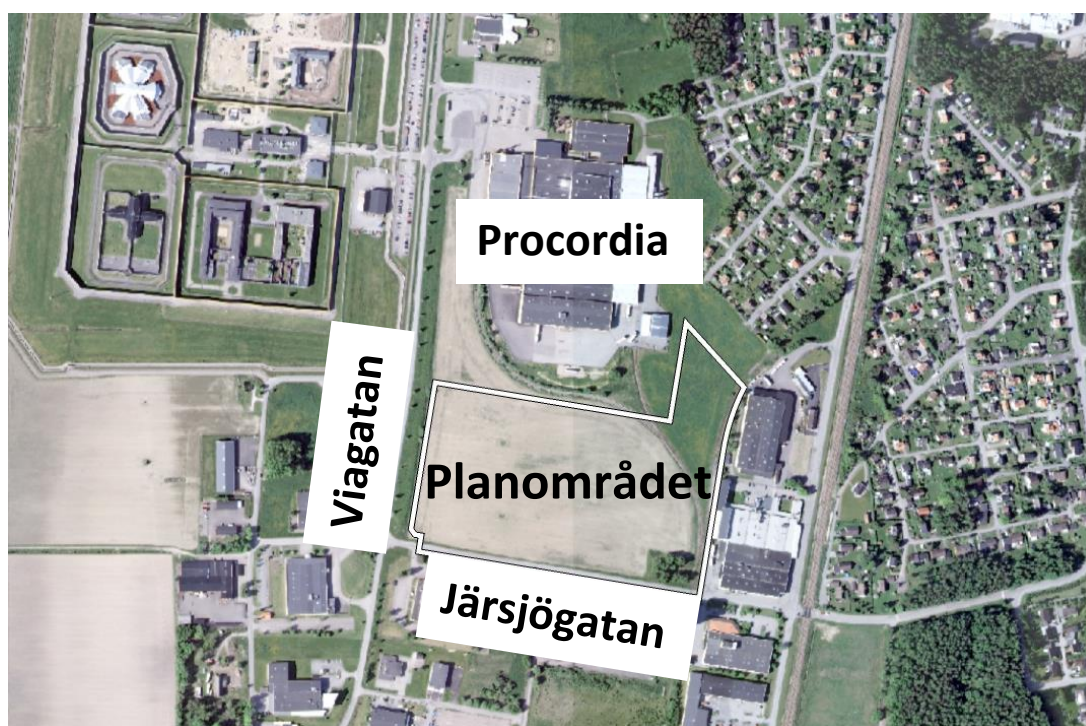
Planens syfte, och huvuddrag

Planområdet har köpts av Kumla kommun från Procordia Food AB och är i nuläget obebyggt. Detaljplanens syfte är att ge möjlighet till industrietableringar söder om Procordia Food AB samt att den nordöstra delen av planområdet bevaras som natur. I östra kanten av planområdet finns ett industrispår som används men dock mycket sparsamt. En ny gång- och cykelväg planeras söder om Järsjögatan. Norr om Järsjögatan kommer det finnas utrymme för diken som kan ta hand om dagvattnet från planområdet.

Plandata

Läge

Området, som i huvudsak utgörs av jordbruksmark, begränsas i norr av Kullagret 1 (Procordia Food AB), i öster av Vevstaken 2 (Schur Pack), i söder av Järsjögatan och i väster av Viagatan.



Planområdets läge

Areal

Planområdet har en areal på ca 8,6 ha.

Markägoförhållanden

Kumla kommun äger den berörda marken Kullagret 3. Intilliggande industrifastigheter Axeln 1, Gråsparven 1, Kugghjulet 2, Remskivan 1, Vevstaken 2 och 5, är i enskild ägo. Göken 1 och Gråsparven 2 ägs av Kumla Fastigheter AB

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

Översiktliga planer

Kumla kommuns översiktsplan "Kumla 25 000", antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, redovisar industri för planområdet.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner

- 18-KUA-1637 Dec 1971

Planområdet är i gällande detaljplan betecknat som Industri (J) med en max höjd på 11 meter. Ytan är obebyggd med ett industrispår ut med den östra sidan.



Utdrag från gällande detaljplan

Detaljplaneförslaget angränsar till följande detaljplaner

- 1881-P84/5 Laga kraft: Sep 1984
- 1881K-1730 Laga kraft: Mars 1966
- 1881-P99/2 Laga kraft: Jan 1999

Kommunala program

Bevarandeprogram m m

Några kulturhistoriska intressen eller dylikt finns inte redovisade i Kumla kommuns bevarandeprogram eller på fornlämningskartan.

Miljöprogram

I Miljöprogram 2012-2016, antaget den 21 maj 2012 av kommunfullmäktige, står skrivet att det är viktigt att Kumla kommun utvecklas hållbart, d v s att miljömässiga, sociokulturella och ekonomiska aspekter samspelar med varandra.

Av de 16 nationella miljö kvalitetsmålen har kommunen valt att fokusera på fem av målen i programmet; begränsad klimatpåverkan, giftfri miljö, ingen övergödning, god bebyggd miljö samt ett rikt växt- och djurliv. Det mål som främst påverkar den fysiska planeringen är målet "God bebyggd miljö". Med "God bebyggd miljö" menas vår livsmiljö, det vill säga den omgivning i vilken vi bor och rör oss i. Definitionen av miljömålet är: städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

Klimatprogram

Enligt klimatprogrammet för Kumla kommun, antaget av kommunfullmäktige 2011-05-16, ska Kumlas klimatpåverkan begränsas och kommunen ska sänka utsläppen av växthusgaser.

Plan- bygg- och bostadsprogram

Planområdet finns inte med i det av kommunfullmäktige den 18 maj 2009 antagna Plan-, bygg- och bostadsprogram 2010–2012.

Behovsbedömning

Miljöaspekter

Behovsbedömningen (bifogas) visar att detaljplanläggningen och exploateringen inte förväntas medföra någon betydande påverkan på miljön såsom avses i miljöbalken 6 kap 11§. Den mest påtagliga miljökonsekvensen är att jordbruksmark tas i anspråk tillförmån för industriverksamhet.

Sociala aspekter

Planområdet omgärdas av industrier vilket gör det till ett naturligt område för industriverksamhet. Vägnätet runtomkring finns redan och med en industrigata inne i planområdet skapas goda förutsättningar för lämpliga verksamheter. Planområdet är ingen naturlig plats att vistas i om du inte arbetar i området. Intill planområdet finns Rackethallen där många barn och ungdomar tränar. Med en ny gång- och cykelväg skapas en säkrare trafikmiljö för att nå verksamheter i området.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Mark och vegetation

Det framtida industriområdet består idag av jordbruksmark och är obebyggt. Det som i plankartan har betäckningen Natur är idag grönytor.

Geoteknisk undersökning

Åren 1961-1962 genomfördes en grundundersökning för att säkerställa grundförhållandena inom det då planerade industriområdet. Sammanlagt genomfördes tio borrhningar varav tre gjordes inom det nu framtagna detaljplaneförslaget. Resultaten visar att det är liknande grundförhållanden i området och att det under matjordstäcket finns 1-3 meter halvfast-fast sediment av lera och mo som vilar på fast morän. Grundvattenytan låg vid undersökningstillfället, 1961-1962, ca en meter under markytan. Undersökningen sammanfattar att marken är lämplig att bygga på men att det bör genomföras mer detaljerade grundundersökningar vid byggnation.

Landskapsinventering

Planområdet är platt jordbruksmark där den lägsta punkten är + 45,7 möh och den högsta punkten är +46,4 möh. De högsta punkterna inom planområdet finns utmed den östrasidan.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Radon

Planområdet befinner sig i ett lågriskområde ($< 10 \text{ kBq/m}^3$)

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt 2 kap. 10 § kulturminneslagen.

Friytor

I den nordöstra delen i planområdet finns ett större område som har beteckningen Natur. Detta skapar en buffertzona mot bebyggelsen i kvarteren Snöbärsbusken, Vinbärsbusken och Flädern.

Bebyggelseområden

Bostäder

Det finns inga bostäder inom detaljplaneområdet. Närmsta bostadsbebyggelse finns ca 200 meter öster om planområdet på andra sidan järnvägen i Kv Trumman.

Industri

Huvudsyftet med detaljplaneförslaget är att skapa bra förutsättningar för industriverksamhet i en del av Kumla som redan präglas av främst småskalig industriverksamhet. Planområdets läge är en öppen yta omgiven av befintlig industri. Vilka verksamheter som kommer att etableras inom området är i nuläget inte klart.

Teknisk anläggning

Inom planområdet kommer det finnas två områden som får beteckningen E (Teknisk anläggning). Dessa placeras utmed den nya gatan som kommer anläggas inom planområdet och blir 10x10 meter.

Offentlig service & kommersiell service

Planområdet beläget ca 1,5 km sydöst om Kumla torg, vilket kan ses som centrum i Kumla. I torgets närhet finns affärer, apotek, restauranger men även resecentrum. Ca 1,3 km norr om planområdet finns bibliotek och Folkets hus.

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen. Detta innebär att byggnaden med tillhörande gemensamma utrymmen är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Byggnadskultur och gestaltning

Nybyggnation bör anpassas till befintliga verksamheter runtomkring.

Gator och trafik

Gatunät

Viagatan kommer inte att förändras i och med detaljplaneförslaget. Järsjögatan kommer att få två nya anslutningar in mot det nya planområdet. I det nya detaljplaneförslaget planeras det en u-gata med två nya anslutningar mot Järsjögatan.

Gatan leder till verksamheterna inom planområdet. I och med det aktuella planområdet och etableringar där bör trafiksituationen i korsningen Viagatan/Järsjögatan ses över så att den är trafiksäker och säkerställer trafikflödet in och ut i området.

Gång- och cykeltrafik

I och med att det aktuella planområdet kommer att bebyggas bör det finnas en gång- och cykelväg(gc-väg) till området.



Utrymme finns för gång-och cykelväg söder om Järsjögatan

De kommande etableringarna kommer att nås från Järsjögatan som idag inte har någon gc-väg. Befintlig gc-väg finns utmed Viagatan fram till korsningen Viagatan/Järsjögatan och fram till korsningen Köpmangatan/Järsjögatan. Järsjögatan binder samman dessa båda korsningar och utrymme finns att anlägga en gc-väg söder om Järsjögatan.

Trafikmätning

I maj 2013 gjordes en mätning på Viagatan, norr om korsningen Viagatan/Järsjögatan, som visade att ca 1500 ÅDT (årsdygnstrafik) passerade där varav ca 12 % var tungtrafik. Utmed Järsjögatagjordes också en mätning i maj 2013 med resultatet ca 780 ÅDT varav ca 9 % var tungtrafik.

Kollektivtrafik

I nuläget finns två busshållplatser i närheten av planområdet. En finns vid korsningen Viagata/Järsjögatan och en finns längre österut på Järsjögatan strax innan Västra Bangatan.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering anordnas på respektive fastighet. Utfarter och varumottagning sker ifrån den nya gatan inom planområdet.

Industrispår

I planområdet östra kant löper ett industrispår. Spåret används sparsamt av Procordia (Kullagret 1) samt av Lantmännen (Remskivan 1). Båda har sidospår till respektive verksamhet utifrån industrispåret. Industrispåret fortsätter även längre söderut men den delen används inte. Inom planområdet delar sig spåret och en del fortsätter mot Procordia. Den delen av spåret ägs idag av Procordia.

Risker och störningar

Risker

Området är avsett för industriverksamhet vilket kan innebära viss risk för störningar. Det närmsta avståndet till samlad bostadsbebyggelse är ca 200 meter. Denna bebyggelse ligger på andra sidan järnvägen norr om Viaskogen. Norra delen av planområdet, som utgörs av Natur finns ca 50 meter från samlad bostadsbebyggelse.

I Boverkets *"Bättre plats för arbete"* tar Boverket upp riktlinjer för avstånd till industriverksamhet. I skriften slås det fast att det kan vara svårt att ge exakta avstånd då flera faktorer (terrängen, anläggningens storlek, klimat etc.) kan påverka och därför används riktlinjer istället för bestämda avstånd. Via industriområde är dock ett mycket lämpligt område för industri med tanke på avståndet till samlad bostadsbebyggelse, förbindelse till större vägar och möjlighet till industrispår.

Markområdet ligger på ca + 46 meter över havet och bedöms inte ha någon översvämningsrisk. Vattennivån vid Björka, dammar och diken ligger max på ca + 43.5 meter över havet.

Norr om planområdet finns fastigheten Kullagret 1 där Procordia Food AB har sin verksamhet. Ca 40 meter norr om planområdet har Procordia en gasolcistern som rymmer ca 90 m³. Detta medför vissa säkerhetsavstånd för etablering av nya verksamheter. Sprängämnesinspektionen har tagit fram en föreskrift (SÄIFS 2000:4) om cisterner, gasklockor, bergrum och rörledningar för brandfarlig gas. I den finns utrett minsta avstånd till en cistern, likt gasolcisternen norr om planområdet. Det som framgår i föreskriften kan sammanfattas med att det inte får finnas anläggningar som har upplag med stor brandbelastning, exempelvis pappersupplag, fliishögar eller högar med gummidäck inom 50 meter från gasolcisternen.

Likasa får inga svårutrymda lokaler såsom fängelse, köpcentrum, sjukhus, äldreboende eller förskola finnas inom 100 meter från gasolcisternen. De sistnämnda är inte aktuellt för detta planområde.

Följande tabell är hämtad från Sprängämnesinspektionens föreskrift och visar det som förklarats ovan.

Tabell 5.1 Avstånd

	Byggnad i allmänhet, antändbart material eller brandfarlig verksamhet		Material med stor brandbelastning		Utgång från svårutrymda lokaler	Pump, förångare, mätarskåp	Fordon	Tankfordonets slanganslutningspunkt
	Utom anläggning	Inom anläggning	Utom anläggning	Inom anläggning				
	meter	meter	meter	meter	meter	meter	meter	meter
Cistern								
10 – 100 m ³	25*	12*	50*	25*	100*	3*	8*	12*
≤ 10 m ³	6*	6*	25*	12*	100*	3*	8*	12*
Tankfordonets slanganslutningspunkt	25*	12*	50*	25*	100*	3**		
Pump, förångare, mätarskåp		3**		12*		3**		3**
Torr gasklocka	50*	50**	100*	100**	100*			

* Med EI 60-avskiljning eller högre minskas avstånden till hälften.

** Med EI 60-avskiljning eller högre behövs inget avstånd.

Buller

Vilken typ av verksamhet som kommer etablera sig inom planområdet är oklart. Det kommer röra sig om "tysta" verksamheter som inte är störande i sig. Däremot kan buller förekomma från godstransporter till och från olika fastigheter. Även stambanan, som finns ca 150 meter öster om detaljplaneområdet, är en yttre faktor som skapar buller. Enligt en bullerkartläggning från Trafikverket, genomförd 2010 av ÅF-Ingemarsson visar att den ekvivalenta ljudnivån klaras, dvs är under 55 dBA, på ca 75 % av planområdet.

Inom Via industriområdet finns det etablerade industriverksamheter som är belägna närmare järnvägen än det aktuella planområdet. Planområdet är ett naturligt område att bebygga med industriverksamhet i och med dess läge och den omkringliggande verksamheten. I gällande detaljplan från 1971, 18-KUA-1637, är planområdet planlagt som J (Industri).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp kopplas till kommunens befintliga ledningar i området.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas genom avledning till grönytor eller dagvattenmagasin innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet. En dagvattenutredning har genomförts av VAP med beräkningar av aktuella- och framtida flöden. Norr om Järsjögatan skapas tre ytor för Natur och dike som ska man en minsta volym på sammanlagt 1400 m³.



Bild hämtad från www.ockero.se

Enligt dagvattenutredningen är detta tillräckligt för att ta omhand om dagvattnet innan det leds ner och förs vidare ute i det kommunala ledningsnätet. Förutsättningar skapas genom ytorna för Natur och diken för att kunna ta hand om flödet från ett tio-årsregn. Om möjligheten finns rekommenderas att dagvattnet också fördröjs på varje fastighet genom exempelvis grönytor eller öppet dagvattenmagasin.

Värme

Området kan anslutas till ett befintligt elkabelstråk på intilliggande gator.

Området kan anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar i Järsjögatan.

El, tele, bredband m m

Området kan anslutas till ett befintligt elkabelstråk på intilliggande gator. Två nya nätstationer planeras in inom planområdet för att säkerställa framtida elförsörjning.

Området kan anslutas till tele och bredband via intilliggande gator. Eventuellt måste Skanovas teleledningar norr om Järsjögatan flyttas.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens Avfallsplan och Renhållningsordning.

Avfallet ska så långt som möjligt källsorteras för att återanvändas/återvinnas. Miljöfarligt avfall ska tas om hand av respektive verksamhet.

Fastighetsrättsliga genomförandefrågor och konsekvenser

Tidplan (preliminär)

	2013
➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att påbörja planarbetet	25 april
➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att skicka förslaget på samråd	24 oktober
➤ Samråd	november- december
	2014
➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen	13 mars
➤ Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	april

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

Miljö- och byggnadsförvaltningen 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen ansöker om fastighetsbildning. Fastighetsbildningen styrs av efterfrågan och industriableringarnas behov av industrimark.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet

- **Kullagret 3:** fastigheten kommer att bebyggas med industriverksamheter, en väg kommer byggas i planområdet samt ett naturområde. Efter att planen vunnit laga kraft kommer naturområdet i planområdets nordöstra del behålla fastighetsnamnet Kullagret 3. Resterande del av som är industriområde kommer heta Kullagret och få en siffra vart efter fastighetsbildningen genomförs. Den nya industrigatan, med en area på ca 3300 m² blir en del av Kumla 12:3.

Fastigheter utom planområdet

- **Kullagret 1:** Landskapet förändras i takt med att marken söder om Procordia kommer att bebyggas.

- **Gråsparven 1:** Landskapet förändras i takt med att planområdet bebyggs. Antalet fordon och transporter kommer att öka i och med nyetablering på Kullagret 3
- **Gråsparven 2:** Landskapet förändras i takt med att planområdet bebyggs. Antalet fordon och transporter kommer att öka i och med nyetablering på Kullagret 3
- **Göken 1:** Landskapet förändras i takt med att planområdet bebyggs. Antalet fordon och transporter kommer att öka i och med nyetablering på Kullagret 3.
- **Axeln 1:** Landskapet förändras i takt med att planområdet bebyggs. Antalet fordon och transporter kommer att öka i och med nyetablering på Kullagret 3. Den nya vägen som planeras i planområdet antas ansluta till Järsjögatan mitt emot Axeln 1.
- **Remskivan 1:** Landskapet förändras i takt med att planområdet bebyggs. Antalet fordon och transporter kommer att öka i och med nyetablering på Kullagret 3. Den nya vägen som planeras i planområdet antas ansluta till Järsjögatan mitt emot Remskivan 1.
- **Kugghjulet 2:** Landskapet förändras i takt med att planområdet bebyggs. Antalet fordon och transporter kommer att öka i och med nyetablering på Kullagret 3
- **Vevstaken 2:** Landskapet förändras i takt med att planområdet bebyggs. Antalet fordon och transporter kan komma att öka i och med nyetablering på Kullagret 3
- **Vevstaken 5:** Landskapet förändras i takt med att planområdet bebyggs.

Ekonomiska frågor

Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättat planavtal mellan Plan- och byggavdelningen och exploatören. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan.

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

Kostnader för utvidgning, skötsel, drift och underhåll av anläggningar inom allmän platsmark sköts av kommunen.

Exploatören bekostar avstyckning och all byggnation inom kvartersmark.

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.

Exploatören beställer erforderliga grund- och radonundersökningar.

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 tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av miljö- och byggnadsförvaltningen genom Johannes Ludvigsson i samarbete med Planchef Per Flodström

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Johannes Ludvigsson
Fysisk planerare

Per Flodström
Planchef

Detaljplanen antogs av Miljö- och byggnadsnämnden i Kumla kommun den 23 mars 2014 och vann **laga kraft den 8 april 2014**

Johannes Ludvigsson
Fysisk planerare