

KUMLA KOMMUN

2013-07-11

Dnr: MBN 2013/405

ANTAGANDE ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

SÖDRA VIA 2:18, Viagatan
Kumla, Kumla kommun,
Örebro län



Ortofoto över Södra Via 2:18

Samråd:

2013-05-03 – 2013-05-17

Antagen av MBN:

13 juni 2013

Laga kraft:

8 juli 2013



KUMLA KOMMUN
MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan

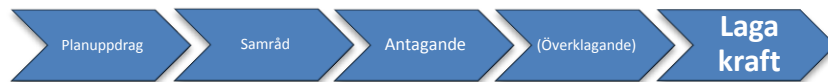
Med en detaljplan reglerar kommunen vad man får göra inom ett visst område. En detaljplan krävs vid utbyggnad av nya områden och vid ändrad markanvändning av en fastighet eller område. Detaljplanen innehåller bestämmelser om var man får bygga, markens användning och bebyggelsens utformning. Detaljplanen 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 ges myndigheter, sakägare och närmast berörda möjlighet att lämna synpunkter på detaljplaneförslaget. Efter genomfört plan-samråd sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Samrådsförslaget bearbetas och förslag till detaljplan upprättas. Granskningen vid enkelt planförfarande ersätts av en underrättelse direkt till samrådskretsen. De ska få tillfälle att godkänna förslaget eller att inom två veckor granska det och lämna synpunkter. I antagandeskedet antas detaljplanen av miljö- och byggnadsnämnden eller i vissa fall av kommunfullmäktige. Antagandebeslutet vinner efter tre veckor laga kraft om inte beslutet överklagas.

Handlingar

Planförslaget utgörs av:

- plan- och genomförandebeskrivning
- plankarta med bestämmelser i skala 1:1000
- illustration i skala 1:1000
- fastighetsförteckning (utdrag ur TEFAT FIR, Lantmäteriverkets fastighetsdatasystem)
- Behovsbedömning

Handläggare

Johannes Ludvigsson

019-58 82 04

johannes.ludvigsson@kumla.se

Miljö- och byggnadsförvaltningen

692 80 Kumla

PLANBESKRIVNING

Planens syfte, och huvuddrag

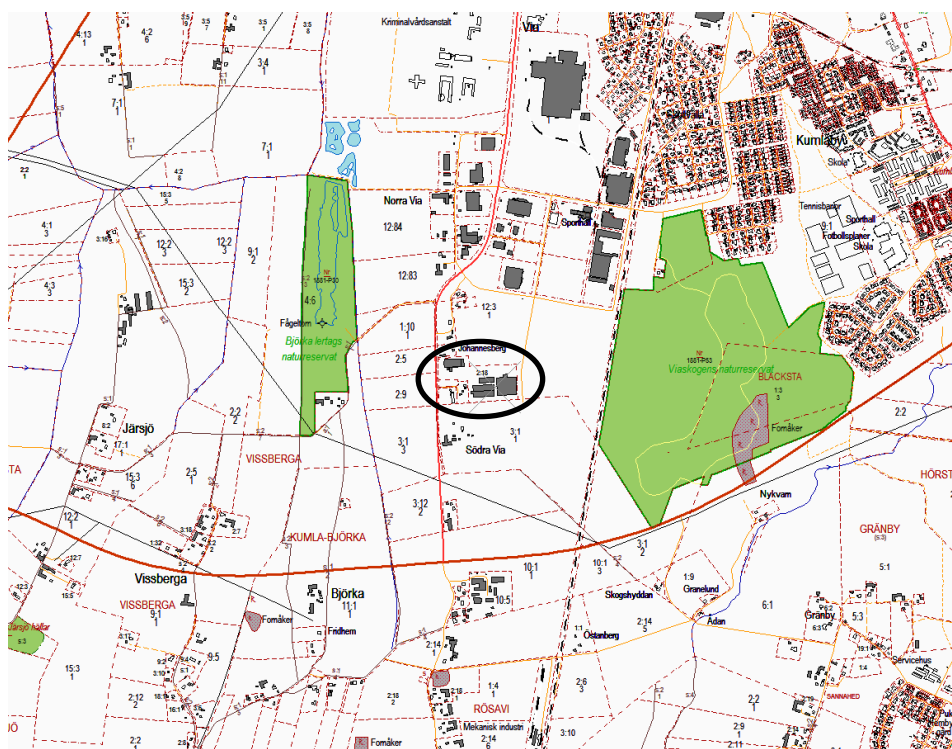
Detaljplanens syfte är att ge möjlighet till tillbyggnad på fastigheten Södra Via 2:18. För att detta ska kunna genomföras så har mark köpts av fastighetsägaren Södra Via 3:1 som finns söder om planområdet. Planområdet omfattar hela fastigheten Södra Via 2:18, men det är förändringen i södra delen som orsakar planändring, övriga delen förblir oförändrat. I samband med detaljplanen kommer en fastighetsjustering att genomföras utmed den norra, södra och östra fastighetsgränsen.

Inga andra förändringar tillkommer utan samma förhållanden råder som i gällande detaljplan, 1881-P90, från 2011.

Plandata

Läge

Området, som utgörs av en industrifastighet, begränsas i norr av åkermark på fastigheten Kumla 12:3, i öster av en förlängning av Byrstagatan, i söder av fastigheten Södra Via 3:1 och i väster av Viagatan.



Planområdets läge

Areal

Planområdet har en areal på ca 4 ha.

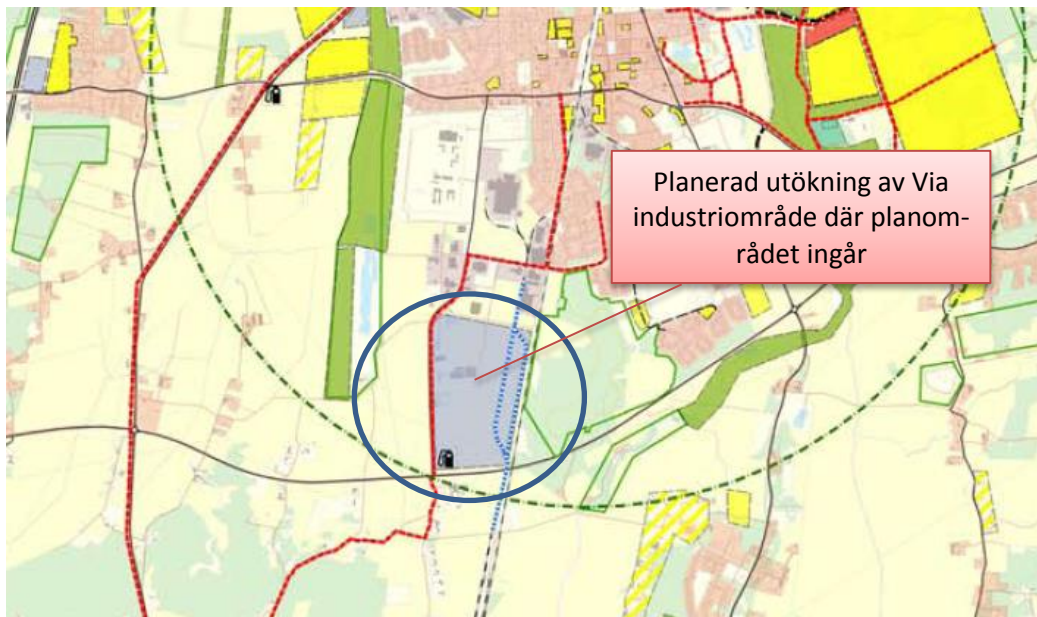
Markägoförhållanden

Kumla Fastigheter AB äger den berörda marken (Södra Via 2:18). Intilliggande obebyggda fastigheter (Kumla 12:3) tillhör Kumla kommun. Intilliggande bostadsfastigheter (Södra Via 2:19 och Södra Via 3:1) är i enskild ägo och dessa är de utanför planområdet som är närmast berörda.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplanen, antagen den 14 februari 2011 av kommunfullmäktige, redovisar industriverksamhet för området.



Utdrag från "Kumla 25 000 – Översiktsplan för Kumla kommun".

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplaner:

- 1881-P90 (Lagakraft 2011-01-10)

Fastigheten Södra Via 2:18 lyfts ur gällande detaljplan i och med planförslaget. Gällande detaljplan (1881-P90) kommer då att gränsa i öster och norr medan det åt väster och söder inte är detaljplanlagt.

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 med i det av kommunfullmäktige den 18 maj 2009 antagna Plan-, bygg- och bostadsprogram 2010–2012. Gällande plan gjordes till följd av det. Detta planförslag är en komplettering för att ge möjlighet till utvidgning av verksamheten på fastigheten Södra Via 2:18.

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 en mindre del jordbruksmark tas i anspråk.

Socialaspekter

Planområdet är ett industriområde och ingen allmän plats. Det är inget naturligt område att vistas i, varken för barn eller vuxna, om du inte har något arbetsrelaterat ärende till området. På sikt kan området utanför planförslaget komma att bebyggas och då måste de sociala aspekterna beaktas i högre grad.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Geoteknisk undersökning

Det aktuella området består till största delen av glacial lera utifrån Hydrogeologiska Kartbladet Örebro SV från 1969. En specifik geoteknisk undersökning gjordes i mars 2000 av J & W Mark och Anläggning gällande tomten Södra Via 2:18. Den bekräftar att det aktuella planområdet har goda förutsättningar som industriområde.

Landskapsinventering

I februari 1993 genomfördes ett arbete gällande idé- och strukturskisser för Norra och Södra Via av adj professor Ulf Ranhagen, VBB-VIAK på uppdrag av Kumla kommun. Landskapsarkitekt dr Clas Florgård var rådgivare i landskaps- och ekologifrågor. Arbetet omfattade ett större område än det aktuella planområdet. En slutsats i arbetet var att Södra Via lämpar sig för verksamhet som inte är i behov av profilering av förbipasserande och att miljöstörande industrier inte passar för området. Olika förslag för hur området skulle utvecklas lades också fram.

Förorenad mark

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet

Radon

Södra Via ligger i ett område med låg- och normalrisk för radon utifrån en radonkarta.

Friytor

Inom planområdet finns inga större friytor.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns inga bostäder.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Planområdet utgörs av en arbetsplats.

Offentlig service & kommersiell service

I centrum av Kumla tätort finns flera servicefunktioner såsom affärer, bibliotek, apotek etc.

Tillgänglighet

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

Byggnadskultur och gestaltning

Planen ändras för att ge möjlighet till tillbyggnad på fastigheten Södra Via 2:18. Tillbyggnaderna ger utökade lagerytor och anpassas till befintlig byggnads utformning.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet nås genom det befintliga gatunätet. Trafikflödet inom planområdet förändras marginellt på grund av tillbyggnaderna.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Ingen förändring.

Trafikmätning

Någon trafikmätning är i dagsläget inte genomförd i området. En uppskattning av trafikmängden på Viagatan, gjord av Tekniska kontoret, är att det kör ca 1500 fordon/dygn och att ca 4 % av dessa är tunga fordon. Den nya gatan öster om planområdet är en återvändsgata som slutar vid fastigheten Södra Via 2:18.

Kollektivtrafik

För att ge alternativ till persontrafik till och från arbetsplatsen är det viktigt att se över kollektivtrafiken och skapa goda förutsättningar att använda kollektivtrafiken. Idag finns busslinjerna (linje 701, 703) utmed Viagatan - Järvsjögatan - Västra Bangatan, ca 700 meter norr om planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering och varumottagning finns inom fastigheten. Utfarter finns både mot Viagatan och den nya gatan öster om planområdet.

Risker och störningar

Området är avsett för industriverksamhet vilket kan innebära viss risk för störningar. Dessa störningar behöver inte bara komma från industribyggnaderna utan även från fordon som hämtar och lämnar gods. Tomgångskörning bland dessa fordon är också ett störningsmoment både bullermässigt och miljömässigt. I de lokala hälsoskyddsföreskrifterna, som antogs av fullmäktige i november 1990, framgår det av § 2 att tomgångskörning är tillåtet högst en minut inom Kumla kommun. Nuvarande verksamhet inom fastigheten är lagerhantering av olika varor vilket inte genererar bullerstörningar.

Som en förebyggande åtgärd finns idag bullervall mot fastigheten Södra Via 2:19.

En enkel beräkning av fordonsbuller visar att den ekvivalenta ljudnivån vid tillbyggnaden i söder är 47 dBA vid närmast fasad och maxnivån är 56 dBA. En beräkning gjord vid den närmsta befintliga byggnaden vid Viagatan, som finns på fastigheten Södra Via 2:18, visa en ekvivalent nivå på 55 dBA och en maxnivå på 73 dBA. Vid båda mätningarna klaras riktlinjerna för buller.

Järnvägen finns ca 360 meter öster om planområdet. En bullerutredning gjord år 2000, av KM Akustikbyrå, för Banverket visar att den ekvivalenta ljudnivån och maxnivån klaras.

Via industriområde är planerad att växa främst söderut men även inkludera fastigheterna norr om planområdet (Södra Via 1:6, 1.7 1:10 och 2:10). Kumla kommun vill inte ha detaljplaner i området som hindrar verksamheter från att etablera sig. Därför finns inga preciseringar gällande verksamheter för området. I gällande översiktsplan "Kumla 25 000 – översiktsplan för Kumla kommun" redovisas området som verksamhetsområde för industri.

Om en bullerstörande verksamhet, som överskrider gällande riktlinjer för ljudnivåer, skulle bli aktuell i området hanteras det då.

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 därför nämns riktlinjer istället för bestämda avstånd. Södra Via är dock ett mycket lämpligt område för industri med tanke på avstånd till samlad bostadsbebyggelse är drygt 500 meter. Det finns dock enstaka bostäder norr, söder och öster om planområdet som ligger närmare. Norrut är det ca 140 meter mellan planområdet och närmsta bostadsfastighet. Söderut är det ca 110 meter mellan planområdet och närmsta bostadsfastighet. Österut är det endast ca 25 meter till närmsta bostadsfastighet. Verksamheten som finns på fastigheten Södra Via 2:18 är lagerhantering av varor av olika slag är utgör ingen störande verksamhet.

Markområdet ligger på + 45-46 meter över havet och bedöms inte ha någon översvämningsrisk. Vattennivån vid Björka lertag, dammar och diken ligger max på ca + 43.5 meter över havet.

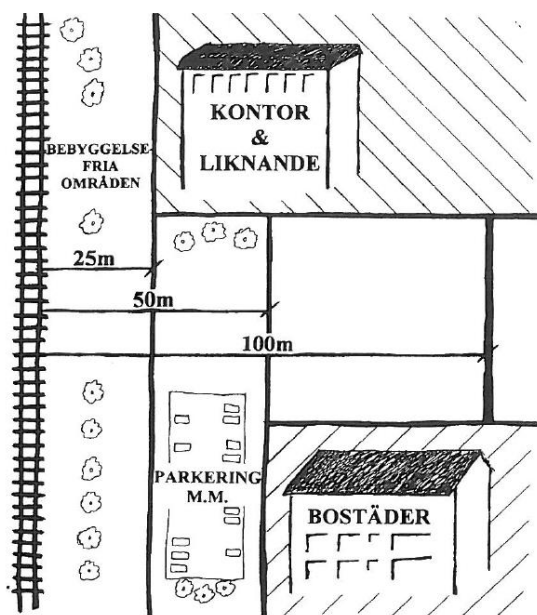


Illustration hämtad från "Riskhänsyn vid ny bebyggelse – intill vägar järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer". (Länsstyrelsen i Stockholms län).

En annan risk som inte går att bortse ifrån är järnvägen som trafikeras av både persontrafik men också godstrafik, då även farligt gods. Några riktlinjer för säkerhetsavstånd vid järnväg har inte tagits fram lokalt. Länsstyrelsen i Örebro län hänvisar till en rapport som Länsstyrelsen i Stockholms län tagit fram "Riskhänsyn vid ny bebyggelse – intill vägar järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer". Rapporten är framtagen för att förebygga risker och begränsa konsekvenser av olyckor för transport av farligt gods

Planområdet är beläget ca 360 meter öster om järnvägen, vilket medför minimal risk.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp är kopplad till kommunens befintliga ledningar i området.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Dagvatten är en viktig faktor som måste skötas på rätt sätt.

Dagvattnet ska tas om hand lokalt, om möjligt genom öppna fördröjningsdammar, innan det kopplas på de kommunala dagvattenledningarna eller leds ut i diken.

Värme

Fastigheten Södra Via 2:18 blev ansluten till fjärrvärme år 2010 i samband med att nuvarande verksamhet etablerades. I den tänkta tillbyggnaden i den norra delen av fastigheten kommer att placeras över fjärrvärmeledningen. För att tillbyggnaden ska kunna genomföras måste ledningen skyddas eller flyttas vilket fastighetsägaren bekostar i samråd med E.ON Värme.

El, tele, bredband m m

Inom planområdet finns en nätstation som är placerad i ett E-område.

El, värme, tele och bredband finns gång och- vägen i den nya gatan öster om planområdet.

Om någon av dessa ledningar måste flyttas bekostas detta av fastighetsägaren i samband med berörd ledningsinnehavare.

Avfall

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 upprätta en detaljplan samt att skicka ut det på samråd	25 april
➤ Samråd	maj
➤ Miljö- och byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen	juni
➤ Planen vinner laga kraft efter tre veckor om inget överklagande sker	juli

Uppförande av bebyggelse och liknande kan ske när erforderliga planbeslut är fattade och bygglov erhållits och i den takt exploatören (Kumla Fastigheter AB) 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 i enlighet med planillustrationen om inte annat avtal träffas. Fastighetsägaren för Södra Via 2:18 står för förrättningskostnaderna.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheter inom planområdet:

- Södra Via 2:18: Störningar inom fastigheten kan uppstå i samband med tillbyggnaden. Det kan bli fler transporter till och från fastigheten i samband med utökade lagerlokaler.

Del av fastigheten finns inom planområdet

- Södra Via 3:1: Nya byggnader upprättas 6 meter från fastighetsgränsen vilket medför störande inslag i samband med byggnationen. Diket mellan fastigheterna leds om enligt en överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. 618 m² köps från fastighetsägaren av Kumla Fastigheter AB. Omledningen av diket medför markskador och kostnaden för omledning och återställande av marken bekostas av fastighetsägaren till Södra Via 2:18.
- Kumla 12:3: Mark som tillhör kommunen regleras till Södra Via 2:18.

Fastigheter utom planområdet:

- Södra Via 2:19: Nya byggnader upprättas drygt 100 meter från fastighetsgränsen vilket medför störande inslag i samband med byggnationen. Det kan bli fler transporter till och från fastigheten Södra Via 2:18 i samband med utökade lagerlokaler.

Ekonomiska frågor

Kostnad för planläggning är reglerad genom upprättad uppdragsbekräftelse mellan Plan- och byggavdelningen och exploatören, Kumla Fastigheter AB. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan.

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

Exploatören bekostar alla förändringar och byggande inom kvartersmark.

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

Tekniska frågor

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

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

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.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Johannes Ludvigsson
Fysisk planerare

Per Flodström
Planchef

Detaljplanen antogs av Miljö- och byggnadsnämnden i Kumla kommun den 13 juni 2013 och vann **laga kraft den 8 juli 2013**

Johannes Ludvigsson
Fysisk planerare