



Kumla kommun

Granskningsutlåtande

Detaljplan för

Ejdern 9 m.fl., Kumla, Kumla kommun, Örebro län

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbyggelse i form av flerbostadshus samt möjliggöra för bostäder enligt lagen om särskilt stöd (LSS).

Planområdet omfattar bland annat två flerbostadshus och ett antal mindre komplementbyggnader. Dessa byggnader planeras att rivas i samband med detaljplanens genomförande. Kumla Bostäder AB önskar att kunna utveckla och exploatera kvarteret med nya bostäder och ett LSS-boende. Nuvarande detaljplan för planområdet är detaljplan 1881K-607 B (laga kraft år 1947) och är planlagd för bostadsbebyggelse i tre våningar. Ny detaljplan möjliggör för en nockhöjd på 16 respektive 14 meter inom kvartersmark för bostäder.

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt 2022-08-30 att en detaljplan skulle upprättas och 2022-11-22 att samråd skall ske med berörda. 2023-02-27 beslutade samhällsbyggnadsnämndens ordförande att detaljplanen kunde ställas ut för granskning enligt delegationsordningen.

Samråd

Detaljplaneförslaget var utskickat på samråd mellan den 2 december – 31 december 2022. Under samrådstiden har detaljplanen varit tillgänglig på Kumlabibliotek och på www.kumla.se.

Inkomna synpunkter har redovisats i en samrådsredogörelse.

Granskning

Detaljplaneförslaget har varit utställt för granskning mellan den 2 – 17 mars 2023. Under granskningstiden har detaljplanen varit tillgänglig i biblioteket och på www.kumla.se.

Detaljplanen har varit utskickat till länsstyrelsen, berörda nämnder, myndigheter, bolag, sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget enligt sändlista och fastighetsförteckning.

Under granskningen har 9 yttranden kommit in varav 6 är med synpunkter på planförslaget. Inkomna yttranden redovisas i detta dokument med förvaltningens svar.

Innehållsförteckning

Ställningstagande.....	3
Beslut.....	3
Sammanställning av inkomna yttranden	4
Redogörelse av yttranden och kommentarer.....	5
1. Länsstyrelsen i Örebro län.....	5
2. Lantmäteriet.....	5
3. E.ON Navirum Energi AB.....	6
4. Trafikverket	6
5. Nerikes Brandkår.....	7
6. E.ON Energidistribution AB.....	7
7. Vattenfall Eldistribution AB.....	7
8. Kultur- och fritidsnämnden.....	7
9. Socialnämnden.....	8

Ställningstagande

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

- Planbeskrivningen kompletteras med vilka detaljplaner som gäller inom planområdet.
- Planbeskrivningen kompletteras med vem som ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.
- Grundkartan kompletteras med fler beteckningar för fastigheter.
- Planbeskrivningen kompletteras med ” *Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 600 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 meter*”
- Planbeskrivningen kompletteras med ett uppmärksammande av värdefulla ekar under rubriken ”biotopskydd”.
- Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av hur fastigheterna Ejdern 9, 29, 30 och 31 regleras in i kvartersmark för bostad.

Beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget och anta detaljplanen i samhällsbyggnadsnämnden.

Sammanställning av inkomna yttranden

Följande sammanställning redovisar inkomna yttranden.

Myndigheter, organisationer och bolag

	Synpunkter	Inga synpunkter	Inkommit
1. Länsstyrelsen i Örebro län	x		2023-03-17
2. Lantmäteriet	x		2023-03-17
3. E.ON Navirum Energi AB	x		2023-03-06
4. Trafikverket		x	2023-03-14
5. Nerikes Brandkår	x		2023-03-16
6. E.ON Energidistribution AB	x		2023-03-09
7. Vattenfall Eldistribution AB		x	2023-03-15

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

	Synpunkter	Inga synpunkter	Inkommit
8. Kultur- och Fritidsnämnden	x		2023-03-17
9. Socialnämnden		x	2023-03-01

Redogörelse av yttranden och kommentarer

Nedan redovisas inkomna yttranden och synpunkter samt förvaltningens kommentarer.

1. Länsstyrelsen i Örebro län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL), standardförfarande. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

Redaktionell synpunkt

I planbeskrivningen på s. 6 bör nämnas att inom planområdet gäller även detaljplanerna med aktbilaga 18-KUM-2328 och 1881-P4 samt ändring av 1881-P4 enligt aktbilaga 1881-P17, inom den del som enligt planförslaget utgörs av gatumark.

Kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras med vilka detaljplaner som gäller inom planområdet.

2. Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras.

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Det finns inte någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Enligt registerkartan överlappar samtliga ingående fastigheters gränser, av den enligt planen utpekade allmänna platsen *gata*. Bestämmelserna om inlösen är därmed aktuella. Detta ska därmed framgå av planbeskrivningen. Lantmäteriet borde ha kommenterat detta redan i samrådsyttrandet.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av hur fastigheterna ändras. Fastigheterna Ejdern 9, 29, 30 och 31 går i dagsläget ut i allmänplatsmark gata, vilket detaljplanen reglerar in till kvartersmark för bostad.

Delar av planen som bör förbättras

ANSVAR FÖR ANSÖKAN OM OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETSBILDNING

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. Detta bör framgå av planbeskrivningen.

Kommentar:

Kumla bostäder AB ansöker och bekostar fastighetsbildning enligt planförslaget.

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE

Lantmäteriet har tidigare yttrat sig angående plangränsens anslutning mot fastighetsgränsen med 0,025 meters lägesosäkerhet och den konsekvens som kan bli ett faktum av detta. Lantmäteriet vill återigen påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risker

med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att

Kommentar:

Förvaltningen är medveten om fastighetsgränserna med osäkert läge och de gränser som kan ha missvisande kvalitet. Dessa gränser kommer inte att utredas vidare.

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS

Lantmäteriet konstaterar att kommunen inte har kompletterat planbeskrivningen med redovisning angående vilka föreskrifter och allmänna råd som planen följer i enlighet med samrådsyttrandet. Lantmäteriet har som vi tidigare nämnt, konstaterat att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Lantmäteriet vill fortsatt rekommendera kommunen att redovisa vilka föreskrifter och allmänna råd som följs i vid planläggningen, i planbeskrivningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen har genomgått en mallförändring och redovisar nu vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas i detaljplanen.

BERÖRDA DETALJPLANER

På sidan 6 i planbeskrivningen står det att detaljplan med aktbilaga 1881K-607B gäller inom detaljplaneområdet. Vad Lantmäteriet kan se så gäller även detaljplaner med aktbilaga 18-KUM-2328 och 1881-P17 samt ändring av 1881-P17 enligt aktbilaga 1881-P4, inom den del som enligt ny plan utgörs av gatumark.

Kommentar:

Planbeskrivningen uppdateras med vilka detaljplaner som gäller inom planområdet.

NÖDVÄNDIGA UPPGIFTER SAKNAS I GRUNDKARTAN

I grundkartan saknas vissa fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

Kommentar:

Grundkartan kompletteras med fler fastighetsbeteckningar.

Information

2023-03-17 diskuterades planförslaget i telefon med Emma Isaksson. Lantmäteriet frågade om exploateringsavtal är upprättat, eller ska upprättas med anledning av att detta redovisas ottydligt i planbeskrivningen. Emma berättar att exploateringsavtal inte ska upprättas, varav handläggare ber Emma korrigera planbeskrivningen med anledningen av detta, för att undvika oklarheter.

3. E.ON Navirum Energi AB

Navirum Energi AB (fjärrvärme, fjärrkyla) har tagit del av ovanstående detaljplan och vill informera om att Navirum har ledningar inom berörd fastighet. Byggnader såsom förråd eller liknande får inte placeras ovanpå fjärrvärmeledning. Vid rivning av hus på fastigheten skall Navirum AB kontaktas för proppning av fjärrvärmeservis i god tid före arbetet skall påbörjas.

Följande bestämmelser gäller: <https://www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html#/fjaerrvaerme>

Kommentar:

Yttrandet noteras.

4. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot granskningsförslaget.

Kommentar:
Yttrandet noteras.

5. Nerikes Brandkår

Brandvattenförsörjning utökas och anpassas till ny plan. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 600 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 meter. Befintlig text i planbeskrivningen är tvetydig.

Kommentar:
Planbeskrivningen kompletteras med " Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 600 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150 meter"

6. E.ON Energidistribution AB

E.ON har som tidigare nämnts i samrådsskedet låg- och mellanspänningskablar inom planområdet, se bifogad karta.

För att mellanspänningsmarkkablarna- som ligger i tomtgräns med kvartersmark mot Ejdern 9 m.fl.,- ska vara förenlig med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten (2 meter per sida av kabeln). Den restriktionen i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: *"marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivs verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar"*. För övrigt inga synpunkter.

Kommentar:
Mellanspänningskablarna ligger inom allmänplatsmark GATA med en meter till godo mot kvartersmark för bostad. Förvaltningen bedömer att markkabeln är tillräckligt skyddad och kommer inte markera ett u-område i plankartan.

7. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall eldistribution har inget att erinra.

Kommentar:
Yttrandet noteras.

8. Kultur- och fritidsnämnden

Samhällsbyggnadsnämnden har skickat ut förslag till detaljplan för Kvarteret Ejdern 9 m.fl. på granskning till berörda, däribland kultur- och fritidsnämnden. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus samt möjliggöra för bostäder enligt lagen om särskilt stöd (LSS). Området är beläget i centrala Kumla, väster om järnvägen i nära anslutning till Folkets hus.

Kultur- och fritidsnämnden yttrade sig i ärendet under samrådet 2022-12-12. Detaljplanen berör inte kultur- och fritidsnämndens verksamheter och bedöms inte få någon negativ påverkan på natur och miljö. Kultur- och fritidsnämnden har därför inget att anmärka på vad gäller detaljplan för kvarteret Ejdern 9 m.fl.

Kultur- och fritidsnämnden vill dock uppmärksamma planförfattaren på att texten under rubriken biotopskydd med fördel kan uppdateras enligt följande förslag:
Det finns idag inga biotopskydd inom eller i direkt anslutning till planområdet, men de ekar som växer på Kvarngatan kommer inom bara några år vara stora nog att omfattas av generellt

biotopskydd enligt miljöbalken då de tillhör en allé. Träden bör därför hanteras som om de omfattas av biotopskydd.

Direkt utanför planområdet i kanten av fastigheten Sparven 32 finns också tre hamlade lindar. Hamlade träd är oavsett grovlek klassade som skyddsvärda träd. Om man vill utföra en åtgärd som påverkar dessa träd inklusive dess rötter, kan det krävas en anmälan om samråd eller dispens från fridlysningsbestämmelserna om någon fridlyst art växer eller bor i trädet.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med Kultur- och fritidsnämndens uppmärksammande av värdefulla ekar.

9. Socialnämnden

Socialnämnden anser att detaljplan för Kvarteret Ejdern 9 m.fl., Kumla kommun, Örebro län, är framtagen enligt de framtida planer som Kumla kommun har för att växa och utvecklas inför framtiden, bland annat genom att möjliggöra byggnation av nytt bostäder enligt LSS.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Emma Isaksson
Planarkitekt

Johannes Ludvigsson
Plan- och geodatachef