



Kumla kommun

UTLÅTANDE

Detaljplan för

Vevstaken 2

Kumla, Kumla kommun, Örebro län

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för fastighetsägaren Schur Pack Sweden AB att bygga ut sin verksamhet. Schur Pack Sweden AB har behov av att få större byggrätt och behöver växa i första hand österut på sin fastighet. En ny detaljplan behöver tas fram då det enligt gällande detaljplan finns mark som ej får bebyggas (prickmark) inom planområdet där utbyggnaden ska ske, och därför behöver prickmarken tas bort.

Tidigare behandling

Samhällsbyggnadsnämnden beslöt den 19 april 2017 att en detaljplan skulle upprättas och att samråd skall ske med berörda.

Samråd

Detaljplaneförslaget var utskickat på samråd, fr o m den 15 juni t o m den 6 juli 2017. Under samma tid var planen också uppsatt på biblioteket och stadshuset.

Tanken var att upprätta detaljplanen enligt begränsat förfarande varpå en godkännandeblankett skickades ut till alla i samrådsgruppen. Då kommunen inte fick svar från alla i samrådsgruppen och då vissa kompletteringar av handlingarna, framför allt i planbeskrivningen, behövdes göras valde vi att byta från begränsat förfarande till standardförfarande och skicka ut detaljplanen på granskning.

Granskning

Den 7 juli 2017 beslutade samhällsbyggnadsnämnden om granskning av förslaget och att det ska skickas på remiss till berörda.

Granskningstiden var fr.o.m. 12 juli t o m 18 augusti 2017. Under samma tid var planen också uppsatt på biblioteket och i stadshuset.

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

Under granskningstiden har 8 skrivelser inkommit, samt att Lantmännen fastigheter har inkommit med ett försenat samrådsyttrande under granskningstiden som därför tas med här. Dessa har sammanfattats och kommenterats med ställningstagande inför fortsatt planprocess. Granskningsutlåtandet finns tillgängligt i stadshuset och kan begäras ut av servicecenter.

Sammanfattning

Under granskningstiden har synpunkter kommit in att detaljplanen inte får påverka Lantmännens verksamhet på något sätt, t.ex. så får detaljplanen inte leda till ökade krav eller driftkostnader för dem. Inga större förändringar är planerade i området då verksamheten på fastigheten Vevstaken 2 är befintlig och Remskivan 1 bedöms därför inte påverkas av detaljplanen. Synpunkten som inkom under samrådstiden att en markundersökning måste genomföras för att se om det finns klorerade lösningsmedel kvarstår. En markundersökning är nu genomförd. Trafikverket ställer inte längre krav på att riskreducerande åtgärder måste genomföras med hänsyn till urspårningsrisken. Kraven på riskreducerande åtgärder kopplat till risken med farligt gods kvarstår. Efter granskningstiden har vi haft en fortsatt dialog med Trafikverket och Länsstyrelsen och kommit fram till att inga riskreducerande åtgärder med hänsyn till urspårningsrisken behövs. Planbestämmelsen "Fasader som vetter mot Västra Bangatan ska utföras med förstärkt fasad eller stomme." tas därmed bort.

Ställningstagande

Med anledning av inkomna yttranden och vunna erfarenheter under granskningstiden kommer följande förändringar och kompletteringar att göras i detaljplanen.

Planhandlingarna kommer att genomgå justeringar av redaktionell karaktär. Utöver dessa förändringar kommer planhandlingarna ändras på följande punkter:

- Planbestämmelsen "Fasader som vetter mot Västra Bangatan ska utföras med förstärkt fasad eller stomme." tas bort.
- Texten under "Risker och störningar" uppdateras då det inte längre behöver ställas krav på riskreducerande åtgärder med hänsyn till urspårningsrisken.
- Texten under "Förorenad mark" i planbeskrivningen uppdateras efter genomförd markundersökning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Inkomna yttranden och synpunkter

Följande sammanställning redovisar inkomna yttranden och synpunkter samt förvaltningens kommentarer.

Myndigheter, organisationer och bolag

	Fastighet/ yrkesbeteckning	Synpunkter	Inga synpunkter	Inkommit
1. Nerikes Brandkår			X	2017-07-12
2. Skanova		X		2017-07-18
3. Polisen			X	2017-08-09
4. Lantmäteriet			X	2017-08-10
5. E.ON Värme Sverige AB			X	2017-08-14
6. Länsstyrelsen		X		2017-08-16
7. Trafikverket		X		2017-08-16

Sakägare, intresseföreningar och allmänhet

	Fastighet/ yrkesbeteckning	Synpunkter	Inga synpunkter	Inkommit
8. Lantmännen fastigheter (försenat samrådsyttrande)	Remskivan 1	X		2017-07-25
9. Lantmännen fastigheter	Remskivan 1	X		2017-08-18

1. Nerikes Brandkår:

Inget att erinra.

2. Skanova:

Se bifogad kartbild där Skanovas ledningar är markerade i gula och röda streck.

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sitt nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenätet till följd av planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna.

Kommentar: Planförslaget medför i dagsläget inget behov av att flytta befintliga ledningar inom planområdet.

3. Polisen:

Inget att erinra.

4. Lantmäteriet:

Lantmäteriet har vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2017-07-11) inte hittat några behov av kompletteringar eller justeringar av handlingarna.

5. E.ON Värme Sverige AB:

Inget att erinra.

6. Länsstyrelsen Örebro Län:

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Förorenade områden

Länsstyrelsen påpekade i samrådsyttrandet (daterat 2017-06-29) att det behöver göras en undersökning av om klorerade lösningsmedel finns i marken för utbyggnationen. En sådan markundersökning har ännu inte tagits fram, men i planhandlingarna framgår att en sådan undersökning i alla fall är beställd och att den kommer att genomföras innan detaljplanen antas. Länsstyrelsen behöver ta del av markundersökningen innan detaljplanen antas. Om resultatet från markundersökningen visar på ett saneringsbehov av markföroreningar finns behöver kommunen redogöra för hur föroreningarna ska åtgärdas samt göra en uppskattning av kostnaderna för att åtgärda föroreningarna.

Kommentar: En markundersökning har genomförts för att se om det finns klorerade lösningsmedel i marken för utbyggnaden. Resultatet av undersökningen visar att provtagningen kan påvisa klorerade alifater i grundvattnet inom nybyggnadsområdet, i form av dikloreten. Halterna som uppmätts i grundvattnet är under tillämpliga riktvärden för otjänligt dricksvatten. Det finns därför inga hinder mot att genomföra detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras under rubriken "Förorenad mark" och planhandlingarna kompletteras med bilagan "Resultatrapport".

Efter granskningstiden har kommunen haft en dialog med Länsstyrelsen angående de riskreducerande åtgärderna med hänsyn till urspårningsrisken och kommit fram till att de inte längre ställer några kvar på sådana åtgärder. Planbestämmelsen "Fasader som vetter mot Västra Bangatan ska utföras med förstärkt fasad eller stomme." tas därmed bort.

7. Trafikverket:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utbyggnation av befintlig byggnad. Byggrätten behöver bli större och nuvarande detaljplan medger inte utbyggnationen. Det nya förslaget innebär att byggnaden kommer närmare det befintliga järnvägsspåret, Godsstråket genom Bergslagen.

Trafikverket anser att det generellt sett att ingen ny bebyggelse bör tillkomma inom ett område på 30 meter från närmaste spårmitt. Detta avstånd hävdas främst utifrån ett säkerhetsperspektiv och den mekaniska påverkan vid en urspårningsolycka. I planbestämmelserna framgår det att den fasad som vetter mot järnvägen skall utföras med förstärkt stomme. Trafikverket vill påpeka att detta inte är något som vi ställer krav på utifrån ett urspårningsperspektiv. Om det är kopplat till en olycka med farligt gods så anser Trafikverket att det ska genomföras. Trafikverket anser även att övriga riskreducerande åtgärderna som riskanalysen kommer fram till ska genomföras.

Om kommunen anser att det är lämpligt att uppföra den tillkommande delen av den aktuella byggnaden på ett avstånd om 25 meter från närmaste spårmitt så kommer Trafikverket inte att motsätta sig att planen antas, givet att utbyggnationen inte påverkar järnvägsanläggningen och Godsstråket genom Bergslagen negativt.

Kommentar: Planbestämmelsen "Fasader som vetter mot Västra Bangatan ska utföras med förstärkt fasad eller stomme." gäller endast för urspårningsrisken. Då inget krav längre ställs på en sådan bestämmelse tas den bort. De planbestämmelser som anges med hänsyn till farligt gods, "Utrymning via utrymningsväg som vetter bort från Västra Bangatan ska finnas. Friskluftsintag ska placeras på oexponerad sida från Västra Bangatan" och "Om byggnadernas ventilation utformas med mekanisk tilluft ska denna vara manuellt avstängningsbar. Fasaden mot Västra Bangatan ska utföras brandskyddad" kommer kvarstå.

8. Lantmännen: (försenat samrådsyttrande)

Lantmännen Fastigheters har följande synpunkter på samråd för Vevstaken 2 i Kumla.

Vår spannmåls division bedriver stor verksamhet på grannfastighet Remskivan 1. Den anläggningen är av mycket vital betydelse för vår spannmåls hantering i Sverige. Lantmännen har en spannmålsanläggning i ett renodlat industriområde.

Företaget har gjort en mycket stor investering i Kumla för att våra långsiktiga där. Anläggningen är i mycket bra skick och livslängden har många år kvar, varför Lantmännen avser att vara kvar i många år. Att flytta vår verksamhet och bygga en ny silo är i dagens situation inte görkligt. Sedan måste det tas beaktande spannmålsanläggningen betjänar lantbrukare i Kumla och ett stort område i Närke.

Förslaget innebär att fastigheten Vevstaken 2 kommer att bebyggas mer än i dag. Förslaget innebär också ändring från industri till mer kontor och annan verksamhet. Vilka är mer känsliga än industri som idag.

Vår verksamhet pågår dygnet runt speciellt under skördetid är transporter och drift exceptionellt hög dygnet runt och vår drift får inte äventyras eller inskränkas.

Den förändring ändringen av detaljplan på Vevstaken 2 får inte på något sätt inskränka vår verksamhet eller komma med nya pålagor. Vår verksamhet är industriell och det innebär att det dammar, bullrar och har mycket tunga transporter men ligger inom miljökrav. Planen får inte innebära på något sätt att vår verksamhet måste investera, få ökade krav eller få ökade driftkostnader eller störningar på grund av den nya planen.

Alla eventuella krav, ökade kostnader gäller även ökade krav för tillstånd skall bekostas av Kumla kommun som hänförlig till detaljplan.

Om kommunen inte accepterar detta kommer Lantmännen att gå vidare i detta ärende.

Kommentar: Syftet med detaljplanen är att Schur pack ska kunna bygga ut på fastigheten Vevstaken 2, för att kunna vara kvar och fortsätta att driva sin befintliga verksamhet. Det är därmed fortfarande en industri som kommer finnas på fastigheten och inga större förändringar är planerade i området. Remskivan 1 bedöms därför inte påverkas av detaljplanen. För att göra planen mer flexibel har vi valt att lägga till möjligheten att i framtiden kunna bygga kontor eller andra verksamheter på fastigheten ifall behoven skulle förändras. Detta finns det i dagsläget inga planer på.

9. Lantmännen:

Lantmännen Fastigheters har följande synpunkter på samråd för Vevstaken 2 i Kumla.

Vår spannmåls division bedriver stor verksamhet på grannfastighet Remskivan 1. Den anläggningen är av mycket vital betydelse för vår spannmåls hantering i Sverige. Lantmännen har en spannmålsanläggning i ett renodlat industriområde.

Företaget har gjort en mycket stor investering i Kumla för att våra långsiktiga där. Anläggningen är i mycket bra skick och livslängden har många år kvar, varför Lantmännen avser att vara kvar i många år. Att flytta vår verksamhet och bygga en ny silo är i dagens situation inte görkligt. Lantmännen förstår Kumla kommuns omsorg för företaget men det är ännu fler som är involverade i vår anläggning. Spannmålsanläggningen har ca 10 anställda och betjänar lantbrukare ca 300 lantbrukare Kumla och Närke. Utöver det tillkommer alla åkare i transportbolag.

Förslaget innebär att Vevstaken 2 kommer att bebyggas mer än i dag. Förslaget innebär också ändring från industri till mer kontor och annan verksamhet. Kontor har en mycket mindre acceptans för buller och damm. Vår verksamhet pågår dygnet runt speciellt under skördetid är transporter och drift exceptionellt hög dygnet runt och vår drift får inte äventyras eller inskränkas.

Den förändring ändring av detaljplan på Vevstaken 2 får inte på något sätt inskränka vår verksamhet eller komma med några nya pålagor. Vår verksamhet är industriell och det innebär att det dammar, bullrar och har mycket tunga transporter men ligger inom miljökrav. Planen får inte innebära på något sätt att vår verksamhet måste investera, få ökade krav eller få ökade driftkostnader eller störningar på grund av den nya planen.

WSPs utredningar belyser endast risk från spårtrafiken. Innehåller inga som helst bedömningar från buller eller damm från vår befintliga anläggning. Lantmännen bedriver sin anläggning utifrån vårt nuvarande tillstånd. Accepterar inga förändringar i nuvarande eller kommande tillstånd pga. av förändringar i planen för vevstaken 2.

Alla eventuella krav, ökade kostnader gäller även ökade krav för tillstånd skall bekostas av Kumla kommun som hänförlig till detaljplan.

Lantmännen yttrande är att planen inte kan godtas. Om kommunen inte accepterar detta kommer Lantmännen att gå vidare i detta ärende.

Kommentar: Om det i framtiden skulle byggas kontor på fastigheten Vevstaken 2 kommer det inte påverka fastigheten Remskivan 1 då det inte finns några bullerkrav för kontorsverksamhet. Se även kommentar nr. 8.

Kumla 2017-09-04

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Elin Däljemar
Fysisk planerare