

Planbeskrivning



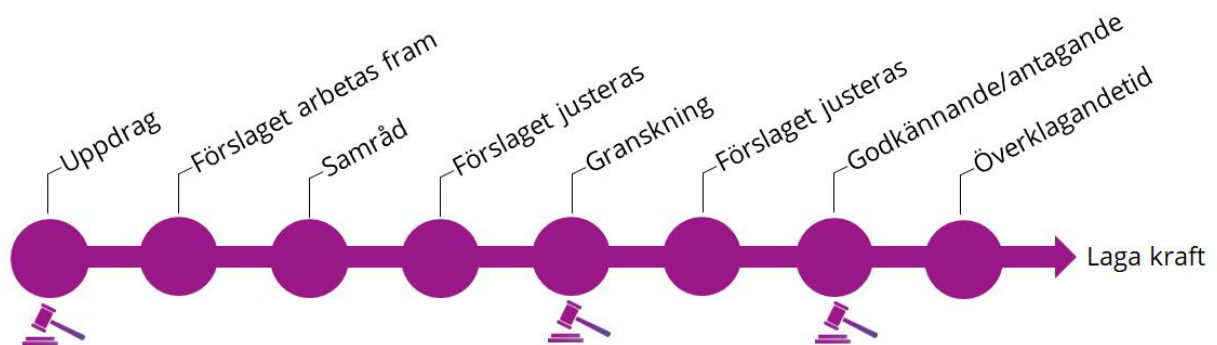
Detaljplan för Coop Norr, fastigheterna Boken 9 och del av Katrineholm 5:1, Katrineholms kommun

Inledning

Planprocessen – Standardförfarande

Planarbetet påbörjades efter den 2 maj 2011, därmed följer detaljplanen den nya Plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde ikraft 2 januari 2015. Detaljplanen följer Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Då planarbetet är påbörjat innan 1 januari 2022 så följs inte BFS 2020:8.

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **plansamrådet** ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för **granskning**. Om synpunkter lämnas, ska dessa redovisas och berörda **underrättas** innan planen antas. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.



Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Underlag till detaljplan

- Fördjupad kulturmiljöanalys, Rapport 2020:5, Sörmlands museum, 2020-04-23.
- PM Dagvatten, Ronny Olsson Ingenjörbyrå AB, 2023-07-07, reviderad 2025-07-07.
- Trafikbullerutredning för detaljplan, Sweco, 2023-07-07, reviderad 2025.
- PM Dagvattenföreningar, Structor, 2024-09-26.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse i form av flerbostadshus för handels- och bostadsändamål inom fastigheten Boken 9.

Bakgrund

Planområdet är i gällande översiktsplan (Översiktsplan för Katrineholms kommun, Framtidsplan 2050), antagen december 2024, utpekad som ett område för mångfunktionell bebyggelse där förtätning ska ske.

Gällande detaljplan för fastigheten (fastställd 25 april 1973) tillåter endast handelsändamål. Byggrätten är placerad i fastighetens västra del och stora delar av fastigheten är försedd med prickmark. Fastighetsägaren önskar utveckla fastigheten för handels- och bostadsändamål. Den nya detaljplanen följer även intentionerna i 1928 års stadsplan, med bebyggelse i gatuliv.

Plandata



Planområdet från Bievägen. I bakgrunden syns Katrineholms kyrka.

Läge och areal

Planområdet är 2 822 meter² och ligger i norra Katrineholm, precis söder om Katrineholms kyrka. Idag utgörs större delen av planområdet av bilparkering samt en livsmedelsbutik.

Markägoförhållanden

Handelsfastigheten Boken 9 ägs av Katrineholm Boken 9 AB och gatufastigheten, Katrineholm 5:1 ägs av Katrineholms kommun.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2019-03-06 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny Detaljplan för Coop Norr, fastigheterna Boken 9 och del av Katrineholm 5:1, Katrineholms kommun, i syfte att tillåta bostäder och handel.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i Katrineholms kommuns översiktsplan, Framtidsplan 2050. Översiktsplanen anger fyra strategier som visar hur Katrineholm ska utvecklas fram till 2050. Staden ska vara *Nära och inkluderade, Inbjudande och hälsosam, Robust och klimatsmart* samt *Nytänkande och företagsam*. Det innebär bland annat att staden ska vara tillgänglig för alla med en tät stadskärna. Vidare ska stadens funktioner blandas och olika platser ska utformas med arkitektoniska kvaliteter. Planområdet är i översiktsplanen avsett för mångfunktionell bebyggelse där tätare och storskaligare bebyggelse ska tillåtas. Området kan utvecklas genom komplettering med fler våningar, bebyggelse av outnyttjade lucktomter samt att öppna parkeringsytor och parkering återskapas under mark. Sammanfattningsvis stämmer planförslaget överens med översiktsplanens strategier för stadens utveckling.

Grönplan

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i grönplan 2030. Relevant för detta planförslag är Grönplanens övergripande riktlinje om att tillgängligheten och tillgången till parker och grönområden måste anpassas och förstärkas vid förtätning. Vilket även har gjorts i denna planprocess.

Riksintresse

Detaljplaneområdet ligger inom område för riksintresse för kulturmiljövården Katrineholm (D28). Enligt 2 kapitlet 6§ Miljöbalken betyder det att området ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Den övergripande motiveringen för riksintresset är följande:

Stadsmiljö som tydligt speglar järnvägsbyggandet som samhällsbildande faktor, där utvecklingsstadierna från 1860-talet anläggande av järnvägen mellan Stockholm och Göteborg till tiden före andra världskriget är läsbara (stadsmiljö; järnvägsstad, industristad).

Riksintressets speciella särdrag och uttryck beskrivs som följande:

Behållna stadsplaner från järnvägssamhällets utbyggnadsfaser med sammanhållen bebyggelse vid järnvägsstationen och järnvägsparken, runt Stortorget och norr om järnvägsstationen vid Gröna Kulle och Västra skolan. Stadsmässig bostads-, institutions- och handelsbebyggelse som skolor, affärshus, bank- och posthus, tingshus, hotell, vattentorn, kyrka samt villor och flerbostadshus. Spridd historisk industribebyggelse. Planteringar, trädgårdar och parker t.ex. Järnvägsparken, Kullbergskas husets trädgård och trädalléerna längs stadsgatorna.

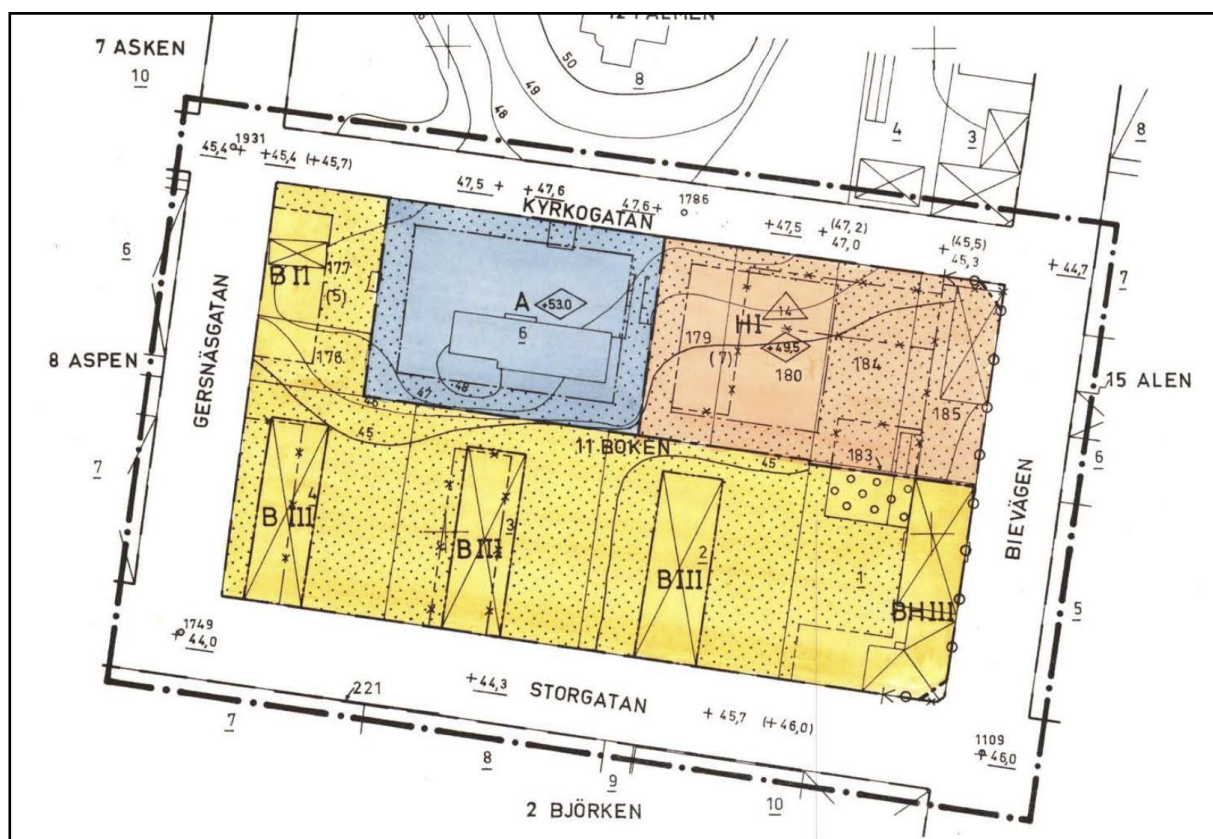
De delar av riksintresset som är väsentliga för det aktuella planområdet är

- Stadsmiljön i stort med äldre spår av utvecklingsstadierna
- Den rutnätsformade stadsplanen
- Byggnader som bankhus och kyrka
- Stadens alléer

Katrineholms kyrka på fastigheten Palmen 8 ligger norr om planområdet. Kyrkobyggnaden och kyrktomten är skyddade enligt 4 kapitlet 3 § Kulturmiljölagen. Kyrktomten, även kallad Kyrkparken, består av en liten kulle och tar upp större delen av kvarteret och omgärdas av trevåningshus. De tidigare strukturerna, byggnaderna och stadsplanen ska bevaras och vara avläsbara, även i framtiden.

Detaljplan

Gällande stadsplan för fastigheten boken 9 (fastställd 25 april 1973) tillåter endast handelsändamål med en byggrätt avgränsad till fastighetens västra del. Resterande del av fastigheten får inte bebyggas. Därför krävs det en ny detaljplan för att möjliggöra de planerade byggnaderna och andra ändamål än handel. När föreslagna detaljplan antas av kommunfullmäktige och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner/stadsplaner eller byggnadsplaner att gälla inom planområdet. De äldre planerna fortsätter dock att gälla utanför planområdet.



Gällande detaljplan för kvarteret Boken

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan är framtagen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

En antikvarisk konsekvensanalys av planförslagets påverkan på riksintresset, stadsbilden, kyrkomiljön och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har tagits fram. Grundläggande stadsplanestruktur behålls, men kan kompletteras om kulturhistoriska värden beaktas och värdefull bebyggelse underhålls. Ny bebyggelse inom planområdet har därför utformats med

hänsyn till dessa aspekter vad gäller placering, skala (volym och höjd), gestaltning och materialval.

Enligt Länsstyrelsens rapport *Riskbild 2 Sörmland – skyfall, lokala avrinningsförhållanden och extrema havsvattenstånd* riskerar delar av planområdet att översvämmas vid kraftiga skyfall. Hantering av vatten, avlopp, dagvatten och höjdsättning har setts över i planarbetet.

Relaterade projekt/Övrigt

Bostadshus har på senare tid uppförts på fastigheterna Palmen 2 – 4 samt Alen 6-7 och 10 – 15, direkt norr och öster om planområdet.



Fastighetskarta över planområdet.

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Idag saknar planområdet till stora delar betydande gröna värden då det till stor del består av hårdgjord yta i form av en butikslokal med tillhörande parkeringsplats. På den kommunala gatumarken längs både Bievägen och Kyrkogatan finns dock hamlade alléer. Dessa har ett stort kulturhistoriskt värde och är utpekade i riksintresset för Katrineholms stad. Vidare skyddas träden av det generella biotopskyddet vilket betyder att träden inte får fällas eller skadas utan dispens från Länsstyrelsen. Planen ämnar bevara alléerna i möjligaste mån. Ett träd behöver dock fällas för att anordna fastighetens nya infart/utfart. Andra placeringar har utretts men inte möjliga på grund av trafiksäkerhetsskäl, nivåproblematik eller att kvarvarande träd riskerar att skadas av lastbilar eller sopbilar då infarten blir för smal. Biotopskyddsdispens har därför sökts hos Länsstyrelsen vilken ännu inte har behandlats.

Planförslaget medger att det skapas en grönyta mot Bievägen på cirka 650m². Syftet med den är främst att skapa en trevlig utemiljö med mycket grönska för boende i området men den kommer även vara ett trevligt inslag i stadsbilden för förbipasserande. För att säkerställa att grönområdet kommer att finnas kvar i framtiden regleras det med en bestämmelse om att marken till minst 75% ska vara genomsläpplig vilket betyder att marken inte får asfalteras eller på annat sätt kompakteras i sin helhet (b₁ i plan). Vidare tillåter planen inte någon bebyggelse närmare 3–4 meter från grannfastigheterna inom kvarteret vilket öppnar upp att en viss grönyta skapas där.

Geotekniska förhållanden, skredrisk och grundläggning

Större delen av fastigheten Boken 9 består enligt SGU:s jordartskarta av fast mark i form av sandig morän, i sydöstra hörnet och längs Bievägen förekommer glacial lera. Planområdet ligger inte inom aktsamhetsområde för jordskred. Vid byggnationer i närheten på fastigheterna Palmen 3 och 4 och Alen 6–15 kunde ingen förhöjd ras- eller skredrisk identifieras. Grundvattennivån för palmen bedöms fluktuera mellan 1,5 och 3,5 meters djup vilket även bör överstämja med fastigheten Boken 9. Sammanfattningsvis bedömer kommunen det som möjligt att uppföra byggnader enligt planförslaget.

Markradon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för markradon enligt kommunens översiktliga kartering. Nya byggnader ska ändå uppföras i radonsäkert utförande.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i eller i närheten av planområdet.

Platsens historia

När järnvägen anlades kom den att korsa en äldre vägsträckning som löpte diagonalt genom vad som kom att bli kvarteret Boken. Innan de första stadsplanerna upprättades över det nya stationssamhället låg en grupp hus längs denna vägsträckning. Husen kom att ligga kvar i den västra delen av kvarteret fram till mitten av 1900-talet, och kan lätt identifieras på äldre flygfotografier genom att de inte är placerade utefter rutnätsplanen.

Boken 9 utgjordes ursprungligen av två tomter, vilka under slutet av 1800-talet kom att delas upp i fyra långsmala tomter med kortsidorna mot Kyrkogatan. Tomten längst västerut bebyggdes tidigt med ett hus vilket syns på Raguel Esséns karta över det nya samhället från 1880. Detta revs dock redan omkring sekelskiftet 1900. 1888 uppfördes en tvåvåningsbyggnad längs Bievägen.

Huset, som syns på den Lodénska stadsplanen från 1895, förlängdes åt norr några år senare. Det kom att innehålla en av Katrineholms konsumtionsförenings tidiga handelslokaler. Runt 1900 uppfördes två bostadshus vid Kyrkogatan inom nuvarande Boken 9. Husen var av trä och byggda i en och en halv våning, det östra något indraget från Kyrkogatan.

1929 antas en ny stadsplan för Katrineholm, vilken för kvarteret Boken föreskrev bostadsbebyggelse i tre våningar i slutna kvarter. Bebyggelsen inom kvarteret förblev dock oförändrad under de närmaste tjugo åren och 1949 antas i stället en ny stadsplan för kvarteret. Den nya stadsplanen syftar till att möjliggöra för en alternativ placering av det församlingshem som planeras mitt emot kyrkan. Man ville också skapa en mer öppen kvartersstruktur med något lägre bebyggelse än den tidigare detaljplanen tillät, för att inte kyrkan skulle upplevas nedtryckt i förhållande till närliggande byggnader i tre våningar. Flerbostadshusen vid Storgatan uppfördes 1953, 1954 respektive 1960. Församlingshemmet mitt emot kyrkan uppfördes 1957–58 efter ritningar av Eric Schuwert.

I mitten på 1960-talet revs de två bostadshusen vid Kyrkogatan inom nuvarande Boken 9. Katrineholms konsumtionsförening som förutom fastigheten vid Bievägen också ägde de tre närliggande tomterna hade för avsikt att riva det äldre affärs- och bostadshuset och uppföra en ny affärslokal längre in i kvarteret. 1972 antogs därför en ny detaljplan då den äldre detaljplanen endast tillät handel längs Bievägen. Genom detaljplanen skapades också bättre insyn mot kyrkan sett från Bievägen, vilket sågs som positivt. Den nya livsmedelsbutiken som idag inrymmer en Coop-butik öppnade 1973. I samband med detta revs det äldre affärs- och bostadshuset.

Kulturmiljövärden

Den befintliga byggnaden med livsmedelsbutik är med i den Kulturhistoriska byggnadsinventeringen av en del av Norr utförd av Sörmlands museum 2015–2016. Byggnaden är gulmarkerad i den kulturhistoriska klassificeringen, vilket innebär att den inte har ett särskilt utpekat värde men kan ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde. I egenskap av sin funktion som livsmedelsbutik innehar byggnaden ett kontinuitetsvärde, då Konsumtionsföreningen under mycket lång tid haft en butik inom fastigheten. Byggnaden är relativt typisk för tiden där funktionen helt har fått styra den yttre utformningen. Genom sitt anonyma utförande med få utmärkande karaktärsdrag bedöms den inte besitta några särskilda arkitektoniska eller miljöskapande värden. Det finns dock flera byggnader i närområdet som har betydande kulturhistoriska värden. Hit hör Katrineholms kyrka som är kyrkligt kulturminne enligt kulturmiljölagen (KML). Kyrkan uppfördes 1901–1903 och ritades av arkitekt Karl Flodin som vid tiden var stadsarkitekt i Norrköping. Direkt söder om Boken 9 ligger Kyrkans hus, uppfört som Oppunda härads sparbank 1892–1893 och ritat av arkitekt Alexander Wiberg. Byggnaden, som var ortens första bank, har getts den högsta klassningen (blå) i den ovan nämnda byggnadsinvesteringen och omnämns även i riksintresset. Väster om Boken 9 ligger församlingshemmet uppfört efter ritningar av den dåvarande stadsarkitekten Eric Schuwert 1957–1958. Byggnaden är i dagsläget inte utpekad i någon inventering eller liknande, men bedöms besitta flera kulturhistoriska värden.

Den genomförda kulturmiljöutredningen (*Sörmlands museum, 2020*) visar att ny bebyggelse inom området måste anpassas i skala och utformning till Kyrkan och Kyrkans hus för att inte negativt skada riksintresset för Katrineholms stad (D28). Ny bebyggelse ska inte heller inkräkta i för stor grad på allén på kyrkogatan eller vara högre än omkringliggande byggnader. Färgsättningen bör vara i dämpade nyanser för att inte konkurrera med kyrkan. Inom Katrineholms tätort finns det ytterst få platser där det går att se hela kyrkan. Det grundar sig till stor del på att kyrkan är belägen inuti ett kvarter vilket innebär att omkringliggande bebyggelse skymmer den. En av få

sådana utsiktsplatser med uppsyn över kyrkan är från Bievägen. Då siktlinjen korsar fastigheten måste den beaktas vid val av placering av byggnader.

Fornlämningar

Inom planområdet har inga fornlämningar påträffats. Om fornlämningar påträffas i samband med exploatering föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Bebyggelseområden

Inom planområdet kommer två nya byggnader att uppföras efter att den befintliga har rivits. Nuvarande verksamhet kommer att ges nya lokaler i den borte byggnaden sett från Bievägen.

Bostäder

Inga bostäder finns inom planområdet idag. Planförslaget gör det möjligt att uppföra ungefär 35 bostäder i två separata flerbostadshus. Lägenhetshusen byggs på den mark som tidigare har upptagits av den befintliga verksamheten och dess parkeringsplats. För bostäder som inte har en egen balkong kommer en mindre uteplats kunna anordnas mellan den nya verksamhetslokalen och Kyrkogatan, alternativt på grönytan mot Bievägen. Det är viktigt att uteplatsens görs tillgänglig från kvartersmark och tillgänglighetsanpassad med exempelvis en ramp eller trapphiss. Bostadsgårdens mot Bievägen bedöms bli en uppskattad yta för boende och ett trevligt inslag i stadsbilden för förbipasserande. Nedanstående figur visar placeringen av den mindre byggnaden i korsningen mellan Bievägen och Kyrkogatan med en bevarad siktlinje mot Katrineholms kyrka.



Illustrationsskiss över planförslaget med siktlinje mot Kyrkan från Bievägen.

Verksamheter

På fastigheten finns en livsmedelsbutik som kommer att rivas för att ge plats till den nya bebyggelsen. Planförslaget medger vidare att en ny livsmedelsbutik kan uppföras i bottenplan i det större av de två planerade byggnaderna. Den nya butiken beräknas bli ungefär lika stor som den befintliga. Vidare ges hela planområdet användningen centrum vilket tillåter en blandning av olika typer av verksamheter. Exempel på sådana är kontorslokaler, tandläkarkliniker och restauranger.



Illustrationsskiss över planförslaget med siktlinje från Bievägen.

Placering, skala, utformning och material

För att inte riksintresset för kulturmiljövård ska påverkas negativt har en kulturmiljöanalys av området genomförts vilken visar att ny bebyggelse inom Boken 9 ska anpassas i skala och utformning till den närliggande bebyggelsen som Katrineholms kyrka och Kyrkans hus. Därför bör ny bebyggelse inte tillåtas att bli för dominant i förhållande de båda byggnaderna, och inte heller inkräkta i för stor grad på allén vid Kyrkogatan.

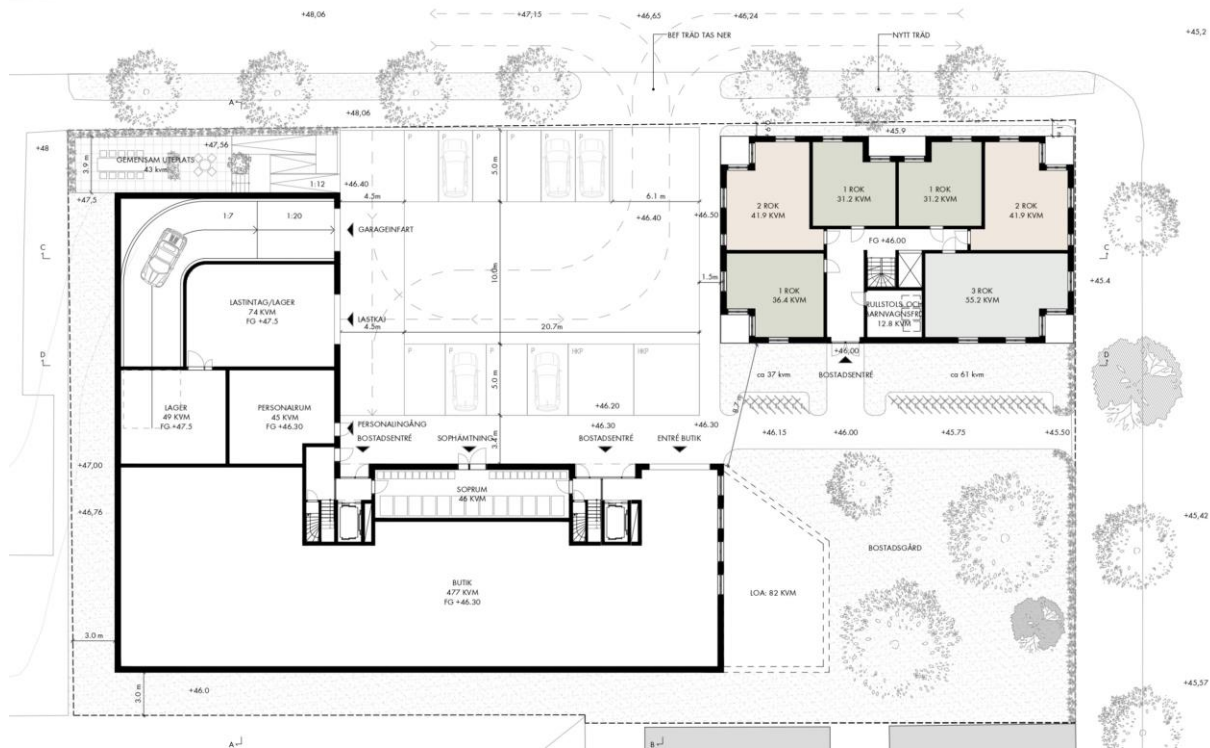
Höjden på ny bebyggelse inom Boken 9 bör inte överstiga nuvarande bebyggelse i närområdet. Dels för att passa in i den övriga bebyggelseraden längs Bievägens västra sida, dels för att inte dominera Kyrkans hus eller utblickarna sett från kyrkan. Därför har högsta nockhöjd bestämts till 15,5 meter (h_1 i plan) för byggnaden med verksamhetslokalen och 14 meter (h_2 i plan) för byggnaden i hörnet mellan Bievägen och Kyrkogatan. Skillnaden i höjd mellan de två byggnaderna beror på att verksamhetslokalen kräver en högre taknivå. Höjden för både byggnaderna motsvarar 4 våningar. Större delen av markvåningen för den större L-formade byggnaden får endast användas för detaljhandelsverksamhet och regleras med s_1 i plan. Syftet med den bestämmelsen är att skapa en levande bottenvåning med stadskänsla och garantera plats för en kvartersbutik för boende på Norr.

Byggnadskroppen mot Kyrkogatan har givits en lägre högsta nockhöjd om 9 meter (h_3 i plan) vilket motsvarar två våningar. Syftet med det är skapa en mer naturlig övergång mellan de nya högre bebyggelsen och det lägre församlingshemmet väster om planområdet.

För att säkerställa en enhetlig och ändamålsenlig utformning av bebyggelsen har fyra bestämmelser för all kvartersmark lagts till i planen.

1. Balkong får inte kraga ut över egenskapsgräns för att säkerställa byggnadernas form och inte negativt påverka siktlinjer.
2. Färgsättningen ska vara i dämpande nyanser av gult, grått, eller rödbrunt för att inte konkurrera med kyrkans vitputsade fasader och för att smälta in med omgivningen.

3. Fläkttrum om högst 100m² per byggnad får sticka upp 2,5 meter ovanför nockhöjd om det placeras indraget minst 3 meter från egenskapsgräns. Syftet att minska den upplevda byggnadshöjden.
4. Kvartersmark ska fördröja 25 m³ dagvatten med syftet att begränsa avringningen från området till dagens nivåer.



Möjlig planlösning på entréplan enligt planförslag.

Vidare visar kulturmiljöanalysen att ny bebyggelse bör placeras indragen från Kyrkogatan och församlingshemmet. Dels för att inte skapa ett för trångt gaturum vid korsningen Bievägen/Kyrkogatan, och dels för att minska den nya bebyggelsens påverkan på det öppna gaturummet mot kyrkan. Ett visst avstånd behövs även för att skydda de befintliga alléerna under byggnadsfasen. Vidare har kulturmiljöanalysen visat att det finns viktiga siktlinjer i området som den nya bebyggelsen behöver anpassas till så de inte går förlorade. Specifikt ska linjen mellan Katrineholms kyrka och Bievägen utanför Kyrkans hus bevaras. För att säkerställa att dessa aspekter bevaras har stora delar av planområdet försetts med prickmark eller cirkelmark. Prickmarken finns på ytan mellan byggnaderna och Kyrkogatan, mot grannfastigheterna samt på bostadsgården mot Kyrkans hus. På områdena med prickmark får inga byggnader uppföras. Mellan den större byggnaden och hörnbyggnaden är endast underjordiska byggnadsverk tillåtna. Syftet med det är att framför allt tillåta ett underjordiskt garage, samt säkerställa friyta som kan användas för kundparkering eller utbyggd bostadsgård om parkeringsbehovet skulle förändras över tid. Mindre byggnadsverk som takfönster, staket, trappor/ramper får uppföras på både prickmarken och friytan mellan byggnaderna.

På bostadsgården mot Bievägen finns bestämmelsen ö₁ som förbjuder staket, plank och murar högre än 1 meter. Sådana byggnadsverk skulle negativt påverka siktlinjen mot kyrkan från Bievägen och är därför inte tillåtna.

För att säkerställa utrymme för framtida behov av komplementbyggnader har prickmarken och bestämmelsen ö₁ och b₁ tagits bort från en mindre del av bostadsgården. I stället tillåts byggnader där med en högsta nockhöjd på 4 meter(h₄). Området avgränsas av siktlinjen mot

kyrkan från Bievägen och av utsikten från kyrkans hus. Likt övriga byggnader på fastigheten placeras området indraget från fastighetsgränsen.

För att undvika djup schaktning vid uppförandet av hörnbyggnaden mellan Bievägen och Kyrkogatan har källarvåning förbjudits i plan (egenskapsbestämmelse b₂) för det området. Detta eftersom det är möjligt att en sådan schaktning skulle påverka alléerna längs med gatorna.

Service

I kvarteret finns en livsmedelsbutik vilken även i framtiden kommer att tillåtas på platsen, dock i en ny modern byggnad. Katrineholms stadskärna med centrumverksamhet finns inom 300 meter. Där finns det ett stort utbud av restauranger och butiker. Närmaste F-6 skola är Stensättersskolan som ligger cirka 1 kilometer bort. Högstadiet Järvenskolan ligger omkring 1,3 kilometer från planområdet. Inom en radie på 600 meter finns det även tre förskolor, Guldregnet, Gersnäs och Norrgården.

Jämställdhet, integration

Inom detaljplanen planeras det för en blandning av lägenhetsstorlekar vilket skapar rum för människor med olika behov och ekonomi. Planområdet ligger i centrala Katrineholm vilket innebär att en bil inte är ett krav. Det är nära till Livsmedelsbutik och kollektivtrafik, något som underlättar för alla som inte har egen bil. Vidare leder en tätare stad att fler människor kommer att röra sig i området vilket bidrar till att skapa en högre trygghetskänsla.

Barnperspektiv

Barns rörelse i staden begränsas av trafik, i detta fall främst av trafiken på Bievägen, som även är uttryckningsväg för räddningstjänsten. I kvarteret kommer en bostadsgård finnas som kan vara en trevlig plats för utevistelse för så väl barn som vuxna. Vidare planeras ett nytt lekområde på Stortorget, endast cirka 250 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Tomter som tas i anspråk för bebyggelse ska vara tillgängliga om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen. Butiken och bostäderna liksom parkering och friytor bör utformas så att så stor del som möjligt är tillgänglig även för funktionshindrade barn och vuxna. Såväl fysiska som psykiska funktionshinder är viktiga att beakta i utformningen. Eftersom planområdet är beläget i slutande terräng innebär det att tillgängligheten behöver beaktas extra noggrant. Entrén till lokalen som är belägen under gatunivån måste vara möjlig att nå för personer som exempelvis tar sig fram med rullstol. Det kan förslagsvis göras genom ett tydligt kantlöst övergångsställe över parkeringen till bostadsgården eller genom en separat gångväg mellan gatan och lokalens entré.

Friytor

Inom planområdet kommer det finnas mindre friytor för lek och rekreation samt större natur- och parkmiljöer inom närområdet. Direkt norr om planområdet finns Katrineholms kyrka som är omgärdad av en gräsyta.

Lek och rekreation

Inom planområdet kommer det finnas en grönyta på ungefär 600 kvadratmeter. Kommunala lekplatser för barn finns i villaområdena Gersnäs och Lasstorp, samt i Stadsparken och Sveaparken. Till samtliga lekplatser är det ungefär en kilometer. Det planeras även för ett nytt lekområde på Stortorget, cirka 250 meter från planområdet. Närmaste park är Stationsparken som endast ligger cirka 75 meter från planområdet, direkt norr om stationshuset.

Naturmiljö

Större öppna parkliknande miljöer finns 300 meter norr om planområdet och en större skogsmiljö återfinns cirka 500 meter åt väster.

Vattenområden

Detaljplanen omfattar inga vattenområden och berörs inte av strandskydd.

Gator och trafik

Utfart sker mot Kyrkogatan. Utfartsförbud placeras mot Bievägen för att inte minska framkomligheten för räddningstjänsten vid utryckning längs vägen.

Gång- och cykelvägar

Separata gång- och cykelvägar finns längst Bievägen. Längs kyrkogatan finns separata gångbanor, medan cyklar framförs i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Katrineholms Centralstation är belägen knappt 200 meter från planområdet med goda förbindelser med andra städer. Vid stationen finns även resecentrum där flertalet busslinjer utgår, både stadstrafik som förbinder stadens olika delar med varandra och landsbygdstrafik ut till kransorterna.

Parkering

Det är kommunens målsättning att boendeparkering inte ska angöras på allmän platsmark. Därför kommer parkering för boende och besökande anordnas inom fastigheten på kvartersmark.

Bilparkering

Enligt Katrineholms parkeringsstrategi används flexibla parkeringsnormer för bilparkering vid nyexploateringar. Det betyder att det inte finns en bestämd regel för hur många parkeringsplatser som behöver kunna anordnas vid alla nyexploateringar utan antalet bestäms utifrån detaljplanens specifika förutsättningar.

Boendeparkering kommer att anordnas i ett underjordiskt garage under den större västra byggnaden, samt delar av området mellan de två byggnaderna. Planområdet är beläget centralt i Katrineholms tätort med centralstation och handelsgator på gångavstånd precis intill vilket minskar behovet av bil för boende. Stadens resecentrum för busstrafik med landsbygds- och stadsbussar finns även i anslutning till tågstationen. Behovet av antalet parkeringsplatser har av exploatören bedömts till totalt 0,45 per lägenhet. Dock kommer det inom fastigheten finns flera enrumslägenheter där användningen av egen bil bedöms vara mycket litet. Om hänsyn till det tas och parkeringstalet endast beräknas för lägenheter större än ett rum blir siffran 0,6 parkeringsplatser per lägenhet. Kommunen gör den bedömningen att ett parkeringstal på 0,45 bilar per lägenhet är fullt tillräckligt med hänsyn till platsens specifika förutsättningar.

Besöksparkering för verksamheten kommer att anordnas i markplan till skillnad från boendeparkeringen i garaget. Behovet för platsen har bestämts till totalt 10 platser varav minst en ska vara avsedda som parkering för rörelsehindrade. Parkeringen anordnas på utrymmet mellan de två byggnaderna vilket ger ett mycket kort avstånd till butikens entré vilket underlättar för personer med nedsatt rörelseförmåga. Antalet parkeringsplatser har bestämt utifrån en sammanvägning av platsens speciella förutsättningar och de generella riktlinjerna utifrån Coops parkeringsnorm. Coops norm anger att en butik som denna om 440kvm har ett generellt behov om mellan 15 och 20 parkeringsplatser. Dock är planområdet beläget i ett relativt tätbebyggt och

centralt område vilket betyder att en större andel besökare kommer att ta sig till platsen med gång, cykel eller kollektivtrafik vilket minskar parkeringsbehovet för bilar. Därför gör kommunen, likt exploatören bedömningen att 10 platser kommer att uppfylla behovet.

Cykelparkering

Då det är fördelaktigt ur ett hållbarhetsperspektiv att fler cyklar till och från platsen behövs cykelparkering anordnas. Omkring 26 platser kommer att därför att anordnas för besökare, vidare medger planen att denna siffra både minskas och ökas i framtiden beroende på utvecklingen i samhället. För boende kommer cykelparkering anordnas inomhus i det underjordiska garaget, vilket skapar ett starkare skydd för cyklarna från både väder och stöld. Det kommer att finnas tillräckligt med utrymme i garaget för att anordna egen cykelparkering för alla boende inom planområdet. Skulle behovet förändras i framtiden finns även möjlighet att utöka antalet cykelplatser, både i form av skyddade cykelgarage på marknivå och i det underjordiska garaget.

Störningar

Buller

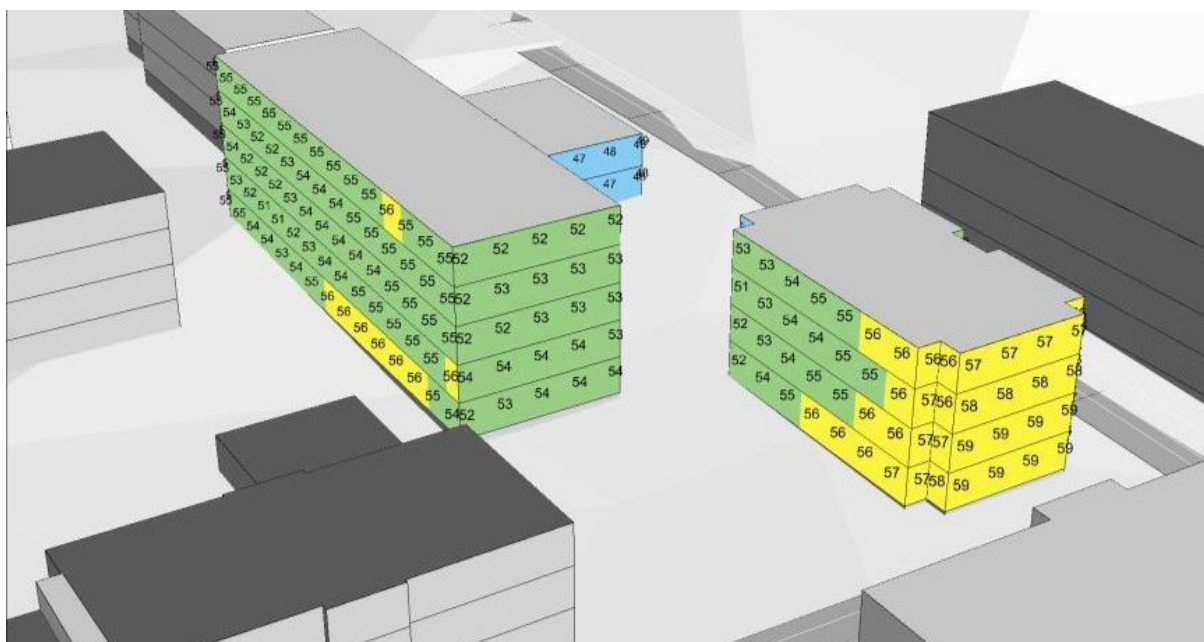
En bullerutredning har tagits fram (Boken 9 Katrineholms kommun, Trafikbullerutredning för detaljplan, Sweco, 2023-07-07, reviderad 2025). Beräkningarna har gjorts för prognosår 2040. Figuren nedan visar ekvivalenta bullervärden för planområdet 1,5 meter över marknivå.



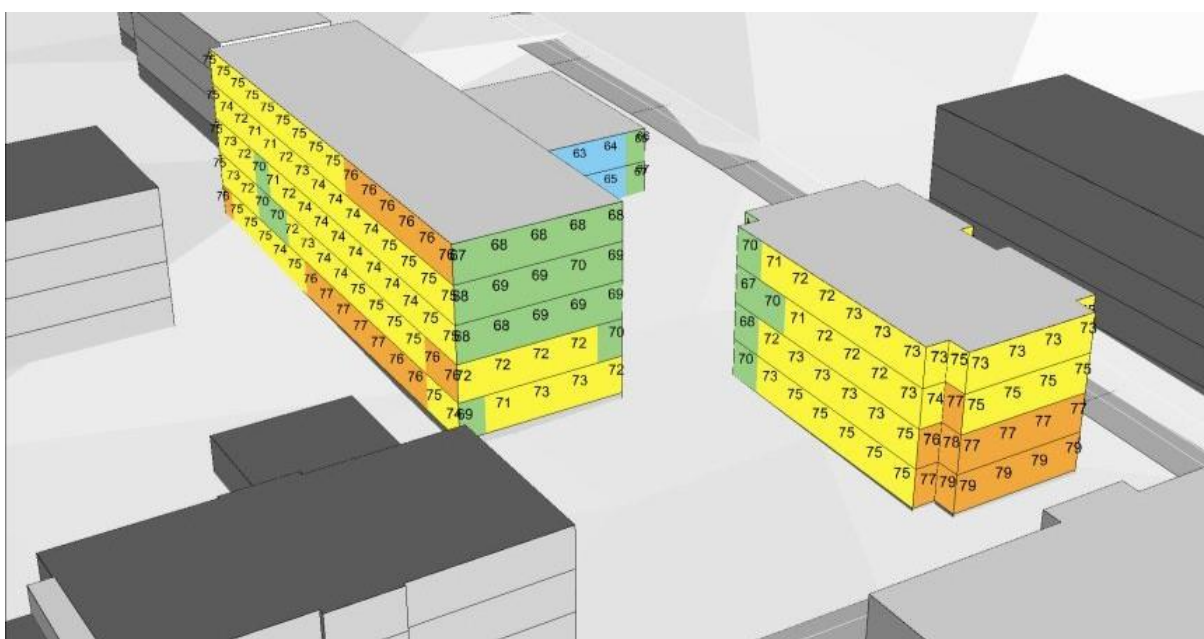
Ljudutbredningskarta av ekvivalenta ljudnivåer 1,5 meter över mark

För samtliga bostäder beräknas den ekvivalenta ljudnivån understiga gränsvärdet 60 dBA för ekvivalent ljudnivå vid fasad. Detta förutsätter dock att varumottagningsplats för handelsverksamheten anordnas inomhus i byggnaden. Eftersom riktvärdet för ekvivalenta ljudnivåer understigs vid samtliga fasader finns det inget separat krav för maximala bullernivåer.

Inomhus gäller dock att den maximala ljudnivån inte får överstiga 45dBA vilket behöver beaktas i val av fönster, fasad och placering av eventuella ventiler. Huset i hörnet mellan Bievägen och Kyrkogatan utsätts för maximala ljudnivåer om 79dBA från trafiken på Bievägen vilket betyder att fasaden mot öster kräver förhöjd ljudisolering. Likaså behöver den södra fasaden mot Västra stambanan i det större huset extra ljudisolering då den maximala bullernivån där kan uppgå till 77dBA. Om dessa två fasader ges förstärkt skydd visar den genomförda bullerutredningen att riktvärden för buller inomhus kommer vara uppfyllda. Nedanstående figurer visar ekvivalenta och maximala bullernivåer vid respektive våning för dem mest bullerutsatta fasaderna.



Ekvivalenta bullernivåer vid mest utsatta fasader för respektive våning



Maximala Bullernivåer vid mest utsatta fasader för respektive våning

Om en uteplats eller balkonger anordnas i anslutning till ny bostadsbebyggelse finns det ett bullerriktvärde bestämt till 50dBA ekvivalent ljudnivå. Riktvärdet måste understigas vid minst en tillgänglig uteplats men anordnas exempelvis balkonger räcker det med att en gemensam uteplats underskrider riktvärdet. Redovisat gestaltungs-förslag med en gemensam uteplats norr om verksamhetslokalen innebär således att kravet uppnås då riktvärdet understigas för stora delar av uteplatsen.

Risker

Länsstyrelsens rapport Riskbild 2 Sörmland – skyfall, lokala avrinningsförhållanden och extrema havsvattenstånd visar att delar av planområdet riskeras att översvämmas vid kraftiga skyfall. Därför kommer en översvämningsbar grön bostadsgård uppföras i planens sydöstra hörn. Vid kraftiga regn kommer dagvattnet inom fastigheten primärt att ledas dit och när det är fullt breddar det mot Bievägen. På så sätt skyddas den planerade bebyggelsen från att skadas. Föreslagen utformning av fastigheten kommer innebära en markant förbättring mot dagens situation. Då uppsamlingsytan är ett grönområde kommer det att möjliggöra infiltration till skillnad från befintlig asfaltsyta. För att säkra infiltration har en bestämmelse införts om att minst 75% av ytan ska vara genomsläpplig (b1).

På parkeringsplatsen finns det risk för att konflikter mellan fotgängare och bilister kan uppstå. För att öka säkerheten på platsen är det speciellt viktigt att bilister som kommer upp från det underjordiska garaget har god uppsikt över fotgängare på parkeringsplatsen. Vidare kan ett tydligt farthinder användas för att sänka bilarnas fart ut från garaget.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde. Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del. Fastighetsägaren bekostar eventuella uppdimensioneringar av allmänna servisledningar.

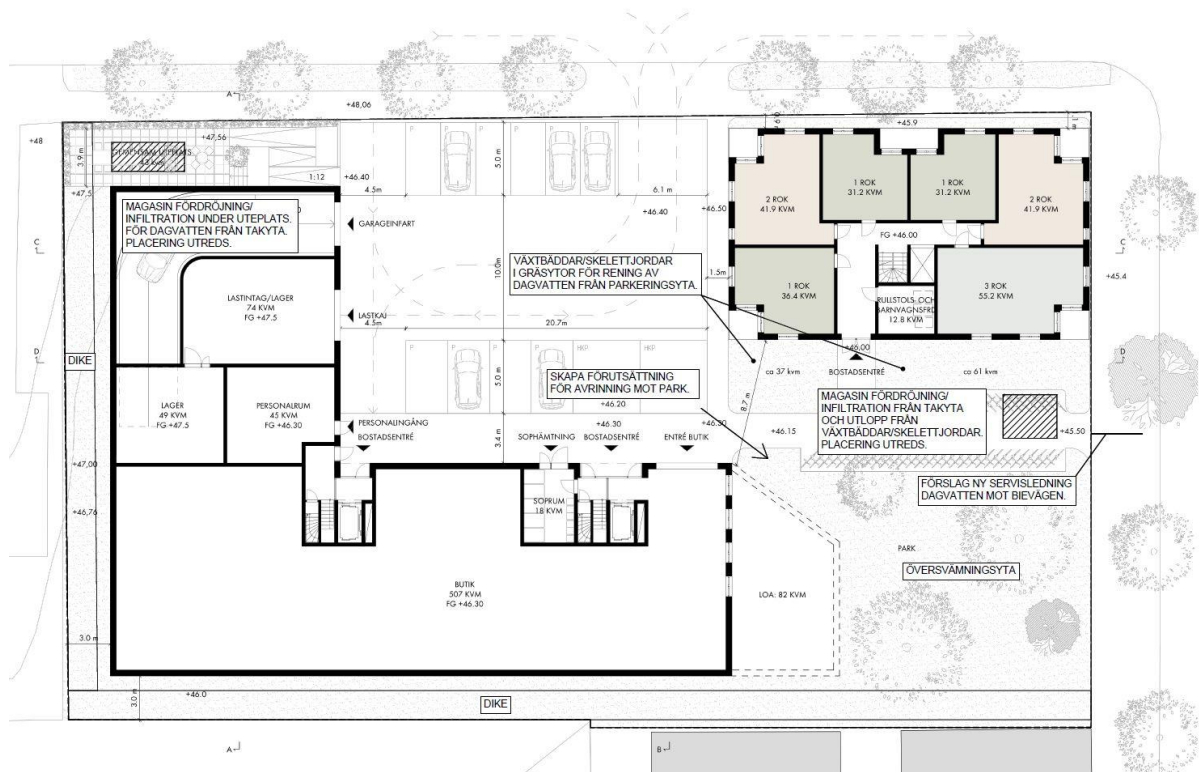
Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för dagvatten på kvartersmark, medan kommunen ansvarar för dagvatten på gatumark. Kommunens dagvattenpolicy anger att dagvattnet ska utgöra en resurs i stadsbyggandet och användas för att höja naturvärden, ge ökad biologisk mångfald, ge möjlighet till rekreation och lek samt höja de arkitektoniska värdena. Denna aspekt bör tas hänsyn till i samband med detaljprojektering av planområdets grönyta.

För att fastställa planförslagets påverkan på det allmänna dagvattennätet och utreda hur dagvattnet ska omhändertas har en dagvattenutredning genomförts (*Boken 9, Katrineholms kommun, PM Dagvatten, Ronny Olsson Ingenjörbyrå AB, reviderad 2025-03-17*). I utredningen framkommer att mängden dagvatten som behöver tas omhand ökar i och med exploateringen. Området består till största delen av sandig morän med medelhög genomsläpplighet, dock med undantag för ett mindre område i sydöst som i stället består av glacial lera med låg genomsläpplighet. Den föreslagna dagvattenlösningen har dimensionerats för ett 10 års regn med en klimatfaktor på 1,25. Målsättningen med projekteringen har varit följande punkter.

- Använda dagvattnet som en resurs
- Förbygga förorening av dagvatten
- Fördröja dagvatten för att avlasta ledningsnät

- Undvika olämplig höjdsättning.



Förslag till dagvattenhantering inom kvarteret Boken 9

Dagvattenutredningen visar att det inom fastigheten behövs ett fördröjningsmagasin på 25m³ och föreslagen placering är dels under uteplatsen, närmast Kyrkogatan, dels under bostadsgården. Utloppen från magasinerna ansluter sedan till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Dagvatten från den asfalterade parkeringsytan ska renas i skelettjordar/växtbäddar anlagda på gräsytor innan det tillåts ansluta till fördröjningsmagasinen. Takvatten från det mindre bostadshuset anslutas direkt till fördröjningsmagasinen medan takvatten från det kombinerade bostads- och handelshuset avleds via diken till fördröjningsmagasin. Dikena medför både en minskad avrinning till grannfastigheter, samt ökad andel vatten som renas och infiltreras naturligt i marken.

Områdets generella höjdsättning ska utformas så att marken lutar bort från byggnaderna, garageinfarten och mot bostadsgården. Syftet med det är att undvika skador vid extrem nederbörd. Bostadsgården medför även en viss mängd fördröjning och infiltration innan dagvattnet tillåts brädda mot gatan. Byggnadernas golvnivå ska utformas så att de ger ett betryggade skydd mot extrem nederbörd.

En fördjupning av dagvattenutredningen berörande föroreningar i dagvattnet har tagits fram för att undvika negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer. Utredningen visar att genomförandet av detaljplanen inte kommer att innebära att några riktvärden överskrids. Samtliga föroreningshalter, förutom krom kommer att minska, jämfört med befintlig situation. Se tabell nedan. Kommunen bedömer att kromhalten inte är av sådan storlek att den kan förväntas påverka totalhalten i recipienten vilket medför att planförslaget inte heller kommer att påverka recipienten så dess status försämras eller riskerar överskrida gällande miljö kvalitetsnormer.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation	Riktvärde 2M
Fosfor	µg/l	240	120	175
Kväve	µg/l	1 800	1 400	2 500
Bly	µg/l	15	5,1	10
Koppar	µg/l	26	16	30
Zink	µg/l	130	47	90
Kadmium	µg/l	0,79	0,19	0,5
Krom	µg/l	4,2	4,5	15
Nickel	µg/l	7,2	4	30
Suspenderat material	µg/l	80 000	29 000	60 000
Benso(a)Pyren	µg/l	0,079	0,0098	0,07

Förväntad årlig medelhalt av föroreningar i dagvattnet från planområdet för befintlig och planerad situation

Ovan beskriven dagvattenlösning ska endast tolkas som ett förslag på hur dagvattenhanteringen kan utformas på fastigheten. Alternativa lösningar får väljas om de uppfyller samma nivå av rening och fördröjning.

Brandvatten

En brandpost finns i anslutning till fastigheten, ingen ytterligare brandpost behöver anläggas.

El

Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del. Fastighetsägaren bekostar eventuella uppdimensioneringar av allmänna servisledningar.

Fjärrvärme

Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del. Fastighetsägaren bekostar eventuella uppdimensioneringar av allmänna servisledningar.

Tele

Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del. Teleledningen till församlingshemmet på fastigheten Boken 6, i väster saknar ledningsrätt och kan behöva ses över.

Bredband

Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del.

Avfall

Sörmland vatten har ansvar för avfallshanteringen i området. Ett miljörum kommer att byggas i det större husets bottenvåning. Hushållssopor hämtas vid varje fastighet.

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Ungefär 30 bostäder skapas i attraktivt läge. Dessa kan antas få en högre boendekostnad jämfört med det äldre beståndet i området. Mycket av bebyggelsen i planens närhet är äldre och har därför en lägre standard än dagens nybyggnationer. Detta bör innebära att området kommer få en bredare social mix av människor med olika ekonomisk status. Utöver det kommer förtätningen av området leda till ett större flöde av människor vilket både kan bidra till ett rikare stadsliv och en ökad trygghetskänsla i det offentliga rummet.

Planområdet ligger inom riksintresse för Kulturmiljön. Planen har utformats så att nya byggnader inte påtagligt ska skada riksintresset. Kommunen anser att de två nya byggnaderna skulle stärka stadsbilden och vara ett led i utvecklingen i staden i enlighet med riksintressets motivering "Stadsmiljö som tydligt speglar järnvägsbyggandet som samhällsbildande faktor och där utvecklingsstadierna från ren landsbygd till modern stad är läsbara". Att förtäta centrala Katrineholm på den aktuella platsen skulle bidra till ökad stadsmässighet och stadens rutnätsstruktur med slutna kvarter förstärks. Platsen har även varit bebyggd tidigare med byggnader längs med Bievägen.

Ekonomiska konsekvenser

Fastigheten bebyggs med moderna hus. Hyreskostnaden för livsmedelsbutiken kan eventuellt stiga. Tillskottet av lägenheter kan bidra med fler invånare i kommunen, vilket kan bidra till skatteunderlaget, men även med en ökad efterfrågan på offentlig service. Det större befolkningsunderlaget kan även bidra till att privata verksamheter får ett större kundunderlag.

Ekologiska konsekvenser

Alléträden längs med Bievägen och Kyrkogatan kommer att sparas i så stor utsträckning som möjligt. Stadens alléer skapar en mängd positiva värden för både invånare och förbipasserande. Träd och grönska kan utöver att vara estetiskt tilltalande bidra med en mängd olika hälsofördelar som minskad stress och ökat välbefinnande.

En tätare stadsbebyggelse kan även bidra till att andelen resor med aktiva transportsätt som gång och cykel ökar, vilket är fördelaktigt ur ett miljöperspektiv. Vidare innebär en tätare stad att underlaget för kollektivtrafik ökar vilket även det är positivt ur ett miljöperspektiv.

Kulturmiljö

Genomförandet av detaljplanen behöver ske med hänsyn tagen till den kulturhistoriska miljön, extra viktigt är att alléerna inte skadas mer än absolut nödvändigt. Den tillkommande bebyggelsen kommer att vara väl anpassad i skala och utformning till befintlig bebyggelse och med hänsyn tagen till kyrkan och Kyrkans hus. Siktlinjen mellan Kyrkans hus/Bievägen och Kyrkan kommer även i framtiden bevaras. Vidare kommer planen resultera i att rutnätsplanen blir tydligare då en byggnad placeras i korsningen mellan Bievägen och Kyrkogatan.

Bebyggelse

Den befintliga byggnaden på platsen ersätts med två modernare byggnader som fortsatt kommer innehålla en lokal för livsmedelsförsäljning. Vidare möjliggör planen bostäder och

centrumtveksamhet i området. Ungefär 30 lägenheter kommer att skapas. Total byggnadsyta för de två byggnaderna är cirka 1300m².

Trafik

In- och utfart från och till fastigheten kommer även fortsättningsvis ske från Kyrkogatan, dock kommer anslutningen till Kyrkogatan flyttas cirka 10 meter västerut. Trafiken kan antas öka något men kommunen bedömer inte att några större förändringar kommer att inträffa.

Park och natur

En bostadsgård på ungefär 500 kvadratmeter skapas i planens sydöstra hörn vilket betyder att andelen grönska kommer att öka inom planområdet jämfört med idag.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	2024 : 3
Granskning	2024 : 4
Antagande	2025 : 2
Laga kraft	2025 : 2

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Planområdet innefattar kvartersmark tillhörande fastigheten Boken 9, samt allmän platsmark tillhörande Katrineholm 5:1. Exploatören svarar för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark, samt återställande av eventuella skador på allmän plats under byggnation. Eventuella förbättringsåtgärder på Bievägen och Kyrkogatan bekostas av kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Planområdet omfattar hela fastigheten Boken 9, samt delar av vägfastigheten Katrineholm 5:1.

Fastighetsbildning

Inga fastighetsbildningsåtgärder är aktuella som en följd av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Inga samfälligheter berörs eller skapas.

Ledningsrätt/Avtalsservitut

Ledningar som går i sydvästra hörnet av fastigheten omfattas av avtalsservitut Sv, 04-IM3-84/2383.1. Teleledningen i fastighetens södra kant saknar ledningsrätt, ledningsägaren ansvarar för att vid behov söka och bekosta lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Planavgift tas ut enligt gällande taxa enligt planavtal. Exploatören bekostar eventuella ledningsflyttar i samband med planens genomförande.

Kostnader

Detaljplanen bekostas av exploatören. Planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Behov av ledningsomläggningar inom planområdet kan uppstå. Om ledningar behöver flyttas i samband med exploatering ansvarar exploatören för åtgärden i samråd med ledningsinnehavaren.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde. Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del. Fastighetsägaren bekostar eventuella uppdimensioneringar av allmänna servisledningar.

Dagvatten

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde. Katrineholms kommun ansvarar för dagvattenhanteringen på allmän platsmark vilket i detta fall är gatorna inom planområdet. Fastighetsägarna ansvarar för att den egna fastigheten kan omhänderta ett 10-årsregn lokalt genom infiltration i marken.

Vid nybyggnad måste bestämmelserna i Boverkets byggregler följas. Därav får inget dränvatten från byggnad tillföras den allmänna spillvattenledningen. Dag- och dränvatten som inte kan avledas med självfall måste då pumpas.

Brandvatten

En brandpost finns i anslutning till fastigheten, ingen ytterligare brandpost behöver anläggas.

El

Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del. Fastighetsägaren bekostar eventuella uppdimensioneringar av allmänna servisledningar.

Fjärrvärme

Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del. Fastighetsägaren bekostar eventuella uppdimensioneringar av allmänna servisledningar.

Tele

Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del.

Bredband

Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del.

Marksanering

Inga kända markföroreningar finns i eller i närheten av planområdet.

Avtal

Ett planavtal har tecknats med exploatören med syftet att reglera formerna för planarbetet. Vidare har ett exploateringsavtal upprättats mellan exploatören och kommunen. Huvuddragen i avtalet är att säkerställa bevarandet av alléerna längs med Bievägen och Kyrkogatan, samt att allmän plats återställs enligt kommunens önskemål.

Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 16 maj 2025.
Tillhör Bygg- och miljönämnden i Katrineholms beslut den 23 april 2025, § 47 betygar.

Michaela Sjöman
Avdelningschef

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Katrineholms kommun
2025-04-09

Medverkande tjänstepersoner
Maela Jaanivald, planarkitekt

Carl Axén
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef