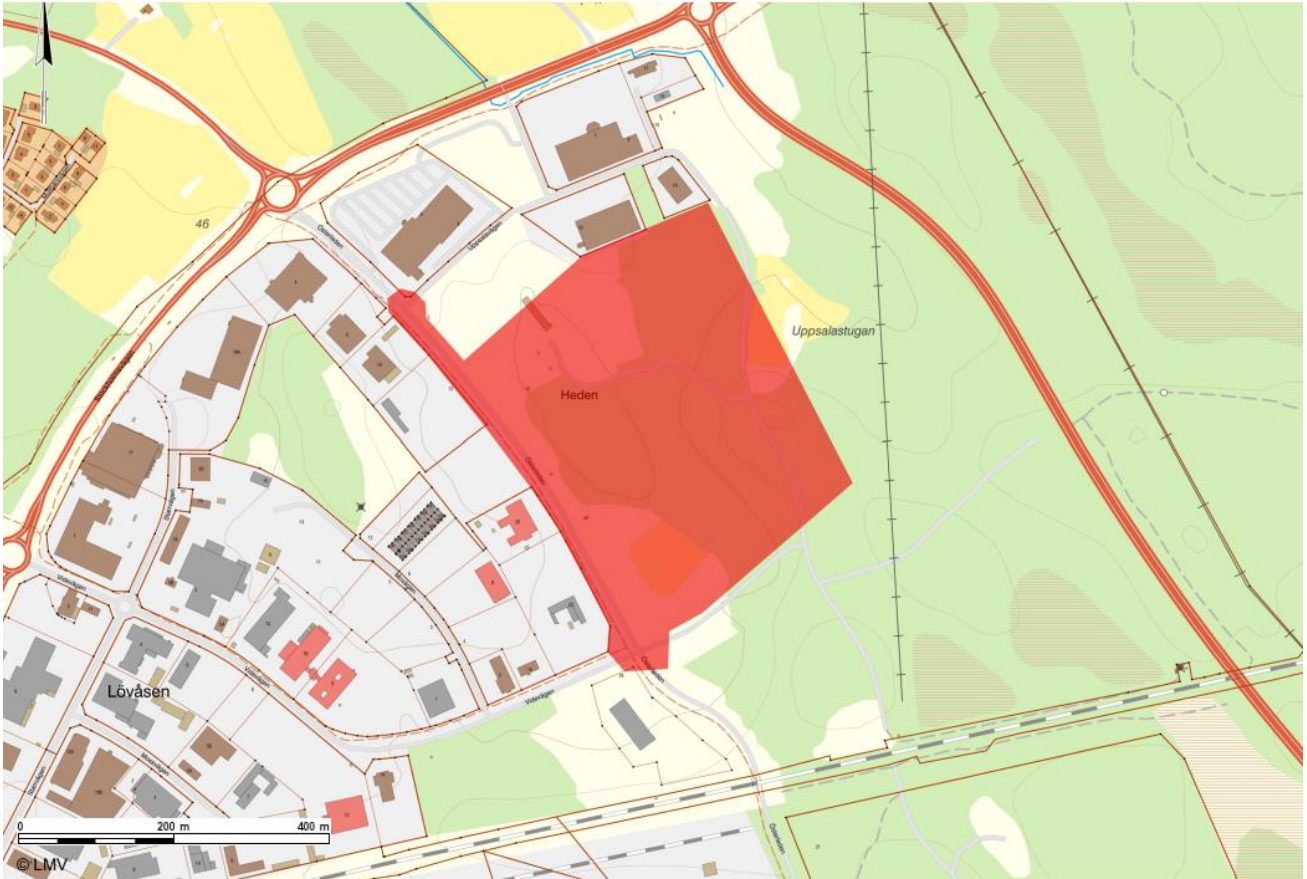


Planbeskrivning



Detaljplan för Lövasen-Heden

Del av fastigheten Lövasen 3:1, Katrineholms kommun

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2021-08-20

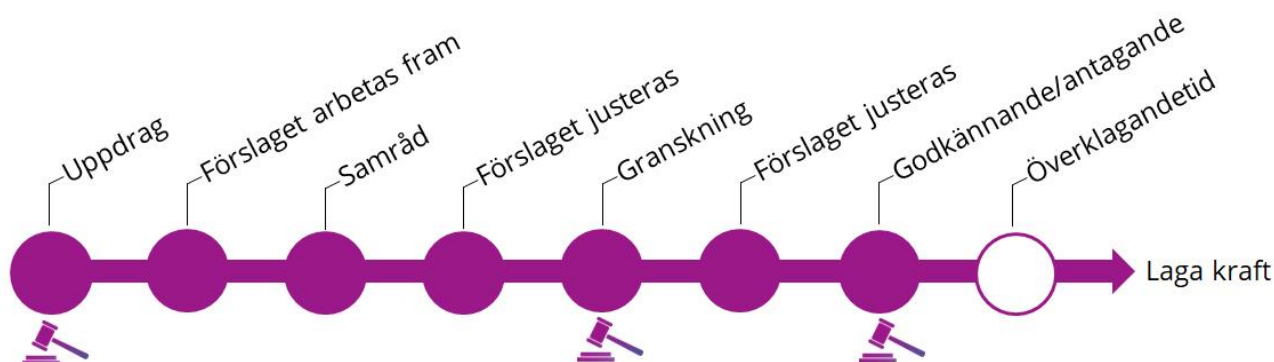
Inledning

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.

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**.

Om inga yttranden emot planförslaget inkommer under plansamrådet kan granskningsskedet uteslutas och planen tas istället upp till beslut om **antagande** i bygg- och miljönämnden.



Handlingar

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

Underlag till detaljplan

- **Naturinventering**
 - Naturvärdesinventering Finntorp-Lövåsen 2016, Adoxa Naturvård, daterad 2016-11-28.
- **Arkeologi**
 - Arkeologisk utredning vid Stora Malm 129:1 mfl., Rapport 2017:21, Stockholms läns museum, utförd december 2016 till mars 2017.
 - Arkeologisk förundersökning av fornlämning L1982:8511 (Stora Malm 350), Sörmlands Arkeologi AB, daterad 2019-04-29.
- **Dagvatten**
 - Dagvattenutredning Lövåsen-Finntorp, WSP, daterad 2017-06-12.
 - PM - Komplettering angående dagvatten Lövåsen-Finntorp, WSP, daterad 2017-12-12.
 - Dagvattenutredning Lövåsen-Heden, Norconsult, daterad 2020-07-02.
 - Tilläggs PM, Dagvattenutredning, Norconsult, daterad 2020-10-23.

- Dagvattenförutsättningar för Lövåsen, Ramboll, daterad 2021-04-26.
- **Gestaltning**
 - Principer för gestaltning, Detaljplan för Finntorp och Lövåsen, WSP, daterad 2017-06-12.
- **Trafik**
 - Trafikanalys Finntorp-Lövåsen, WSP, daterad 2017-09-06.
 - Flyghinderanalys, Luftfartsverket, daterad 2021-04-30.
- **Geo- och hydrologi**
 - Teknisk PM Geoteknik Lövåsen-Heden, Ramboll, daterad 2020-09-03.
 - Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik Lövåsen-Heden, Ramboll, daterad 2020-09-03.
 - PM geoteknik Finntorp, Ramboll, daterad 2021-04-13.
 - Markteknisk undersökningsrapport Finntorp, Ramboll, daterad 2021-04-13.
- **Markprojektering**
 - Projekterade markhöjder (ritning), Ramboll 2021-06-11.

Syfte

Detaljplanens huvudsyfte är att skapa förutsättningar för ett nytt verksamhetsområde. Kommunens ambition har varit att ta fram en flexibel detaljplan som möjliggör för en blandning av verksamhetstyper. Planen syftar även till att nya verksamheter inte ska bidra till ökad föroreningsbelastning på recipienten Näsaren. Ett annat syfte är att ny bebyggelse inte ska medföra några betydande trafikstörningar och att bevara ett naturområde för besökare och anställda att vistas i.

Bakgrund

Bygg- och miljönämnden beslutade den 10 juni 2015 att starta ett planuppdrag för området Finntorp och Lövåsen (0483-P2018-2) som då omfattade omkring 91 ha mark. Detaljplanens syfte var att pröva marken för handel och verksamheter med anledning av en hög efterfrågan på mark i området. I samrådsförslaget föreslog kommunen att området för Lövåsen-Heden skulle planläggas för handelsändamål. Efter samrådet undantogs området för Lövåsen-Heden eftersom ett fynd av fornlämning (Stora Malm 129:1) påträffades.

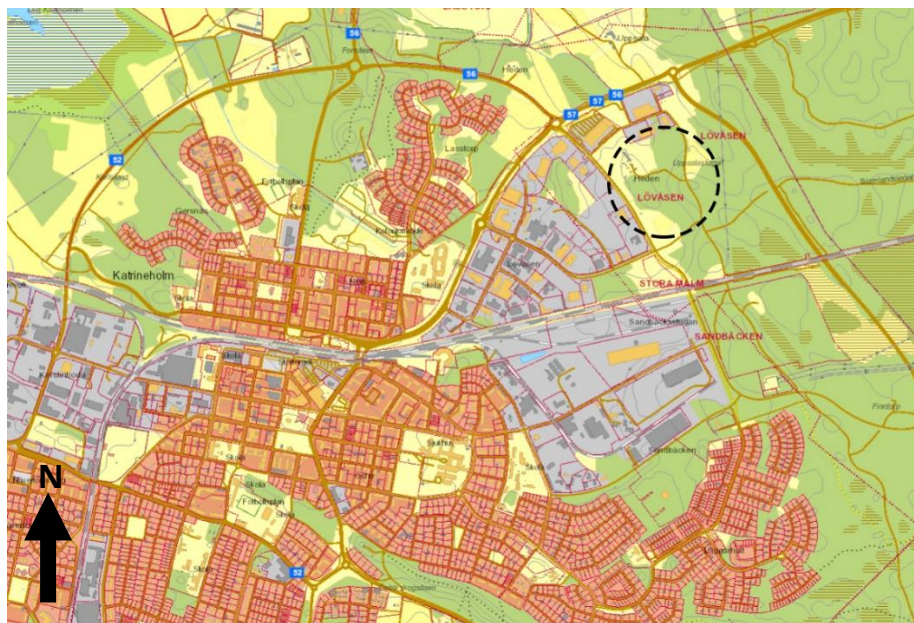
Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar en markyta på ca 17 ha och ligger ca 2 km nordöst om Katrineholms centrum (Stortorget). Planområdet ingår i Lövåsens handels- och logistikcentrum och ligger i direkt anslutning till Österleden.

Markägförhållanden

Fastigheten Lövåsen 3:1 ägs av Katrineholms kommun.



Planområdets lokalisering i tätorten.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade den 17 april 2019 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Lövåsen 3:1 i syfte att utöka befintligt handels- och verksamhetsområde.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i Översiktsplan 2030 – del staden, antagen 17 november 2014. I översiktsplanen är planområdet utpekade för *"Blandade bostäder och verksamheter"*. Planområdet bedöms inte som lämpligt för bostäder på grund av områdets karaktär och närhet till industrier.

Grönplan

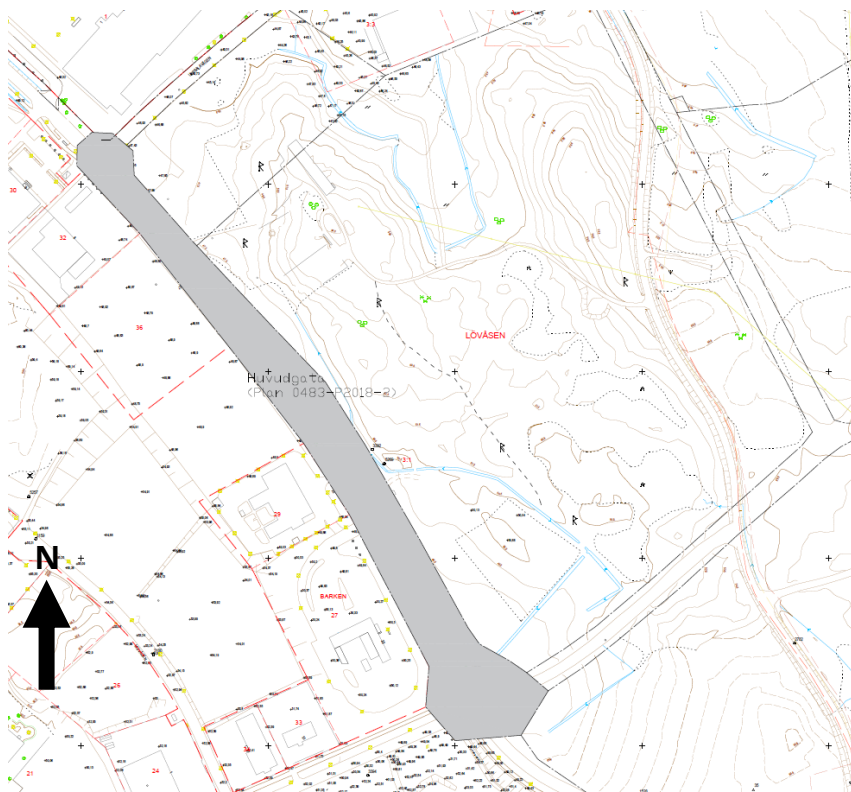
I grönplanen är planområdet klassificerat som exploateringsområde och anger inga områdesspecifika riktlinjer gällande natur och rekreation. I nulägesanalysen är området utpekade som bristområde både för ekologiska och rekreationsmässiga värden. Enligt grönplanen ska lokala kompensationsåtgärder genomföras för att minska negativ påverkan på ekologiska värden som exploateringen innebär.

Riksintresse

Området berörs inte av något riksintresse.

Detaljplan

Del av gatan Österleden som ligger inom planområdet berörs av detaljplanen 0483-P2018-2 (Finntorp-Lövåsen). Österleden är planlagd som huvudgata i detaljplanen för Finntorp-Lövåsen.



Inom det gråmarkerade området gäller detaljplanen 0483-P2018-2.

Miljöbedömning

Undersökning om betydande miljöpåverkan resulterade i att kommunen beslutade att detaljplanen inte kommer innebära betydande miljöpåverkan enligt Miljöbedömningsförordningen (2017:966) 2§. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan om detaljplanen genomförs. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, och miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

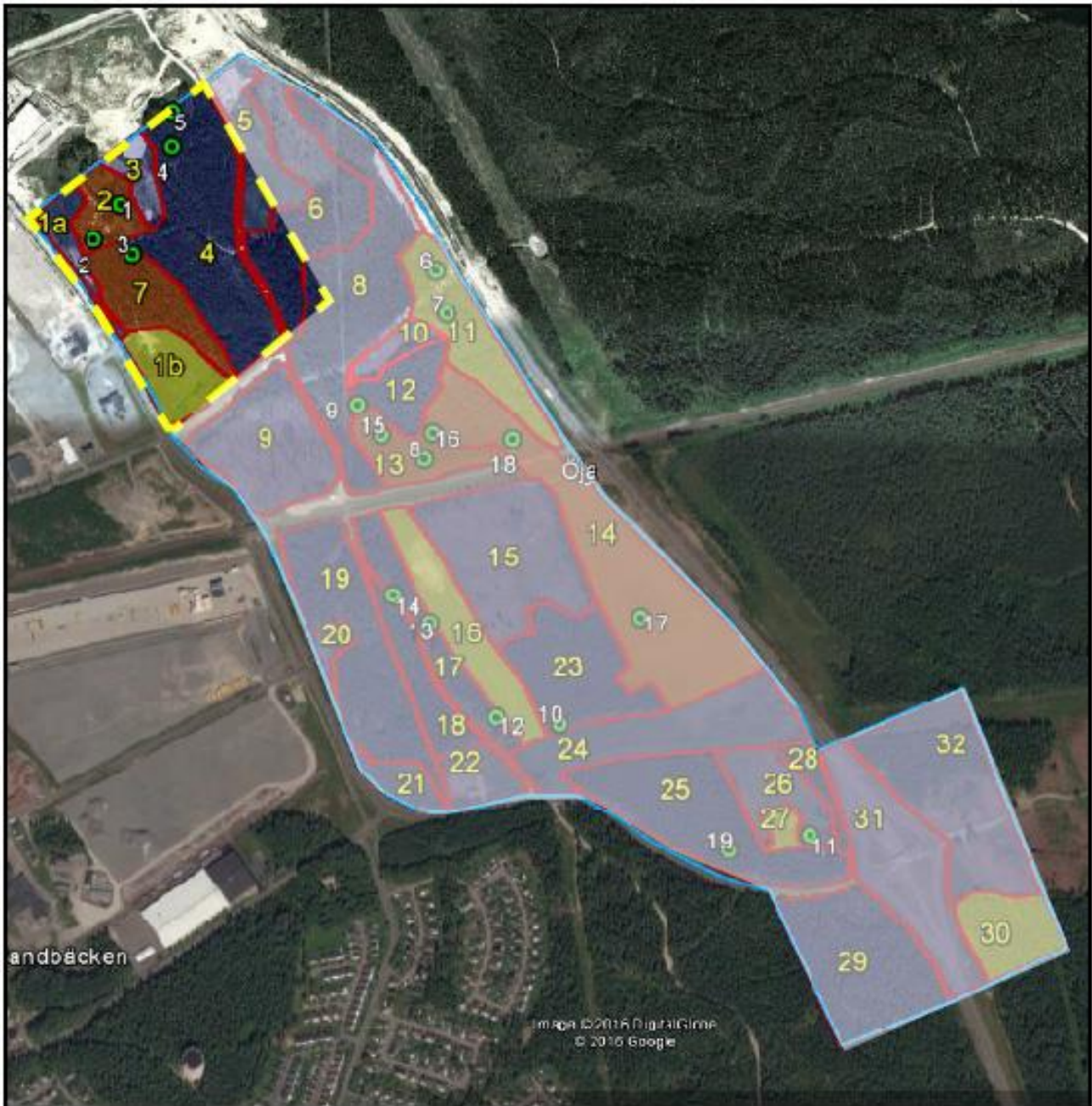
Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Marken i området utgörs huvudsakligen av kuperad skogsmark. Marknivåerna befinner sig på mellan ca 45 och 60 meter över havet (RH 2000), med de lägsta nivåerna förekommandes längst i norr och de högsta nivåerna förekommandes längs höjdryggar.

Naturen i planområdet består av ung och tät produktionsskog, tidigare åkermark, ruderatmark samt igenväxt betes- och hagmark. Naturområdet har undersökts 2016 genom en naturvärdesinventering (NVI) av Adoxa naturvård. I planområdet identifierades naturvärden kopplade till före detta betes- och hagmarker. Enligt inventeringen bedöms naturvärdet på de två igenväxta betes- och hagmarkerna som påtagligt (Adoxa, 2016). Bedömningen innebär att området hyser naturvärden som i dagsläget inte uppfyller kraven på att vara nyckelbiotop, men som kan ändå vara viktiga för den biologiska mångfalden. På sikt kan dessa områden utvecklas till nyckelbiotoper. I bilden på nästa sida syns alla de identifierade naturvärdesobjekten, blått område klassificeras som lågt naturvärde, gult område klassas som visst naturvärde och orange område som påtagligt naturvärde. Naturmiljön beskrivs utförligare i avsnittet *Friytor* under stycket *Naturmiljö*. Kommunen anser att expansionen av Lövåsens handel och logistikområde är ett väsentligt allmänt intresse och är betydande för kommunens attraktivitet och ekonomiska tillväxt. Ett naturområde om ca 3 hektar kommer bevaras i området för kompensation av exploateringen. Befintliga naturområden på Lövåsen är svårtillgängliga och med relativt små medel kan platsen utnyttjas för rekreation för besökare och anställda.

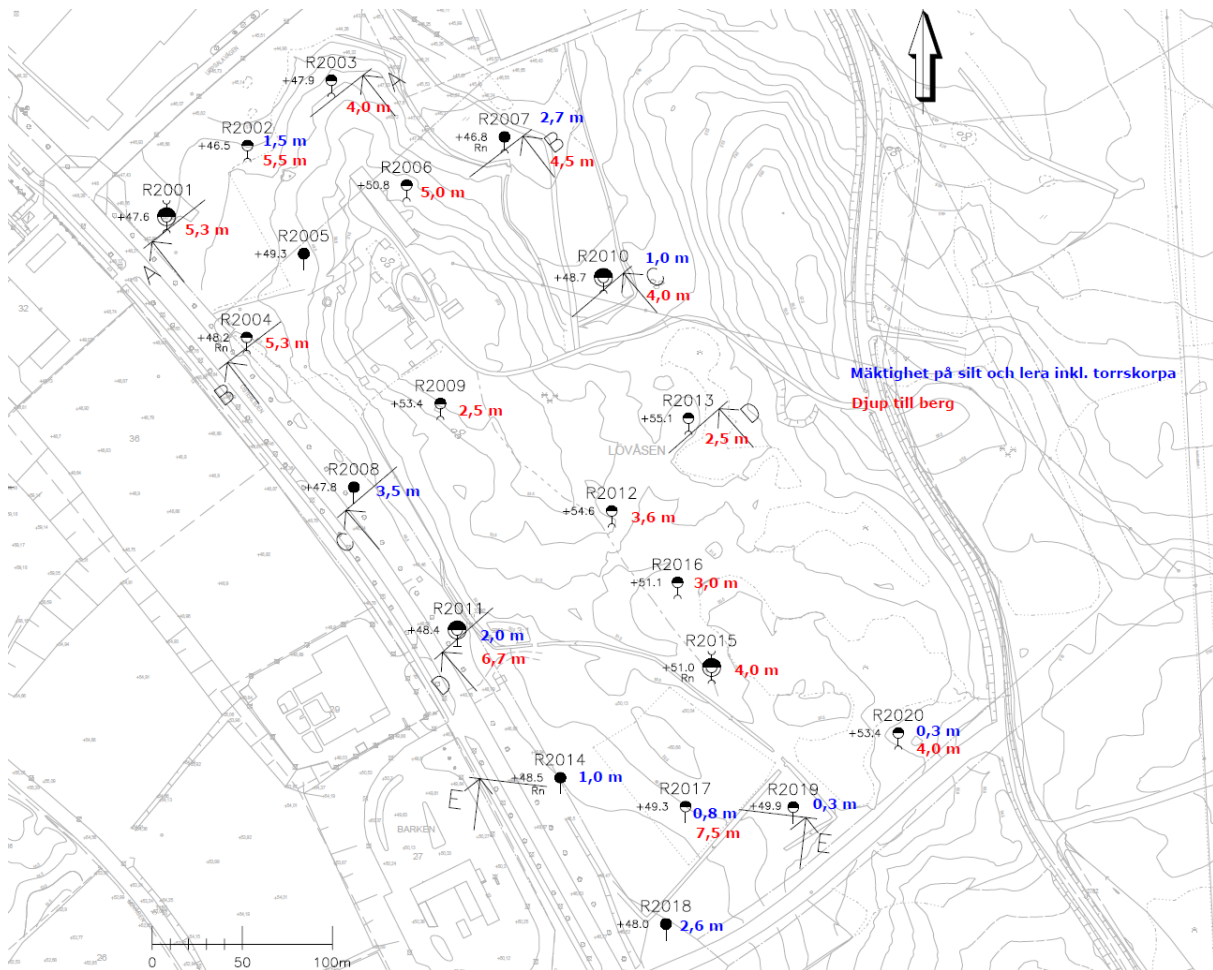


Planområdet är inom den gulstreckade linjen. Området har klassificerats med tre olika naturvärden. Blå färg = lågt naturvärde. Gul färg = visst naturvärde. Orange färg = påtagligt naturvärde. En yta inom planområdet har inte naturvärdesinventerats (Adoxa, 2016).

Geotekniska förhållanden, skredrisk, grundläggning och grundvatten

Enligt SGU:s jordartskarta är den dominerande jordarten i området sandig morän och glacial lera och enligt SGU:s jorrdjupskarta är bedömt jorrdjup mellan 1 m och 20 m. Lerans utbredning och mäktighet har avgränsats i framtagna geoteknisk utredning. Jordlagerföljden består generellt av lera eller silt på sandmorän. Lokalt förekommer även fyllning. Leran och silten har främst påträffats i den västra och den södra delen av undersökningsområdet. Mäktigheten och sammansättning på finjordarna varierar mellan lerig silt och lera med siltskikt. Mäktigheten varierar mellan 0,3 m och 3,0 m mellan undersökningspunkterna. I undersökningspunkterna R2008 och R2018 har finjordarna som störst mäktighet och är något lösare, se undersökningsplanen på nästa sida. Sandmoränen är ställvis siltig, och

har fast till mycket fast lagringstäthet. Risken för skred bedöms som låg eftersom leran huvudsakligen har påträffats i lågpartier (Ramboll, 2020). Lokal släntstabilitet kommer att utredas vid detaljprojektering där uppfyllning sker inom lerområden. I den östra delen av planområdet bedöms marken bestå av friktionsjord/morän. Grundvattennivån inom planområdet varierar mellan 0-2 meter under befintlig markyta och byggnad med källare bedöms som olämpligt. Bestämmelsen **b₁** (källare får inte finnas) säkerställer det.

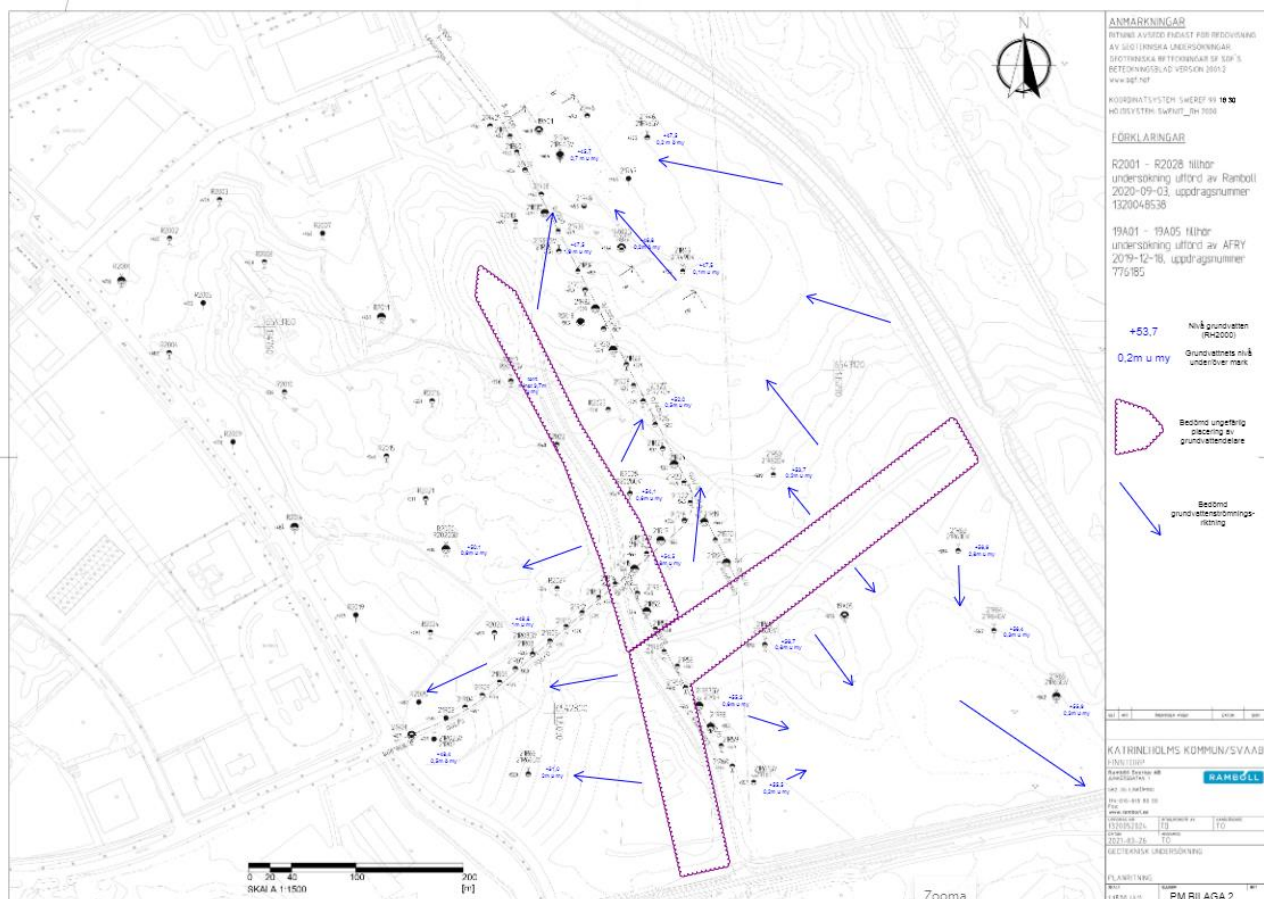


Geoteknisk undersökningsplan med komplettering av leran och siltens mäktighet samt djup till berg (Ramboll, 2020).

Planerad bebyggelse bedöms kunna grundläggas på platta på mark alternativt med plintgrundläggning på naturligt avlagrad sandmorän eller på berg enligt geoteknisk undersökning (Ramboll, 2020). Schakt i silt och lera bedöms kunna utföras med släntlutning 1:2 och schakt i sandmorän bedöms kunna utföras med släntlutning 1:1. Vid djupare schakt kan temporära stödkonstruktioner behövas (Ramboll, 2020). Ny bebyggelse planeras inte byggas på ler- eller siltdominerade jordar.

I förprojektering av planområdet lokaliserades en grundvattendelare som utgörs av berg under moränjordarna i öst. Grundvattendelarens bedömda läge baseras på djup till förekommande berg, uppmätta grundvattennivåer samt att grundvattenflödet sker från högre till lägre nivåer. Bedömningen av grundvattendelaren har även baserats på att grundvattenytan generellt följer topografin, dvs att högre grundvattennivåer förekommer där terrängen befinner sig högre. Grundvattendelarens ungefärliga lokalisering är markerad med lila linje i kartan på nästa sida. Inom markerat område i kartan är bergytan som högst 54,1 meter över havet i syd och 50,7 meter över havet i norr. Om

grundvattendelaren schaktas/sprängs bort till nivåer som är under de befintliga grundvattennivåerna öster om grundvattendelaren riskeras att ett större grundvattenflöde sker västerut och att grundvattennivåerna öster om grundvattendelaren på sikt sjunker. I detaljplanen har **lägsta tillåtna marknivå** satts för mark inom område för den utpekade grundvattendelaren. Syftet är att uppmärksamma om vattendelaren och att undvika ingrepp i den. Sker bergschakt under 54 meter över havet inom kvartersmarken **ZKH** ska det innan utförande samrådask med hydrogeolog/geotekniker alternativt skall bergschakt undvikas.



Grundvattendelaren är markerad med en lila linje. De blå pilarna symboliserar bedömd grundvattenströmningsriktning.

Markradon

Planområdet ligger inom högriskområde för markradon enligt kommunens översiktliga kartering. Radonmätning har genomförts och området klassificeras som normalriskmark som innebär en radonhalt mellan 10 kBq/m³ och 50 kBq/m³. Radonhalten i området låg mellan 2 kBq/m³ och 11 kBq/m³ (Ramboll, 2020). Nya byggnader ska därför uppföras i radonsäkert utförande.

Markföreningar

Det finns inga kända markföroreningar.

Platsens historia

I planområdet låg det tidigare en jordbruksfastighet som uppfördes under 1900-talets början. På 2000-talet revs samtliga byggnader till jordbruksfastigheten bortsett från en större lada som står kvar idag. Utifrån historiska kartor har ett soldattorp med tillhörande ekonomibyggnad identifierats på platsen som kan spåras tillbaka till 1700-talet (Stockholms Läns Museum, 2017).

Kulturmiljövärden

Området har en kulturhistoria som sträcker sig tillbaka till 1700-talets soldattorp. Torpet har rivits och idag står en lada kvar som härstammar från 1900-talets jordbruksfastighet. Kulturmiljön finns inte kvar idag och det kulturella värdet är resterna av jordbrukslandskapet i form av en gammal lada och igenväxta betes- och hagmarker. Kommunen bedömer att kulturmiljövärdet är lågt på platsen.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning utfördes under år 2017 av Stockholms länsmuseum och fornlämningen L1982:8511/ Stora Malm 350 påträffades. I historiska kartmaterial kunde lämningen knytas till ett soldattorp (benämning Heden) från 1700-talet. På platsen kunde ett kulturlager tolkas med utgångspunkt i sin form som de eventuella resterna efter en mindre byggnad från historisk tid. Torpets grundläggning kunde dock inte påvisas. Länsstyrelsen beslutade att en arkeologisk förundersökning inom den påträffade fornlämningen Stora Malm 350/L1982:8511 behövde genomföras. Den kompletterande förundersökningen identifierade inga spår av torpbyggnaden utan konstaterade att torpet revs grundligt i samband med att nya byggnaderna uppfördes strax efter förra sekelskiftet. Det som påträffades under förundersökningen var sopor, nedgrävningar och täckdiken i åkermarken som kunde knytas till soldattorpets verksamhet. Utöver yngre rödgods påträffades spridda keramikfynd i form av fajans och porslin som daterades till 1800-tal och tidigt 1900-tal (Sörmlands Arkeologi AB, 2019).

I närheten av Stora Malm 350 finns också enligt fornreg ett registrerat lösfynd i form av två stenåldersredskap (L1983:336/Stora Malm 129:1). Angivelsen är ungefärlig och inga närmare upplysningar om karaktären på redskapen eller specifika fyndomständigheter föreligger.

Utöver påträffade lämningar framkom inget av arkeologiskt intresse och soldattorpet bedöms som undersökt och borttagen. Länsstyrelsen har beslutat om tillstånd till ingrepp i fornlämningen L1982:8511/Stora Malm 350 och dess fornlämningsområde, Katrineholms kommun enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen (1988:950).

Inom planområdet finns ytterligare tre övriga kulturhistoriska lämningar, ett röjningsröse, en färdväg och ett stridsvärn. Samtliga lämningar bedöms ha ett lågt bevarandevärde.

Om ytterligare fornlämningar påträffas i samband med exploatering föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Det finns ingen bostadsbebyggelse inom planområdet och detaljplanen möjliggör inte för nya bostäder. Det närmsta bostadsområdet är ca 500 meter från planområdet och utgörs av småhusbebyggelse.

Verksamheter

Det finns inga verksamheter inom planområdet. I anslutning till området är marken planlagd för industri- och handelsändamål. Befintliga verksamheter utmed Österleden och Uppsalavägen erbjuder handel och service som alstrar många besökare dagligen.



Befintlig verksamhet vid Österleden strax sydväst om planområdet (Google maps, augusti 2019).



Befintliga verksamheter vid Österleden strax nordväst om planområdet (Google maps, augusti 2019).



Befintliga verksamheter vid Uppsalavägen strax norr om planområdet (Google maps, september 2019).

Detaljplanen tillåter detaljhandel, kontor och verksamheter (**HKZ**) mot Österleden. Det synliga läget och exponeringen mot Österleden gör platsen lämplig för service-, tjänste- och handelsverksamheter. Verksamhetsbestämmelsen (**Z**) syftar främst till ytkrävande verksamheter inom service- och

tjänstesektorn. Kvartersmarken för **HKZ** omfattar ca 48 600 m² markyta och tillåten byggnadsarea är 19 400 m² vilket innebär att 40% av marken får bebyggas.

I öster möjliggörs det för verksamheter och kontor (**ZK**). En ny lokalgata ska anläggas runt planområdet som verksamheterna så småningom kan ansluta till. Kvartersmarken **ZK** omfattar ca 66 860 m² markyta och tillåten byggnadsarea är 40 120 m². Det är 60 % av kvartersmarken. Kvartersmarken för verksamhetsområdet är i första hand tänkt för logistik- och lagerverksamheter. Verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras inom kvartersmarken. Det finns ingen tydlig gräns för när en verksamhet är att betrakta som störande för omgivningen, utan det är en bedömning som får göras i samband med bygglovsprövning. Nya verksamheter bör placera tyst sida mot naturmarken. Nya verksamheter får inte medföra störningar för ambulansverksamheten som är etablerad intill planområdet.

Placering, skala, utformning och material

Inom kvartersmarken mot Österleden (**HKZ**) föreslås ett 20 meter brett byggförbud i syfte att möjliggöra för parkering, infartsgata samt gång- och cykelväg. Byggförbudet bevarar även gaturummets öppna och luftiga karaktär. Byggnadshöjden regleras till 12 meter mot Österleden och totalhöjd på 16 meter. Höjden är anpassad efter angränsande byggnader vid Österleden. Verksamheter mot Österleden ska placera huvudentréer mot gatan (**f₁**) för att undvika att lastintag, sophantering och dylikt hamnar i exponerat läge. Huvudentréer mot gatan är mer inbjudande och skapar ett attraktivare gaturum. Inom kvartersmarken mot Österleden föreslås ett 20 meter brett byggförbud i syfte att möjliggöra för parkering, infartsgata samt gång- och cykelväg. Placeringsbestämmelsen bevarar även gaturummets öppna och luftiga karaktär. Endast en skyltpylon med maximal höjd på 16 meter får uppföras per fastighet (**f₃**).

Kvartersmarken **ZK** ligger inte vid en huvudgata och områdets huvudsakliga användning är ytkrävande verksamheter med stora byggnadsvolymer och placeringsbestämmelse av byggnad bedöms inte som nödvändig. Inom kvartersmarken får dock inte byggnader placeras närmare än 6 meter från allmän gata för att ha god sikt vid in- och utfarter. Inom större delen av kvartersmarken tillåts byggnadshöjd på 36 meter och totalhöjd på 40 meter. Dessa höga byggnader bör färgsättas i en neutral skala. Ljusare färger högre upp på byggnaderna kan minska det visuella intrycket av byggnaden. Inom en mindre del av kvartersmarken regleras byggnadshöjden till 25 meter och totalhöjden till 29 meter. Byggnationen terrasseras från Österleden och österut för att skapa en mjukare övergång mellan byggnadsvolymer.

I bilaga till detta dokument visas tillåtna byggnadsvolymer som 3D-modell och ska illustrera den nya bebyggelsen i landskapet. 3D-modellen har utgått från att alla byggrätter utnyttjas. Eftersom flera fastigheter inom kvartersmarken kommer bildas är detta en generell 3D-modell och volymerna kommer att delas upp.

Skyltar i planområdet får inte vara bildväxlande, blinkande eller dominerande och endast göra reklam för inom fastigheten existerande verksamhet (**f₂**). Trafiksäkerheten och ambulansverksamheten ska inte påverkas negativt av skyltars utformning. För att begränsa antalet skyltpyloner tillåts en per fastighet och med en högsta höjd på 16 meter (**f₃**).

Minsta avstånd till fastighetsgräns regleras med det generella avståndet på 4,5 meter med planbestämmelsen **p₁**.

Bestämmelsen **b₁** reglerar så byggnader inte uppförs med källare med anledning av områdets höga grundvattennivåer.

Gestaltungsprinciper för Finntorp och Lövåsen.

I samband med detaljplanen för området Finntorp - Lövåsen tog kommunen fram gestaltungsprinciper som ett hjälpmedel för att skapa en attraktiv utformning av den yttre miljön. Principerna ska inspirera och visa hur kvalitéer i byggande och förvaltning kan skapas och samordna intressen mellan blivande fastighetsägare i området och kommunen. Gestaltungsprinciperna är inspirerade av landskapsbilden och platsens jordbrukshistoria. Inom området finns det rödmålade torp och

byggnader kopplade till småskalig lantbruksverksamhet vars estetiska uttryck kan utgöra en grund i gestaltningen av området.

I beskrivningen nedan ges en översiktlig sammanfattning av principerna från arbetet som WSP gjorde år 2017. Mer information finns i bilagan till detaljplanen.



Exempel på en enkel skylt som är integrerad med fasaden (WSP, 2017).

För storskaliga byggnadsvolymer kan man med fördel bryta upp fasader för att ge intryck av mindre enheter. Utformning av tak bör hämta inspiration från sadeltak och en variant av sadel- eller pulpettak är att föredra. Bebyggelsens färgsättning kan hämtas från den traditionella falufärgen eller slamfärger i dova kulörer. För tak används gärna någon av de två grundkulörerna grå eller svart. Ekonomibyggnader på landsbygden byggs i både trä och plåt idag. Korrugerad plåt kan utgöra ett lämpligt material eftersom det på avstånd efterliknar träfasad. Uppförs byggnader i annat material än trä kan mindre byggnadsdelar eller detaljer med fördel utföras i trä. Entréer bör placeras synligt och vara lättillgängliga för alla besökare. Skyltar kan integreras i fasaden, vilket kan ske genom målning eller fristående bokstäver och figurer. Storleken bör vara anpassad till byggnaden, landskapet och avstånd till anslutande vägar. Skyltar mot Österleden och riksvägarna ska inte vara blinkande eller bildväxlande av hänsyn till trafiksäkerheten, men kan gärna vara ljussatta. Ytor för inlastning och dylikt bör döljas på baksidan eller avskärmas från synliga platser.

Parkering ska ske på kvartersmark och inga stora parkeringsytor eller upplag bör vara vända mot Uppsalavägen eller Österleden. Parkeringar kan delas upp med planteringar för att bryta upp ytan i mindre rumsindelningar. Träd och buskar kan även fånga upp vindar som riskerar att accelerera på stora och öppna ytor. Befintlig vegetation bör bevaras och nyplanterad vegetation ska i så stor mån det är möjligt spegla den naturliga floran i regionen. Vegetation är viktig för infiltration av dagvatten och det visuella intrycket av platsen.



Verksamhetslokal med röd fasad och vita detaljer och fasad som är uppbruten med kontrasterande färgelement för att ge intryck av en mindre enhet (WSP, 2017).

Service

Planområdet ligger i direkt anslutning till Lövåsens handelsområde, med tillgång till ett brett utbud av både service och tjänster. Detaljplanen möjliggör för att utöka serviceutbudet i området.

Jämställdhet, integration

Detaljplanen skapar förutsättningar för att fler företag ska etableras i kommunen. Ett växande näringsliv leder till att fler människor kan hållas sysselsatta och det bedömer kommunen som positivt för jämställdhet och integration.

Barnperspektiv

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för företag att etablera sig i kommunen.

Inga befintliga bostäder, skolor eller parker ligger i området och inga nya planeras. Kommunen bedömer att barnperspektivet inte är relevant att beakta i enlighet med syftet.

Tillgänglighet

Den fysiska miljön bör utformas så att så stor del som möjligt är tillgänglig för människor med funktionsvariation. Såväl fysiska som psykiska funktionshinder är viktiga att beakta i utformningen.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns inga kända platser för lek och rekreation i planområdet. Kommunen planerar att bevara en del av befintligt naturområde för fördröjning och avledning av dagvatten. Grönområdet kan i framtiden bli en plats för rekreation om tillgängligheten ses över.

Naturmiljö

Detaljplaneförslaget medför att naturmark ianspråk tas för kommersiellt ändamål. Naturen har inventerats och inget högt naturvärde har påträffats. Naturvärdesinventeringen (NVI) har klassificerat naturen inom planområdet med utgångspunkt i en 5-gradig skala i vilken klass 1 har högst naturvärde och klass 5 lägst naturvärde. Inom planområdet består marken av igenväxt betes- och hagmark, ung produktionsskog och ruderatmark på före detta åkermark. De två igenväxta betes- och hagmarkerna hyser "påtagligt naturvärde" och hamnar i klass 3, resterande naturmark har "visst till lågt naturvärde"

(klass 4 respektive klass 5). "Påtagligt naturvärde" innebär att området hyser naturvärden som i dagsläget inte uppfyller kraven på att vara nyckelbiotop, men ändå kan vara viktiga för den biologiska mångfalden. På sikt kan dessa områden utvecklas till nyckelbiotoper. "Visst naturvärde" innebär att det trots stor mänsklig påverkan finns strukturer eller arter av positiv betydelse för biologisk mångfald. "Lågt naturvärde" bidrar knappast eller inte alls till den biologiska mångfalden, såsom hyggen, trädplantager, åkrar, igenväxande åkermark med mera.

Planområdet består av nio naturvärdesobjekt som är markerade i kartan på nästa sida. Sex av objekten identifierades som ung produktionsskog och bedöms ha "lågt naturvärde" (blå ytor i kartan).

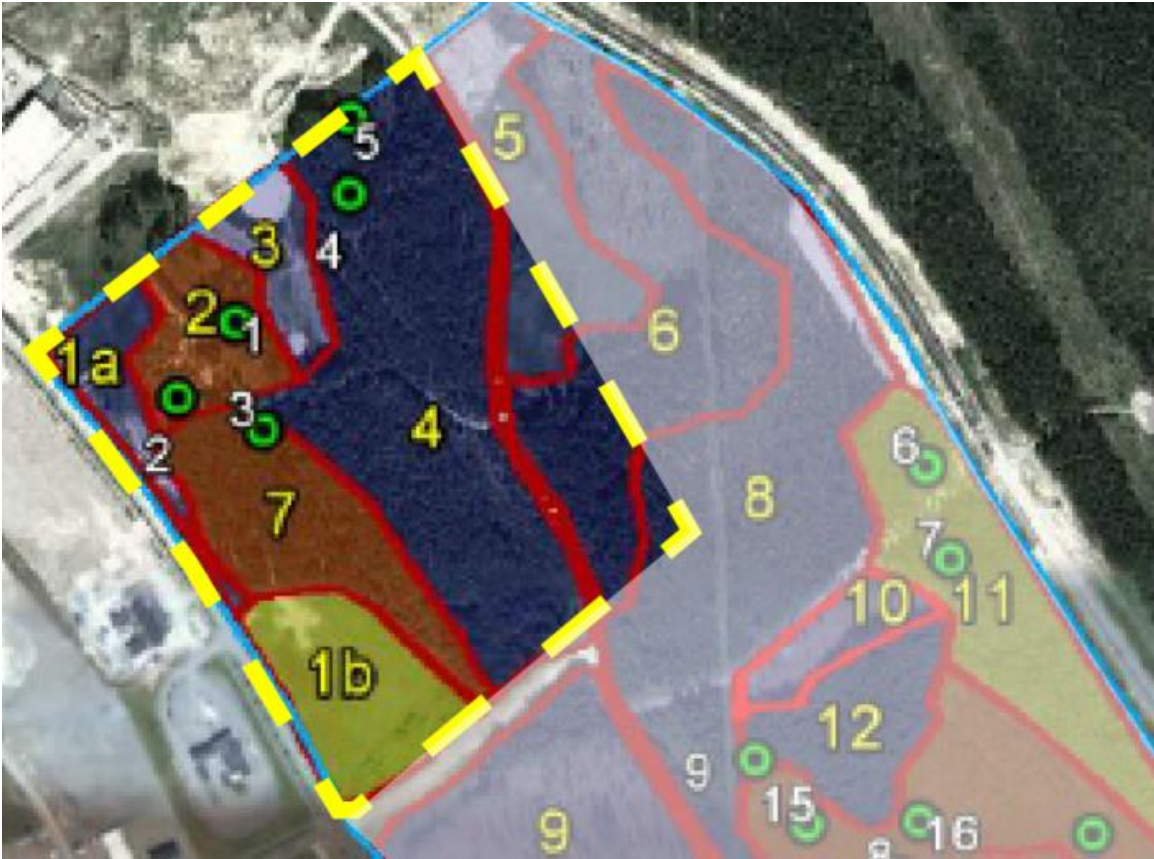
Naturvärdesobjektet 1b har biototyp ruderatmark och naturvärdet bedöms som "visst naturvärde". I biotopen växer kvävepåverkade arter med bland annat tuvtåtel, hundäxing och gråbo. Även några ovanliga arter identifierades, till exempel gulkämpar som vanligtvis hittas vid kuststränder. Området utnyttjas som upplagsplats för schaktmassor, vilket kan förklara den ovanliga arten gulkämpar.

I objekt 2 och 7 är naturvärdet kopplat till den före detta betesmarken med stort inslag av hävdgynnade arter. I trädskiktet märks särskilt de grova och vidkorniga vårtbjörkarna, men här växer också andra lövträd som ek, klibbal, asp, rönn, sälj m.m. Naturvärdena kan öka betydligt om insatser genomförs. Området behöver röjas, stängslas och ha ett intensivt bete av nöt, får och/eller häst från maj till oktober. Kommunen bedömer att planförslaget är av ett väsentligt samhällsintresse och av större vikt för kommunens ekonomi och attraktion än bevarande av betesmarken. Kommunen föreslår kompensationsåtgärder och fastighetsägare mot Österleden ska plantera ett träd per tionde parkeringsplats enligt bestämmelsen **n₂**. Kommunen kräver även att kommande exploaterar kompensera den åverkan som görs på naturen genom att bekosta återplanteringar och tillgänglighetsförbättring av naturmarken (**NATUR**) i enlighet med grönplanen.

I området identifierades totalt fem värdeelement som har särskilt positiv betydelse för biologisk mångfald. Tre av de fem värdeelementen påträffades inom den igenväxta betes- och hagmarken (vårtbjörk med 242 cm omkrets, idegran och gamla oxlar med eldticka och bohål). De två kvarvarande objekten, grov tall med 200 cm i omkrets och solitär sälj intill aspdunge och odlingsröse påträffades i skogsområdet med lågt naturvärde.

Den planerade grönytan (**NATUR**) i området omfattar ca 3 ha naturmark. Inom det planerade grönområdet består marken av produktionsskog, ruderatmark och igenväxt betes-/hagmark. Omkring 7000 m² av marken är ruderatmark som delvis används som upplagsplats för schaktmassor från tidigare exploateringar. På ruderatmarken föreslås fördröjning av dagvatten. Ruderatmarken är solexponerad och möjlighet finns att skapa en betesmark på platsen. Den allmänna naturmarken **NATUR** ska inte skötas mer än viss städning och gallring.

Inom planområdet har orkidéerna grönvit nattviol och Jungfru Marie Nycklar påträffats. Landets samtliga orkidéer är fridlysta enligt artskyddsförordningen (2007:845). Det krävs en ansökan om artskyddsdispens hos Länsstyrelsen för att gräva bort eller flytta arten.



Naturvärdesobjekten är numrerade med gula siffror. Naturvärdeselementen är numrerade med vita siffror (Adoxa, 2016).



Foto inifrån naturvärdesobjekt 4, ung produktionsskog.



Foto inifrån naturvärdesobjekt 7, igenväxt betesmark med ett trädskikt dominerat av vårtbjörk.



Foto på naturvärdesobjekt 1a och 2, före detta åkermark i förgrunden och igenväxt hagmark i bakgrunden. Den gamla ladan kan skimras i vänsterkanten.



Foto på naturvärdesobjekt 3 och 2, före detta åkermarken och igenväxt hagmark till vänster i bild. Byggnaden som syns i bild är baksidan av Dollarstore. På platsen kan betet återupptas och dagvatten fördröjas innan avledning till ledningsnätet. I framtiden kan platsen tillgänglighetsanpassas och användas för rekreation.



Bild på skogsområdet från korsningen Videvägen/Österleden (google maps, augusti 2019).

Vattenområden

Vattenområden

Det finns inga vattenområden inom detaljplanen. Området har sin avrinning till Näsnaren som är ett Natura 2000-område med avseende på fågeldirektivet (SPA) och Habitatdirektivet (SCI). Recipienten ligger ca 2,5 km från planområdet med en höjd på ca 41 m över nollplanet. Näsnarens vattenstatus är låg, den ekologiska statusen är otillfredsställande och den kemiska statusen uppnår ej god. Detaljplanen begränsar byggrätterna och föreslår lokala dagvattenåtgärder för att inte recipientens status ska försämrats (se mer under kapitlet *Teknisk försörjning, dagvatten*).

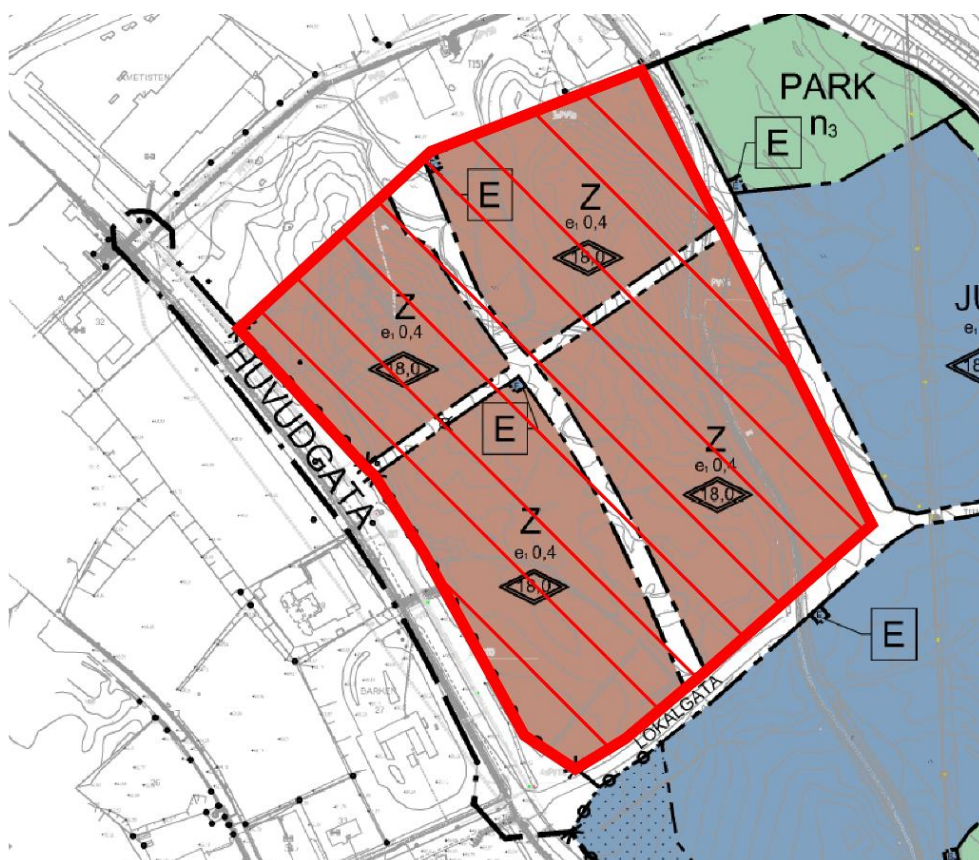
Strandskydd

Detaljplanen omfattas inte av strandskydd.

Gator och trafik

Gata

Österledens årsdygnstrafik uppmättes år 2017 till 3854 fordon. Detaljplanen för Finntorp-Lövåsen (0483-P2018-2) undersökte trafiksituationen på Österleden och en trafikanalys uppskattade framtida trafikflöden. Detaljplanen för Finntorp-Lövåsen föreslog att planområdet skulle planläggas för handelsändamål enligt bilden nedan. Arkeologiska fynd gjordes på Heden i och med den arkeologiska utredningen för detaljplanen Finntorp-Lövåsen, som medförde att Bygg- och miljönämnden undantog den delen i granskningen av detaljplanen Finntorp-Lövåsen.



I samrådsförslaget för detaljplanen Finntorp och Lövåsen (0483-P2018-2) planlades området för handelsändamål som senare undantogs. Området som är skrafferat undantogs.

I trafikrapporten (WSP 2017) förväntades området enligt bilden ovan att alstra 8500 resor per dygn, vilket motsvarar 500 resor under maxtimmen. Utredningen räknade med handel av sällanköpshandel och maximal byggnadsarea på 25 % av fastighetsarean. Eftersom handel redan är etablerad på platsen räknades det med att en stor andel av trafiken redan finns i området. Trafikanalysen är fortsatt relevant eftersom handel fortfarande tillåts inom all kvartersmark. De stora skillnaderna som kan ändra trafikförhållandena är att kvartersmarkens yta har minskats och att marken tillåts bebyggas för annat ändamål än handel (verksamheter och kontor), som kan bidra till minskade trafikflöden. Den nya lokalgatan runt planområdet kommer att avlasta cirkulationsplatsen vid Stockholmsvägen och Österleden eftersom besökare kan fördela ut sig på flera olika rutter.

Österledens gaturum är mellan 30 till 40 meter brett på sina ställen och befintlig bebyggelse är placerat som närmast ca 20 meter från fastighetsgräns. Det öppna och rymliga gaturummet föreslås bevaras i detaljplanen. Marken får inte förses med byggnad inom 20 meter från Österleden i syfte att bevara platsens rymd. Utifrån trafiksäkerhetssynpunkt så tillåts endast en ut-/infart mot Österleden från hela planområdet och skyltar får inte vara bildväxlande, blinkande eller dominerande och endast göra reklam för inom fastigheten existerande verksamhet enligt bestämmelsen **f₂**. Kommunen bedömer att trafiksäkerheten och ambulansens uttryckning inte kommer att påverkas negativt av planförslaget.

Gång- och cykelvägar

Längs med österledens västra sida löper en gång- och cykelbana. Det planeras för ny gång- och cykelväg från korsningen Österleden/Uppsalavägen och vidare på Uppsalavägen, runt planområdet på den nya lokalgatan och fram till korsningen Videvägen/Österleden.

Fastighetsägare bör samordna gång- och cykelpassager med varandra för att underlätta framkomligheten i området. Möjligheter finns att anlägga stigar genom naturmarken i syfte att förbättra tillgängligheten i området. Längs med Österleden finns det goda möjligheter att utveckla ett lättillgängligt gång- och cykelsystem mellan fastigheter och verksamhetslokaler. God framkomlighet för cykel och gående kommer att gynna handeln för alla verksamhetsutövare i området. Prickmarken mot Österleden är delvis avsatt för gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Stadsbusslinje 2 trafikerar området via Österleden. En busshållplats är lokaliserad vid fastigheten Barken 27 (Bilprovningen) och en finns strax utanför planområdet intill fastigheten Barken 30 (Elgiganten). Busslinjens rutt går från Resecentrum – Lövåsen – Norr – Resecentrum och passerar Lövåsen en gång i timmen mellan 08:00-18:00 vardagar och 09:00-14:00 lördagar.

Parkering

Fastighetsägare ansvarar för att ordna de parkeringsplatser som de själva behöver på den egna fastigheten. Fastighetsägare inom kvartersmarken **HKC₁Z** ska anlägga ett träd per tionde parkeringsplats enligt bestämmelsen **n₂** i plankartan för att parkeringsytorna ska brytas upp i mindre rumsindelningar och för syften som attraktivitet, skugga, djurliv och omhändertagande av dagvatten. Syftet med prickmarken inom kvartersmarken **HKC₁Z** är för parkeringsändamål.



Parkeringar som är rumsindelade med buskar och träd (WSP, 2017).

Flygtrafik

Luftfartsverkets flyghinderanalys visar ingen påverkan på CNS-utrustning, luftrummet, civila in- och utflygningsprocedurer eller flygplatsers hinderbegränsade områden. Etableringen ska inte påverka Katrineholms flygklubbs start-, stig- och inflygningsyta enligt flyghinderanalysen.

Störningar

Buller

Det finns inga bostäder i närheten av området och det planeras inte för nya bostäder inom området, varpå det inte finns några riktvärden som överskrids. Planförslaget medför en ökad trafik av personbilar och tunga fordon i området och längs infartslederna i Katrineholm. Ljudnivån i området och längs med infartslederna kommer sannolikt att öka. En exakt uppskattning är svår eftersom det beror på vilka typer av verksamheter som kommer att etableras. Detaljplanen möjliggör för verksamheter som kan ge upphov till visst buller genom ventilation och transporter inom området och genom lastning och lossning. Kommunen bedömer att buller från trafiken och verksamheterna inte kommer att påverka boende i kommunen. Verksamheter inom planområdet ska uppfylla Naturvårdsverkets riktlinjer för både industribuller och trafikbuller. Den maximala ljudnivån ($LF_{max} > 55$ dBA) som når utanför planområdet bör inte förekomma nattetid klockan 22 - 06, annat än vid enstaka tillfällen med hänsyn till ambulansverksamheten.

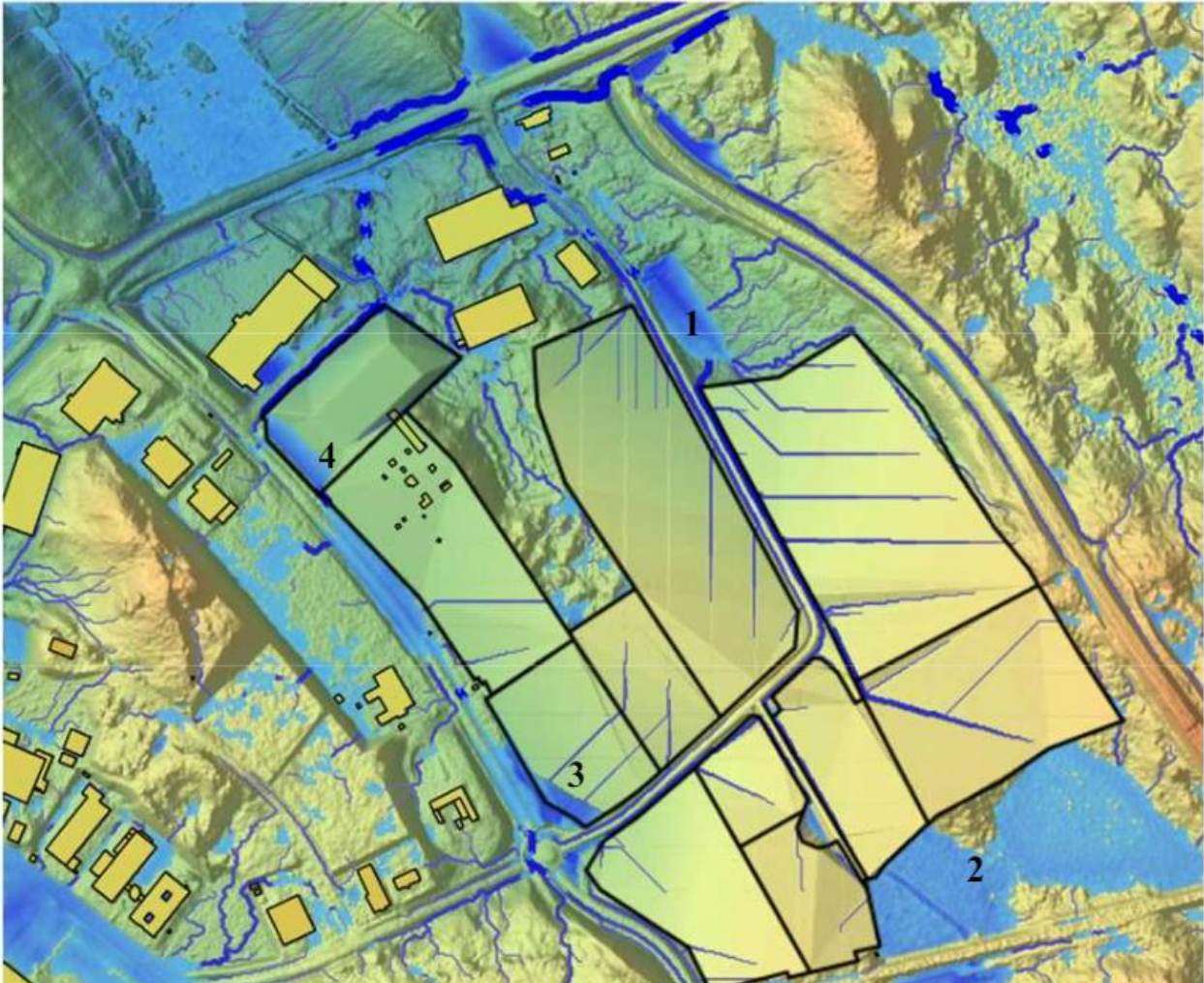
Risker

Inom planområdet finns det två utpekade lågpunktsområden enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering, se bilden nedan. Inom lågpunktsområde 1 ska ingen ny bebyggelse uppföras. Inom lågpunktsområde 2 ska en damm anläggas.



Utklipp från Länsstyrelsens lågpunktskartering (Södermanlandskartan – publika webbkartan, Länsstyrelsen, 2020). I de inringade områdena varierar djupet på lågpunkterna mellan 0,1-1m.

Kvartersmarken har projekterats och avvattningsplaneras ske mot allmän platsmark gata. Projekteringen har tagit hänsyn till lågpunktsområden och markhöjder är angivna för att undvika instängda områden. I bilden nedan visas terrängmodellen som är baserad på de nya markhöjderna. Bestämmelsen lägsta tillåtna markhöjd över nollplanet har satts ut på de ställen inom kvartersmarken **HKC₁Z** som ligger i ett utpekade lågpunktsområde. Kommunens bedömning är att risken för översvämning är låg.



Skyfallsanalys för 100-årsregn efter terrängmodell (Ramboll, 2021).

Teknisk försörjning

El

Befintlig transformatorstation och allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställs i plankartan med bestämmelsen **(E)** och **(u)**.

Vatten och avlopp

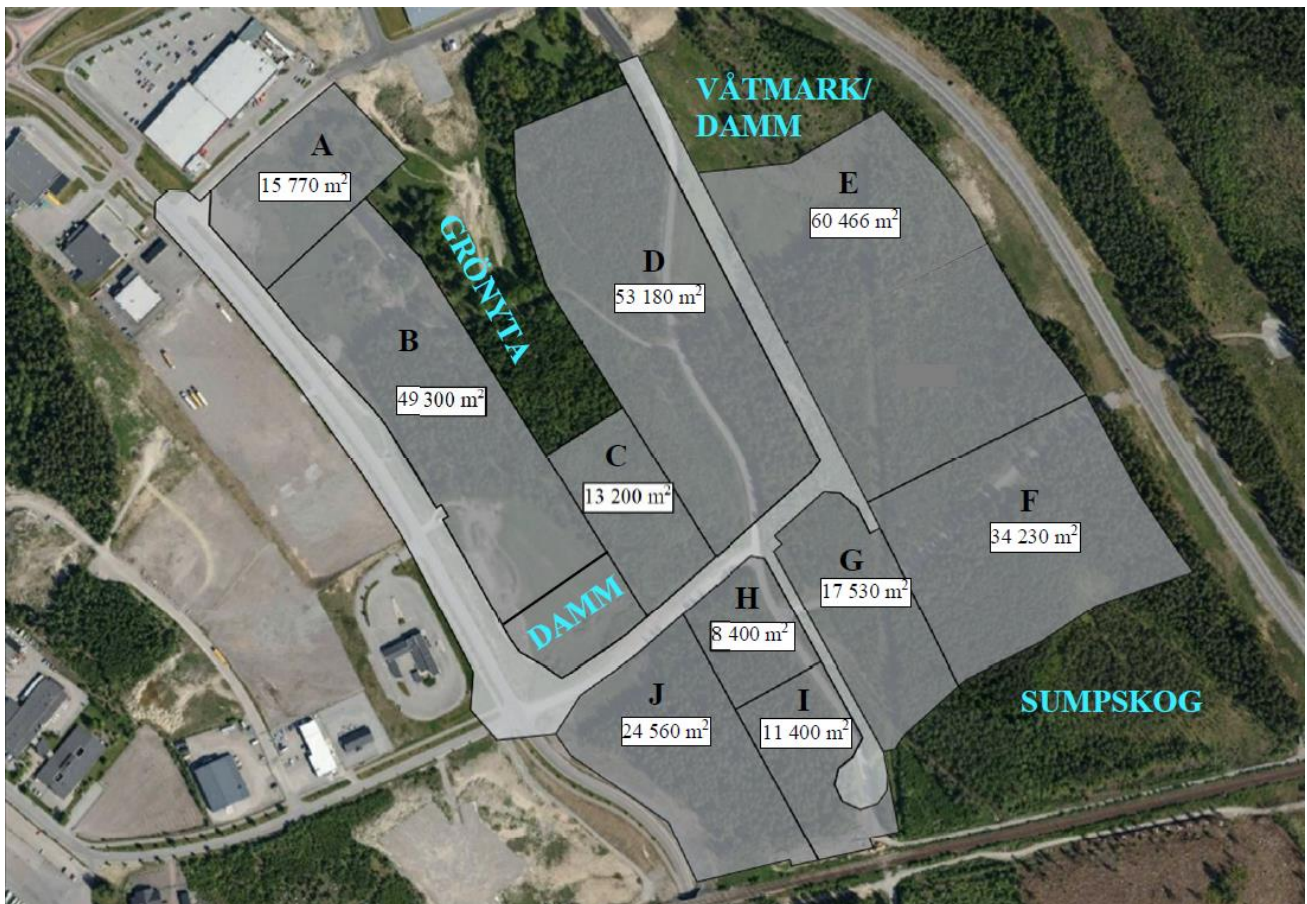
Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt enligt kommunens dagvattenpolicy. Det innebär att dagvatten ska renas, reduceras och fördröjas inom varje fastighet där det bildas och därmed minimera behovet av bortledande och även minimera risk för översvämning och förorening i vattnet.

Näsnaren som är områdets vattenrecipient belastas av miljöskadliga ämnen och näringsämnen, som bl.a. kommer från dagvatten. I Vattenmyndigheternas åtgärdsprogram för vatten finns ett utpekat ansvar för kommunen och det är i EU:s ramdirektiv för vatten i svensk lagstiftning genom 5 kap. miljöbalken tydliggjort att miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten inte får försämrats. Det är därför viktigt att på olika sätt arbeta för att minska föroreningarna i dagvattnet.

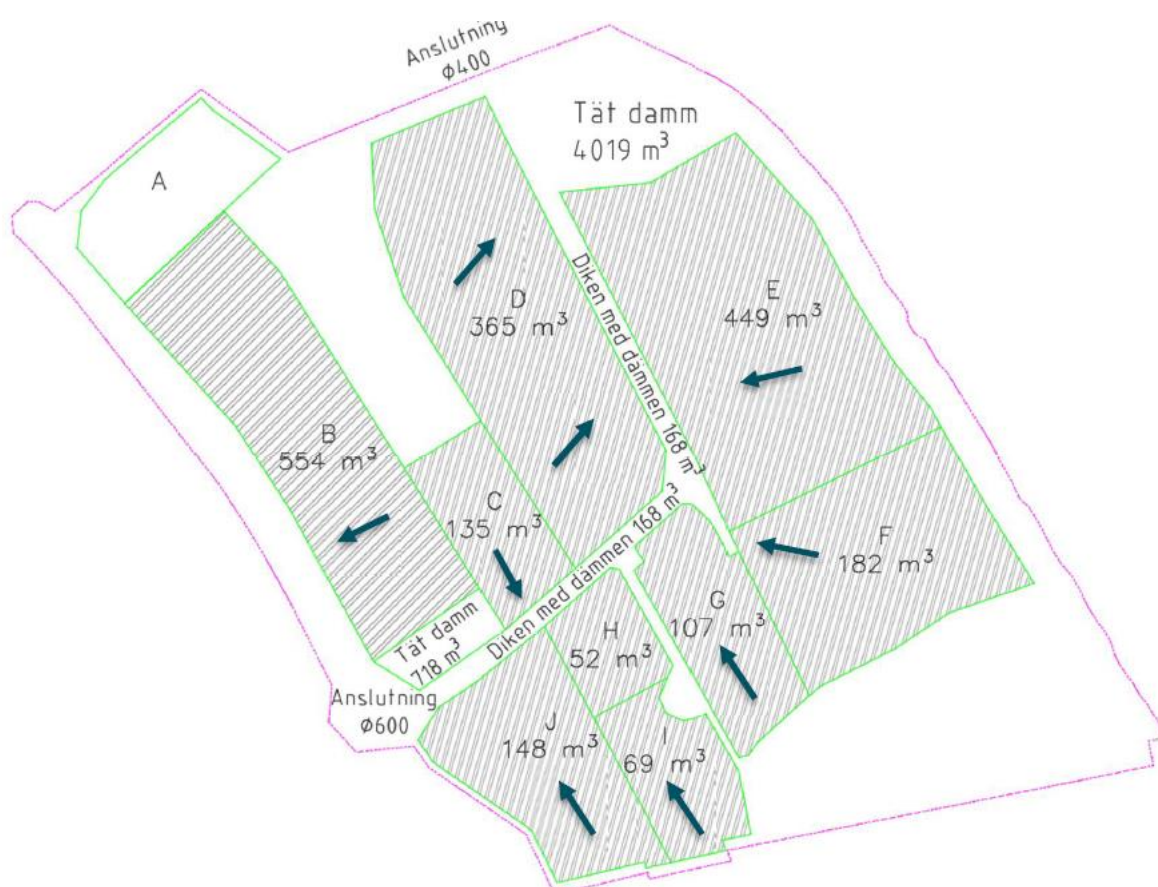
Dagvattensituationen i planområdet studerades redan i en utredning under hösten 2020. Uppdragets syfte var att utreda markens möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) för att minska föroreningspåverkan på sjön Näsnaren. Utredningens slutsats var att LOD är möjligt och åtgärder föreslogs. Efter utredningen beslutade kommunen att påbörja projektering av hela området norr om järnvägen fram till Uppsalavägen. Syftet var att massbalansera området, projektera den nya lokalgatan och göra en mer noggrann undersökning av dagvattenhanteringen. En sammanställning av de tidigare dagvattenutredningarna gjordes och tillsammans med projektör och geotekniker skapa en hållbar helhetslösning. I bilden nedan visas projekteringsens utbredningsområde.



Dagvattenutredningen har studerat område A-J. Områden som berörs i denna detaljplan är område B, C och D (Ramboll, 2021).

Dagvattenutredningen har utgått från ett klimatanpassat 10-årsregn med en rinntid på 10 minuter för åtgärder inom kvartersmarken. För åtgärder på kommunal mark (nya gator) har ett klimatanpassat 30-årsregn med rinntid 10 minuter använts som variabler i dimensionering av nya diken och dammar. För att uppnå kravet att ett framtida klimatanpassat 10-årsregn ska fördröjas till ett befintligt 10-årsregn är det maximala utloppsflödet från kvartersmarken C 30 l/s och D 211 l/s. Område C avleds mot dammen i planområdet medan område D avleds till dammen i norr, strax utanför planområdet. Område B

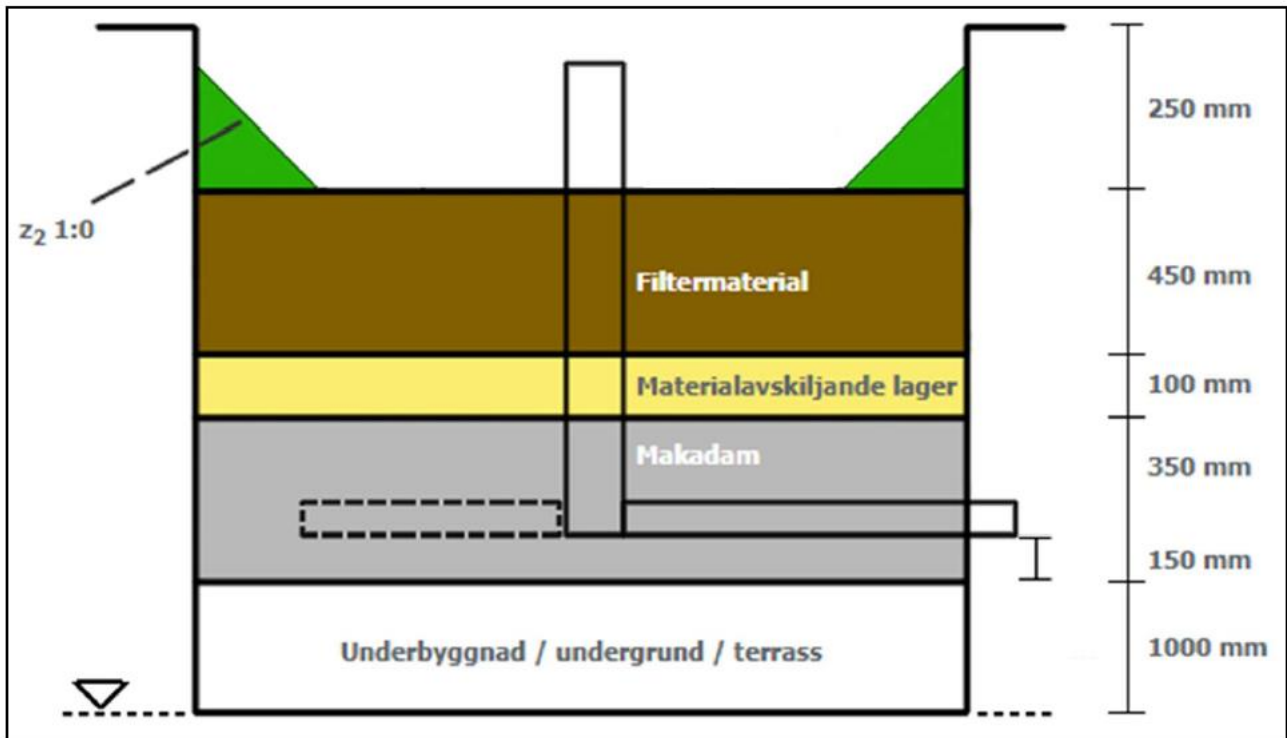
kommer avledas till befintligt dike och befintlig dagvattenledning i Österleden. På grund av höjdmässiga skäl kan inte område B avledas mot de nya dagvattenanläggningarna som planeras. Dikena längs med nya lokalgatan som ligger utanför planområdet ska ha utloppsledningar med dimension 800-ledning och dikenas magasinvolym ska vara på 168 m³ mot både norra och södra dammen för att uppnå fördröjningsbehovet. Dammen i planområdet ska dimensioneras med ett utloppsflöde på 470 l/s mot befintlig 600-servis och en magasinvolym på 718 m³. Inloppsflödet till dammen är beräknat med 1280 l/s. Dammen i norr som ligger utanför planområdet ska ha ett utloppsflöde på 250 l/s mot befintlig 400-servis och en magasinvolym på 4019 m³. Inloppsflödet till dammen är beräknat med 3332 l/s. Flödesreglering ut från dagvattendammarna rekommenderas för att inte förvärpa situationen nedströms. En samlad bild av exploateringsområdets åtgärder redovisas i bilden nedan. Inom samtliga områden behöver dagvatten fördröjas/renas inom kvartersmark innan det släpps mot dike och anslutningspunkter (Ramboll, 2021).



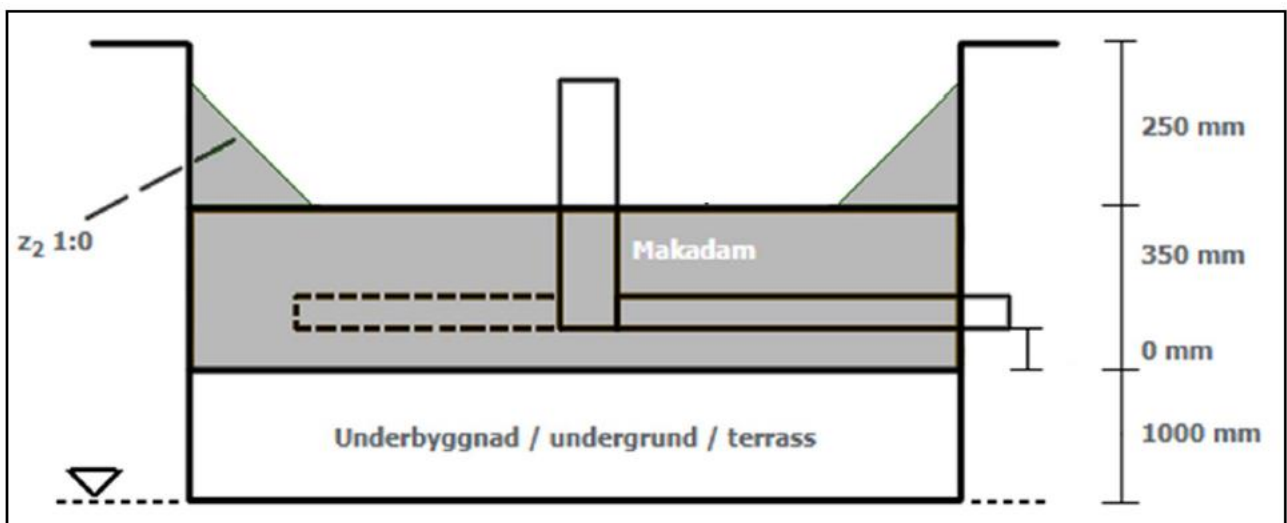
Bilden visar områdets avrinning, erforderlig fördröjningsvolym och förslag på åtgärder. Område B, C, D och den södra dammen ingår i det här planområdet (Ramboll, 2021).

Med avseende på övergödningsproblematiken för recipienten krävs riktade reningsåtgärder med en kombination av dels tillräcklig rening för kvartersmark men också diken, krossdiken och dammar. Krossdiken är att föredra framför andra dikestyper då de bättre bidrar till rening av näringsämnen. Krossdiken har även hög avskiljningsgrad för metaller (från miljögifter). Träd längs med diken bidrar ytterligare till rening och lokal fördröjning. För både planerade diken och krossdiken behövs överfall som fungerar som nivåreglerande konstruktion, där vatten rinner över en kant. Detta är ett effektivt sätt att reglera vattennivån mot dammar och låta dagvatten infiltrera. Dagvattenutredningen har beräknat ytbehov för växtbäddar på kvartersmark inom planområdet. I område B är ytbehovet 980 m², i område C

är ytbehovet 130 m² och i område D är ytbehovet 610 m². I bilderna nedan visas uppbyggnaden av en växtbädd och ett krossdike. För att mer effektivt rena dagvattnet bör dagvatten med olika föroreningsgrad inte blandas. Mer förorenat dagvatten från parkeringar och industriverksamheter bör passera en anläggning med god oljeavskiljande funktion före det leds till dagvattensystemet och reningsåtgärder såsom infiltrationsanläggningar. För mindre förorenat dagvatten från takytor kan dagvattenhanteringen fokusera på fördröjning, samt rening inom kvartersmarken. Möjligheter för infiltration av mindre förorenat dagvatten bör skapas i möjligaste mån så att den naturliga vattenbalansen bevaras (Ramboll, 2021).



Bilden visar uppbyggnaden av en växtbädd från beräkningsprogrammet StormTac. Växtbäddar är en lämplig åtgärd att anlägga på fastigheter (Ramboll, 2021).



Bilden visar uppbyggnaden av ett krossdike från beräkningsprogrammet StormTac (Ramboll, 2021).

Samtliga föroreningsmängder är högre än befintliga mängder. För föroreningshalterna sänks endast kväve (N) till en nivå som är lägre än befintligt. Samtliga föroreningshalter klarar gällande riktvärden och MKN om föreslagna åtgärder vidtas. Beräkningarna har genomförts med StormTac, som använder schablonvärden baserade på befintlig och framtida markanvändningstyper och bör tas som en fingervisning.

Föroreningshalter (µg/l) (dagvatten+basflöde) utan rening

Jämförelse mot riktvärde där gråmarkerade/fetstilta cellerna visar överskridelse av riktvärde. Totala fraktioner avses där inget annat anges.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
Ny B	240	1800	17	19	120	0.83	4.3	7.5	0.059	85000	1200	0.49	0.083
Ny C	240	1500	19	28	170	0.84	7.5	9.7	0.049	65000	1300	0.62	0.082
Ny D	240	1500	19	28	170	0.84	7.5	9.7	0.049	65000	1300	0.62	0.082
Total	240	1600	18	24	150	0.84	6.0	8.7	0.054	75000	1300	0.56	0.082
Riktvärde	175	2500	10	30	90	0.50	15	30	0.070	60000	700	-	0.070

Summa belastning kg/år efter rening

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
Rening B	1.8	17	0.049	0.14	0.36	0.0020	0.038	0.026	0.00048	310	7.1	0.0013	0.00021
Rening C	0.54	4.2	0.018	0.060	0.15	0.00054	0.016	0.0080	0.00010	85	2.0	0.00050	0.000065
Rening D	1.9	16	0.062	0.21	0.54	0.0020	0.060	0.030	0.00039	310	7.5	0.0018	0.00023
Total	4.3	37	0.13	0.41	1.1	0.0045	0.11	0.064	0.00097	700	17	0.0035	0.00051

Summa föroreningshalt µg/l efter rening

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Oil	PAH16	BaP
Rening B	98	950	2.7	7.6	20	0.11	2.1	1.5	0.027	17000	390	0.070	0.012
Rening C	140	1100	4.4	15	39	0.14	4.0	2.0	0.026	21000	500	0.12	0.016
Rening D	120	970	3.8	13	34	0.13	3.8	1.8	0.024	19000	470	0.11	0.015
Total	110	970	3.4	11	28	0.12	3.0	1.7	0.026	18000	430	0.093	0.013
Riktvärde	175	2500	10	30	90	0.50	15	30	0.070	60000	700		0.070

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Detaljplanen skapar förutsättningar för nya etableringar till kommunen. Fler företag genererar ökad sysselsättning som bland annat kan leda till socioekonomiska förbättringar.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär ingen påverkan på några bevarandevärda kulturmiljöer.

Bebyggelse

Planområdet är oexploaterat. Detaljplanen innebär att naturmark och betesmark tas i anspråk. Den nya bebyggelsens omfattning regleras för att passa in med närliggande bebyggelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att Lövåsens bebyggelsestruktur saknar kulturella mervärden och därför regleras inte byggnaders utformning i detalj.

Trafik

Trafikalstringen beräknas att tillta med anledning av nya verksamheters tillkomst. Trafikanalysen (WSP, 2017) har simulerat en trafikalstring på 8500 fordon/dygn. Trafikanalysen räknade med att hela området skulle bebyggas med handelsverksamheter. Detaljplanen har ändrats och markanvändningen tillåter nu verksamheter, kontor och service. Trafikalstringen uppskattas bli lägre än 8500 fordon/dygn eftersom kvartermarken planläggs för flera ändamål än handel, och del av naturmarken föreslås bevaras i detaljplanen.

Kommunen bedömer att ambulansens möjlighet till uttryckning inte kommer påverkas negativt av en ut-/infart mot Österleden. Skyltars utformning regleras i plankartan med bestämmelsen **f₂** för att trafiksäkerheten och ambulansens utryckningssignal inte ska störas.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innebär fler arbetstillfällen i kommunen, vilket genererar positiva ekonomiska konsekvenser.

Ekologiska konsekvenser

Detaljplanen föreslår exploatering av igenväxt betes-/hagmark, skog och före detta åkermark. Naturvärdet bedöms som påtagligt på den igenväxta betes-/hagmarken, och ett visst naturvärde är kopplat till en före detta åkermark med kvävepåverkad gräs- och örtrik flora. Exploatering av naturen kommer att generera ekologiska konsekvenser. Kommunen föreslår att en del av naturmarken ska bevaras och ambitionen är att den bevarade ytan ska kompensera för exploateringarna i området. Kommunen ser över möjligheterna att inhägna delar av naturmarken för bete. Det finns även möjlighet att anordna ett stigsystem för bättre framkomlighet mellan planerade verksamheter. Naturområdet ska även fördröja dagvatten och avlasta recipienten och ledningsnätet nedströms vid kraftigare regn. Kommunen kräver även genom bestämmelsen **n₃** att ett träd per tionde parkeringsplats ska planteras på fastigheterna mot Österleden.

Nya verksamheter kan ansluta till befintlig infrastruktur, och närhet till kollektivtrafik och gång- och cykelbana är positivt utifrån miljöaspekten. En ny cykelbana planeras anläggas runt planområdet för att förbättra framkomligheten för cyklar. Fler etableringar kommer dock medföra ökad trafik av både tunga transporter och personfordon.

Park och natur

Det finns ingen parkmark inom planområdet. Föreslagen naturmark kan tillgängliggöras för allmänheten genom stigar och bänkar. Öppna dagvattenlösningar planeras inom naturmarken som kan bidra med rekreativa och estetiska funktioner till området. Naturområdet ska inte behöva skötas mer än viss städning och gallring.

Nollalternativet

Nuvarande markanvändning fortsätter. Inga nya etableringar kan ske i området och staden får inga nya arbetstillfällen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd 2020:4

Granskning 2021:2

Antagande 2021:3

Lagakraft 2021:3

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 10 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för genomförandet av de allmänna ytorna inom planområdet. Exploatören ansvarar för genomförandet inom respektive fastighet. Kommunen och ledningsägare ansvarar och bekostar flytt av befintliga ledningar.

Kommunen ansvarar för att anlägga gata fram till fastighetsgräns inom kvartersmarken **HKC1Z**.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

I planområdet ingår fastigheten Lövåsen 3:1, som ägs av Katrineholms kommun.

Fastighetsbildning

Kommunen avser att sälja fastigheter för det avsedda ändamålet i enlighet med detaljplanen. Kommunen står för förrättningskostnader kopplade till avstyckningen enligt köpeavtal.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Ledningsrätt

Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet. Ledningsrätter för signalkabel, lågspänningskabel, högspänningskabel, optisk fiber och belysningskabel ska upprättas för u-området bredvid transformatorstationen. Ansökan om ledningsrätter görs i samband med avstyckning av fastigheten.

Övrigt

Det tekniska området (E) ska ligga på kommunens fastighet Lövåsen 3:1.

Ekonomiska frågor

Kostnader

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

Tekniska frågor

Ledningsomläggningar för fiber och starkström behöver genomföras i planområdet. I genomförandet av detaljplanen ansvarar kommunen och ledningshavare för åtgärden.

Vatten och avlopp

Ledningsnätet för vatten och spillvatten byggs ut till nya fastigheter. Sörmland Vatten och Avfall AB ansvarar för att ledningsnätet byggs ut. Anläggningsavgift tas ut från fastighetsägarna enligt gällande taxa.

Dagvatten

Fastighetsägarna ansvarar för att fördröja och rena ett framtida klimatanpassat 10-årsregn inom deras fastighet innan avledning till kommunala nätet. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av öppna dagvattenlösningar på den allmänna platsmarken gata och det kommunala VA-bolaget ansvarar för ledningsnät inom markanvändningen gata i detaljplanen.

Dagvattenanläggningar anläggs med fördel i ett så tidigt skede som möjligt. Detta eftersom föroreningsbelastningen ofta är störst i samband med byggskedet. Anläggningsarbete är också starkt grumlande och vid eventuell sprängning kommer sprängämnesrester (kväve) och vittringssalter från berget att tillföras. Vidare finns risk för oljeläckage från de arbetsmaskiner och fordon som används i byggskedet.

Brandvatten

Inga nya brandposter planeras inom planområdet. Brandposter ska placeras längs med den nya lokalgatan på ett avstånd på max 150 meter från varandra. Kommunen ansvarar för utbyggnaden av brandpostnätet.

Ei

Elnätet är utbyggt till Österleden och ledningsägare är Tekniska Verken. Elnät behöver byggas ut till framtida anslutningspunkter längs med Österleden i planområdet och den nya lokalgatan.

Ledningsägaren bekostar utbyggnaden och en anslutningsavgift tillkommer för fastighetsägare. Den nya gatudragningen planeras från korsningen Videvägen/Österleden längs med planområdesgränsen i syd för att sedan ansluta till Uppsalavägen.

Inom planområdet finns det en nedgrävd högspänningsledning (Msp) under den gamla Knorranvägen, vilken behöver flyttas till den nya lokalgatan som kommer ansluta till Uppsalavägen. Det finns även en lågspänningsluftledning (Lsp) som har försörjt den före detta fastigheten Heden och den ska rivas. Nätägaren Tekniska Verken bekostar rivning och flytt av ledningarna under förutsättning att den nya högspänningsledningen ryms under den nya lokalgatan och att flytten kan ske i samband med exploatering av gatan.

Fjärrvärme

Fjärrvärme är utbyggt till platsen och det finns möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeleverantören bekostar eventuell utbyggnad av fjärrvärme till ny bebyggelse inom planområdet och en anslutningsavgift tillkommer för fastighetsägare.

Tele

Kopparledningar finns längs med Österleden och Uppsalavägen. Ledningsägare Skanova bekostar borttagning av ledningar på kvartersmarken **HKC1Z**.

Bredband

Fiber finns utbyggt till platsen och en fiberledning behöver flyttas till den nya lokalgatan och nya anslutningspunkter behöver upprättas i området. Kommunen bekostar flytt av optokabeln. Nätägaren bekostar utbyggnad av optonet. Anslutningsavgift tillkommer för fastighetsägarna.

Marksanering

Det finns inga kända markföroreningar i planområdet.

Fridlysta arter

Inom planområdet har orkidéerna grönvit nattviol och Jungfru Marie Nycklar påträffats. Landets samtliga orkidéer är fridlysta enligt artskyddsförordningen (2007:845). Det krävs en ansökan om artskyddsdispens hos Länsstyrelsen för att gräva bort eller flytta arten.

Avtal

Det har inte upprättats något markanvisningsavtal mellan kommun och exploatör.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören.

Sådant avtal ska närmare reglera kostnads- och ansvarsfördelning mellan kommunen och exploatören. Fastighetsägare ska kompensera för exploatering på naturmark genom lokala åtgärder inom detaljplaneområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Katrineholm den 20 augusti 2021

David Labba
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef

Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 22 december 2021. Tillhör kommunfullmäktiges beslut den 22 november 2021, § 172 betygar

Eleonor Härenvall
Administratör

3D-modellen visar en förenklad modell av den nya bebyggelsen. Syftet med modellen är att visa byggnadsvolymernas framtida fotavtryck i landskapet. Modellen utgår från att alla byggrätter utnyttjas.





