

Dnr: PLAN.2012.1

PLANBESKRIVNING



tillhörande

Detaljplan för kvarteret Hunden
fastigheterna Hunden 2-6 och 8-17
Katrineholms kommun

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2013-01-22

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:500 med
planbestämmelser
Planbeskrivning (detta dokument)
Genomförandebeskrivning
Behovsbedömning

Program
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse 1
Samrådsredogörelse 2
Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i kvarteret Hunden i form av sammanbyggda hus i en till två våningar. Kvarteret Hunden ligger centralt i Katrineholm och byggnation av området bidrar till en förtätning av staden.

PLANDATA

Läge och areal

Kvarteret Hunden omgärdas av Oppundavägen, Villagatan, Kungsgatan och Prinsgatan. Planområdet är beläget i centrala Katrineholm och inom 1 kilometer från centrum.

Planområdet omfattar 14 342 .



Planområdets läge i Katrineholm

Markägoförhållanden

Fastigheterna Hunden 6, 8, 15 och 16 ägs av privata fastighetsägare. Övriga fastigheter inom kvarteret ägs av Katrineholms kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planarbetet påbörjades innan den 2 maj 2011, därmed följer detaljplanen den gamla plan och bygglagen 1987:10.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 20 juni 2006 att ge dåvarande Stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för kvarteret Hunden.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplan för Katrineholms kommun antagen 1991. I förarbetet till en ny översiktsplan har kommunen bland annat beslutat att bostadsbyggandet ska prioriteras genom förtätning och komplettering i centrum där befintlig infrastruktur kan utnyttjas.

Detaljplan

Inom norra delen av planområdet gäller detaljplan, fastställd i april 1928, som anger användningen bostäder. För södra delen av området gäller detaljplan, fastställd i maj 1960, som även den anger användningen bostäder. Inom den östra delen av området gäller detaljplan, fastställd i augusti 1962, som också anger användningen bostäder.

Ett gestaltungsprogram för kvarteret Hunden upprättades i juni 2006 och antogs av byggnadsnämnden den 20 juni 2006.

Ett detaljplaneprogram ligger till grund för detaljplanen.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplan 1991 för Katrineholms kommun. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och bebyggelse

Inom kvarteret Hundén låg tidigare bostäder i form av villor och mindre flerfamiljshus som i huvudsak byggdes omkring år 1917. De flesta bostäderna revs i slutet på 1970- talet och början på 1980- talet. Sedan dess har de flesta av tomterna i kvarteret varit obebyggda förutom fyra av dem. På två av dessa tomter ligger hus som byggdes år 1917 och på de andra två tomterna ligger hus som byggdes år 1972.



Villa från 1917



Villor från 1972

Bostäderna på norra sidan av Villagatan ligger uppe på en höjdrygg och byggdes på 1930- talet. Villorna har stora volymer och utgör ett blickfång i stadsbilden. På södra sidan av Oppundavägen ligger villor som byggdes i slutet på 1920- talet och i början på 1930- talet. Bostäderna på västra sidan av Prinsgatan byggdes omkring år 1917. Husen har relativt branta taklutningar och stora volymer vilket ger karaktär till området.



Norr om Villagatan



Söder om Oppundavägen



Väster om Prinsgatan

Mark och vegetation

Området idag består av en vildvuxen tomt med uppväxta träd däribland några fruktträd som lever kvar sen den tidigare bebyggelsen. Inom området finns en del stigar och en del boende i området rastar sina hundar här.

På en plats inom området ligger schaktmassor, kommunens miljöhandläggare har undersökt massorna och har gjort bedömningen att de inte innehåller något miljöfarligt. Vid flytt av massorna bör dock marken under kontrolleras.

Service

Förskola och skola upp till årskurs 6 finns i Skogsborgsskolan söder om planområdet. Årskurs 7-9 finns öster om planområdet i Tallåsskolan och Södra skolan. Alla skolorna ligger inom 500 meter från planområdet.

Ett brett utbud av kommersiell och offentlig service finns inom en kilometers avstånd i stadens centrum.

Geotekniska förhållanden

Grundförutsättningarna på platsen antas vara goda då planområdet ligger i anslutning till åsen och området har varit bebyggt tidigare.

Radon

Planområdet ligger inom område med hög risk för markradon enligt kommunens översiktliga kartering.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Tillgänglighet

Området som det ser ut idag kan inte anses vara tillgängligt för alla. Det finns inga tillgänglighetsanpassade stigar och området är inte upplyst kvällstid vilket begränsar dess användning. Under den mörka delen av dygnet kan området bidra till en upplevd otrygghet för de som passerar förbi eller igenom.

FÖRÄNDRINGAR Bostäder



Förslag till ny bebyggelse sett snett uppifrån. (Sahlén arkitektur AB)

Inom planområdet skapas möjligheter att uppföra sammanbyggda hus i form av t.e.x. parhus, kedjehus eller radhus.

Då omgivande bebyggelse kring Oppundavägen har relativt stora volymer har den nya bebyggelsen som planeras längs Oppundavägen anpassats till den befintliga miljön. För att få upp volymen längs vägen ska de nya bostäderna byggas i två plan och ha en minsta byggnadshöjd på 5 meter. Omkringliggande hus har en relativt brant takvinkel och den nya bebyggelsen ska ha en minsta takvinkel på 45 grader för att anpassas till de befintliga.



Förslag på parhus. (Sahlén arkitektur AB)

De nya bostäder som planeras längs Villagatan har begränsats till ett plan och för de hus som kommer ligga inne på området finns möjlighet att bygga i ett eller två plan.

För all ny bebyggelse inom planområdet gäller att 40 % av tomten får bebyggas.



Förslag på kedjehus placerade kring gemensamma innergårdar (Sahlén arkitektur AB)

De befintliga hus som ligger inom kvarteret Hunden har fått möjlighet att utöka tomtmarken mot Kungsgatan. De två villorna från 1917 har fått skyddsbestämmelsen ””- Byggnaden får inte rivas” samt varsamhetsbestämmelsen ”” – Karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen ska särskilt beaktas vid ändring av byggnadens exteriör.

Gestaltning

Tidigare politiskt beslutat gestaltningsprogram ska följas. För att få ett enhetligt uttryck för den nya bebyggelsen i området anger detaljplanen att ny bebyggelse inom området ska uppföras med enhetlig utformning gällande tak, fasader och färgsättning. Fasader ska vara putsade. De två husen, som med en annan kulör på fasaden, markerar hörnen på kvarteret vid Oppundavägen visar var området börjar och slutar.



Vy över hur den nya bebyggelsen är tänkt att placeras inom området. (Sahlén arkitektur AB)

Lek och rekreation

Inom planområdet planläggs två öppna gemensamma gårdar som i undantagsfall får bebyggas med mindre uthus. Inom gårdarna ska vegetationen bevaras så långt som möjligt. Gårdarna kan inrymma ytor för samvaro, lek och sport.

Inom 300 meter från planområdet, som är rekommenderat avstånd till grönområden, ligger Götaparken och Nollnåsparken. Inom 400 meter ligger Aulaparken och Katrineholmsåsen med strövområden.

Gator och trafik

Detaljplanen anger utfartsförbud längs med Oppundavägen. Infarter till planområdet kommer att ske från Villagatan och Prinsgatan.

Villagatan är idag relativt smal och idag uppstår det problem när bilar står parkerade längs gatan. När planområdet byggs ut kommer trafiken och utfarterna att öka mot Villagatan. I och med att området bebyggs kommer gatans karaktär att förändras och i första hand ska gatan vara självreglerande. I andra hand kan det bli aktuellt med någon form av trafikreglering, till exempel parkeringsförbud eller tidsparkering.

Parkering

Parkering ska ske på tomtmark inom kvarteret Hunden. Utrymme har skapats i detaljplanen för ca fem gemensamma parkeringsplatser i området för besökande. Det finns även möjlighet att tillskapa parkeringsplatser i anslutning till vändplanen på området.

Kollektivtrafik

Stadstrafiken trafikerar Vingåkersvägen och Läroverksgatan. Busshållplatser finns inom 300 meter från planområdet. Inom en kilometers avstånd nås även resecentrum för mer långväga resor.

Tillgänglighet

Bostäderna och markområdet ska utformas enligt de bestämmelser som finns i lagar och förordningar gällande tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga.

Tillgängligheten för alla ökar då området som tidigare låg mörkt nu blir upplyst och använt. Bostäder bidrar till en ljusare miljö för de som passerar förbi eller igenom området. Den upplevda tryggheten antas öka i och med att området bebyggs.

Vägarna inom planområdet har försetts med bestämmelsen "x", vilket innebär att det ska vara tillgängligt för allmänheten att röra sig genom området.

Radon

Med tanke på att planområdet ligger inom högriskområde för markradon har en planbestämmelse införts om att alla nya byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande.

Teknisk försörjning

Området kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Fjärrvärmeledningar finns i Villagatan och längs med Kungsgatan och den nya bebyggelsen kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet. Ett u-område har skapats för allmänna ledningar längs med Kungsgatan där befintliga fjärrvärmeledningar idag går.

Plats för en vändplan har skapats på området för att kunna lösa hämtning av avfall.

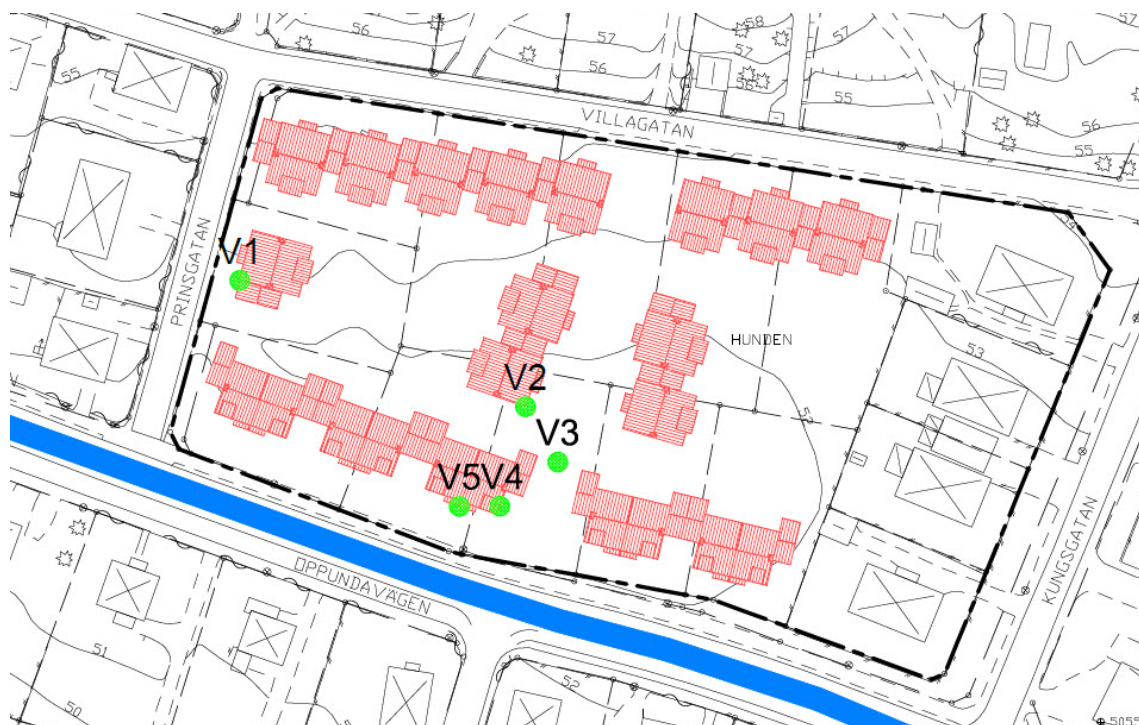
Kvartersgatorna inom planområdet samt passagen för gång- och cykeltrafik ut till Oppundavägen har försetts med u-område för att möjliggöra för allmänna underjordiska ledningar.

Dagvatten

Möjligheter för lokalt omhändertagande av dagvatten finns och infiltration kan ske i de två grönyrtorna inom planområdet. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska prioriteras i första hand för att reducera trycket på ledningsnätet.

Trafikbuller

En bullerutredning daterad 2012-04-30 har tagits fram för området. I utredningen har hänsyn tagits till den förväntade trafikminskningen som skulle ske efter förbifartens öppnande och beräkningarna avser en framtida situation 2030. Viktiga slutsatser i utredningen är att endast de byggnader som är placerade utmed Oppundavägen kommer att utsättas för ljud som överskrider riktvärdena. I den mest utsatta punkten (V5 på kartan nedan) uppgår ekvivalentljudnivå till 63 dBA. Ljudnivåerna utomhus kommer överstiga riktvärden oavsett om plank anläggs eller inte. För att klara utomhusnivåerna kan uteplats placeras mot norr. All mark på innergården är lämplig som uteplats. En bestämmelse anger att uteplats måste finnas på tyst sida.



Punkt V1:

Plan 1:	Ekvivalentnivå: 48 dBA	Maximalnivå: 65 dBA
Plan 2:	Ekvivalentnivå: 52 dBA	Maximalnivå: 69 dBA

Punkt V2:

Plan 1:	Ekvivalentnivå: 41 dBA	Maximalnivå: 63 dBA
Plan 2:	Ekvivalentnivå: 45 dBA	Maximalnivå: 67 dBA

Punkt V3:

Plan 1:	Ekvivalentnivå: 52 dBA	Maximalnivå: 71 dBA
---------	------------------------	---------------------

Punkt V4:

Plan 1:	Ekvivalentnivå: 59 dBA	Maximalnivå: 77 dBA
Plan 2:	Ekvivalentnivå: 59 dBA	Maximalnivå: 77 dBA

Punkt V5:

Plan 1:	Ekvivalentnivå: 63 dBA	Maximalnivå: 78 dBA
Plan 2:	Ekvivalentnivå: 63 dBA	Maximalnivå: 78 dBA

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE OCH MILJÖPÅVERKAN

En behovsbedömning är gjord enligt checklista. Planens genomförande anses inte innebära någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Således kommer ingen miljökonsekvensbeskrivning enl. 6 kap. 11 § MB att skapas. Denna bedömning grundas på att några negativa konsekvenser av planförslaget på miljön ej kunnat påträffats. Behovsbedömningen har varit sänd för samråd med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Exploateringen av området kommer att ske inom en snar framtid och genomförandetiden föreslås därför till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudman

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, detaljplanen berör dock endast kvartersmark.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm den 22 januari 2013

Erik Bjelmrot
Planarkitekt

Sara Eresund
Planarkitekt

Detaljplanen har vunnit laga kraft
den 24 maj 2013

Tillhör kommunfullmäktige i Katrineholms
beslut 22 april 2013, § 82 betygar

Gunnar Westermarck
Kanslichef

Gunnar Westermarck
Kanslichef