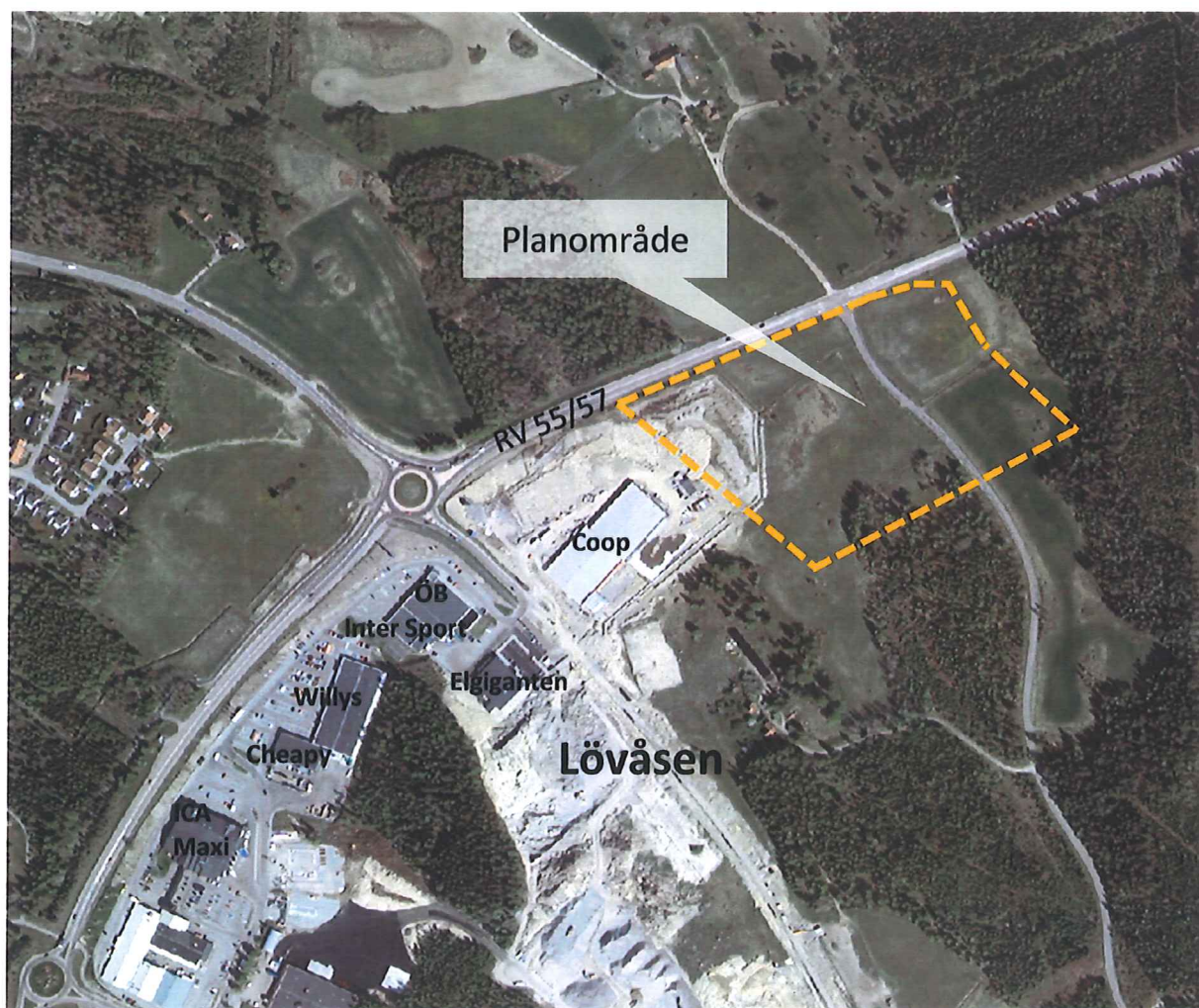


PLANBESKRIVNING



Tillhörande

**Detaljplan för del av kvarteret Ametisten m.fl.
del av fastigheten Lövsåsen 3:1
Katrineholms kommun**

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2012-02-16
Reviderad 2012-05-15

HANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Särskilt utlåtande
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

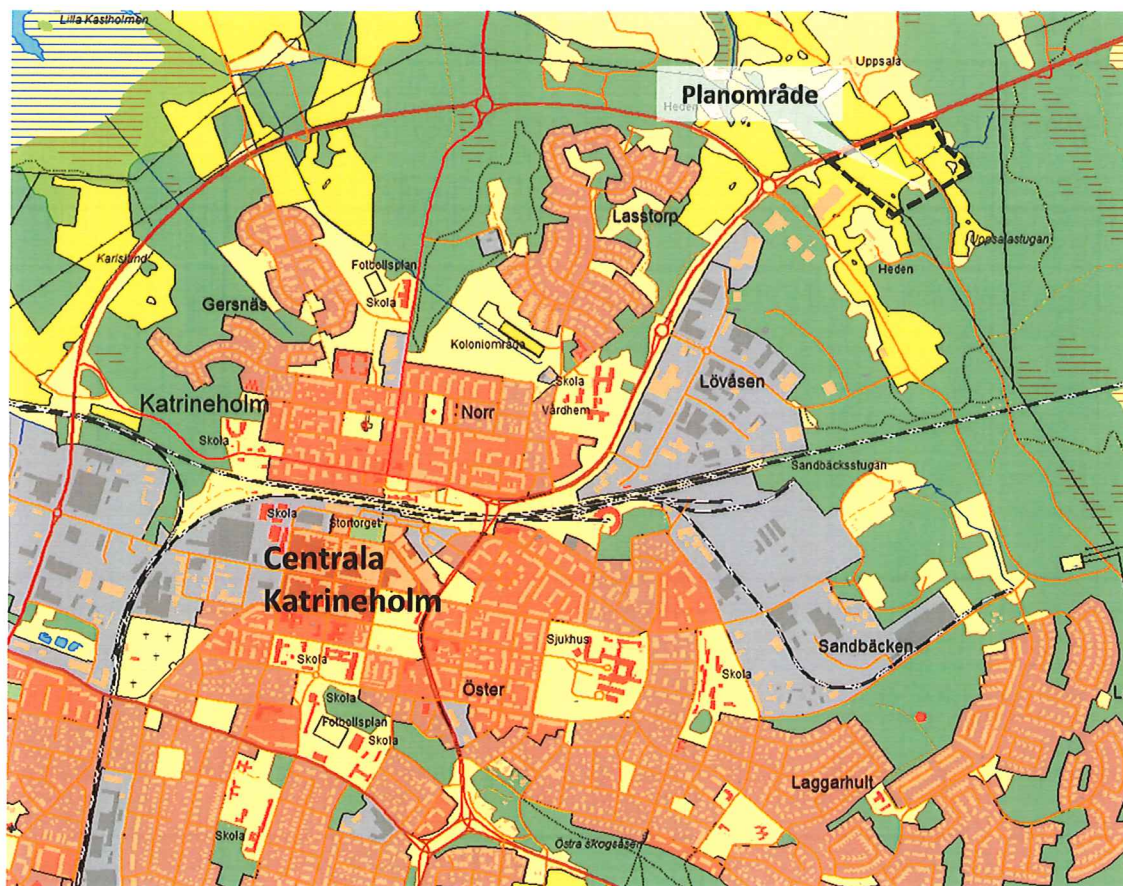
Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utökning av verksamhetsområdet Lövåsen och skapa förutsättningar för ytterligare handelsetableringar på området. Utvidgningen sker österut i anslutning till riksväg 55/57 och den kommande östra förbifarten.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i nordöstra utkanten av Katrineholm i direkt anslutning till riksväg 55/57 och den kommande östra förbifarten.

Planområdet omfattar ca 7,6 ha.



Markägoförhållanden

Fastigheten Lövåsen 3:1 ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 13 december 2011 § 88 att ge Stadsarkitektkontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för kvarteret Ametisten m.fl., Katrineholms kommun i syfte att möjliggöra handel.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplan för Katrineholms kommun antagen 1991.

Detaljplan

Området omfattas inte av någon gällande detaljplan. Angränsande fastighet Ametisten 1 omfattas av detaljplan antagen 26 september 2007 avsedd för handelsverksamhet.

Övrigt

Före detta Stadsarkitektkontoret arbetade fram en programskiss för hur hela området vid Lövåsen kan utvecklas, daterad 2009-01-30.

En landskapsanalys, daterad 2007-07-31, med koncept för gestaltning av infarten finns som underlag till detaljplanen.

Riksintresse

Detaljplanen ligger i anslutning till riksväg 55/57 vilken är av riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken.

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

Planområdet utgör en naturlig fortsättning på Lövåsens verksamhetsområde. Området angränsar till riksväg 55/57 samt den kommande östra förbifarten vilket skapar ett bra kommunikativt läge för handel och annan etablering i området.

Gator och trafik

Området ligger i direkt anslutning till riksväg 55/57 i norr och i anslutning till Uppsalavägen i söder.

Bebyggelse

På intilliggande fastighet, Ametisten 1, ligger ett handelskomplex med Coop extra och Coop bygg.

Fornlämningar

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

Mark och vegetation

Marken i området har tidigare utgjorts av jordbruksmark men har på grund av sitt låglänta läge inte varit lämplig för odling. Kommunen har under senare tid fyllt området med överskottsmassor. En del vegetation i form av lövträd finns inom området.

Geoteknik

En geoteknisk förstudie togs fram för området Lövåsen under 2006. Marken består till största delen av lera och delvis morän. Detaljerade geotekniska undersökningar bör tas fram för framtida etableringar på området.

Radon

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

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Området vid Lövåsen lämpar sig för volymhandel då det ligger i ett bra kommunikationsläge. Framtida etableringar bör i första hand lokaliseras till tomterna längs riksväg 55/57 och längs den nya förbifarten. En blandad verksamhet eftersträvas på området och detaljplanen skapar tomter för både handel och bilservice. Bilservice är en användning som omfattar service både till bilar och till bilister. Inom det området finns planer på att etablera en bensinstation samt en vägresterang. En av tomterna för handel är reserverad för Biltema och de andra tomterna kommer att finnas för försäljning framöver.

Detaljplanen tillåter en byggnadsarea på 40 % av fastighetsarea. Byggnadshöjden inom området regleras till 9 meter och anpassas därmed till redan befintlig byggnad på intilliggande fastigheten Ametisten 1 (Coopbyggnaden). En planbestämmelse har lagts till på de tomter som ligger längs med riksvägen och förbifarten som anger att byggnader ska placeras i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationen på plankartan. (Se även illustrationskarta på sid 5 i detta dokument)

Utformning

Det är viktigt att fasader, belysning, skyltar och lastintag utformas med stor medvetenhet med hänsyn till det utsatta läget vid infarten till Katrineholm. Fasader och entréer ska vara vända mot riksväg 55/57 eller mot östra förbifarten. Längs med riksväg 55/57 ska byggnaderna placeras i linje med den befintliga byggnaden på Ametisten 1 (Coopbyggnaden). En planbestämmelse har lagts till detaljplanen som anger att särskild omsorg ska ägnas fasadutformning, skyltutformning, belysning och placering av ny bebyggelse med hänsyn till läget vid infarten till Katrineholm. När det gäller skyltar inom området så får de endast göra reklam för inom byggnaden existerande verksamhet, ej vara blinkande eller dominerande. Endast en skyltpylon får uppföras per fastighet och får vara maximalt 27 meter hög.

Gestaltning

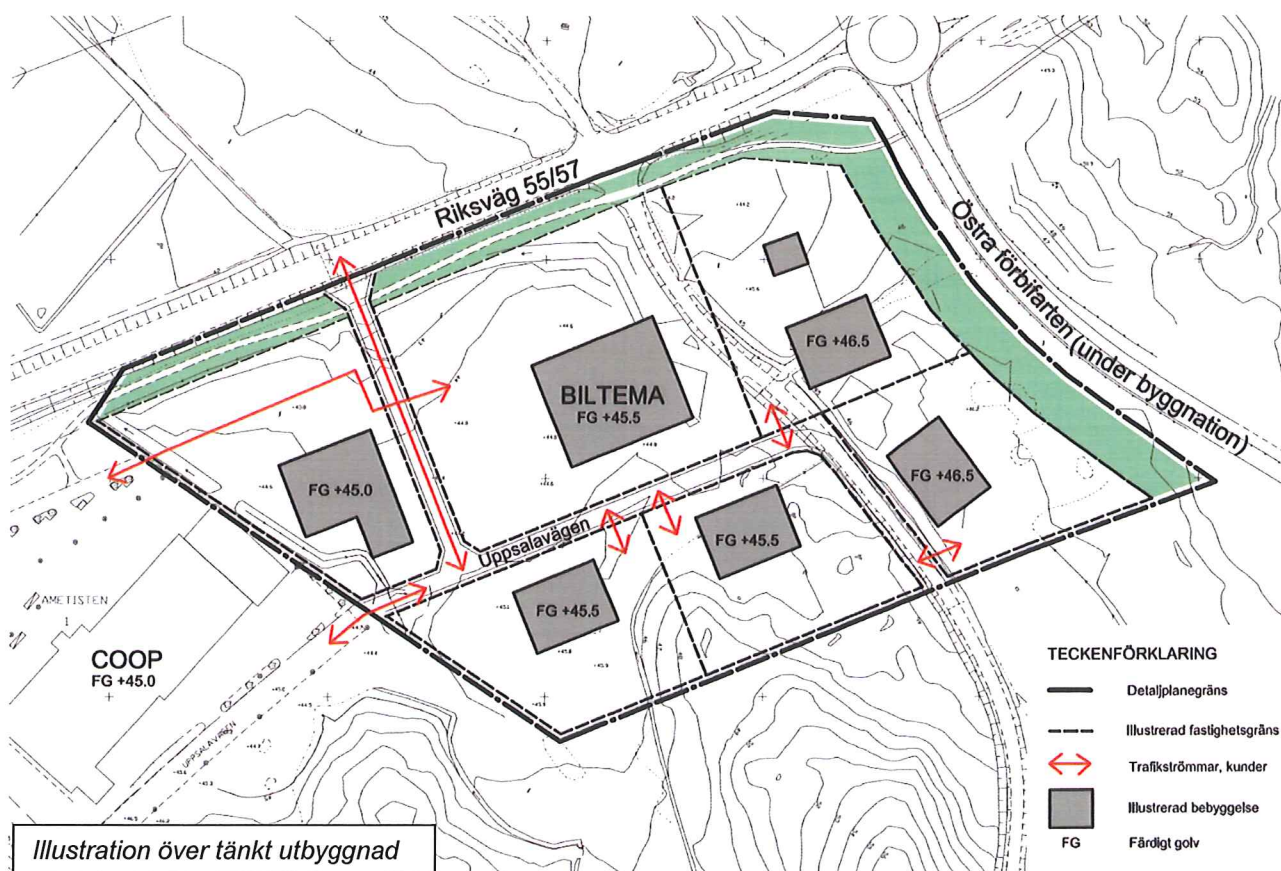
Området kring infarten utgör en betydelsefull entré till Katrineholm från nordost. Utformningen av infarten samt den bebyggelse som etableras längs infarten har stor betydelse för trafikanternas första intryck av staden. I den landskapsanalys som togs fram under 2007 föreslås Katrineholms karaktär som grönskande villastad samt odlings- och herrgårdslandskap översättas till infarten. Detta kan ske genom trädplanteringar i olika former, öppen hagmark och artrik vägkantsflora istället för enbart gräs, välvårdad parkmiljö och uttryck för trädgårdskultur.

Längs med infarten till Katrineholm föreslås att en zon av grönska skapas längs vägen för att bibehålla siktlinjer in mot staden samt att bevara landmärken som vattentornet och kyrkan. I zonen mellan infarten och den nya bebyggelsen ska det finnas planteringar. En zon där krav ställs på planteringar har även skapats längs med östra förbifarten.

Gator och trafik

En ny tillfart till området skapas från riksväg 55/57 och ersätter den gamla Knorraninfarten i ett bättre läge. Infarten kommer ansluta till Uppsalavägen som förlängs österut. Uppsalavägen kommer i förlängningen även att försörja framtida utbyggnadsområden utanför detaljplanens område.

Längs med riksväg 55/57 och östra förbifarten gäller utfartsförbud med undantag för den nya infarten från riksvägen. En bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter har lagts till den nya tomten som bildas intill coopfastigheten. Coop får då en ytterligare infart till området vilket ökar tillgängligheten till butikerna.



Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg finns idag söder om riksväg 55/57 parallellt med vägen, denna kommer att finnas kvar och omges av planteringar. Vid den nya förbifarten kommer gång- och cykelvägen få en ny sträckning och kommer att korsa förbifarten genom en tunnel. Tanken är att det ska vara möjligt att kunna gå eller cykla från Katrineholms centrala delar till Lövåsen. Avståndet till centrum är ca 2,5 km.

Parkering

All parkering kommer att ske inom tomtmark för varje enskild etablering men kan med fördel samorganiseras. En planbestämmelse har lagts till detaljplanen som anger att parkering ska finnas och att minst 5 % av området för parkeringsytor och tillfarter ska vara grönytor. Minst 1 träd/10 bilplatser ska finnas.

Kollektivtrafik

Busshållplats för lokaltrafiken finns vid Österleden inom 500 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Ny byggnad för allmänt tillträde ska enligt lag utformas så att den är tillgänglig för funktionshindrade. Tillgängligheten prövas i detalj i bygglovskedet. Handikapparkering ska finnas anordnad i nära anslutning till entréerna.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Ledningarna kommer att gå i samma läge där Knorraninfarten ligger idag. Detaljplanen har avsatt ett u-område på 8 meter för underjordiska ledningar i det läget. En ny pumpstation behövs på området och kan ordnas inom användningen handel och tekniska anläggningar.

Dagvatten

Inom planområdet kommer det finnas stora hårdgjorda ytor och tak. Dagvatten från parkeringsplatser, uppställnings- och körytor och därmed jämförliga ytor ska renas innan anslutning av dagvatten får ske till anvisad förbindelsepunkt. För att rena dagvattnet kan en damm anordnas i anslutning till utfallsdiket mot Näsnaren. Dagvatten från tak och annat naturligt dagvatten skall tas omhand från övrigt dagvatten. Dagvattenåtgärder skall utföras på sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än motsvarande maxflöde från den oexploaterade fastigheten. Dagvattenåtgärderna ska vara dimensionerade för ett tvåårsregn.

Värme

Fjärrvärmeledning finns i Uppsalavägen och försörjer idag fastigheten Ametisten 1 (Coopbyggnaden). Nya etableringar på området kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet.

El

Eventuella framtida transformatorstationer kan rymmas inom område för handel och tekniska anläggningar.

Avfall

Plats för eventuell ny återvinningsstation kan ordnas inom område med användningen handel och tekniska anläggningar.

Säkerhet

Riksväg 55/57 trafikeras idag med farligt gods och troligtvis kommer även farligt gods transporteras på den nya förbifarten. Ett säkerhetsavstånd på 30 meter från körbana föreslås i detaljplanen. Längs med den nya förbifarten skapas en 30 meters planteringszon och längs med riksvägen finns en mindre planteringszon och marken har prickats (mark som ej får bebyggas) 30 meter från vägen.

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 påträffas. Behovsbedömningen har varit sänd för samråd med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning. Länsstyrelsen påpekar dock att öppna diken, åkerholmar eller odlingsrösen kan komma att omfattas av det generella biotopsskyddet. Om någon form av ingrepp i en biotop planeras måste dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos länsstyrelsen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget möjliggör en större utbyggnad av volymhandel vid Lövåsen. Katrineholms handelsutbud stärks och staden får en ökad roll i förhållande till övriga orter inom och utom länet. Detaljplanen gör det möjligt att kunna möta den efterfrågan som finns på större tomter för handel. Den volym och mark som behöver tas i anspråk för parkering kan man inte klara i centrum idag. Centrumhandeln kan utvecklas utifrån sina förutsättningar och i samverkan med handel på Lövåsen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt reglerna för enkelt planförfarande och enligt följande tidplan:

Samråd.....Februari 2012

Antagande.....Maj 2012

Laga kraftJuni 2012

Ansvarsfördelning

Kommunen och framtida exploatörer ansvarar gemensamt för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsägaren ansvarar för dagvattenlösningar inom den egna fastigheten.

Verksamhetsområde för vatten- och avlopp

Verksamhetsområdet för vatten- och avlopp behöver utökas och beslutas av kommunfullmäktige.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningen ska ske genom att nya fastigheter avstyckas från den del av Lövåsen 3:1 som planområdet omfattar.

Befintlig ledningsrätt längs med Knorranvägen behöver ändras.

Avtal

Ett exploateringsavtal som reglerar genomförande och ekonomi har upprättats mellan kommunen och Biltema. Exploateringsavtal som reglerar genomförande och ekonomi kommer även att upprättas mellan kommunen och framtida exploatörer.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av kommunen och planavgift tas ut i samband med bygglov.

Telia Sonera Skanova Access AB har befintlig telekabel som korsar området och en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Utsikt Nät AB har befintliga kablar som korsar området och en eventuell flytt bekostas den som initierar flytten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

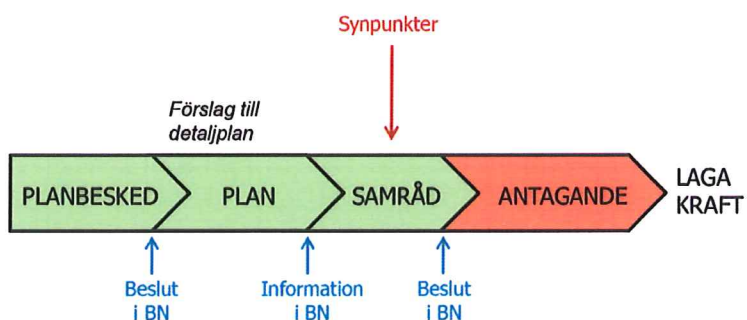
Exploateringen av området kommer att ske successivt och genomförandetiden föreslås därför till 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudman

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

PLANPROCESSEN

Detaljplanen hanteras enligt reglerna för enkelt planförfarande. Planen har varit utsänd för samråd i tre veckor och alla berörda sakägare, myndigheter m.m. har haft möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.



BN = Byggnadsnämnd

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Björn Winnberg Persson, Mark- och exploateringsansvarig, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Lars Ramstedt, T.f. avdelningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Helene Kall, projektör, Sörmland Vatten och Avfall

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm den 15 maj 2012



Erik Bjelmrot
T.f. Avdelningschef



Sara Eresund
Stadsbyggnadsarkitekt

*Tillhör byggnadsnämnden i Katrineholms
beslut 2012-05-15, § 34, betygar*



Lisa Mossberg
Verksamhetscontroller

*Detaljplanen har enligt bevis vunnit
laga kraft den 19 juni 2012*



Lisa Mossberg
Verksamhetscontroller