



PLANBESKRIVNING



tillhörande

**Detaljplan för del av kvarteret Alen
Fastigheterna Alen 6- 7 & 10-15.
Katrineholms kommun**

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2017-06-02

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser

Planbeskrivning (detta dokument)

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning

Underlag till detaljplanen

Fördjupad kulturmiljöanalys, Sörmland museum, rapport 2015:5

Bullerutredning, daterad 2016-03-14

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter för bostäder i flerbostadshus, på en yta som idag används för parkering, i direkt närhet till Katrineholms centrum och Resecentrum. Avsikten är att boendeparkering ska inrymmas under byggnaden och befintliga allmänna parkeringsplatser kommer att ersättas inom närområdet.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget intill Bievägen i Katrineholms norra stadsdel. Planområdet omfattar 1463 m².

Markägoförhållanden

Alen 6-7 och 10-15 ägs av Katrineholms kommun.



Karta som visar var planområdet är beläget

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 21 januari 2015 att ge Samhällbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av kvarteret Alen, Katrineholms kommun, i syfte att möjliggöra byggnation av bostäder i flerbostadshus.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Översiktsplan 2030 Katrineholms kommun – del staden, antagen 17 november 2014. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Att förtäta i de centrala delarna av Katrineholms stad stämmer väl överens med strategierna i Översiktsplan 2030, Katrineholms kommun – del staden. Katrineholm ska vara den blandade och attraktiva staden där komplettering av bebyggelse sker i befintlig bebyggd miljö med hänsyn till stadens historia. I markanvändningskarta till Översiktsplan 2030 ligger planområdet inom område för *”Tät stadsbebyggelse där förtätning ska ske”*.

Detaljplan

Gällande detaljplan fastställdes 1984 och genomförandetiden för planen har gått ut. Planen anger användningen parkering på området.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, D28 Katrineholm. Planförslagets påverkan på riksintresset, kulturmiljön och stadsbilden beskrivs närmare under avsnittet *Förutsättningar och förändringar*.

Behovsbedömning av planens 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.

Förutom de i behovsbedömningen redan identifierade aspekterna vill Länsstyrelsen i sitt yttrande, daterat 16 september 2015, framföra följande inför det fortsatta planarbetet.

”Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Katrineholm (D 28). Till riksintressets uttryck hör stadsplan och bebyggelse vid järnvägsstationen, järnvägsparken och Stora Torget.

Planområdet ligger centralt i stadsdelen Norr i centrala Katrineholm. Väster om planområdet ligger Katrineholms kyrka, Palmen 8. Kyrkobyggnaden och kyrkotomten är skyddade enligt 4 kap. 3 § kulturmiljölagen. Kyrkotomten, även kallad Kyrkparken, består av en liten kulle och tar upp ett helt kvarter omgärdat av trevåningshus. Området är beskrivet i Bebyggelsehistorisk

områdesbeskrivning, bilaga till översiktsplan för Katrineholms stad, Sörmlands museum rapport 2013:09.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att en kulturmiljöutredning behöver tas fram för att beskriva planförslagets påverkan på riksintresset, omgivande stadsbild och kyrkomiljön. Denna utredning kan med fördel ta ett samlat grepp över det nu aktuella planområdet och eventuellt kommande planering för kvarteret Palmen.

Ny bebyggelse bör utformas med god anpassning till befintlig bebyggelse vad gäller placering, höjder, volymer och gestaltning för att inte riksintresset, stadsbilden och den närliggande kyrkomiljön ska påverkas negativt.”

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i Översiktsplan 2030 Katrineholms kommun – del staden.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Kulturmiljö

Riksintresse

Kvarteren ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården i Södermanlands län, Katrineholm D28. Motiveringen för riksintresset lyder: ”Stadsmiljö som tydligt speglar järnvägsbyggandet som samhällsbildande faktor och där utvecklingsstadierna från ren landsbygd till modern stad är läsbara”. Som uttryck för riksintresset nämns ”Stadsplan och bebyggelse vid järnvägsstationen, järnvägsparken och Stora Torget.” I kunskapsunderlaget nämns särskilt stadsplanen och bebyggelsen som utvecklats utifrån denna som tydligt avläsbara spår i stadens bildande och utveckling.

Fördjupad kulturmiljöanalys

På grund av att planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården togs en rapport fram i september 2015 av Sörmlands museum på uppdrag av kommunen. Analysen omfattar både kvarteret Alen och kvarteret Palmens där planuppdrag finns för att ta fram nya bostäder. Rapporten har varit vägledande men inte avgörande för framtagandet av denna detaljplan.

Ur rapporten viktiga rekommendationer för ny bebyggelse:

På grund av att merparten av de nu aktuella tomterna i kvarteret Alen och Palmen tidigare varit bebyggda, skulle ny bebyggelse inte nödvändigtvis påverka området negativt ur kulturhistorisk synvinkel. Det bör däremot ställas höga krav på den nya bebyggelsen så att de kulturhistoriska värdena som finns på platsen idag inte ska gå förlorade. Genom att utgå från kvarterens historia kan dessa värden istället stärkas vilket kan ses som en resurs i utformningen av de nya byggnaderna.

- Ett specifikt materialval förordas inte men det är viktigt att påpeka att fasadmaterial bör väljas med utgångspunkt i kvalitet och hållbarhet.

- För att inte omgivande byggnader, såsom exempelvis kyrkan, Kyrkans hus och före detta tingshuset ska påverkas negativt bör byggnadsskalan med hus i tre våningar inte överstigas.
- Balkonger åt Bievägen på ny bebyggelse bör undvikas eller minimeras.
- Alen 6-7 är placerad i slutet på Kyrkogatan och kommer därför bilda ett fondmotiv sett från väster. Även här bör höga krav ställas på utformningen av ny bebyggelse. Ett entréparti kan med fördel placeras centralt mot Kyrkogatan.
- Utformningen av byggnadens södra del är viktig i relation till det före detta tingshuset i Alen 5. Tingshusets tak är avvalmat vilket bör vara vägledande för den nya bebyggelsen.
- Ny bebyggelse på tomterna bör läggas i direkt anslutning till gatan, likt befintlig bebyggelse. Verksamhetslokaler bör även övervägas, framförallt i hörnet på Palmen 3.
- En grönskande gårdsstruktur bör vara vägledande för de ytor som inte är tänkta att bebyggas.
- Alléerna är ett viktigt inslag i stadsbilden och bör bevaras och kompletteras där trädraderna är brutna.

Befintlig bebyggelse

Den största delen av bebyggelsen i anslutning till planområdet är uppförd mellan 1940-1970. Det finns dock både äldre och nyare bebyggelse i närheten, vilket framförallt syns söder om planområdet.

Inom kvarteret Alen ligger det idag bostadshus i tre våningar. Några av byggnaderna inrymmer även lägenheter i vindsvåning. Byggnaderna har sadeltak och har en nockhöjd på cirka 14 meter. I grannkvarteret Linden finns byggnaden Norr city som är sju våningar och har en nockhöjd på 24 meter.

Söder om planområdet ligger före detta Tingshuset som byggdes 1938. I väster ligger en livsmedelsbutik. I närhet till planområdet ligger andra karaktärsbyggnader så som Katrineholms kyrka uppförd 1903 och Kyrkans hus uppförd 1893.



Före detta Tingshuset



Katrineholms kyrka



Bostadshus inom kv. Alen



Planområde med omgivande bebyggelse

Ny bebyggelse

Inom planområdets skapas möjlighet att uppföra ett flerbostadshus för cirka 30 lägenheter. Byggnadens bottenplan är i första hand avsedd för att inrymma lokaler för centrumverksamhet men planen möjliggör även där för bostäder.

Placering

Huset ska placeras i gatulinjen likt huset norr om planområdet för att bidra till en stadsmässig karaktär.

Höjd

Planen medger en nockhöjd av 18 meter samt att översta våningen ska vara indragen. Förslaget frångår rekommendationerna i kulturmiljöanalysen då 18 meter möjliggör en byggnad i fem plan. Men med hänsyn till att det i närliggande kvarter finns byggnader högre än 4 våningar, och att bebyggelsen på norr karaktäriseras av varierade volymer och höjder idag, gör kommunen bedömningen att en högre byggnad är lämplig på platsen. En hög exploatering i det stationsnära och centrumnära läget är ytterligare ett motiv då fler kan nyttja kollektivtrafik och service inom gångavstånd.

Utformning

Entréer ska placeras mot gata (Bievägen) och fasaden ska utgöra en fond mitt emot Kyrkogatan.

Balkonger mot Bievägen är positiva för byggnadens arkitektur och lägenheternas boendemiljö dock begränsas de till att få kraga ut över gatumark med max 1,2 meter med hänsyn till rekommendationerna i kulturmiljöanalysen. Balkongerna mot Bievägen ska också uppföras med en fri höjd på 3,5 meter för snöröjningsfordon och dylikt. Balkonger mot gården får kraga ut över korsmark.



Illustrationskiss, hur en ny byggnad skulle kunna se ut på platsen, källa: Sjörtorps Hus

Mark och vegetation

Marken där den nya bostadsbebyggelsen är tänkt att placeras är idag en hårdgjord parkeringsyta som används av allmänheten. Inom gården finns enstaka träd och buskar. Vid exploatering av parkeringsytan ska hänsyn tas till befintlig vegetation så som större träd.

Friytor

Lekplats och möjligheter till utevistelse finns inom kvarteret.

Service

Planområdet ligger i direkt anslutning till Katrineholms centrum med både kommersiell och offentlig service. I direkt närhet ligger även en mindre livsmedelsbutik, tandläkare, samt församlingshem och kyrka.

Gator och trafik

Befintlig infart till parkeringen och bostäderna i kvarteret Alen kommer att bibehållas och fungera som infart även för det nya huset. Utfartsförbud gäller längs med Bievägen.

Infarten fungerar idag även som infart till de privata parkeringarna tillhörande fastigheten Alen 5 söder om planområdet. För att kunna nå parkeringarna på Alen 5 avses en ny infart skapas från Bievägen, detta dock utanför planområdet.

Parkering/cykelparkering

Parkering för boende och besökare kommer att ske inom fastigheten och en parkeringsnorm på 0,5 parkeringsplatser per lägenhet kommer att nyttjas i detta centrala läge.

Kollektivtrafik

Planområdet har mycket god kollektivtrafikförsörjning där Katrineholms Resecentrum med tåg, stadsbuss samt länsbuss nås inom 200 meter. Utveckling med fler bostäder i de centrala delarna kan tänkas bidra till ett större underlag för kollektivtrafiken.

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.

Radon

Planområdet omfattas enligt kommunens översiktliga kartering inte av någon förhöjd risk för markradon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och avlopp. Den nya byggnaden kan anslutas till nätet.

Spill- och dagvattenledningar korsar området idag och skyddas i planen genom ett u-område.

Dagvatten

Området har sedan tidigare varit asfalterat och dagvattensystemet beräknas inte belastas mer än det gör idag. Fördröjningsmagasin kan bli aktuellt inom planområdet för att klara eventuella 100 års regn.

El o värme

Bebyggelsen kan anslutas till befintligt elnät.

Avfall

Soprum ska placeras inom byggnaden eller på gården.

Störningar

Buller

Kommunen gav Sweco i uppdrag att utföra en bullerutredning, utredningen utgick ifrån att två nya bostadshus, båda sex våningar, ska byggas på platsen. Bullerutredningen visar att fasaderna mot Bievägen på de planerade husen utsätts för buller över gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå. En viss del av det södra husets fasad mot Storgatan får också ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet. Vid övriga fasader på byggnaderna ligger ljudnivåerna under 55 dB(A).

De planerade bostadshusen kan byggas ur bullersynpunkt om minst hälften av bostadsrummen i en bostad har tillgång till en sida med ekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A) och maximala ljudnivåer under 70 dB(A) nattetid. Alternativt om ytan i en bostad är mindre än 35 m² så, innehålls riktvärdet gällande ekvivalent ljudnivå för alla fasader. Eventuell uteplats i anslutningen till den tystare sidan av husen mot Tingshusgatan får ljudnivåer under gällande riktvärden på högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

En planbestämmelse "m₁" har införts på plankartan.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sociala konsekvenser

Boende i kvarteret kan komma att påverkas negativt när det gäller befintlig utsikt.

Fler bostäder i de centrala delarna av staden ökar flödet av människor vilket bidrar till ett rikare stadsliv och ökad trygghetskänsla i det offentliga rummet.

Ianspråktagandet av allmän parkeringsplats för en ny byggnad med privat ändamål kan innebära negativ påverkan på de som använder parkeringen idag. Dessa kommer att ersättas på annan plats.

Planområdet ligger inom riksintresse för Kulturmiljön. Planen har utformats för att en ny byggnad inte påtagligt ska skada riksintresset. Kommunen anser att en ny modern byggnad 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.

Ekologiska konsekvenser

Ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv är det positivt att fler kan bo kollektivtrafiknära och centrumnära. Det bidrar till ett minskat bilanvändande då centrum och resecentrum ligger inom gång- och cykelavstånd.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna bedöms som små då ny bebyggelse tillkommer inom befintliga infrastruktursystem. Kostnader kan påföras kommunen när det gäller att ersätta parkeringsplatserna som tas i anspråk på grund av tänkt exploatering.

Nollalternativ

Nuvarande markanvändning fortsätter och attraktiva bostäder i kollektivtrafiknära läge skapas inte. Tillskott av nya bostäder centralt uteblir.

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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt reglerna för standardförfarande och enligt följande tidplan:

Samråd.....September 2016
Granskning.....Kvartal 2, 2017
AntagandeKvartal 3, 2017
Laga kraft Kvartal 3, 2017

Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för genomförandet av planen.

Kommunen och exploatören ansvarar gemensamt för att en ny tillfart skapas till parkeringen på fastigheten Alen 5. Detta ska regleras i exploateringsavtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsreglering. Regleringen ska ske genom att Alen 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14 och 15 läggs samman till en fastighet.

AVTAL

Ett markanvisningsavtal daterat 2014-11-18 har upprättats mellan kommunen och Sjötorps förvaltning AB.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas av kommunen då den är av allmänt intresse och att det är angeläget att stadens centrala delar förtäts. Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

SÄRSKILD HÄNSYN UNDER BYGGSCHEDE

Det är viktigt att allén utanför planområdet bevaras och skyddas under bygg- och anläggningskedet. Detta gäller vid arbeten såväl ovan som under mark för att undvika skador på stam, krona och rotsystem.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm den 2017-06-02

Jonatan Faijersson
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef

Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 13 juli 2017
Tillhör Bygg- och miljönämnden i Katrineholms beslut den 14 juni 2017, §69 betygar

Jonatan Faijersson
Planarkitekt