



PLANBESKRIVNING



Tillhörande

**Detaljplan för kvarteret Hästen i Katrineholm, fastigheten Hästen 7
Katrineholms kommun**

ANTAGANDEHANDLING

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2014-05-09

HANDLINGAR

- Plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning
- Bullerutredning (bilaga)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

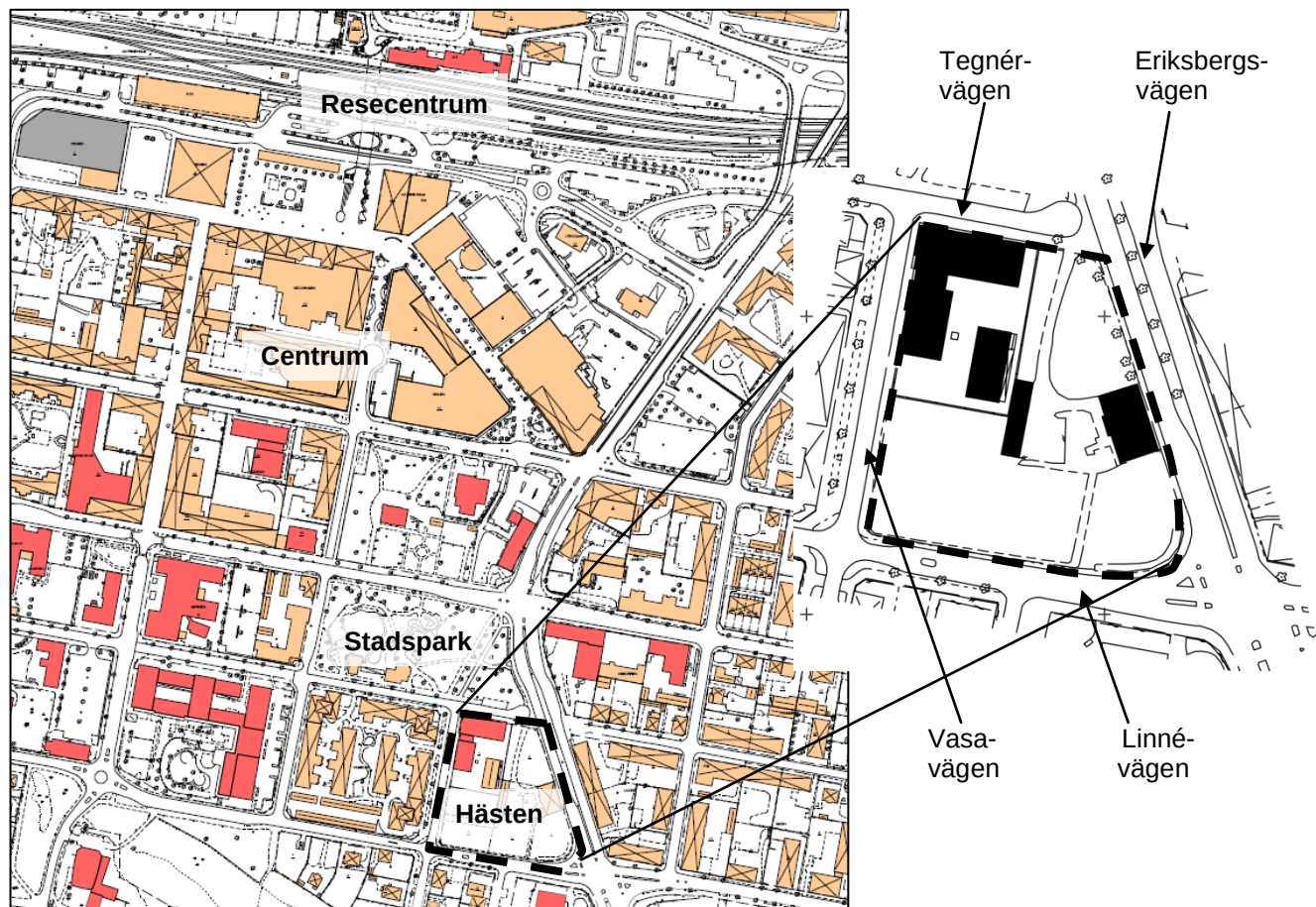
Inom kvarteret finns obebyggd (tidigare avriven) mark för bostadsändamål. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av flerbostadshus i upp till åtta våningar. Då genomfartstrafiken på Eriksbergsvägen i september 2012 fick en annan sträckning med en ny förbifart, så minskade trafikflödet förbi kvarteret och förutsättningarna för att attraktiv boendemiljö förbättrades.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar kvarteret Hästen och består av en fastighet, Hästen 7. Kvarteret ligger i centrala Katrineholm och avgränsas av Eriksbergsvägen i öster, Linnévägen i söder, Vasavägen i väster och Tegnervägen i norr.

Planområdets areal är cirka 9000 .



Kvarteret Hästen ligger i omedelbar anslutning till Katrineholms centrum

Markägoförhållanden

Marken inom kvarteret ägs av Katrineholms Fastighets AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 20 mars 2012 § 15 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för kvarteret Hästen i Katrineholms kommun, i syfte att möjliggöra boende.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplan för Katrineholms kommun antagen 1991.

Riksintresse

Planområdet ligger ej inom, utan strax söder om riksintresse för kulturmiljövården i Katrineholm.

Detaljplan

Området omfattas av:

detaljplan P81-3 fastställd 1981-12-02 för bostäder,

detaljplan P91-5 laga kraft 1991-07-19 för bostäder,

detaljplan P98-3, laga kraft 1998-07-06 för kontor, bostäder och teknisk anläggning.

Detaljplaner inom angränsande kvarter är P 77/9 för bostäder och samlingslokal, A 971 för bostäder och 04-KAS 678 stadspark.

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.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Gator och trafik

Eriksbergsvägen upphörde i september 2012 att vara genomfartsled i Katrineholm, då en ny kringfartsled invigdes. Genom detta avlastades vägen från framför allt mycket tung trafik. Trafikmängden på Eriksbergsvägen var innan omläggningen 12 200 fordon per dygn. Kommunen övertog i och med invigningen väghållaransvaret från Trafikverket. Korsningen Eriksbergsvägen-Linnévägen är ljusreglerad. Vid en trafikmätning 29 augusti - 6 september 2013 uppmättes trafikmängderna till 8500 fordon per dygn på Erikbergsvägen och 5000 fordon per dygn på Linnévägen. Särskilt andelen tung trafik har minskat på Erikbergsvägen sedan trafikomläggningen.



Eriksbergsvägen är dimensionerad för genomfartstrafik och saknar cykelbana.

Kollektivtrafik

Gångavståndet till resecentrum är ca 600 m. Avståndet till närmaste hållplats för lokalbussar är ca 250 m.

Gång- och cykelväg

Eriksbergsvägen är dimensionerad för höga trafikflöden och är enbart försedd med smala gångbanor. Kommunen har planer på att bygga om den och komplettera med bredare gång- och cykelbanor. Beslut och tidplan för detta är inte tagna. Cykelbana finns på Vasavägen, Tegnervägen och genom stadsparken. I övrigt är cyklisterna hänvisade till lokalgatorna. Gångbanor finns regelmässigt.

Parkering, utfarter

Utfartsförbud råder enligt den tidigare gällande detaljplanen för stora delar av kvarteret, bortsett från en sträcka mot Vasavägen och Tegnervägen. Den lösning som fanns i den tidigare detaljplanen, att anlägga en central parkering i kvarteret i form av en gemensamhetsanläggning med utfart mot Vasavägen genomfördes aldrig.



Stora parkeringsytor inom kvarteret



Utfartsförbud råder mot Eriksbergsvägen

Från det befintliga bostadshuset vid Eriksbergsvägen finns en utfart över grannfastigheten mot Tegnervägen, via en vändplan. Från den stora och lågt utnyttjade parkeringen i kvarterets södra del finns utfarter mot Linnévägen och Vasavägen, även dessa i strid mot utfartsförbud.

Störningar

De riktvärden som riksdagen har antagit för trafikbuller är för bostäder:

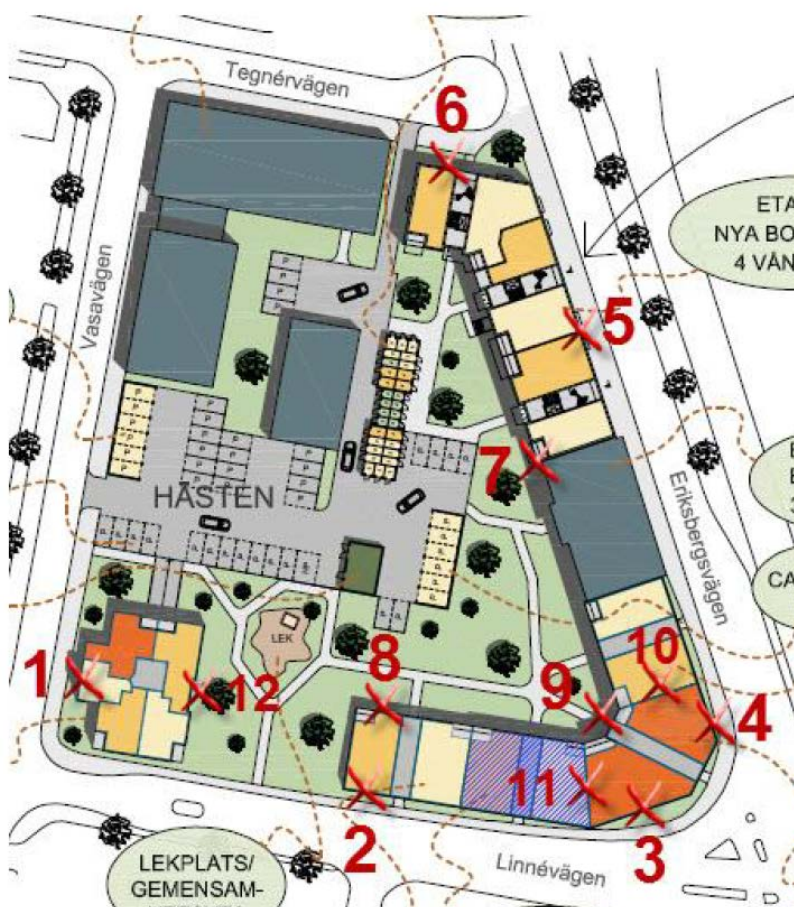
- 30dBA ekvivalentnivå inomhus
 - 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
 - 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
 - 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad
-
- För arbetslokaler är nivåerna:
 - 40 dBA ekvivalentnivå inomhus
 - 65 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1, ska bostadshuset om den ekvivalenta trafikbullernivån utanför lägenhet överstiger 55 dBA placeras och utformas så att

- en tyst sida med dygnsekvivalent ljudnivå om högst 45 dBA vid fasad skall eftersträvas och en ljuddämpad sida, 45 – 50 dBA, ska klaras,

- den dygnsekvivalenta ljudnivån i fasad utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet inte överstiger 50 dBA,
- den maximala ljudnivån på minst en uteplats, privat eller gemensam, inte överstiger 70 dBA.

En bullerutredning är utförd av Stadsbyggnadsteknik AB 2014-04-15 över planförslaget. I utredningen har man utgått från trafikmätningen hösten 2013. Ur bullerutredningen, frifältsvärden:



Slutsatser:

- Riktvärden för arbetslokaler överskrids inte någonstans.
- Fasader mot innergården är att betrakta som tyst sida.
- Bostäder som inte uppfyller riktlinjerna mot gatan kan utformas så att de kompenseras av den tysta sidan mot innergården.
- Uteplatser behöver placeras på innergården.
- Fasader mot gator behöver utformas väl isolerade mot ljud.
- De södra balkongerna på punkthuset (V1, V12) behöver glasas in.

Man hänvisar i utredningen till att Naturvårdsverket anger att normala fasaders ljudisolering enligt SP är 25-30 dBA. Högisolerade fasader har en dämpning på 40-45 dBA. I det aktuella fallet innebär det att en

	plan	ekv dBA	max dBA
V1	1	55	84
	2	54	83
	3	54	81
	4	53	79
	5	52	78
	6	52	76
	7	51	75
	8	51	74
V2	1	61	81
	2	60	82
	3	59	80
	4	58	79
	5	58	77
V3	1	59	81
	2	59	80
	3	59	79
	4	58	78
	5	58	76
	6	58	75
	7	57	74
	8	57	73
V4	1	63	83
	2	63	82
	3	62	80
	4	62	79
	5	61	76
	6	60	75
	7	60	75
	8	59	74
V5	1	63	83
	2	63	82
	3	62	80
V6	1	58	77
	2	58	77
	3	58	76
V7 markplan		38	64
V8 markplan		36	64
V9 markplan		33	56
V10	5	37	57
	6	47	69
	7	51	72
	8	51	72
V11	5	32	56
	6	36	59
	7	42	64
	8	47	69
V12	1	50	74
	2	54	79
	3	54	78
	4	53	77
	5	53	76
	6	52	75
	7	52	74
	8	51	73

dämpning med 30-34 dBA behövs i de mest bullerutsatta lägena. I de något mindre bullerutsatta lägena behövs en dämpning på 28-29 dBA.

I utredningen har man även berört konsekvenser av förändringar av Eriksbergsvägen. Dessa åtgärder kan förbättra ljudnivån betydligt, men kan inte åberopas i detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kvarteret har anslutningspunkter till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Kvarteret är anslutet till dagvattennätet.

Värme

Kvarteret är anslutet till fjärrvärmenätet.

Bredband

Fiberoptik är utbyggt i Katrineholm.

Bebyggelse

Kvarteret ligger i de yttre delarna av Katrineholms centrum där bebyggelsen övergår från kringbyggda kvarter till en mer uppbruten miljö med flerbostadshus, villor och andra typer av friliggande byggnader. Närmast väster om planområdet är ett relativt hårdexploaterat bostadskvarter med tegelhus från 1980-talet, upp till sex våningar. Bostadskvarter med putsade trevåningshus från 1940- till 50-talet tar vid öster om Eriksbergsvägen. Söderut tar blandad villabebyggelse vid. Inom kvarteret mot Eriksbergsvägen finns ett putsat flerbostadshus i fyra våningar.



*Kvarteret Kamelen i korsningen Linnévägen-
Vasavägen*



Villabebyggelse söder om planområdet

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I hörnet Vasavägen-Tegnervägen ligger Televerkets före detta lokaler som numera inrymmer KFAB's kontor. Byggnaderna ritades av länsarkitekt Arvid Stille och är uppförda på 1950-talet i omsorgsfull tegelarkitektur. Byggnaderna har ett bevarandevärde och ingår i kommunens kulturminnesvårdsprogram. Telegrafstationen har ett stort kulturhistoriskt värde såväl genom sin mycket välbevarade och omsorgsfullt utförda utformning, som ett samhälls- och teknikhistoriskt värde kopplat till telekommunikationsutvecklingen. De mycket omsorgsfullt mönstermurade tegelfasaderna, samt

fönstesättning och port utgör byggnadens karaktäristik. Byggnaden har genomgått vissa exteriöra förändringar under 2013, då KFAB tog byggnaden i anspråk, genom att ett par små och glest sittande fönster ersatts och kompletterats av större.



Bostadshus mot Eriksbergsvägen



Den före detta telegrafstationen har ett stort bevarandevärde

Social och kommersiell service

I centrala Katrineholm finns den mesta samhällsservicen, både social och kommersiell, inom nära avstånd. Ett flertal skolor och förskolor finns inom ett avstånd på 700 m.

Tillgänglighet

Det finns goda förutsättningar att uppnå en bra tillgänglighet inom kvartersmarken eftersom det är små nivåskillnader.

Fornlämningar

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

Mark och vegetation

Planområdet angränsar till Katrineholms stadspark, där det även finns en småbarnslekplats.



Lekplatsen i stadsparken.



Norra delen av kvarteret, där en utfart anlagts över vändplanen vid Tegnervägen

Marken inom planområdet är relativt plan. Det sydöstra hörnet ligger något lägre än gatan. Den norra obebyggda tomten har ängskaraktär medan den södra obebyggda delen består av en parkering. En ståtlig lind växer på gångbanan utanför kvarteret, intill vändplanen på Tegnervägen.

Geoteknik

Geoteknisk utredning är utförd inom den södra delen av kvarteret, där man planerar att uppföra punkthus (Tyréns 2013). Utredningen visar på silt respektive siltig jord. Grundvattennivån ligger på 0,8 till 2,6 meter under markytan. Pålning till fast botten föreslås.

Radon

Normalrisk för radon föreligger.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Eftersom kvarteret angränsar till trafikerade gator, är det angeläget att skapa en skyddad boendemiljö och att alla lägenheter har tillgång till en tyst sida. Mot Eriksbergsvägen och en del av Linnévägen medger detaljplanen att man bygger en sammanhängande huskropp så att kvarteret sluts och det befintliga bostadshuset kompletteras med bostadshus vid båda gavlarna. Byggnadshöjden varierar här mellan fyra, fem och åtta våningar, där den högsta höjden accentuerar korsningen Eriksbergsvägen-



Skiss över hur kvarteret, bebyggelse och hur parkeringar och grönytor planeras.

Linnévägen, och fyra våningar ansluter till befintligt bostadshus. Ett punkthus i åtta våningar är möjligt att uppföra i kvarterets sydvästra hörn. Alternativt kan lamellhus byggas i kvartersgränsen mot gatan så att kvarteret sluts även mot Linnévägen och del av Vasavägen. Byggnaderna ska ges en omsorgsfull gestaltning och placering som kan stärka stadens riksintressanta värden. Om lägenheterna endast har en balkong ska denna placeras mot den tysta sidan. Inget planmässigt hinder finns att även ha balkong och burspråk mot gatorna, bortsett från att fri höjd på 4,5 meter ska tillgodoses för snöröjningsfordon och dylikt. Balkonger mot söder på punkthuset i korsningen Linnégatan-Vasagatan ska vara inglasade. Mot gatan är det viktigt att insynen begränsas för bostäderna i markplanet, då huskropparna i princip kommer att ligga i kvartersgräns med närhet till gång- och cykelstråk.

För de befintliga byggnaderna i nordvästra hörnet av kvarteret är byggrätterna i stort sett i överensstämmelse med uppförda byggnader. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader och garage är 5 meter. Ändamålet för fastigheten är centrumändamål och teknisk anläggning (teleändamål). Möjligheter finns planmässigt att även inrymma bostäder i kontorshuset. Byggrätt för en tidigare uppförd, och 24 m hög befintlig mast finns på gården, i överensstämmelse med tidigare gällande detaljplan.

De högre byggnadsvolymerna inom kvarteret kommer att innebära viss skuggning för omgivningen och inom kvarteret. Tillgången till värdefull eftermiddagssol påverkas i ganska ringa omfattning.

Byggnadskultur och gestaltning

Den före detta telegrafstationen är en så kallat särskild värdefull byggnad och har därför getts exteriöra skyddsbestämmelser och rivningsförbud för byggnaden. Skyddsbestämmelserna omfattar ett skydd av byggnadens omsorgsfullt mönstermurade tegelfasader, samt entré med glasad träport och marmoromfattning.

Gator och trafik, parkering och utfart

Utfartsförbud råder mot Eriksbergsvägen med tanke på det relativt höga trafikflödet och säkerhetsaspekterna vid en eventuell framtida gång- och cykelbana, samt mot Linnévägen.

Detaljplanen möjliggör parkering huvudsakligen i markplan men också under tak, med utfart mot Vasavägen och Tegnérvägen. Utfarterna bör förläggas så att siktförhållandena blir godtagbara, det vill säga att sikttrianglar på 2,5 m uppnås. Detaljplanen ger även möjlighet att förlägga parkering under mark och på parkeringsdäck.

I kvarteren Rosenbusken och Vitsippan finns outnyttjade parkeringsplatser, som kan nyttjas av boende i kvarteret.

Det är angeläget att körytorna inom kvarteret avgränsas från övrig utemiljö av trivsel- miljö- och trafiksäkerhetsskäl.

Friytor

Lekplats och möjligheter till utevistelse ska anordnas inom kvarteret.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom byggnaderna och kvartersmarken prövas i detalj i bygglovskedet. Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpta hinder.

Störningar

Planförslaget visar på en lösning där man beaktat bullerproblematiken på platsen, och där bullerkraven uppfylls för byggnaderna och utemiljön, under vissa förutsättningar.

Då inte samtliga riktvärden kommer att kunna uppnås avser kommunen att tillämpa avsteg från Boverkets allmänna råd 2008.1. Motivet till detta är att byggnaderna ligger i ett centralt läge av staden och intill en före detta genomfartsled. För att minimera bullerstörningen har området utformats som ett slutet kvarter i de mest utsatta delarna och en innergård med hög kvalitet kommer att tillskapas.

Om den ekvivalenta trafikbullernivån utanför lägenhet överstiger 55 dBA ska bostadshuset med avseende på vägtrafikbuller placeras och utformas så att

- en tyst sida med dygnsekvivalent ljudnivå om högst 45 dBA vid fasad skall eftersträvas och en ljuddämpad sida, 45 – 50 dBA, ska klaras,
- den dygnsekvivalenta ljudnivån i fasad utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet inte överstiger 50 dBA,
- den maximala ljudnivån på minst en uteplats, privat eller gemensam, inte överstiger 70 dBA.

En mur med 1,6 m höjd ska byggas i gräns för byggrätt mot Linnévägen på den sträcka där byggnad inte uppförs, för att uppnå en tyst sida på innergården. Byggnader kan med fördel sammanbyggas där planen tillåter det för att uppnå bäst bullerdämpning. Den ljudreduktion som krävs för att uppnå en godtagbar inomhusnivå kan uppnås utan större svårigheter. En planbestämmelse är införd att i de mest bullerutsatta lägena krävs en ljudreduktion på 34 dBA.(I intervallet mellan normalisolerade och högisolerade fasader med avseende på buller). Denna fråga ska särskilt beaktas i bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Anslutning kan ske till det allmänna vatten- och avloppsnätet. Vattnet ska fördröjas innan det får släppas ut på dagvattennätet.

Värme

De tillkommande bostadshusen planeras att anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfall

En byggrätt där sophus kan uppföras är placerad centralt i kvarteret så att en bekväm, säker och rationell avfallshantering kan uppnås. Rundkörning för sopbil är möjlig, med infart från Vasavägen och utfart mot Tegnervägen.

Bredband

Fastigheterna ansluts till optisk fiber.

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 upprättas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär ett välbehövligt tillskott av lägenheter i centrala Katrineholm samtidigt som ett ”fult hål” i staden bebyggs. Centralt belägna lägenheter kommer att innebära flera positiva konsekvenser för staden. Bilberoendet minskar, villor kan frigöras för dem som behöver ett rymligare

boende som i sin tur kan stimulera inflyttningen, moderna tillgängliga bostäder fyller ett behov för många grupper i samhället, och underlaget för centrumhandeln förbättras är de viktigaste positiva effekterna.

GENOMFÖRANDE
Organisatoriska frågor
Tidplan

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

Samråd februari- mars 2014
Granskning maj 2014
Antagande juni 2014
Laga kraft juli 2014

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Avsikten är att kvarteret Hästen kommer att utgöra en fastighet.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av Katrineholms Fastighets AB. Planavgift ska inte tas ut. De eventuella kostnader som föranleds av detaljplanen inom allmän platsmark ska bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning är utförd av Tyréns.

Trafikmätning är utförd av Sierzega.

Bullerutredning är utförd av Stadsbyggnadsteknik.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudman

Ingen allmän platsmark berörs i planen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Arkitekt SAR/MSA Anna Maria Häggblom, Tyréns AB i samarbete med Erik Bjelmrot och Sara Eresund, Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm den 9 maj 2014

Detaljplanen har vunnit laga kraft den 15 juli 2014.
Tillhör kommunfullmäktige i Katrineholms beslut
16 juni 2014, § 88 betygar

Erik Bjelmrot
Planarkitekt

Gunnar Westermarck, Kanslichef