

PLANBESKRIVNING



tillhörande

**Detaljplan för del av kvarteret Abborren
fastigheten Abborren 11
Katrineholms kommun**

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad på uppdrag av Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholms kommun 2019-08-08.

HANDLINGAR

Planhandlingar

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

Underlag till detaljplanen

- Bebyggelseförslag, White arkitekter, 2018-01-18
- Kulturmiljöanalys, White arkitekter, 2018-01-17
- Trafikbullerutredning, Åkerlöf-Hallin akustik, 2018-01-22
- Miljöteknisk markundersökning Abborren 11, Structor, 2018-03-26
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning Abborren 11, Structor, 2018-12-04
- Kvarteret Abborren avrinning, White, 2018-04-19
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning, Abborren 11, Katrineholms kommun, Structor, 2019-04-11
- Riskbedömning och åtgärdsutredning, Abborren 11, Katrineholms kommun, Structor 2019-05-23

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

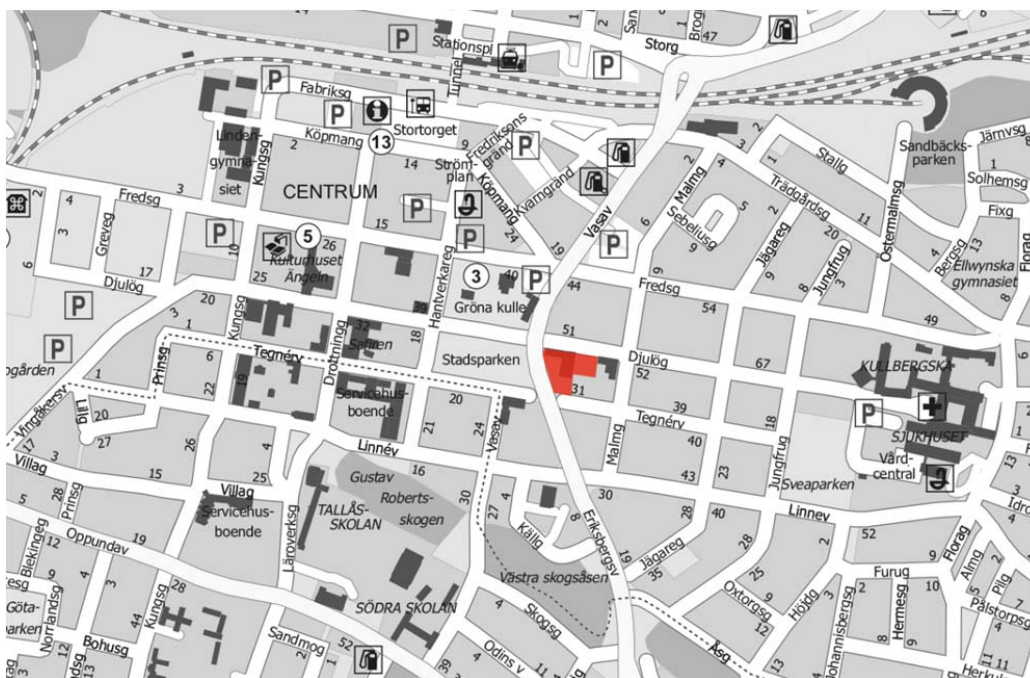
Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i flerbostadshus inom en fastighet som tidigare har nyttjats av räddningstjänsten. Planområdet ligger i centrala Katrineholm i anslutning till Stadsparken.

Eriksbergsvägen, i höjd med Stadsparken, kommer inom de närmaste åren att byggas om till en lågfartsmiljö med nya trädplanteringar. Det nya flerbostadshuset kommer att bli en viktig del av den framtida stadsmiljön och en ny fond till Stadsparken och den nya fasaden ska gestaltas omsorgsfullt. Bilparkering för de nya bostäderna ska inrymmas under byggnaderna.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget öster om Eriksbergsvägen, söder om Djulögatan och norr om Tegnervägen i Katrineholms centrala delar. Planområdet omfattar 4010 m².



Karta med planområdet markerat med rött.

Markägoförhållanden

Fastigheten Abborren 11 ägs av Katrineholms Fastighets AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2017-04-12 att ge Samhällbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av kvarteret Abborren, 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 överens med strategierna i Översiktsplan 2030, Katrineholms kommun – del staden. I markanvändningskarta till Översiktsplan 2030 är kvarteret Abborren utpekad som område för "Tät stadsbebyggelse där förtätning ska ske".

Vid nybyggnation och förtätning ska en variation av olika bostadstyper, upplåtelseformer, höjder och funktioner eftersträvas. Historiska strukturer som än idag är avläsbara i staden ska förbli en viktig del av dess framtida utveckling. Kommunen ska verka för att den centrala rutnätstadsens strukturer bibehålls och förstärks i form av avläsbara gatunät och tydlig kvartersindelning. En sammanhållen stadsbebyggelse med tydliga kvarter underlättar också för orienteringen i staden. Tomma och öde platser fylls med innehåll och ökar stadens attraktivitet.

Detaljplan

Gällande detaljplaner (stadsplaner) fastställdes 1971 respektive 1946 och genomförandetiden för planerna har gått ut. Planerna anger användningen allmänt ändamål.

Riksintresse

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

Ombyggnation av genomfarten, ”Lustgårdsstråket”

Genomfartsleden genom Katrineholm håller på att byggas om för att skapa en bättre stadsmiljö. Avsnitten närmast kvarteret Abborren planeras att utformas som lågtrafikområden där bättre förutsättningar ges för gång- och cykeltrafikanter.

Sträckningen längs kvarteret Abborrens västra sida kallas ”Lunden” och planeras utformas med en trädplantering som skapar en lövtaksförsedd ”pelarsal”. Tanken är att Stadsparken ska upplevas fortsätta över Eriksbergsvägen ända in mot kvarteret Abborren.



*Visionsbild för ”Lunden”, ombyggnation av Eriksbergsvägen.
Vy söderut mot Tegnervägen. Kvarteret Abborren till vänster i bild.*

Platsen i kvarteret Abborrens nordvästra hörn kallas för ”Gläntan” i förslaget och är en viktig nod i staden där fem stråk möts. Ytan planeras få en cirkulär, öppen form och utformas som ”shared space”, en yta där olika trafikslag samsas.

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.

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 2017-08-15 framföra följande inför det fortsatta planarbetet:

Riksintresse kulturmiljö – 3 kap. miljöbalken och värdefull bebyggelse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Katrineholm (D 28) och ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Inom kv. Abborren och Flundran finns den f.d. mjölkcentralen, som har inventerats och värderats i ”*Katrineholms stad - bebyggelsehistorisk områdesbeskrivning*”, bilaga till översiktsplan, Sörmlands museum 2013:09 och i ”*Kulturminnesvårdsprogram för Katrineholms kommun*” 1988.

Länsstyrelsen delar bedömningen att en kulturmiljöutredning ska tas fram. Den bör beskriva och analysera planförslagets påverkan på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, stadsbilden och riksintresset. Illustrationer och gestaltningsförslag bör tas fram. För att riksintresset ska tillgodose ska grundläggande stadsplanestrukturer från etablerings- och blomstringstiden bibehållas, men kan kompletteras om kulturhistoriska värden beaktas, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bevaras och underhålls och industrikvarter bibehåller sin utformning. Ny bebyggelse inom planområdet bör utformas med hänsyn till dessa aspekter vad gäller placering, skala (volym och höjd), gestaltning och materialval.

Befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från olika tider bör skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud i enlighet med 8 kap. 13 och 17 §§ PBL. Det är därför bra att kulturhistoriska värdet i den f.d. brandstationsbyggnaden ska utredas.

Länsstyrelsens preliminära bedömning är att det är en välbevarad brandstationsbyggnad från 1940-50-talet, som bör bevaras och på ett varsamt sätt konverteras till bostäder. En fördjupad antikvarisk förundersökning kan med fördel tas fram separat för brandstationen.

Hälsa eller säkerhet - Markföroreningar och ev. föroreningar i byggnad

Av behovsbedömningen och länsstyrelsens databas - EBH-stödet - framgår att det på den aktuella fastigheten har bedrivits miljöfarlig verksamhet. Miljötekniska undersökningar behöver genomföras för att klargöra föroreningssituationen och behovet av eventuella saneringsåtgärder. Även byggnaden kan vara förorenad och om brandstationen konverteras till bostäder behöver även föroreningssituationen i byggnaden klargöras.

Det är angeläget att det i ett så tidigt skede som möjlig i planprocessen klargörs hur föroreningssituationen ser ut. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma platsens lämplighet för föreslagen markanvändning bör samrådshandlingarna beskriva föroreningarnas art, läge och omfattning, om det behövs efterbehandlingsåtgärder och om åtgärderna är tekniskt och ekonomiskt genomförbara, vem som ansvarar för att efterbehandlingen genomförs och att genomförandet av nödvändiga åtgärder säkerställs med lämplig planbestämmelse.

Hälsa och säkerhet - Buller

Då planen innehåller en eller flera bostäder och påbörjats efter den 2 januari 2015 ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Redovisningen ska gälla beräknade värden vid bostadsbyggnads fasad och vid uteplats i anslutning till byggnad, se 4 kap. 33a§ PBL. Redovisningen behöver inte göras om det med hänsyn till bullersituationen kan anses obehövligt, vilket i så fall ska motiveras. Boverkets och SKLs lathund "*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*" kan tillämpas för att översiktligt bedöma behovet av en bullerutredning vid buller från vägtrafik.

Hälsa och säkerhet - Farligt gods

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att en riskbedömning avseende farligt gods kan behöva göras. Bedömningen kan även med fördel innehålla kommunens framtida trafikprognos för området, för att klargöra om andra trafiksäkerhetshöjande åtgärder kan behöva göras inom och i anslutning till planområdet.

Enligt Länsstyrelsens rapport "*Riskbild 2 Södermanland – skyfall, lokala avrinningsförhållanden och extrema havsvattenstånd*" riskerar delar av planområdet att översvämmas vid kraftiga skyfall. I det kommande planarbetet bör kommunen se över hantering av vatten och avlopp, dagvatten och höjdsättning.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

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

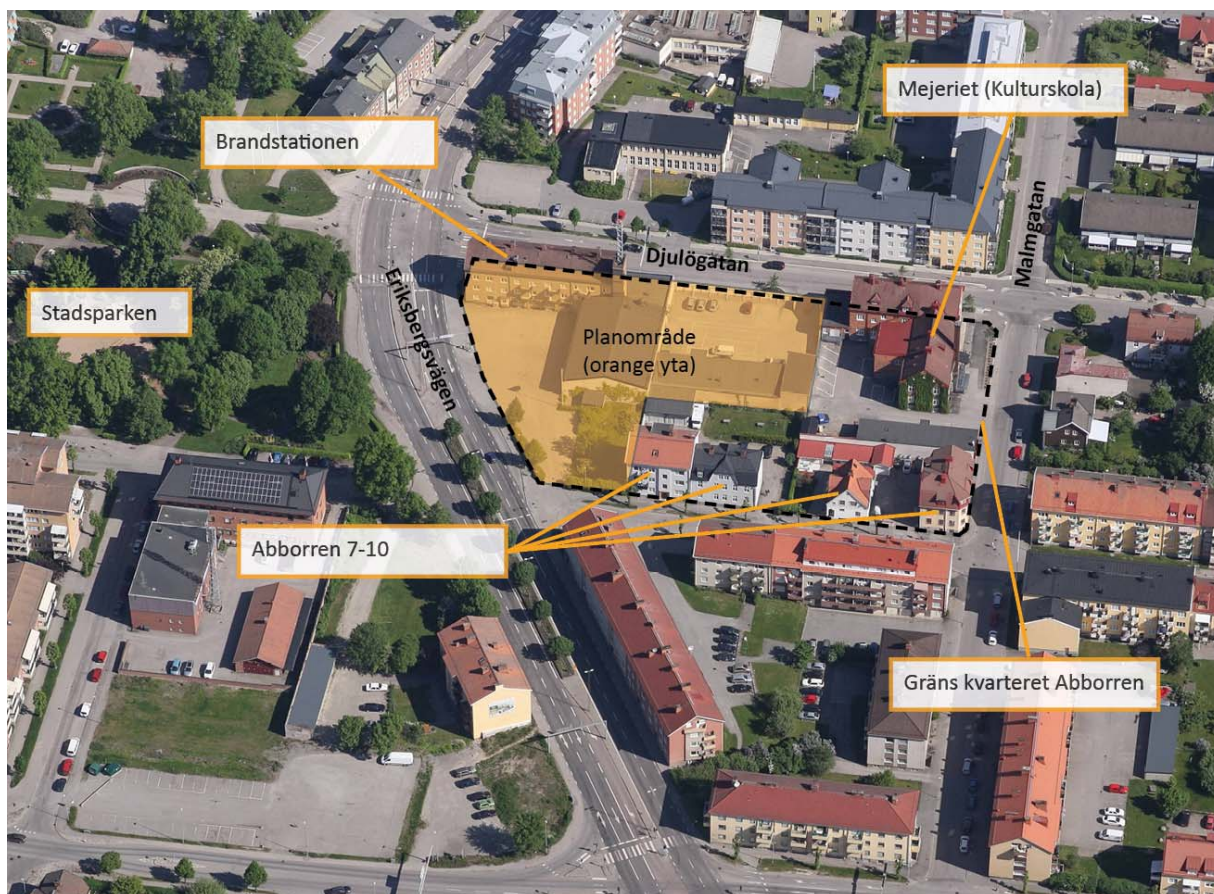
Detaljplanen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse

Närområdet

Området kring kvarteret Abborren har idag flertalet byggnader från seklets mitt och ett stort antal flerbostadshus från tiden 1930-1960. I 1920-talets stadsplan planerades helt slutna kvarter men dagens bebyggelsemönster härrör främst från 1950-talets generalplan som i detta område förordade egnahemsbebyggelse med insprängda grupper av två- och trevåningshus för att skapa variation. Visionen var en luftig öppen och rymlig trädgårdsstad.



Översiktskarta, planområdet med omgivande bebyggelse.

Närområdet saknar byggnader som tydligt avviker i höjd och bebyggelsen består i huvudsak av högst 4 våningar. Kvartersstrukturen är relativt tydlig även om byggnaderna inte i huvudsak ligger förlagda i tomtgräns. Stadsbilden varierar från en mer storskalig och sluten bebyggelse placerad i gatuliv, till en mer småskalig småstadskaraktär med förgårdsmark och trädplanterade gator.

Kvarteret Abborren och kringliggande område har historiskt haft en blandning av bostäder och småindustri.

Kvarteret Abborren

Byggnaderna i kvarteret är till utseende, placering och funktion mycket skilda. Sammanfattande karaktärsdrag för all bebyggelse i kvarteret är sadeltak belagt med tegel eller betongpannor i rött eller svart där takvinklarna ochnockriktning varierar. Karaktäristiskt för kvarteret är att bebyggelsen är varierad och respektive byggnad utgör en tydlig representant för sin tid.

Bebyggelsen i kvarterets södra del härrör från tomtindelningar där fristående bostadshus uppfördes på avstyckade tomter. Dessa fristående stadsvillor eller flerbostadshus har skilda karaktärsuttryck men gemensamt är putsade fasader med sadeltak. I kvarterets nordöstra del, mot Malmgatan uppfördes 1921 ett mejeri. Byggnaden inreddes senare till tryckerilokaler (1954) och

inrymmer sedan 1968 en musikskola. Byggnaden är idag utpekad som kulturhistoriskt värdefull och skyddad i detaljplan.



Mejeriet, Abborren 6



Bostadshus, Abborren 9



Flerbostadshus, Abborren 8



Flerbostadshus, Abborren 10

Bebyggelse inom planområdet: Brandstationen

Brandstationen i planområdet uppfördes 1946 på initiativ av stadsarkitekt Eric Schuwert med bröderna Martin och Mauritz Larsson som byggmästare. I och med att brandkåren flyttade till Djulögatan infördes heltidsbrandkår i staden och brandstationen utformades med logement för de heltidsanställda och bostadslägenheter för brandchefen och vice brandchefen. Därutöver innehöll den ursprungliga byggnaden en stor vagnhall och ett torn för slangtorkning.

Under slutet av 1990-talet genomfördes en större invändig ombyggnad omfattande bland annat ändrad planlösning, ventilation och vvs-installationer. Moderniseringen i verksamheten har medfört en del ändringar på byggnaden. Bland annat har några nya fönster tillkommit i källarvåningen och de ursprungliga portarna har bytts ut. Tornets luckor har satts igen med släta skivor och taket har kompletterats med bland annat en takkupa.

Brandstationen består av en brandstationsbyggnad om 3 våningar med tillhörande slangtorn och en senare tillkommen garagelänga. Huvudbyggnaden är en trevånings huskropp med sadeltak,

uppförd i tegel och låg markerad mörkare sockel. Byggnaden har ett geometriskt formspråk som framträder i fönsterbanden och de fem jämnt fördelade skorstenarna placerade i taknock. Bottenvåningens stora längsgående portar åt bägge långsidor är karaktäristiska inslag. Den senare tillkomna garagelängan söder om den ursprungliga kroppen karaktäriseras av stora längsgående portar, en sluten kortsida och svart sadeltak.

Byggnaden har tidigare använts som brandstation men räddningstjänsten flyttade under våren 2019 till en nybyggd station norr om Katrineholm vid riksväg 56. Planförslaget innebär att brandstationen rivs. Se vidare under *Konsekvenser* nedan.



Brandstationen sedd från Djulögatan



Brandstationen med Eriksbergsvägen i förgrunden. Garagetillbyggnad från 1970 till höger i bild



Brandstationens västra gavel, från Stadsparken



Fasad med entré och garageportar mot Djulögatan



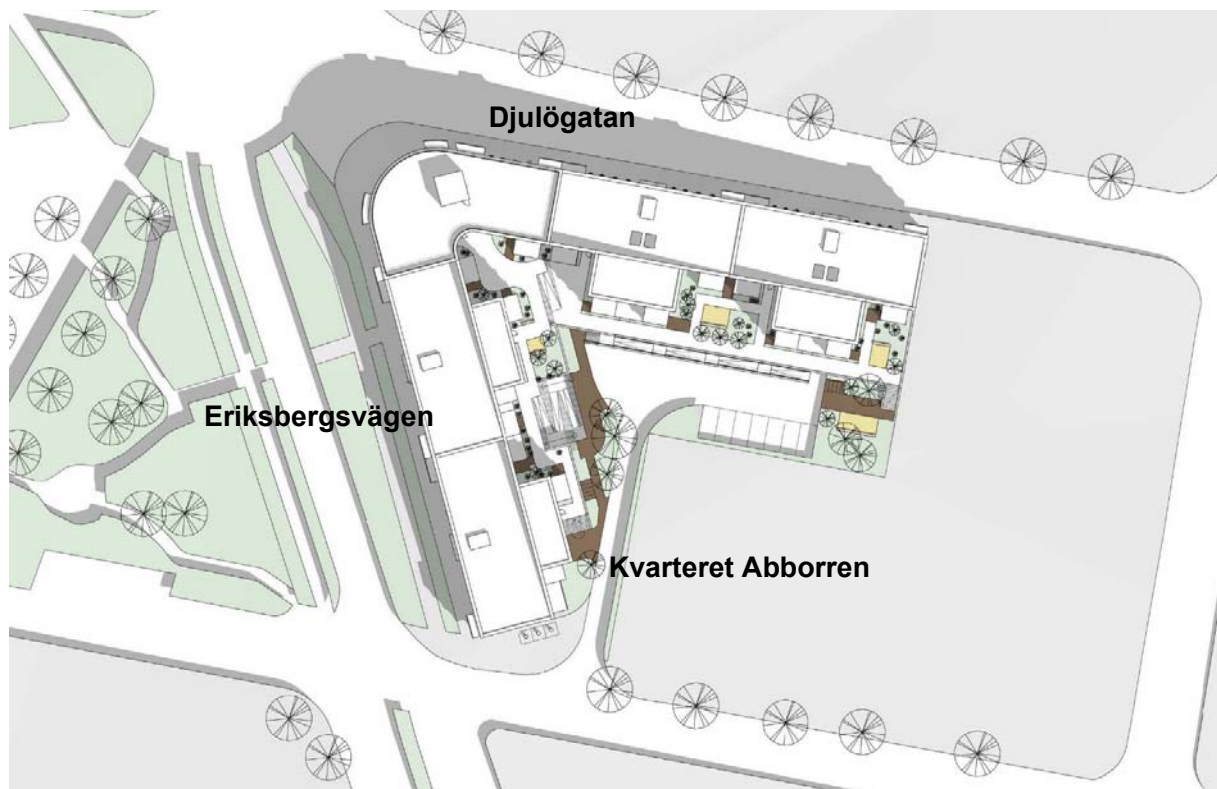
Detalj, balkonger, takfot och torn



Detalj, entréparti

Ny bebyggelse

Inom planområdet skapas möjlighet att uppföra ett flerbostadshus för cirka 100 lägenheter. Planen möjliggör även centrumverksamhet i planområdet. En lokal för handel, restaurang eller liknande föreslås i hörnet Eriksbergsvägen-Djulögatan.



Situationsplan, kvarteret Abborren. Bild: White arkitekter

Placering

Byggnaden placeras i gatuliv mot Eriksbergsvägen och Djulögatan för att skapa en stadsmässig karaktär, vilket också styrs med planbestämmelse. Primära bostadsentréer placeras mot gatan. Fastighetsgränsen mot Eriksbergsvägen kommer att flyttas i och med ombyggnationen av gatan och byggnaden ska placeras i den nya fastighetsgränsen.

Mot den nya stadsgatan Eriksbergsvägen får lägenheterna koppling till gatumiljön via en halvprivat förgårdsmark med avsikt att forma en succesiv övergång mellan bostaden och den nya stadsgatan för ett inbjudande intryck som trots detta ger en skyddad boendemiljö.

Skala

Huset föreslås utföras med en trappande form som är sex våningar i hörnet Djulögatan-Eriksbergsvägen och går ner till fyra våningar på de södra och östra gavlarna. Byggnadens skala blir ett stadsmässigt tillägg som skapar en tydlig fond i Stadsparkens östra ände samtidigt som fyra våningsskalan på gavlarna är en anpassning till kvarterets övriga bebyggelse som är två-tre våningar. Mot gården bryts formen upp i mindre byggnadsvolymer genom "utbyggnader" i fyra eller fem våningar. Planen anger högsta våningsantal samt högsta totalhöjd för delarna närmast befintlig bebyggelse.

Utformning

Ny bebyggelse formas i relation till parken, de omgivande gatorna och gården. Huset får en tydlig gårds- respektive gatusida. Utsidan mot gatorna görs slät och gårdssidan utformas uppbruten med flera volymer med varierande kulörer kopplade till huvudformen.

Huset förses med en sockelvåning mot Eriksbergsvägen som fångar upp parkens och den gamla brandstationens riktning. Sockelvåningen gestaltas modernt och öppet med stora glaspartier mot det nya park-, torg- och gaturummet. Öppna och upplysta fasader skapar en tryggare och trevligare gatumiljö. Samtidigt kläs sockelvåningen och vissa ytterligare indragna delar med tegel som fasadmateriäl, likt den gamla brandstationen. Möjligheten att tillvarata teglet från den befintliga brandstationen ska utredas. Omfattningar kring entréerna mot gata ges en detaljering som anspelar på den gamla brandstationens tegelarkitektur. Den övriga volymen putsas i ljus kulör. Den nedersta delen av sockelvåningen i mötet mot gatan putsas i mörkt grått.



*Till vänster: Fasadutformning mot Eriksbergsvägen.
Till höger: Bottenvåningen utformas med tegel och en detaljering som
anspelar på den gamla brandstationen. Bilder: White arkitekter*

Mot hörnet Eriksbergsvägen-Djulögatan rundas byggnadens hörn för att även ge huset en koppling och intressant uttryck mot det nya gåfartsområdet Gläntan. Genom den släta fasaden, med den rundade formen över hörnet, sticker balkongplattor ut med skivor av glas som räcke. På den övriga huskroppen är balkonger delvis indragna och sticker delvis ut. För att bibehålla en mer offentlig karaktär längs Eriksbergsvägen, som är en huvudgata i staden, och mot Stadsparken som är ett av stadens viktigaste offentliga rum, får balkonger enbart glasas in med profillösa element.



*Till vänster: Illustration, balkonginglasning med profillösa element.
Till höger: Mötet mellan ny och gammal bebyggelse i kvarterets sydvästra del. Bilder: White arkitekter*



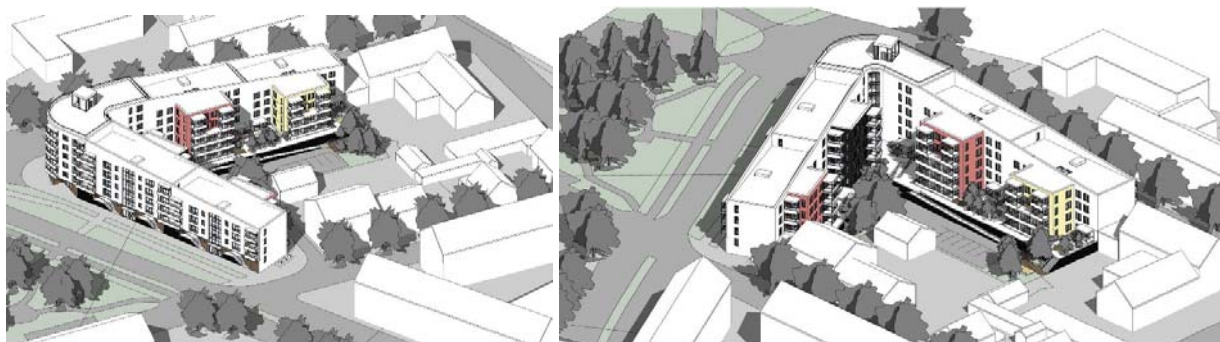
Illustration av bebyggelsen sedd från Djulögatan. Bild: White arkitekter



Illustration av bebyggelsen sedd från gårdssidan. Bild: White arkitekter

Gårdssidan tar upp den småskaliga karaktären och kulörer som korresponderar med den traditionella bebyggelsen. Rött, ockra och svart föreslås på de från huvudvolymen utskjutande lägre byggnadsvolymer.

Husets fönsteröppningar varierar i storlek. Delar av det trappande taket utförs sedumklätt.



Flygperspektiv från syd respektive öst mot ny bebyggelse. Bild: White arkitekter

Mark och vegetation

Idag består större delen av marken inom planområdet av hårdgjord yta. Inom planområdet, i fastighetens södra del, finns en mindre gräsyta med ett par mindre träd samt en planterad remsa med två träd ut mot Eriksbergsvägen.

I förslaget tillskapas en gård för de boende i två nivåer. Ovanpå källarplanets parkeringsgarage skapas en gård som är upphöjd en halv våning från gatan och den övriga innergården. Gården ska

enligt bestämmelse i detaljplanen utföras med planteringar och nås från trapphusen på huskroppen längs Djulögatan samt ett av trapphusen mot Eriksbergsvägen. En gård skapas också i marknivå. Gården ska rymma ett körbart gångstråk för räddningstjänstfordon och eventuell besöksparkering. Övriga delar utformas som planterade vistelseytor med utrymme för småbarnslek, sittplatser m m. För att ge goda möjligheter för dagvattenhantering ska gården i marknivå där det är möjligt bestå av ytor av genomsläppligt material. Ytor som ska hållas tillgängliga för räddningstjänst och för besöksparkering ska där det är möjligt bestå av armerat gräs.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning togs fram inför samråd (daterad 2018-03-26). Efter granskningen av planen togs även två kompletterande undersökningar fram (daterade 2018-12-04 samt 2019-04-11). Efter granskningen har även en riskbedömning och åtgärdsutredning tagits fram med markundersökningarna som underlag. Då områdets framtida markanvändning är tänkt för bostäder har riskerna bedömts utifrån de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM).

Genomförda utredningar inom Abborren 11 konstaterar förekomst av PFAS i mark och grundvatten. Den tidigare verksamheten har historiskt hanterat släckskum. Förhöjda halter av metaller, PAH och bensen har också rapporterats. Ur ett riskhänseende bedöms dessa föroreningar vara av mindre betydelse. Av de PFAS som undersökts inom fastigheten, är det än så länge endast PFOS för vilken det finns ett preliminärt riktvärde för mark (SGI, 2015). Inga platsspecifika riktvärden har tagits fram för Abborren 11, varför det preliminära riktvärdet för KM i mark har tillämpats i egenskap av mätbart åtgärds mål.

Genomförda undersökningar rapporterar förekomst av PFOS i mark över det preliminära riktvärdet för KM. Mark ner till maximalt 3 m under markytan har undersökts. Föroreningen är inte avgränsad i djupled och bara delvis i plan. Också i grundvatten rapporteras halter av PFOS över det preliminära riktvärdet. Den enda exponeringsväg som skulle kunna bortses ifrån mot ett generellt KM scenario är intag av dricksvatten. Anledningen till detta är att människor som vistas och bor på fastigheten Abborren 11 använder kommunalt dricksvatten. Trots detta har riskbedömningen baserats på de generella riktvärdena för att inte underskatta risken.

De sammanvägda identifierade riskerna utifrån nuvarande och framtida markanvändning bedöms som oacceptabla i både jord och grundvatten. Risk finns för skada på markökologiska funktioner till följd av PFOS i mark och det bedöms även finnas risk för negativa hälso- och miljöeffekter till följd av PFOS i grundvatten.

Föreslagen åtgärd omfattar schaktning i tre schaktområden avgränsade utifrån resultat från genomförda undersökningar av föroreningsförekomst. Maximalt schaktas ner till befintlig grundvattennivå. Uppgrävda massor ska enligt åtgärdsförslaget deponeras och ersättas med rena massor. Åtgärden kommer att innebära kvarlämnad förorening i grundvatten. Då förorening ovan grundvatten avlägsnas, antas tillskottet till grundvatten upphöra och på sikt klinga av. Omfattning av kvarlämnad förorening i grundvatten har inte beräknats.

Utifrån de kompletterande utredningarna och riskbedömningen som genomförts under våren 2019 bedömer kommunen att markförhållandena på Abborren 11 inte utgör ett hinder för att gå

vidare och anta detaljplanen. I riskbedömningen presenteras hur området kan saneras samt vilka kostnader saneringen står inför.

Sanering av föroreningen ovan grundvatten ska genomföras innan startbesked för bygglov får ges detta har säkerställts med planbestämmelse. Detta bedöms säkerställa att detaljplanen inte försvårar genomföranden av åtgärder för att uppnå god kemisk status i Näsnaren.

Frågan kring PFAS-föroreningen i grundvatten kommer att hanteras inom Miljöbalken eftersom föroreningen är konstaterad men inte utgör en risk för kommande bostäder på Abborren 11. Sanering av PFAS-föroreningen hanteras parallellt med kommande exploatering. I ett första skede ska ansvarsutredning sammanställas (enbart kring PFAS), i ett andra skede ska en anmälan, enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, begäras in med en tydlig tidplan för fortsatt provtagning och vidare sanering.

Misstanke om PFAS i byggnadsmaterial kan i samband med rivning innebära att det är motiverat med undersökningar och potentiellt särskild hänsyn vid rivning och avfallshantering.

Service

Planområdet ligger i direkt anslutning till Katrineholms centrum med både kommersiell och offentlig service. En lokal för handel, restaurang eller liknande föreslås i det nya husets bottenvåning i hörnet Eriksbergsvägen-Djulögatan.

Gator och trafik

Ett garage i källarplan föreslås längs Djulögatan, med infarter från samma gata. Efter byggnation förväntas trafiken öka något på Djulögatan. Idag finns redan en infart till en markparkering i samma läge.

Tegnervägen ska i framtiden anslutas till Eriksbergsvägen i en fyrvägs korsning. En infart till kvarteret söderifrån föreslås från Tegnervägen för räddningstjänstens framkomlighet, för att det ska vara möjligt att lasta och lossa på gården, samt för viss boendeparkering i markplan. Infartens läge blir ca 10-15 m från korsningen med Eriksbergsvägen. Huvudinfart för boende blir dock vid garaget mot Djulögatan. Cykelbana kommer att anläggas på Djulögatans norra sida vilket innebär att det inte blir någon konflikt mellan cykeltrafik och planerad garageinfart.

Parkering/cykelparkering

Parkering för de boende kommer i första hand att ske i källarplan. Parkering ordnas även i marknivå på gården, samt att 6 st parkeringsplatser inom fastigheten Linnéan 8 kommer att förhyras för Abborren 11. På fastigheten Linnéan 8 finns 44 bostäder. Inom fastigheten finns 34 p-platser i ett underjordiskt garage och 8 p-platser på innergården, vilket ger ett p-tal på 0,95 bilplatser per lägenhet. I och med att 6 platser inom Linnéan 8 reserveras för de nya bostäderna i kvarteret Abborren sjunker p-talet för Linnéan 8 till 0,82 vilket ändå uppfyller parkeringsnormen vid nyproduktion i centralt läge.

Uppnått p-tal (se tabell nedan) för de nya bostäderna inom Abborren 11 är då ca 0,62 bilplatser per lägenhet eller ca 5,4 bilplatser per 1000 BTA.

Parkeringsplatser enligt förslag

I garage	51
På gård	7
I kvarteret Linnéan	6

Antal lägenheter 104

Uppnått p-tal 0,62

Parkeringsnorm vid nyexploatering med flerbostadshus i centrala Katrineholm ligger vanligtvis på ca 0,7-0,8 bilplatser per lägenhet. Det lägre parkeringstalet motiveras med lätt tillgänglig cykelparkering på gården samt generöst med väderskyddad cykelparkering i garage.

Kollektivtrafik

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning där Katrineholms Resecentrum med tåg, stadsbuss samt länsbuss nås inom 500 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.

De olika nivåerna på bostadsgården är i förslaget utformade enligt tillgänglighetskraven.

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. De nya byggnaderna kan anslutas till nätet.

Dagvatten

Större delen av planområdet har sedan tidigare varit asfalterat och dagvattensystemet beräknas inte belastas mer än det gör idag. Takvatten föreslås ledas ut till Eriksbergsvägen där en större trädplantering i skelettjordar planeras, vilket bidrar till en naturlig fördröjning av dagvatten. Av genomförd beräkning framgår att avrinningen från fastigheten blir densamma som i nuläget om inga gröna tak, fördröjningsmagasin eller liknande anordnas. På bostadsgården tillskapas ytor av genomsläppligt material, planteringar, både på mark och på den upphöjda gården, vilket bidrar till fördröjning av dagvatten.

El och värme

Fjärrvärmeledningar finns i anslutning till planområdet idag och bebyggelsen kan med fördel anslutas till nätet.

Avfall

Inom gatussektionerna för Tegnervägen respektive Djulögatan kommer finnas plats för avfallsfordon att stanna till. Gemensamma avfallsrum föreslås i markplan mot Djulögatan i norr. Dragavstånd för sopkärl ska inte överstiga 10 m från avfallsrum till fordon. Mot Tegnervägen i söder placeras underjordsbehållare för avfall.

Buller

Det planerade bostadshuset utsätts för buller från trafiken på Vasavägen-Eriksbergsvägen och Djulögatan. En trafikbullerutredning för de planerade bostäderna har tagits fram av Åkerlöf-Hallin akustikkonsult AB, daterad 2018-01-22.

Riktvärden

För denna plan tillämpas förordningen (2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För bostäder om högst 35 kvm gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges ovan ändå överskrids bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges ovan ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06:00 och 22:00.

Beräknade trafikbullernivåer

Beräkningar av ekvivalent och maximal ljudnivå från väg- och spårtrafik har utförts vid fasad och på gård. Fasader mot Eriksbergsvägen får upp mot 56-60 dBA ekvivalent ljudnivå och upp mot 80 dBA maximal ljudnivå. På gårdssidan understiger bullernivån 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå. En viss variation fås i trafikbullernivån på fasaderna men variationen ligger inom angivna intervall.

Då ljudnivån på den bullerutsatta sidan understiger 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå krävs inga särskilda lägenhetslösningar för att innehålla riktvärdena i förordningen. Avseende maxnivå krävs en gemensam uteplats på gården för att alla lägenheter ska få tillgång till uteplats med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. För att uppnå en god ljudkvalitet i projektet rekommenderas dock att lägenheter planeras med minst hälften av bostadsrummen mot den ljuddämpande sidan, vilket planeras i projektet.

Riskbedömning farligt gods

Eriksbergsvägen är sekundär led för vägtransport av farligt gods. Primär led för passerande transporter är förbifarten öster om orten, vilket innebär att enbart transporter med lokala målpunkter inom tätorten sker på Eriksbergsvägen. Kommunen arbetar för att Eriksbergsvägen/Vasavägen inte längre ska klassas som sekundär väg i trafikverkets väginformationskarta eller som omledningsväg för farligt gods i Nationella vägdatabasen (NVDB). Ändringen av klassningen i NVDB kommer att kunna genomföras under 2018 medan klassningen av kartan kan genomföras efter remiss till Länsstyrelsen i slutet av 2018 och vara klart till 2019 års karta. Transport av petroleumprodukter till drivmedelsstationer rekommenderas att göras den kortaste vägen från riksväg, vilket blir från norr.

Brand

Lägenheter utryms i första hand från gården med stegbil. Lägenheter i nordvästra hörnet föreslås utrymmas från gatan.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser för kulturmiljö

Planförslaget innebär att den befintliga brandstationen rivs. En kulturmiljöanalys daterad 2017-11-14 har tagits fram av White arkitekter. Utredningen innehåller en kulturhistorisk karaktärisering av närområdet, kvarteret Abborren och brandstationen, samt en kulturhistorisk värdering av brandstationen.

Kulturhistorisk värdering av brandstationen

Den kulturhistoriska värderingen har delats upp i dokumentvärden: *samhällshistoriskt* och *socialhistoriskt* värde, respektive upplevelsevärden: *arkitektoniskt*, *miljöskapande* och *stadsplanehistoriskt* värde.

Vid en sammanvägning av dokumentvärdena bör det samhällshistoriska värdet värnas i högre grad än det socialhistoriska värdet. Som Katrineholms första brandstation berättar byggnaden om en viktig samhällsutveckling.

I vägningen mellan de olika upplevelsevärdena bör det stadsplanehistoriska värdet ges företräde. Byggnaden ligger precis innanför gränsen till riksintresset som även särskilt nämner rutnätsplanen. Byggnadens placering framhäver stadsplanens rutnät. Placeringen utefter rutnätsplanen längs med Eriksbergsvägen bygger även upp det miljöskapande värdet. Då arkitekturstilen är vanligt förekommande för tiden och även platsen bedöms inte utförandet i sig vara av sådant att i det sak bör ges företräde. Värdet i utförandet ligger i huvudsak i vad det berättar om ambitionsnivån för brandstationen och som verktyg för att avläsa tillkomsttiden.

Sammantaget väger det stadsplanehistoriska liksom det samhällshistoriska värdet tyngst. Båda illustrerar den samhällsutveckling som även riksintresset grundar sig i och som berättar om Katrineholms olika tidslager. Genom att värna den framträdande placeringen i kurvan värnas upplevelsen och avläsbarheten av det stadsplanehistoriska värdet liksom även utgångspunkten för det miljöskapande värdet. Det socialhistoriska värdet bedöms vara något försvagat på grund av förändringar av byggnadens interiör som gör att den inte på samma sätt speglar det ursprungliga nyttjandet. Då arkitekturstilen är vanligt förekommande både för tiden och platsen bedöms det arkitektoniska värdet som sekundärt.

Avvägning mellan intressen

Detaljplanearbetet har inneburit en avvägning mellan kulturmiljövärdet, som beskrivet ovan, och intresset att tillskapa den nya bebyggelsen på platsen, beskrivet under *Ny bebyggelse* ovan.

Till bedömningen förs, förutom kulturmiljövärdet, följande:

- Brandstationen utgör bl. a. *miljöskapande* och *stadsplanehistoriska* värden. Även en ny byggnad kan bidra med sådana värden genom att på ett medvetet sätt förhålla sig till Katrineholms stadsplan och den omgivande miljön.
- Förslaget på ny bebyggelse bedöms kunna anpassas på ett bättre sätt till den framtida ombyggda Eriksbergsvägen (se ovan under *Tidigare ställningstaganden*). Ett alternativ med en bevarad brandstation och en ny bebyggelse enbart mot Eriksbergsvägen innebär en större utmaning avseende anslutningen till den framtida "Lunden" och "Gläntan". Den föreslagna bebyggelsen kan med nuvarande tidplan genomföras i samband med ombyggnationen av gatan.
- Möjligheten att tillskapa en större volym centralt belägna bostäder i anslutning till kollektivtrafik och service bedöms större med föreslagen ny bebyggelse än vid ett alternativ med exploatering av en mindre del av Abborren 11.
- De projektekonomiska konsekvenserna av att bevara brandstationen och exploatera en mindre del av Abborren 11 har inte utretts inom ramen för detta detaljplanearbete. Sökanden av detaljplanen har i dagsläget inte för avsikt att genomföra ett sådant projekt.
- Eventuella föroreningar i brandstationsbyggnaden kan påverka möjligheten att anpassa byggnaden till bostäder. Sanering kan innebära risk för påverkan på kulturvärdet.

Sammantaget görs bedömningen att intresset av att tillskapa den nya bebyggelsen väger tyngre än bevarandet av brandstationen, att brandstationen kan rivas om rivningen föregås av en dokumentation och om nedanstående aspekter beaktas i det fortsatta arbetet:

- Kvarteret Abborren har tydliga årsringar och en ny byggnad ska utgöra en tydlig ny årsring men även vara anpassad i skala, placering och utformning. Den nya bebyggelsen ska genom t ex detaljering och materialverkan, gärna med utgångspunkt från brandstationen, ges en god gestaltning så att brandstationens arkitektoniska värden ersätts med nya värden. Föreslagen bebyggelse beskrivs under *Ny bebyggelse* ovan.
- Den nya bebyggelsen ska utgöra en tydlig fond till Stadsparken som bidrar till att skapa en trygg miljö i parken och längs Eriksbergsvägen.

Konsekvenser för riksintresset

Den aktuella översiktsplanen anger att Katrineholm ska växa genom förtätning och att ett sätt att göra det är att bebygga ineffektivt utnyttjade ytor, som asfaltsytan mot Eriksbergsvägen i kvarteret Abborren.

Förslaget bidrar till att grundläggande stadsplanestrukturer från etablerings- och blomstringstiden bibehålls och förstärks. Kulturmiljön påverkas negativt då brandstationen rivs. Läsbarheten av

utvecklingsstadierna från ren landsbygd till modern stad som anges i motiveringen till riksintresset, påverkas negativt genom rivningen av brandstationen. Förslaget möjliggör lokal för handel i hörnet Eriksbergsvägen-Djulögatan, vilket ger bättre förutsättningar för handeln i centrum att leva vidare, vilket anges som mål för att tillgodose riksintresset.

Föreslagen bebyggelses volym och skala (upp till sex våningar) innebär att den kommer att utgöra en tydlig ny fond till stadsparken. Översiktsplanen anger att vid nybyggnation ska en variation av olika bostadstyper, upplåtelseformer, höjder och funktioner eftersträvas, och föreslagen bebyggelse bedöms anpassad till omgivningen även om höjdskalan sex våningar är ny för platsen.

Det bedöms positivt för stadsplanestrukturen att platsen åter förses med byggnader. I nuläget upplevs platsen som tom och delvis otrygg. Genom att tillföra ny bebyggelse återskapas en obruten byggnadsfront mot Eriksbergsvägen och det historiskt sett mer intima gaturummet kan återuppstå.

Sammantaget bedöms den föreslagna bebyggelsen inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset enligt MB 3 kap 6 §. De uttryck för riksintresset som angivits i såväl värdetexter som motiveringar påverkas inte negativt av den nya bebyggelsen. Vad gäller stadsplanestrukturen förstärks riksintresset snarare.

Sociala konsekvenser

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.

Att förtäta centrala Katrineholm på den aktuella platsen skulle bidra till ökad stadsmässighet och bättre orienterbarhet vilket är positivt för tryggheten. I den nya bebyggelsen föreslås en lokal för handel vilket breddar utbudet av service i centrala Katrineholm och invid Stadsparken. Bottenvåningen mot Eriksbergsvägen utformas så att möjlighet finns att anordna ”bokaler” vilket ger möjlighet till näringsverksamhet i bostaden vilket kan ge möjlighet för fler att starta verksamheter och öppna för en differentiering av näringsutbudet i tätorten.

Ekologiska konsekvenser

Ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv är det positivt att fler kan bo kollektivtrafknära och centrumnära. Det bidrar till ett minskat bilanvändande då centrum och resecentrum ligger inom gång- och cykelavstånd. Det är även positivt att redan exploaterad och hårdgjord mark används för förtätning.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen är i området kopplade till ombyggnaden av Eriksbergsvägen invid planområdet och påverkas ej av denna detaljplan. En samordning mellan ombyggnation av allmän plats och byggprojektet inom planområdet bör eftersträvas för att minimera störningar för allmänheten. Exploateringsavtal för reglering av kostnader, överlåtande av mark m. m. upprättas under planarbetet och godkänns före detaljplanens antagande.

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.....1:a kvartalet 2018
Granskning.....2:a kvartalet 2018
Antagande3:e kvartalet 2019
Laga kraft3:e kvartalet 2019

Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för genomförandet av planen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Den del av fastigheten Abborren 11 som är markerad GATA i plankartan överförs från Abborren 11 till den kommunala gatufastigheten.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten. Lantmäteriförrättning ska sökas av exploatören och kommunen och bekostas av exploatören.

AVTAL

Ett köpeavtal för marken har tecknats mellan Katrineholms kommun och Tegelstaden Bygg AB, med fullmakt från fastighetsägaren Katrineholms Fastighets AB om övertagande av marken när den nya brandstationen togs i bruk.

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Det huvudsakliga innehållet i avtalet är reglering av marköverlåtelse, ansvar för fastighetsbildningsåtgärder, ansvar för ledningsflytt etc vid genomförande, rätt till allmännyttiga ledningar inom fastigheten, ansvar för rivning av befintliga byggnader och erforderliga myndighetstillstånd för detta, sanering, upplåtelseform för de nya bostäderna, efterföljande av kommunala riktlinjer för avfallshantering, anslutning till kommunala ledningsnät och krav för tillgänglighet och energiförbrukning samt framkomlighet och säkerhet under byggtiden. Även ansvar för anpassning av omgivande anläggningar inom allmän plats regleras av exploateringsavtalet. Avtalet anger också tidsramar för genomförandet av exploateringen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas av exploatören och planavgiften ska regleras enligt planavtal med kommunen, daterat 2016-06-27.

Huvudman

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm den 2019-08-08

Planhandlingarna har tagits fram av Gustav Fornwall, White arkitekter, i samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Sara Eresund
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef

Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 16 juni 2020. Tillhör Kommunfullmäktige i Katrineholms beslut den 2019-10-21 § 148, betygar

Eleonor Härenvall
Administratör