

PLANBESKRIVNING



tillhörande

Detaljplan för fastigheten Havsörnen 21 m.fl. Katrineholms kommun

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad på uppdrag av samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholms kommun 2017-11-13

PLANHANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser (A2-format)

Illustrationskarta skala 1:1000 (A2 format)

Planbeskrivning (detta dokument)

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av parhus, radhus, flerfamiljshus och enbostadshus inom stadsdelen Laggårhult i Katrineholm. Planområdet är sedan 1972 redan planlagt för bostäder i form av radhus och en mindre del för handel samt en mindre del ligger på parkmark. För att anpassa bebyggelsen till platsen på ett bättre sätt, samt skapa en mer varierad bebyggelse, ska en ny detaljplan tas fram.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Laggårhult i den östra delen av Katrineholm, ca 3 km från centrum. Området omfattar fastigheterna Havsörnen 21 och del av Sandbäcken 3:1. Planområdet avgränsas av Ringvägen i söder, Malinbodavägen i väst, samt befintliga bostadsfastigheter längs Malinbodavägen och Jaktstigen i norr och öst. Planområdet omfattar cirka 3 hektar (30000 m²) mark.



Avgränsning av planområdet

Markägoförhållanden

Fastigheten Havsörnen 21 är privatägd och Sandbäcken 3:1 ägs av Katrineholms kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

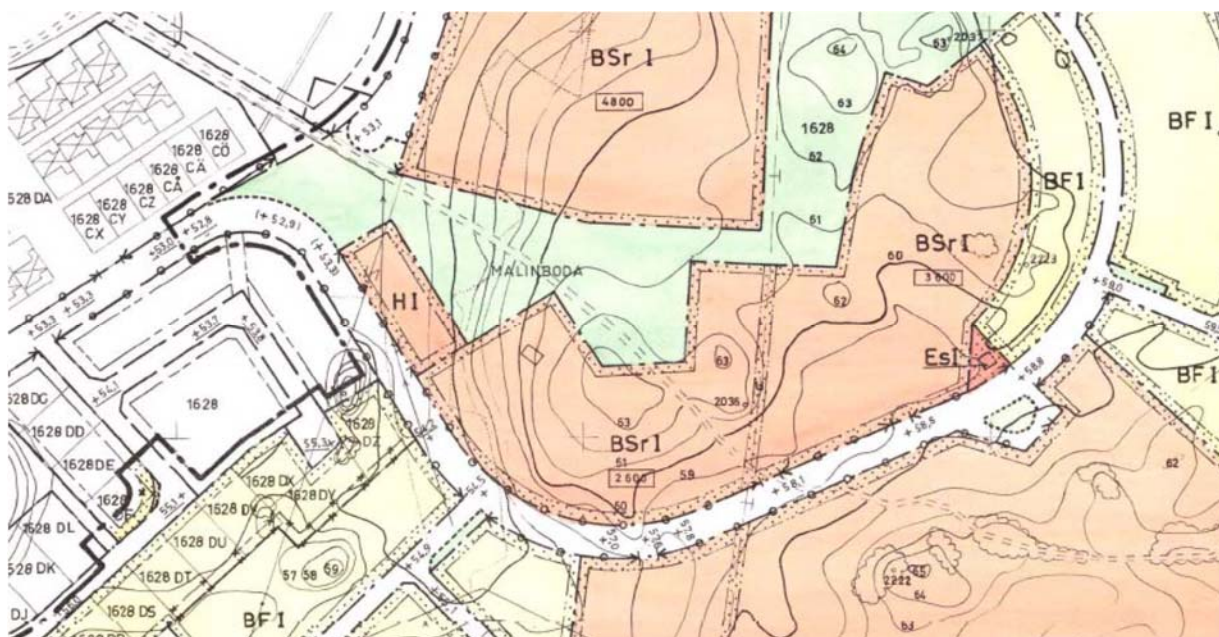
Beslut om planläggning av Havsörnen 21 m.fl. gavs av byggnadsnämnden den 29 september 2016.

Översiktsplan

Planområdet är i Översiktsplan 2030, Katrineholms kommun – del staden, antagen november 2014, utpekade som grönyta där enstaka bebyggelse kan förekomma samt en mindre del ligger inom område för befintlig bebyggelse där komplettering kan ske. Översiktsplanens föreslagna markanvändning frångås med hänvisning till att området redan är detaljplanlagt för bostäder. En ny detaljplan för området uppfyller översiktsplanens strategier om blandad bebyggelse. Laggarhult domineras idag av villor/enbostadshus och en ny detaljplan kan möjliggöra att området kompletteras med en annan typ av bostäder.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan 699 (laga kraft 1973-03-27). Planen har ingen genomförandetid kvar. Gällande bestämmelser för aktuellt område är "BSr" – *Område för bostadsändamål, radhus*, "H" – *Område för handelsändamål* och "Park eller plantering". Bebyggelsen får uppföras i en våning. Minsta tomtarea är 300 m² och högst hälften av tomten får bebyggas. Tvärs över området finns ett så kallat "u-område", dvs. mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.



Utsnitt ur gällande detaljplan för området

Riksintresse

Planområdet berör inga riksintressen.

Behovsbedömning av planens miljöpåverkan

En behovsbedömning är gjord enligt checklista. Planens genomförande bedöms inte innebära någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Planen bedöms sammantaget, utifrån behovsbedömningen, inte ge en sådan miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11, 12 §§ behöver genomföras.

Behovsbedömningen har varit sänd för samråd med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning och har inget att tillföra utöver de aspekter som har identifierats i behovsbedömningen.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Aktuellt planområde har varit planlagt för bostäder sedan gällande detaljplan upprättades 1973. Området har dock aldrig byggts ut utan består idag av ett skogsparti med både löv- och barrträd. I den norra delen av planområdet finns fyra ekar som markerar en entré till området. Väster om ekarna finns en pulkabacke. Området är relativt kuperat med en höjdpunkt i mitten av området. Inom planområdet finns en höjdskillnad på ca 9 meter mellan den högsta och lägsta punkten.



Ekträden inom planområdet (längst bort i bild)



Stig genom området

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en nerlagd matbutik men är i övrigt obebyggt. Befintlig bebyggelse runt planområdet består främst av villor/enfamiljshus från 1960- till 70-talet. Utformningen varierar men de flesta husen i omgivningen har ljusa tegelfasader. Bebyggelsen är uppförd i en eller två våningar med flacka tak.



Villor öster om planområdet



Villor söder om planområdet



Villor väster om planområdet



Villor norr om planområdet

Gator, trafik och parkering

Planområdet ansluter till Ringvägen i söder som ansluter vidare till Eriksbergsvägen i sydöst. Rekommenderad hastighet på Ringvägen är 30 km/h.

Befintlig parkering finns utanför den nerlagda matbutiken.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga gång- och cykelvägar finns längs med Ringvägen och Malinbodavägen. Det finns även en gång- och cykelväg i den norra delen av planområdet inom parkmarken.

Kollektivtrafik

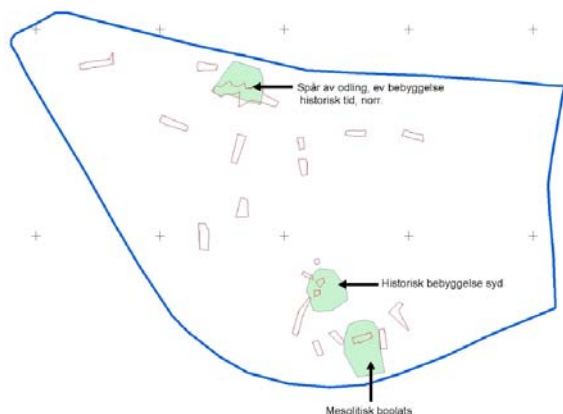
Sörmlandstrafiken trafikerar området (linje 1 Laggarhult - Resecentrum - Sporthallen - Värmbol) och busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet (hållplats Malinbodavägen). Linje 1 har halvtimmestrafik under större delen av året och resandet i Katrineholm är till stor del koncentrerat till denna linje med drygt 1000 påstigningar en normal vardag.

Service

Planområdet ligger inom tre kilometer från Katrineholms centrum med tillgång till både kommersiell och offentlig service.

Fornlämningar

Information om icke registrerad fornlämning/ar inom planområdet har kommit tillhanda under planarbetet. Exploatering i planområdet kräver sannolikt tillståndsprövning inför ingrepp i fornlämning och /eller fornlämningsområde enl. 2 kap 12§ kulturmiljölagen (1988:950). Ansökan skickas till Länsstyrelsen.



Före byggnation inom fornlämningsområdena skall arkeologisk utgrävning göras. Områdena skall under utgrävningen hållas inhägnade och skyddade enligt anvisning från arkeolog.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen kännedom om förorenad mark.

Geotekniska förutsättningar

Någon geoteknisk undersökning av områdets grundförhållanden har inte genomförts.

Markradon

Enligt underlag från Sverige Geologiska Undersökning (SGU) klassas marken inom planområdet som normalradonmark.

FÖRÄNDRINGAR

Bostäder

Den nya detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av cirka 60 bostäder utformade både som villor, radhus, parhus och flerfamiljshus (loftgångshus). Lägenheterna fördelas på 4 i villor, 10 i radhus, 4 i parhus och 40 i flerfamiljshus.



Illustration av planförslaget

I illustrationen ovan visas placering och möjlig utformning av bostäderna. Villor (markerade med grön färg) föreslås i den östra delen av planområdet. Nordväst om villorna föreslås 4 lägenheter i parhus (markerade med ljusgul färg) med lägenheter på 3 eller 4 rok. Resterande hus runt vägslingan föreslås utformas som loftgångshus där husen markerade med orange färg är något större (4 st lgh med 4 rok i vardera huset) än husen markerade med mörkgul färg (4 st lgh 3 rok i vardera huset). I den västra delen av planområdet föreslås 10 lägenheter i radhus (markerade med brun färg) fördelade på 3 st tvåor och 2 st treor i vardera huslänga. Blå färg i illustrationen markerar komplementbyggnader (förråd och carport).

Stadsbild och hushöjder

Nya bostadshus tillkommer på en yta som i dagsläget är obebyggd med undantag av den nerlagda matbutiken. Den omgivande bebyggelsen varierar mellan 1 och 2 våningar, det är därför viktigt att nytillkommande byggnation anpassas till detta. I detaljplanen regleras tillåtna hushöjder med totalhöjd, dvs. byggnadsverkets hela höjd från markens medelnivå till högsta punkten, skorsten ska dock inte tas med i beräkningen. Tillåten totalhöjd föreslås bli 6 meter för villorna, 7 meter för parhusen, 8 meter för flerbostadshuset och 5 meter för radhusen. Totalhöjden 6 m för villorna öppnar upp för en varierad arkitektonisk utformning anpassad till modern design och för möjlighet att inreda ett andra våningsplan utan att för den skull bli höga och dominerande över intilliggande befintliga villor.

Utformning

Rad-, par- och flerbostadshus ska placeras i gräns mot zon för förgårdsmark mot huvudgata. I övrigt tillåter detaljplanen en relativt fri placering av nytillkommande byggnader, hänsyn måste dock tas till gällande brandskyddsföreskrifter varpå friliggande huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot granntomt. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns mot granne alternativt sammanbyggas i gränsen. Minsta fastighetsstorlek för friliggande enbostadshus är 800 m². Källare får ej anläggas inom området.

För villorna regleras högsta tillåtna byggnadsarea (arean byggnaden upptar på marken) till 190 m² per huvudbyggnad plus 60 m² för komplementbyggnader.

Omkringliggande bebyggelse har en stor variation i utformningen med både trä- och tegelfasader. Detta medför att det inte kommer ställas några speciella krav på utseende för nytillkommande byggnader inom planområdet. Med anledning av detta har det tagits fram ett förslag på möjliga hustyper som varierar både i utformning och storleksmässigt. För flerbostadshuset regleras den totala byggnadsarean till 3050 m² för huvudbyggnader plus 370 m² för komplementbyggnader. Dessa 3050 m² fördelas på 1200 m² inom vägslingan och 1850 m² runt vägslingan. Det föreslås två olika typhus, båda med vardera 4 lägenheter, dels en lite större variant på 302 m² (byggnadsarea) och dels en lite mindre variant på 242 m² (byggnadsarea). Fasad till byggnader föreslås i blandat material med en kombination av tegel och trä.



Förslag utformning av flerbostadshus på 242 m²



Förslag utformning av flerbostadshus på 302 m²

Parhusen ges en total byggnadsarea på 350 m² för huvudbyggnader plus 40 m² för komplementbyggnader. Föreslagna hus är 148 m² styck och föreslås utformas med träfasad.



Förslag utformning av parhus

Högsta tillåtna byggnadsarea för radhusen är 420 m² för huvudbyggnad och 100 m² för komplementbyggnader inom respektive område. Föreslagna hus är 399 m² styck och föreslås utformas med tegelfasad.



Förslag utformning av radhus



Illustration av möjlig utformning med parhusen närmast i bild och de två olika varianterna av flerbostadshusen bakom



Illustration av möjlig utformningen av radhusen

Detaljplanen och byggrätten utformas så att möjlighet finns för viss utveckling/omformning av föreslagna hustyper efter kundefterfrågan och eventuella nya normregler gällande bostadsutformning.

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. Samtliga lägenheter kommer därmed uppfylla tillgänglighetskravet, bortsett från att lägenheterna på andra våningen i flerbostadshusen nås via trappor. Detaljplanen möjliggör dock att hiss kan byggas till.

Natur, park och rekreation

Området har en karaktär av skogslandskap med flera stora träd. Ambitionen är att denna karaktär ska bevaras så långt som möjligt även då området bebyggs. Avverkning av träd kommer dock vara nödvändig för att uppföra planerade bostäder och gator. Det är dock viktigt att poängtera att området har varit planlagt för bostäder sedan länge men aldrig har byggts ut enligt gällande detaljplan och att det bara är en liten del av området där parkmark övergår till kvartersmark. I den norra delen av planområdet finns fyra ädellövträd som tillsammans markerar en entré till området, dessa träd skyddas i detaljplanen och får således inte avverkas/fällas.

Den befintliga pulkabacken vid ädellövträden kommer vara möjlig att behålla i planförslaget då marken planläggs som natur. Det kommer dock behövas en vall eller liknande längst ner för att barn inte ska riskera att åka in på lokalgatan som planeras där.



Pulkabacken med planerade flerbostadshus bakom

Gator och trafik

Planområdet ansluts till Ringvägen i söder via två lokalgator. Vägslingan i den östra delen görs 4 meter bred och planeras vara enkelriktad, färdriktning vänstervarv. Detaljplanen möjliggör att ca 60 nya bostäder kan uppföras vilket i sammanhanget är relativt få. Detta tillskott bedöms därmed ej medföra någon avsevärd förändring på den befintliga trafikmiljön. Området är dessutom beläget i direkt anslutning till befintligt kollektivtrafikstråk vilket gör detta till ett attraktivt alternativ till bilresor.

Parkering och utfart

Parkering till bostäder ska ske inom kvartersmark. Parkeringskvoten är 1 parkeringsplats per bostad för flerbostadshusen plus, minst 1 besöksparkeringsplats per flerbostadshus. På illustrationen nedan visas möjliga placeringar av parkeringsplatser för boende (röd bil) och besökare (blå bil).



Illustration av den östra delen av planförslaget

Detaljplanen anger utfartsförbud i planområdesgränsen mot Ringvägen med undantag av planerade lokalgator samt den planerade tekniska anläggningen vid radhusen i väst.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelbana i planområdets norra del bevaras vid exploatering av området. Längs med vägslingan i öster anläggs 1,5 meter breda trottoarer för ökad säkerhet.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Området ligger inom befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

I närområdet finns anslutningspunkter till kommunalt vatten och avlopp. Planområdet förutsätts kunna kopplas till dessa. Ny VA-utredning inför ändringen av planen har inte gjorts. Området är redan planlagt för bostäder (radhus) på det kuperade området. Utökning av planområdet är inom det högre belägna området och området i den brantare sluttningen i söder mot gamla livsmedelsbutiken (Havsörnen 1) har undantagits för bostäder och föreslås som naturmark. Behov av eventuell ny VA-utredning med hänsyn till ändrad bebyggelse från radhus till övervägande flerfamiljshus beaktas i projekteringen av infrastrukturen för området. Förutsättningar för en VA-anläggning med ev. självfall är med detta planförslag inte ändrat från den ursprungliga planen.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i Malinbodavägen i anslutning till Ringvägen och delvis inom planområdet. Ledningar inom planområdet avses dock, om behov föreligger, att flyttas.

Vid utbyggnad av området kan lokalisering av befintliga fjärrvärmeledningar komma att påverkas. Behov av omläggning av fjärrvärmeledning kan uppstå vid exploatering. Om så är fallet ansvarar exploatören för flytttgärd i samråd med ledningsinnehavaren.

Ny bebyggelse ansluts med fördel till fjärrvärmenätet.

EI

Transformatorstation placeras i den västra delen av planområdet intill planerade radhus. Området är väl tilltaget för att rymma tekniska anläggningar och samtidigt uppfylla avståndskravet från planerade bostäder.

I gällande detaljplan (699) finns ett så kallat u-område, dvs. mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Det finns dock inga ledningar inom denna del varpå u-området kommer tas bort i denna detaljplan. De ledningar som krävs för utbyggnaden av området kommer placeras inom allmän platsmark och behöver därmed ej några u-områden.

Avfall

Fristående källsorteringshus placeras intill parkeringsytor med god tillgänglighet, dels till bostäder och dels för avfallshämtning.

För villorna placeras sopkärl inom den egna fastigheten längs gatorna.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten föreskrivs. Det ska fördröjas så att inte fastigheten avleder mer än motsvarande maxflöde från den befintliga oexploaterade marken. Avrinningskoefficient 0,1.

Dagvattenåtgärderna ska dimensioneras för ett tioårsregn.

Fördröjning av dagvatten åstadkoms exempelvis genom att behålla en så naturlig vattenbalans som möjligt, genom att kartlägga avrinningsvägar och använda dessa för öppna dagvattenstråk. Kommunen ställer sig positiva till utförande av gröna tak för minimering av mängden avrinningsvatten. Genomsläppligt material är att föredra.

Innan bygglovsgivning ska exploatör visa hur de tänkt lösa dagvattenhanteringen inom fastigheten på ett tillfredsställande sätt.

Störningar

Trafikmängden i området väntas öka marginellt i samband med utbyggnad av nya bostäder. Nyttillkommande bostäder inom planområdet förväntas inte utsättas för bullernivåer som överstiger gällande riktvärden. Gällande riktlinjer för buller i bostäder ska hållas.

Hälsa och säkerhet

Nyexploatering beräknas medföra en mindre ökning av trafiken i området. Buller och avgaser väntas inte öka nämnvärt. Planen anses inte komma att innebära att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken överskrids.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt reglerna för standardförfarande och enligt följande tidplan:

Samråd.....2017:2
Granskning.....2017:2
Antagande.....2018:1
Laga kraft.....2018:1

Genomförandetid

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

Begreppet "genomförandetid" innebär att planens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanens bestämmelser fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Exploatören och Katrineholms kommun svarar gemensamt för genomförandet av planen.

Ägare av teknisk anläggning (E) ansvarar för skötsel och underhåll av område kopplat till befintlig transformatorstation.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats mellan Katrineholms kommun och KBI Holding i Katrineholm. Avtalet reglerar villkoren för exploatering av aktuellt planområde. Ett planavtal har även upprättats mellan parterna för att reglera ansvars- och kostnadsfördelning vid framtagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal skall tecknas mellan parterna.

Exploateringsområdet är verksamhetsområde avseende vatten, spillvatten och dagvatten. Katrineholm Vatten och Avfall AB är huvudman för VA och ansvarar för utbyggnaden av verksamhetsområden.

Exploatören ansvarar för kontakt med huvudmannens ombud Sörmlands Vatten och Avfall AB i god tid för samråd innan utbyggnad av infrastruktur kan påbörjas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Befintlig mark inom planområdet ägs av Katrineholms kommun förutom fastigheten Havsörnen 21 som är privatägd.

Fastighetskonsekvenser

En mindre del parkmark i kommunal ägo omvandlas till kvartersmark för bostäder. Havsörnen 21 förutsätts kunna förvärfvas av exploatören. Markanvisningsavtal innebär att kommunalägd mark för bostäder (kvartersmark) skall förvärfvas av exploatören. Del av Havsörnen 21 som planeras som allmän platsmark skall förvärfvas av kommunen.

Lantmäteriförrättning

Avstyckning för bildning av lämpliga fastigheter ska ske enligt detaljplanens intentioner. Förrättningskostnader betalas av exploatören. Detta avgörs i särskilt avtal.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av exploatören. Planavgift kommer därmed inte tas i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Ledningar

Om ledningar behöver flyttas i samband med exploatering så ansvarar exploatören för åtgärden i samråd med ledningsinnehavaren.

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuella åtgärder som ger påverkan på befintliga ledningar.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Park

Större delen av aktuellt planområde är redan planlagt för bostäder. Detaljplanen innebär därmed att det endast är en mindre del av marken som i dagsläget är planlagd som parkmark som kommer övergå till kvartersmark för bostäder. Detta bedöms inte medföra någon avsevärd förändring för helheten då området är väl försett med grönområden med höga rekreationsvärden. Området utgör ett perfekt läge för förtätning då det sker inom befintligt samhälle med väl utbyggd infrastruktur. Detaljplanen möjliggör dessutom att en annan typ av bostäder tillkommer i området vilket är positivt för att öka diversifieringen och möjligheten att skapa flyttkedjor för de som vill bo kvar i området men vill ha en annan typ eller storlek på bostaden.

Trafik

Trafikmiljöns utformning kan påverkas av nyetablering av bostäder. Det är dock bara ca 60 nya bostäder som kan tillskapas vilket i trafiksammanhang är relativt få. Ökningen bedöms därmed ej innebära någon avsevärd förändring för trafikmiljön.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Katrineholm den 13 nov 2017

Detaljplanen är framtagen av Kiark byggkonsult på uppdrag av Samhällsbyggnadsförvaltningen

Maria Axberg-Fagerlind
Byggnadsingenjör SBR
Kiark byggkonsult

Therese Lindgren
planarkitekt
Katrineholms kommun

Erik Bjelmrot
Avdelningschef
Katrineholms kommun

Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 13 februari 2018
Tillhör kommunfullmäktige i Katrineholms beslut den 15 januari 2018,
§7 betyggar

Eleonor Söderberg
Administratör