



PLANBESKRIVNING



tillhörande

**Detaljplan för bostadsbebyggelse vid ERIKSBERG SVÄGEN,
fastigheterna Djulö 2:3 m.fl.; Katrineholm, Katrineholms kommun**

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2016-12-07

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser
Planbeskrivning (detta dokument)
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Utlåtande
Fastighetsförteckning
Behovsbedömning

Underlag till detaljplanen

Bullerutredning, daterad 2016-03-18

Arkeologisk undersökning av gravarna Katrineholm 50 och 52. Daterad 2016-06-27.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av flerbostadshus och enbostadshus i anslutning till Djulö gårde.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget längs med infarten till staden från Nyköping sett, precis norr om Djulö gårde. Planområdet avgränsas i norr av Eriksbergsvägen, i väster av äldreboendet Furuliden, i öster av Skogskyrkogården och i söder av Djulö gårde. Till Katrineholms resecentrum är det cirka två kilometer.



Planområdet utmärkt med röd ruta på kartan.

Areal

Planområdet omfattar cirka 52 100 m².

Markägoförhållanden

Marken ägs av Katrineholms kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planarbetet påbörjades innan den 2 maj 2011, därmed följer detaljplanen den gamla Plan- och bygglagen 1987:10.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 15 december 2009 att ge dåvarande Stadsarkitektkontoret, nuvarande Samhällsbyggnadsförvaltningen, i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för bostadsbebyggelse vid Djulö Gärde omfattande fastigheterna Djulö 2:3 m.fl., Katrineholms kommun i syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse för samordnat boende i enbostadshus och flerbostadshus.

Detaljplan

För planområdet gäller idag två detaljplaner, fastställda 25 oktober 1977 respektive 6 november 1952 som båda föreskriver park eller plantering.

FÖP och ÖP

Området ingår i Översiktsplan 2030 Katrineholms kommun – del staden som antogs 17 november 2014. Där är planområdet angivet som område för ny bostadsbebyggelse. Planområdet finns även med i Fördjupning av översiktsplanen för Stora Djulö säteri med omgivningar, Katrineholms kommun som antogs 16 januari 2012. Några riktlinjer anges dock inte där för vad som är tänkt med den här delen av planområdet.

Riksintresse

Planområdet berörs ej av något riksintresse.

Förenlighet med gällande översiktsplan och Miljöbalken

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplan 2030 – Katrineholms kommun del staden, antagen den 17 november 2014. Där är området föreslaget som område för bostäder.

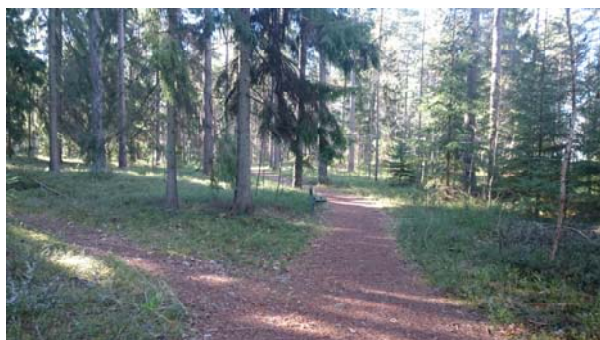
En behovsbedömning är framtagen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan om detaljplanen genomförs.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är bevuxet med skog av typen blåbärsbarrskog. Där finns stora tallar och granar men även ett visst inslag av ek och andra lövträd. Området genomkorsas av många stigar av större och mindre karaktär som används för rekreation.



Viktigt vid byggnation är att så stor del som möjligt av skogen sparas för att bibehålla områdets karaktär. I exploateringsavtal ska det skrivas in att uppläggning av jordmassor vid byggnation ej får ske i område

med användningen Natur. Om detta ändå sker ska det beläggas med vite. Detta för att skydda befintlig markflora inom planområdet.



Liljekonvaljer



Blåbärsris

Det nya bostadsområdet ska ligga i skogen med utsikt mellan träden ut mot de öppna fälten. Karaktären som ska eftersträvas för området är skogsglänta.

Gällande skogsbruksplan (2016-05-18) föreskriver detta:

Gammal barrskog främst av tall.

Genom naturvårdande skötsel på sikt bibehålla trädkontinuitet för att främja landskapsbilden i nära anslutning till bebyggelse samt bevara naturvärden knutna främst till gamla barrträd.

Plockhuggning.

För att undvika att för många träd huggs ner vid exploatering sätts bestämmelsen n_3 - träd med en diameter över 1 meter får ej fällas inom några delar av planområdet. Bestämmelsen n_2 - träden får ej fällas sätts i område med användningen NATUR norr om bebyggelsen. Detta innebär att skogen kommer fungera som en "vägg" mot Eriksbergsvägen norr om planområdet och söder om bebyggelsen glesas skogen ut så att en viss genomsikt skapas, dock med känslan av att bo i skogen fortfarande intakt.

Hela planområdet sluttar söderut, höjdskillnaden från norra till södra delen av planområdet är cirka 8 meter.



I kanten mellan skogen och de öppna fälten går en lite större gång- och cykelväg. Den ska även fortsättningsvis finnas kvar i oförändrat läge.

Bebyggelse

Det utpekade planområdet är i dagsläget obebyggt. Väster om planområdet ligger Furulidens äldreboende och öster om planområdet är Skogskyrkogården med tillhörande kapell.



Kapellet ritat av arkitekt Anders Lundell och uppfört 1980



Äldreboendet Furuliden



Skogskyrkogården

Tanken med det nya bostadsområdet är att det ska vara ett boende i skogen med utsikt över de öppna fälten mellan träden. Bostadsområdets karaktär ska vara skogsgläntan och de stora tallarna och granarna är viktiga att bevara för att detta ska uppnås. Bebyggelsen ska underordnas landskapsbilden och terrängen. Detta både för att kunna utnyttja områdets svaga sluttning söderut för dagvattenhanteringen och för att karaktären på området ska bibehållas.

Byggrätterna i området är stora, 50 % respektive 30 %. Men fastigheternas storlek är begränsade till minsta storlek på fastighet är 500 m² och största storlek på fastighet är 1000 m². Detta möjliggör en flexibilitet i storleken på husen och innebär att hög exploatering är möjlig utan att alltför mycket natur tas i anspråk.

Norra delen av planområdet föreslås bebyggas med flerbostadshus, radhus eller kedjehus. Tillåten nockhöjd sätts till 12 meter.

Övriga delar av planområdet föreslås bebyggas med enbostadshus och/eller parhus. Här sätts nockhöjden till 9 meter.



Exempel på hur området kan komma att bebyggas. Detta exempel rymmer 35 bostäder fördelat på fristående villor och radhus.

Tillgänglighet

Tomter som tas i anspråk för bebyggelse ska vara tillgängliga om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen.

Service

Närmaste skola finns inom en kilometer från planområdet. Butiker finns i centrum cirka två kilometer från planområdet.

Lek och rekreation

Tillgången till naturvärden skapar förutsättningar för en god utomhusmiljö, som ger upphov till kunskap och inspirerar till lek, utmaningar och aktivitet. Viktigt vid exploatering är därför att en varierad utemiljö kan behållas och att så mycket som möjligt av den befintliga grönskan och karaktären i området bevaras. Tanken med den lilla parkytan i mitten av området är att där ska anläggas en lekplats för att komplettera de naturliga förutsättningarna för lek.



Exempel från gestaltungsprogrammet på hur parkytan och lekområdet skulle kunna utformas

Gator och trafik

Området försörjs med trafik från Eriksbergsvägen. Till området finns två infarter som delas med äldreboendet Furuliden respektive med Skogskyrkogården. Några nya utfarter för biltrafik mot Eriksbergsvägen tillåts ej.

Parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållsplats för lokaltrafiken finns vid Talltullen.

Buller

En trafikbullerutredning, daterad 2016-03-18, har tagits fram inför framtagandet av planförslaget. Ekvivalent och maximal ljudnivå har beräknats enligt nordiska beräkningsmodellen för buller från vägtrafik, Naturvårdsverkets rapport 4653, i beräkningsprogrammet SoundPlan 7.4.

Rikvärden

För denna plan tillämpas förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

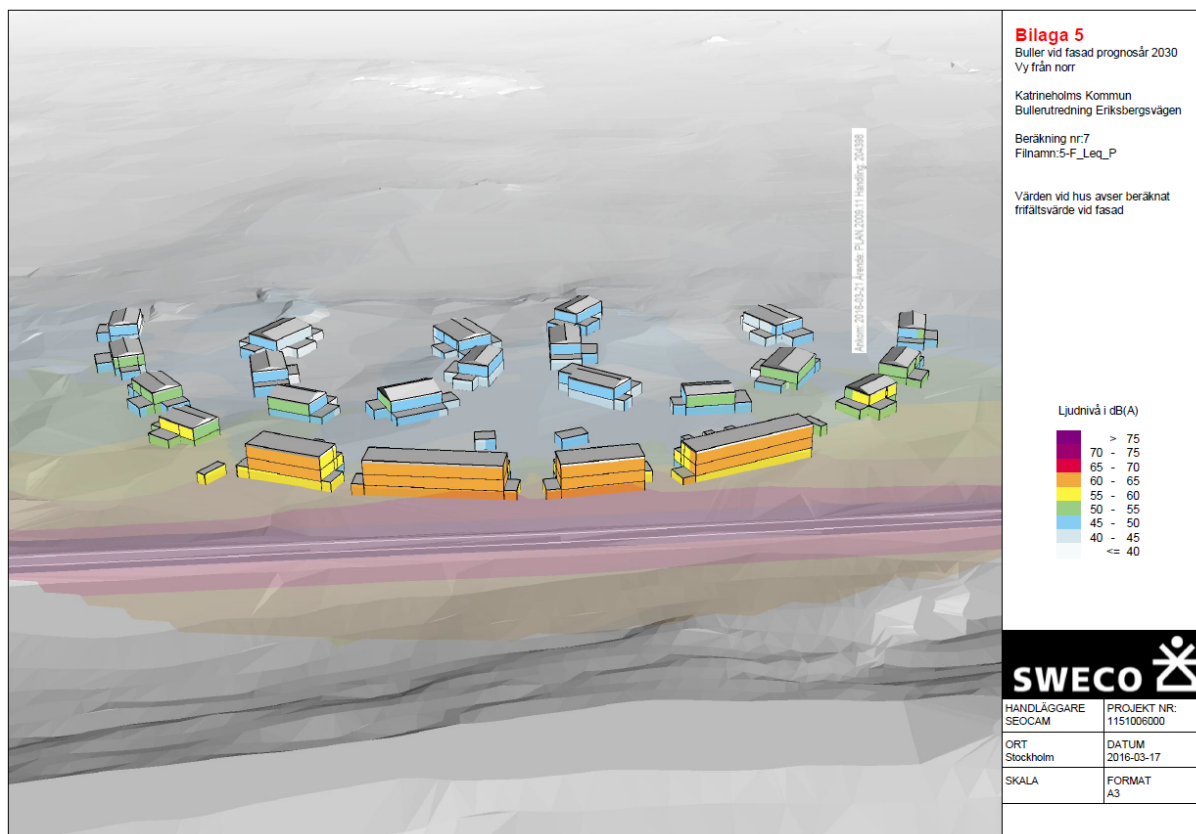
Trafikbuller bör inte överskrida:

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå¹⁾ vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om värdet 55 dB(A) vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå³ inte överskrids vid fasaden.

Resultat

Fasaderna på samtliga hus närmast Eriksbergsvägen har ekvivalenta ljudnivåer över 55 dB(A). De två enbostadshusen närmast Eriksbergsvägen har också nivåer över 55 dB(A) på delar av fasaderna. Övriga bostadshus har ekvivalenta ljudnivåer som uppfyller riktvärdet.



Buller vid fasad enligt bullerutredning

Möjligheten att få tillgång till ljustämplad sida för de sex bostadshusen med högst ekvivalenta ljudnivåer nämnda ovan bedöms som god. Planeringen av bostadsrummen i dessa bör ske på ett sådant vis att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en ljustämplad sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrider vid fasaden. Övriga bostadshus uppfyller gällande riktvärde. Även om inte flerbostadshusen inte byggs så klarar enbostadshusen riktvärdena enligt beräkningarna.

Planbestämmelse

För bostadshusen närmast Eriksbergsvägen anger planen att de ska placeras så att en ljustämplad sida går att ordna. Samt att minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot ljustämplad sida.

Föroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Skredrisk

Inom området finns ingen registrerad skredrisk.

Markradon

Planområdet ligger i direkt anslutning till högriskområde för markradon enligt kommunens översiktliga kartering och bostadsbyggnader ska därför uppföras i radonsäkert utförande.

Fornlämningar

Inom planområdet finns två kända fornlämningar, gravar från senare delen av bronsåldern alternativt från äldsta järnåldern. Inför framtagandet av planförslaget har en förundersökning av gravarna och deras närområde utförts för att se om ytterligare fornlämningar förutom de synliga finns inom planområdet samt för att se hur stor markyta som fornlämningarna omfattar.

Förundersökningen klargjorde att det inte finns några ytterligare gravar eller lämningar i anknytning till dessa. I ett av de upptagna schakten framkom två bitar av bearbetad kvarts vilka sannolikt kan kopplas till den rika stenåldersbygden i närområdet. Länsstyrelsen bedömer utifrån denna förundersökning att gravarna i första hand bör undersökas och tas bort innan området bebyggs.

Efter de arkeologiska insatser som genomförts i området krävs det enligt länsstyrelsen inga ytterligare åtgärder gällande kulturmiljön på platsen. Stenåldersboplatsen Katrineholm 53, som delvis sträcker sig in i planområdets sydvästra del, markeras på plankartan med upplysningstexten "Enligt 2 kap 6§ Kulturmiljölagen är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en lagskyddad fornlämning. Alla typer av markarbeten inom och intill fornlämningen kräver samråd med länsstyrelsen och tillståndsprövning enligt 2 kap. 12§ kulturmiljölagen."

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde och alla nybyggnationer ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten föreskrivs inom planområdet. Med hjälp av topografin möjliggörs en naturlig avrinning av dagvattnet ned mot naturmarken söder om området. För att minska risken för föroreningar inom område för grundvattenförekomst får ej tak av typen koppartak eller galvaniserade (icke lackerade) tak användas inom planområdet. Parkeringsytor ska med fördel ha tak.

Öppna dagvattenlösningar ska eftersträvas inom planområdet.

Avfall

Avfall ska lämnas på två gemensamma uppsamlingsplatser vid infarterna till området, varje fastighet kommer att ha sina egna kärl. Detta underlättar för anpassningen till framtidens avfallshantering och avfallsminimering. Det möjliggör även en utformning av gatumiljöerna som är bättre anpassad till den mänskliga skalan i och med att vändradier och gatubredder då inte behöver lika stora dimensioner som det krävs om traditionell sophämtning vid tomtgräns ska tillämpas i området.

En gemensamhetsanläggning för avfallshanteringen ska bildas.

El

Området kan försörjas med el. Detta kräver en ny transformatorstation inom planområdet. Ett E-område avsett för denna finns angivet på plankarta.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sociala konsekvenser

lanspråktagande för bostäder av det som idag är skog och ett populärt område för rekreation innebär en negativ påverkan på dem som nyttjar området idag. För att mildra den negativa påverkan sparas det populära gångstråket i skogsbrynet i planområdets södra del orört. Den här delen av området kommer fortfarande inbjudas till rekreation i naturen och karaktären kommer att bevaras relativt orörd.

Ny bebyggelse i ett omsorgsfullt utformat område i vackra omgivningar möjliggör god livskvalitet för de boende och uppfyller miljömålet god bebyggd miljö.

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 cykelavstånd.

Planen föreskriver att mycket av den befintliga skogen ska sparas och att markfloran ska skyddas vid byggnation.

Delar av det som idag är natur exploateras.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna bedöms som rimliga. Kostnader för nya ledningar och vägar samt undersökningar inför framtagandet av planen tas ut i exploateringsskedet. Byggnationen möjliggör att invånarantalet kan växa vilket innebär en ökning av skattekollektivet.

Nollalternativ

Nuvarande markanvändning fortsätter och nya bostäder uteblir.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm den 7 december 2016

Sara Eresund
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef

*Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 27 mars 2017
Tillhör Kommunfullmäktige i Katrineholms beslut den 27 februari 2017, § 15, betygar*

*Helene Gustafsson
Administratör*