

Dnr: PLAN.2013.4

PLANBESKRIVNING



tillhörande

Detaljplan för del av kvarteret Hjorten
fastigheten Hjorten 3 m.fl.
Katrineholms kommun

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2014-08-19

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:500 med
planbestämmelser
Planbeskrivning (detta dokument)
Behovsbedömning

Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter för nya bostäder i form av flerbostadshus i de centrala delarna av Katrineholms stad.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget söder om Djulögatan, väster om Drottninggatan och norr om Tegnervägen i de centrala delarna av Katrineholm. Planområdet omfattar 7784 m².



Markägoförhållanden

Fastigheterna Hjorten 2 och 3 samt Sandbäcken 3:1 ägs av Katrineholms kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 18 juni 2013 att ge Samhällbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Hjorten 3 m fl, Katrineholms kommun, i syfte att till skapa möjligheter för byggande av ett flerbostadshus.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplan för Katrineholms kommun antagen 1991.

Detaljplan

I gällande detaljplan, som är fastställd 1978, är planområdet ämnat för allmänt ändamål.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse men angränsar till Länsstyrelsens förslag till ny avgränsning för riksintresse för kulturmiljövården, D28 Katrineholm.

Behovsbedömning av planens miljöpåverkan

En behovsbedömning är gjord enligt checklista. Planens genomförande anses inte innebära någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Således kommer ingen miljökonsekvensbeskrivning enl. 6 kap. 11 § MB att skapas. Denna bedömning grundas på att några negativa konsekvenser av planförslaget på miljön ej kunnat påträffas. Behovsbedömningen har varit sänd för samråd med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

Länsstyrelsen vill dock framföra att utanför planområdet finns enligt EBH-stödet verkstadsindustrier med halogenerande lösningsmedel registrerade. Planen kan eventuellt beröras av befintliga markföroreningar. Föroreningssituationen bör utredas vidare. Länsstyrelsen vill även framföra att planområdet ligger strax söder om riksintresse för kulturmiljövården Katrineholm D28. Planområdet ligger i direkt anslutning till riksintresset enligt Länsstyrelsens nya förslag. Det är därför angeläget att planförslagets påverkan på riksintresset, kulturmiljön och stadsbilden utreds och beskrivs närmare i kommande planprocess.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplan 1991 för Katrineholms kommun. Detaljplanen stämmer även överrens med strategierna och planförslaget i samrådsversionen (hösten 2013) av 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

Under 2013 revs befintlig byggnad på fastigheten Hjorten 3 på grund av att byggnaden var i dåligt skick. I dagsläget fungerar planområdet som tillfällig parkeringsplats i väntan på nybyggnation. Parkeringsplatsen består av en grusad yta. På den intilliggande fastigheten (Hjorten 2) i planområdets norra del finns idag ett mindre grönområde.

Byggnaderna i anslutning till planområdet är av varierande karaktär och höjder. Byggnaderna norr om planområdet längs Drottninggatan är 4-5 våningar höga.

Bostäder och centrumverksamhet

Inom planområdet skapas möjligheter att uppföra ett flerbostadshus med ca 60 lägenheter. Huset ska placeras i fastighetsgräns och bidra till en stadsmässig karaktär. I byggnadens bottenplan finns det möjlighet att inrymma bostäder och/eller lokaler för centrumverksamhet om det skulle bli aktuellt.

Stadsmiljö och hushöjder

Planen syftar till att sluta kvarteret Hjorten mot Djulögatan och Drottninggatan. Det bidrar till den stadsmässiga karaktär som råder norr om planområdet samt medför att kvarteret anpassas till den rutnätsplan Katrineholm grundats på. Byggnaden ska därför placeras med fasadliv i tomtgräns mot gata.

För att anpassa bebyggelsen inom kvarteret till den befintliga stadsbebyggelsen i planområdets närhet har antal våningar reglerats till lägst fem våningar respektive högst sex våningar, med hänsyn till höjden på byggnaderna norr om planområde längs Drottninggatan. Den närmsta byggnaden i kvarteret Rosenbusken är fem våningar hög med en sjätte vindsvåning och har en byggnadshöjd på 17,5 meter. Byggnadshöjden för den nya byggnaden på kvarteret Hjorten regleras till högst 20 meter. Den nya byggnaden kan med fördel vara sex våningar i anslutning till Djulögatan och bebyggelsen norr om planområdet för att sedan vara en våning lägre mot Drottninggatan.



Befintlig byggnad norr om planområdet i kvarteret Rosenbusken

Utformning

För att skapa en trevligare och tryggare stadsmiljö är det viktigt att fasaderna längs gatorna är öppna och upplysta. Då boendeparkering ska ske i byggnadens källarplan ställer detaljplanen krav på att garage förläggs ett halvt plan under mark genom att reglera högsta golvnivå för första bostadsplan. Detta för att inte fasaden ska bli sluten mot gatan. Detaljplanen ställer också krav på att entréer ska placeras mot gata.

Balkonger mot gata får från och med andra våningsplanet kraga ut över byggrättslinjen med 2,2 meter. Balkonger mot gården får kraga ut över prickmark.

En terrass skapas ovanpå garageplanet med direkt utgång från första bostadsplanet i byggnaden. Terrassen är tänkt att vara planterad. Från terrassen som får en höjd på ca 1,5 meter kommer det finnas nedgångar i form av trappor.



Perspektivskiss över hur en ny byggnad skulle kunna se ut i kvarteret. Drottninggatan från söder.
(Skiss av White arkitekter, Olov Gynt, 2014-04-29)



Volymskiss över hur en ny byggnad skulle kunna se ut i kvarteret. (Skiss av White arkitekter, Olov Gynt, 2014-04-29)

Service

Planområdet ligger i direkt anslutning till Katrineholms centrum med både kommersiell och offentlig service.

Gator och trafik

Planområdet ligger i anslutning till Djulögatan, Drottninggatan och Tegnervägen. Infart till det nya bostadshuset kommer ske från Tegnervägen. Mot Djulögatan anger detaljplanen utfartsförbud förutom i den del där transformatorstationen ligger och servicefordon behöver ha tillträde. Utfartsförbud gäller även närmast korsningarna på Drottninggatan och Tegnervägen.

Det finns planer på ombyggnationer för Drottninggatan och i det förarbetet konstateras det att de två lindarna som står närmast Djulögatan är värda att bevara. Trädallé längs gatan är önskvärd att bevara eller ersätta.

Parkering

Parkering för de boende kommer att ske i byggnadens källarplan där ca 45 parkeringsplatser kan skapas. Detta innebär en parkeringskvot på ca 0,7 parkeringsplatser per lägenhet. Ovan mark får ingen parkering ske inom planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom 500 meter från Katrineholms resecentrum. I direkt anslutning till planområdet finns även en hållplats där linje tre stannar (Resecentrum-Sjukhuset- Backa-Djulöbadet).

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. Det är viktigt att terrassen på innergården tillgänglighetsanpassas.

För att innergården ska kännas trygg är det viktigt att mötet mellan marknivån och terrassen blir bra och att området är väl upplyst.

Förorenad mark

Länsstyrelsen har i yttrande över behovsbedömningen uppmärksammat kommunen på att det utanför aktuellt planområde finns verkstadsindustrier med halogenerande lösningsmedel registrerade. Kommunen har utrett frågan vidare och har bedömt att risken att marken vid planområdet skulle vara förorenad är väldigt liten. Bedömningen grundar sig på den MIFO fas 1 inventering som genomfördes 2007 för området där verkstaden låg och området har fått riskklass 4, vilket innebär liten risk för människa och miljö. Det är inte ens säkert att verkstadsindustrin har använt trikloretylen och om så är fallet visar inventeringen att spridningsförutsättningar bedöms som små.

Radon

Planområdet omfattas enligt kommunens översiktliga kartering inte av någon förhöjd risk för markradon men ligger i närheten av Östra Skogsåsen som är utpekad som område med hög risk för radon. Detaljplanen ställer därför krav på att byggnaderna uppförs i radonsäkert utförande.

Teknisk försörjning

Byggnaden kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Fjärrvärmeledningar finns i Djulögatan och Drottninggatan och den nya byggnaden kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet.

Idag finns en transformatorstation inom planområdet. Detaljplanen begränsar området för teknisk anläggning till befintlig byggnad vilket inte möjliggör någon utbyggnad av transformatorstationen med tanke på säkerhetsavstånd till bostäder. Marken i närhet till stationen prickas i detaljplanen vilket gör att transformatorn kan ligga fritt. Den högspänningsledning som idag går österut över fastigheten kommer förläggas till det läge där ledningarna norrut ligger och marken har försetts med ett u-område och prickmark.

Soprum kommer att placeras inom byggnadens södra del i anslutning till garage vilket möjliggör att hämtning kan ske längs Tegnervägen.

Dagvatten

Området har sedan tidigare varit asfalterat och den gröna yta där parken finns idag ersätts av en planterad terrass samt grön innergård. Dagvattensystemet beräknas inte belastas mer än det gör idag. Fördröjningsmagasin kan bli aktuellt inom planområdet för att klara eventuella 100 års regn.

Kulturmiljö

Planområdet angränsar till Länsstyrelsens nya förslag till avgränsning av riksintresse för kulturmiljövården Katrineholm D28. Riksintresset beskriver värdet av Katrineholms framväxt med en stadsmiljö som tydligt speglar utvecklingen från järnvägens anläggande till tiden innan andra världskriget. Viktiga betydelsebärare vad gäller bebyggelse, stadsplan, kommunikations- och infrastrukturstråk som gator och järnvägar skall bevaras och underhållas.

Kvarteret Hjorten är en del av den gamla rutnätsplanen för Katrineholm och den nya detaljplanen innebär att stadsplanestrukturen bibehålls och förstärks. Syftet är att sluta kvartershörnet och bebygga planområdet med bostäder. Byggnaden anpassas till stadsbebyggelsen norr om planområdet i kvarteret Rosenbusken när det gäller byggnadens placering, höjd och volym. Att förtäta Katrineholms centrum på den aktuella platsen skulle bidra till ökad stadsmässighet och att stadens rutnätsstruktur med slutna kvarter förstärks. Platsen har även varit bebyggd tidigare.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Park

En mindre del av planområdet omfattar parkmark vilket innebär att allmän plats tas i anspråk för privat ändamål och kan medföra negativa konsekvenser för enskilda personer som idag använder parken. Kommunen bedömer dock att parken inte utgör något större rekreativvärde och att det finns andra alternativ till rekreation i närområdet. Inom 250 meter från planområdet nås Stadsparken i öster och Västra Skogsåsen i söder.

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 normalt planförfarande och enligt följande tidplan:

Samråd.....Maj/Juni 2014
Granskning.....Augusti/September 2014
GodkännandeSeptember 2014
AntagandeNovember 2014
Laga kraftDecember 2014

Ansvarsfördelning

Exploatören och Katrineholms kommun svarar gemensamt för genomförandet av planen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsreglering. Regleringen ska ske genom att Hjorten 3 utökas med mark från Hjorten 2. Den mindre del av Hjorten 2 som idag omfattar trottoar överförs till gatufastigheten Sandbäcken 3:1. En mindre del av gatufastigheten Sandbäcken 3:1 (hörnet i korsningen Drottninggatan/Tegnérvägen) överförs till fastigheten Hjorten 3.

Ledningsrätt ska inrättas för underjordiska elledningar samt tillhörande transformatorstation.

AVTAL

Ett exploateringsavtal daterat 2013-04-07 har upprättats mellan kommunen och Tegelstaden Bygg AB.

EKONOMISKA FRÅGOR

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

Kommunen ansvarar för och bekostar omlokalisering av de högspänningsledningar som idag korsar planområdet.

Huvudman

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm den 19 augusti 2014

Sara Eresund
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Planarkitekt

Detaljplanen har vunnit laga kraft
den 26 december 2014

Tillhör kommunfullmäktige i Katrineholms
beslut 17 november 2014, § 19 betygar

Gunnar Westermark
Kanslichef

Gunnar Westermark
Kanslichef