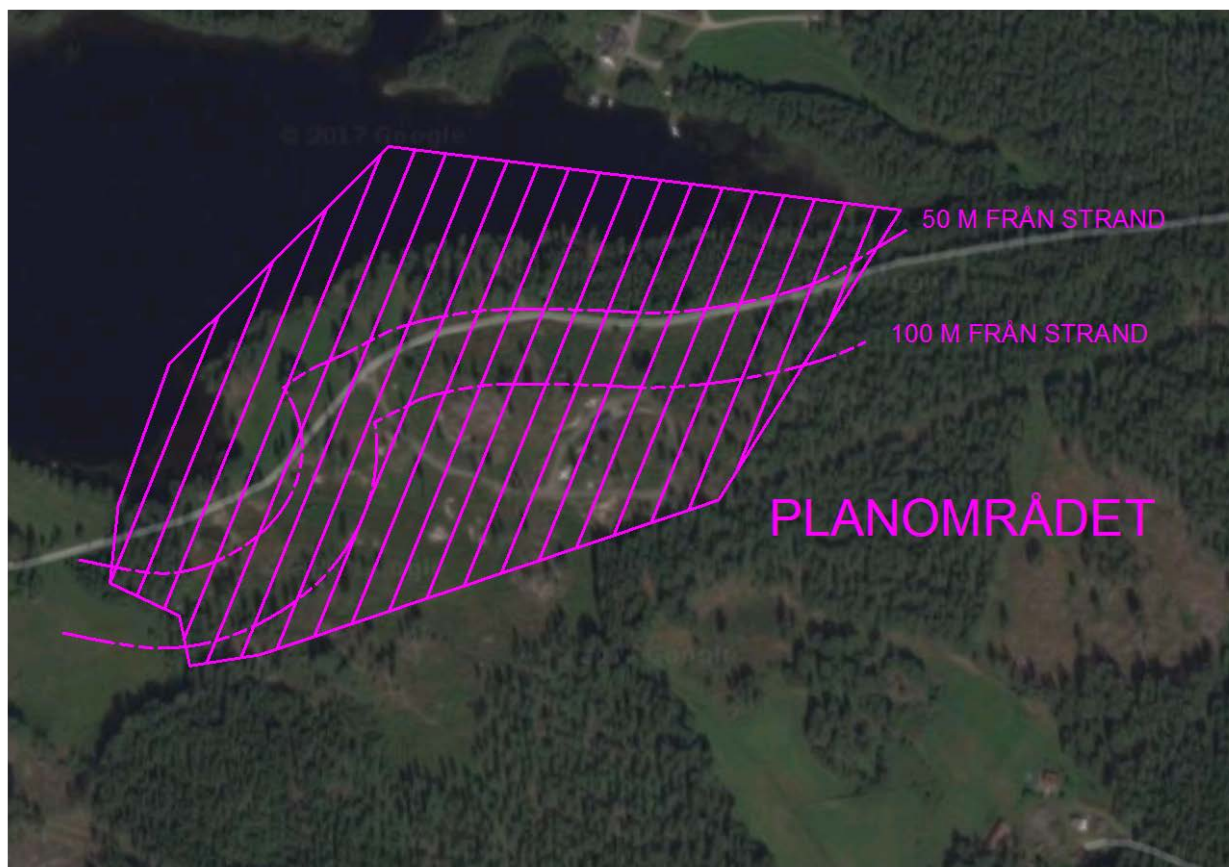


PLANBESKRIVNING



tillhörande

Detaljplan för sjönära bostadsbebyggelse vid Tislången
Omfattande fastigheterna Mörkhulta 1:9, 1:10 och 1:11

Katrineholms kommun

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2017.12.06

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser

Illustrationsplan

Planbeskrivning (detta dokument)

Behovsbedömning 2016-09-13

Fastighetsförteckning

LIS-utredning

Granskningsutlåtande 2017-12-06

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter för bostäder i småhus.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget vid Tislångens södra sida, c:a 2 km väster om Forsa och c:a 1 mil sydväst om Katrineholms tätort. Planområdet omfattar 11,18 ha, varav bostadskvarteret utgör 4,97 ha.



Flygfoto av planområdet med omgivningar från nordväst

Markägoförhållanden

Marken ägs av exploatören, Roger Lennartsson, förutom fastigheten Mörkhulta 1:9 som är i annan privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planarbetet påbörjas efter den 2 maj 2011, därmed följer detaljplanen den nya Plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde ikraft 2 januari 2015.

Kommunala beslut

Kommunfullmäktige beslutade i dec 2016 om LIS-området Mörkhulta.

Bygg- och miljönämnden beslutade 20 april 2016 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området, i syfte att möjliggöra byggnation av bostäder i småhus. Planarbetet genomförs med byggherremedverkan genom konsult: planarkitekt Lars Nordling.

Översiktsplan

Området omfattas av Översiktsplan 2030 Katrineholms kommun - del landsbygd, antagen 2016. Planområdet är ett utpekad LIS-område, där strandskyddet helt eller delvis upphävs för att möjliggöra bebyggelse.

Detaljplan

Mörkhulta är ej tidigare detaljplanelagt.

Riksintresse

Planområdet berör ej något utpekad område för Riksintresse

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.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

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

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

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Program

Området har inventerats och bedömts i samband med Structors utredning inför LIS-beslut. Denna utredning får anses utgöra program för detaljplanen. LIS-beslutet gäller området söder om befintlig samfärdig väg.

Inom den del av planområdet där bostäder planeras visar denna utredning inte på några naturvärden, rödlistade arter eller kulturhistoriska lämningar.

Ny bebyggelse

Planområdet är idag bebyggt med ett reningsverk, ett pumphus och en mindre förrådsbyggnad. Byggnation pågår för ett småhus på vedbrandsfastigheten Mörkhulta 1:10. Inom planområdet föreslås möjlighet att i en första etapp uppföra 12 småhus i två våningar. Vind får ej inredas. Antalet hus begränsas i nuläget av va-anläggningens kapacitet. Vid en eventuell framtida utbyggnad av reningskapaciteten eller genom ny teknik kan antalet hus ökas till ett tjugotal, genom tomtstyckningar. Planen är utformad för att möjliggöra detta.

Mark och natur, vegetation

Marken där den nya bostadsbebyggelsen är tänkt att placeras består av berg i dagen och morän av varierande mäktighet. Det finns ingen karterad skredrisk för området enligt SGU:s GIS-karta.

Barrskogsvegetationen är till större delen avverkad.

Strandområdet norr om befintlig väg säkras för allmänheten och det rörliga friluftslivet med planbestämmelsen Natur och lämnas orört. Allmänhetens tillträde till detta område är därigenom väl säkerställt. Det utgör även fortsättningsvis en del i ett sammanhängande strandområde längs Tislångens södra strand. Inom denna zon kommer livsförhållandena för djur och växtliv inte att påverkas mer än vid normalt tillträde av allmänheten.

Strandskydd

Det befintliga diket i områdets västra del återställs efter exploateringen. Det omfattas också av strandskydd. Strandskyddet upphävs för större delen av planområdet söder om befintlig samfärdig väg (område markerat på plankartan). Upphävande av strandskyddet inom detta område är i enlighet med LIS-beslut. Kommunens uppfattning är att den enda rimliga tolkningen är att LIS-området ska delas i ett bebyggelseområde och ett strandskyddsområde. Strandområdet norr om befintlig väg är omkring 40 meter brett och säkras för allmänheten och det rörliga friluftslivet med planbestämmelsen Natur och lämnas orört. Allmänhetens tillträde till detta område är därigenom väl säkerställt. Det utgör även fortsättningsvis en del i ett sammanhängande strandområde, med fri passage längs Tislångens södra strand. Inom denna zon kommer livsförhållandena för djur och växtliv inte heller att påverkas mer än vid normalt tillträde av allmänheten. Planområdet söder om befintlig väg har idag inga utpekade skyddsvärda biotoper eller specifika naturvärden enligt de omfattande naturinventeringar som genomförts i samband med LIS-utredningen. Allmänhetens tillträde till strandzonen är också garanterat enligt lag och får ej inskränkas vid genomförandet av denna detaljplan. Genom denna avvägning mellan en etablerad strandzon och behovet av en angelägen landsbygdsutveckling, som denna detaljplan ska tillgodose, anser kommunen att det allmännas intressen tillgodoses på bästa sätt.

Landsbygdsutveckling

Genom etablering av i första skedet 12 hushåll bidrar dessa med ett inte obetydligt underlag för lokal kommersiell service. Om området utvecklas till tjugotalet hushåll är det möjligt att dessa tillsammans med andra utvecklingsområden i anslutning till Forsa kan skapa underlag för återetablering av någon form av lokal handel i närområdet.

Regeringen har i annat sammanhang fastslagit följande: "Regeringen delar dock Naturvårdsverkets och Boverkets bedömning att sex nya helårsbostäder kan bidra till en utveckling av landsbygden med tanke på att befolkningstillskottet kan ge positiva sysselsättningseffekter och bidra till att upprätthålla serviceunderlaget i området."

Regeringsbeslut 2016-11-10 N2015/07644/PBB

Landsbygdsutveckling är i Sverige, utan stora statsbidrag, i stort sett beroende av möjligheten att de landsbygdsboende kan arbeta hemifrån via ett effektivt bredband. Katrineholms kommun genomför för närvarande en utbyggnad av fibernät även på landsbygden. Denna utbyggnad kommer att vara genomförd inom något år och Mörkhulta planområde kommer då att erbjuda goda möjligheter för etablering av små tjänsteföretag i anslutning till mycket attraktiva bostäder i en naturskön omgivning, i relativ närhet till Katrineholms tätort. Detta innebär också ett bidrag till samhällsutvecklingen genom skapande av arbetstillfällen.

Detta är en form av landsbygdsutveckling som är realistisk och självfinansierande.



Planområdet sett från väster

Service

Planområdet ligger c:a 1 mil från Katrineholms centrum med all kommersiell och offentlig service.

Gator och trafik

Infart till bostadskvarteret sker från befintlig samfärdig väg. Detta är en gammal samfällighet som planområdet kommer att anslutas till. Kommunen är ej huvudman för denna. Kommunen har inga närliggande åtaganden för vägar eller tekniska anläggningar. Ett kommunalt huvudmannaskap för en vägstump mitt på en längre sträcka är inte rationellt.

Parkering

Parkering för de boende kommer att ske på tomtmark.

Kollektivtrafik

Planområdet har viss kollektivtrafikförsörjning i Forsa på 2 km avstånd.

Tillgänglighet

Bostäderna ska utformas enligt de bestämmelser som finns i lagar och förordningar gällande tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga.

Kulturmiljö

Inom området gäller anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen om fornfynd och/eller fornlämningar påträffas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De 8 första tomterna i planområdet kommer att anslutas till befintlig gemensam va-anläggning med reningsverk, med kapacitet för 8 hushåll. De fyra återstående tomterna kommer att anslutas till planerad eget reningsverk med kapacitet för 4 hushåll. Brandvattenförsörjningen förutsätts ske från sjön Tislången.



Slutförandet av va-anläggning i områdets västra del under vintern 2016-2017

Dagvatten

Vid bebyggelseplaneringen ska hänsyn tas till att dagvatten ska kunna omhändertas lokalt. Risken för breddning till Tislången ska beaktas. Marken består av hållmark överlagrad med blockrik morän av varierande mäktighet. Moränen har goda förutsättningar för omhändertagande av dagvattnet. Exploateringskvarteren sluttar norrut mot den befintliga samfällda vägen, som också verkar avskärande och magasinering för större dagvattenflöden.

El o värme

Anslutning till befintligt elnät sker vid befintlig luftledning söder om planområdet, enligt Tekniska Verken. Eventuell ny transformatorstation kommer att uppföras på gemensamhetsanläggningens mark.

Avfall

Sophus placeras vid infarten från den befintliga samfällda vägen.

Störningar

Buller

Inga störningar antas från den mycket ringa trafiken på den befintliga samfällda vägen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sociala konsekvenser

Fler invånare får möjlighet att bo och arbeta inom ett attraktivt småhusområde. De nya bostäderna kommer att bidra till att upprätthålla underlaget för service och ge positiva sysselsättningseffekter med levande landsbygd på längre sikt.

Ekologiska konsekvenser

Man får anta att de boende i huvudsak använder bil för sina transporter, vilket ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv är negativt.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen bedöms som små då detaljplan och exploatering bekostas av exploatören. För kommunens ekonomi bedöms exploateringen vara positiv genom bidraget till nya kommuninvånare.

Nollalternativ

Nuvarande markanvändning fortsätter. Tre nya bostäder tillkommer enligt tidigare bygglov och utomplansbestämmelser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Exploateringen av området kommer att påbörjas inom en snar framtid och genomförandetiden föreslås till 10 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 2017
Granskning.....2:a kvartalet 2017
Antagande4:e kvartalet 2017
Laga kraft1:a kvartalet 2018

Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för genomförandet av planen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsförrättningar. Regleringen ska ske genom att bostadskvarteret indelas i tolv fastigheter. Planen förutsätter att erforderliga avstyckningar och anläggningsförrättningar genomförs på initiativ av och bekostnad av fastighetsägaren/exploatören.

Gemensamhetsanläggningen för väg och VA ska ändras för att överensstämma med detaljplanen vid kommande lantmäteriförrättning. Ledningsförrättning alternativt avtalsservitut ska trygga markreservat för underjordiska ledningar.

AVTAL

Planavtal har tecknats mellan exploatören och kommunen. Exploatören kommer att bekosta lantmäteriförrättningar mm enligt markanvisningsavtal och exploateringsavtal.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas av exploatören. Planavgift kommer ej att tas ut i samband med bygglov.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm den 2017.12.06

Ellen Liljencrantz
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef