

Dnr Plan.2013:5
PBL 2010:900
0483-P16/7

PLANBESKRIVNING



tillhörande

Detaljplan för Forssjökvarn, del av fastigheterna Eriksberg 1:1–76:1, 78:1 - 93:1 samt Forssjökvarn 1:1 m.fl, Forssjö, Katrineholms kommun.

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2016-01-20

Antagandehandling 2(14)

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1 000 med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning (detta dokument)

Fastighetsförteckning

Behovsbedömning

Bilagor: Trafikbullerutredning, Arkeologisk utredning och Utredning ev. förorenad mark

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter för nya bostäder i Forssjö och möjliggöra nybyggnation av en förskola med fyra avdelningar. Detaljplanen skapar förutsättningar för en utbyggd service och underlag för en bibehållen kollektivtrafik.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger i sydöstra delen av tätorten Forssjö, Katrineholms kommun och innefattar bland annat ortens skola. Planområdet avgränsas av Bruksvägen och Svanvägen.

Forssjö är en tätort med goda förutsättningar för en befolkningstillväxt med anledning av sitt sjönära läge nära Katrineholms stad. Planområdet är beläget nära Forssjösjön och inom planområdet finns skola/barnomsorg. Bollplaner och badplats finns inom och i direkt anslutning till det berörda området. Cykelförbindelse finns till Katrineholm liksom goda kollektivtrafikförbindelser.

Områdets placering i förhållande till den befintliga bebyggelsen medger att den redan existerande infrastrukturen kan nyttjas.



Planområdet utmärkt med röd linje på kartan.

Areal

Planområdet omfattar cirka sex hektar.

Antagandehandling 3(14)

Markägo förhållanden

Mark för allmänt ändamål ägs delvis av Katrineholms Fastighets AB (skolorrådet) och delvis av Katrineholms kommun (fotbollsplanen). Övrig mark ägs av Ericssberg Fideikommiss AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planarbetet påbörjades efter den 2 maj 2011, därmed följer detaljplanen den nya Plan- och bygglagen 2010:900.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 18 juni 2013 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för bostadsbebyggelse i Forssjö, omfattande fastigheterna Eriksberg 1:1–76:1, 78:1 - 93:1 samt Forssjökvärs 1:1 m.fl., Katrineholms kommun, i syfte att möjliggöra uppförandet av nya tomter för enbostadshus och möjliggöra byggnation av ny förskola.

Detaljplan

Området är delvis detaljplanlagt sen tidigare. Nu gällande detaljplan för delar av planområdet är Forssjökvärs 1:1 m.fl. fastställd 1980-05-08. I denna ligger hela skolorrådet inklusive fotbollsplanen inom användningen "Allmänt ändamål" och de västra delarna omfattas av användningen bostadsändamål. Den sydöstra delen av planområdet är inte detaljplanlagt sen tidigare.

Riksintresse

Planområdet berörs delvis av riksintresse för kulturmiljövården, Ericssberg (D29) och området ska därför skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada riksintresset. Riksintressets motivering är slottslandskap med bruk och socken- och häradscentrum präglad av storgodset Ericssberg samt vetenskapligt intressant stenåldersboplatz, Östra Vrå. Som uttryck för riksintresset anges bland annat Forssjö järnbruk med masugn (riven 1995) och såg samt äldre vägnät.

För att riksintressets uttryck ej ska riskera att förstöras förses delar av den befintliga bebyggelsen inom planområdet med rivningsförbud, q₁ i plankartan, i enlighet med Länsstyrelsens och Sörmlands museums samrådsyttrande. Den nya bostadsbebyggelsen ska placeras och utformas så att förståelsen och upplevelsen av bebyggelsemiljöernas särdrag inte går förlorade. Ny bebyggelse ska underordnas landskapsbilden och befintlig bebyggelse. De mindre ekonomi- och verksamhetsbyggnader som tillhör bruksmiljön, vägsystemet och vegetationen i form av allé med mera är mycket viktiga för helhetsmiljön och ska därför bibehållas. Bruksgården och odlingsmarken nordväst om bruket som i det av kommunfullmäktige antagna kulturminnesvårdsprogrammet pekas ut som viktigt ligger utanför planområdets gräns och påverkas ej av den planerade exploateringen inom planområdet.

Förenlighet med översiktsplanen och Miljöbalken

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplan 1991 för Katrineholms kommun. Stor hänsyn ska tas till den befintliga bebyggelsen. Planförslaget överensstämmer även med intentionerna i den nya översiktsplanen för landsbygden som är under framtagande.

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

Inför framtagandet av planförslaget har det utförts en trafikbulerutredning, en arkeologisk utredning och en undersökning av eventuellt förorenad mark. Skredriskartering över området finns och konsultation av Sörmlands museum avseende kulturmiljön har skett. Resultatet från dessa undersökningar medför dock att kommunen ej anser att en miljökonsekvensbeskrivning är nödvändig.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger i en söderslutning ner mot Forssjösjön direkt norr om Bruksvägen. Höjdskillnaderna mellan norra och södra delen av planområdet är cirka 15 meter.

Antagandehandling 4(14)

Inom planområdet finns en allé som är redovisad i länsstyrelsens alléinventering från 1971-1985. Alléer är skyddade enligt 7 kap 11 § Miljöbalken och får inte utsättas för åverkan. Om påverkan ändå inte kan undvikas i alléerna måste dispens sökas hos Länsstyrelsen. För att kunna få dispens måste särskilda skäl anges. Allén skyddas från skada genom bestämmelsen n_2 (marken får ej hårdgöras) och prickmark på plankartan (12 meter från vägdikets bakkant) för att undvika markkompression och bebyggelse ovanpå rotsystemets utbredningsområde.

Inom planområdet växer också andra skyddsvärda träd som stora almar, ek och lönnar. Dessa träd märks i plankartan ut med n_1 (*trädet får inte fällas*). Om nedtagande av trädet ändå inte går att undvika krävs marklov och att trädet ersätts med ett nytt likvärdigt träd.

Övrig vegetation inom området består av gräsmark, buskar och lövträd samt en mindre del som idag sköts som trädgård av en intilliggande fastighet.



Allén längs väg 549



Särskilt skyddsvärd ek inne på skolgården

Åkermark

En del av området är idag jordbruksmark som brukas som träda. Brukningsvärdet är lågt, då det är ett litet skifte med dålig arrondering.

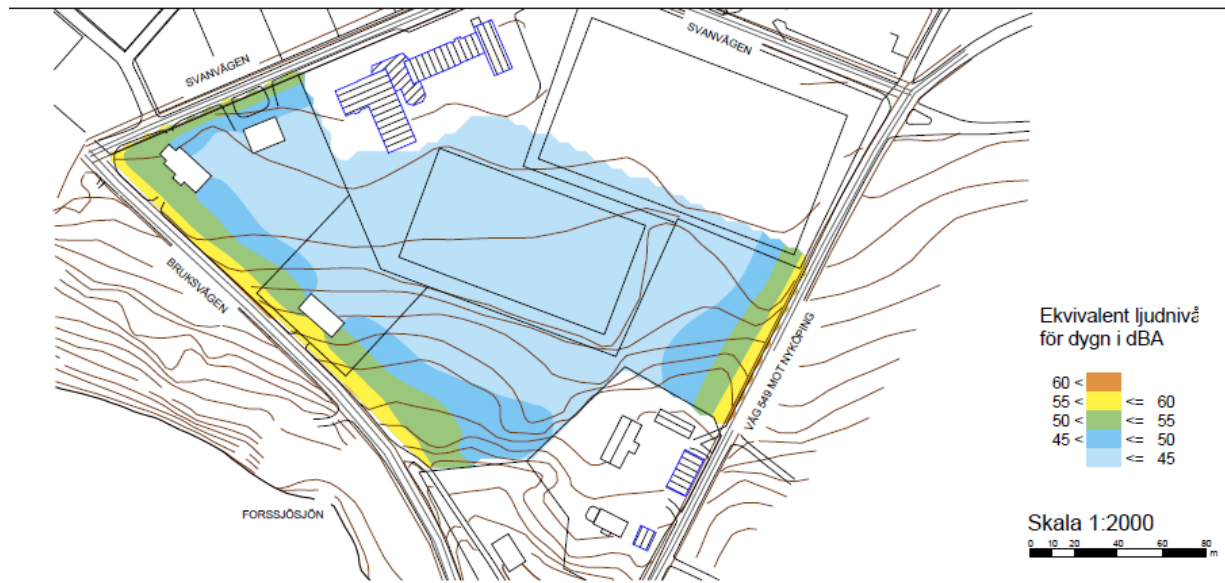
Hälsa och säkerhet

Buller

Inför planarbetet har en trafikbullerutredning genomförts. Några problem att klara de riktvärden som anges i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) bör inte uppstå och avstegsprincipen behöver därmed inte tillämpas inom planområdet.

Befintlig bebyggelse klarar de angivna riktvärdena om 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats. Ny bebyggelse längs Bruksvägen ska enligt överenskommelse placeras med ungefär samma avstånd från väg som befintlig bebyggelse. Att den nya bebyggelsen inte hamnar närmare vägen än den befintliga säkerställs genom prickmark i plankarta. Prickmarken säkerställer även att eventuell ny bebyggelse inom de redan bebyggda fastigheterna inte hamnar närmare vägen än 12 meter. Rimligtvis klaras därmed gällande bullerriktvärden även för ny bebyggelse på dessa fastigheter. Bestämmelse p_1 (uteplats ska anordnas på tyst sida) läggs till i planbestämmelserna och den ska därmed gälla för all ny bostadsbebyggelse inom planområdet.

1. Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark



2. Maximal ljudnivå 2 m över mark

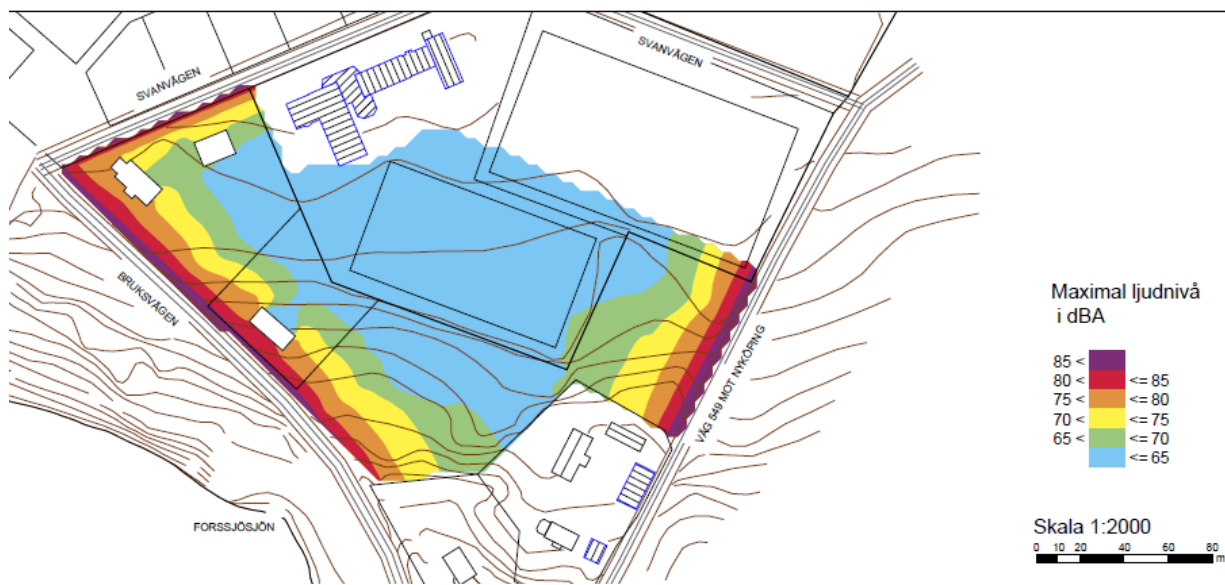


Illustration från den utförda trafikbullerutredningen

Några särskilda regler för skolor och förskolegårdar finns inte vad gäller buller utomhus, dock kan riktlinjerna för vad som gäller vid utemiljöer vid bostäder vara vägledande för friytor vid skol- och förskolegårdar. Varken ekvivalent ljudnivå eller maximal ljudnivå beräknas överstiga rekommenderade riktvärden för utemiljöer vid bostäder. Ljudmiljön vid den planerade förskolan bedöms i utredningen därmed som godkänd.

Föroreningar

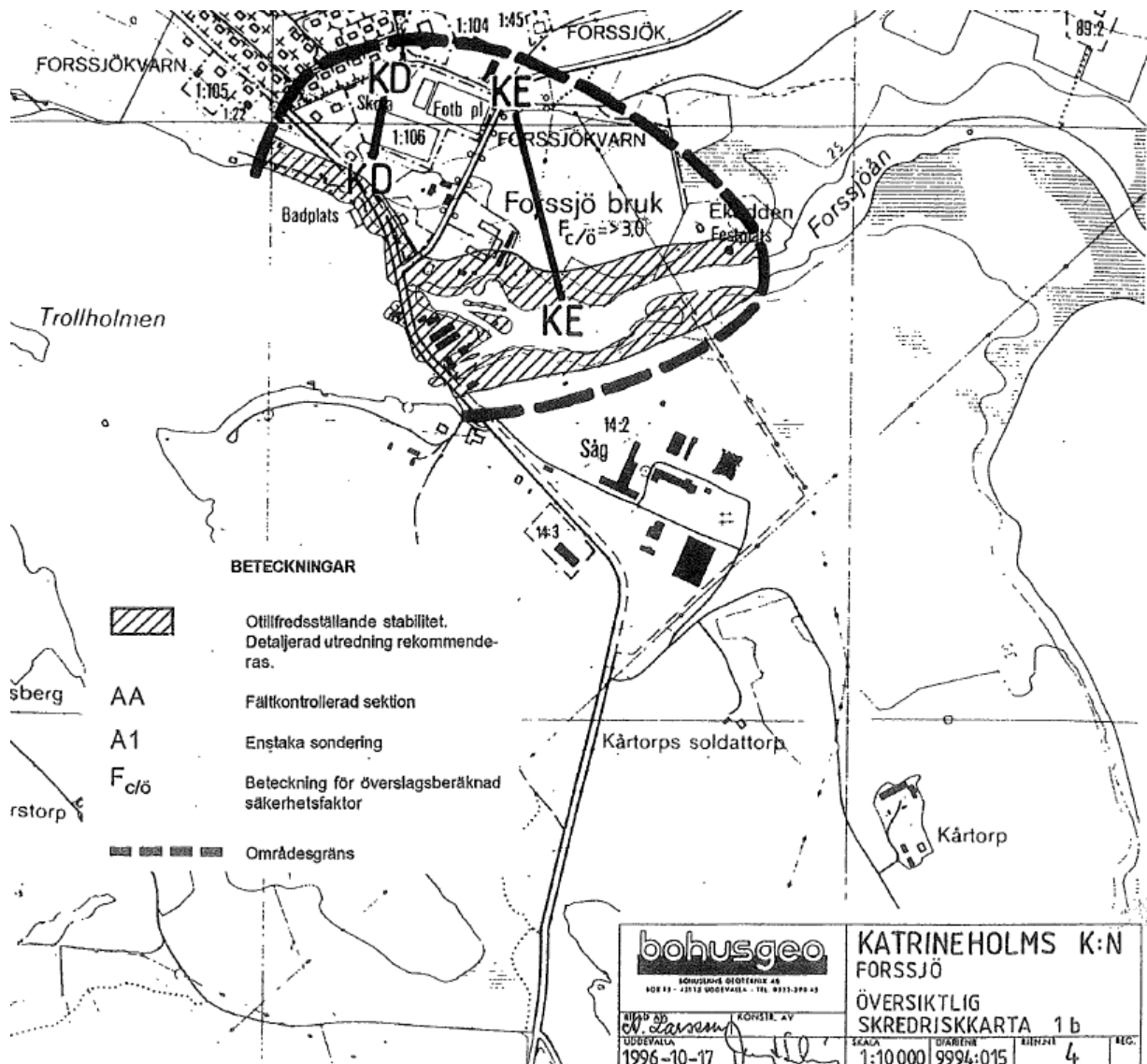
En undersökning av eventuellt förorenad mark har utförts i planområdet. Enligt direktiv i länsstyrelsens samrådsyttrande har marken undersökts och analyserats för eventuell förekomst av metaller. Några förhöjda halter har ej hittats och analyserna visar inte på ett innehåll som överstiger de befintliga riktvärdena för känslig markanvändning. Eventuella slaggrester kunde inte hittas i de provgropar som gjordes.

Antagandehandling 6(14)

Då jorden inte visar på några förhöjda halter av analyserade ämnen på laboratorium, anses den därför baserat på känd information inte vara förorenad och det bör heller inte medföra någon risk för människor att bo eller vistas inom planområdet.

Skredrisk

En grundundersökning daterad 1996-10-17 avseende risken för skred har utförts i detta område och den nya planerade bebyggelsen beräknas hamna utanför den del av planområdet som befanns ha otillfredsställande stabilitet. Den del av marken som befanns ha otillfredsställande stabilitet förses med prickmark i plankartan för att undvika framtida bebyggelse.



Grundundersökning gällande skredrisk

Fornlämningar

Inför framtagandet av planförslaget har en arkeologisk utredning genomförts. Vid utredningen registrerades inga fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Antagandehandling 7(14)

Vattenområden

Forssjösjön med möjlighet till fiske, bad och båtliv finns i planområdets närhet. Närheten till sjön innebär ett stort mervärde vid en exploatering. De nya tomterna kommer dock inte inkräkta på allmänhetens tillgång till vattnet då de föreslagna tomterna alla ligger norr om Bruksvägen utan direkttillgång till vattnet. Söder om planområdet och Bruksvägen finns en befintlig allmän badplats.

Upphävande av strandskydd

Strandskydd gäller enligt Miljöbalken 7 kap 13 § inom 100 meter längs med Forssjösjöns strandlinje. Strandskyddet syftar till att stärka och trygga de allemansrättsliga tillgångarna till friluftsliv och bevara livsmiljöer på land samt vatten för växt- och djurlivet. Strandskyddet innebär bland annat att åtgärder, som till exempel att uppföra nya byggnader, är förbjudna inom områden med strandskydd. Miljöbalkens bestämmelser ger dock möjligheter att i vissa fall upphäva strandskyddet vid detaljplaneläggning. En helt avgörande förutsättning är då att det finns särskilda skäl för upphävandet. Det innebär att strandskyddet endast får upphävas om det område som upphävandet avser: **1.** redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, **2.** genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. **3.** behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området, **4.** behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, **5.** behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller **6.** behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

I det här fallet är det skäl **5** som nyttjas. I Naturvårdsverkets handbok 2009:4 Utgåva 2 "*Strandskydd – en vägledning för planering och prövning*" anges att åtgärder som kan komma ifråga är till exempel sådana som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling. För att det ska vara ett angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället. En förutsättning är att en annan placering är orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset.

Forssjö är en attraktiv ort i Katrineholms närhet. Det är idag en stor efterfrågan på bostäder på orten. En annan lokalisering innebär svårigheter då Forssjö omges av skyddsområde för vattentäkt i norr och riksintresse för kulturmiljövården i öster. Öster om planområdet finns dessutom en av de största arbetsgivarna på orten, ett sågverk, vilket innebär en viss bullerproblematik om exploateringen istället skulle ske längre österut. Planförslaget innebär en förtätning av ett område som redan är ianspråktaget för bostäder då de nya tomterna planeras på så kallade lucktomter mellan redan befintlig bebyggelse. Detta medför att redan befintlig infrastruktur kan nyttjas. Byggnationen skulle även medföra ett välbehövligt tillskott av bostäder och därmed nya invånare vilket i längden måste anses som nödvändigt för att bibehålla underlaget för offentlig service på orten. Planförslaget anses inte inverka väsentligt på livsvillkoren för djur- och växtlivet på platsen.

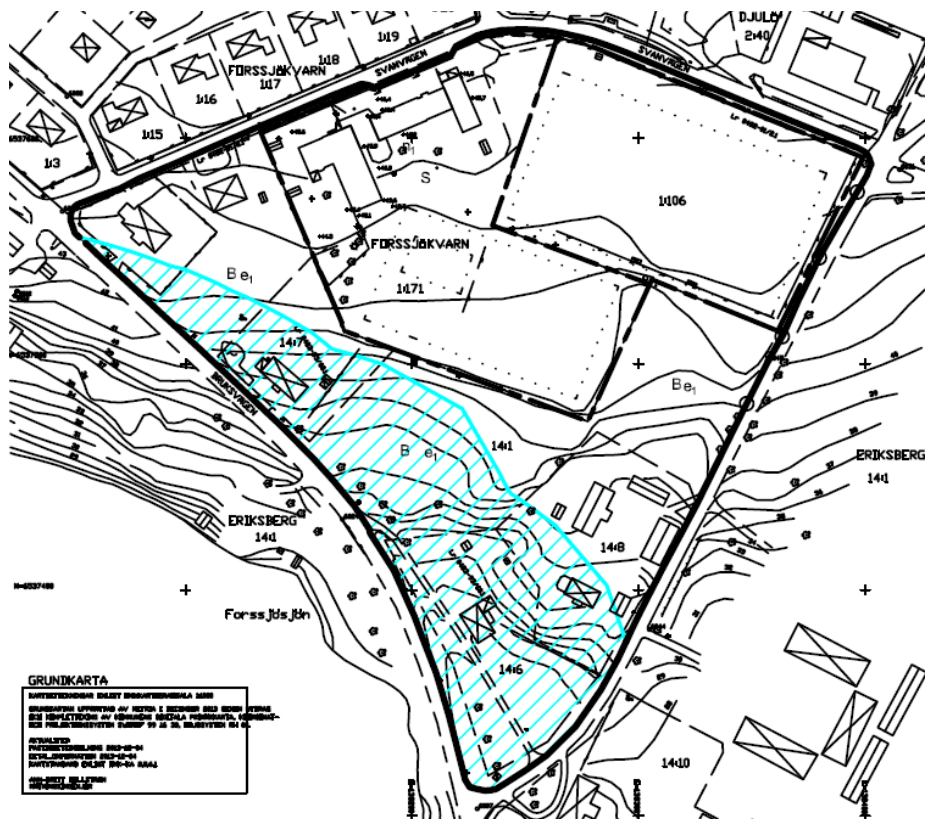
Planförslaget innebär att strandskyddet avses upphävas inom delar av planområdet för nya och befintliga bostäder i Forssjösjöns närhet. De tomter för bebyggelse av bostäder som avses är alla lokaliserade norr om Bruksvägen. Ingen av de planerade tomterna ligger närmare sjön än de redan befintliga. Söder om Bruksvägen och de planerade tomterna finns idag en allmän badplats. Planförslaget inkräktar inte på allmänhetens tillgång till vattnet vare sig fysiskt eller visuellt då det från de föreslagna nya tomterna som hamnar inom strandskyddsområde är cirka sju meter i höjdskillnad ner till badplatsen och vattnet vilket gör att den nya bebyggelsen inte kommer synas om man står nere vid den allmänna badplatsen.

Strandskydd avses upphävas inom:

- delar av kvartersmark för nya bostäder (B)
- delar av kvartersmark för befintliga bostäder (B).

Se områden som avses upphävas på karta här intill. Den blå linjen visar strandskyddslinjen på 100 meter och det blå skrafferade området redovisar var strandskyddet avses upphävas.

På plankartan förses område där strandskydd avses upphävas med administrativ bestämmelse.



Område där strandskydd avses upphävas

Bebyggelse

Sjönära tomter är efterfrågade och i Forssjö finns en stor efterfrågan på lediga tomter överhuvudtaget. Närheten till Katrineholm och det vackra läget vid Forssjösjön gör Forssjö till en ort med stor utvecklingspotential och de föreslagna nya tomterna, med det tillskott till invånarantalet som en bebyggelse på dessa innebär, och den nya förskolan bidrar till att Forssjö kan vidareutvecklas som tätort.



Delar av de föreslagna ytorna för ny bostadsbebyggelse

Den nya bostadsbebyggelsen utformas så att förståelsen och upplevelsen av bebyggelsemiljöernas särdrag inte går förlorade. Ny bebyggelse ska underordnas landskapsbilden och befintlig bebyggelse. Efter konsultation med Sörmlands museum innan planens framtagande och diskussioner med Länsstyrelsen efter samrådet sätts utformningsbestämmelser vad gäller fasadmateriäl och färg, taktyp samt materiäl, utformning av fönster samt våningsantal:

Illustration över hur området kan utformas

Antagandehandling 10(14)

Delar av den befintliga bebyggelsen förses med rivningsförbud, q₁ i plankartan, i enlighet med Länsstyrelsens och Sörmlands museums samrådsyttrande. Även fasad- och takmaterial förses med skydd på de utpekade byggnaderna. Sörmlands museum beskriver i sitt samrådsyttrande de värden som befintlig bebyggelse besitter:

"Bostadshuset i fastigheten Forssjökvärn 14:7 är troligen uppfört omkring 1900. Huset är i ett och ett halvt plan med sockel av natursten. Fasad är klädd med liggande panel som är rödfärgad. Taket är brutet och lagt med enkupiga tegelpannor som troligen är ursprungliga. Fönstren är spröjsade med fyra rutor och båda gavlarna har småspröjsade lunettfönster näranocken.

Huset i Forssjökvärn 14:6 är troligen uppfört under tidigt 1800-tal. Huset är i ett och ett halvt plan med putsad sockel. Fasaden är utförd i gul spritputs med släta vitfärgade hörnpartier och listverk. Taket är brutet och mot Bruksvägen finns över porten en fronton med ett lunettfönster. På tomten finns även ett litet lusthus som troligen är uppfört något senare än huvudbyggnaden. Lusthuset är likt huvudbyggnaden gulfärgat och med vita hörnpartier samt profilerad taklist. Lusthuset är dock till skillnad från bostadshuset slätputsat. Taket är i form av ett tälttak som är täckt med svartmålad plåt.

I fastigheten Forssjökvärn 14:8 finns två ekonomibyggnader varav den ena, kallad Mjölneåregården, troligen är uppförd omkring år 1900. Byggnaden är i två våningar med inredd vind och vilar på plintar. Fasaden har en rödfärgad liggande panel med vita spröjsade fönster i två lufter där den övre luften är öppningsbar. Taket är lagt med enkupiga tegelpannor som är ursprungliga. Åt öster finns en i plan centralt placerad utskjutande del i byggnadens fulla höjd. Den andra byggnaden som ligger närmre gatan har en källare över mark som är murad av natursten och putsad. Över denna finns en timrad halv våning som är försedd med luckor. Vinden är klädd med locklistpanel och taket lagt med enkupiga tegelpannor som är ursprungliga."

Tillgänglighet

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

Service

I Forssjö finns förskola och en skola för åldrarna förskoleklass till årskurs 6. Övrig service finns i kommunens huvudort Katrineholm.

Lek och rekreation

Närheten till naturvärden på förskolegårdar skapar förutsättningar för en god skolmiljö, som ger upphov till kunskap och inspirerar till lek, utmaningar och aktivitet. Viktigt vid exploatering är därför att en bra skolmiljö kan behållas och att så mycket som möjligt av den befintliga grönskan och karaktären i området bevaras.

I PBL 8 kap 9 §, om tomter, finns ett stycke som uttryckligen gäller skol- och förskolegårdar:

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta. 8 kap. 9 § andra stycket PBL.

Enligt rapporten "Utemiljöer för barn och unga – vägledning för planering, utformning och förvaltning av skol- och förskolegårdar", utkast till remissutskick av allmänna råd, Boverket oktober 2014, Dnr:20121–147/2014, görs följande beskrivning av begreppet friyta:

Friyta som begrepp omfattar den yta som barnen har tillgång till och kan använda vid sin utevistelse. En friyta är ytan som går att leka på och som är tillgänglig för barnen i huvudsak under skoltid men även i viss mån på fritiden. Förrådsbyggnader, bil- och cykelparkering och ytor för leveranser samt hus är ytor som är otillgängliga ytor för barnen och är därmed inte inkluderade i friytan. Friytan vid skola och förskola bör vara så pass stor att den kan erbjuda barn och pedagoger olika kvaliteter och funktioner. I bedömningen bör man se till både antal barn som ska vistas på gården samtidigt såväl som till den totala friytan.

Antagandehandling 11(14)

Enligt Boverkets rapport rekommenderas en friyta på ca 30kvm/barn för att barnens lek ska kunna utvecklas och ha ett varierat innehåll. Friytans totala storlek har betydelse för att den ska kunna rymma de kvaliteter som behövs för en fullgod lekmiljö. Studier visar att minimum tycks utgöras av 2000-3000 kvm. I Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet: beslutade den 24 februari 2015 anges att:

Vid placering och anordnande av friytor för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet avses i dessa allmänna råd att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Friytan bör vara så rymlig att det utan svårighet eller risk för omfattande slitage går att ordna varierade terräng- och vegetationsförhållanden. Friytan bör kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet.

Uppnådd friyta per barn bör redovisas vid bygglovsgivningen.

Skolgården och förskolans gård är tillgängliga för lek när verksamheterna är stängda.



Fotografier från skolgården och fotbollsplanen som det ser ut idag.



Idéskiss över ungefärlig utformning av den nya förskolans placering och utemiljö.

Området för den befintliga 11 mannaplanen får i planförslaget användningen *Fritidsändamål (R)*.

Antagandehandling 12(14)

Gator och trafik

Området försörjs med trafik från Svanvägen, Bruksvägen och väg 549.

Området närmast vägen, det så kallade byggnadsfria avståndet utmed allmän väg, förses med prickmark i plankartan.

För att minimera antalet utfarter från de föreslagna nya tomterna ska redan befintliga utfarter utnyttjas så långt det är möjligt, se illustration över föreslagen utformning av området.

För att förhindra uppkomsten av en oönskad korsning mitt i allén längs väg 549, vilket skulle inkräkta på riksintressets värden, påverka allén negativt och innebära trafikfara då allén är smal, utformas delar av användningsgränsen som utfartsförbud. En gemensam infart till tomterna ska istället anordnas direkt söder om allén.

Utfartsförbud föreslås även längs de nya tomterna mot Bruksvägen. De föreslagna tomterna nås istället antingen via gemensam infart strax söder om allén, eller via Svanvägen där gemensam infart anordnas tillsammans med ett av de befintliga flerbostadshusen.

Infarterna till de nya tomterna bör förslagsvis utgöra en gemensamhetsanläggning.

Infart till förskolan och lastzon för matleveranser och dylikt förläggs på västra sidan av byggnaden. Övrig trafik till förskolan ska nyttja redan befintliga parkeringar norr om Svanvägen.

Kollektivtrafik

Två busshållsplatser finns längs Svanvägen och en busshållsplats finns strax norr om korsningen Svanvägen/Bruksvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde och ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. I södra delen av planområdet kommer en befintlig ledningsrätt inom kvartersmark behöva flyttas på grund av placeringen av ny bebyggelse. Ett nytt u-område föreslås i planförslaget längs med Bruksvägen. Flytt av ledningar ska ske i samråd med ledningsägaren och bekostas av markägaren/exploatören.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten föreskrivs inom planområdet. Inom planområdet finns inget befintligt dagvattennät.

Tele

Längs kanten av planområdet finns teleledningar i mark. Eventuell flytt av dessa ska ske i samråd med ledningsägaren och bekostas av markägaren/exploatören.

Antagandehandling 13(14)

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande och enligt följande tidplan:

Samråd.....2015:3
Granskning.....2015:4
Antagande2016:1
Laga kraft2016:1

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för genomförandet av planen och bekostar eventuell flytt av ledningar samt de förrätningskostnader som kan komma att uppstå i samband med flytt av ledningsrätt. Detta ska ske i samråd med ledningsinnehavaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Befintlig mark för allmänt ändamål ägs delvis av Katrineholms Fastighets AB (skolområdet) och av Katrineholms kommun (fotbollsplanen). Övrig mark ägs av Ericsberg Fideikommiss AB.

Markägaren ska ta initiativ till att nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder vidtas gällande mark där användningen Bostad (B) föreslås.

Fastighetskonsekvenser

Mark för allmänt ändamål (A) omvandlas till kvartersmark för skola (S) och kultur och fritid (R). Fastighetsreglering mellan Katrineholms kommun och Katrineholms Fastighets AB ska ske i samband med byggnationen av ny förskola.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av kommunen då det primära syftet med planen gäller byggnation av ny förskola. Dessutom ligger det i kommunens intresse att fler tomter tillskapas i Forssjö. Planavgift tas ut i samband med bygglov för att finansiera planen.

Tekniska frågor

Ledningar

Behov av ledningsomläggningar inom planområdet kan uppstå. Om ledningar behöver flyttas i samband med exploatering avgörs av ledningsägaren och exploatören/markägaren ansvarar för åtgärden i samråd med ledningsinnehavaren.

Exploatören/markägaren ansvarar för och bekostar eventuella åtgärder som ger påverkan på befintliga ledningar. En lantmåteriförrättning gällande flytt av eventuell ledningsrätt ska då göras.

Brandpostnätet

Exploatören ansvarar tillsammans med Sörmland Vatten och Avfall AB och Västra Sörmlands Räddningstjänst för att utbyggnad av brandpostnätet sker.

Särskild hänsyn under byggskede

Det är av stor vikt att allén och befintliga träd som ska bevaras skyddas under bygg- och anläggningskedet. Detta gäller vid arbeten såväl ovan som under mark för att undvika skador på stam, krona och rotsystem.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Bebyggelse

Ett genomförande av planen fullt ut kommer innebära att Forssjö som ort ges möjlighet att växa. Inom de nya områdena för bebyggelse kan minst fem nya bostadshus uppföras och nybyggnationen av en förskola ökar kapaciteten att ta emot fler barn markant. De nya tomterna ligger mellan och i anslutning till redan befintlig tätortsbebyggelse i Forssjö och är enligt kommunens uppfattning en naturlig utveckling av bebyggelsen på orten. Utformningsbestämmelserna ska motverka att ny bebyggelse skulle komma att störa den känsliga miljön inom riksintresset. Den nya förskolan innebär dock att yta som idag är skolgård och kan nyttjas för lek kommer bebyggas men den förlusten uppvägs av den ökade lokalkvaliteten som byggnationen innebär. Den nya bebyggelsen innebär dock inte att mängden friyta per barn blir mindre än vad som anges i Boverkets rapport "Utemiljöer för barn och unga – vägledning för planering, utformning och förvaltning av skol- och förskolegårdar", utkast till remissutskick av allmänna råd, Boverket oktober 2014, Dnr:20121-147/2014.

Riksintresse

De tydliga utformningsbestämmelserna som gäller för ny bebyggelse inom planområdet säkerställer att ingen förvanskning av riksintresset sker samt borgar för en harmonisk helhet mellan gammalt och nytt i området. Bruksgården och odlingsmarken nordväst om bruket som i det av kommunfullmäktige antagna kulturminnesvårdsprogrammet pekas ut som viktigt ligger utanför planområdets gräns och påverkas ej av den planerade exploateringen inom planområdet.

Det föreslagna rivningsförbudet för delar av den befintliga bebyggelsen innebär ett stärkande av skyddet i riksintresseområdet.

Strandskyddsområde

Allmänhetens åtkomst till stranden och sjön försämras ej av planförslaget.

Natur och jordbruksmark

Föreslagen bebyggelse inverkar ej väsentligt på livsvillkoren för djur- och växtlivet på platsen då det idag mestadels är dåligt arronderad åkermark brukad som träda som tas i anspråk. Inom eller precis utanför planområdet finns en befintlig allé samt ett antal större träd utmärkta som värdefulla. Dessa kommer enligt planförslaget få ett stärkt skydd efter planens antagande.

Trafik

Trafikmiljön och utformningen av denna påverkas av nyetablering av bostäder och till viss del även av nybyggnation av förskola. Viktigt blir att säkerställa en trygg och säker trafikmiljö i samband med exploatering och ombyggnation i området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm den 20 januari 2016

Marie Malmström
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Planarkitekt

*Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 19 april 2016.
Tillhör Kommunfullmäktige i Katrineholms beslut den 21 mars 2016, § 38, betygar*

Helene Gustafsson
Administratör