

Planbeskrivning



Detaljplan för Lövåsen

Del av fastigheten Lövåsen 3:1, Katrineholms kommun

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2022-02-23

1(30)

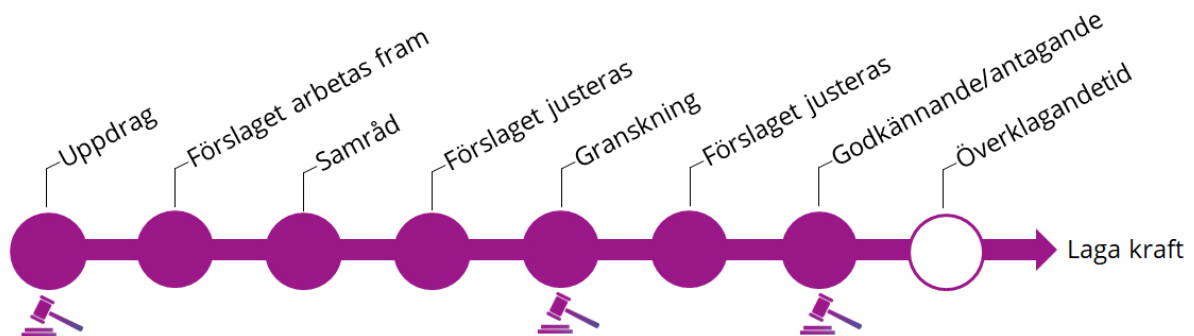
Inledning

Planprocessen – Standardförfarande

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

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **plansamrådet** ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för **granskning**. Om synpunkter lämnas, ska dessa redovisas och berörda **underrättas** innan planen antas. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.

Om inga yttranden emot planförslaget inkommer under plansamrådet kan granskningsskedet uteslutas och planen tas istället upp till beslut om **antagande** i bygg- och miljönämnden eller i kommunfullmäktige.



Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Underlag till detaljplan

- **Naturinventering**
 - Naturvärdesinventering Finntorp-Lövåsen 2016, Adoxa Naturvård, daterad 2016-11-28
- **Arkeologi**
 - Arkeologisk utredning vid Stora Malm 129:1 m.fl., Rapport 2017:21, Stockholms läns museum, utförd december 2016 till mars 2017
- **Dagvatten**
 - Dagvattenutredning Finntorp-Lövåsen, WSP, daterad 2017-06-12
 - PM - Komplettering angående dagvatten Finntorp-Lövåsen, WSP, daterad 2017-12-19

- Dagvattenförutsättningar för Lövåsen, Ramboll, daterad 2021-04-26
- Bilaga 2, Föroreningar i dagvatten, Ramboll, daterad 2021-04-22
- **Gestaltning**
 - Principer för gestaltning, Detaljplan för Finntorp och Lövåsen, WSP, daterad 2017-06-12
- **Trafik**
 - Trafikanalys Finntorp-Lövåsen, WSP, daterad 2017-09-06
- **Geo- och hydrologi**
 - PM geoteknik Finntorp, Ramboll, daterad 2021-04-13
 - Markteknisk undersökningsrapport Finntorp, Ramboll, daterad 2021-04-13
- **Riskutredning**
 - Riskanalys med avseende på järnvägstrafik, Structor, daterad 2013-06-19
- **Miljökonsekvensbeskrivning**
 - Miljökonsekvensbeskrivning, WSP, daterad 2017-12-13
- **Flyghinderanalys**
 - Flyghinderanalys avseende uppförande av fastighet i Katrineholms kommun – Lövåsen 3:1

Syfte

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för en ökad byggnadshöjd och totalhöjd inom planområdet, samt att omvandla mark med användning Gata till kvartersmark för att få större sammanhängande ytor med kvartersmark.

Bakgrund

Planområdet omfattas av detaljplan för Finntorp Lövåsen (0483-P2018-2, laga kraft 11 januari 2018). Gällande detaljplan innehåller huvudsakligen användningarna Industri och Verksamheter, samt mindre områden med användningarna Huvud- och Lokalgata, Park, Naturområde och Tekniska anläggningar.

Bygg- och miljönämnden beslutade den 3 februari 2021 att godkänna planuppdrag för området Lövåsen.

I gällande detaljplan anges en högsta tillåten totalhöjd för byggnader om 18 meter för den norra delen av planområdet. Det finns nu ett behov av att öka högsta tillåten totalhöjd till 36 meter i den norra delen av planområdet.

I gällande detaljplan finns ett mindre område med användning lokalgata, vars syfte är att leda vidare till en framtida bro/tunnel över/under förbifarten (väg 52/55). Då en förbindelse inte längre är aktuell, och en sammanslagning av de två områden som delas av gatan skulle möjliggöra ett mer effektivt utnyttjande av den byggbara marken, föreslås användningen ändras från lokalgata till kvartersmark för industri och verksamheter.

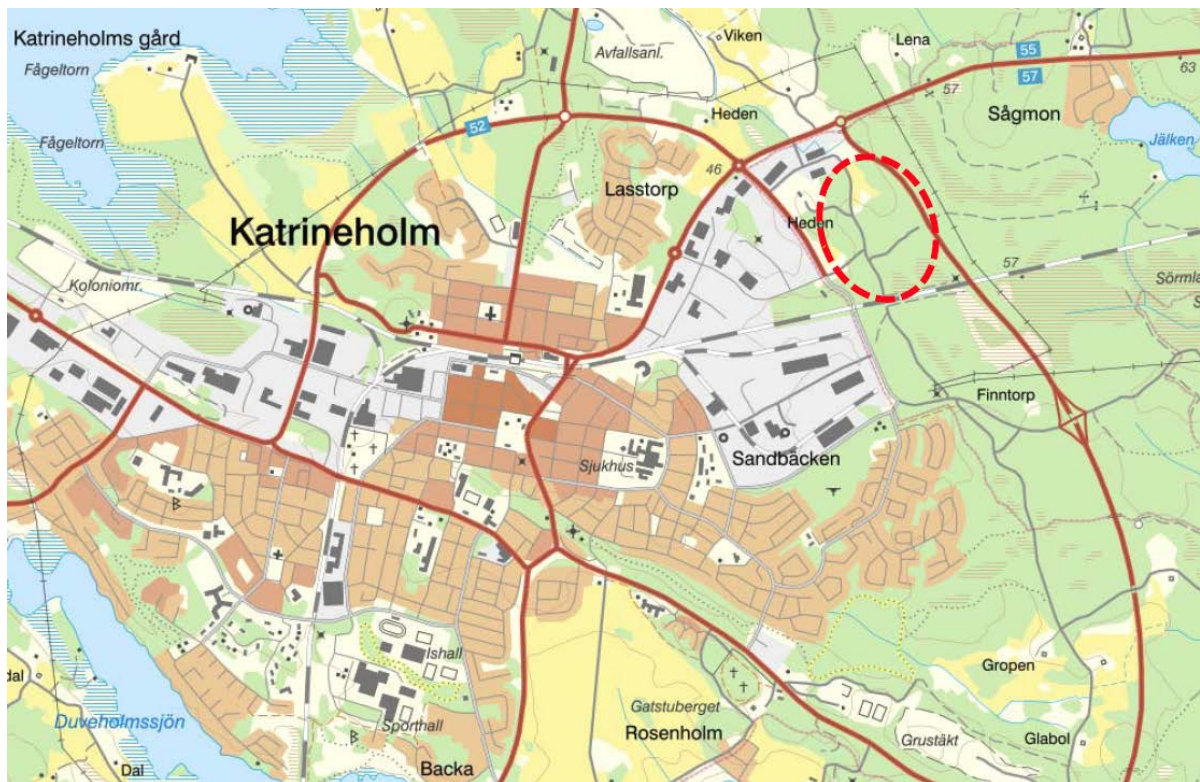
Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget på Lövåsen, ca 2 km nordost om Katrineholms centrum. Planområdet omfattar en areal på ca 27 hektar och ingår i Lövåsens handels- och logistikcentrum.

Markägoförhållanden

Fastigheten Lövåsen 3:1 ägs av Katrineholms kommun.



Planområdets läge i Katrineholm.



Planområdet är markerat med röd streckad linje.

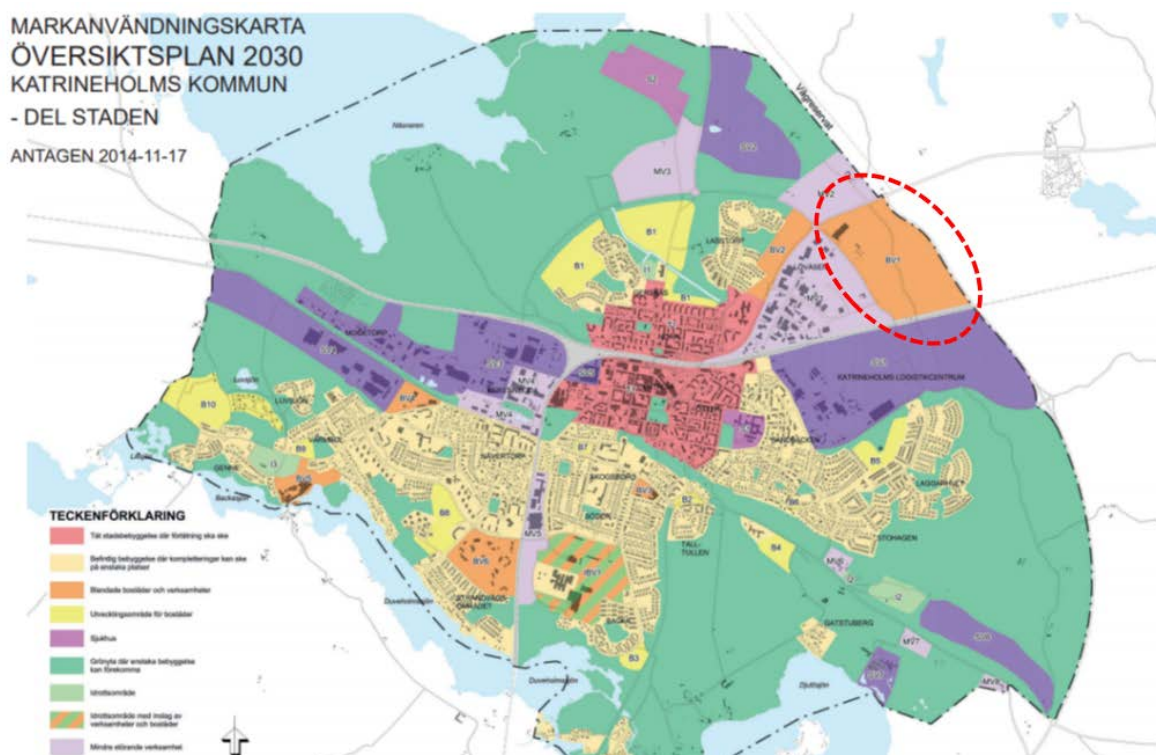
Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2021-02-03 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av Finntorp-Lövåsen.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i Översiktsplan Katrineholms kommun 2030 - del staden, antagen 17 november 2014. I ÖP:n är området utpekade som mark för blandad bebyggelse med bostäder och verksamheter.



Kommunens översiktsplan föreskriver markanvändning för blandade bostäder och verksamheter inom planområdet (markerat med röd streckad linje).

Grönplan

I grönplanen är planområdet klassificerat som exploateringsområde och anger inga områdes-specifika riktlinjer gällande natur och rekreation. I nulägesanalysen är området utpekade som bristområde både för ekologiska och rekreativt mässiga värden. Enligt grönplanen ska lokala kompensationsåtgärder genomföras för att minska negativ påverkan på ekologiska värden som en exploatering innebär.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av riksintresse, men är beläget i anslutning till två riksintressen: västra stambanan, som utgör planområdets södra gräns, och väg 56 norr om planområdet som ingår i det nationella stamvägnätet. Väg 55, öster om planområdet, är av särskild regional betydelse, och söder om järnvägen finns Katrineholms kombiterminal som också är av riksintresse. Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på riksintressena.

Planområdet är beläget ca 2 km från Katrineholms centrum, som omfattas av riksintresse för kulturmiljö. För en del av bebyggelsen inom planområdet för Lövåsen tillåts en maximal bygg-

nadshöjd på 36 meter samt maximal totalhöjd på 40 meter. Dessa höjder innebär att den tillkommande bebyggelsen inom planområdet kommer att vara synlig från delar av Katrineholms centrum, och därmed påverka riksintresset för kulturmiljö. Avståndet mellan planområdet och riksintresset medför dock att påverkan på riksintresset inte bedöms vara betydande.

Den planerade bebyggelsen kommer till stor del att skymmas av byggnader i centrum, och den planerade bebyggelsen inom planområdet för Lövåsen-Heden kommer också att skymma bebyggelsen inom detaljplanen för Lövåsen, då även Lövåsen-Heden tillåter byggnader med en byggnadshöjd upp till 36 meter. Lövåsen-Heden är belägen väster om Lövåsen. I bilaga 1, tillhörande planbeskrivningen, visar den sista bilden en siktanalys tagen från Vasavägen/järnvägsbron mot planområdet för Lövåsen.

Ca 2 kilometer nordväst om planområdet finns sjön Näsnaren, som är Natura2000-område (Fågeldirektivet och Habitatdirektivet). Planområdet är delvis beläget inom Näsnarens avrinningsområde. Enligt bevarandeplanen för Natura2000 område Näsnaren (Länsstyrelsen Södermanlands län, 2006) kan följande faktorer påverka området negativt:

- Orenat dagvatten från Katrineholms stad och intilliggande industriområde.
- Grumling och utsläpp av miljöfarliga ämnen i diken och vattendrag uppströms från vägar/ järnvägar och skogsbilvägar (anläggning, underhåll och trafik).
- Ökad avrinning på grund av slutavverkning, markavvattning och skyddsdikning inom skogsbruk i tillrinningsområdet. Den ökade avrinningen ökar risken för erosion och läckage av bland annat humusämnen och partiklar.
- Utsläpp av föroreningar från källor såsom avlopp, industrier, täkter eller andra verksamheter.

Detaljplan

Gällande detaljplan för området vann laga kraft 2018-01-11 (0483-P2018/2). Under planarbetets gång togs ett antal utredningar fram som ligger till grund för den nu aktuella ändringen av detaljplanen. En ny kompletterande dagvattenutredning har tagits fram för denna detaljplan.



Gällande plankarta för detaljplan Finntorp-Lövåsen, laga kraftvunnen 2018-01-11.

Miljöbedömning

När nu gällande detaljplan togs fram, antogs detaljplanens genomförande kunna innebära betydande miljöpåverkan, och därför upprättades en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) parallellt med planarbetet. Denna MKB ingår som underlag för den nya detaljplanen.

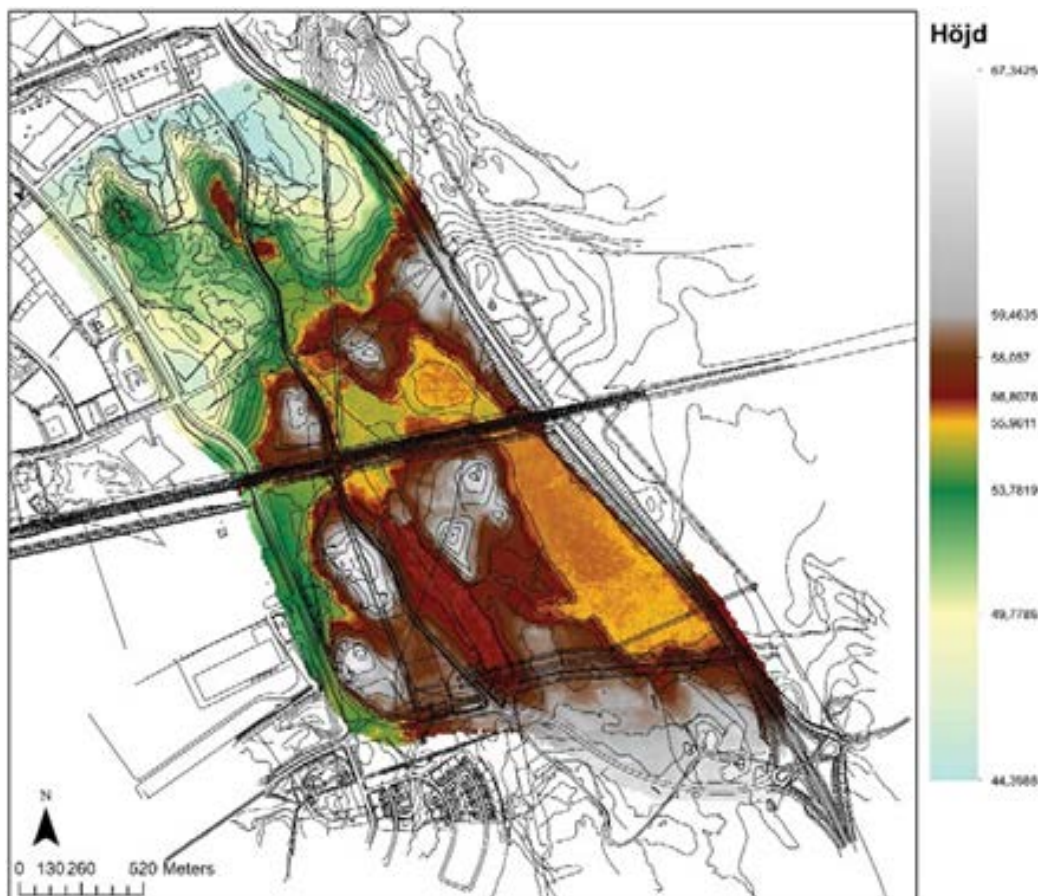
En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram inför framtagande av den nu aktuella detaljplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan om detaljplanen genomförs. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, och miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Området består huvudsakligen av avverkad skogsmark, f.d. barrskog. I vissa delar är området kuperat med berg i dagen. Planområdet är delvis kuperat och sluttar mot norr med lågområden längs med Uppsalavägen. I det lägsta partiet mot Östra förbifarten är markhöjden cirka + 44 meter. De tre kullarna som ligger nära Östra förbifarten och järnvägen är belägna på en nivå på ca +60 meter. Sumpskogen söder om kullarna är belägen på ca +55 meter. En mindre grusväg genomkorsar området i öst-västlig riktning.



Bilden ovan visar höjder inom planområdet.

Naturmiljö

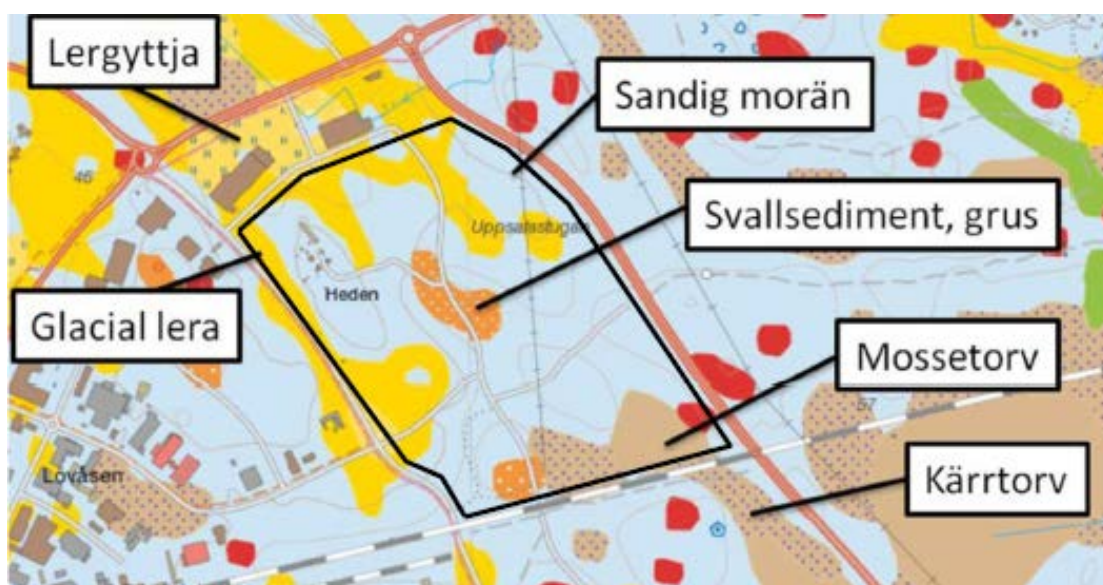
En naturvärdesinventering utfördes i planområdet (daterad 2016-11-28, Adoxa Naturvård). Enligt inventeringen karaktäriserades området då av ung till medelålders produktionsskog med huvudsakligen lågt naturvärde. Skogen har sedan NVI:n ägde rum till stora delar avverkats. Vissa delar av området noterades ha mer påtagliga naturvärden. Rödlistade men inte hotade fjärilsarter, t ex bredbrämad bastardsvärmare, har förekommit i området under 2000-talet enligt Artportalen. Revlummer noterades, och eftersom revlummer är fridlyst, krävs ansökan om dispens från artskyddsförordningen för att gräva bort eller flytta den.

I detaljplanen får områden med starka naturvärden bestämmelsen Natur, och skogsmarken ska på dessa platser bevaras. Ett område med sumpskog i planområdets sydöstra del ska bevaras, och i norr omvandlas en grönta till våtmark med en dagvattendamm. Hela planområdets östra gräns ges planbestämmelsen Natur. Tillsammans omfattar planområdets gröntor en areal på ca 7,8 hektar.

Geotekniska förhållanden, skredrisk och grundläggning

Enligt SGU:s jordartskarta har jordarterna inom området en ganska stor variation; lera, morän, torv, urberg och grus. Området är till största delen uppbyggt av sandig morän med medelhög genomsläpplighet. Vidare finns två mindre områden med svallsediment, grus med hög genomsläpplighet. Därutöver finns jordarter av olika typer av lera och torv med låg genomsläpplighet. Jordartskartans bedömningar stämmer väl jämfört med undersökningsresultaten. Jordarna utgörs i stor utsträckning av sandig morän med inslag av sten och block, och en hel del ytliga block förekommer i området. Längst i norr längs i läge för planerad dagvattendamm förekommer ställvis lera. Jorddjupen överstiger huvudsakligen 3–5 meter i läge för planerade vägar, men i läge för den befintliga korsningen i områdets centrala del förekommer berg längs en sträcka på mellan 0,8 och 3 meters djup under markytan.

Planerad bebyggelse bedöms kunna grundläggas på platta på mark alternativt med plintgrundläggning på naturligt avlagrad sandmorän eller på berg enligt geoteknisk undersökning (Ramboll, 2020). Schakt i silt och lera bedöms kunna utföras med släntlutning 1:2 och schakt i sandmorän bedöms kunna utföras med släntlutning 1:1. Vid djupare schakt kan temporära stödkonstruktioner behövas (Ramboll, 2020). Ny bebyggelse planeras inte byggas på ler- eller siltdominerade jordar.



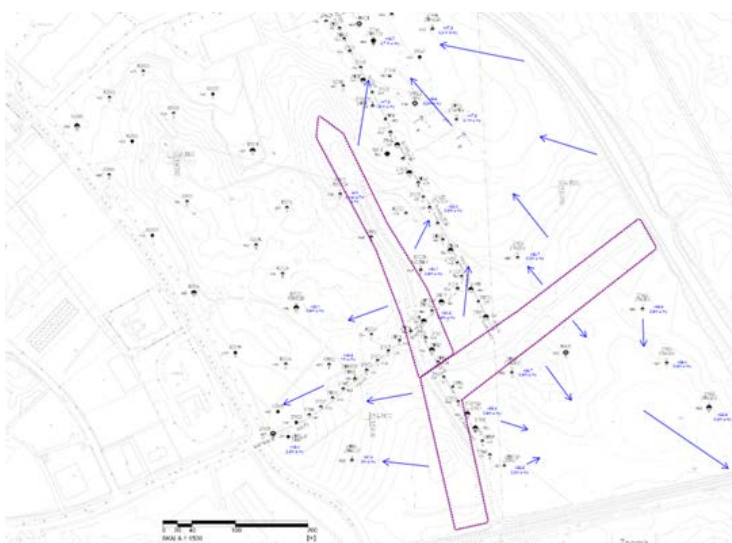
Jordartskarta, SGU.



Karta över genomsläpplighet, SGU.

Grundvatten

I förprojektering av planområdet lokaliseras en grundvattendelare som utgörs av berg under moränjordarna i öst. Grundvattendelarens bedömda läge baseras på djup till förekommande berg, uppmätta grundvattennivåer, samt att grundvattenflödet sker från högre till lägre nivåer. Bedömningen av grundvattendelaren har även baserats på att grundvattenytan generellt följer topografin, dvs att högre grundvattennivåer förekommer där terrängen befinner sig högre. Grundvattendelarens ungefärliga lokalisering är markerad med lila linje i kartan nedan. Grundvattendelaren måste bevaras för att inte riskera omfattande yt- och grundvattenflödesförändringar. Om grundvattendelaren sprängs bort kommer bland annat avrinningsområdet till Näsnaren att öka, vilket medför ökad belastning av Näsnaren. Potentiellt ökar också översvämningsrisken inom Katrineholms tätort då ett större område avvattnas ytligt mot staden. Grundvattentransporten förändras vid exploatering från öst till väst, vilket bland annat kan medföra en höjning i grundvattennivån väster om planområdet, samt en sänkning i grundvattennivån öster om grundvattendelaren, då i den befintliga sumpskogen.



Grundvattendelaren är markerad med lila linje i kartan ovan. De blå pilarna visar bedömd riktning för grundvattengenomströmning.

I plankartan har därför planbestämmelser lagts in om att marken ska höjdsättas så att grundvattendelaren bibehåller sin funktion, samt att startbesked inte får ges förrän höjdsättning av mark som säkerställer att grundvattendelaren bibehåller sin funktion har kommit till stånd.

Markradon

Planområdet ligger delvis inom riskområde för markradon enligt kommunens översiktliga kartering. Radonmätning har genomförts och området klassificeras som normalriskmark som innebär en radonhalt mellan 10 kBq/m³ och 50 kBq/m³. Radonhalten i området låg mellan 2 kBq/m³ och 11 kBq/m³. (Ramboll, 2020). Nya byggnader ska därför uppföras i radonsäkert utförande.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Platsens historia

Inom planområdet fanns det för omkring 100 år sedan två torp; Finnstugan och Uppsalastugan, samt en banvaktstuga. Alla byggnaderna är idag rivna.

Kulturmiljövärden

Kommunen bedömer att det inte finns några kulturmiljövärden inom planområdet.

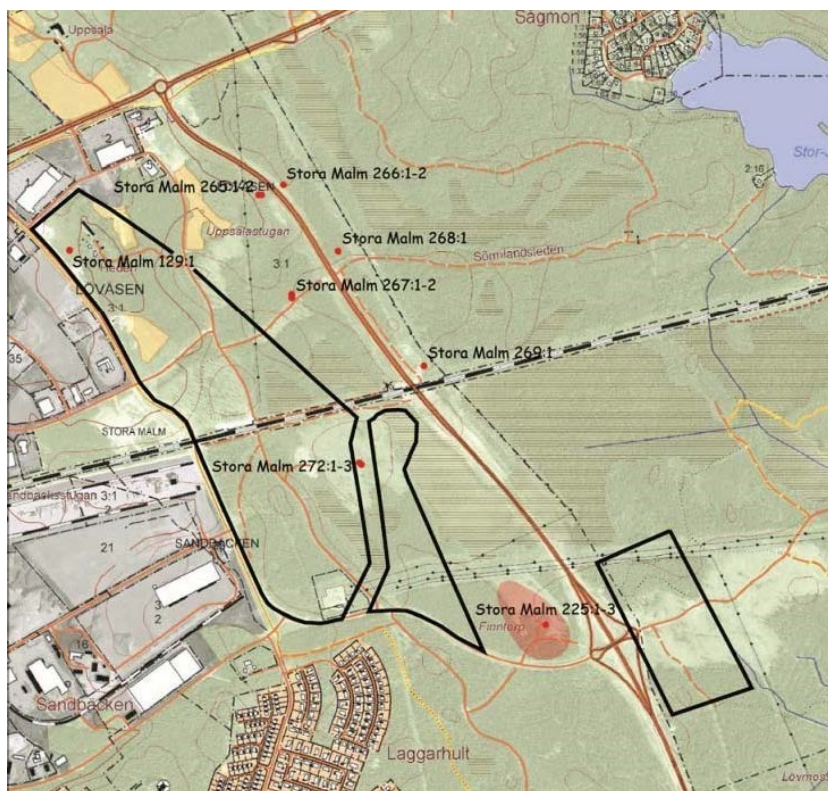
Fornlämningar

En arkeologisk utredning utfördes under år 2017 av Stockholms läns museum som omfattade de till varandra angränsande planområdena för Finntorp och Lövåsen i öster samt Lövåsen-Heden i väster. Efter utredningen bedöms objektet RAÄ 129:1 (Stora Malm 129:1) utgöra en fornlämning. Objektet var tidigare registrerat som fyndplats. I samband med utredningsgrävning framkom lämningar av bebyggelsekaraktär som tolkas höra till verksamhet kopplad till bebyggelseenheten Heden.

Följande objekt inventerades och undersöktes under utredningen:

- RAÄ 129:1. Fyndplats
- RAÄ 265:1-2. Kolbotten och kolarkoja
- RAÄ 267: 1-2 samt obj 800. Kolbottnar och kolarkoja
- RAÄ 272:1-3. Kolbottnar och kolarkoja
- Obj 857 & 873. Kolbotten och kolarkoja
- Obj 4507 & 4511. Kolbotten och kolarkoja
- Obj 26. Ev boplatssläge (stenålder)
- Obj 801. Ev boplatssläge (stenålder)

Om ytterligare fornlämningar påträffas i samband med exploatering föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.



Fornlämningar inom planområdet (Källa: Stockholms Länsmuseum)

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns det ingen bebyggelse. Norr och väster om planområdet finns bebyggelse som inrymmer service och handel. Väster om planområdet håller en ny detaljplan på att tas fram (Lövåsen-Heden).

Verksamheter

Kvartersmark betecknat med **JZ** medger verksamheter kopplade till lättare industri, lager och logistik. Planområdet omfattar ca 17 hektar kvartersmark för industri och verksamheter, varav 40% får bebyggas, vilket regleras med beteckningen **e₁**. Verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras inom kvartersmarken. Det finns ingen tydlig gräns för när en verksamhet är att betrakta som störande för omgivningen, utan det är en bedömning som får göras i samband med bygglovsprövning.

Placering, skala, utformning och material

Byggnadskroppar bör orienteras mot lokalgatorna och ges huvudentréer mot dessa, vilket regleras med bestämmelsen **f₁**, vilket även ska förhindra att lastbryggor, sophantering m.m. placeras i exponerade lägen.

Områdets huvudsakliga användning består av ytkrävande verksamheter med stora byggnadsvolymer. Bestämmelse om placering av byggnad bedöms inte som nödvändig, med undantag av avstånd till fastighetsgräns. Inom kvartersmark får byggnader inte placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter, vilket regleras med bestämmelsen **p₁**. Byggnader får inte heller placeras närmare än 6 meter från allmän gata; detta för att ha god sikt vid in- och utfarter, vilket regleras med prickmark.

I den norra delen av kvartersmarken tillåts högsta byggnadshöjd på 36 meter och högsta totalhöjd på 40 meter, och söder om denna tillåts högsta byggnadshöjd på 25 meter och högsta

totalhöjd på 29 meter. Närmast Österleden tillåts en högsta byggnadshöjd på 12 meter och högsta totalhöjd på 16 meter. Delar av bebyggelsen inom planområdet kommer att synas på långt avstånd och påverka stadens silhuett och siktlinjer. I en bilaga till planbeskrivningen visas byggnadsvolymer som 3D-modeller och ska illustrera ny bebyggelse i landskapet med en byggnadshöjd på 36 meter. Eftersom flera fastigheter inom kvartersmarken kommer att bildas är detta generella illustrationer som inte visar planområdet när det är fullt utbyggt. Byggnadernas placering samt deras antal är inte kända.

För byggnadsverk högre än 20 meter ska Luftfartsverket alltid tillfrågas som sakägare för infrastrukturutrustning, och en flyghinderanalys kan behöva göras. Detta har skett inför granskning av detaljplanen.

Bestämmelsen **b₁** reglerar att byggnader inte får uppföras med källare på grund av områdets höga grundvattennivåer, och bestämmelsen **b₂** reglerar att byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande.

I samband med detaljplanen för området Finntorp – Lövåsen tog kommunen fram gestaltningsprinciper som ett hjälpmedel för att skapa en attraktiv utformning av den yttre miljön. Principerna ska inspirera och visa hur kvalitét i byggande och förvaltning kan skapas och samordna intressen mellan blivande fastighetsägare i området och kommunen.

Storskaliga byggnadsvolymer bör ges fasader som bryts upp för att ge intryck av mindre enheter. Tak bör vara utformade som sadel- eller pulpettak. Bebyggelsens färgsättning kan hämta inspiration från traditionell falu rödfärg eller slamfärger i dova kulörer, För tak kan gärna grå eller svart kulör användas. Ekonomibyggnader på landsbygden byggs i både trä och plåt idag. Korru-gerad plåt kan utgöra ett lämpligt material eftersom det på avstånd efterliknar träfasad. Uppförs byggnader i annat material än trä, kan mindre byggnadsdelar eller detaljer med fördel utföras i trä.

Entréer bör vara väl synliga och lättillgängliga för besökare. Skyltar kan integreras i fasaden, vilket kan ske genom målning eller fristående bokstäver och figurer. Storleken bör vara anpassad till byggnaden, landskapet och avstånd till anslutande vägar. Skyltar mot Österleden och riksvägarna ska inte vara blinkande eller bildväxlande av hänsyn till trafiksäkerheten, men kan gärna vara ljussatta. Ytor för inlastning och dylikt bör döljas på baksidan eller avskärmas från synliga platser.

Parkering ska ske på kvartersmark, och bör delas upp med planteringar för att bryta upp ytan i mindre rumsindelningar. Bestämmelsen **n₅** reglerar att parkering ska anordnas med minst ett träd per 10 parkeringsplatser. Träd och buskar kan även fånga upp vindar som riskerar att accelerera på stora och öppna ytor. Befintlig vegetation bör bevaras och nyplanterad vegetation ska i så stor mån det är möjligt spegla den naturliga floran i regionen.

För att området ska uppfattas positivt från omgivande vägar ställs höga gestaltningskrav på varje enskild byggnad. Planområdet föreslås få en generell maximal byggnadsarea på 40 procent av fastighetsarean. Marken i planområdets sydvästra del bör ej bebyggas av marktekniska skäl, och har därför försetts med prickmark. Prickmark är även markerad kring kvartersmarken med JZ-beteckning med ett respektavstånd. Kvartersmark ska liksom allmän platsmark ges en grön utformning.

Service

Planförslaget möjliggör för större sammanhängande arealer och byggnadsvolymer inom planområdet, vilket främjar fler och/eller större verksamheter och ett större utbud av varor och tjänster.

Jämställdhet, integration

Detaljplanen bedöms inte påverka jämställdhet eller integration i positiv eller negativ riktning.

Barnperspektiv

Barn bedöms inte beröras av den föreslagna detaljplanen.

Tillgänglighet

Tillkommande bebyggelse och tomtmark ska utformas enligt de bestämmelser som finns i lagar och förordningar vad gäller tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga.

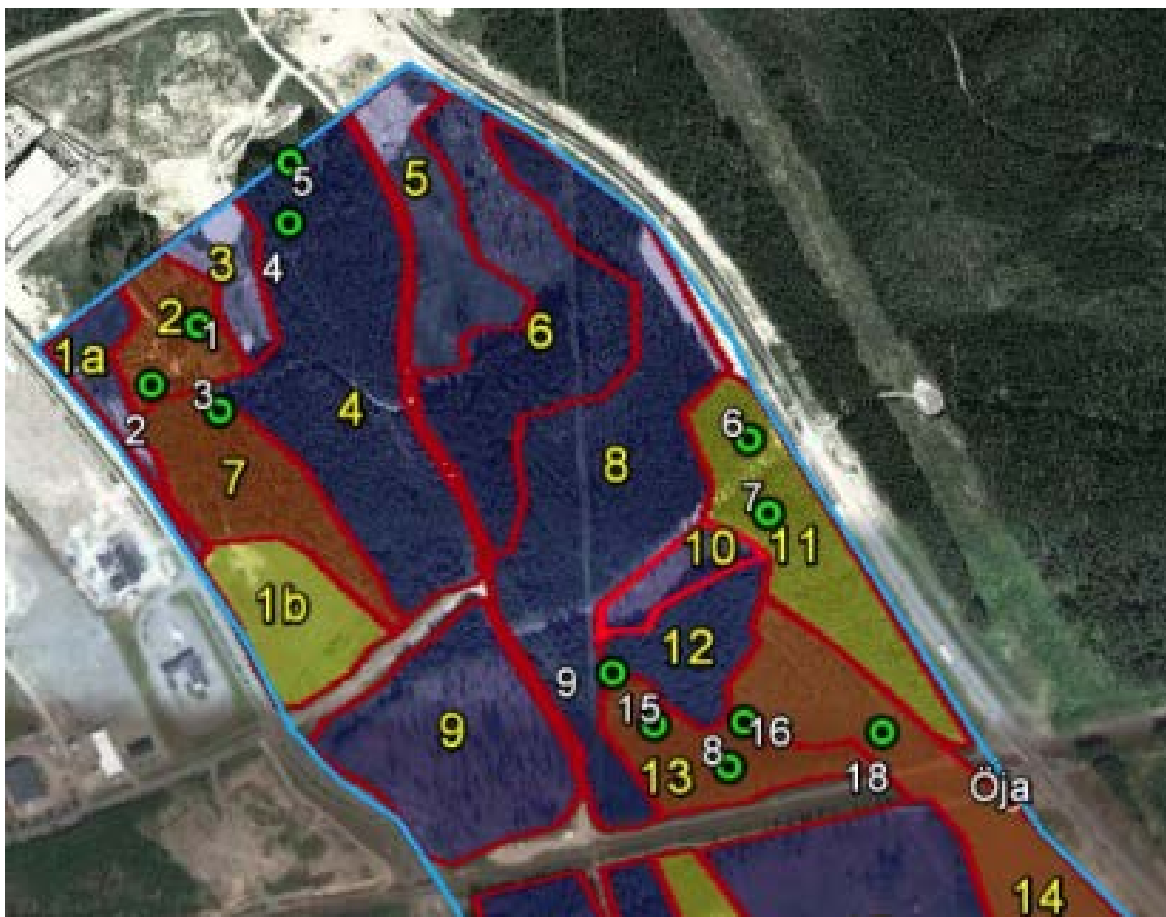
Friytor**Lek och rekreation**

Det finns inga kända platser för lek och rekreation i planområdet. Kommunen planerar att bevara två befintliga grönytor inom planområdet, som i framtiden kan fungera som områden för rekreation om tillgängligheten ses över.

Naturmiljö

Detaljplaneförslaget medför att naturmark ianspråk tas för kommersiellt ändamål. Naturen har inventerats och inga höga naturvärden har påträffats. Naturvärdesinventeringen genomfördes med detaljeringsgrad "fält-medel", vilket innebär att naturvärdesobjekt större än 0,1 hektar har bedömts. Dessutom har "värdeelement" lagts till, liksom "detaljerad redovisning av artförekomst".

Naturvärdesinventeringen (NVI) har klassificerat naturen inom planområdet med utgångspunkt i en 5-gradig skala i vilken klass 1 har högst naturvärde och klass 5 lägst naturvärde. Huvuddelen av planområdet klassades som lågt naturvärde (klass 5), med mindre inslag av områden klassade som visst naturvärde (klass 4) samt påtagligt naturvärde (klass 3). Planområdet består i dagsläget huvudsakligen av hyggen, med inslag av ung produktionsskog. I den sydöstra delen av planområdet finns en sumpskog med påtagligt naturvärde som ska bevaras, och längst i norr ska en grönyta med låga naturvärden omvandlas till en våtmark med en dagvattendamm.



Ovan: Karta från naturvärdesinventeringen. Orange och gulmarkerade områden hyser påtagliga respektive vissa naturvärden, medan områden i blått klassas som lågt naturvärde. Gula siffror indikerar delområden, gröna punkter/vita siffror indikerar värdeelement och naturvårdsarter.

Nedan redovisas områden med visst respektive påtagligt naturvärde enligt naturvärdesinventeringen.

Område nr: 11 Biotoptyp: Barrskog

Beskrivning: Gran- och tallskog på flack, delvis småblockig mark. Linnea och signalarterna blomkålssvamp och grönpýrola indikerar äldre träd och skoglig kontinuitet, men få fynd gör signalvärdet lägre. I sydost ökar inslaget av ung gran och björksly. Triviala mossor täcker marken, och fältskiktet är delvis dominerat av blåbär mycket glest. Död ved förekommer i begränsad omfattning – enstaka torrträd och lågor.

Naturvärdesbedömning: "Visst naturvärde" – klass 4.

Naturvårdsarter: Blomkålssvamp, grönpýrola, linnea.

Område nr: 13 Biotoptyp: Blandsumpskog

Beskrivning: Sumpskog med gran, tall, glasbjörk och klibbal. Tallarna börjar nå en ansenlig ålder och många har passerat hundraårsgränsen. Flera av träden har utvecklat stora mossbelupna socklar. Blåbär dominerar i fältskiktet, men arter som skogsfräken, tuvull och skvattram är också vanligt förekommande. Här växer även ett stort bestånd med revlumner. Inslaget av död ved är tämligen stort och många vedsvampar noterades björkticka, svart eldticka, fnöskticka, klibbticka och blodticka.

Skötsel­förslag: Skapa död ved, lämna all naturligt död ved. I övrigt fri utveckling.

Naturvärdesbedömning: "Påtagligt naturvärde" – klass 3.

Naturvårdsarter: Blodticka (på tall), revlumner.
Värdeelement: Lågor och torrträd (tall).

”Påtagligt naturvärde” innebär att området hyser naturvärden som i dagsläget inte uppfyller kraven på att vara nyckelbiotop, men ändå kan vara viktiga för den biologiska mångfalden. På sikt kan dessa områden utvecklas till nyckelbiotoper. ”Visst naturvärde” innebär att det trots stor mänsklig påverkan finns strukturer eller arter av positiv betydelse för biologisk mångfald. ”Lågt naturvärde” bidrar knappast eller inte alls till den biologiska mångfalden.

Värdeelement och naturvårdsarter som påträffades inom planområdet var följande (grön punkt/vit siffra på kartan):

6. Blomkålssvamp. 7. Grönpyrola, linnéa. 8. Tallåga med resupinat ticka – ej artbestämd.
9. Stort bestånd av revlumner. 15. Tallåga med blodticka. 16. Rikligt med död ved - främst lågor.
18. Rikligt med torrträd - glasbjörk.

Kommunen bedömer att planförslaget är av ett väsentligt samhällsintresse och av större vikt för kommunens ekonomi och attraktion än bevarande av planområdets natur i sin helhet.

Kommunen kräver att kommande exploatörer kompenserar den åverkan som görs vid en exploatering genom att bekosta återplanteringar och tillgänglighetsförbättring av kvarvarande naturmark/grönytor i enlighet med grönsplanen.

Vattenområden

Det finns inga vattenområden inom planområdet. Området har sin avrinning till Näsnaren som är ett Natura 2000-område med avseende på fågeldirektivet och habitatdirektivet. Recipienten ligger ca 2,5 km från planområdet. Näsnarens vattenstatus är låg, den ekologiska statusen är otillfredsställande och den kemiska statusen är inte god. Detaljplanen begränsar byggrätterna och föreslår lokala dagvattenåtgärder för att inte recipientens status ska försämrast.

Strandskydd

Det finns ingen mark inom planområdet som berörs av strandskydd.

Gator och trafik

Trafikverket planerar ett nytt sidospår längs med den södra sidan av Västra stambanan. En järnvägsplan kommer att upprättas i samband med detta. Tillgängligheten till Trafikverkets befintliga tekniska anläggningar längs med järnvägsspåren bör säkerställas genom servitut.

Planområdet ansluts från Uppsalavägen samt Österleden. Österledens årsdygnstrafik uppmättes år 2017 till 3854 fordon. Detaljplanen för Finntorp-Lövåsen (0483-P2018-2) undersökte trafiksituationen på Österleden och en trafikanalys uppskattade framtida trafikflöden.

Trafiken till och från området använder framförallt cirkulationsplatsen vid Stockholmsvägen och infarten vid Uppsalavägen för att ta sig till och från det befintliga handelsområdet strax norr och väster om planområdet för Lövåsen. När planområdet exploateras kommer dessa infarter att vara viktiga vägar till det nya planområdet. Även Videvägen kommer att bli en möjlig väg till området. Den nya trafiken som alstras kan därmed fördela ut sig på flera olika rutter.

Trafikbelastningen kommer efter en exploatering att öka, och den mest kritiska punkten är cirkulationsplatsen vid Stockholmsvägen. Vid maxtimmen kan köer komma att uppstå, framförallt för trafik som kommer norrifrån. Trafiksystemet inom planområdet kan hantera framtida trafikvolymer utan några åtgärder längs med Uppsalavägen.

Gång- och cykelvägar

Längs med Österledens västra sida löper en befintlig gång- och cykelväg. En gång- och cykelväg planeras från korsningen Österleden/Uppsalavägen, vidare på Uppsalavägen, runt planområdet i sydlig riktning parallellt med den planerade lokalgatan genom området, sedan västerut fram till korsningen Videvägen/Österleden.

Fastighetsägare bör samordna gång- och cykelpassager med varandra för att underlätta framkomligheten i området.

Kollektivtrafik

Planområdet har idag kollektivtrafikförsörjning med två busshållplatser i närområdet.

Parkering

Parkeringar i området kommer att ordnas av respektive verksamhet på egna fastigheten.

Cykelparkering ska finnas och placeras så nära entréer som möjligt. Fastighetsägare inom kvartersmarken **JZ** ska anlägga ett träd per tionde parkeringsplats enligt bestämmelsen **n₅** i plankartan för att parkeringsytorna ska brytas upp i mindre rumsindelningar. Parkeringsytor samt gång- och cykelvägar ska i möjligaste mån trädplanteras.

Tillgänglighet

Tillkommande bebyggelse och tomtmark ska utformas enligt de bestämmelser som finns i lagar och förordningar vad gäller tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga.

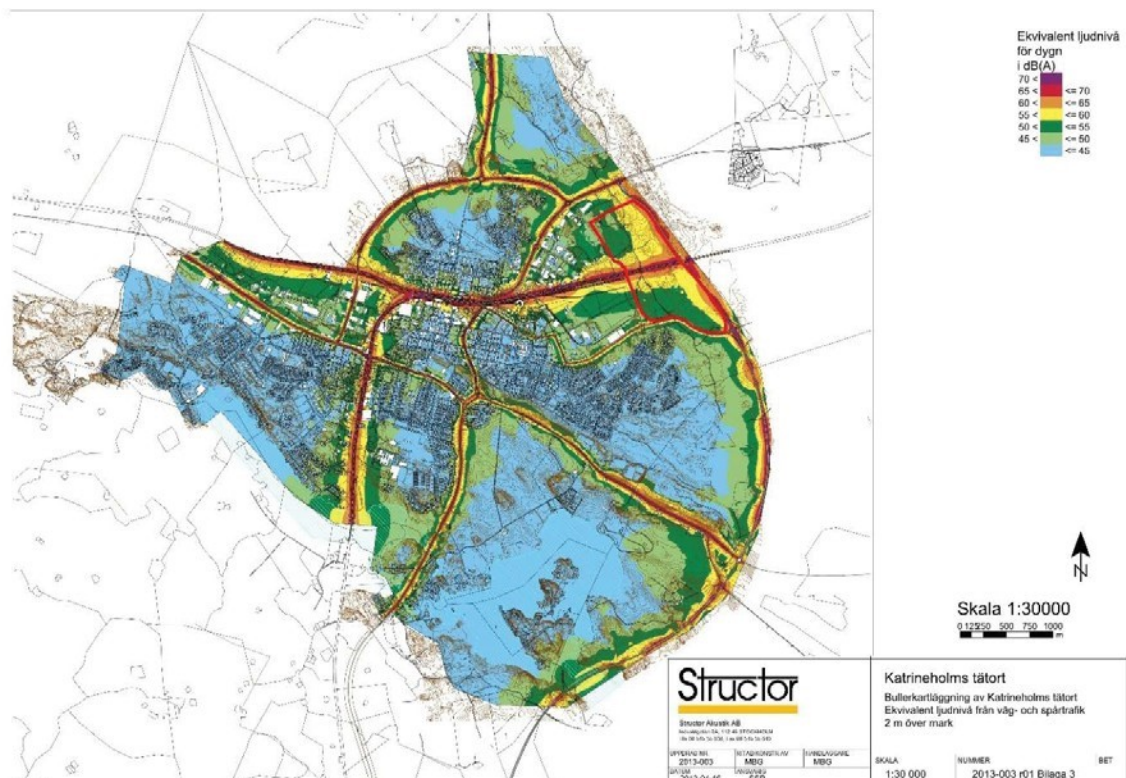
Störningar

Buller

Bullersituationen som den ser ut idag avseende trafik på omkringliggande vägar och järnvägen har utretts. Planområdet påverkas av buller från framförallt järnvägen och väg 52/ 55. Närmast järnvägen uppgår den ekvivalenta ljudnivån till över 70 dB(A), (Structor, 2013).

Trafikbuller

En utveckling av det föreslagna planområdet med mindre industrier samt lager- och logistikverksamheter kan medföra en ökad trafik av tunga fordon i området och längs Infartslederna i Katrineholm. Således kommer sannolikt även ljudnivån i området och längs infartslederna i staden att öka. Hur stor ökningen blir är dock i dagsläget svårt att uppskatta eftersom det beror på hur mycket trafik de kommande verksamheterna kommer att generera. Riktvärden för trafikbuller gäller vid nybyggnation av bostäder. Inga nya bostäder planeras i området. Det är positivt att infartslederna till Katrineholm generellt går utanför de centrala delarna av staden samt att de inte passerar så många bostadsområden. Det finns därför goda förutsättningar för att den tunga trafiken kan öka utan att bullerexponeringen ökar.



Bullerkarta som visar att de mest bullerutsatta områdena är bland annat närmast järnvägen.

Verksamhetsbuller

Den planerade verksamheten kommer att ge upphov till buller genom ventilation. Om lager eller annan logistikverksamhet kommer att etableras i planområdet kan detta ge upphov till verksamhetsbuller genom transporter inom området och genom lastning och lossning. På grund av avståndet mellan planområdet och närmaste bostadsområde, bedöms buller från trafiken och verksamheterna inte komma att påverka boende. Verksamheter inom planområdet ska uppfylla Naturvårdsverkets riktlinjer för både industribuller och trafikbuller. Den maximala ljudnivån (LFmax > 55 dBA) som når utanför planområdet bör inte förekomma nattetid klockan 22 - 06, annat än vid enstaka tillfällen.

Risker

Farligt gods

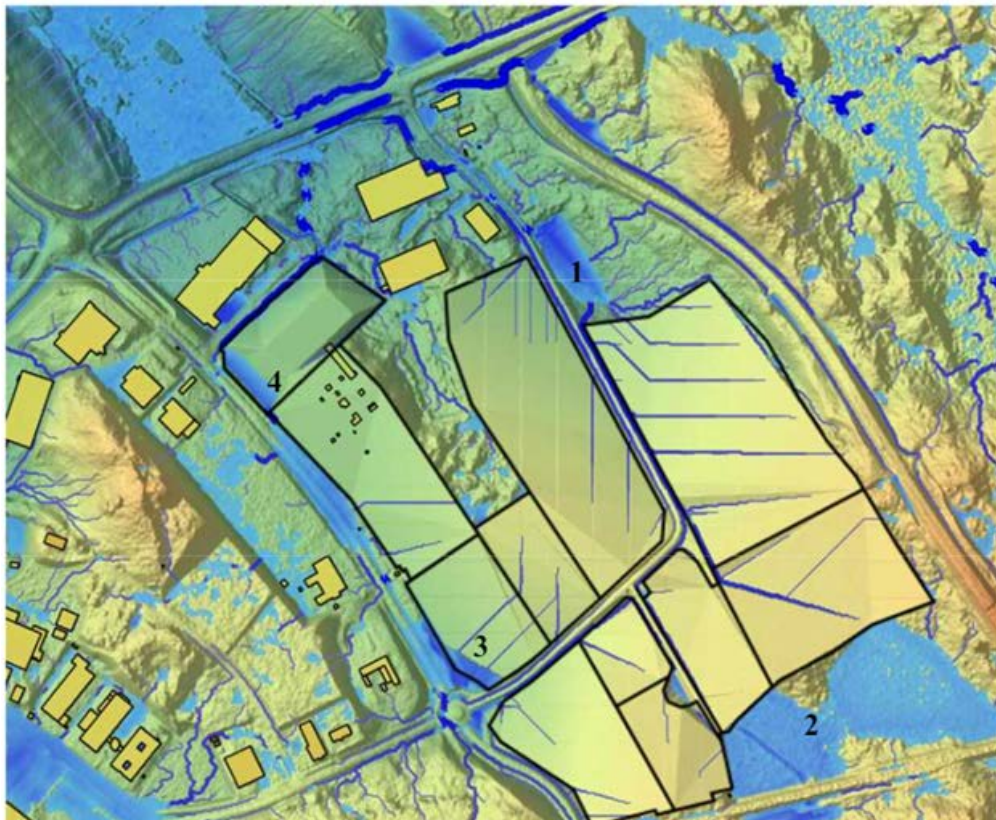
Transporter av farligt gods sker både på järnvägen och på väg 55/52 öster om planområdet. Enligt de rekommenderade skyddsavstånd som tagits fram av Länsstyrelsen bör avståndet från väg/järnväg till byggnad i områden för handel med sällanköpsvaror vara 30 - 70 meter. En öppen parkeringsplats kan ligga närmare än så, men bör ha ett skyddsavstånd på minst 30 meter. För områden med till exempel tekniska anläggningar och verksamheter med ett fåtal vakna personer rekommenderas också ett skyddsavstånd på 30 - 70 meter till väg/järnväg. Plangränsens avstånd till järnvägen säkerställer ett skyddsavstånd till kommande verksamheter.

En riskutredning avseende transporterna på järnvägen genom Katrineholms tätort har genomförts av Structor. I riskanalysen bedöms att risken för en olycka till följd av urspårning är osannolik.

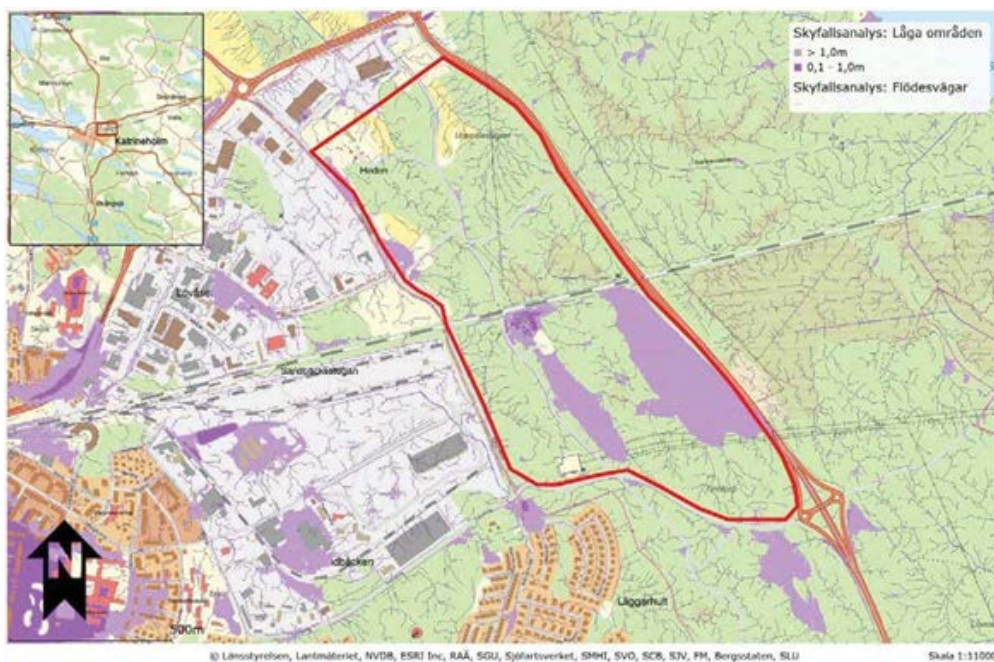
Höga flöden, översvämningsrisker

Enligt Länsstyrelsens rapport *Riskbild 2 Södermanland - skyfall, lokala avrinningsförhållanden och extrema havsvattenstånd* (2013) har ett mindre område vid Videvägen i planområdets sydvästra del pekats ut som känsligt vid större nederbördsmängder.

Kvartersmarken har projekterats, och avvattningsplaneras ske mot gata. Projekteringen har tagit hänsyn till lågpunktsområden, och markhöjder är angivna för att undvika instängda områden. I bilden nedan visas terrängmodellen som är baserad på de nya markhöjderna. Risken för översvämning inom planområdet bedöms som låg.



Skyfallsanalys för 100-årsregn efter terrängmodell (Ramboll, 2021).



Lila ytor kan översvämmas vid skyfall. © Lantmäteriet, Geodatasamverkan.

Flygtrafik

Luftfartsverkets flyghinderanalys visar ingen påverkan på CNS-utrustning, luftrummet, civila in- och utflygningsprocedurer eller flygplatsers hinderbegränsade områden. Etableringen påverkar inte heller Katrineholms flygklubbs start- stig- och inflygningsyta enligt flyghinderanalysen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Bebyggelsen i området är tänkt att anslutas till det kommunala VA-nätet. Anläggningsavgift tas ut enligt gällande taxa. Kapacitet och lämpliga anslutningspunkter i VA-nätet hanteras i exploateringskedet.

Ytor för tekniska anläggningar såsom pumpstationer och transformatorstationer är markerade på plankartan med beteckningen (E). I de fall där ledningsflytt är nödvändigt, initieras och bekostas detta av exploatören i samråd med ledningsägaren.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt enligt kommunens dagvattenpolicy. Det innebär att dagvatten ska renas, reduceras och fördröjas inom varje fastighet där det bildas och därmed minimera behovet av bortledande och även minimera risk för översvämning och föroreningar i vattnet. I Vattenmyndigheternas åtgärdsprogram för vatten finns ett utpekat ansvar för kommunen och det är i EU:s ramdirektiv för vatten i svensk lagstiftning genom 5 kap. miljöbalken tydliggjort att miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten inte får försämrats. Det är därför viktigt att på olika sätt arbeta för att minska föroreningarna i dagvattnet.

Dagvatten från Lövåsen avvattnas till recipienterna Näsnaren och Lerboån - Värnaån. Flödeskapaciteten till Näsnaren är låg på grund av liten höjdskillnad till recipienten. En exploatering av planområdet kommer att bidra till ökad flödes- och föroreningsbelastning om inte omfattande åtgärder skapas och upprätthålls. Reningsåtgärder och fördröjningsåtgärder krävs för att inte öka flödes- och föroreningsbelastningen.

Inför detaljprojekteringen för VA och gata av detaljplanen Lövåsen, samt angränsande detaljplan i väster Lövåsen-Heden, togs en sammanfattning av tidigare utförda dagvattenutredningar fram för hela planområdet, både norra och södra delarna. Nya beräkningar för flöden, föroreningar och skyfall utfördes. Rapporten sammanställde nedanstående utredningar och gäller endast området norr om järnvägen.

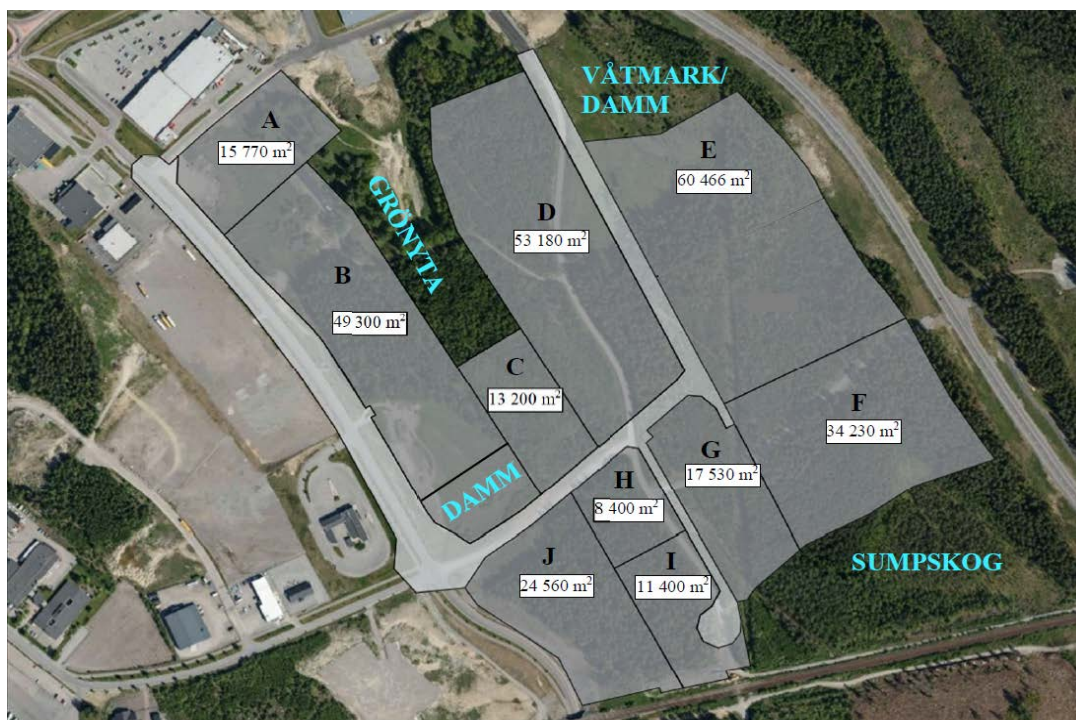
- Dagvattenutredning 2017-06-12 för Lövåsen-Finntorp-Heden, WSP
- Komplettering av ovanstående dagvattenutredning 2017-12-19, WSP
- Rapport dagvattenutredning Lövåsen-Heden 2020-09-22, Norconsult

Utredningens syfte var att utreda markens möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten för att minska föroreningspåverkan på sjön Näsnaren. Utredningens slutsats var att LOD är möjligt och åtgärder föreslogs. Efter utredningen beslutade kommunen att påbörja projektering av hela området norr om järnvägen fram till Uppsalavägen. Syftet var att massbalansera området, projektera den nya lokalgatan, samt att göra en mer noggrann undersökning av dagvattenhanteringen.

För att planera framtida dagvattenhantering har först det befintliga respektive framtida flödet beräknats. Därefter har fördröjningsbehov för att inte öka flödet efter exploatering uppskattats.

Föroreningsbelastning före och efter exploatering har beräknats med hjälp av programmet StormTac. Beräkningar har gjorts utifrån riktlinjer i P110, Svenskt Vatten.

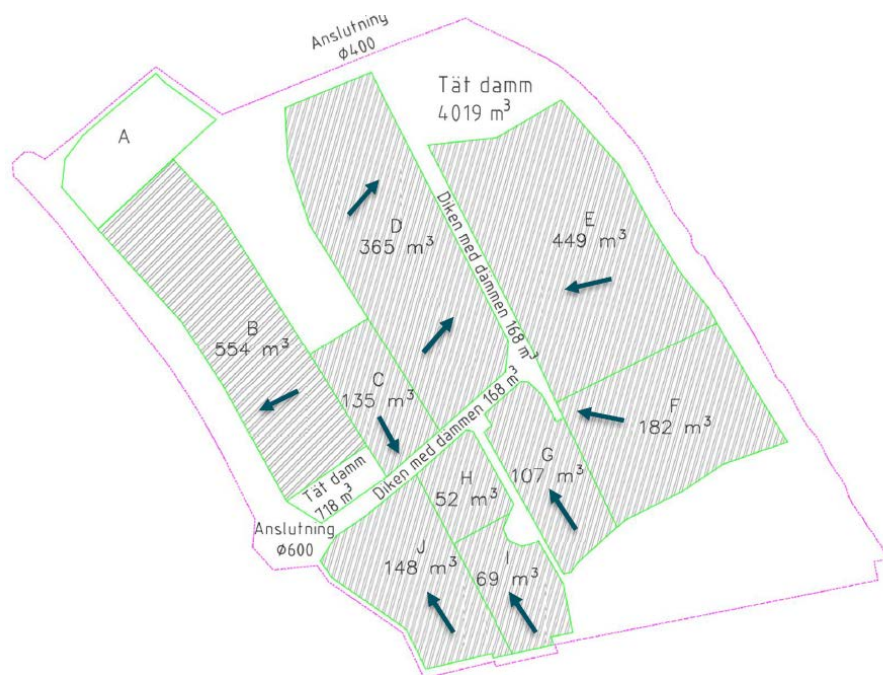
Dagvattenutredningen har utgått från ett klimatanpassat 10-årsregn med en rinntid på 10 minuter för åtgärder inom kvartersmarken. För åtgärder på kommunal mark (nya gator) har ett klimatanpassat 30-årsregn med rinntid 10 minuter använts som variabler i dimensionering av nya diken och dammar. För fördröjningsbehov har en klimatfaktor inkluderats på 25 %. Dikena längs med nya lokalgatan ska ha utloppsledningar med dimension 800-ledning och dikenas magasinvolym ska vara på 168 kubikmeter mot både norra och södra dammen för att uppnå fördröjningsbehovet. Dammen strax utanför planområdet, i korsningen Österleden-Videvägen, ska dimensioneras med ett utloppsflöde på 470 l/s mot befintlig 600-servis och en magasinvolym på 718 kubikmeter. Inloppsflödet till dammen är beräknat med 1280 l/s. Dammen i planområdets norra del ska ha ett utloppsflöde på 250 l/s mot befintlig 400-servis och en magasinvolym på 4019 kubikmeter. Inloppsflödet till dammen är beräknat med 3332 l/s. Flödesreglering ut från dagvattendammarna rekommenderas för att inte förvärra situationen nedströms. Inom samtliga områden behöver dagvatten fördröjas/renas inom kvartersmark innan det släpps mot dike och anslutningspunkter. Avstängningsventiler monteras på dagvattendammarnas utloppsledningar för att möjliggöra avstängning vid eventuell olycka med risk för förorening, så att föroreningen inte sprids vidare i ledningsnätet och till recipient Näsnaren. Dagvatten från planområdet avleds i nordlig riktning under väg 55/57. På norra sidan av vägen släpps dagvattnet till ett dike som leder mot recipient.



Dagvattenutredningen har studerat område A-J. Områden som berörs i denna detaljplan är område E, F, G, H, I och J (Ramboll, 2021).

För område H, I, J fördröjs flöden inom kvartersmark före anslutning i ledning mot planerad damm vid korsningen Videvägen - Österleden. Denna dagvattendamm är belägen strax utanför planområdet för Lövåsen.

För område E, F, G fördröjs flöden inom kvartersmark före anslutning i ledning mot planerad våtmark/ damm i norr. Dikena intill ny lokalgata ska transportera dagvatten mot projekterade täta dagvattendammar.



Bilden ovan visar området avrinning, erforderlig fördröjningsvolym och förslag på åtgärder. Område E, F, G, H, I, J och dammen i norr ingår i planområdet för Lövåsen.

Område och anläggning	Fördröjningsbehov (m³) Flöden	Fördröjningsbehov (m³) Föroreningar	Ytbehov (m²)
C (växtbädd)	135	66	130
H (växtbädd)	52	42	80
I (växtbädd)	69	57	110
J (växtbädd)	148	130	240
D (växtbädd)	365	320	610
E (växtbädd)	449	300	570
F (växtbädd)	182	170	320
G (växtbädd)	107	88	170

Tabellen ovan redovisar fördröjningsbehov för kvartersmark för 10-årsregn. Områdena E, F, G, H, I, J ingår i planområdet för Lövåsen.

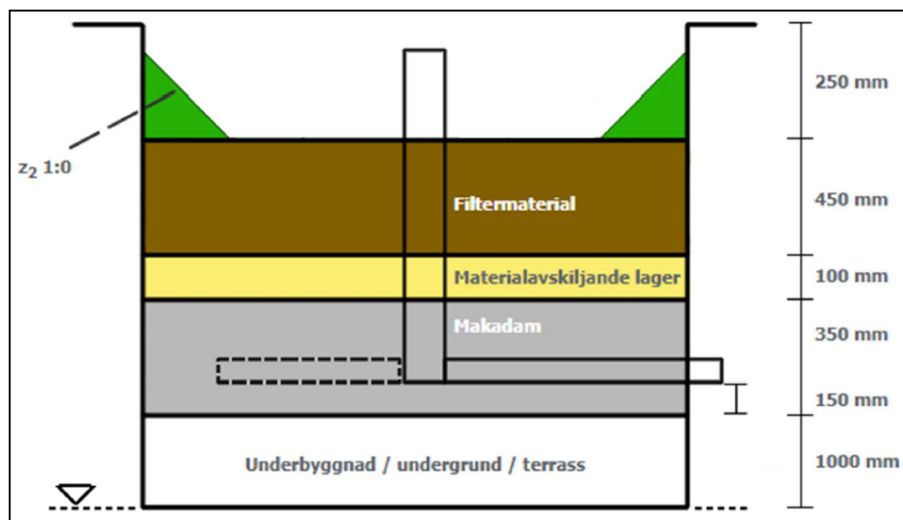
Utredningar pågår om hur dagvatten ska hanteras i framtiden (projekt Metkroken).

Dagvatten ska ledas om via en dagvattentunnel från Logistikcentrum till Sveaplanstunneln, och en våtmark planeras att byggas på Djulö gårde, vilket kommer att minska föroreningsbelastningen samt mängden dagvatten i Näsnaren. Ett u-område som har lagts in i plankartans sydvästra del, parallellt med Österleden, är en del av detta.

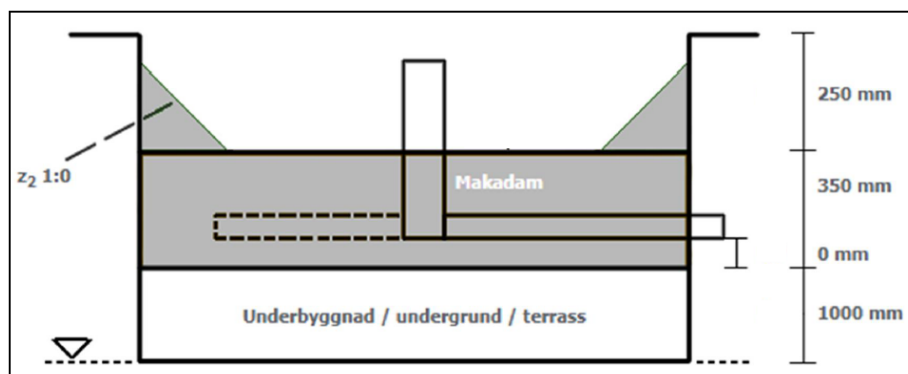
Med avseende på övergödningsproblem för recipienten, krävs riktade reningsåtgärder med en kombination av både tillräcklig rening för kvartersmark samt även diken, krossdiken och dammar. Krossdiken är att föredra framför andra dikestyper, då de bättre bidrar till rening av näringsämnen. Krossdiken har även hög avskiljningsgrad för metaller (från miljögifter).

Träd längs med diken bidrar ytterligare till rening och lokal fördröjning. För både planerade diken och krossdiken behövs överfall som fungerar som nivåreglerande konstruktion, där vatten rinner över en kant. Detta är ett effektivt sätt att reglera vattennivån mot dammar och låta dagvatten infiltrera.

För att mer effektivt rena dagvattnet bör dagvatten med olika föroreningsgrad inte blandas. Mer förorenat dagvatten från parkeringar och industriverksamheter bör passera en anläggning med god oljeavskiljande funktion innan det leds till dagvattensystemet och reningsåtgärder såsom infiltrationsanläggningar. För mindre förorenat dagvatten från takytor kan dagvattenhanteringen fokusera på fördröjning samt rening inom kvarteretsmarken. Möjligheter för infiltration av mindre förorenat dagvatten bör skapas i möjligaste mån så att den naturliga vattenbalansen bevaras.



Bilden ovan visar uppbyggnaden av en växtbädd från beräkningsprogrammet StormTac. Växtbäddar är en lämplig åtgärd att anlägga på fastigheter (Ramboll, 2021).



Bilden ovan visar uppbyggnaden av ett krossdike från beräkningsprogrammet StormTac (Ramboll, 2021).

För att skapa erforderlig reningseffekt krävs reningsåtgärder i kombinationslösningar. Dagvattenanläggningar anläggs med fördel i ett så tidigt skede som möjligt, eftersom föroreningsbelastningen ofta är störst i samband med byggskedet. Anläggningsarbete är också starkt grumlande, och vid eventuell sprängning kommer sprängämnesrester (kväve) samt vittringssalter från berget att tillföras. Vidare finns risk för oljeläckage från de arbetsmaskiner och fordon som används i byggskedet. Samtliga föroreningshalter klarar gällande riktvärden och MKN om före-

slagna åtgärder vidtas. Om inga reningsåtgärder vidtas, kommer föroreningshalter att överskrida riktvärdena för fosfor, bly, zink, kadmium, suspenderat material, olja och benso(a)pyren.

		Riktvärde	Befintligt µg/l	Framtida µg/l
Näringsämnen	P	175	41	230
	N	2500	1 500	1 600
Tungmetaller	Pb	10	3,70	17
	Cu	30	6,00	26
	Zn	90	12	150
	Cd	0,50	0,13	0,79
	Cr	15	1,20	6,70
	Ni	30	1,50	8,90
	Hg	0,07	0,009	0,050
Suspenderat material	SS	60 000	28 000	70 000
Olja	Olja	700	150	1 200
Polycykliska aromatiska kolväten	PAH16	-	0,064	0,550
	BaP	0,07	0,0068	0,0760

Tabellen ovan visar föroreningsbelastning för hela området vid exploatering om inga åtgärder vidtas.

		Riktvärde	Rening kg/år	Rening µg/l
Näringsämnen	P	175	15	150
	N	2500	120	1200
Tungmetaller	Pb	10	0,70	7,00
	Cu	30	1,5	15
	Zn	90	5,4	55
	Cd	0,50	0,029	0,30
	Cr	15	0,38	3,90
	Ni	30	0,33	3,30
	Hg	0,07	0,0035	0,035
Suspenderat material	SS	60 000	3600	36 000
Olja	Olja	700	64	650
Polycykliska aromatiska kolväten	PAH16	-	0,02	0,20
	BaP	0,07	0,0031	0,031

Tabellen ovan visar föroreningsbelastning vid exploatering med reningsåtgärder för hela området, utifrån föreslagna dagvattenanläggningar.

Brandvatten

Fyra brandvattenposter ska anläggas längs med den nya lokalgatan, dimensionerat efter VAV P114: industriområden eller motsvarande med hög brandbelastning, minst 40 liter vatten/sek (det kan behövas ännu mer vatten beroende på vilka verksamheter som kommer att etablera sig i området). Om fler brandposter behöver anläggas på tomtmark, bekostas detta av verksamhetsutövaren.

EI

Elnätet är utbyggt till Österleden och ledningsägare är Tekniska Verken. Elnät behöver byggas ut till framtida anslutningspunkter längs med Österleden, i planområdet och den nya lokalgatan. Ledningsägaren bekostar utbyggnaden och en anslutningsavgift tillkommer för fastighetsägare. Inom planområdet betecknas ytor för ledningar med **(E)** och **(u)**. Bebyggelsen kan anslutas till befintligt elnät genom ett antal nya transformatorstationer. Befintlig ledningsrätt för starkström till förmån för Astern 6 utgår. Ny ledning läggs i planområdets lokalgata. Kommunen och ledningsägaren ansvarar för att bekosta och ta bort befintlig starkströmsledning.

Fjärrvärme

Fjärrvärme är utbyggt och det finns möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeleverantören bekostar eventuell utbyggnad av fjärrvärme till ny bebyggelse inom planområdet och en anslutningsavgift tillkommer för fastighetsägare.

Tele

Ledningar finns längs med Österleden och Uppsalavägen.

Bredband

Fiber är utbyggt till planområdet.

Avfall

Ingen ny återvinningsstation planeras i området, men det finns en återvinningscentral norr om Katrineholms centrum, cirka 1,5 km nordväst om planområdet. Avfallshanteringen inom planområdet kommer att ske enligt kommunens gällande renhållningsordning.

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Anläggning av nya gång- och cykelvägar ökar tillgängligheten till området för barn och personer som inte har tillgång till bil. Parkeringsytor torde dock inte vara en säker plats för barn då de syns dåligt i trafiken. Boende i närområdet kan komma att påverkas negativt vid ökade transporter på Österleden.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär ingen påverkan på någon kulturmiljö.

Bebyggelse

Planområdet är oexploaterat, och detaljplanen innebär att naturmark tas i anspråk. Den nya bebyggelsens omfattning kommer till viss del att vara mycket hög och kunna ses från stora delar av Katrineholm. Kommunen bedömer att Lövåsens bebyggelsestruktur saknar kulturella mervärden, och därför regleras inte byggnaders utformning i detalj.

Trafik

En exploatering av planområdet, som i nuläget är obebyggt, kommer att medföra ökad trafik i närområdet samt inom planområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Utvecklingen av planområdet kan innebära ökade arbetstillfällen för boende i kommunen, vilket genererar positiva ekonomiska konsekvenser.

Ekologiska konsekvenser

Omvandlingen av naturmark till ett område för verksamheter och industri orsakar ofrånkomligen ekologiska konsekvenser. Påverkan kan till viss del minskas genom anläggande av en park med dagvattendamm/våtmark i den norra delen av området samt bevarande av den befintliga sumpskogen i sydost.

Park och natur

Föreslagen park- och naturmark kan tillgängliggöras för allmänheten genom stigar, bänkar och spänger, vilket skulle kunna bidra till att öka deras attraktivitet som rekreationsområden.

Nollalternativet

Nuvarande markanvändning fortsätter. Inga nya etableringar kan ske i området och staden får färre nya arbetstillfällen på Lövåsen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	2021:2
Granskning	2021:4 – 2022:1
Antagande	2022:1
Lagakraft	2022:2

Genomförandetid

Exploateringen av området kommer att ske i etapper, och genomförandetiden föreslås vara 10 år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Kommunen svarar för genomförandet av de delar som omfattar allmän plats inom planområdet. Respektive exploatör svarar för genomförandet inom kvartersmark och bekostar eventuell flytt av ledningar. Kommunen ansvarar för att anlägga gata fram till fastighetsgräns.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Planområdet, som omfattar del av fastigheten Lövåsen 3:1, ägs av Katrineholms kommun.

Fastighetsbildning

Kommunen avser att sälja fastigheter för industri- och verksamhetsändamål. Kommunen står för förrätningskostnader kopplade till avstyckningen enligt köpeavtal.

I planområdets sydöstra del ska en mindre yta fastighetsregleras för att en byggnad som tillhör Trafikverket ska hamna utanför planområdet och övergå från fastigheten Lövåsen 3:1 till järnvägsfastigheten Stora Malm 1:1. Även plangränsen justeras.



Byggnaden längst till vänster ska fastighetsregleras över till fastigheten Stora Malm 1:1. Den streckade linjen visar justerad fastighets- och plangräns, som flyttas 10 meter längre västerut.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom området.

Ledningsrätt

Kommunen, i samråd med ledningsägaren, ansvarar för att initiera och bekosta eventuella ledningsrättsåtgärder. Detta innefattar även att bekosta själva arbetet med ledningsflytt.

Övrigt

Delar av området längs med järnvägen omfattas av ett servitut för trädsäkring. Servitutet innefattar området 20 m från spårets mitt, och inom detta område ansvarar Trafikverket för avverkning, röjning och skötsel. Utöver denna 40 m breda skötselgata finns även en kantzon där Trafikverket har möjlighet att avverka endast de träd som är stora nog att störa tågtrafiken om de faller.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Detaljplanen bekostas av kommunen då den är av allmänt intresse och det är angeläget för kommunen att mark finns tillgänglig att anvisa för framtida verksamhetsetableringar. Planarbetet samt genomförande av planen finansieras genom försäljning av tomtmark. Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Behov av ledningsomläggningar inom planområdet kan uppstå. Om ledningar behöver flyttas i samband med exploatering så ansvarar kommunen för åtgärden i samråd med ledningsinnehavaren.

Vatten och avlopp

Ledningsnätet för vatten och spillvatten byggs ut till nya fastigheter. Sörmland Vatten och Avfall AB ansvarar för att ledningsnätet byggs ut. Anläggningsavgift tas ut från fastighetsägarna enligt gällande taxa.

Dagvatten

Fastighetsägarna ansvarar för att fördröja och rena ett framtida klimatanpassat 10-årsregn inom deras fastighet innan avledning till kommunala nätet. Kommunen och det kommunala VA-bolaget ansvarar för dikessystem, ledningsnät och dammar på allmän platsmark. Dagvattenanläggningar anläggs med fördel i ett så tidigt skede som möjligt, eftersom föroreningsbelastningen ofta är störst i samband med byggskedet. Anläggningsarbete är också starkt grumlande och vid eventuell sprängning kommer att tillföra sprängämnesrester (kväve) och vitteringssalter från berget. Vidare finns risk för oljeläckage från de arbetsmaskiner och fordon som används i byggskedet.

Brandvatten

Brandposter kommer att anläggas inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnaden.

Ei

Elnätet är utbyggt till Österleden och ledningsägare är Tekniska Verken. Elnät behöver byggas ut till framtida anslutningspunkter i planområdet. Ledningsägaren bekostar utbyggnaden och en anslutningsavgift tillkommer för fastighetsägare.

Fjärrvärme

Fjärrvärme är utbyggt till platsen och det finns möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeleverantören bekostar eventuell utbyggnad av fjärrvärme till ny bebyggelse inom planområdet.

Tele

Kopparledningar finns längs med Österleden och Uppsalavägen.

Bredband

Fiber finns utbyggt i närområdet. En fiberledning behöver flyttas till den nya lokalgatan och nya anslutningspunkter behöver upprättas i området. Kommunen bekostar flytt av optokabeln. Nätägaren bekostar utbyggnad av optonätet. Anslutningsavgift tillkommer för fastighetsägarna.

Marksanering

Det finns inga kända markföroreningar i planområdet.

Avtal

Inget exploateringsavtal avses upprättas, eftersom all mark ägs av kommunen.

Ett genomförandeavtal ska upprättas mellan kommunen och Sörmland Vatten och Avfall AB gällande utbyggnad av vatten och avlopp inom detaljplanen. Avtalet ska reglera kostnads- och ansvarsfördelning mellan parterna

Särskild hänsyn under byggskede

Det är av största vikt att justeringar av marknivån inte påverkar grundvattnet negativt.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Katrineholm 2022-02-23

Yeneba King Liljencrantz
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef

Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 5 april 2022. Tillhör Bygg- och miljönämnden i Katrineholms beslut den 9 mars 2022, §21, betygar

Eleonor Härenvall
Administratör

Bilaga 1, Siktanalys

3D-modeller med 36 meter hög byggnad



Vy från väg 52/55, planområdet sett från sydost.



Vy från bostadsområdet Lasstorp, norr om Stockholmsvägen.



Vy från cirkulationsplatsen norr om planområdet, väg 52/55/Stockholmsvägen.



Vy från Lasstorp, norr om Stockholmsvägen.



Vy från cirkulationsplatsen Österleden-Stockholmsvägen.



Vy från Vasavägen/järnvägsbron i centrala Katrineholm (inom riksintresset) mot nordost. Den vita byggnaden som skymtar vid horisonten är belägen inom planområdet för Lövåsen-Heden. Den är 36 meter hög och döljer därför bebyggelsen inom planområdet för Lövåsen, som ligger bakom Lövåsen-Heden.