

Dnr Plan.2013.7
PBL 2010:900
0483-P16/3

PLANBESKRIVNING



tillhörande

Detaljplan för Åsgatan

**Del av fastigheten Sandbäcken 3:1
Katrineholms kommun**

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2015-09-23

PLANHANDLINGAR

Plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser (A2-format)

Planbeskrivning (detta dokument)

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för byggandet av cirka 20 nya bostäder vid Åsgatan, del av fastigheten Sandbäcken 3:1, Katrineholms kommun. Det förhållandevis centrala läget i staden, i direkt närhet till centrum, skola, förskola, sjukhus och rekreationsområde, gör att platsen lämpar sig väl för bostadsändamål.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i östra delen av Katrineholm, inom 2 km från centrum. Området begränsas av Åsgatan i söder, Lenagatan i väst, Teatergatan i öst och omfattar cirka 8700 m².



Planområdets läge i förhållande till centrala Katrineholm

Markägoförhållanden

Parkmarken mellan Åsgatan och kvarteret Örnen, inom fastigheten Sandbäcken 3:1, ägs av Katrineholms kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade den 29 oktober 2013 att Samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta en detaljplan för ny bostadsbebyggelse vid Åsgatan, kv. Örnen, Katrineholms kommun, i syfte att skapa möjligheter för byggande av nya bostäder.

Översiktsplan

Planområdet omfattas av Översiktsplan 2030, Katrineholms kommun – del staden, antagen 17 november 2014. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Att förtäta i de centrala delarna av Katrineholm stämmer väl överens med strategierna i Översiktsplan 2030, Katrineholms kommun – del staden. Katrineholm ska vara en blandad stad där en variation i bebyggelsen eftersträvas och genom att förtäta i befintlig miljö utnyttjas exempelvis redan befintlig infrastruktur. Parkmarken vid kvarteret Örnen pekas ut som område för bostäder i översiktsplan. Översiktsplanen anger att inom området kan mindre bebyggelse i form av radhus och/eller parhus tillkomma. Inom området bedöms 20 nya bostäder kunna tillkomma inom 2 km från centrum.

Exploatering av området innebär att ett grönområde tas i anspråk för ny bebyggelse. Enligt riktlinjer i Översiktsplan 2030, Katrineholms kommun – del staden ska man också vid ianspråktagande av grönytor, vid nybyggnationer, vidta kompensationsåtgärder för förlusten av grönska. Detta görs exempelvis genom förbättringar av den befintliga gröna miljön.

Detaljplan

I gällande detaljplan, fastställd 13 november 1974, anges användningen park eller plantering.

Riksintresse

Planområdet berör inga riksintressen.

Behovsbedömning av planens miljöpåverkan

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

Länsstyrelsen vill dock framföra följande synpunkter inför det fortsatta planarbetet: Gällande naturmiljö, utöver föreslagen hänsyn till redovisade äldre och grova träd (tallar) och parkmiljö, så har man funnit en notering av fynd av den rödlistade arten turkduva i området. Gällande kulturmiljö, så bör utformningen och placering av ny bebyggelse inom planområdet ta hänsyn till den övergripande bebyggelsestrukturen inom Laggårhult och till omgivande bebyggelse av kulturhistoriskt intresse.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Parkmarken vid kv. Örnen utgörs i dagsläget av gräsytor med stora uppvuxna träd bestående av bl.a. tall, björk, ek, lind och sälg. I områdets östra del finns en grusplan för bollspel. Planområdet ramar in av en talldunge i söder samt en rad med björk och tall i öst. Befintlig vegetation är värd att bevara så långt det är möjligt vid framtida exploatering. Tallarna har utifrån besiktning konstaterats inte ha något avgörande biologiskt värde, däremot är de viktiga för karaktären i området. Sälgt och ek anses i sammanhanget vara av större biologisk betydelse.

Antagandehandling 4(12)

Marken inom planområdet är till största del flack, dock med en svag sluttning uppåt i norr mot kvarteret Örnen och en något kraftigare höjdskillnad på drygt 1 meter i planområdets sydvästliga del, bakom fotbollsplanen mot befintlig tallridå.

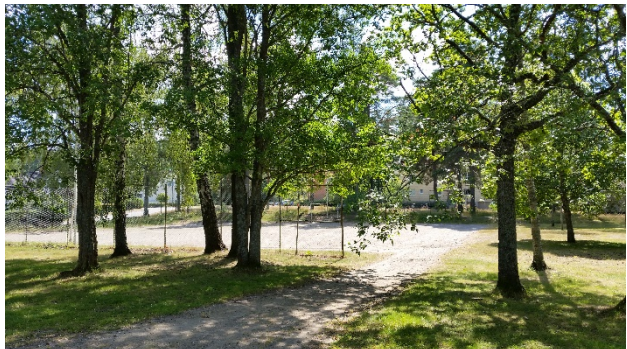
Fotbollsplanen är inhägnad med högre stängsel i nord, sydlig och östlig sträckning. Belysningsstolpar finns i anslutning till fotbollsplanen, längs med gång- och cykelbanan som sträcker sig genom planområdets norra del samt längs med Åsgatan och Teatergatan. Längs med Lenagatan finns en hårdgjord parkeringsyta.



Vy över parkmarken vid kvarteret Örnen, sett från korsningen Åsgatan-Lenagatan



Gräsyta med stora uppvuxna träd och bollplan i bakgrunden.



Vy i sydlig riktning med mindre stig som leder in till bollplanen.

Befintlig bebyggelse

Det utpekade planområdet är i dagsläget obebyggt med undantag för en befintlig transformatorstation i dess södra del.

I anslutning till planområdet finner man en blandad och påtagligt brokig bebyggelse. Öster om planområdet finner man till största delen villabebyggelse från sekelskiftet 1900 till 1950-talet, exempelvis inom kvarteren Ormvråken och Grönsiskan med friliggande villor i två plan. Byggnaderna karaktäriseras av brutet sadeltak med husfasad i träpanel eller puts i varierande färger. Väster om planområdet, inom kvarteret Morkullan, finner man en radhuslänga i två plan med flackt tak och vitputsad/vitmålad tegelfasad. Söder om planområdet, inom kvarteret kondoren, finner man flerbostadshus i fyra plan med tegelfasad och förhållandevis skarp takvinkel. Norr om planområdet, inom kvarteret örnen, ligger en enplans förskolebyggnad med platt tak och vitputsad fasad.

Antagandehandling 5(12)



Flerbostadshus söder om planområdet



Radhus väster om planområdet



Villabebyggelse öster om planområdet



Förskola i enplansbyggnad norr om planområdet

Vid utformning och placering av ny bebyggelse bör hänsyn tas till den övergripande bebyggelsestrukturen inom Laggårhult och till omgivande bebyggelse av kulturhistoriskt intresse. Dit hör till exempel de friliggande villorna av hög arkitektonisk kvalitet norr om planområdet, byggda på 1960- och 70-talen (kv. Gåsen, Grågåsen, Flugsnapparen och Tärnan).



Kvarteret Tärnan norr om planområdet



Kvarteret Flugsnapparen norr om planområdet

Gator, trafik och parkering

Det tänkta planområdet angränsar till Åsgatan i söder, Lenagatan i väst och Teatergatan i öst. Åsgatan utgörs i dagsläget av en återvändsgräns i anslutning till parkmarken vid kvarteret Örnen.

Bilparkering sker i längsgående riktning, på stickväg utmed norra sidan av Åsgatan. Söder om Åsgatan, inom kvarteret Kondoren, ansluter privata parkeringsytor med utfart mot Åsgatan. Längs med Lenagatan, inom parkmark, finns en befintlig parkeringsyta med plats för ca 7 stycken bilar.

Gällande hastighet i området är 50 km/h.

Antagandehandling 6(12)

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelbana sträcker sig genom den norra delen av befintlig parkmark, med anslutning mellan Lenagatan och Teatergatan. Planområdet omges av gångbanor längs med Lenagatan, Teatergatan och Åsgatan.

Kollektivtrafik

Stadstrafiken trafikerar Sveavägen (linje 1 Laggårhult-Resecentrum-Värmbol) och busshållsplats finns inom 200 meter från planområdet (hållplats Folkets park). Linje 1 har halvtimmetrafik under större delen av året och resandet i Katrineholm är till stor del koncentrerat till denna linje med drygt 1000 påstigningar en normal vardag.

Service

Planområdet ligger inom två kilometer från Katrineholms centrum med tillgång till både kommersiell och offentlig service.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Sörmlands arkeologi AB har utfört en arkeologisk utredning för utpekad område i detaljplan. Fältarbetet avslutades den 16 juli 2015. Området vid Åsgatan gav inga fynd av arkeologiskt intresse. Enligt länsstyrelsens beslut krävs inga ytterligare arkeologiska åtgärder i området. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen kännedom om förorenad mark.

Geotekniska förutsättningar

Någon geoteknisk undersökning av områdets grundförhållanden har inte genomförts inom planområdet.

Markradon

Planområdet angränsar i dess södra del till högriskområde för markradon enligt kommunens översiktliga kartering. Byggnader ska därför uppföras i radonsäkert utförande.

FÖRÄNDRINGAR

Bostäder

Den nya detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnation av cirka 20 bostäder, detta i linje med intentionerna för området enligt Översiktsplan 2030, Katrineholms kommun - del staden. Enligt översiktsplanen föreslås mindre bebyggelse i form av radhus och eller parhus.

Ett förslag på utformning av bostäder inom området har tagits fram under planarbetets gång. Utgångspunkt för den tänkta byggnationen är lofthus som inrymmer sammanlagt 4 lägenheter. 5-6 stycken separata lofthus är tänkt att inrymmas inom planområdet. Fristående miljöhus och gemensamhetsutrymme tillkommer. Största tillåtna byggnadsarea föreslås till 2000 kvadratmeter.

Stadsbild och hushöjder

Nya bostadshus tillkommer på en yta som i dagsläget är obebyggd. Omgivande bebyggelse varierar mellan 1-4 våningar och viktigt är att nytillkommande byggnation volymmässigt anpassas till den befintliga miljön. Byggnadshöjden regleras till 8 meter i plan. Högsta antal våningar inom planområdet regleras till två.

Vid utformning och placering av ny bebyggelse är det viktigt att utgå ifrån befintlig karaktär på platsen. Hänsyn skall tas till att bevara befintliga uppvuxna träd, i synnerhet ridån av tallar längs med Åsgatan.

Utformning

Bostadshusen placeras förslagsvis med långsidan mot kvarteret örnen, Lenagatan och Teatergatan för att skapa känslan av ett sammanhängande kvarter. En gemensam grön utemiljö anordnas centralt inom området. Privata uteplatser anordnas i anslutning till respektive bostadshus/lägenhet.



Flygbild som visar förslag till bebyggelse för kvarteret. Utformning av området har reviderats efter samråd. En byggnad har tagits bort tas bort längs med Lenagatan samt att ytor för parkering har justerats. (Bild: Byggaktören AB 2015-04-17)

Två hustyper föreslås. Båda med utrymme för totalt fyra lägenheter, med en lite större variant på cirka 338 m² (byggarea) samt en lite mindre variant på ca 273 m² (byggarea). Fasad till byggnader föreslås i blandat material med en kombination av tegel och trä, vilket anpassas till omgivande bebyggelse som består övervägande av tegel.



Förslag utformning för mindre hustyp på ca 273 m²



Förslag utformning för större hustyp på ca 338 m²



Exempelskiss utformning av kvarteret (Byggaktören AB 2015-01-15). Förslag till utformning av kvarteret har justerats efter samråd och endast en byggnad avses uppföras parallellt med Lenagatan (byggnader till vänster i bild).

Tillgänglighet

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

Natur, park och rekreation

Ett av stadens grönområden tas i anspråk för bebyggelse. Vid ianspråktagande av grönytor vid nybyggnation, ska förlusten av grönska kompenseras exempelvis genom förbättringar av den befintliga gröna miljön.

Tallridån längs med Åsgatan sparas i största möjliga mån för att bevara befintlig karaktär i området. Tallarna avses gallras i samband med exploatering. Kommunen genomför en inmätning och klassificering av tallar efter skyddsvärdhet innan upprättande av exploateringsavtal. Kvarvarande träd får endast fällas om sjukdom eller säkerhetsrisk föreligger. Marklov krävs för fällande av kvarvarande träd. Träden ska vid byggnation visas stor hänsyn.

De i övrigt biologiskt värdefulla träd som behöver tas bort i samband med exploatering ska inom planområdet ersättas av vegetation med likvärdig biologisk funktion, förslagsvis ek och sälg.

I omkringliggande område finns en god tillgång till grönområde för både rekreativa syften liksom för lek och sport. Exempel är gamla Folkets park (i anslutning till planområdet), Sveaparken och Katrineholmsåsen.

Gator och trafik

I och med byggnation av nya bostäder inom området så förändras rörelsemönster och därmed krav på trafikmiljöns utformning.

Befintlig återvändsgränd i anslutning till planområdets sydöstra del behålls tills vidare avstängd för biltrafik. Befintlig vändzon försvinner dock då denna mark tas i anspråk för kvartersmark. Eventuella framtida trafikåtgärder längs med Åsgatan kräver ett helhetsgrepp och utreds vidare i kommunens trafiknätsanalys. Om det i framtiden skulle bli aktuellt att öppna upp Åsgatan för genomgående trafik så måste en mer

Antagandehandling 9(12)

detaljerad utredning genomförs med hastighets- och flödesmätningar. Om Åsgatan öppnas upp krävs andra hastighetsdämpande åtgärder.

En del av parkmarken längs med Lenagatan övergår till användningen lokalgata p.g.a. befintliga ledningar i marken. Detta innebär att Lenagatan breddas vilket skapar förutsättningar för långsgående parkering som kompensation för de befintliga parkeringsplatser som försvinner i samband med exploatering.

Parkering och utfart

Parkering till bostäder ska ske inom kvartersmark. Ca 20 parkeringsplatser anses kunna rymmas inom kvartersmark vilket innebär en parkeringskvot på 1,0 parkeringsplatser per bostad.

Södra delen av Lenagatan breddas för att möjliggöra långsgående parkering.

Åsgatan föreslås fortsättningsvis tillåta långsgående parkering utmed den norra sidan. Detta som en åtgärd för att minska hastigheten på biltrafik i området samt för att erbjuda ett nytt alternativ för de som brukar parkera på stickväg vid vändzon som försvinner.

Detaljplanen anger utfartsförbud i användningsgränsen mot Åsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelbana i planområdets norra del bevaras vid exploatering av området.

Gångbanor längs med Åsgatan, Lenagatan samt Teatergatan bevaras. Förutsättningar tillskapas i detaljplan för att bredda Åsgatan, Lenagatan och Teatergatan. Gångbana längs med Lenagatan ska ledas innanför långsgående parkering.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

I närområdet finns anslutningspunkter till kommunalt vatten och avlopp. Planområdet förutsätts kunna kopplas till dessa.

En vattenledning korsar planområdet inom kvartersmark i dess nordöstra hörn. Vattenledning finns även parallellt med befintlig gc-väg i norra delen av planområdet. Behov av omläggning för vattenledning kan uppstå vid exploatering. Om så är fallet ansvarar Katrineholms kommun/exploatören för flyttåtgärd i samråd med ledningsinnehavaren.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns bitvis i Lenagatan, Åsgatan och Teatergatan. Fjärrvärmeledningar finns också parallellt med Lenagatan, ca 2-3 m in på befintlig parkmark. Den kvartersmark som berörs av befintliga fjärrvärmeledningar förses med u-område och prickmark.

Vid utbyggnad av området kan lokalisering av befintliga fjärrvärmeledningar komma att påverkas. Behov av omläggning av fjärrvärmeledning kan uppstå vid exploatering. Om så är fallet ansvarar Katrineholms kommun/exploatören för flyttåtgärd i samråd med ledningsinnehavaren.

Ny bebyggelse ansluts med fördel till fjärrvärmenätet.

EI

En transformatorstation finns inom planområdet. Bostadshus får ej uppföras närmare befintlig transformatorstation än 6 meter. Detaljplanen begränsar utbyggnad av transformatorstation med tanke på säkerhetsavstånd till bostäder.

Vid exploatering av området kan lokalisering av befintliga ledningar komma att påverkas. Högspänningskabel samt lågspänning/belysning/signalkabel finns inom befintlig parkmark, parallellt med Lenagatan i anslutning till fjärrvärmeledning. Dessa hamnar bitvis inom allmän platsmark. De elledningar som hamnar inom kvartersmark parallellt med Lenagatan förses med u-område och prickmark.

Antagandehandling 10(12)

Lågspänning/belysning/signalkabel återfinns öster om transformatorstation inom prickad mark. Inom kvartersmark där ny bebyggelse tillkommer finns befintliga kommunala belysningsledningarna. Behov av omläggning av dessa ledningar kommer troligtvis att uppstå vid exploatering. Om så är fallet ansvarar Katrineholms kommun/exploatören för flyttåtgärd i samråd med ledningsinnehavaren.

Avfall

Fristående källsorteringshus placeras intill parkeringsytor med god tillgänglighet, dels till bostäder, dels för avfallshämtning.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten föreskrivs inte då planområdet ligger inom område för grundvattenförekomst. Dagvatten ska fördröjas innan det får släppas ut på dagvattennätet då ledningarna i området är underdimensionerade. Det ska fördröjas så att inte fastigheten avleder mer än motsvarande maxflöde från den befintliga oexploaterade parkmarken. Dagvattenåtgärderna ska dimensioneras för ett tioårsregn.

Fördröjning av dagvatten åstadkoms exempelvis genom att behålla en så naturlig vattenbalans som möjligt, genom att kartlägga avrinningsvägar och använda dessa för öppna dagvattenstråk. Kommunen ställer sig positiva till utförande av gröna tak för minimering av mängden avrinningsvatten. Genomsläppligt material är att föredra på gångstigar inom området, dock ej för parkeringsplatser.

Marken inom området är genomsläpplig och stor försiktighet krävs under anläggningstiden.

Innan bygglovsgivning ska exploatör visa hur de tänkt lösa dagvattenhanteringen inom fastigheten på ett tillfredsställande sätt.

Störningar

Trafikmängden i området väntas öka något i samband med utbyggnad av nya bostäder. Nyttillkommande samt befintliga bostäder inom planområdet förväntas inte utsättas för bullernivåer som överstiger gällande riktvärden. Gällande riktlinjer för buller i bostäder ska hållas.

Hälsa och säkerhet

Nyexploatering beräknas medföra en mindre ökning av trafiken i området. Buller och avgaser väntas inte öka nämnvärt. Planen anses inte komma att innebära att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken överskrids.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd.....2015:2
Granskning.....2015:3
Antagande2015:4
Laga kraft2016:1

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Antagandehandling 11(12)

Ansvarsfördelning

Exploatören och Katrineholms kommun svarar gemensamt för genomförandet av planen.

Ägare av teknisk anläggning (E) ansvarar för skötsel och underhåll av område kopplat till befintlig transformatorstation.

Avtal

Markanvisningsavtal har upprättats mellan Katrineholms kommun och Byggaktören AB, 2014-12-19. Avtalet reglerar villkoren för exploatering av befintlig parkmark vid kvarteret Ören. Enligt avtalet ska det i området preliminärt uppföras 20-25 bostäder i två plan. Ett exploateringsavtal som reglerar genomförande och ekonomi kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Befintlig parkmark ägs av Katrineholms kommun.

Fastighetskonsekvenser

Parkmark i kommunal ägo omvandlas till kvartersmark för bostäder.

Lantmäteriförrättning

Avstyckning för bildning av lämpliga fastigheter ska ske enligt detaljplanens intentioner. Förrättningskostnader betalas av kommunen/exploatören. Detta avgörs i särskilt avtal.

Ledningsrätt

Ledningsrätt kan inrättas för underjordiska ledningar, u-område.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av kommunen. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Ledningar

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

Katrineholms kommun/exploatören ansvarar för och bekostar eventuella åtgärder som ger påverkan på befintliga ledningar.

Särskild hänsyn under byggskede

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

Marken inom planområdet är genomsläpplig och stor försiktighet krävs under bygg- och anläggningstiden.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Park

Anspråktagandet av parkmark med grönområde och bollplan kan innebära påverkan på främst de som bor i direkt anslutning till den och de barn som eventuellt använder grusplanen idag. Att allmän plats tas i anspråk för privat ändamål kan därmed anses medföra negativa konsekvenser för enskilda personer som nyttjar området idag. Kommunen bedömer dock att grönområdet inte används i stor utsträckning och att det finns andra goda alternativ till rekreation i närområdet.

Trafik

Trafikmiljöns utformning påverkas av nyetablering av bostäder. Norr om planområdet finns en förskola. Viktigt blir att säkerställa en trygg och säker trafikmiljö för barn i samband med exploatering och ombyggnation i området.

Medverkande tjänsteman

Planarkitekt Lisa Ganestam (ansvarig fram till granskningshandlingar)

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm den 23 september 2015

Marie Malmström
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Planarkitekt

*Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 12 januari 2016.
Tillhör kommunfullmäktige i Katrineholms beslut den 14 december 2015, § 258, betygar*

*Helene Gustafsson
Administratör*