

Planbeskrivning



**Detaljplan för fastigheterna Enen 2, Sälgen 1, Videt 1,
samt del av Katrineholm 5:1, Katrineholm,
Katrineholms kommun**

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2024-03-06

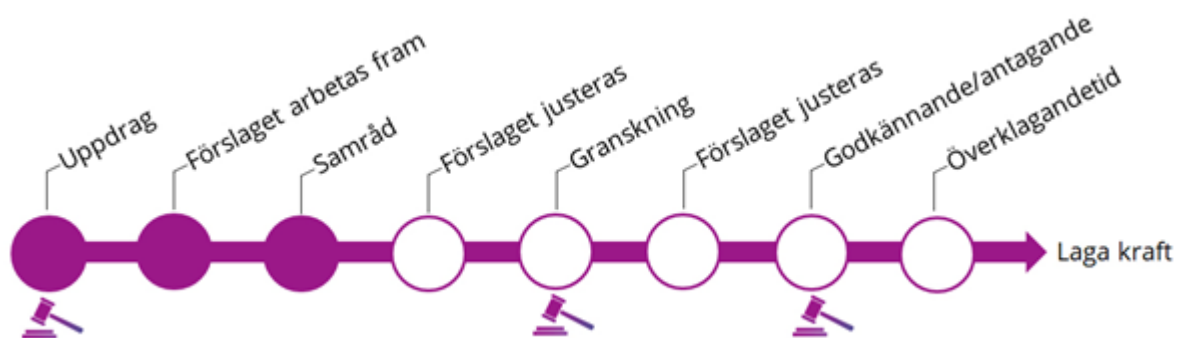
1(27)

Inledning

Planprocessen – Standardförfarande

Planarbetet påbörjades i november 2021, därmed följer detaljplanen Plan- och bygglagen 2010:900.

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **samrådet** respektive **granskningen** ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Detaljplanen antas därefter i bygg- och miljönämnden eller i kommunfullmäktige. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.



Handlingar

- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500.
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Undersökning om detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan

Underlag till detaljplan

- Trafikbullenutredning, Tyréns 2022-04-25
- Dagvattenutredning, Tyréns 2023-12-11
- Geoteknisk utredning, Tyréns 2022-05-20
- Kulturmiljöutredning, Tyréns 2023-10-20
- Trädinventering, Tyréns 2023-09-13
- Bebyggelseförslag, Addac 2023-02-28

Övriga underlag

- Markmiljö 2015, Structor

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av bostäder i centrala Katrineholm, som ansluter till den befintliga stadsbebyggelsen och anpassas till de kulturhistoriska värdena på platsen. De befintliga bostadshusen är uttjänta och kommer att rivas. Den nytillkommande bebyggelsen består av flerbostadshus i fyra till sex våningar. Bebyggelsen bryts upp visuellt i mindre huskroppar så att gestaltningen präglas av variation och småskalighet. Garage är indraget från gatufasaderna, så att bottenvåningarna blir "levande". Ett planterbart gårdsbjälklag ovan garaget öppnar sig mot, och ansluter till Solkullen och Wengströmska villan i öster.

Bakgrund

Tre flerbostadshus är uppförda inom planområdet. Kvartersmarken som ägs av Katrineholms Fastighets AB (KFAB) begränsas strikt till byggnadernas "fotavtryck". Övrig mark utgörs av parkmark, med Katrineholms kommun som ägare. Byggnaderna är i dåligt skick och det finns inte några möjligheter att utveckla kvarteret inom ramen för gällande detaljplan. KFAB ser därför att den enda lösningen är att riva befintliga bostadshus och ersätta dessa med en mer ändamålsenlig bebyggelse som uppfyller dagens krav.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger inom den norra delen av Katrineholm, med 300-400 meter till resecentrum och centrum. Området avgränsas i väster av Bievägen, i söder av Bondegatan och i norr av Stensättersgatan. I öster gränsar planområdet mot fastigheten Kastanjen 3. Planområdets areal är cirka 7900 kvadratmeter, varav blivande kvartersmark upptar cirka 6700 kvadratmeter och resterande mark utgörs av gata.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Enen 2, Sälgen 1 och Videt 1 begränsas snävt runt de befintliga byggnaderna, och ägs av KFAB. Övrig mark inom planområdet, Katrineholm 5:1, ägs av Katrineholms kommun.



Karta över markägoförhållandena. Rosa områden ägs av Katrineholms kommun. Enen 2, Sälgen 1 och Videt 1 ägs av KFAB.

Kommunala beslut

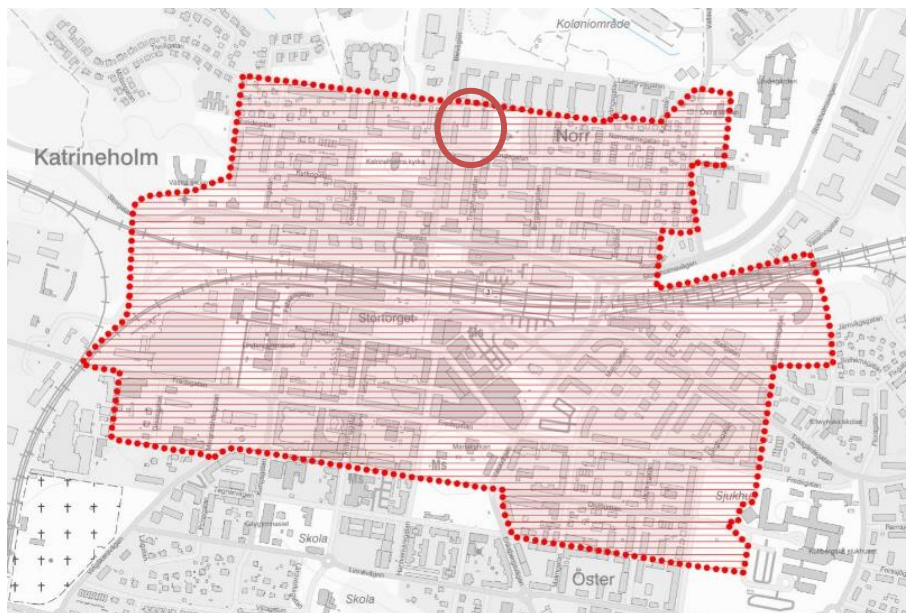
Ett köpeavtal upprättades 2021-03-05 mellan KFAB och Katrineholms kommun, där KFAB förvärvar parkmarken inom planområdet. Bygg- och miljönämnden beviljade den 3 november 2021 KFAB beslut om att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Enen 2, Sälgen 1, Videt 1 och del av Katrineholm 5:1, i syfte att möjliggöra ny bostadsbebyggelse.

Översiktsplan

Planområdet ligger inom användningen "Tät stadsbebyggelse där förtätning kan ske" enligt Översiktsplan 2030. Bebyggelseförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen. "I närhet till Katrineholms centrum och resecentrum ska en tätare och högre bebyggelse eftersträvas för att bidra till att utveckla stadskärnan och i sin tur kommunen. Det är möjligt att komplettera med bostäder och verksamheter i redan befintlig bebyggelse. Kompletteringar kan till exempel ske genom exploatering av outnyttjade tomter, omvandling av parkeringsplatser eller genom att bygga fler våningar på befintliga hus. En ökad täthet i stadens centrum med fler bostäder och verksamheter bidrar till en livfull stadsmiljö då fler människor rör sig i den centrala staden. En livfull stadsmiljö bidrar i sin tur till en ökad trygghetskänsla och ett mer socialt hållbart samhälle. Att en koncentration av befolkningen lever i stadens centrala delar bidrar även till ett minskat bilberoende vilket även blir en vinst för den ekologiska hållbarheten. Bostäder nära befintliga kommunikationsleder och kollektivtrafikleder ska prioriteras."

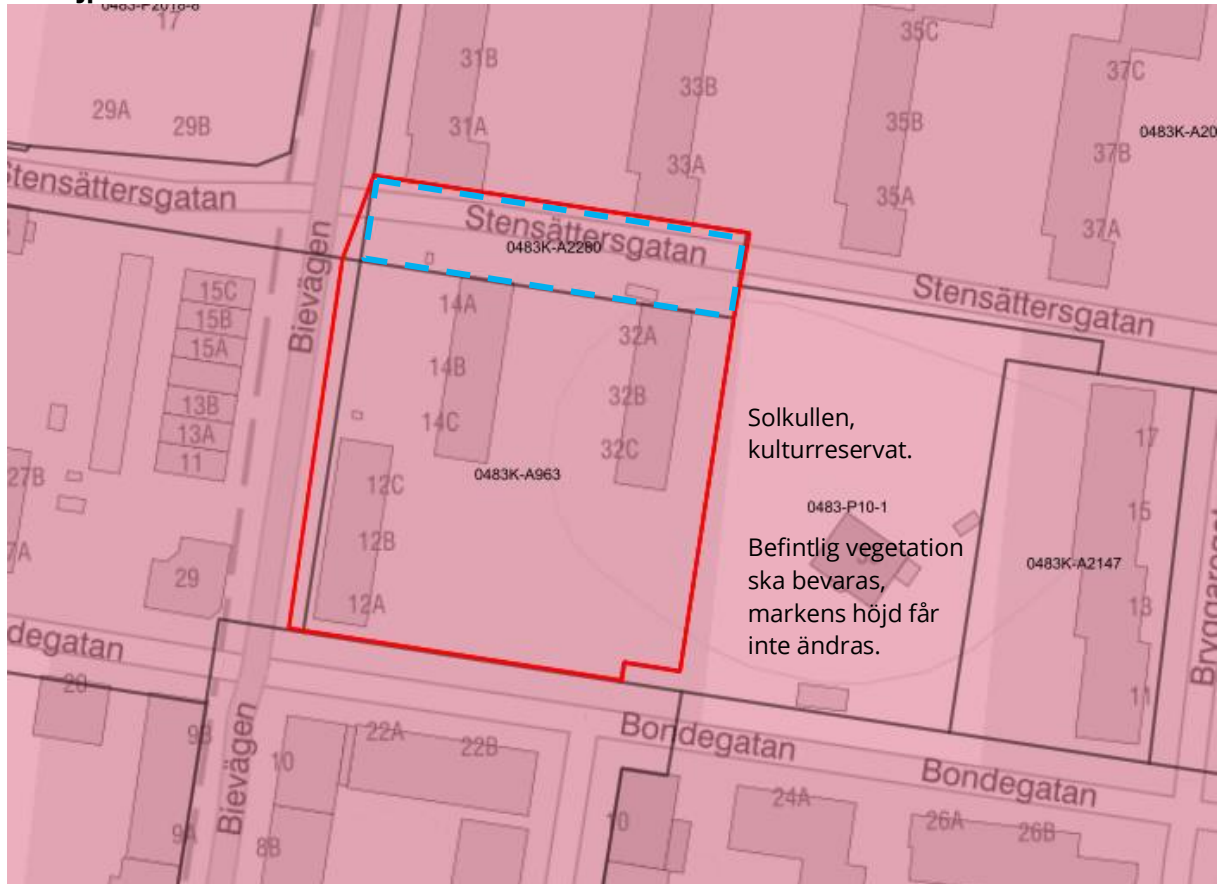
Riksintresse

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Uttryck för riksintresset är "Bibehållna stadsplaner från järnvägssamhällets utbyggnadsfaser med sammanhållen bebyggelse vid järnvägsstationen och järnvägsparken, runt Stora torget och norr om järnvägsstationen vid Gröna Kulle och Västra skolan. Stadsmässig bostads-, institutions- och handelsbebyggelse som skolor, affärshus, bank- och posthus, tingshus, hotell, vattentorn, kyrka samt villor och flerbostadshus. Spridd historisk industribebyggelse. Planteringar, trädgårdar och parker t.ex. järnvägsparken, Kullbergsska husets trädgård och trädalléerna längs stadsgatorna".



Karta över riksintresse för kulturmiljövården inom Katrineholm. Planområdet är inringat med röd cirkel.

Detaljplan



Planmosaik inom och i anslutning till planområdet. Planområdet är markerat med röd linje. Detaljplan detaljplan 0483K-A2280 som släcks ut är markerad med blå streckad linje. Skyddsbestämmelser för Solkullen är inlagda.

Detaljplan för del av Enen mm, detaljplan 0483K-A963 från 1945 föreskriver flerbostadshus med högsta höjd på 8 meter, vilket motsvarar 2 våningar och vind. Den mark som omger bostadshusen utgörs av parkmark och parkering.

Detaljplan 0483K-A2280, Rönnen från 1960 omfattar gatumark inom Stensättersgatan och Bievägen. Gatumarken inom Stensättersgatan berörs av detaljplanen, och detaljplan 0483K-A2280 släcks ut, se karta ovan.

Angränsande detaljplan öster om planområdet omfattar Solkullen, (P0483-P10-1) inom Kastanjen 2 (Nuvarande Kastanjen 3). Den Wengströmska villan som utgör ett kulturresevat ligger här, och planen anger även att den befintliga vegetationen ska bevaras, samt att markens höjd inte får ändras.

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan är framtagen inför planstarten. Kommunens bedömning är att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har framfört synpunkter i sitt yttrande 2021-11-30 och utesluter däremot inte betydande miljöpåverkan, till följd av planens påverkan på riksintresset för kulturmiljö, se nedan.

- Rivningen av de aktuella lamellhusen, trädgården och närliggande park samt uppförande av hög bebyggelse kan medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö. Då högre bebyggelse även planeras att uppföras inom det angränsande kvarteret, kvarteret Alen, bedömer Länsstyrelsen att riksintresset också riskerar att skadas genom kumulativa effekter. I den fortsatta planprocessen behöver kommunen fortsätta att utreda planförslagets påverkan på kulturmiljön inom ramen för en miljökonsekvensbeskrivning eller en kulturmiljöutredning med en antikvarisk konsekvensanalys. Underlaget behöver även inkludera en antikvarisk-teknisk utredning avseende byggnadernas tekniska skick och kulturhistoriska värde. Om kommunen ändå överväger att riva byggnaderna i enlighet med planbeskedet bör ny bebyggelse utformas med god anpassning till befintlig bebyggelse och stadsbild vad gäller placering, skala (volym och höjd), gestaltning och materialval i enlighet med 2 kap. 6§ Plan- och bygglagen (2010:900) för att inte riksintresset och stadsbilden ska påverkas negativt.
- Bullersituationen behöver utredas och att trafiksäkerheten tillgodoses. Geoteknisk utredning behöver tas fram.
- Detaljplanens påverkan vad gäller risk för översvämning, även för nedströms belägna områden behöver beaktas.
- Miljökvalitetsnormer för vatten får inte överskridas.
- Flyghinderanalys ska tas fram om byggnaderna nockhöjd är högre än 20 meter över gatan.
- Länsstyrelsen påpekar att Sörmlands museum i en inventering 2015 pekat ut den befintliga bebyggelsen som värdefull och att varsamhetsbestämmelser föreslås. Om befintlig bebyggelse rivs, ska god anpassning ske till befintlig bebyggelse och stadsbild vad gäller placering, skala, gestaltning och materialval.
- Rivning av gamla byggnader kan innebära en negativ påverkan på klimatet på grund av koldioxidutsläppen.
- Möjligheter till hållbart resande bör studeras vidare i planprocessen.
- I undersökningsunderlaget framgår det att kommunens intention är att parkmarken inom planområdet i möjligaste mån ska bevaras. Länsstyrelsen är positiva till kommunens intention att behålla parkmark.

Kommunens kommentar till ovanstående synpunkt är att beskrivningen inför planstart var något missvisande, då ingen parkmark kommer att sparas.

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Marknivåerna inom planområdet varierar. Längs Bondegatan och Bievägen är marken plan inom ungefär halva planområdet. Därefter sluttar marken ganska markant uppåt, mot nordost. Nivåskillnaden inom området är maximalt 7 meter. Nivåskillnaden mellan planområdet och Stensättersgatan ökar österut och planområdet ligger i östra plangränsen cirka en meter högre än gatan.

Den sluttande delen har parkkaraktär och är bevuxen med tallar. Enstaka lövträd finns inom den nedre delen. En trädinventering har utförts (Tyréns september 2023), för att bedöma bevarandevärdet av skyddsvärda träd utifrån ett ekologiskt perspektiv, samt ge förslag på skydds- och kompensationsåtgärder för att minska påverkan på naturvärdena i området.



Karta över trädinventering i planområdet, med bebyggelseförslaget avgränsat med blå linje, samt gårdsbjälkag med skrafferad yta.

Inom planområdet inventerades 44 träd, där 4 var skyddsvärda (tallar, orange markering) och 1 träd värderades som särskilt värdefullt (tall, röd markering). 22 träd bedömdes som värdefulla. Naturvärden bedöms främst finnas i de äldre tallar som växer i slänten. Tallarnas ålder bedöms vara 100-200 år. Närmast utanför planområdet, längs Bondegatan är en lindallé som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet. En allé finns även längs Bievägen, fram till korsningen söder om planområdet.

Inga naturvårdsarter hittades vid tillfället för inventeringen. Bedömningen är trots det att den solbelysta tallslutningen kan utgöra habitat för reliktböck.

Merparten av träden inom planområdet kommer att behöva tas ned i samband med exploateringen, på grund av byggnadernas utbredning och genom att innergården kommer att utgöras av ett upphöjt bjälklag med garage under, se föregående sida. För de eventuella träd som inte avverkas, kommer miljön att förändras då de kommer att beskuggas, samt att det finns risk för skador under byggfasen, om inte skyddsåtgärder utförs.

Bievägen har i det närmaste en komplett trädrad-allé på den västra sidan, medan den östra sidan endast delvis är trädplanterad. I angränsning till planområdet saknas trädplanteringar på östra sidan. Längs Bondegatans norra sida finns en allé. Alléerna är ett starkt motiv i staden och har ett högt kulturhistoriskt värde. I och med att en del träd kommer att tas ned inom den blivande kvartermarken, är det särskilt viktigt att kompensera med nyplantering av träd längs gatorna. I samband med att kvarteret planläggs och exploateras, skapas förutsättningar för att fullfölja trädplanteringen längs Bievägen, mellan Bondegatan och Stensättersgatan, genom att den allmänna platsmarken breddas för att ge plats åt trädplantering och gångbana längs Bievägens östra sida. Allén längs Bondegatan kan med fördel kompletteras med ett ytterligare träd för att bli "hel". Infarten från Bondegatan till det planerade parkeringsgaraget placeras så att den befintliga allén inte påverkas. Längs Stensättersgatan möjliggörs trädplantering inom kvartermark. Plantering på gårdsbjälklaget bedöms endast bidra till försumbara kompensationsmöjligheter. Som utpekad kompensationsåtgärd, föreslås nyplantering av träd inom gatumarken längs Bievägen, som säkerställs genom det exploateringsavtal som ska tecknas inför detaljplanens antagande.

Ytterligare kompensationsåtgärd är att genom strategisk placering av död ved, skapa faunadepåer i kombination med lämplig skötsel. På så sätt kan en mängd olika vedlevande arter gynnas och på sikt öka naturvärdet. Lämpliga miljöer för strategisk placering av död ved är öppna, solbelysta platser där trädåldern är något högre.

På längre avstånd från planområdet, finns parkområden, och även tankar på en ny större stadspark, där förutsättning finns för etablering av ytterligare faunadepåer, som kan bidra till att stärka den biologiska mångfalden.

Geotekniska förhållanden, skredrisk och grundläggning

En översiktlig geoteknisk och hydrogeologisk utredning har utförts (Tyréns maj 2022). Utredningen beskriver topografin med en lägre och plan del i väster och höjdpartiet i västra delen. Berg i dagen kan ses öster om kv Sälgen. Jordlagren består av 0,5–1 m fyllning och under den, lera. Cirka 6 m under mark i den västra delen nås berg. Lerlagret ersätts av friktionsjord/morän österut och lagrets mäktighet avtar österut. Två grundvattenrör har installerats. Grundvattennivån ligger cirka 3 meter under mark (april 2022).

När det gäller grundläggning, blir bergschakt sannolikt aktuellt. För att undvika sättningar på grund av olika markförhållanden, kan pålning krävas, alternativt att förekommande lera grävs ur så att grundläggningen sker mot fast botten. Vid schakt under grundvattennivån bör grundvattennivån avsänkas till 0,5 meter under schaktbotten för att undvika bottenuppluckring. Tillfällig sänkning av grundvattennivån kan kräva tillstånd enligt miljöbalken. Försiktighet krävs vid schakt och erosionsrisken vid nederbörd ska beaktas. Fyllningsarbeten över 2 meter ska föregås av granskning av geotekniker.

Släntstabiliteten har kontrollerats inom området. Större delen av slänten har generellt en lutning på cirka 5 %. Inga rörelser i slänten har kunnat konstateras. De beräkningar som gjorts visar att säkerhetsfaktorn mot stabilitetsbrott är betydligt högre än vad som föreskrivs. Den sammantagna bedömningen är att det inte föreligger risk för ras eller skred inom detaljplaneområdet. Om släntens utformning ändras, eller om åtgärder ska göras som innebär en ökad belastning på slänten, ska dessa frågor diskuteras med geotekniker.

Markradon

Planområdet ligger inom högriskområde för markradon enligt kommunens översiktliga kartering. Nya byggnader ska därför uppföras i radonsäkert utförande. Radonmätning har utförts (Tyréns maj 2022), som bekräftar att marken utgörs av högradonmark. Ytterligare radonmätningar rekommenderas, då en av mätningarna kan vara missvisande.

Markföroreningar

En markteknisk utredning är utförd (Structor 2015) inom ett område mot Bondegatan inför då aktuellt bebyggelseförslag. Två prover togs på platsen. Proverna valdes ut, baserat på att det finns fyllnadsmassor inom det aktuella området. Utredningen visade på svagt förhöjd halt av kvicksilver, strax över känslig markanvändning (KM). I övrigt visade inte proverna på några förhöjda halter av metaller eller organiska ämnen.

Slutsatsen i utredningen är att de uppfyllda massorna inte behöver åtgärdas inför kommande arbeten i samband med byggande av bostäder. Vid schakt av massor inom området bör man ta hänsyn till att tidigare ditkörda fyllnadsmassor kan vara påverkade och svagt förorenade. Det kan förekomma variationer med avseende på föroreningsgrad i befintliga fyllnadsmassor på fastigheten. Schaktmassor som består av fyllnadsmassor och som uppkommer vid framtida markarbeten inom området, bör inte användas som ytligt liggande massor på bostadsfastigheter.

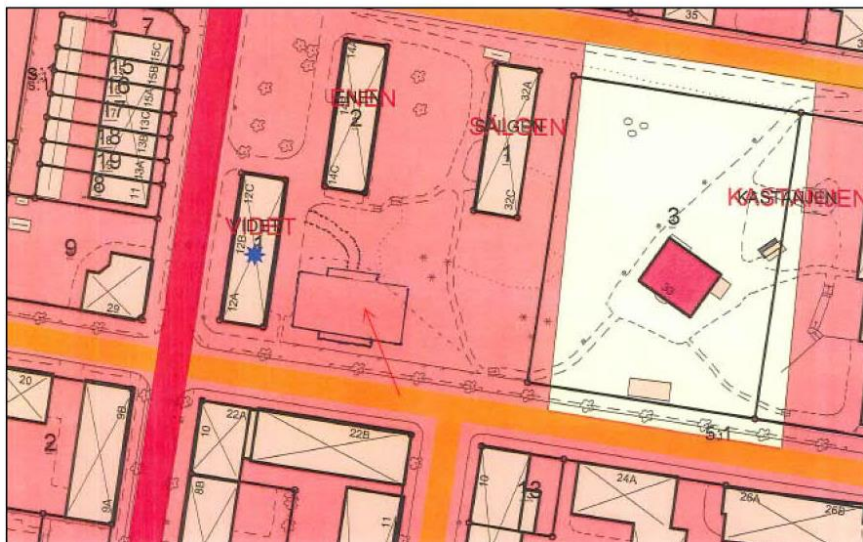


Illustration över område som markteknisk utredning utfördes över 2015, markerat med röd pil.

I närheten av planområdet, inom fastigheten Guldregnet 2 har det tidigare förekommit skrothandel och skrothantering. Objektet är markerat som potentiellt förorenat område i EBH-databasen. Miljökontoret (maj 2023) bedömer att det inte finns någon risk för spridning av föroreningar från detta område, då strömningsriktningen är norrut och västerut för ytligt grundvatten.

Ovanstående underlag bedöms vara tillräckliga för att kunna utesluta riktvärden som överskrider känslig markanvändning (KM) inom planområdet.

Kulturmiljö

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Den norra stadsdelen där planområdet ligger, bebyggdes i början av 1950-talet med flerbostadshus i 2½ våningar, avsedda som pensionärshem. Flera villor revs, men specifikt inom planområdet låg kvartersparken Stensättersparken. Inom det intilliggande fastigheten Kastanjen 3, som kallas för Solkullen, ligger den Wengströmska villan, ritad av Ragnar Östberg. Byggnaden är i nationalromantisk stil och är skyddad i detaljplan (P0483-P10-1).



Foto från 1950-talet över norra stadsdelen, med vy åt väster. Planområdet skymtar strax ovanför mitten av bilden. Wengströmska villan är synlig strax hitom planområdet.

En kulturmiljöutredning har tagits fram över kv Enen med flera (Tyréns oktober 2023). Utredningen omfattar en antikvarisk konsekvensbeskrivning med en bedömning avseende befintliga byggnaders tekniska skick och kulturhistoriska värde. Utredningen belyser även planförslagets påverkan på kulturvärdena och riksintresset för kulturmiljö.

Planområdet kännetecknas idag av en låg exploateringsgrad med mycket grönytor, enligt idealet hus i park. Mellan husen finns öppna, gröna gårdar med sparad naturmark och växtlighet, bland annat högväxta, äldre tallar och björkar. Husen följer topografin på ett tidstypiskt sätt. Kvarterets gröna inslag skapar en mjuk övergång till Solkullens/Wengströmska villans trädgård. Längs med Bondegatan exponeras den trädbevuxna parken mot gatan.



Wengströmska villan sedd från Bondegatan.

Bostadshusen är uppförda som mycket sparsamt utförda lamellhus och har genomgått en hel del förändringar. Sälgen 1 (det vita huset) har tilläggsisolerats och klätts i plåt. Enen och Videt har putsats om. Dörrar, balkongfronter och fönster har klätts med aluminium. Lertegel är ersatt med betongpannor.

Kvarteret uppvisar en välbevarad ursprunglig placering i rutnätsplanen. Byggnadernas främsta kulturvärde är att de står som exempel på kategori-bostäder vid tiden. I övrigt bedöms de inte uppvisa någon högre teknisk kvalitet för årsringen 1940-tal med hus i park. Årsringen finns representerad i andra kvarter i Katrineholm och är därför inte unik i sitt slag. Genom de förändringar som genomförts, som inte gjorts med hänsyn till byggnadernas ursprungliga byggnadsmaterial och karaktär, kan byggnaderna inte tillskrivas några betydande byggnads-historiska värden. Sammantaget bedöms byggnaderna ha ett måttligt kulturhistoriskt värde.

Under rubrik Bebyggelseområden redovisas illustrationer över bebyggelseförslaget. Konsekvenserna för de befintliga kulturvärdena och för stadsbilden har bedömts utifrån att befintlig bebyggelse rivs och att bebyggelseförslaget enligt detaljplanen uppförs, och ger sammantaget måttliga negativa konsekvenser.

- En rivning medför måttligt negativa konsekvenser.
- Sammantaget bedöms ändringen av mark och grönstruktur ge måttliga negativa konsekvenser.
- Planförslaget innebär inte att läsbarheten av rutnätsstaden försämras. Den högre bebyggelseskalan riskerar att bli dominant i stadsbilden. Det är positivt att den nya bebyggelsen anpassas i färgskala och materialval till vad som är typiskt för Katrineholm.
- Risk finns att en högre bebyggelseskala förminskar Solkullens monumentala läge på höjden. Avståndet mellan villan och bebyggelsen, samt att bebyggelsen bryts ned i mindre byggnadsvolymer, minskar denna risk.
- Siktlinjer mot kyrkan riskerar att begränsas eller förloras. Planförslaget bedöms sammantaget ge måttliga negativa konsekvenser.



Kvarteret sett från korsningen Stensättersgatan-Bievägen.



Vy längs Bondegatan österut, med parkmarken som exponeras mot gatan.



Parkmarken inom planområdet. Wengströmska villan kan anas mellan träden.

Tyréns bedömer att flera uttryck som är särskilt relevanta för riksintresset för kulturmiljö kommer att påverkas. Tyréns sammantagna bedömning är att riksintressets läsbarhet riskerar att försvagas i liten grad. Illustrationer, se sid 13, har använts i bedömningen.

- "Bibehållna stadsplaner från järnvägssamhällets utbyggnadsfaser". - Konsekvens av planförslaget är att karaktären förändras och blir mer stadsmässig.
- "Siktlinjer mot kyrkan och Wengströmska villan". - Konsekvens av planförslaget är att siktlinjer mot kyrkan begränsas i viss grad; vyn är dock inte prioriterad som vy för att uppleva kyrkan som orienteringspunkt i staden. Även siktlinjer längs Bondegatan och Stensättersgatan upp mot villan förloras eller begränsas till viss del.
- "Planteringar, trädgårdar, parker och trädalléerna längs stadsgatorna". Det är positivt att nyplantering av träd föreslås längs gatorna.
- "Förändring av topografi - relation till den rätvinkliga stadsstrukturen och medvetet placerade byggnader i dominant lägen som Solkullen/Wengströmska villan". - Konsekvens av planförslaget är en högre skala. Variation i höjder, utformning och färgsättning bidrar till att skalan bryts ned något. Även positivt att byggnaderna trappas ned längs Bondegatan.

Fornlämningar

Inom planområdet har inte några fornlämningar påträffats. Om ytterligare fornlämningar påträffas i samband med exploatering föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

De befintliga flerbostadshusen inom kv Enen, Videt och Säljen planerar att rivas för att ge plats åt nya bostäder.

Den nyttillkommande bebyggelsen består av ett u-format flerbostadshus i fyra till sex våningar längs Bondegatan, Bievägen och Stensättersgatan. Under en överbyggd gård som öppnar sig åt öster mot Solkullen, planeras ett garage, med infart från Bondegatan. För att bryta ned skalan på bebyggelsen, föreslås en variation i höjd, takform, färgsättning, fasadliv, fasadmaterial, samt gestaltning av fasaderna. Enligt exploatörens bebyggelseförslag, planeras kvarteret att inrymma cirka 180 lägenheter, fördelade på lägenhetsstorlekar på 1 till 4 rum och kök, där de mindre lägenhetsstorlekarna dominerar.

Användningsbestämmelser

Bostäder

Den nyttillkommande bebyggelsen får användningen Bostäder (B).

Centrum

I bostadshusen får Centrum (C) inrymmas. Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor och kan till exempel bestå av lokaler handel, kontor och andra verksamheter. Egenskapsbestämmelser reglerar i vilken omfattning centrum får inrymmas.



Vyer över kvarteret, med förslag på den nya bebyggelsens utformning. På rad ett redovisas vyer längs Bievägen, norrut respektive söderut. På rad två redovisas bilder längs Bondegatan och mötet med Solkullen. På rad tre redovisas vyer över gården, från Solkullen. På rad fyra redovisas vyer längs Stensättersgatan, och mötet med Solkullen. Illustrationer: Addac.

Egenskapsbestämmelser

Höjd på byggnadsverk, takvinkel och utformning

En strävan är att kvarteret ska ges en varierad utformning, för att ge en viss småskalighet åt bebyggelsen. En bestämmelse är därför införd att byggnaden ska utformas så att den visuellt delas upp i olika delar mot gata, med högst 30 meters fasadlängd per del (f_1). Variationen kan bestå av olika material, färgsättning, takutformning, fönstersättning eller andra gestaltningsmässiga uttryck.

Högsta nockhöjd på flerbostadshusen är bestämd till mellan 64,5 meter och 67,5 meter över angivet nollplan (h_1 -46,5 m, h_2 -66,5 m, h_3 -67,5 m). De olika höjderna bidrar till variation i bebyggelsen och höjden trappar ned mot Solkullen. Nockhöjderna motsvarar, i kombination med bestämmelse om takvinkel, bostäder i fyra till sex våningar.

Gårdsbjälklagets höjd är bestämd till högst 50,5 meter över angivet nollplan (h_4), vilket motsvarar garagets höjd i en våning. Höjden är också anpassad för att möjliggöra en naturlig anslutning till intilliggande terräng.

Minst 70 % av byggnaderna inom planområdet (beräknat på byggnadsarean) ska ha en minsta takvinkel på 30 grader (generell planbestämmelse). Dominerande takform är därmed sadeltak, men även en mindre andel platta tak kan byggas. Sadeltaken bidrar till att takfoten blir lägre än vid platta tak, vilket är positivt för skalan på bebyggelsen. Sadeltak, särskilt mot söder, blir även lämpliga ytor för anläggande av solceller. Bestämmelsen samspelar med (f_1) att bebyggelsen visuellt ska delas upp i olika delar.

Byggnadernas användning

Garaget som inryms under gårdsbjälklaget och i byggnadens bottenvåning får inte, med undantag för in- och utfart, inrymmas i utrymme som ligger i fasad mot gata (s_1), mot Bievägen och Bondegatan. Bestämmelsen motiveras med ambitionen att uppnå "levande bottenvåningar" med bostäder, bostadskomplement och om möjligt centrumverksamhet (s_2) mot dessa gator. Nivåskillnader mot Stensättersgatan leder till att denna bestämmelse inte kan tillämpas i det läget.

Utförande

Flera bestämmelser har införts i syfte att reglera bebyggelsens utförande. Bestämmelserna har både en praktisk och gestaltande funktion. Bestämmelse (b_1) reglerar att entréer ska vara vända mot gata, samt att entréer ska finnas från varje trapphus och direkt ut mot gård. Bestämmelsen är införd för att skapa en tillgänglig och avläsbar miljö och där liv och rörelse möjliggörs. Att nå gården direkt från det egna trapphuset är också en kvalitet.



Möjlig utformning på fasad mot Bievägen, med en öppen portik mot gården. Illustration: Addac.

Bestämmelsen (b₂) reglerar att en öppen portik ska finnas mellan gården och Bievägen. Den öppna portiken har en viktig funktion som entré till gården, samt säkerställer att skyfallsvatten kan rinna ut från gården och mot gatan. Detaljplanen låser inte möjligheten att ha öppna portiker i andra lägen.

Bestämmelsen (b₃) reglerar att gårdsbjälklaget ska möjliggöra plantering och anpassning till omgivande terräng. Tanken är att det ska vara en sömlös övergång mellan gårdsbjälklaget och intilliggande mark; därför kan det bli nödvändigt med ganska mycket fyllning lokalt så att övergången blir naturlig mot Solkullen.

Begränsning av markens utnyttjande

Mot omkringliggande gator finns en bård med mark som inte får förses med byggnad (prickmark). Förgårdsmarken avser att skapa distans mellan byggnaderna och gatan, samt kommer att ha en funktion i dagvattenfördröjningen. Förgårdsmarken kan med fördel ha olika djup som illustrationerna visar.

Prickmark förekommer även längs den östra plangränsen, med syfte att spara delar av befintlig gård, samt uppnå ett bebyggelsefritt område mot Solkullen som ligger i öster.

Gården mellan byggnaderna är upphöjd en våning, och under gården inryms bilparkering. Gården får bestämmelsen endast byggnadsverk under mark och markeras med (ringprickad mark).

Markens anordnande och vegetation

Den mark som förblir obebyggd inom kvarteret, ska bevaras i sin nuvarande form så långt det är möjligt, för att utgöra en naturlig övergång till den kulturhistoriskt värdefulla miljön på Solkullen längre åt öster. En bestämmelse är därför införd som anger att markens höjd inte får ändras (n1).

Utfart

Utfartsförbud gäller mot Bievägen (utfartsförbud). Vägen är trafikerad och kommer att förses med en gång- och cykelbana i gräns mot kvarteret, vilket innebär att utfarter är olämpliga i detta läge.

Service

Bostadskvarteret är beläget i centrala Katrineholm, med mycket god tillgänglighet till kommersiell och offentlig service inom några hundra meters till en kilometers avstånd.

Barnperspektiv

En trygg utemiljö är möjlig att tillskapa på bostadsgården, och med god uppsikt från bostäderna i kvarteret. Den kuperade terrängen kan bli en särskild tillgång.

Tillgänglighet

Gällande bygglagstiftning som rör tillgänglighet styr utformningen av bebyggelsen. Gården ska nås direkt från samtliga trapphus.

Friytor

Lek och rekreation

Enligt Grönplan för Katrineholms stad, antagen 2018, beskrivs planområdet som en mindre kvarterspark. Stora delar av stadens centrala delar är identifierade som bristområde i nulägesanalysen vilket gör det extra viktigt att de befintliga parkerna stärks, både när det gäller rekreation, biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Då förtätning planeras i de centrala delarna bör de befintliga parkerna bevaras och stärkas.



Område som är aktuellt för en ny stadspark.

Katrineholms kommun har gjort bedömningen att parkmarken, trots att den beskrivs som viktig i grönplanen, inte är så betydelsefull som det beskrivs vad gäller rekreation. Skäl till ställningstagandet är att parken är mycket lite besökt och att man i stället satsar på att utveckla andra parkområden. Bland annat finns planer på en ny stadspark norr om Stensättersgatan.

Gator och trafik

Gator

Bievägen förbinder planområdet med Katrineholms centrum och åt norr leder vägen ut ur staden, och ansluter till den norra kringfartsleden (väg 52). Trafiken längs Bievägen är uppskattad till 2850 fordon per dygn år 2030. Längs Bondegatan respektive Stensättersgatan är trafiken uppskattad till 1900 fordon per dygn år 2030, respektive 600 fordon per dygn år 2040. Hastigheten är 40 km/h.

Gång- och cykelvägar

Längs Bievägens västra sida finns en gång- och cykelbana som förbinder resecentrum och Katrineholms centrum med planområdet. Gång- och cykelbanan leder därefter vidare norrut ett par kilometer. Även längs Bondegatans norra sida finns en gång- och cykelbana. Gångbanor finns längs samtliga gator. I samband med exploateringen av området planeras en 3 m bred gångbana som är avskild av en trädrad, längs Bievägen.



Schematisk sektion över möjlig utformning av Bievägen, sedd norrut, med kompletterande trädrad på östra sidan mot planområdet.

Kollektivtrafik

Busslinje 2 trafikerar Stensättersgatan, med 10 turer om dagen på vardagar och 8 på helger.

Parkering

Parkeringsstrategi för Katrineholms kommun från 2017 anger den övergripande inriktningen för parkering i kommunen. Bland annat nämns att flexibla parkeringstal kan tillämpas i samband med exploatering, under förutsättning att exploatören inför åtgärder som sänker bilbehovet och underlättar ett mer hållbart resande.

In- och utfart till parkeringsgarage är planerad vid Bondegatan. Läget för infarten är anpassad till allén längs gatan, så att inga träd påverkas negativt. In- och utfart får inte finnas mot Bievägen, på grund av att gatan är trafikerad med både bil, cykel och gående.

Enligt bebyggelseskissen är 87 parkeringsplatser planerade under den överbyggda gården, vilket motsvarar 0,5 parkeringsplats per lägenhet.

Cykelparkering är planerad att inrymmas i cykelförråd i markplanet. Cykelparkeringar för besökare är planerade vid entréerna.

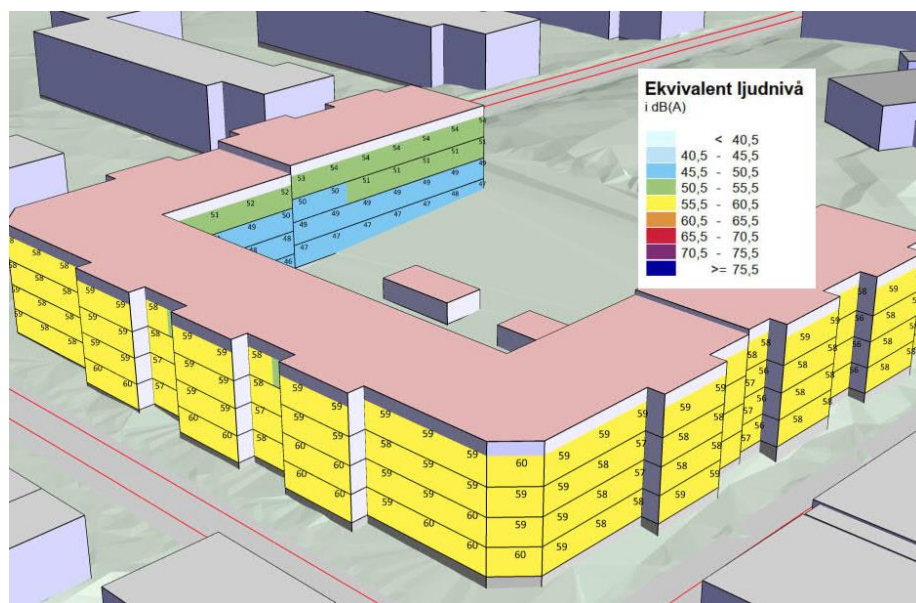
Störningar

Buller

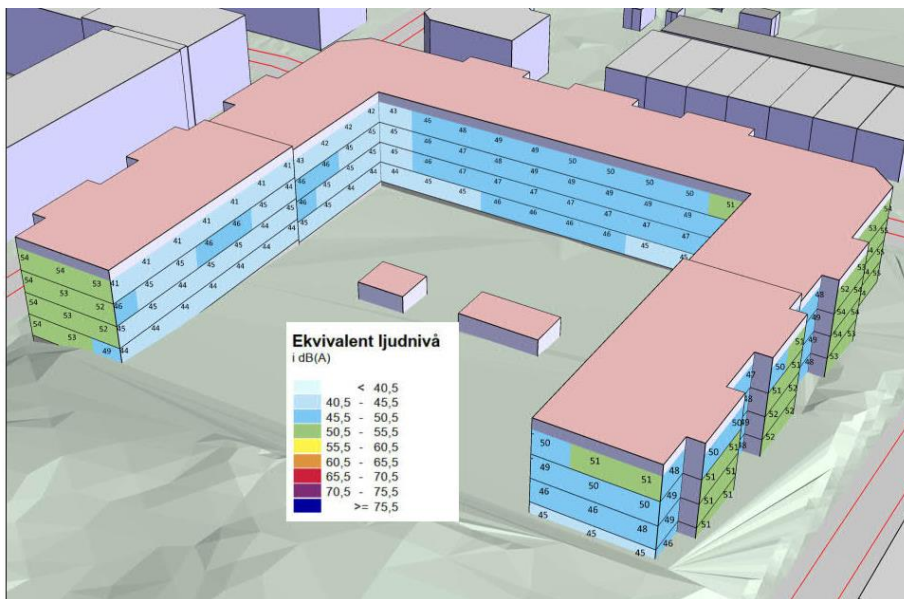
En trafikbullerutredning har tagits fram (Tyréns april 2022). Kvarteret Enen utsätts för trafikbuller från de närliggande vägarna Bievägen i väster, Bondegatan i söder samt Stensättersgatan i norr, men även från tåg som passerar centralstationen cirka 280 m söder om planområdet.

| Riktvärden utomhus för ljudnivå från väg- och spårtrafik vid nya bostadsbyggnader | | |
|---|--------------------------|-----------------------|
| Ljudnivå utomhus frifältsvärde (dBA) | Ekvivalent ljudnivå, dBA | Maximal ljudnivå, dBA |
| Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas | 60 ¹⁾ | - |
| Dock om bostaden är mindre än 35 kvadratmeter | 65 ¹⁾ | - |
| Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden | 50 | 70 ²⁾ |
| Om ljuddämpad sida krävs, se ¹⁾ , gäller att ljudnivån vid fasad på den ljuddämpade sidan får vara högst | 55 | 70 (kl 22-06) |

¹⁾ Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida.
²⁾ Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme kl 06.00 - 22.00.



Buller mot omgivande gator, Bievägen till vänster och Bondegatan till höger. Observera att bebyggelseförslaget har ändrats, dock förändras inte bullerförutsättningarna i och med det nya bebyggelseförslaget.



Buller mot gård, applicerat på tidigare bebyggelseförslag. En öppning i kvarteret mot Bievägen som finns i det nya bebyggelseförslaget. Genom nivåskillnaden mot gatan så bedöms inte bullernivåerna överskridas på gården.

Med hänsyn till trafikbuller kan byggnader inom fastigheten placeras enligt det förslag som redovisats. Då beräknad ekvivalent ljudnivå vid fasad är lägre eller lika med 60dBA, kan fri planlösning tillämpas. Eventuella privata uteplatser placeras lämpligen in mot gården, där det är lättare att klara riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå för uteplats. En eventuell gemensam uteplats placeras lämpligen inne på gården, där det finns områden där riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå klaras. Har man tillgång till en gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena kan den privata vara ett komplement som därmed inte behöver uppfylla riktvärdena. Beräkningarna är med prognostiserad trafik för år 2040. Med dagens trafikflöden blir beräknad ekvivalent ljudnivå någon eller några dBA lägre.

Risker

Skyfallshantering beskrivs i avsnitt Teknisk försörjning/ Dagvatten och skyfallshantering.

Flyghinderanalys

En flyghinderanalys behöver upprättas om byggnader har en större höjd än 20 meter. Högsta nockhöjd på föreslagen bebyggelse är 22 meter. De flygplatser som berörs är Linköping/Malmen, Norrköping, Stockholm/Skavsta och Eskilstuna. Flyghinderanalys har sänts till Luftfartsverket (LFV) 2023-05-04. LFV har besvarat flyghinderanalysen och har inget att invända mot planerad bebyggelse, utifrån CNS-utrustning och berörda flygplatser.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Spillvattenledningar ligger i Bievägen och Stensättersgatan. Vattenledningar finns i de omgivande gatorna.

Dagvatten och skyfallshantering

Enligt Katrineholms kommuns dagvattenpolicy (Katrineholms kommun, 2021) följer branschnormen att fördröja ett 20-årsregn till motsvarande befintliga flöden för beräkning av den minsta erforderliga fördröjningsvolymen. Ur policyn framgår ett antal riktlinjer som ska uppfyllas för dagvattenhantering inom kommunen:

- Dagvattenanläggningar ska utformas så att man undviker skadliga uppdämningar vid kraftiga regn.
- Dagvattenanläggningar utformas med hänsyn till lokala förutsättningar vid placering, dimensionering och reningsfunktion.
- Förorening av dagvatten ska förebyggas redan vid källan.
- Dagvattenanläggningar ska utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten.
- Ledningar ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikationer och anvisningar om dagvattenhantering och med hänsyn till klimatförändringens effekter.
- I detaljplaner bör det alltid utföras en dagvattenutredning som utreder områdets behov av dagvattenhantering och ett eventuellt bildande av verksamhetsområde för dagvatten.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten. Två anslutningspunkter för dagvatten finns i Bondegatan.

En dagvattenutredning har tagits fram (Tyréns 2023-12-11), vars syfte är att undersöka hur föreslagen exploatering inom detaljplaneområdet påverkar dagvattensituationen inom och i anslutning till utredningsområdet:

- Beräkna dagvattenflöden för både den befintliga och den planerade situationen
- Beräkna föroreningsgrad för både den befintliga och den planerade situationen
- Ta fram ett förslag till hållbar dagvattenhantering inom det aktuella området

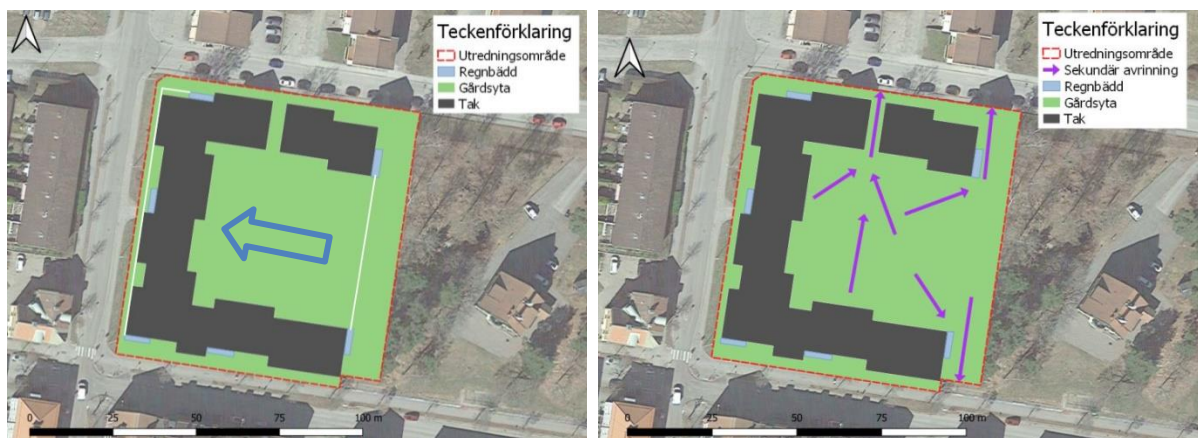
Beräkningar i utredningen baseras på Svenskt vattens P110 och programvaran StormTac. Klimatfaktor är beräknad till 1,25 vid 20-års- och 100-årsregn.

Eftersom utredningsområdet idag till största del består av gårdsyta, kommer exploateringen att medföra att det beräknade dimensionerande flödet ökar med cirka 50 % efter planerad bebyggelse, för både 20-års- och 100-årsregn. Detta medför att flödes- och föroreningsbelastningen på recipienten Näsnaren kommer att öka efter ombyggnationen om inte en fördröjning och rening av dagvattnet implementeras.

För att uppnå tillräcklig fördröjning och rening av dagvatten inom utredningsområdet föreslås ett dagvattensystem enligt nedan:

- Lösningförslaget för fastigheten utgår ifrån att dagvatten från tak och hårdgjorda ytor avleds till regnbäddar för fördröjning och rening innan vattnet leds vidare till kommunala VA-anslutningar. Tak som lutar ut mot gatan kan fördröjas i regnbäddar som anläggs mellan byggnad och gångväg. Bjälklag hanteras via bjälklagsbrunnar.
- Det föreslagna dagvattensystemet ska ha en total fördröjningsvolym på 28 kubikmeter (regnbäddar), vilket motsvarar 84 kvadratmeter.

Då det enbart finns anslutningspunkter på Bondegatan söder som utredningsområdet behöver dagvattenlösningar som anläggs i norra delen sammankopplas till lösningarna söder om området via exempelvis ett dräneringsrör som grävs ner i marken genom sluttningen.



Bilden till vänster visar exempel på placering för dagvattenlösningar. Vita linjer visar vilka lösningar som behöver sammankopplas för att dagvatten i norra delen av området kan nå anslutningspunkt i söder. Avrinning kan ske mot Bievägen, via den portik som detaljplanen föreskriver. Bilden till höger visar alternativ med sekundära avrinningsvägar ut mot gator och norrut.

Inom förgårdsmarken mot gatorna, samt på huskroppens gavlar finns över 500 kvadratmeter prickmark som är tillgänglig för fördröjning av dagvatten, samt att byggnadsförslaget visar på ytterligare ytor, vilket med god marginal säkerställer att dagvatten kan fördröjas.

SMHI definierar skyfall som ett regn där det faller cirka 50 mm inom en timme (SMHI, 2017). Den föreslagna dagvattenlösningen inom utredningsområdet är inte dimensionerad för att fördröja ett skyfall vilket innebär att en stor del av de förväntade nederbördsvolymerna vid ett skyfall kommer att ledas nedströms. Därför är det av stor vikt att dagvattnet från utredningsområdet kan ledas nedströms via de närliggande gatorna. Vid skyfall bör dagvattnet från de föreslagna anläggningarna kunna brädda ut till de planerade gatorna så att skador på byggnader inte uppstår.

Recipient för dagvattnet är sjön Näsnaren (Viss SE654403-151922) som ligger väster om planområdet. Miljökvalitetsnormerna för vatten beskriver vilken vattenkvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Näsnaren har idag otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Mål är att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås 2027 och att god ekologisk status ska uppnås 2033.

Enligt föroreningsberäkningar kommer exploatering med implementering av de föreslagna dagvattenlösningarna leda till en reduktion av årlig belastning för samtliga studerade ämnen i jämförelse med dagens situation, vilket bidrar till en förbättring av recipientens MKN.

| Ämne | Enhet | Befintlig markanvändning | Planerad markanvändning | Planerad markanvändning efter rening | Föroreningsreduktion |
|----------------------|-------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Fosfor | Kg/år | 0,45 | 0,49 | 0,35 | -22% |
| Kväve | Kg/år | 3,9 | 4,1 | 3,4 | -13% |
| Bly | Kg/år | 0,0074 | 0,008 | 0,0037 | -50% |
| Koppar | Kg/år | 0,03 | 0,03 | 0,022 | -27% |
| Zink | Kg/år | 0,064 | 0,075 | 0,03 | -53% |
| Kadmium | Kg/år | 0,00087 | 0,0014 | 0,00039 | -55% |
| Krom | Kg/år | 0,0083 | 0,0099 | 0,0068 | -18% |
| Nickel | Kg/år | 0,0067 | 0,0092 | 0,0038 | -43% |
| Kvicksilver | Kg/år | 0,000018 | 0,000016 | 0,00001 | -44% |
| Suspenderad substans | Kg/år | 79 | 82 | 44 | -44% |
| Olja | Kg/år | 0,55 | 0,41 | 0,21 | -62% |
| BaP | Kg/år | 0,000017 | 0,000022 | 0,0000099 | -42% |
| PBDE 47 | Kg/år | 0,00000044 | 0,00000052 | 0,00000033 | -25% |

Årlig föroreningsbelastning från området före (rött) och efter rening (grönt).

Brandvatten

Utryckningstid för räddningstjänst är 10 minuter.

EI

En högspänningsledning finns i Bondegatan. En transformatorstation finns inom Kastanjen 3.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns i Bievägen med anslutning till befintliga bostadshus. Ledningarna kommer att behöva flyttas till följd av exploateringen, och bör läggas under gång- och cykelvägen, samt så att de inte försvårar trädplantering.

Tele och opto

Opto finns i Stensättersgatan. Signalledning finns i Bievägen och Stensättersgatan, som även passerar över planområdet.

Avfall

Miljörum planeras inom byggnaden, i anslutning till entréer mot gatorna som kringgärdar kvarteret. Genom de föreslagna placeringarna uppnås en god tillgänglighet för de boende. Utrymmena och placeringarna ska följa de riktlinjer som finns i Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Dragvägar ska vara så korta som möjligt och inte överstiga 10 meter. Avstånd mellan bostad och avfallsutrymme ska inte överskrida 50 meter.

Konsekvenser av planens genomförande

Att området bebyggs med bostäder medför flera olika typer av konsekvenser för närområdet och för staden som helhet.

Sociala konsekvenser

De befintliga bostadshus som rivs inrymmer cirka 80 lägenheter. Av dessa är flera uthyrda som ungdomslägenheter. Genom att dessa rivs, försvinner relativt billiga boenden i centrala Katrineholm.

Cirka 180 lägenheter tillkommer i området. Merparten av dessa är en- och tvårumslägenheter, och cirka en tredjedel utgörs av tre- och fyrrumslägenheter. Antalet boende i kvarteret kommer att öka och målgruppen kommer att se annorlunda ut, då ungdomsbostäderna ersätts med

”vanliga” lägenheter. Den gemensamma gården som planeras, kommer att erbjuda en mer skyddad och avskärmad utemiljö än vad som finns i anslutning till den befintliga bebyggelsen. De nya bostäderna blir tillgängliga fullt ut, till skillnad från de befintliga bostadshusen som inte är tillgängliga.

Parkytor försvinner i och med exploateringen. Enligt kommunen är den tillgängliga parkytan inte särskilt besökt, och avsikten är att nya parkytor tillkommer i närområdet.

Kulturmiljö

Konsekvenserna för de befintliga kulturvärdena har bedömts i kulturmiljöutredningen, utifrån att befintlig bebyggelse rivs och att bebyggelseförslaget enligt detaljplanen uppförs. Planförslaget bedöms sammantaget ge måttliga negativa konsekvenser.

Tyréns sammantagna bedömning är att riksintressets läsbarhet riskerar att försvagas i liten grad. Dock mildras de negativa effekterna genom att bebyggelsens skala bryts ned visuellt.

Bebyggelse

Den nytillkommande bebyggelsen är högre och ligger närmare intill gatorna samt angränsande bebyggelse än de befintliga bostadshusen. Beskuggningen kommer därmed att öka. På grund av avstånd till intilliggande bostäder, samt att byggnadernas höjd anpassats till vad som är vanligt för nybebyggelse i staden, har sol- och skuggstudier inte bedömts behöva göras.

Trafik

Då fler bostäder byggs medför det att trafiken ökar i området. Trafikökningen är dock mycket marginell.

Ekonomiska konsekvenser

De befintliga bostadshusen är enligt fastighetsägaren i dåligt skick, och det är samtidigt svårt att höja standarden på dem, med rimliga ekonomiska insatser, vilket motiverar en rivning.

Ekologiska konsekvenser

Natur

Befintliga värdefulla och skyddsvärda träd kommer att behöva tas ned till följd av exploateringen. För att minska de negativa konsekvenserna av trädfällningarna, kommer nyplantering att ske längs Bievägen och inom kvartersmarken. Åtgärder i form av faunadepåer föreslås för att gynna vedlevande arter. Den nya stadsparken som är i planeringsstadiet innebär också ett tillskott i närområdet.

Miljö kvalitetsnormer mm

Med den föreslagna dagvatten- och skyfallshanteringen riskerar inte miljö kvalitetsnormerna för vatten att överskridas.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

| | |
|------------|-----------------|
| Samråd | 2024, kvartal 2 |
| Granskning | 2024, kvartal 4 |
| Antagande | 2024, kvartal 4 |
| Lagakraft | 2024, kvartal 4 |

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag då detaljplanen får laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för genomförandet av planen och bekostar eventuell flytt av ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

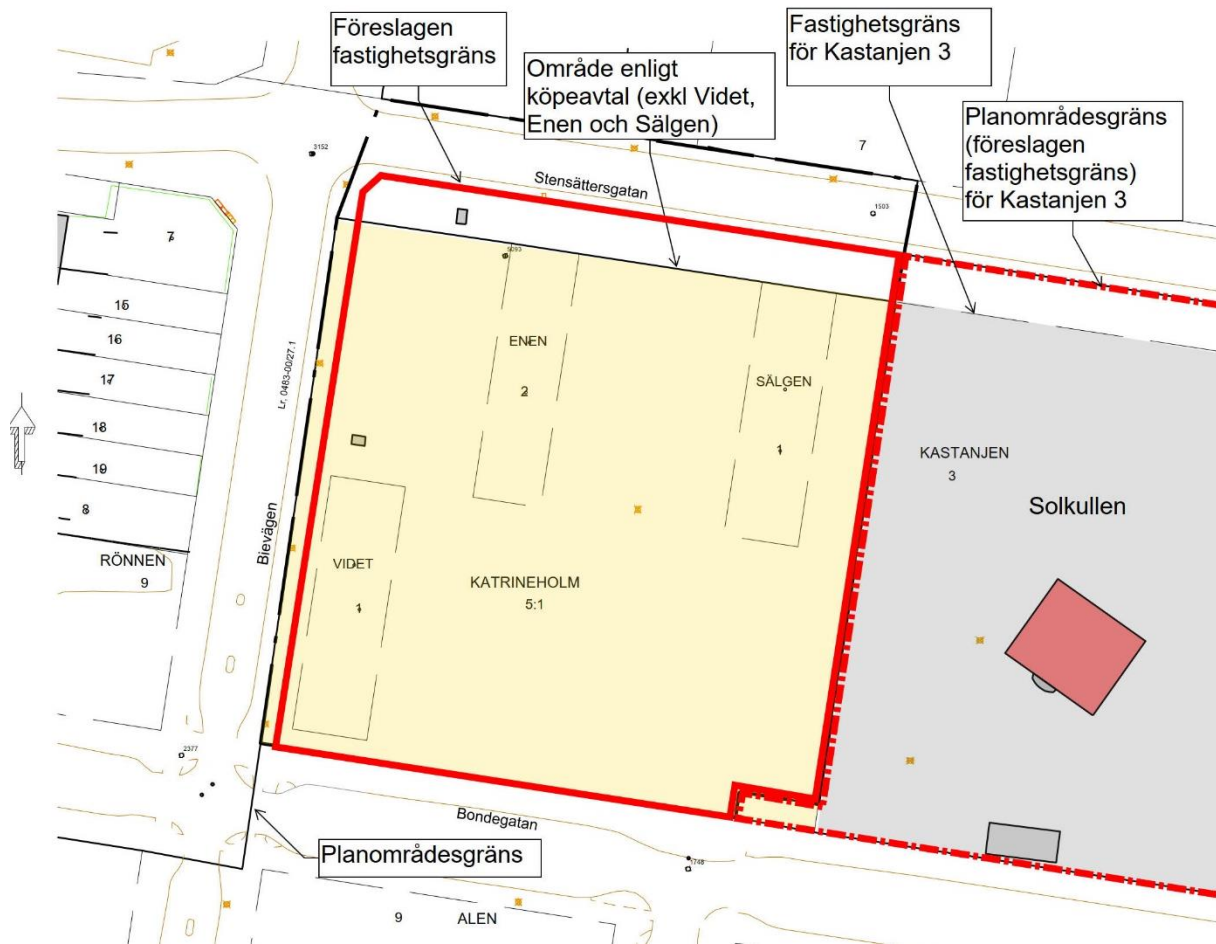
Berörda fastigheter

Fastigheterna Enen 2, Sälgen 1 och Videt 1 begränsas snävt runt de befintliga byggnaderna, och ägs av Katrineholms Fastighets AB. Den mark som omger byggnaderna är en del av Katrineholm 5:1 som ägs av Katrineholms kommun.

Fastighetsbildning

Katrineholms Fastighets AB har tecknat ett köpeavtal, se nedan, att förvärva del av den kommunalägda fastigheten Katrineholm 5:1. Kvartersmarken kommer därefter att regleras till någon av de befintliga fastigheterna inom planområdet. KFAB ansöker om fastighetsreglering.

Köpeavtalet bör justeras så att den norra kvartersgränsen följer den planlagda kvartersgränsen, men ej genomförda fastighetsregleringen för Kastanjen 3. Från Wengströmska villan inom Kastanjen 3 leder en gångväg mot Bondegatan, där den nedersta delen utgörs av några trappsteg som ligger inom Katrineholm 5:1. Denna del ingår i detaljplanen för Solkullen och omfattas av bestämmelse som anger Q, kulturreservat. Det rekommenderas att även denna markbit regleras till Kastanjen 3 i samband med genomförandet av planen. Ett markområde längs Bievägen bör också tillfalla gatumarken inom den kommunala fastigheten för att möjliggöra en gångbana som är avskild med en trädrad längs gatan.



Karta fastighetsbildning.

Ledningsrätt och servitut

En ledningsrätt för fjärrvärme finns i Bievägen (lr 0483-00/27.1), nära gränsen till det tänkta bostadskvarteret. Ledningsrätten kommer att behöva ombildas till följd av bebyggelseförslaget, så att ledningarna kan komma att ligga inom allmän plats i Bievägen.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatören. Planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

Överlåtelse av fastighet

Katrineholms Fastighets AB har 2021-05-03 tecknat ett köpeavtal med Katrineholm kommun, att förvärva del av Katrineholm 5:1. I köpeskillingen ingår gatumarkensättning. Anläggningsavgift för anslutning till vatten- och avloppsledningar ingår. Anslutningsavgifter för el, opto och övrig infrastruktur ingår inte.

Exploatören ansöker om, och bekostar, lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploitören.
Huvuddragen i avtalet är att säkerställa byggande av gc-väg längs Bievägen inkluderande trädplantering, samt att fördela kostnader för åtgärder inom allmän plats och flytt av ledningar.

Signerat köpeavtal mellan KFAB och Katrineholms kommun avviker något från föreslagen fastighetsbildning. Nytt avtal måste därför upprättas.

Medverkande

Detaljplanhandlingarna har tagits fram av Anna Maria Häggblom, Arkitekt SAR/MSA, Tyréns Sverige AB.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm 2024-03-06

William Rytterström
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef