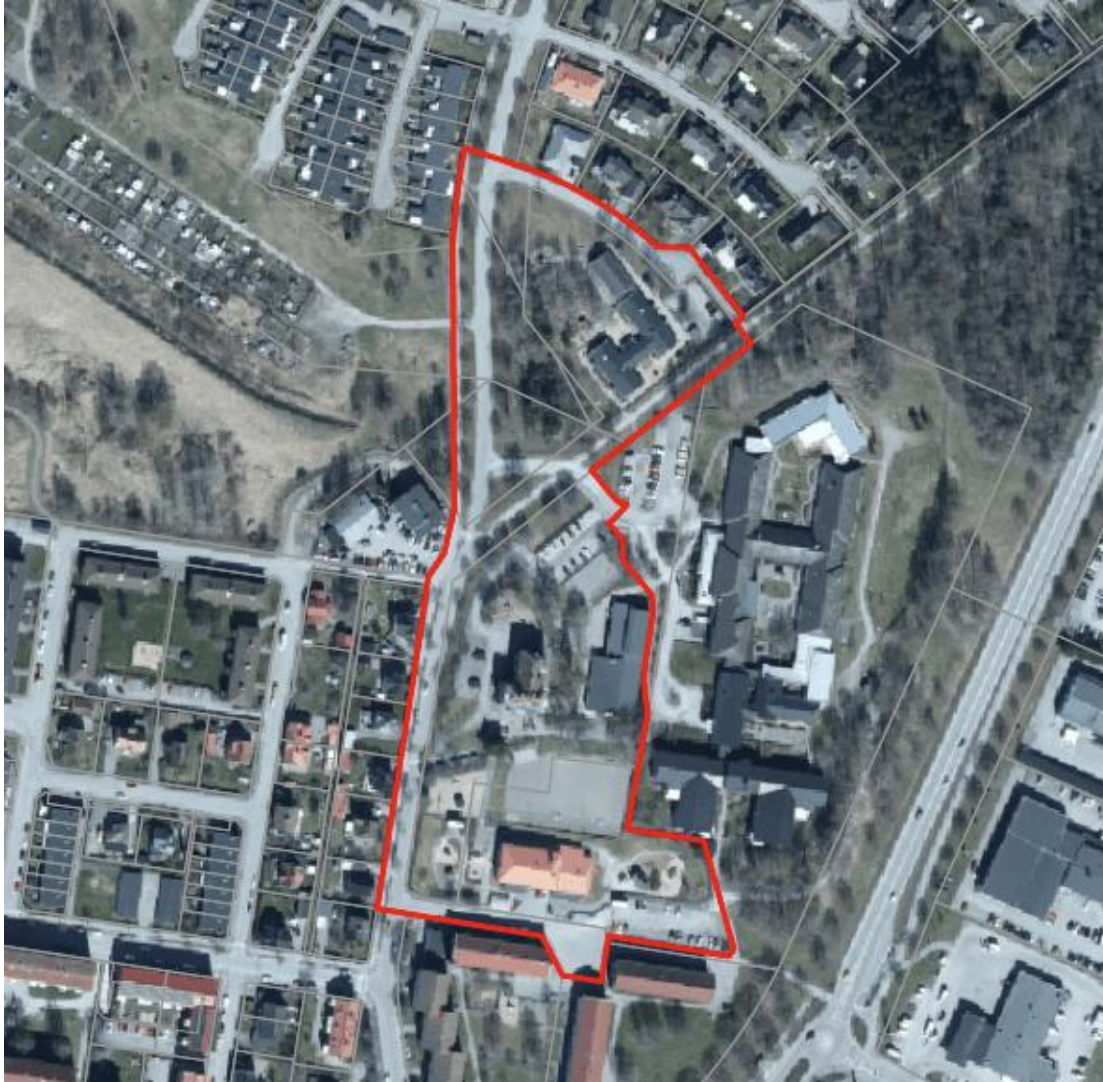


Planbeskrivning



**Fastigheten Lasstorp 4:7 samt del av Lasstorp 4:2,
Lasstorp 4:3, Lasstorp 4:4, Lövåsen 3:1, Katrineholm 5:1
och Gersnäs 3:8, Katrineholms kommun**

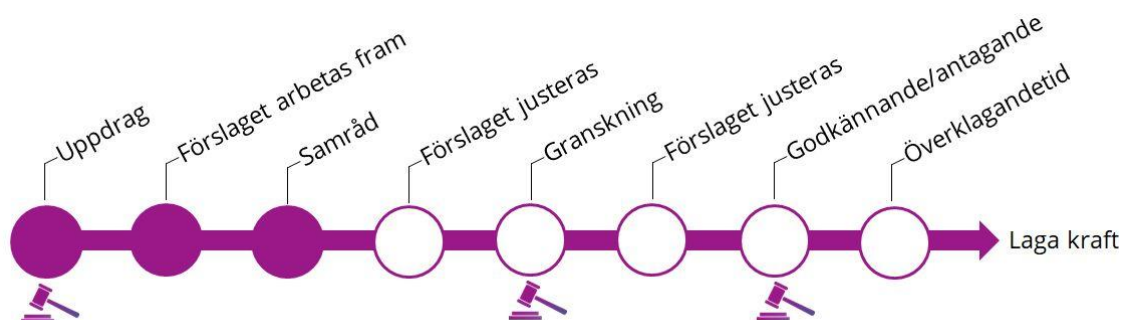
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandlingen av Östra skolan till bostäder, utöka förskolan Karamellens lektyta och utemiljö samt komplettera området med ny bebyggelse i form av flerbostadshus och radhus.

Inledning

Planprocessen

Planarbetet påbörjades efter den 2 maj 2011, därmed följer detaljplanen den nya Plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 2 januari 2015. Detaljplanen följer Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Då planarbetet är påbörjat efter 1 januari 2022 så följs BFS 2020:8 om digitala planbeskrivningar.



Figur 1: Planprocessen

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**.

Bakgrund

Östra skolan avvecklades som skola sommaren 2022 i samband med att den nya Stensättersskolan togs i bruk. Sommaren 2023 stängdes även förskolan Lasstorp, belägen i planområdets norra del, till följd av minskat barnantal i kommunen. Förskolebyggnaden revs i juni 2024, och en stor del av barnen flyttades till förskolan Karamellen i planområdets södra del. Det ökade antalet barn på Karamellen har skapat behov av en större lektyta.

Mot bakgrund av dessa förändringar finns ett behov av en ny detaljplan. Planen ska möjliggöra både en utökning av Karamellens utemiljö och en omvandling av Östra skolan till bostäder. Samtidigt skapar detaljplanen förutsättningar för att komplettera området med ytterligare bebyggelse i form av flerbostadshus och radhus.

Plandata

Läge och areal

Planområdet omfattar cirka 3,6 hektar och är beläget i Katrineholms norra stadsdel, med god tillgång till kollektivtrafik, service och handel. I öster gränsar området mot Lövåsgårdens vård-, demens- och korttidsboende. Längs planområdets västra sida löper Vallavägen, som utgör ett av de mer trafikerade stråken i området.



Figur 2: Planområdet markerat i rött

Markägarförhållanden

Planområdet omfattar sju fastigheter: Lasstorp 4:7, del av Lasstorp 4:2, Lasstorp 4:3, Lasstorp 4:4, Lövåsen 3:1, Katrineholm 5:1 och Gersnäs 3:8. Samtliga fastigheter ägs av Katrineholms kommun, med undantag för Lasstorp 4:3, som ägs av det kommunala fastighetsbolaget Katrineholms fastighetsaktiebolag.



Figur 3: Fastigheter inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

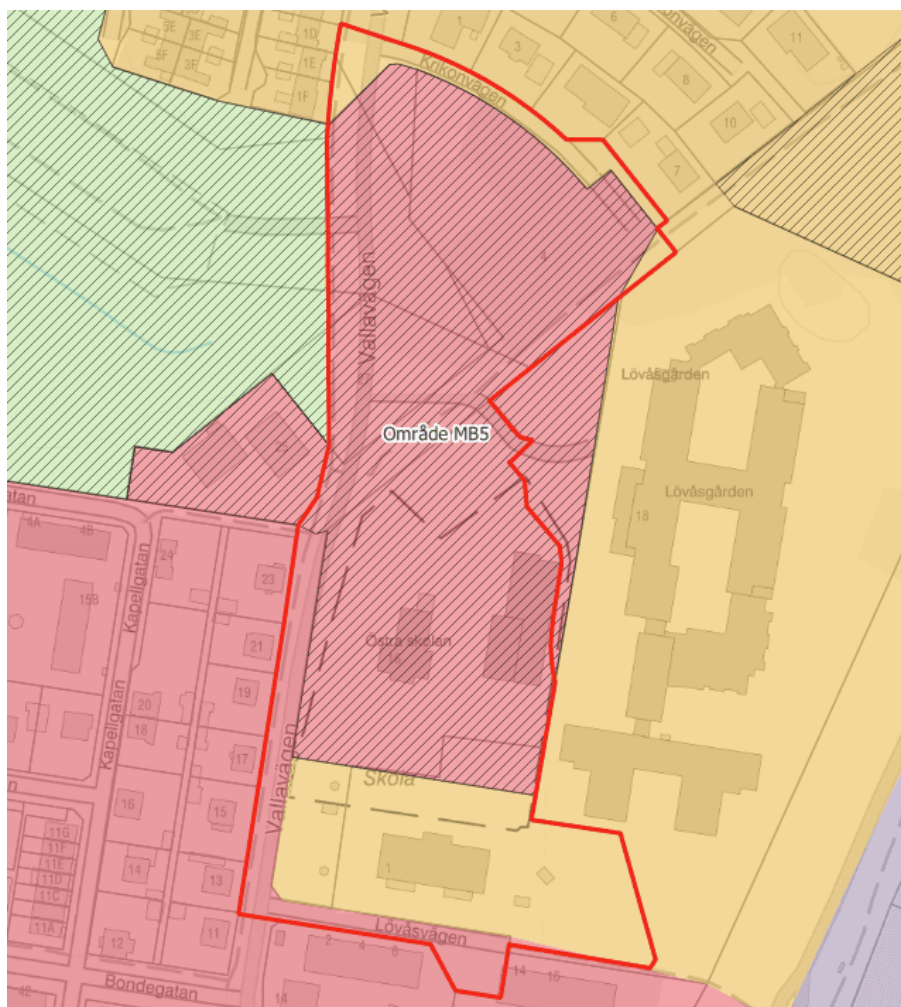
Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2023-06-14 (§ 149) att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Östra Skolan, del av Lasstorp 4:3 m.fl., Katrineholms kommun.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen "Framtidsplan 2050". I översiktsplanen är största delen av området utpekad som utvecklingsområde för mångfunktionell bebyggelse med täthetskategori 2, 30–60 bostäder per hektar. Området beskrivs i översiktsplanen på följande sätt:

Området vid tidigare Östra skolan står inför en förändring, skolverksamheten har lagts ner och de befintliga byggnaderna inom området ska få nya användningar eller ersättas med ny bebyggelse. Området ska omvandlas för nya verksamheter och ska kompletteras med nya bostäder inom 800 meter till resecentrum. Området ligger delvis inom riksintresse för kulturmiljö vilket medför att förändringar ska ske med hänsyn till omgivningen.



Figur 4: Översiktsplanens markanvändningskarta. Röda skrafferade ytan är utvecklingsområde

Fastigheten Lasstorp 4:5 som ligger väster om planområdet ingår också i det utpekade utvecklingsområdet men kommer inte att omfattas av planområdet. Den södra delen av planområdet, där förskolans lektyta ska utökas, är markerad som område för sammanhängande bostadsbebyggelse men ingår inte i det utpekade utvecklingsområdet.

Klimatstrategi

Katrineholms kommuns klimatstrategi för 2026–2030 antogs av kommunfullmäktige 15 december 2025. Det övergripande målet är att Katrineholm ska bli en klimatpositiv kommun till år 2045, vilket innebär att utsläppen av växthusgaser ska understiga kommunens upptag av växthusgaser.

I syfte att minska klimatpåverkan pekar strategin ut fyra fokusområden: hållbara resor och transporter, hållbara energisystem, hållbar konsumtion samt klimatsmart bebyggelse och markanvändning. Kommunen ska motverka urbana värmeöar, verka för 30 procents krontäckning i tätorterna samt säkerställa beredskap för skogsbränder och värmeböljor.

För att uppnå målen i kommunens klimatstrategi är det viktigt att detaljplanen möjliggör omvandling av hårdgjorda ytor till grönytor samt att befintliga träd bevaras och nya planteras.

Grönplan

Enligt Katrineholms kommuns gällande grönplan, antagen den 17 december 2018, ligger den norra delen av planområdet inom det område som benämns Lasstorp, medan den södra delen är belägen mellan två utpekade områden. Grönplanen betonar generellt vikten av att både bevara och utveckla grönmiljöer inom centrala Katrineholm. Väster om planområdet planeras en större stadsdelspark.

I samband med framtagandet av grönplanen genomfördes även en naturvärdeskartering inom centrala Katrineholm. Den mindre skogsdunge som ligger i den norra delen av planområdet, intill den tidigare förskolan Lasstorp, har dock inte karterats eller tilldelats något värde.

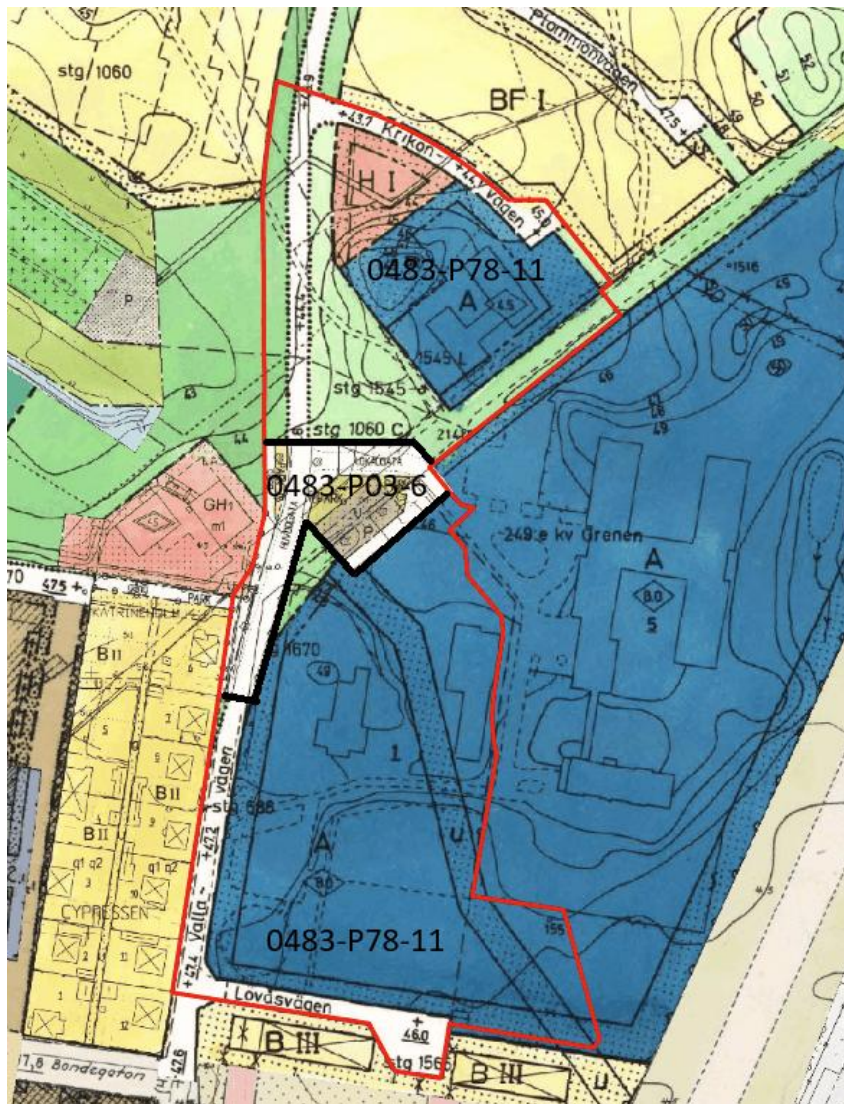
**Lövåsen, Lasstorp & Gersnäs
(12, 13 & 14)**



Figur 5: Till vänster, grönplan med planområdet markerat i rött. Till höger, planområdet för Mamsell Hannas park markerat i rött.

Detaljplan

Inom planområdet finns det två gällande detaljplaner, 0483-P78-11 och 0483-P03-6. Detaljplanerna tillåter allmänt ändamål, handel och parkering. Området som tillåter handel är obebyggt. Alla byggnader inom planområdet är byggd på det detaljplanens reglerar som allmänt ändamål.



Figur 6: Planmosaik som visar gällande detaljplaner i området

När detaljplanen är antagen så kommer fortsatt delar av planerna 0483-P78-11 och 0483-P03-6 gälla utanför detaljplaneområdet. Inom detaljplaneområdet kommer planerna 0483-P78-11 och 0483-P03-6 inte att gälla.

Riksintresse

Planområdet är delvis beläget inom Riksintresse för kulturmiljövården Katrineholm (D28). Riksintresset omfattar en större del av centrala Katrineholm. För att riksintresset inte ska påverkas negativt så lyfts sex punkter upp som är extra viktiga för att tillgodose riksintresset.

- Grundläggande stadsplanestrukturer från etablerings- och blomstringstiden ska bibehållas men kan kompletteras om kulturhistoriska värden beaktas.
- Järnvägstrafik genom samhället vidmakthålls.
- Centrala kommunala funktioner bör kvarligga i samhället och handel i centrum ska ges förutsättningar att leva vidare.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse underhålls kontinuerligt så att människor kan bo kvar och nyttja denna.
- Industrikvarter ges förutsättningar att kunna bibehålla sin utformning.
- Trädalléer vårdas och bibehålls.

Även saker som inte specifikt nämns i dessa punkter kan fortfarande vara viktigt för att riksintresset inte ska påverkas negativt.

En kulturmiljöutredning har tagits fram och i den beskrivs det att riksintresset tar sig i uttryck inom planområdet på följande sätt:

- Långa siktlinjer genom rutnätsstaden.
- Gatunät och kvartersindelning som går tillbaka på idealplanen för järnvägssamhällen, samt stadsplanerna från 1895 och 1929.
- Folkskolpalats från tidigt 1900-tal som representerar stadsmässig institutionsbyggande.
- Representativ villabebyggelse från 1900-talets första år förlagd i rutnätsstadens regelbundna kvarter.
- Tydligt läsbara årsringar i stadens bebyggelseutveckling från tidigt järnvägssamhälle till modern stad.
- Alléer, trädplanteringar och parkanläggningar inom staden.

Kulturmiljöutredningen tar även upp hur detaljplanen kan undvika skada på riksintresset.

- Bevara stadsdelens bebyggelseskala och exploateringsgrad för att bibehålla läsbarheten av den historiska stadsplanen och den kulturhistoriska miljö som skolan med skolgård utgör.
- Skolbyggnaden bör inte utsättas för konkurrens i form av högre byggnadsverk i dess direkta närhet för att dess roll i järnvägssamhället som blev stad ska vara fortsatt tydligt avläsbar.
- Undvik barriärverkan mellan skolbyggnaden och rutnätsplanens bebyggelse särskilt i området söder och väster om skolbyggnaden för att dess koppling till rutnätsplanen ska vara tydligt avläsbar.
- Vid förändringar inom bebyggelsemiljön behöver befintlig kvarters- och gatustruktur inom riksintresset bevaras då det utgör ett uttryck för riksintresset.
- Stor hänsyn behöver tas till riksintressets uttryck och den kulturhistoriska miljö som skolbyggnaden utgör vid eventuell nybyggnation i dess närhet gällande visuell påverkan, volymer, byggnadshöjder.

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. 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

Platsens historia

Fornlämningar

Inom planområdet har inga fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar påträffats. Om fornlämningar påträffas i samband med exploatering föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Kulturmiljövärden

Östra Skolan

Östra skolan är en central del av Katrineholms historia och utveckling som stad. Skolan uppfördes 1907 som ett svar på den snabbt växande befolkningen och behovet av utökad skolgång. Byggnaden uppfördes i nationalromantisk stil och kom att fungera som en folkskola där både flickor och pojkar undervisades i blandade klasser.



Figur 7: Östra Skolan 1907

De flesta barn bodde söder om järnvägsspåren men detta beaktades inte i stadsplaneringen. Sannolikt ansågs en ny folkskola vara en sådan stor institutionsbyggnad att den behövde placeras norr om spåren i den mer representativa delen av stationssamhället.

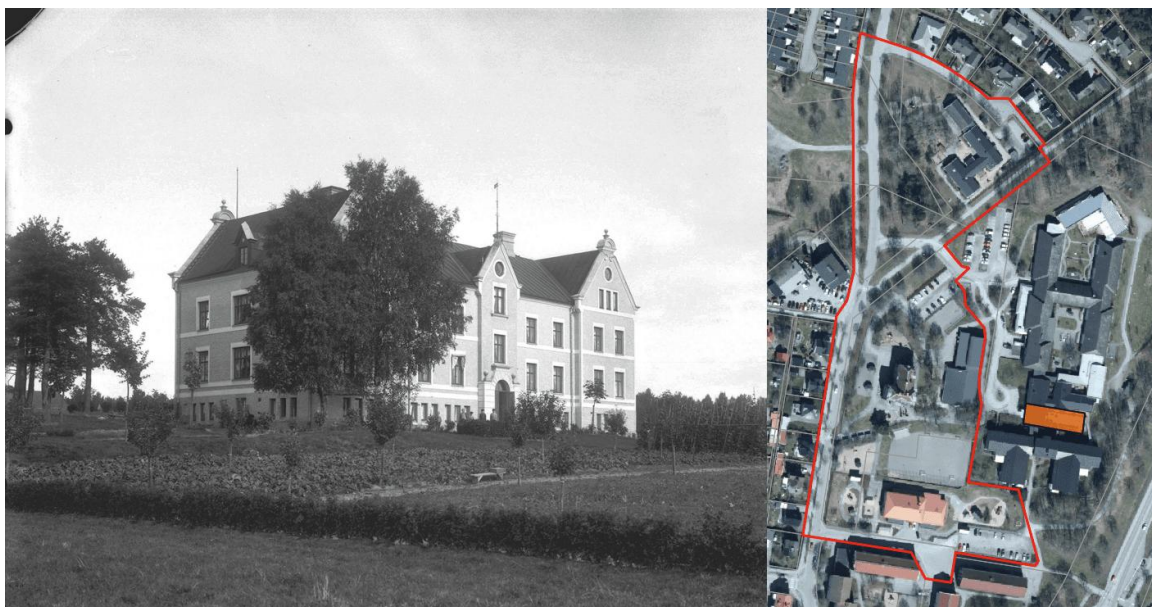
Skolgården har genom åren utvecklats och anpassats men den har alltid haft en central roll i skolmiljön. Ursprungligen bestod den av grusytor kombinerat med gräsmatta, träd och buskar. Idag finns fortfarande delar av den historiska parken och en allé från det närliggande Lövåsens fattigvårdsinrättning kvar.

Skolbyggnaden har genomgått vissa förändringar under åren, men dess ursprungliga karaktär är väl bevarad. Bland annat tillkom en mindre tillbyggnad på 1950-talet för att rymma toaletter. Trots vissa förenklingar och anpassningar behåller byggnaden sin historiska identitet och fungerar idag som ett viktigt kulturhistoriskt inslag i Katrineholm.

Östra skolan, tillsammans med flera andra byggnader i området, utgör en del av riksintresset för kulturmiljövård i Katrineholm. Skolan representerar tidens utbildningsideal och är en viktig del av stadens historia och identitet.

Lövåsens fattigvårdsinrättning

I direkt anslutning till planområdet låg Lövåsens fattigvårdsinrättning som uppfördes i slutet av 1890-talet och togs i bruk 1902. Anläggningen hade plats för omkring 100 personer och användes som fattighus innan den senare omvandlades till ålderdomshem. Verksamheten pågick fram till 1955, därefter övertogs området av landstinget och användes för vård av långvarigt sjuka. Med tiden tillkom nya vårdbyggnader, samtidigt som den ursprungliga anläggningen bedömdes som omodern och otillgänglig. I slutet av 1970-talet beslutades därför att den äldre byggnaden skulle rivas och ersättas med ny bebyggelse.

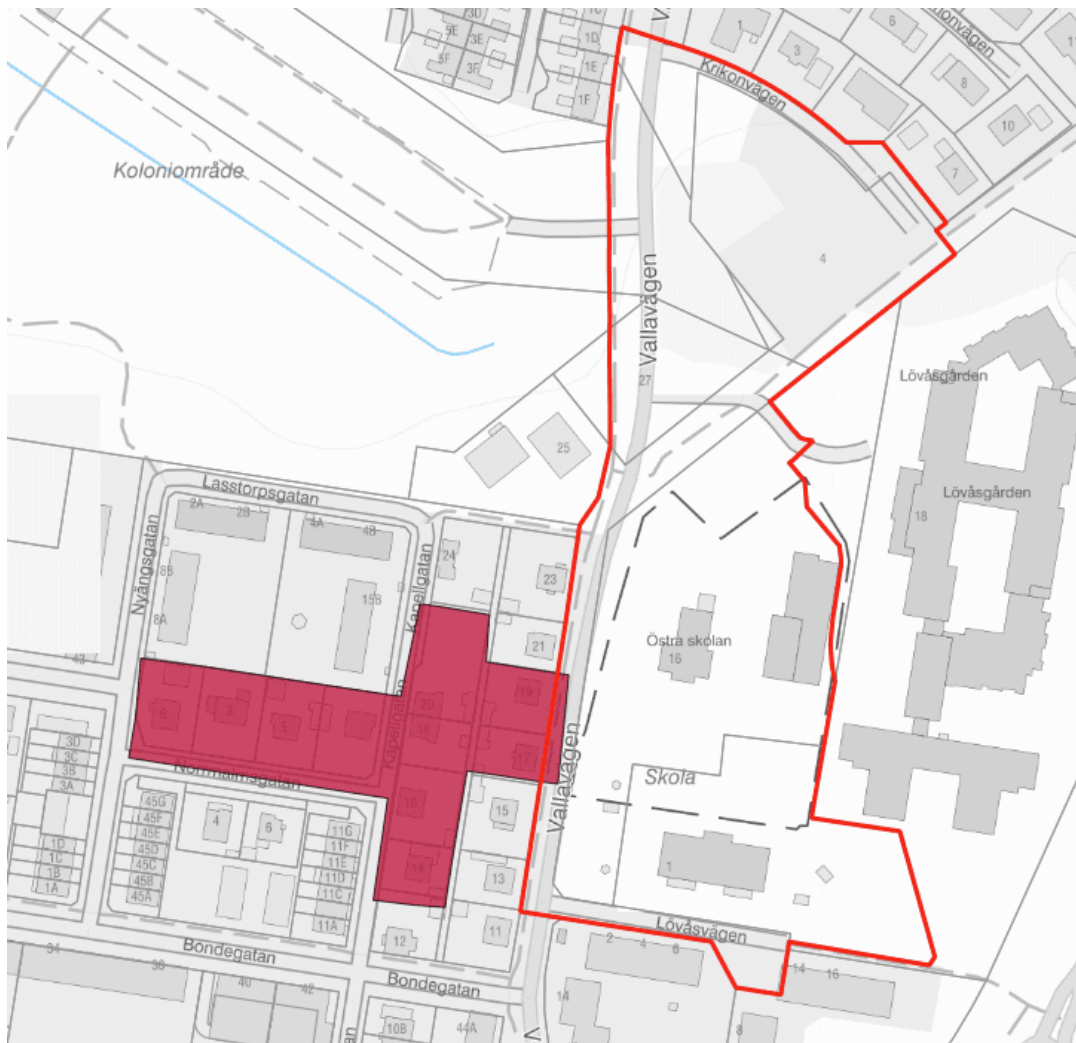


Figur 8: Till vänster, Lövåsens fattigvårdsinrättning. Till höger, Lövåsens fattigvårdsinrättning placering markerat i orange

Intilliggande villabebyggelse

Delar av villabebyggelsen väster om planområdet utgör en bostadsmiljö från tidigt 1900-tal och är utpekad i Katrineholms kulturmiljöprogram från 2024. Området består av friliggande villor i en till två våningar. Bebyggelsen kännetecknas av branta tak och ett tydligt hantverksmässigt uttryck.

Sammantaget utgör området en kulturhistoriskt värdefull villamiljö. Kulturmiljöprogrammet föreslår rekommendationer för hur de kulturhistoriska värdena kan bibehållas. Dessa rekommendationer är enbart kopplade till tomterna och byggnaderna. Alltså inte påverkan från intilliggande fastigheter.



Figur 9: Intelligande kulturhistoriskt viktig villabebyggelse i förhållande till planområdet

Rekommendationer

Flera rekommendationer finns i kulturmiljöutredningen för hur detaljplanens genomförande kan undvika skada på riksintresset, stärka kulturmiljön samt uppfylla plan- och bygglagens krav.

Att undvika skada på riksintresset:

- Östra skolan behöver bevaras och underhållas.
- Bevara stadsdelens bebyggelseskala och exploateringsgrad för att bibehålla läsbarheten av den historiska stadsplanen och den kulturhistoriska miljö som skolan med skolgård utgör.
- Skolbyggnaden bör inte utsättas för konkurrens i form av högre byggnadsverk i dess direkta närhet för att dess roll i järnvägssamhället som blev stad ska vara fortsatt tydligt avläsbar.
- Undvik barriärverkan mellan skolbyggnaden och rutnätsplanens bebyggelse särskilt i området söder och väster om skolbyggnaden för att dess koppling till rutnätsplanen ska vara tydligt avläsbar.
- Vid förändringar inom bebyggelsemiljön behöver befintlig kvarters- och gatustruktur inom riksintresset bevaras då det utgör ett uttryck för riksintresset.

- Stor hänsyn behöver tas till riksintressets uttryck och den kulturhistoriska miljö som skolbyggnaden utgör vid eventuell nybyggnation i dess närhet gällande visuell påverkan, volymer, byggnadshöjder och helhetsverkan i material och utförande.

Att uppfylla plan- och bygglagens krav:

- Östra skolan bör skyddas från rivning och förvanskande åtgärder i detaljplan.
- Byggnaden bör bevaras till sin ursprungliga volym, höjd och form. Ytterligare förenklingar i fasaden och borttagande av arkitektoniska detaljer får inte förekomma. Vid ändring ska dess ursprungliga utförande vara vägledande.
- Undvik att ge skolbyggnaden en annan prägel än historisk skola. Attribut som starkt talar om till exempel bostad bör undvikas, så som balkonger och enskilda uteplatser.
- Skolbyggnaden ska fortsatt vara putsad.
- Ursprunglig fönstersättning får ej ändras. Befintliga fönster anpassade efter ursprunglig fönsterform kan med fördel bevaras, men nya bågar efter ursprunglig konstruktion och indelning i trä kan även installeras utan att kulturhistoriska värden skadas.
- Bevara byggnadens huvudsakliga ursprungliga planlösning. Bevara det centrala trapphuset med stentrappa och trappräcke i trä och smidesjärn.
- Allé och andra uppvuxna träd på skolgården behöver bevaras och skyddas i eventuell detaljplan.
- Bevara områdets topografi och prägel av grönska. Hårdgör ej ytterligare markyta intill skolbyggnaden. Bevara den skogsbeklädda lilla höjden söder om rivningstomten.
- Skolbyggnadens dominans i närområdet behöver bevaras. Utsätt inte byggnaden för konkurrens i form av högre eller lika höga byggnader i dess direkta närområde.
- Eventuell ny bebyggelse behöver anpassas till sin befintliga omgivning sett till proportioner, material, helhetsverkan och placering.

Att stärka kulturmiljön:

- Östra skolan kan med fördel återställas till ursprunglig färgsättning i ljus puts. Dess dekorativa fasadelement kan med fördel återskapas.
- Ta bort den misspyrdande ventilationshuven vid skolans huvudentré. En bättre plats för denna typ av tekniska installationer behöver hittas, till exempel i utbyggnaden för elevtoaletter från 1950-talet.
- Riv den illa anpassade betongtrappan med ramp vid byggnadens huvudentré. En enkel trappa i granit enligt tidens formspråk kan istället uppföras.
- Återställ byggnadens portar som varit i trä med glasade partier.
- Återställ de fönster som delvis satts igen med träpanel.
- Skolgården har från början varit grusyta i kombination med gräsmatta, träd och buskar. Ta därför gärna bort asfalten.

I kulturmiljöutredningen finns även en känslighetskarta där det lyfts upp hur känsligt olika delar av planområdet är för tillkommande bebyggelse.



Figur 10: Känslighetskarta

Sammantaget innebär detta att ny bebyggelse framförallt måste förhålla sig till närområdet i skala, placering och materialval. Angående materialval och gestaltning så finns det en stor variation kring detta inom och omkring planområdet.

Naturvärden

Inom planområdet finns en mindre skogsdunge. Någon naturvärdesinventering har inte genomförts och naturvärdena i dungen är därför inte bedömda. Området är dock planlagt som natur i plankartan och kommer att bevaras i sin nuvarande funktion.

Inom planområdet finns flera äldre träd som bidrar med betydande värden. De ger viktiga ekosystemtjänster i form av skuggning, temperaturutjämning, förbättrad luftkvalitet, dagvattenfördröjning och ökad biologisk mångfald. Träden har även sociala och estetiska kvaliteter som skapar en trivsamt utemiljö. Det finns även flera alléer inom området. Dessa är biotopskyddade.

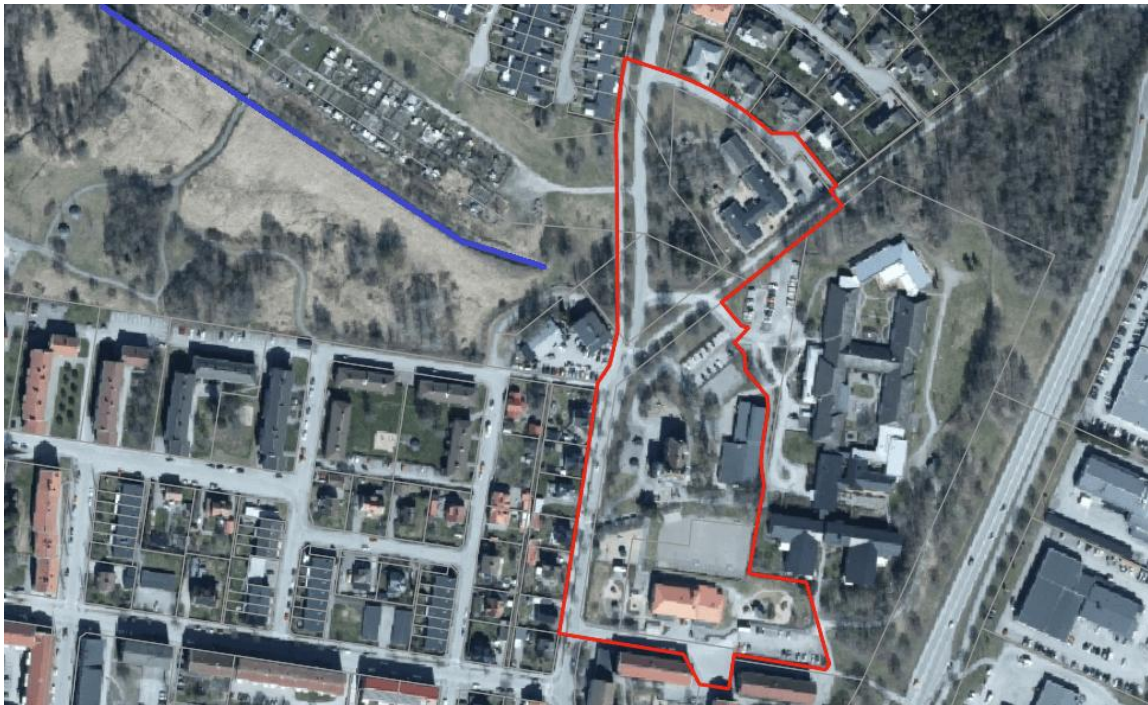
Inom planområdet finns det flera skyddsvärda träd som är utpekade nedan. Dessa innehar stora värden och ska bevaras.



Figur 11: Bild på träd som är skyddade i detaljplanen

Strandskydd

Väster om planområdet ligger Lasstorpsdiket som är ett anlagt dike vars primära syfte är att ta hand om dagvatten. Närmsta område där bebyggelse är tillåten att uppföras inom planområdet ligger 90 meter från diket. Trots att Lasstorpsdiket är ett anlagt vattendrag så kan det generera strandskydd framförallt om det finns naturvärden kopplat till det. Den 1 juli 2025 började nya regler för strandskydd att gälla. Bland annat så tas strandskyddet bort vid sjöar och vattendrag som anlagts efter 1975. Lasstorpsdiket i dess nuvarande sträckning anlades år 1989. Det tidigare diket, som låg cirka åtta meter från dagens sträckning, lades igen på grund av saneringsbehov kopplat till föroreningar från impregnerade sliprar och telefonstolpar, främst bestående av arsenik och kreosot. Mot bakgrund av detta gör kommunen bedömningen att nuvarande sträckning av Lasstorpsdiket är anlagd efter 1975, vilket styrks av bilagor från saneringen samt historiska ortofoton. Strandskyddet upphävs därför inte inom planområdet.

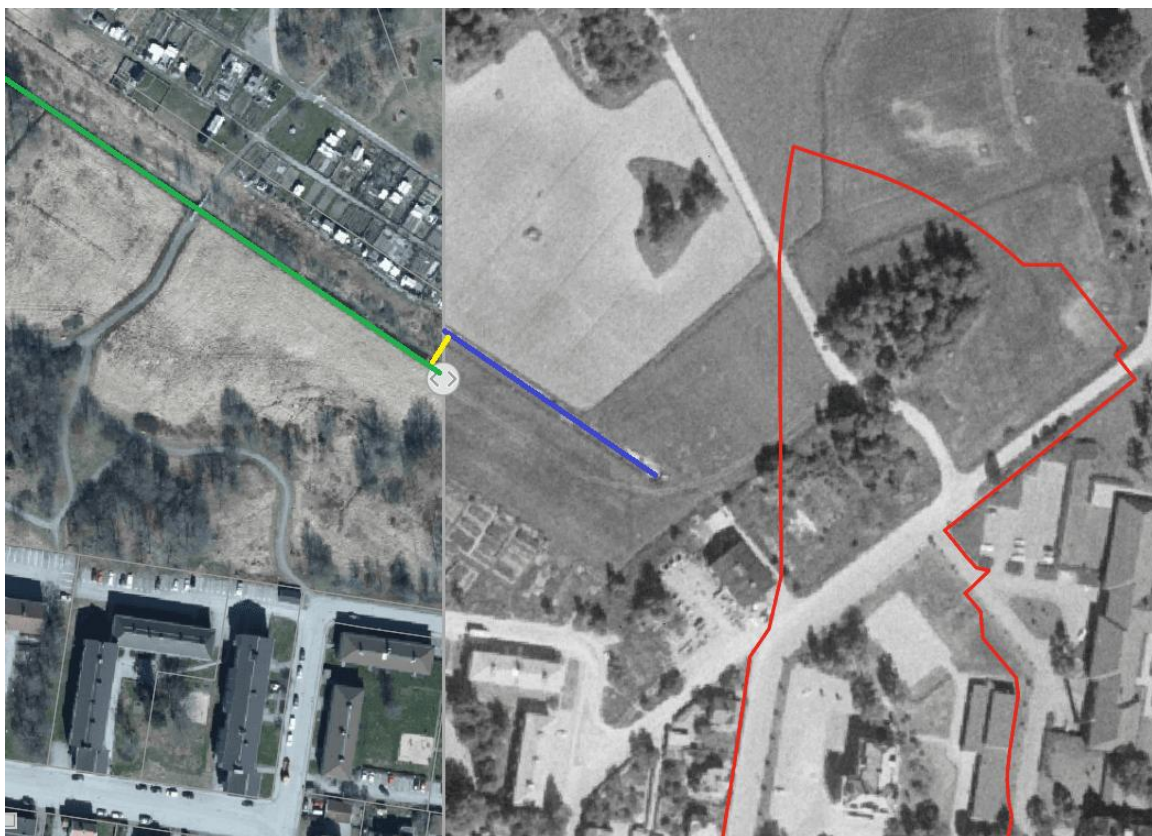


Figur 12: Planområdet i förhållande till lasstorpsdiket markerat i blått

Med anledning av ovanstående samt refererande till sammanträde 89-07-10, anhåller SJ om att tidigare beslut om Lassstorpsdikets sanering häves och att arbetet får utföras enligt nedanstående förslag.

1. Nytt dagvattendike gräves parallellt med befintligt dike och med samma profil och tvärsektion.
2. Nuvarande dikesfåra ingенlägges med schaktmassor från nytt dike.
3. Mellan befintlig dikesbotten och "nya massor" lägges geotextil för att skilja massorna åt.
4. Nuvarande dike tätas mot nytt dike i båda ändar.
5. Före utloppet i recipienten Näsnaren anordnas kontrollstation för provtagning.

Figur 13: Texten ovan är ett urklipp från "Sanering av Lasstorpsdiket och omhändertagande av kreosotförorenade sedimentmassor i Katrineholms kommun" upprättad 1989-07-14.



Figur 14: Två ortofoton bredvid varandra som visar hur mycket diket har flyttats. Till vänster, ortofoto från 2025, samt diket nuvarande sträckning i grönt. Till höger, ortofoto från 1975, samt diket dåvarande sträckning i blått. Det gula strecket visar skillnaden mellan 2025 och 1975.

Rekreation och lek

Naturmiljö och friytor

Planområdet kännetecknas av två tydliga höjddpartier, ett i den norra delen och ett centralt i området, där Östra skolan är belägen på krönet. I norr finns en skogsdunge som tidigare fungerade som lekområde för barnen vid den numera rivna förskolan.

De centrala delarna av planområdet domineras av asfalterade ytor med inslag av mindre gräsytor. Några av träden inom området är äldre, vilket bidrar till den befintliga grönstrukturen. I söder finns en förskola med tillhörande gård.

Planens ambition är att återställa delar av de grönområden som historiskt har funnits inom området. Ett exempel är marken runt Östra skolan som tidigare utgjorde en grusyta men som idag är asfalterad.

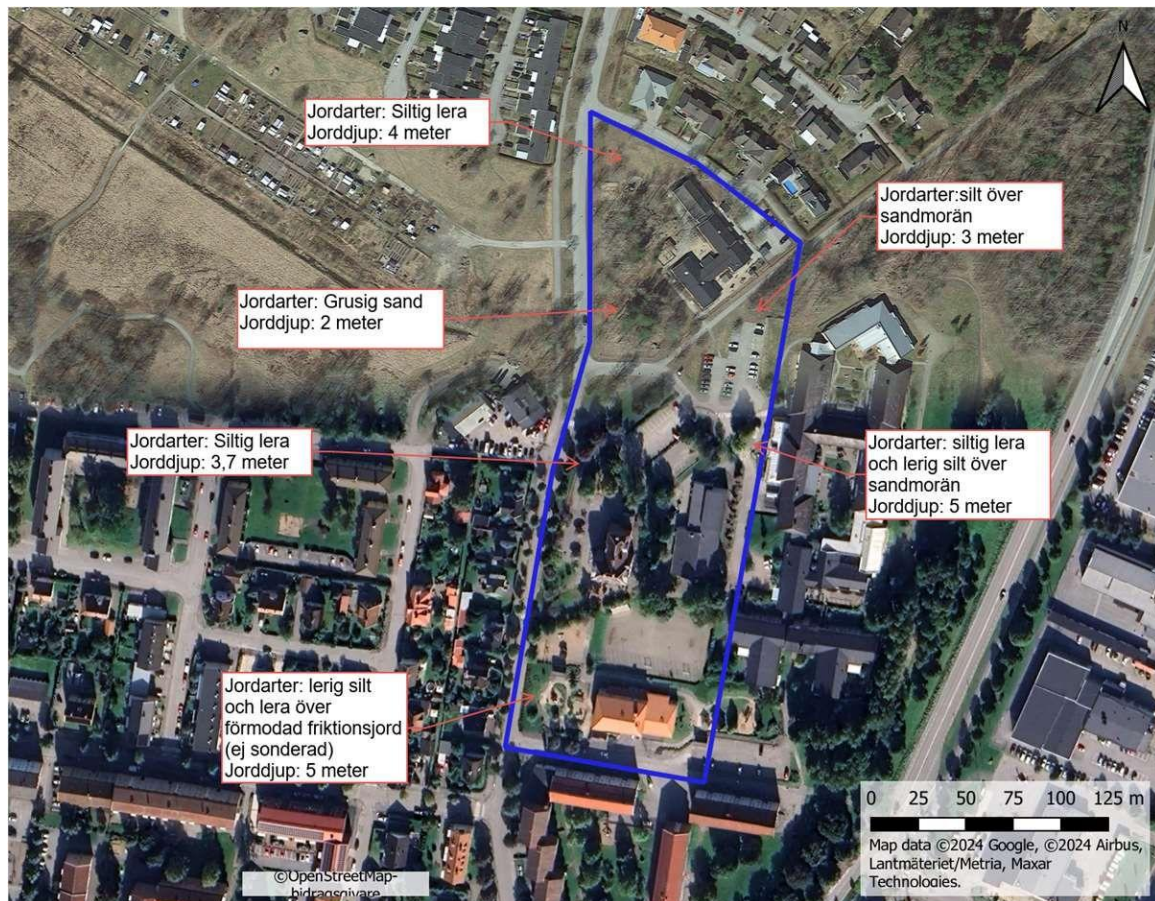
Väster om planområdet pågår en annan detaljplan vars syfte är att anlägga en ny stadsdelslekpark. Lekparken ska även utformas för att kunna omhänderta dagvatten.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har tagits fram för planområdet. Området är relativt flackt, vilket innebär att risken för stabilitetsproblem såsom ras och skred bedöms som mycket låg. Inom

planområdet har sex undersökningspunkter borrats. Resultaten visar att marken överst består av ett lager mulljord, följt av grusig eller sandig fyllning. Under fyllnadslagren påträffas silt, siltig lera och lerig silt. På större djup finns siltig sand, sand och sandmorän. Bergnivån ligger i de borrade punkterna mellan cirka 2 till 5 meter under markytan.

Två grundvattenrör har installerats och provtagits inom området. Mätningarna visar att grundvattennivån har varierat mellan cirka 1,7 och 3,6 meter under markytan.



Figur 15: Jordarter och jorddjup inom planområdet

Risken för sättningar bedöms generellt som hög inom planområdet. För större byggnader såsom flerbostadshus, kan det därför krävas pålning eller annan förstärkt grundläggning. Radhusen bedöms däremot kunna grundläggas med platta på mark, kompensationsgrundläggning eller annan enklare metod. I samband med detaljprojektering bör den geotekniska utredningen kompletteras för att säkerställa att valda grundläggningslösningar är lämpliga för respektive byggnad.

Miljöteknik

I samband med den geotekniska undersökningen provtogs tre borrhälsar för att analysera förekomst av föroreningar. Samtliga uppmätta halter i jord ligger under Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. I grundvattnet i den södra delen av planområdet påträffades dock PFAS4-halter som överskrider tillståndsklass 5, mycket hög halt. Föroreningen bedöms sannolikt komma från en tidigare händelse i närområdet där en bil släcktes med brandskum innehållande PFAS.

Eftersom området är anslutet till kommunalt dricksvatten bedöms risken för påverkan på människors hälsa som låg, trots de förhöjda halterna i grundvattnet.

Markradon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för markradon enligt kommunens översiktliga kartering. Nya byggnader ska ändå uppföras i radonsäkert utförande.

Gator och trafik

Bilvägar

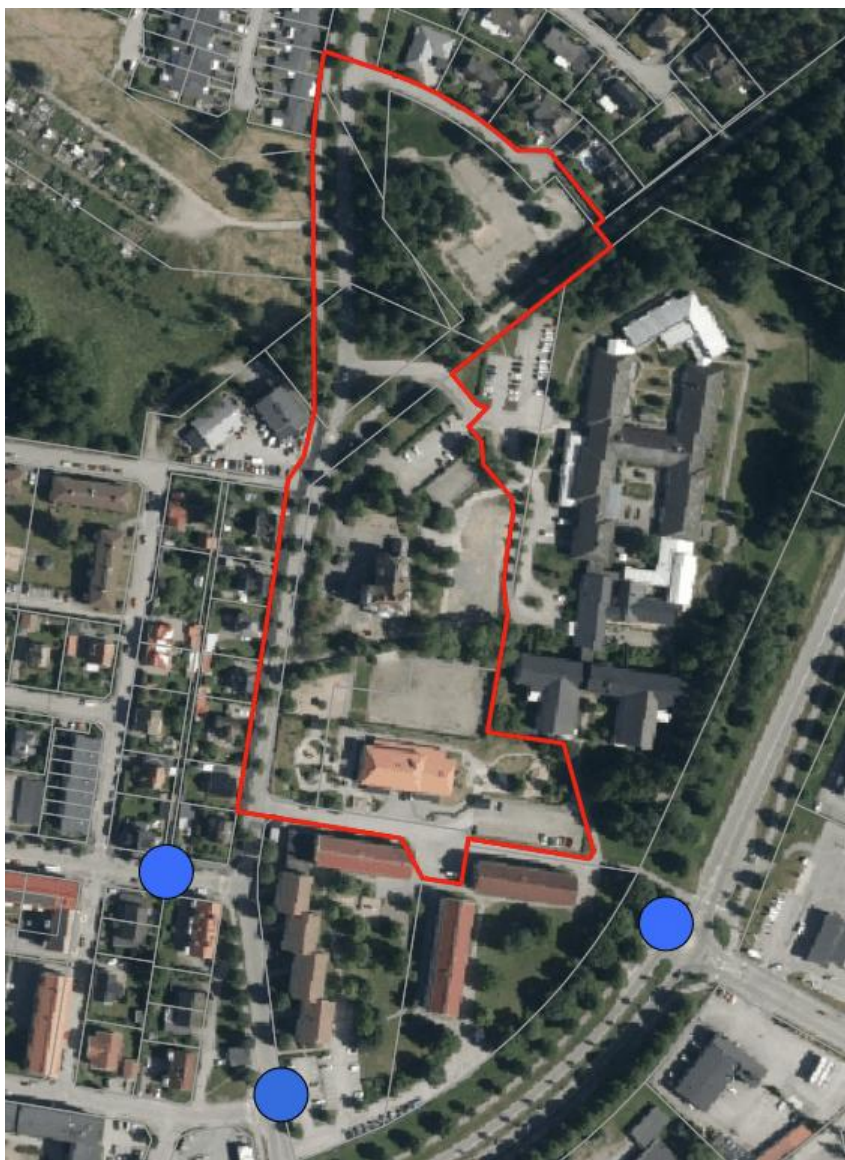
Inom planområdet finns fyra bilvägar. Längs den västra delen av planområdet löper Vallavägen, som också utgör det mest trafikerade stråket. I norr Krikonvägen och i söder Lövåsvägen. Därutöver finns en lokalgata som förbinder Vallavägen med Lövåsgårdens vård-, demens- och korttidsboende. Bortsett från Vallavägen som har mer genomfartstrafik används i huvudsak vägarna av boende och verksamheter med direkt anknytning till gatorna.

Gång- och cykelvägar

Inom planområdet finns flera gångvägar som binder samman områdets olika delar. En cykelväg förbinder Vallavägen med Lövåsgårdens vård-, demens- och korttidsboende, och ytterligare en cykelväg passerar genom området och skapar en länk mellan den norra stadsdelen och Lövåsen. Längs Vallavägen, som utgör planområdets västra gräns, löper även en gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Katrineholms resecentrum ligger cirka 600 meter sydväst om planområdet och erbjuder goda möjligheter till resor med både tåg och buss. Inom ungefär 50 meters avstånd från planområdet finns dessutom två busshållplatser, vid Stockholmsvägen, där linjerna 2, 414, 481, 683 och 780 trafikerar, samt vid Kapellgatan, som trafikeras av linje 2. Sammantaget innebär detta att området har mycket god tillgång till kollektivtrafik för både boende och de som arbetar inom planområdet.



Figur 16: Närmaste busshållplatserna markerade i blått

Parkering

Inom planområdet finns två större markparkeringar. En av dessa används av Lövåsgårdens vård-, demens- och korttidsboende samt förskolan Karamellen. Den andra parkeringen hör till Östra skolan. Tillsammans rymmer parkeringarna omkring 70 platser. Belägningsgraden varierar över dygnet och mellan olika veckodagar, men är som högst under dagtid, ungefär mellan klockan 7 och 18.



Figur 17: Parkeringar inom planområdet markerade med blått

Störningar och risker

Omgivningsbuller

Området är inte utsatt av buller i någon större utsträckning. Den största bullerkällan är Vallavägen som trafikeras av 1800 fordon per dag.

Översvämningar

En skyfallskartering har tagits fram som visar på att delar av området riskerar att översvämmas vid skyfall. Det är framförallt ett större område i nordvästra planområdet som kommer översvämmas.



Figur 18: Projicering av befintliga skyfallsvägar och översvämningsytor via SCALGO. Skyfallsimuleringen gjordes med en regnmängd på 50 mm och ett vattendjup på minst 15 cm för att visualisera flödesvägar och ansamlingspunkter för vatten vid ett skyfall enligt SMHIs definition. Vita pilar visar flödesriktningar och vita cirklar lågpunkter.



Figur 19: Till höger, projicering av skyfallsvägar och översvämningsytor via SCALGO för utredningsområde 1 (grön markering). Vita pilar visar flödesriktningar och vit oval visar lågpunkt vars höjdvärden är vägledande för val av lägsta färdiga golvhöjd. Till vänster, Projicering av skyfallsvägar och översvämningsytor via SCALGO för utredningsområde 2 och 3 (blå respektive röd markering). Vita pilar visar flödesriktningar och vit oval visar lågpunkt vars höjdvärden är vägledande för val av lägsta färdiga golvhöjd.

Planförslag

Bebyggelse

Bostäder

Östra Skolan

Detaljplanen möjliggör en ombyggnation av skolan till bostäder. Detaljplanen möjliggör även för användning centrum, vilket öppnar upp för en mer flexibel användning, tex kontor eller liknande. Det är viktigt att omvandlingen av skolan förhåller sig till de kulturhistoriska värden som byggnaden innehar. Östra skolan ligger på en mindre kulle som är till stora delar asfalterad. Planen möjliggör att byta ut asfalten mot planteringar eller grusyta. Att ersätta asfalt med grusyta eller planteringar är exempel på en åtgärd som förbättrar gestaltning, boendemiljö samt kulturmiljö. Förslaget är att bostäderna uppföras som bostadsrätter.

Flerbostadshus

I östra delen av planområdet möjliggör detaljplanen för tre flerbostadshus. Två av husen tillåts ha en höjd på 18 meter och ett av husen 24 meter. Detta innebär att husen kan uppföras med 6 respektive 8 våningar. Bortsett från höjd regleras även husen kring placering och gestaltning. Fasaden får enbart vara av puts, tegel eller trä.



Figur 20: Egenskapsområde 1 och 2 tillåter en högsta nockhöjd på 18 meter, egenskapsområde 3 tillåter en högsta nockhöjd på 24 meter.

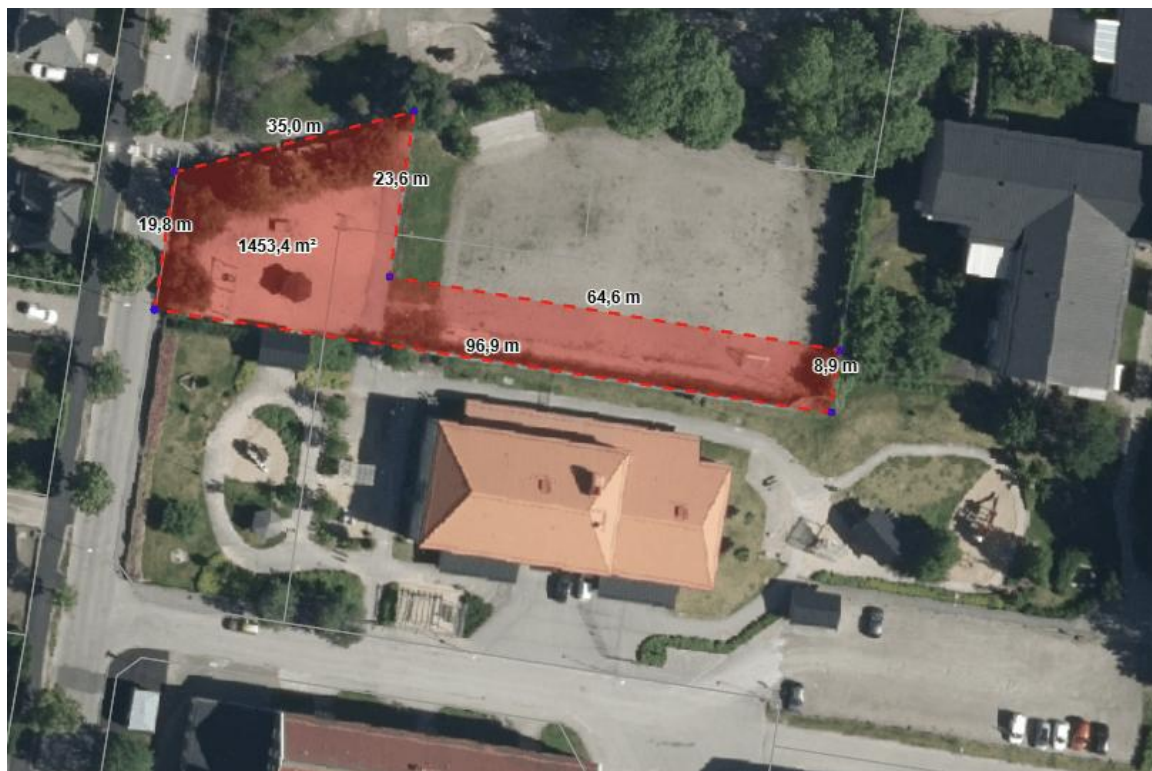
I flerbostadshusen tillåts centrumverksamhet. Detta är för att skapa en flexibilitet där man exempelvis kan tillåta en mindre butik i bottenplan eller kontor på ett våningsplan. Flerbostadshusen föreslås uppföras som hyresrätter.

Radhus

I norra delen av planområdet möjliggör detaljplanen för radhus. Förslaget är att uppföra 17 radhus med en lokalgata som ansluter från Krikonvägen. Radhusen får uppföras till en höjd på 8 meter.

Förskola

Inom planområdet finns förskolan Karamellen. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av förskolegården så att varje barn får minst 40 kvadratmeter friyta för lek och utevistelse vid full beläggning, vilket är i enlighet med Boverkets rekommendationer. Detaljplanen reglerar inte förskolegårdens exakta utformning men det är viktigt att den utformas med de kvaliteter en förskolegård ska ha. Det är vidare viktigt att gården erbjuder möjlighet till skuggning genom exempelvis träd.



Figur 21: Tillkommande förskolegård markerad i rött

Planbestämmelser

I kapitlet nedan redovisas syftet med samtliga bestämmelser i detaljplanen.

Gata (Allmän platsmark) - Syftet med bestämmelsen är att planlägga befintlig bilväg som Gata. Även gång- och cykelväg samt skiljeremсор mellan dessa ingår i bestämmelsen.

Natur (Allmän platsmark) - Syftet med bestämmelsen är att planlägga grönytorna som fortsatt ska vara allmän plats. Inom dessa ryms även gång- och cykelvägar. Även träden som går längs med östra sidan av Vallavägen hamnar inom naturmarken.

Bostäder (B) - All kvartersmark medger bostadsbyggnation. Det finns i dagsläget inga planer på att omvandla förskolan till bostäder, men för att skapa en flexibel detaljplan införs en användningsbestämmelse som möjliggör bostäder även på denna plats om framtida behov skulle uppstå.

Centrum (C) - Hela planområdet, med undantag för den norra radhusdelen, planläggs för centrumändamål. Avsikten är inte att uppföra centrumverksamheter inom området, men genom att tillåta användningen skapas en flexibilitet som möjliggör exempelvis kontor på ett våningsplan eller etablering av butik eller restaurang i bottenvåning. Detta ger förutsättningar för en mer varierad och långsiktigt hållbar användning av bebyggelsen.

Vård (D) - På den befintliga förskoletomten medges även användningen vård. Syftet är att skapa en flexibel detaljplan som kan anpassas till framtida behov. Det finns dock inga planer på att omvandla förskolan till en verksamhet som kräver vårdbestämmelser.

Skola (S) - Förskolan inom planområdet planläggs som skola. Bestämmelsen preciseras inte ytterligare för att skapa flexibilitet i den framtida användningen.

Ö1 Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader. - Utanför egenskapsområdena för de tillkommande flerbostadshusen samt Östra skolan medges uppförande av komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra nödvändiga komplement till huvudbyggnaderna samt att säkerställa att området kan anpassas till framtida behov, exempelvis om nya lagar skulle ställa krav som skulle behövas lösas i komplementbyggnader.

Prickad mark: Marken får inte förses med byggnad. - Syftet med bestämmelsen är att reglera avståndet mellan väg och tomt

h1 4 Högsta nockhöjd är 4 meter. - Bestämmelsen reglerar komplementbyggnader på innergården. Syftet är att säkerställa att dessa inte konkurrerar i höjd med resterande byggnader i området.

h2 8 Högsta nockhöjd är 8 meter. - Bestämmelsen reglerar utformningen av radhusen. Syftet med bestämmelsen är att nockhöjden ska förhålla sig till den närliggande småhusbebyggelsen.

h3 13 Högsta nockhöjd är 13 meter. - Bestämmelsen reglerar förskolans byggnad. Nockhöjden fastställs till byggnadens befintliga höjd för att säkerställa att dess nuvarande höjd bibehålls.

h4 18 Högsta nockhöjd är 18 meter. - Bestämmelsen reglerar två av de tillkommande flerbostadshusen. Syftet med den fastställda nockhöjden är att säkerställa att byggnaderna inte överstiger Östra skolans höjd.

h5 19 Högsta nockhöjd är 19 meter. - Bestämmelsen reglerar Östra skolan. Nockhöjden fastställs till byggnadens befintliga höjd inklusive någon extra decimeter för att säkerställa att dess nuvarande volym och skala bibehålls.

h6 24 Högsta nockhöjd är 24 meter. - Bestämmelsen reglerar ett av de tillkommande flerbostadshusen. Nockhöjden är satt till fem meter över Östra skolans höjd.

n1 Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. - Träden är äldre och ska bevaras, de innehar även ett kulturhistoriskt värde.

b1 Minst 20% av fastighetsarean inom användningsområdet ska vara genomsläpplig. - Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra dagvattenlösningar inom planområdet samt att säkerställa att områdets karaktär bibehålls.

e₁₅ Största byggnadsarea är 15% av fastighetsarean inom egenskapsområdet. - Syftet med bestämmelsen är att begränsa den yta som eventuella komplementbyggnader får uppta. Detta görs för att säkerställa att det finns tillräckliga ytor för grönska och för boende att vistas på samt möjliggöra dagvattenhantering.

r₁ Byggnad får inte rivas. - Byggnaden får inte rivas på grund av dess stora kulturhistoriska värde.

f₁ Endast radhus- Syftet med bestämmelsen är att få till en blandad bebyggelse.

f₂ Fasad ska vara av trä, tegel eller puts - Syftet med bestämmelsen är att byggnaderna ska förhålla sig till kulturmiljövärdena på platsen.

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar - Inom planområdet finns det flera underjordiska ledningar som behöver skyddas i detaljplan.

q₁ Byggnaden ska bevaras till sin ursprungliga form och karaktär. Byggnadens fasad ska vara putsad. Kalksten får ej övertäckas eller tas bort. Dekorativa element i fasaden så som takgesims får ej tas bort. q₂ Byggnadens interiöra trapphus ska bevaras. Handedare i trä och smidesjärn ska bevaras men kan kompletteras med ytterligare överliggare i smidesjärn. Byggnadens huvudsakliga planlösning och konstruktion med bärande väggar och bjälklag ska bevaras. Håltagning för eventuella nya dörröppningar får göras. Sekundära innerväggar får rivas, nya innerväggar får tillkomma.

Syftet med q-bestämmelserna är att skydda byggnadens kulturvärden. Eftersom den ska bevaras till sin ursprungliga form och karaktär så är det tillåtet att återställa delar av byggnaden som ändrats från sitt original.

k₁ Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning, k₂ Ventilationshuvor och andra visuellt skrymmande tekniska installationer får ej tillkomma på byggnadens huvudfasader eller tak, k₃ Nya dörrar ska vara i trä med glasparti, k₄ Balkongfront ska vara i smidesjärn med utformning anpassad till byggnadens jugendarkitektur och formspråk.

Syftet med alla k-bestämmelser är att skydda Östra skolans kulturhistoriska värden.

Byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande

För att minska risken med att radon kommer in i bostäderna ska alla byggnader uppföras i radonsäkert utförande.

Service

Detaljplanen möjliggör centrumverksamhet. Även om det aktuella förslaget enbart omfattar bostäder finns det möjlighet att inrymma exempelvis en mindre butikslokal i bottenvåningen om behovet skulle uppstå.

Allmän plats

Vägar och gator

Detaljplanen planlägger befintliga gator. Deras sträckning förändras inte inom planområdet. Det finns möjlighet att anlägga nya lokalgator på kvartersmark om behovet uppstår. Det skapas även en möjlighet att anlägga en infart från Vallavägen till området.

Natur och park

Inom norra delen av planområdet så bevaras skogsdungen. Bebyggelsen är till största del planerad på ytor som inte innehar några större ekologiska värden. Detta innebär att det finns möjlighet för exploatörerna att omvandla hårdgjord yta omkring husen till grönområden. Majoriteten av träden inom planområdet kommer att bevaras och de träden som är extra skyddsvärda skyddas i detaljplanen.



Figur 22: Orange streck visar var en möjlig infart till området kan upprättas.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen och för att säkerställa en långsiktigt hållbar och effektiv hantering av dagvatten inom området. Dagvattnet från planområdet avleds i första hand till Lasstorpsdiket, som vidare mynnar ut i sjön Näsnaren, som är ett Natura 2000-område och som i dagsläget har en otillfredsställande ekologisk status.



Figur 23: De tre utredningsområdena från dagvattenutredningen

Utredningen delar in området i tre delområden, utredningsområde 1, 2 och 3. Områdena är baserade på de planerade exploateringsområdena. För varje område har behovet av fördröjningsvolym beräknats enligt följande:

- Utredningsområde 1: 27 m³
- Utredningsområde 2: 22 m³
- Utredningsområde 3: 15 m³

Som möjlig åtgärd föreslås att svackdiken anläggs inom respektive utredningsområde för att fördröja och rena dagvattnet. Förslaget är inte bindande. Andra lösningar som uppnår motsvarande fördröjningsvolym är tillåtna. För att säkerställa tillräckliga ytor för dagvattenhantering införs en planbestämmelse som reglerar andelen genomsläpplig mark per kvarter.

Den del av planområdet som omfattar förskolan kommer inte att förändras, och inga dagvattenåtgärder planeras därför på denna fastighet.

Skyfallssituationen har analyserats med hjälp av SCALGO och laserdata, baserat på SMHI:s definition av skyfall (50 mm nederbörd på en timme). Analysen har fokuserat på yttlig avrinning och lågpunkter där vattendjupet kan överstiga 15 cm, vilket motsvarar nivåer där vatten riskerar att tränga in i byggnader.



Figur 24: Projicering av befintliga skyfallsvägar och översvämningsytor via SCALGO. Skyfallssimuleringen gjordes med en regnmängd på 50 mm och ett vattendjup på minst 15 cm för att visualisera flödesvägar och ansamlingspunkter för vatten vid ett skyfall enligt SMHI:s definition. Vita pilar visar flödesriktningar och vita cirklar lågpunkter.

Resultaten visar att planområdet inte genomströmmas av några större skyfallsflöden och att det inte tar emot betydande vattenmängder från omgivande mark. Avrinningen sker främst yttligt mot ett antal mindre lågpunkter. I norra delen av utredningsområde 1 samt på Krikonvägen finns en lågpunkt dit en stor del av områdets vatten leds. Vid mycket höga flöden kan denna punkt svämma över, varpå vattnet rinner vidare norrut längs Vallavägen.

I utredningsområde 2 finns en lågpunkt i den norra delen som vid höga vattennivåer avleder vatten österut till en större lågpunkt utanför planområdet. Vid extrem nederbörd kan vatten även rinna vidare mot utredningsområde 1.

Inom utredningsområde 3 sker avrinningen huvudsakligen mot Vallavägen. Ingen förändring bedöms uppstå jämfört med dagens situation. Lågpunkter kopplade till byggnader som redan rivits har inte inkluderats i bedömningen.

Under förutsättning att rekommenderade åtgärder genomförs bedöms detaljplanen vara genomförbar ur dagvattensynpunkt. Det ökade dagvattenflödet och den föroreningsbelastning som den nya bebyggelsen medför kan hanteras inom planområdet utan negativ påverkan på recipientens miljökvalitetsnormer, utan ökad belastning på ledningsnätet vid normalflöden och utan att översvämningsrisken vid skyfall ökar.

Tillgänglighet

Tomter som tas i anspråk för bebyggelse ska vara tillgängliga om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen. Såväl fysiska som psykiska funktionshinder är viktiga att beakta i utformningen.

Teknisk försörjning

El, Fjärrvärme och Bredband

Inom planområdet kommer byggnaderna som uppförs kunna anslutas till ledningsnätet för el, fjärrvärme och bredband.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde. Därför har VA-huvudmannen skyldighet att tillhandahålla vattentjänster.

Brandvatten

Tillkommande bebyggelse upprättas i närheten av befintliga brandposter.

Avfall

Från 1 januari 2027 blir det obligatoriskt i Sverige att alla hushåll ska ha fastighetsnära insamling av förpackningar. Det innebär att förpackningar (papper, plast, metall och glas) måste kunna sorteras och samlas in direkt vid eller i omedelbar närhet av fastigheten och inte bara lämnas på återvinningsstationer.

Detaljplanen möjliggör plats för fastighetsnära insamling.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Konsekvenser av planförslag

Ekologiska konsekvenser

Park och natur

Den tillkommande bebyggelsen anpassas till platsens förutsättningar och placeras huvudsakligen på ytor som tidigare varit bebyggda och som saknar större naturvärden. I dag består stora delar av området av grus- eller asfaltsytor. I samband med ny bebyggelse skapas möjlighet att ersätta hårdgjorda ytor med planteringar och annan växtlighet. Detta ger flera positiva effekter, bland annat genom att minska risken för värmeöar. Åtgärderna bidrar även till en mer trivsamt utemiljö för de boende. Den mindre skogsdungen i planområdets norra del bevaras. Dungen kan dessutom nyttjas som en naturlig lekmiljö för barn. För att undvika att träden med stora värden tas ner så skyddas de i detaljplanen.

Påverkan på miljö kvalitetsnormer

Planen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer negativt. I den framtagna dagvattenutredningen beskrivs det att miljö kvalitetsnormer för vatten inte bedöms påverkas negativt.

Sociala konsekvenser

Jämställdhet och integration

Bebyggelsen bidrar till en blandad bebyggelse. Inom planområdet kommer det uppföras hyresrätter i flerbostadshus, bostadsrätter i flerbostadshus samt äganderätter i radhus. Bebyggelsen bidrar med en variation i både upplåtelseform och lägenhetsstorlekar. Idag kan platsen upplevas otrygg när skolan inte längre används, därför kan bebyggelsen bidra med mer rörelse i området vilket i sin tur bidrar till en ökad upplevd trygghet.

Barnperspektiv

Delar av planområdet kommer trafikeras och framförallt Vallavägen innebär en begränsad framkomlighet för barn. Inom planområdet finns det goda möjligheter till att anlägga kvalitativa innergårdar som innehåller lekinslag. Skogsdungen i norr bidrar även den med lek i naturmiljö. Väster om planområdet planeras en stadsdelspark där ambitionen är att omhänderta omkringliggande dagvatten. Den kommer att innehålla lekinslag.

Ekonomiska konsekvenser

Kulturmiljö

Inom planområdet föreslås tre flerbostadshus samt ett antal radhus att uppföras. Radhusen placeras i ett område som i kulturmiljöutredningen pekas ut som lämpligt för ny bebyggelse, vilket innebär att detaljplanen inte behöver begränsa materialvalet för dessa byggnader. Lägenhetshusen placeras däremot i ett område där ny bebyggelse bedöms möjlig men där större hänsyn krävs till den befintliga miljön. Därför regleras punkthusens höjd, placering och materialval i detaljplanen.

För lägenhetshusen anges att fasadmaterial ska utgöras av puts, tegel eller trä. Dessa material förhåller sig till de kulturhistoriska värden som finns inom och i anslutning till planområdet. Samtidigt är det viktigt att de nya byggnaderna inte efterliknar Östra skolan i uttryck. De tillkommande lägenhetshusen ska representera samtida arkitektur men samtidigt förhålla sig till skolbyggnadens karaktär. Genom att undvika imitation blir det tydligt att de nya husen är ett tillägg till området, vilket underlättar förståelsen av platsens historiska utveckling.

Östra skolan kommer fortsatt att upplevas som den dominerande byggnaden, dels genom sin placering på en höjd, dels genom sin orientering mot Vallavägen. De tre planerade punkthusen placeras bakom skolan sett från Vallavägen, vilket ytterligare minskar deras visuella påverkan. Två av husen tillåts en nockhöjd på 18 meter, medan ett hus tillåts nå 24 meter. Samtliga byggs på mark som ligger lägre än Östra skolan, som har en nockhöjd på 17,5 meter och en totalhöjd på 18,5 meter.

Det lägenhetshus som tillåts uppföras till 24 meter kommer delvis att konkurrera med Östra skolan i höjd. Genom att materialval och placering förhåller sig till skolbyggnaden bedöms Östra skolan ändå fortsatt framstå som den mest framträdande byggnaden i området.



Figur 25: Egenskapsområde 1 och 2 tillåter en högsta nockhöjd på 18 meter, egenskapsområde 3 tillåter en högsta nockhöjd på 24 meter

Trafik

Trafiken inom planområdet kommer att öka i samband med att punkthusen och radhusen uppförs. Trafikökningen bedöms dock inte bli så omfattande att ombyggnation av befintliga vägar krävs. Det möjliggörs att anlägga en ny infart till området och det är viktigt att denna utformas trafiksäkert. Genom att tillskapa ytterligare en infart skapas även ett avbrott i Vallavägen, vilket kan bidra till att dämpa hastigheterna och minska risken för fortkörning.

Tillkommande parkering kan uppföras på kvartersmark, för att motverka att det enbart blir asfalterade ytor finns en bestämmelse om minsta genomsläpplighet. Parkeringstalet för planområdet uppgår till 0,8. Det finns möjlighet att sänka parkeringstalet genom att vidta åtgärder. Mellan samråd och granskning kommer dialog att föras med exploatören om lämpliga åtgärder i syfte att reducera parkeringstalet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

- Samråd.....2026:2
- Granskning.....2026:3
- Antagande.....2026:4
- Laga kraft.....2026:4

Ansvarsfördelning

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

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Planområdet omfattar sju fastigheter: Lasstorp 4:7, del av Lasstorp 4:2, Lasstorp 4:3, Lasstorp 4:4, Lövåsen 3:1, Katrineholm 5:1 och Gersnäs 3:8.

Fastighetsbildning

I samband med att detaljplanen genomförs kommer kvartersmarken att säljas till exploatörer.

Gemensamhetsanläggningar

Inga nya gemensamhetsanläggningar planeras i området.

Ledningsrätt

Inga nya ledningsrätter planeras i området.

Ekonomiska frågor

Kostnader

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

Tekniska frågor

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

Avtal

Två markanvisningsavtal har upprättats.

Det första upprättades mellan kommunen och H-L Invest Fastigheter AB och beslutades av kommunstyrelsen den 27 augusti 2025.

Det andra upprättades mellan kommunen och Athena Fastigheter AB och beslutades av kommunstyrelsen den 27 augusti 2025.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanens antagande.

Underlag och medverkande

Geoteknik PM (Breccia) - 2024-12-19

Grundkarta (SWEKO) - 2025-01-23

Kulturmiljöanalys (WSP) - 2025-04-29

PM Dagvattenutredning (Civilscon) - 2026-01-13

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Katrineholm 2026-05-18

William Rytterström

Planarkitekt

Erik Bjelmrot

Avdelningschef