

Planbeskrivning



Detaljplan för Igelkotten, fastigheten Igelkotten 1 samt del av Sandbäcken 3:1

Katrineholm, Katrineholms kommun

Fastigheterna Igelkotten 1 och Sandbäcken 3:1

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2022-06-09

1(29)

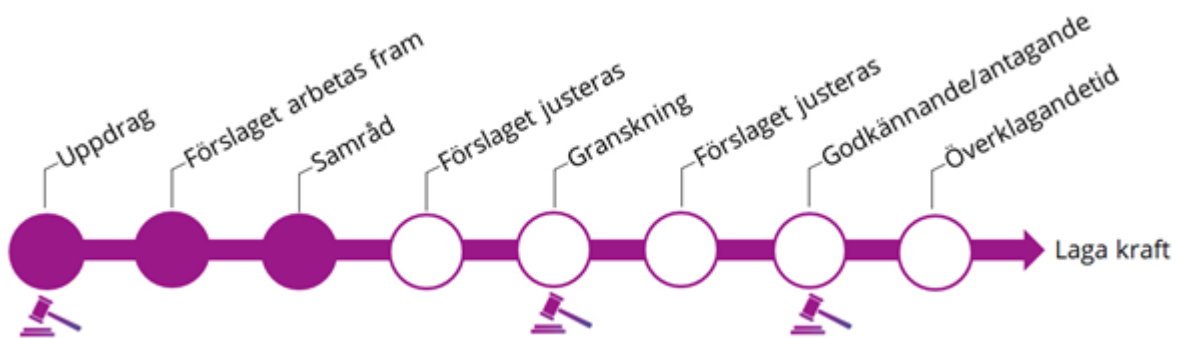
Inledning

Planprocessen – Standardförfarande

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

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

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



Figur 1: Tidslinje över detaljplaneprocessen

Handlingar

- Plankarta och illustrationskarta
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Underlag till detaljplan

- Trafikbullenutredning, Tyréns, 2022-04-29, kompletterad 2023-04-27
- Miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2022-06-23
- Dagvattenutredning, Tyréns, 2023-05-22
- Parkeringsutredning, Tyréns, 2023-05-11

Syfte

Syftet med detaljplan är att bebygga planområdet med två flerbostadshus för trygghetsboende med sammanlagt cirka 60–65 lägenheter i sex våningsplan, samt tillhörande cykelförråd, lägenhetsförråd och miljöhus i separata byggnader. Detaljplanen ska även bekräfta den befintliga bebyggelse som tidigare uppförts planstridigt.

Bakgrund

Fastighetsägaren har inkommit med en ansökan om bygglov för att bebygga en del av fastigheten Igelkotten 1 med ett trygghetsboende. Då byggnaden stred mot gällande detaljplan kunde inte bygglov ges. Bygg- och miljönämnden beslutade då att påbörja ett planarbete för området.

Katrineholms kommun har som många andra kommuner en växande samt åldrande befolkning. Denna grupp har behov av boende i centrala lägen med en utökad service än den som finns i mer traditionellt boende såsom villor eller vanliga lägenheter.

Frågor som kommer att vara centrala i planarbetet är kring siktlinjer och kulturmiljön. Det är viktigt att den nya bebyggelsen inte bidrar till en försämrad kulturmiljö. Frågor kring buller och dagvatten kommer också vara centrala i planarbetet.



Figur 2: Lokaliseringskarta över planområdet och intilliggande målpunkter.

Plandata

Läge och areal

Fastigheten Igelkotten 1 är cirka 1,3 hektar och består i dagsläget av fyra högre byggnader som är sammanlänkade med mindre byggnader mellan. Utöver byggnaderna så finns det även grönytor och parkeringar. Området ligger i centrala Katrineholm, cirka 500 meter från Katrineholm Resecentrum.

Markägoförhållanden

Fastigheten Igelkotten 1 ägs av Katrineholms Fastighetsaktiebolag, KFAB. Katrineholms kommun äger den gatumark som finns inom planområdet som omfattas av Sandbäcken 3:1 och omger fastigheten Igelkotten 1. Inga andra fastigheter påverkas av detaljplanen.

Tidigare ställningstaganden

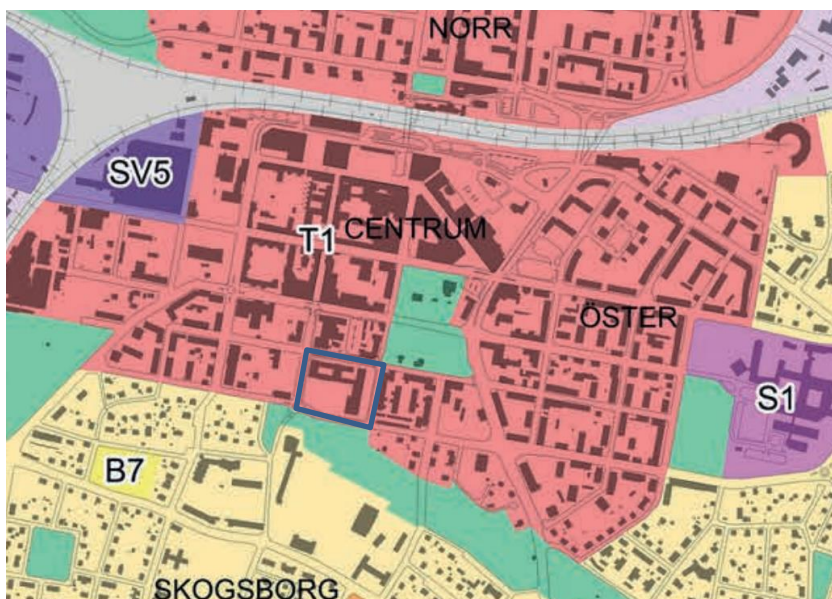
Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2021-11-03 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Igelkotten, fastigheten Igelkotten 1, Katrineholm, Katrineholms kommun, i syfte att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse.

Översiktsplan

Planförslaget är i enlighet med gällande översiktsplan Katrineholm 2030 - del staden, antagen av kommunfullmäktige 2014-11-17.

Planområdet ligger inom användningen "Tät stadsbebyggelse där förtätning ska ske" och stämmer därmed väl överens med översiktsplanens mål att förtäta centrala delarna av staden.



Figur 3: Utdrag ur kommunens översiktsplan. Planområdet markerat i blått.

Grönplan



Figur 4: Utdrag ur kommunens grönplan. Planområdet markerat i rött.

I Katrineholms Grönplan, antagen av kommunfullmäktige 2018-12-17, anges att området ligger inom delområdet "Stadskärnan – Centrum, Norr och de täta delarna av Öster 1 & 2". Inom stadskärnan föreslås ett antal åtgärder för att stärka den biologiska mångfalden i de, till planområdet, intilliggande parkerna inom området. Åtgärd 2 handlar om att stärka den biologiska mångfalden även i de små parkerna som idag domineras av en gräsmatta. Detta kan göras med exempelvis bärande buskar och träd och fler bomiljöer för fåglar och insekter. Det planförslag som föreligger medför att en större yta än befintligt trygghetsboende hårdgörs. Därför bör det i genomförandeskedet säkerställas att innergården anläggs med kvalitativa värden för att stärka den biologiska mångfalden och komplettera stråken mellan parkerna i tätorten.

Inom planområdet finns idag en grön gårdsmiljö som kommer att tas i anspråk i samband med att kvarteret förtätas. Alla som bor och arbetar i Katrineholm ska ha tillgång till ett grönområde inom 300 meter enligt beslut i Översiktsplanen. Vid detaljplaneläggning av nya förskolor, skolor och boenden för personer med funktionsvariationer samt för äldre bör park eller natur med goda vistelsevärden finnas inom 100 meter. I direkt anslutning söder om kvarteret Igelkotten finns Skogsåsen och nordöst om fastigheten finns Stadsparken.

Bostadsförsörjningsprogram

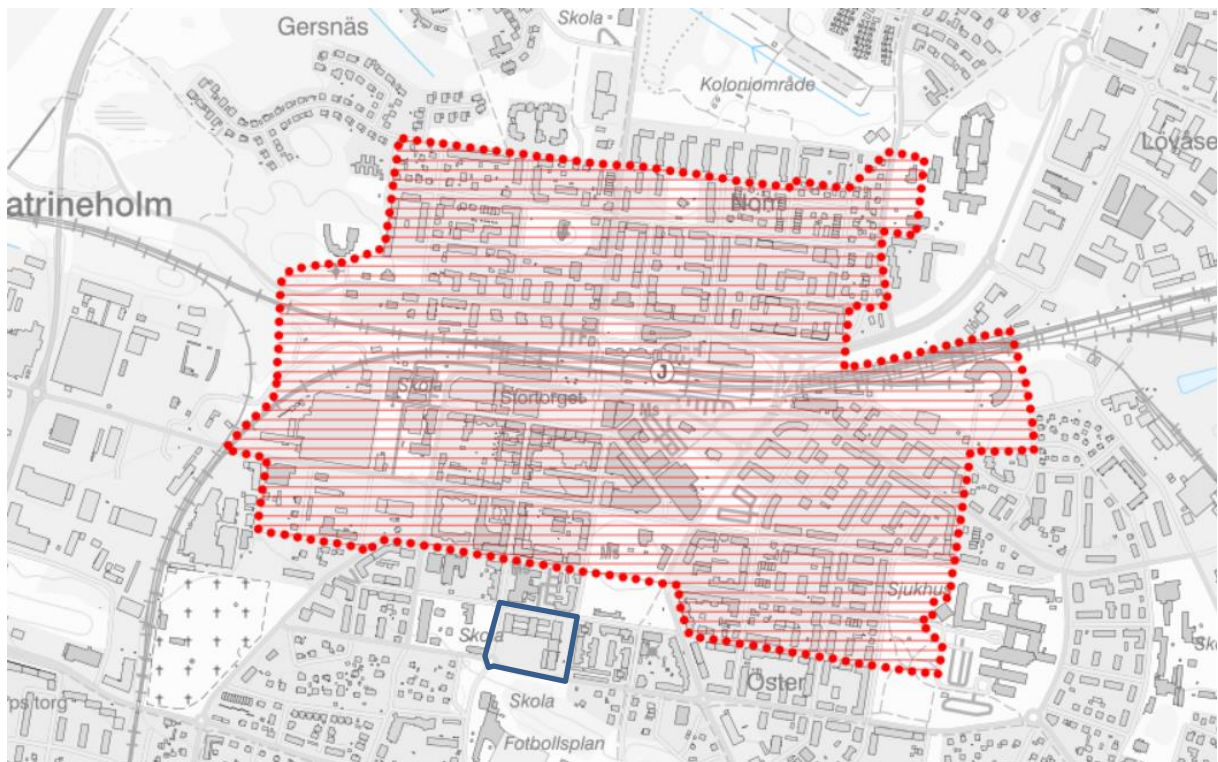
Katrineholms kommun har ett bostadsförsörjningsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2016. I bostadsförsörjningsprogram framgår att för att kunna nå tillväxtmålet om 40 000 invånare till år 2030 behöver 4000 nya bostäder tillskapas i Katrineholm. Bostadsförsörjningsprogrammet pekar också på ett ökat behov av billiga och små bostäder. Genom att arbeta för att fler bostäder byggs i kommunen ökar elasticiteten på bostadsmarknaden, det möjliggör flyttkedjor. På det sättet kan bostäder av olika typ och storlek tillgängliggöras allteftersom invånares liv förändras och de flyttar till bostäder som passar deras behov.

Riksintresse

Planområdet ligger 100 meter utanför riksintresset för kulturmiljö, Katrineholm [D 28] Motivering till riksintresset lyder: Stadsmiljö som tydligt speglar järnvägsbyggandet som samhällsbildande faktor, där utvecklingsstadierna från 1860-talets anläggande av järnvägen mellan Stockholm och Göteborg till tiden före andra världskriget är läsbara.

Länsstyrelsens bedömning av riksintresset lyder enligt följande:

"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 till exempel järnvägsparken, Kullbergska husets trädgård och trädalléerna längs stadsgatorna. Föreslagen utbyggnad bedöms inte påverka riksintresset negativt med hänsyn till avståndet till riksintresset samt planförslagets påverkan på området som fullföljande av kvarteret. "



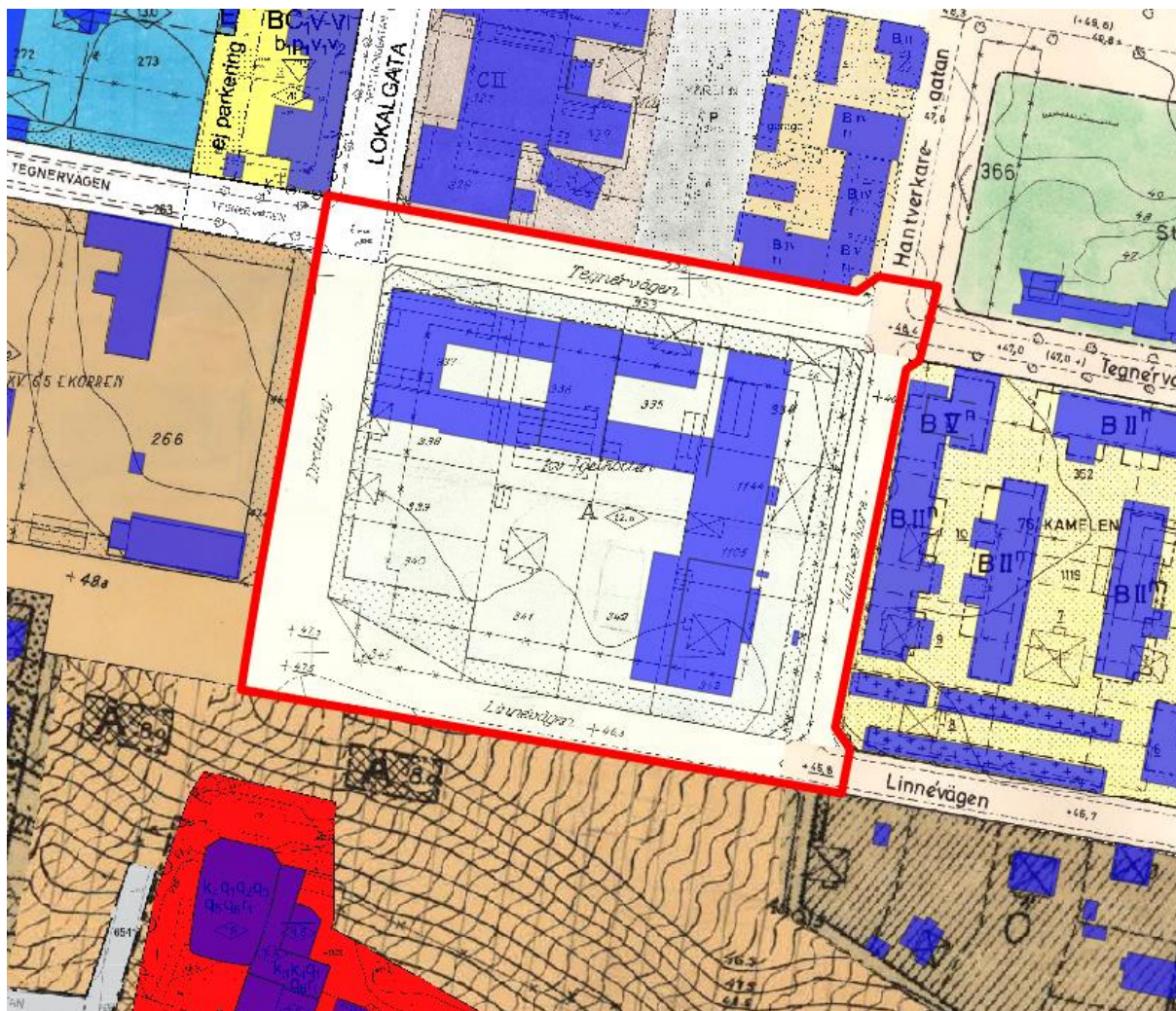
Figur 5: Utdrag ur Länsstyrelsens Webb-GIS med planområdet i blått

Detaljplan

Totalt omfattas planområdet av tre gällande detaljplaner. För fastigheten Igelkotten gäller Stadsplan för kv. Igelkotten och Mården mm som vann laga kraft 21 december 1963 (04-KAS-631). Denna detaljplan anger allmänt ändamål (A) för kvarteret Igelkotten. Byggnadshöjden är satt till 12 meter och kvarteret omges av prickmark (marken får inte bebyggas) i varierande bredd ut mot omgivande gator. Befintlig bebyggelse inom fastigheten strider mot gällande detaljplan bland annat vad gäller användning och högsta tillåtna byggnadshöjd.

Stadsplan för del av Vasavägen-Eriksbergsvägen mm i Katrineholm, fastställd 1970-12-28 (04-KAS-678) reglerar nordöstra samt sydöstra hörnen av planområdet som gata. Området bekräftas som gata lokalgata även i detta förslag till detaljplan.

Detaljplan för del av kvarteret Hjorten fastigheten Hjorten 3 m.fl. Katrineholms kommun, laga kraft 2014-08-19 (0483-P15-2), reglerar lokalgata för nordvästra hörnet som bekräftas i detta förslag till detaljplan. Genomförandetiden gick ut 2019.



Figur 6: Gällande detaljplaner i området och som påverkas av planförslaget. Planområdet omfattas av röd figur.

Miljöbedömning

Kommunen ska vid upprättandet av planer och program undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken kapitel 6. I sådana fall ska en strategisk miljöbedömning göras.

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

Länsstyrelsen har framfört följande synpunkter i sitt yttrande:

- Planområdet ligger cirka 100 meter söder om riksintresset Katrineholm (D28). Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att utformning och placering av ny bebyggelse behöver studeras vidare med hänsyn till siktlinjer och volymverkan.
- Tidigare markanvändning kan ha påverkan eventuella markföroreningar. Detta från Gunnar Erikssons handelsträdgård. Länsstyrelsen anser att den potentiella föroreningsituationen inom planområdet behöver utredas.
- Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att en bullerutredning behöver tas fram inom arbetet med planförslaget.
- Länsstyrelsen anser att kommunen behöver ta fram en geoteknisk utredning för att klargöra markens geotekniska förutsättningar.
- 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.
- Trädallén längs med Tegnérvägen omfattas troligen av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § Miljöbalken.

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

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Området är idag plant och inga stora höjdskillnader förekommer inom eller angränsande till kvarteret Igelkotten. Inom kvarteret finns en parkyta med klippt gräs, flera olika trädarter med bland annat björk, äppelträd, rödbladig hägg och alm, klotlönn och buskar. En stor del av kvarteret Igelkotten är hårdgjord, antingen av befintliga byggnader eller den parkeringsplats som finns i anslutning till befintligt serviceboende och som ingår i planområdet.



Figur 7: Illustration av andelen hårdgjord yta och gräsbeklädd yta (grönt)

Geotekniska förhållanden, skredrisk och grundläggning

En geoteknisk undersökning togs fram i samband med att kvarteret skulle bebyggas på 1970-talet. Jorden består av överst 0,5–1,0 m mjällig och moig lera. Därunder ca 2 m lera och ca 2 m tjockt skikt av mo (flytbenäget) vilande på morän. Grundvattenytan låg ca 77 cm under markytan, dvs på nivån ca +44,7 möh (1975).

I samband med planarbetet har ytterligare en geoteknisk utredning genomförts för att kartlägga markförhållanden på den södra delen av fastigheten där ny bebyggelse föreslås. Utredningen har genomförts av WSP. Den senare utredningen bedömer stabilitetsförhållanden som gynnsamma med hänvisning till markens topografi, samt att undersökningsområdet delvis är sättningskänsligt med hänvisning till svaga jordlager.

Beroende på slutgiltig projektering och laster anses två grundläggningsalternativ som lämpliga. Alternativ 1 avser grundläggning med platta på mark där stommen grundläggs på plintar eller längsgående fundament. Alternativ 2 avser att byggnaden grundläggs med pålar.

Grundläggning med platta på mark

Plintarna grundläggs på den naturligt lagrade sanden, där fyllning, lera och silt skiftas ut. Plinten/fundamentet placeras på en krossbädd. Plint/fundament bör placeras på ett avstånd under marknivån för att erhålla bärighet. Om grundläggning sker på 1,5 m djup och krossbädden har en mäktighet om minst 1 m bör ett marktryck om ca 250 kPa tillåtas.

Nackdelen med metoden är att omfattande schaktarbeten kommer erfordras om den naturliga sanden påträffas djupt. Vid planerat trygghetsboende bedöms sanden påträffas på ca 4 m djup under markytan. Det innebär att schaktarbeten kan påverka befintliga markförlagda ledningar och där stödkonstruktioner likt spont kan behövas för att minska omgivningspåverkan. Vid schaktarbeten kommer även grundvattennivån behöva sänkas av lokalt med borrade brunnar ca 2 m.

Grundläggning med pålar

För att undvika sättningar helt kan planerade byggnader grundläggas på spetsburna pålar i berg. Pålarna installeras till ett bedömt påldjup om ca 11–12 m. Nackdelen med metoden är att buller och vibrationer vid installation bidrar till en negativ omgivningspåverkan.

Om alternativet med platta på mark och urgrävningar väljs, rekommenderas att vidare grundvattenmätningar 1 gång/månad i 6–12 månader utförs för att verifiera aktuell grundvattennivå på området. Om alternativet med pålgrundläggning väljs rekommenderas att en riskanalys med avseende på vibrationer framtas innan påbörjade arbeten.

Markradon

Planområdet ligger delvis inom högriskområde för markradon enligt kommunens översiktliga kartering. Nya byggnader ska därför uppföras i radonsäkert utförande. Exempelvis att byggnaderna tätas mot inläckande jordluft.

Markföroreningar

Inom föreslaget planområde har det tidigare bedrivits en handelsträdgård, Objekt ID 185074 i Länsstyrelsens karta över potentiellt förorenade områden. Därmed finns risk för förekomst av föroreningar i marken och grundvattnet. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts.

Resultaten från den genomförda undersökningen visar generellt på låga halter av föroreningsämnen inom fastigheten. Halter av PAH-H och arsenik i jord har mätts upp strax över Naturvårdsverkets riktvärde för KM (känslig mark) i två egenskapsområden (ytlig jord). Prover från djupare nivåer från de egenskapsområden där halter över KM påträffats visar på halter av PAH-H och arsenik under riktvärdet för KM. Övriga analyserade ämnen visar på halter under riktvärdet för KM eller laboratoriets rapporteringsgränser.

I grundvattnet förekommer mycket låga halter till låga halter av arsenik, kadmium, koppar, nickel och zink enligt SGU:s bedömningsgrunder. Låga halter av bekämpningsmedlen 2,6-

Diklorbenzamid och antrazin-2-hydroxy har detekterats, under SGU:s bedömningsgrunder. Inga petroleumprodukter har påvisats i grundvattnet i halter över laboratoriets rapporteringsgränser.

Genomförd undersökning har påvisat halter av arsenik och PAH i strax över riktvärdet för KM i yttlig jord. Utifrån resultaten bedöms det inte föreligga någon risk avseende människors hälsa eller miljö utifrån dagens markanvändning.

Vid eventuella schaktarbeten inom fastigheten bedöms ytterligare undersökning och klassificering av eventuella överskottsmassor som nödvändig. Vid eventuella schaktarbeten där överskottsmassor uppkommer ska dessa omhändertas som förorenade massor.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i stadsdelen Centrum, som har beskrivits och värderats i Katrineholms stad – bebyggelsehistorisk områdesbeskrivning (Sörmlands museum 2013:9) som är ett underlag till översiktsplanen. "Mot söder bryts de traditionella raka och delvis slutna kvarteren upp i samband med att nyare bebyggelse har tillkommit på 19070-1980-talen. Här har stadsrummet inte samma läsbarhet som i de centrala delarna. Söderut bryter västra Skogsåsen in som en grön kil. Som ett landmärke när man närmar sig från Drottninggatan ligger Tallåsskolan, Katrineholms läroverk med aula/konserthall ritad av stadsarkitekt Eric Schuwert 1946. Byggnaden är varsamt placerad i terrängen och fasadens mjuka forma korresponderar väl med åsen både till färg och form". Inom kvarteret Ekorren, på västra sidan av Drottninggatan, ligger välbevarade nationalromantiska skolbyggnader, som är ritade av Ragnar Östberg. Gymnastikbyggnaden i hörnet vid Linnévågen är markerad som en karaktäristisk och välbevarad byggnad i inventeringen.



Figur 8: Kulturhistoriskt värdefulla byggnader i närheten av planområdet.



Figur 9: Aulabyggnaden i fonden och gymnastikbyggnaden till höger, sett från Drottninggatan åt söder.

Bebyggelsen inom kvarteret Igelkotten har inte pekats ut som karakteristisk eller välbevarad. Ny bebyggelse bör 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 stadsbilden ska påverkas negativt.

Fornlämningar

Inom planområdet har ingen arkeologisk utredning genomförts. Inga kända fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar finns.

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

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom kvarteret Igelkotten finns idag särskilt boende för äldre. Servicehusen består av 84 lägenheter som har 1–3 rum med kök och balkong. Utöver serviceboende finns även en byggnad med vård- och demensboende.

Inom aktuellt kvarter fanns fram till 1970-talet en handelsträdgård. Handelsträdgården startades 1921. Handelsträdgården omfattade 0,4 hektar varav 0,3 hektar odlingsyta. Igelkottens trygghetsboende uppfördes 1978 och renoverades 2007–2008.

De nya tillkommande byggnaderna planeras även de för trygghetsbostäder samt komplementbyggnader till dessa.



Figur 10: De olika boendetyperna i kv. Igelkotten. Blått är serviceboende och grönt är vård- och demensboende



Figur 11: Befintlig bebyggelse inom planområdet. Bilden tagen från Drottninggatan

Den befintliga bebyggelsen utgörs av fyra högre byggnadskroppar som samtliga är hopbyggda med lägre byggnadskroppar. Bebyggelsens formspråk utgörs av rödbrunt tegel med olikfärgade plåtdetaljer runt framförallt fönster och tak.

Planförslaget föreslår trygghetsboende som är en boendeform som erbjuder äldre ett fullbordat eget boende men också tillgång till gemensamma utrymmen för samvaro, måltider, rekreation, motion eller hobbyverksamhet. Vanligtvis finns en eller flera bovärdar på plats under angivna tider för att förhöja tryggheten och trivseln. För att få bo i ett trygghetsboende ska någon i hushållet ha fyllt 65 år. Gemensamma utrymmen för samvaro ska erbjudas.

Verksamheter

Inom kvarteret finns idag, förutom särskilt boende för äldre, även kontor och verksamhet (fotvård). Totalt består området av 1400 m² kontor och personalytor. Planförslaget medför att verksamheter av centrumkaraktär får planmässiga förutsättningar för fortsatt pågående verksamhet.

Placering, skala, utformning och material

De kompletterande byggnaderna innebär att kvarteret fullföljs med bebyggelse till en tydligare kvartersform.

Den nya bebyggelse föreslås hålla ungefär samma höjd som omgivande bebyggelse och utformningen ska anpassas till omgivningen. Befintlig bebyggelse uppgår till som högst sex våningar med byggnadsdelar i en våning som kopplar ihop den höga bebyggelsen och gör den komplett.

Ny bebyggelse föreslås i de skisser som tagits fram av KFAB utformas med sadeltak i plåt samt med inglasade balkonger i asymmetrisk ordning vilket skapar en brokig karaktär. Färgsättningen föreslås i skissen som putsad vit vilket skiljer sig från befintlig bebyggelse som idag klär i rödbrunt tegel och rött, grönt och gult plåttak.



Figur 12: Illustrationsskiss över föreslagen bebyggelse mot Linnégatan

Volymstudie

På uppdrag av Katrineholms kommun har Tyréns Sverige AB tagit fram en volymstudie i enlighet med samrådsförslaget till ny detaljplan. Volymstudien genomförs för att studera hur skuggorna av föreslagen bebyggelse faller på befintlig bebyggelse inom kv. Igelkotten. Volymstudien används också i syfte att studera hur volymen av föreslagen bebyggelse förhåller sig till befintliga husvolymerna i syfte att säkerställa att ny bebyggelsestruktur harmoniserar med den befintliga.



Figur 13: Volymstudie över området. Bilden visar skuggning från tillkommande bebyggelse 1 maj kl. 15.00

Service

Planområdet ligger i anslutning till Katrineholms centrum med både kommersiell och offentlig service. Planområdet ligger cirka 500 meter söder om Katrineholms resecentrum med god kollektivtrafik inom regionen. I kvarteret Mården som ligger strax norr om Igelkotten finns biograf och inom 400 meter finns flera livsmedelsbutiker. Nya bostäder leder till ett ökat befolkningsunderlag vilket kan leda till ett stärkt kundunderlag för butiker. Ingen ny service kommer att behöva tillkomma på grund av detaljplanen. Inom planområdet finns i dagsläget Igelkottens Fotvård.

Grönstruktur

I dagsläget finns en grönyta inom planområdet som till största del utgörs av kvarterets innergård. Grönska bidrar till ett lägre lokalt klimat, särskilt inom tätbebyggt område. Värme påverkar äldre och sjuka människor som kan fara illa av hög värme. Vegetation i flera skikt, det vill säga gräsmatta, buskar och träd bidrar till avdunstning och temperatursänkning. Att behålla en grönyta inom kvartersmarken är väldigt viktigt då målgruppen som KFAB vänder sig till inom Igelkotten är äldre och till viss del även sjuka.

Jämställdhet, integration

Trygghetsboendet fungerar idag som en hyresrätt med allmännyttan, KFAB, som ägare. Således skapas goda möjligheter för personer från olika delar ur samhället att kunna få en plats på boendet, oavsett tidigare ekonomiska bakgrund. I och med ett genomförande av detaljplanen startar också en flyttkedja från befintliga bostäder av olika kategorier, bostadsrätter, hyresrätter, äganderätter, villor med mera som bidrar till en mer jämställd bostadsmarknad lokalt i kommunen.

Barnperspektiv

Planområdet består till största del av kvartersmark med syfte att skapa en god boendemiljö för framförallt äldre personer. Kvartersmarken gränsar till Drottninggatan, Linnévägen, Hantverkargatan och Tegnervägen. Inga av dessa gator kan sägas lämpa sig för barn- och unga att vistas utmed. Under senare år har trafiksäkerhetsåtgärder genomförts främst utmed Drottninggatan och Linnévägen vilket bidragit till en mer lämplig väg för barn till och från både Tallåsskolan och Lindengymnasiet. Trots att bostadsgården främst är tänkt att utformas för äldre personers behov kan på flera sätt även barn- och ungdomar vistas i miljön vid exempelvis besök på trygghetsboendet. Båda grupper av personer mår exempelvis bra att ha skuggande träd på gården som förbättrar livsmiljön för de både boende och besökare.

Tillgänglighet

Tomter som tas i anspråk för bebyggelse ska vara tillgängliga om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen. Kvarteret Igelkotten bör utformas så att så stor del som möjligt är tillgänglig även för barn och vuxna med funktionsnedsättning. Såväl fysiska som psykiska funktionshinder är viktiga att beakta i utformningen. Exempelvis bör vägar mellan entréer och föreslagna miljöhus inklusive kärl tillgänglighetsanpassas.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Området planläggs huvudsakligen för Trygghetsboende med syfte att bygga ut befintligt serviceboende med ytterligare två byggnader i sex våningar. Användningen inom fastigheten planläggs för **B**-Bostad, **C₁** – Möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan samt **D** – Vård.

Syftet med **C₁** – Möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan är att möjliggöra för olika typer av centrumverksamheter, främst kopplade till områdets befintliga verksamheter. Verksamheterna får inte vara störande och lämpar sig främst till befintliga verksamheter såsom frisör, apotek, café, samlingslokal eller liknande.

Bestämmelsen **D** – Vård syftar till att komplettera bestämmelse om Trygghetsboende och således skapa en mer flexibel detaljplan. Det antas inte ligga någon konflikt i att planlägga för både Bostäder och Vård eftersom omgivningspåverkan från befintligt servicehus inte påverkar i den grad som anses skapa konflikt mellan de båda användningarna. Med användningsbestämmelse om Vård blir även befintlig användning planenlig.

Del av Sandbäcken 3:1, grannfastigheten till Igelkotten 1 planläggs som **GATA₁** –. Detta för att täcka in delar av äldre detaljplaner för att motverka att mindre delar av tidigare planområden kvarstår.

Utmed Tegnervägen finns en trädallé. För att förtydliga alléns funktion och biotopskydd har en egenskapsbestämmelse för allmän plats pekats ut i plankartan.

Bestämmelsen lyder **träd₁** -Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Bestämmelsen kompletteras även med egenskapsbestämmelse om ändrad lovplikt **a₁** – Marklov krävs även för fällning av träd. Återplantering ska ske med samma antal träd och med motsvarande stamdiameter.

Inom kvartersmarken föreslås olika höjder på dels befintliga byggnadsverk samt inom tillkommande byggnadsverk inom området. Befintlig bebyggelse föreslås höjder mellan 5–20 meter i totalhöjd. För tillkommande byggnadsverk föreslås en högsta nockhöjd om 22 meter för huvudbyggnad och 5 meter för komplementbyggnad.

På innergården och den parkeringsyta som finns utmed Hantverkargatan sätts egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad **e** – Största byggnadsarea för komplementbyggnader är totalt 350 kvadratmeter. Utöver detta föreläs också egenskapsbestämmelse om utförande, **b** – Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig. De båda egenskapsbestämmelserna syftar till att säkerställa att marken inte hårdgörs i för stor utsträckning för att kunna skapa en god livsmiljö på innergården samt kunna omhänderta dagvatten och skyfall på ett bättre sätt.

Friytor och rekreation

I projektering av området är det viktigt att tillskapa ytor för utevistelse inom kvarteret. Att skapa möjligheter för träd som ger skuggning bidrar till en bättre boendemiljö och motverkar värmeeffekter vilket blir ett viktigt inslag för målgruppen som trygghetsboendet riktar sig till. Detta gäller även i detaljplan för att anpassa byggrätten för att ge möjlighet för en innergård när kvarteret "stängs" ut mot gatan. I direkt anslutning nära kv. Igelkotten finns Katrineholms stadspark. Stadsparken är planlagd som allmän platsmark, park, och kan fungera som ett komplement till den anlagda bostadsgården.

Naturmiljö

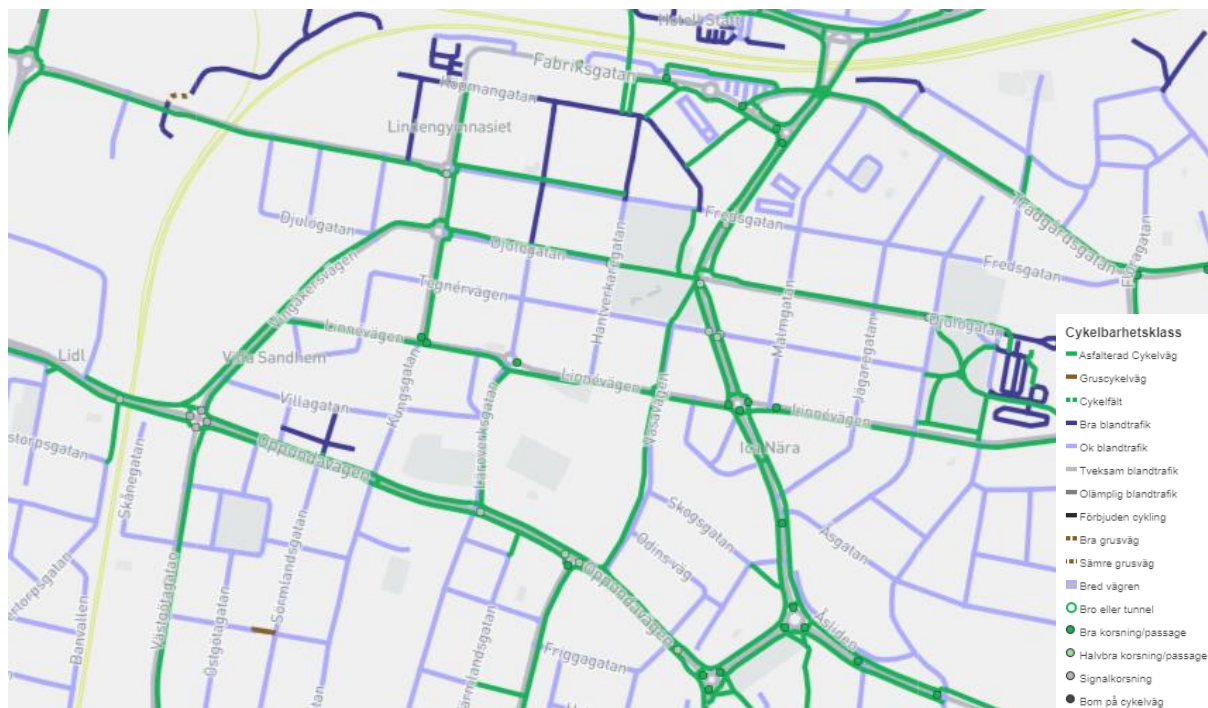
I anslutning till planområdet finns östra delen av Skogsåsen som löper genom Katrineholms innerstad. Här finns naturmiljö inom kort promenadavstånd i förhållande till bostäderna inom kv. Igelkotten.

Gator och trafik

Planområdet omringas av Drottninggatan, Tegnervägen, Hantverkaregatan och Linnévägen. Trafikmängden var 2017 ungefär 2900 fordon/dygn på Linnévägen mellan Drottninggatan och Hantverkaregatan. Tegnervägen norr om planområdet är enkelriktad och tillåter trafik i riktning åt väster. Hastighetsbegränsningen är 40 km/h.

Gång- och cykelvägar

I anslutning till planområdet finns cykelbanor längs Linnévägens södra sida och Drottninggatans östra sida.



Figur 14: Cykelvägar i centrala Katrineholm söder om järnvägen.

Gångtrafikanter når planområdet via de trottoarerna som omger kvarteret. Obevakade övergångsställen finns över Linnévägen i den upphöjda korsningen med Hantverkaregatan och i anslutning till cirkulationsplatsen vid Drottninggatan. Korsningen mellan Drottninggatan och Tegnervägen är upphöjd och gräns för ett gångfartsområde. Passager är markerade med pollare av olika slag.

Från planområdet är avståndet till Katrineholms Stadspark 30 meter från fastighetens nordvästra hörn och drygt 250 meter från fastighetens sydöstra hörn via Linnévägen/Hantverkaregatan/Tegnervägen eller Drottninggatan/Tegnervägen.

Från planområdet kan Katrineholms resecentrum nås via Drottninggatan och Stortorget och ligger på ett avstånd av cirka 500 meter från planområdet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett centralt läge i Katrineholm med cirka 500 meter till resecentrum, dit både buss- och tågtrafik ansluter. I närheten av planområdet finns hållplatser för Sörmlandstrafikens busstrafik. Den närmsta hållplatsen från planområdet är Stadsparken som trafikeras av stadsbusslinje 3 som går i timmestrafik mellan kl. 9 och 17.



Figur 15: Planområdets placering i förhållande till närmsta busshållplats vid Stadsparken.

Parkering

I planområdets västra del finns en markparkering på kvartersmark som är reserverad/förhyrd och inrymmer cirka 33 parkeringsplatser, inklusive ett par platser för funktionsnedsatta. Infart till denna parkering sker via Drottninggatan.

Från Linnégatan nås en inhägnad gård som hör till verksamheten Linnégården. Den är delvis hårdgjord med plats för viss parkering och varuleveranser.

I östra delen av planområdet finns en parkeringsyta med 18 reserverade platser.

Gatuparkering med olika regleringar förekommer på flera kringliggande gator i planområdets närhet.

Cykelparkeringar finns inom planområdet, i anslutning till de kringliggande gatorna. Enligt inventeringen som kommunen gjort (2016) uppgår antalet cykelparkeringsplatser till mellan 70 och 100.

Boendeparkering och arbetsplatsparkering ska i första hand anordnas på kvartersmark.

Planområdets centrala läge, närhet till Katrineholm resecentrum och innehåll i form av trygghetsboende samt vårdboende medför att parkeringsbehovet bedöms vara relativt lågt. Inriktningen enligt Parkeringsstrategi för Katrineholms kommun är att använda flexibel parkeringsnorm vid nyexploatering, vilket innebär att en sammanhållen bedömning av hur olika trafikslag, infrastruktur och mobilitetstjänster tillsammans kan bidra till god tillgänglighet till det som ska byggas.

Tyréns Sverige AB har på uppdrag av KFAB tagit fram en parkeringsutredning. Parkeringsutredningen utreder både cykel- och bilparkering. Med 51 befintliga bilparkeringar i planområdet och befintliga 111 lägenheter ger ett parkeringstal på 0,46 parkeringsplatser per lägenhet. Med hänsyn till kvarteret Igelkottens centrala läge i Katrineholm och närheten till busshållplatser och resecentrum bedöms ett rimligt parkeringstal vara 0,5 parkeringsplatser per lägenhet. Detta används för fastigheten som helhet – befintlig bebyggelse/verksamhet och ny bebyggelse/verksamhet. Med ett nytt hus behöver 21 parkeringsplatser tillskapas och med två nya hus behöver 70 parkeringsplatser tillskapas.

Parkeringsutredningen föreslår därför att vid byggnation att 18 markparkeringar på Tegnérvägen och Hantverkargatan omvandlas till kvarteretsmark och kan reserveras för kvarterets behov. Alternativt skulle parkeringsbehovet kunna lösas med parkeringsdäck, antingen under eventuell ny byggnad utmed Drottninggatan, alternativt på befintlig markparkering om ny byggnad inte uppförs.

Störningar och risker

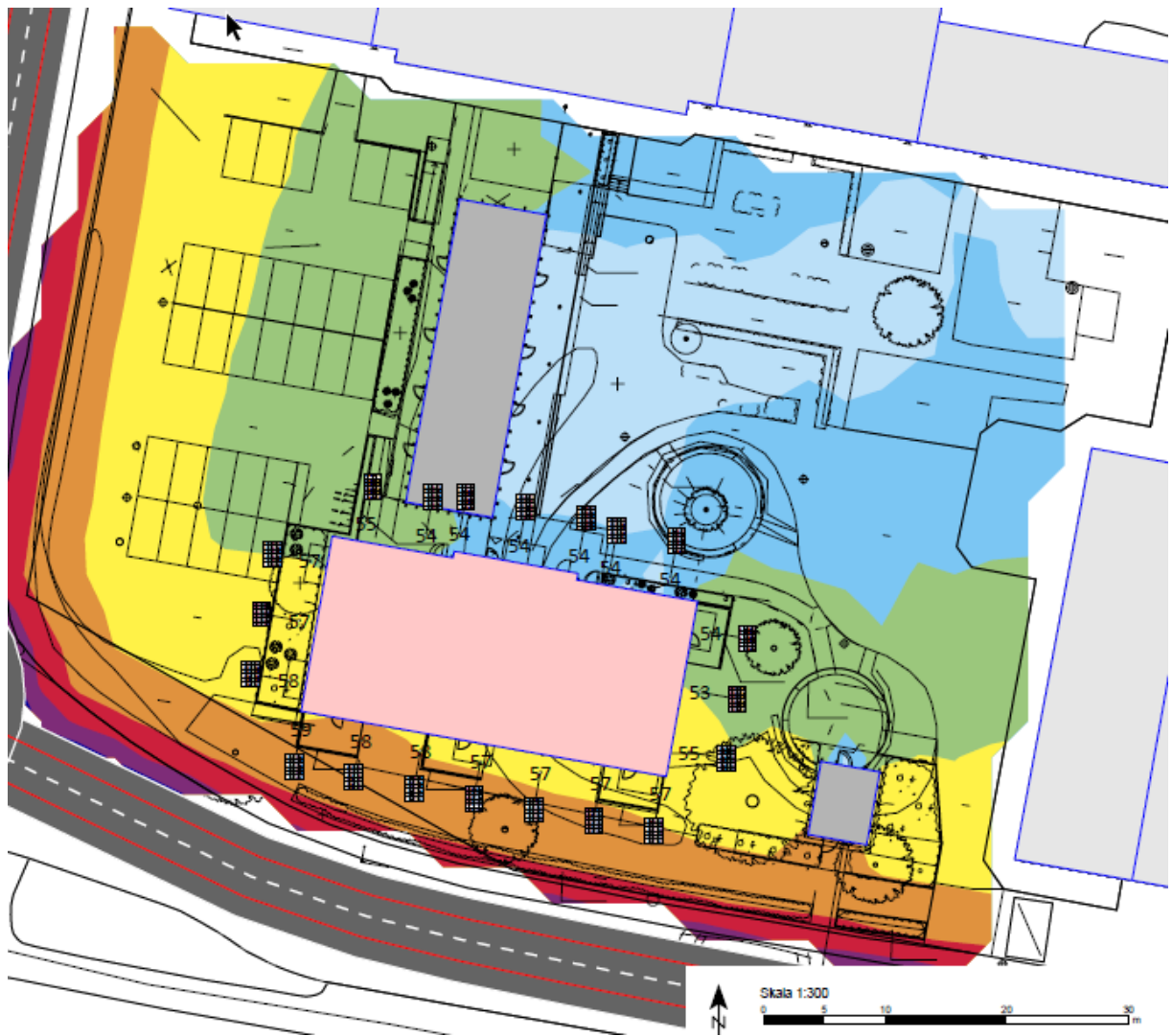
Buller

Planområdet utsätts för buller från Drottninggatan i väster och Linnévägen i söder samt av järnvägen cirka 520 meter norr över. Buller är oönskat ljud och är enligt WHO, Världshälsoorganisationen ett av våra största folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver antas buller också orsaka stressreaktioner, kommunikationsproblem, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och störningar vid sömn och vila.

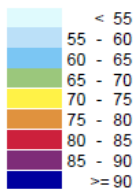
Med hänsyn till planrådets närhet till bullerkällorna väg och järnväg har en bullerutredning utförts för att kartlägga planerad bebyggelses påverkan. Genomförda beräkningarna är med prognostiserad trafik för år 2040. Med dagens trafikflöden blir beräknad ekvivalent ljudnivå ca 1 dBA lägre. Hänsyn har inte tagits till att det i framtiden är fler elfordon. Dessa avger lägre ljudnivåer än bränsle drivna fordon, främst vid lägre hastigheter. För eventuella delar av den nya bebyggelsen som inte kommer att vara bostäder finns det inga riktvärden utomhus vid fasad.

Eftersom utbyggnaden av en andra huskropp är oklar har bullerutredning gjorts utifrån två olika scenarier. Ett scenario där endast byggnad mot Linnévägen är utbyggt (31 lägenheter) och ett scenario där båda huskropparna är byggda (62 lägenheter).

Scenario 1: Med hänsyn till trafikbuller kan byggnader inom fastigheten placeras enligt föreslagen utformning. Eftersom beräknad ekvivalent ljudnivå har visat sig vara lägre än 60 dBA kan fri planlösning tillämpas. En eventuell gemensam uteplats placeras lämpligen inne på gården, där det finns områden där riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå klaras enligt illustrationen nedan. Om en bostad har tillgång till flera uteplatser, räcker det att en av dessa uppfyller riktvärdena.

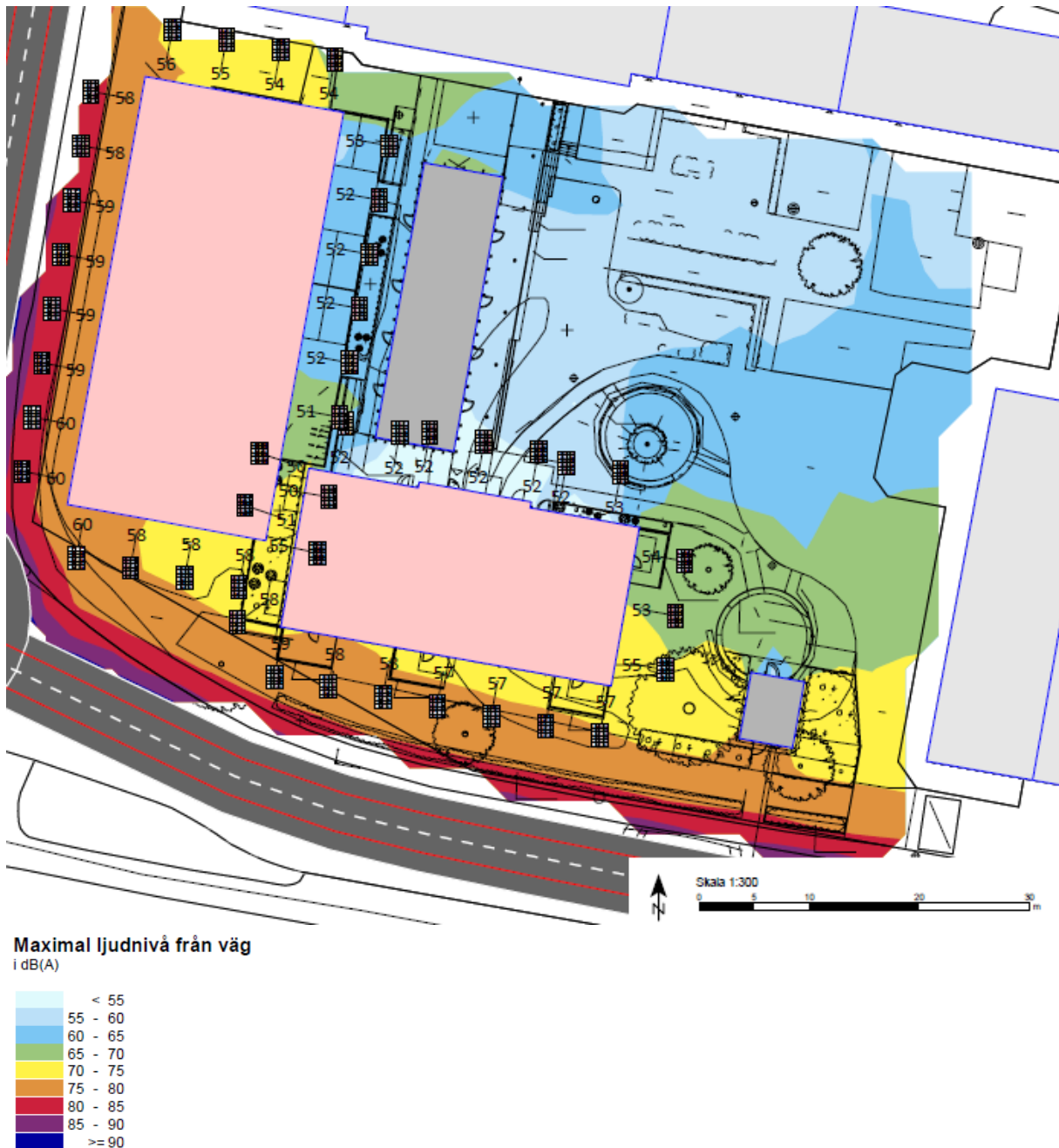


Maximal ljudnivå från väg
i dB(A)



Figur 16: Bullerutredning med maximal ljudnivå från väg. Scenario 1.

Scenario 2: Med hänsyn till trafikbuller är även scenario 2 genomförbart och byggnader kan även placeras i fastighetens västra del mot Drottninggatan/Linnévägen. Den maximala ljudnivån inom utredningsområdet understiger även här 60 dBA ekvivalent ljudnivå vilket fri planlösning kan tillämpas även vid detta scenario.



Figur 17: Bullerutredning med maximal ljudnivå från väg. Scenario 2.

Farligt gods

Planområdet bedöms inte ligga inom ett avstånd till farligt gods-leder som kräver ytterligare utredning. Södra Stambanan som går igenom orten ligger på ett närmsta avstånd från Igelkotten på cirka 520 meter och närmsta rekommenderade väg för farligt gods är väg 52 som ligger cirka 1000 meter från planområdet.

Brandskydd

Insatstiden till området ligger inom intervallet 5–10 minuter från räddningstjänstens placering i Katrineholm strax norr om tätorten.

Skydd mot brandspridning mellan byggnader ska beaktas mot bakgrund av insatstiden, enligt BBR 5:7.

Alla byggnader ska vara lättillgängliga med räddningstjänstens fordon. Framkomlighet till byggnader ska planeras så att avståndet mellan dörrar i fasad och potentiella uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon understiger 50 meter. Detta för att räddningstjänsten ska kunna göra en effektiv räddningsinsats. Det förutsätts att varje dörr i fasad är en angreppspunkt.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Nybyggnation inom planområdet ska anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Tyréns Sverige AB har på uppdrag av KFAB tagit fram en översiktlig dagvattenutredning med syfte att ge förslag på hur en hållbar dagvattenhantering kan genomföras inom området.

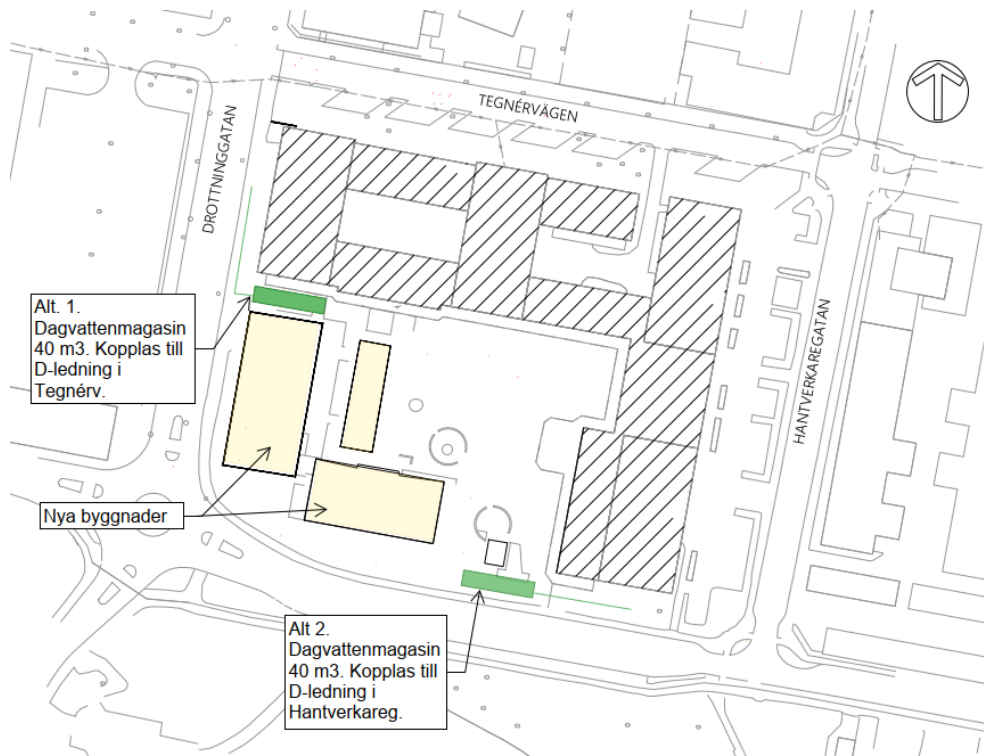
Planområdet ligger inom delavrinningsområde Näsnaren. Sjön Näsnarens ekologiska status är bedömd som måttlig, främst på grund av problem med övergödning. Kvalitetsfaktorn näringsämnen är klassad med dålig ekologisk status. Kvalitetsfaktorerna växtplankton och konnektivitet är vidare klassade med otillfredsställande respektive måttlig status. Det är inte tillåtet att sänka en enskild kvalitetsfaktor som redan är statusklassad som dålig, vilket behöver beaktas vid omdaning av området. Miljökvalitetsnormen är god ekologisk status år 2033.

Den kemiska statusen uppnår ej god, detta på grund av att halterna bromerad difenyleter och kvicksilver överskrider gränsvärden. Påverkanskällor till sjön är bland andra urban markanvändning, jordbruk, förorenade områden, industrier och deponier med flera. Den kemiska statusen bedöms inte påverkas av ett genomförande av planen.

Planförslaget innebär en kvantitativ ökning av hårdgjorda ytor inom en redan till stor del bebyggd fastighet. Detta innebär därför också en kvantitativ ökning av flödesvolymen. I den beräkning som

gjorts med klimatfaktor 1,25, 10 minuters dimensionerande rinntid och 20 års återkomsttid ger en nederbördsintensitet på 287 l/s*ha.

Dagvattenutredningen föreslår förstärkning av dagvattensystem med magasin för omhändertagande av dagvatten, förslagsvis i enlighet med karta nedan.



Figur 18: Utdrag ur bifogad dagvattenutredning. Illustrationsplan över föreslagen placering av dagvattenmagasin.

Inom planområdet finns vissa lågpunkter, främst strax söder om befintlig bebyggelse utmed Tegnervägen. Vid projektering av området bör höjder inom området justeras för att kunna avrinna vattenmängder mot föreslagna dagvattenmagasin.

Vid projektering av området bör även grönytor och växtbäddar som kan bidra till bräddning och omhändertar dagvatten uppföras.

Fastighetsägarna ansvarar för att egna fastigheter omhändertar och infiltrerar dess dagvatten lokalt.

Brandvatten

Inga nya brandposter planeras inom planområdet. Kommunen svarar i samråd med VA-huvudman för att erforderligt antal väl fungerande brandposter finns på allmän platsmark. Avståndet mellan brandposter ska vara högst 150 meter.

EI

Planområdet och fastighet Igelkotten 1 är anslutet till befintligt elnät.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns i Djulögatan och Drottninggatan och planområdet med befintlig bebyggelse är anslutet till fjärrvärmenätet. Ny bebyggelse kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfall

Ett miljöhus planeras uppföras i kvarterets södra del, inom 15 meter från Linnégatan.

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Detaljplanen möjliggör för 62 trygghetsbostäder som vänder sig till personer från 65 år. Bostäderna ligger centralt med närhet till handel, service och kollektivtrafik. Inom fastigheten finns ett vårdboende med tillgång till bland annat restaurang, frisör, fotvård och dagverksamhet. Dessa verksamheter är även tillgängliga för personer som inte bor på vårdboendet. Trygghetsbostäderna skapar en möjlighet för personer över 65 år att bo centralt med tillgång till handel, service och kommunikationer samt en möjlighet till viss service och gemenskap inom kvarteret. Genom att tillföra ny bebyggelse som riktar sig till en grupp som redan finns på bostadsmarknaden frigörs bostäder i befintligt bestånd, vilket bidrar till flyttkedjor. Flyttkedjorna kan bidra till att personer som tidigare stått utanför bostadsmarknaden har en möjlighet komma in på marknaden.

Kulturmiljö

Området ligger i anslutning till riksintresse för kulturmiljö, Katrineholm [D 28]. Motivering till riksintresset lyder: Stadsmiljö som tydligt speglar järnvägsbyggandet som samhällsbildande faktor, där utvecklingsstadierna från 1860-talets anläggande av järnvägen mellan Stockholm och Göteborg till tiden före andra världskriget är läsbara. Riksintresseområdet avgränsas till Djulögatan norr om planområdet. Trots att planområdet inte ingår i riksintresseområdet får inte riksintresset påverkas negativt av ny bebyggelse.

Föreslagen utbyggnad bedöms inte påverka riksintresset negativt med hänsyn till avståndet till riksintresset samt planförslaget påverkan på området som fullföljande av kvarteret. ”

Bebyggelse

Kvarteret förtätas med cirka 60–65 bostäder. Kvarteret ligger inom ett område som i kommunens översiktsplan pekas ut för förtätning där bostäder ska byggas. De nya bostäderna bidrar till genomförandet av Katrineholms översiktsplan.

Trafik

Trafikflödet till kvarteret Igelkotten kommer öka i och med att antalet bostäder blir fler. I den parkeringsutredning som tagits fram framgår att parkeringsbehovet för verksamheten kommer öka i takt med att området bebyggs. För omkringliggande gator och gatuparkering bedöms effekten av att området byggs ut inte påverka trafiksystemet i sådan omfattning att befintligt trafiknät inte har kapacitet att ta om hand om den ökade trafiken.

Ekonomiska konsekvenser

KFAB ansvarar för genomförandet av detaljplanen samt att fasighetsåtgärder för att genomföra planen görs. I anslutning till planområdet föreslås inga förändringar i gatunätverket vilket gör att det inte medför några kostnader för kommunen.

Planerad bebyggelse innebär att system för vatten, avlopp och dagvatten kan behöva byggas ut i området. Ansvar för utbyggnad och kostnad regleras i genomförandeavtal. För de ledningar som behöver byggas ut på allmän plats eller utanför planområdet för att tillgodose bostäderna inom området, ansvarar och bekostar Sörmland Vatten AB

Ekologiska konsekvenser

För att möjliggöra byggnationen behöver ett antal träd och buskar tas bort. Mark som idag är genomsläpplig blir hårdgjorda ytor. Det innebär att ekosystemtjänster inom fastigheten reduceras. En hållbar dagvattenhantering bedöms dock kunna anläggas i samband med genomförande. Träd inom allmän plats regleras genom egenskapsbestämmelser i plankartan.

Trots att grönytor inom området försvinner vid ett genomförande kan mer kvalitativa grönytor uppföras i samband med ett genomförande av planen och planområdet. Största exploateringsgrad föreslås inom området för befintlig innergård till max 350 m².

Park och natur

Ingen park eller natur på allmän platsmark tas i anspråk. Däremot förtätas en del av en bostadsgård som innebär att vissa idag gröna ytor tas i anspråk. Den nya bebyggelsen ligger granne med stadsparken i nästa kvarter, åt nordöst. Detta område är planlagt som allmän platsmark, park och kommer i praktiken att fungera som ett komplement till den egna bostadsgården inom fastigheten.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd 2023:2/3

Granskning 2023:4

Antagande 2024:1

Lagakraft 2024:1

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

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

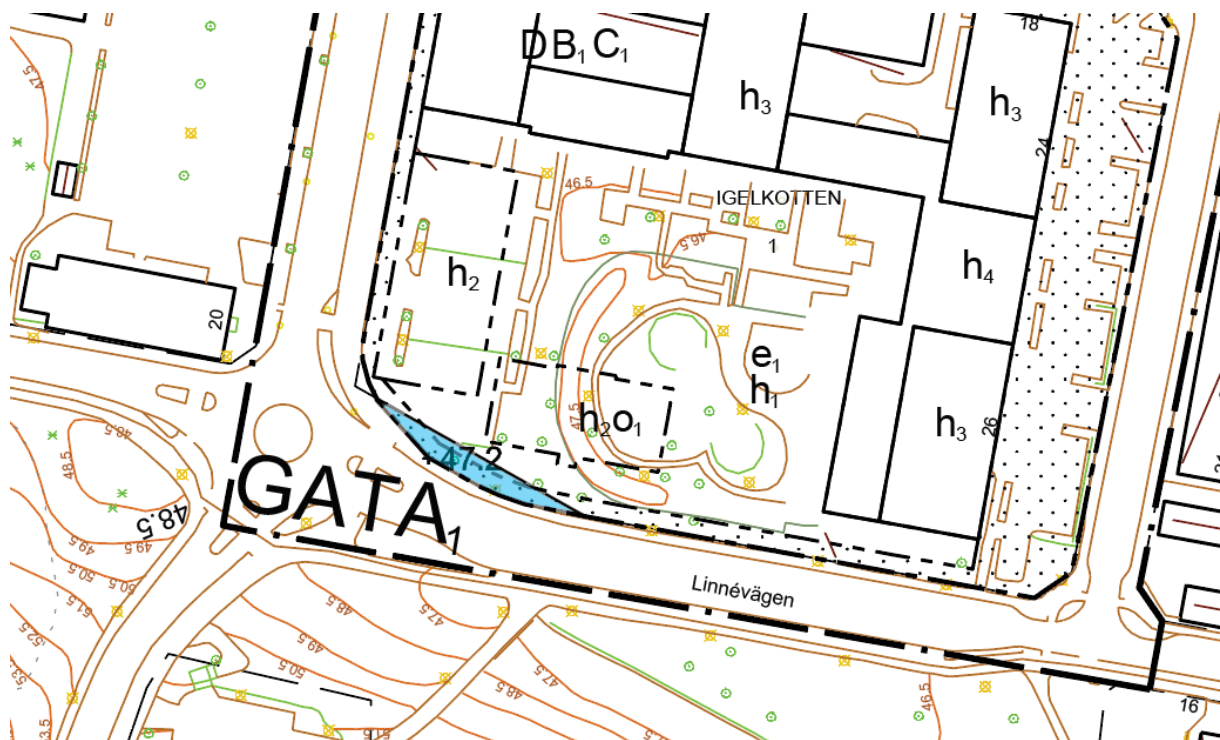
Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Detaljplanen berör fastigheterna Igelkotten 1 och Sandbäcken 3:1.

Fastighetsbildning

KFAB vill köpa loss en liten del av Sandbäcken 3:1 i sydvästra hörnet av planområdet.



Figur 19: Den del av Sandbäcken 3:1 (blått) som föreslås regleras in till Igelkotten 1.

Området planläggs i enlighet med önskad förfrågan och omfattning. All mark som omfattas av kvartersmark avses efter fastighetsbildning tillhöra Katrineholms Fastighetsaktiebolag. Det är KFAB som initierar en fastighetsreglering hos Lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätt

I den norra delen av planområdet, parallellt med Tegnervågen, har ett u-område pekats ut i plankartan. Både Skanova och Telenor har ledningar inom fastigheten Sandbäcken 3:1 med serviser som går in på fastigheten Igelkotten 1 och förser kvarteret med elektricitet och bredband. Inom markreservat för allmännyttig underjordisk ledning (u-område) utmed Tegnervågen ges förutsättningar för att bilda ledningsrätt och därmed säkerställa användningen av området för avsett ändamål.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren Katrineholms Fastighets AB. Planavgift tas därför inte ut i samband med bygglov. Exploatören ansvarar för genomförandet av planen. Kostnaden för upprättandet av detaljplan regleras i separat avtal.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Katrineholm 2023-06-09

William Rytterström

Planarkitekt

Fredrik Rendahl

Planarkitekt Tyréns

Erik Bjelmrot

Avdelningschef