



Förslag till yttrande över detaljplan Igelkotten

Vård- och omsorgsförvaltningens förslag till beslut

Vård- och omsorgsnämnden ställer sig bakom vård- och omsorgsförvaltningens förslag till yttrande och översänder det till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Sammanfattning av ärendet

Förslag till detaljplan för Igelkotten är utställt för granskning. Förslaget innebär:

- Möjliggörande av två trygghetsboenden.
- Möjliggörande av centrumverksamheter i bottenplan på ny bebyggelse.
- Befintlig bebyggelse blir planenlig.

Synpunkter ska lämnas till samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ärendets handlingar

- Samrådshandlingar Igelkotten (fyra handlingar)

Vård- och omsorgsförvaltningens förslag till yttrande

En ändring bör göras i planbeskrivningen på sidan 14 i första meningen, första stycket under *Bostäder*:

Nuvarande lydelse: "Inom kvarteret Igelkotten finns idag särskilt boende för äldre".

Det bör ändras till: "Inom kvarteret Igelkotten finns idag särskilt boende för äldre och servicehus."

Eftersom det är olika boendeformer så är det viktigt att särskilja dem.

Befintliga byggnader hus 1-3 på Igelkotten ska renoveras. Inför renoveringen utreder vård- och omsorgsförvaltningen, tillsammans med KFAB, i vilken form verksamhet ska bedrivas i det befintliga servicehuset.

Anna-Lena Ramstedt
Förvaltningschef

Beslutet skickas till: Samhällsbyggnadsförvaltningen, akten

Förslag till detaljplan för Igelkotten

Granskning

14 december 2023 - 11 januari 2024

Vad innebär förslaget?



- Möjliggörande av två trygghetsboenden
- Möjliggörande av centrumverksamheter i bottenplan på ny bebyggelse.
- Befintlig bebyggelse blir planenlig

Tyck till om förslaget!

Om du har synpunkter på förslaget ska de inkomma skriftligt **senast den 11 januari till:**

Katrineholms kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
641 80 Katrineholm

eller via e-post till: samhallsbyggnadsforvaltningen@katrineholm.se

Den som inte senast under granskningstiden har lämnat någon skriftlig synpunkt på förslaget kan förlora rätten att överklaga beslut att anta planen.

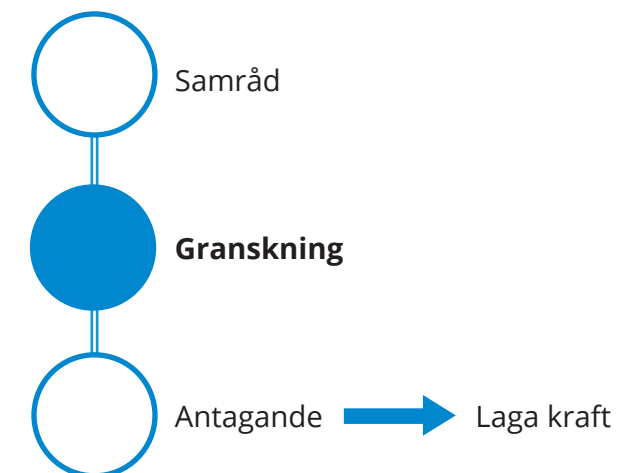
Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan 2030.

Vänliga hälsningar

William Rytterström
Planarkitekt
E-post: william.rytterstrom@katrineholm.se

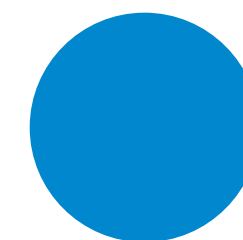
Vad händer nu?

Du har möjlighet att lämna dina synpunkter på planförslaget under samrådstiden. Efter samrådet bearbetar vi planförslaget med hänsyn till inkomna synpunkter. Därefter ställs det omarbetade förslaget ut på granskning och du har möjlighet att lämna synpunkter en sista gång. Synpunkterna från granskningen tas omhand. Efter det beslutar bygg- och miljönämnden eller kommunfullmäktige att anta detaljplanen.



Vad är en detaljplan?

En detaljplan innehåller bestämmelser om hur marken får bebyggas och vad den ska användas till. Detaljplanen är en juridiskt bindande handling och styrs av Plan- och bygglagen (PBL). Allmänna intressen vägs mot enskilda för att nå en god helhetslösning och planen ligger sedan som grund för beslut om till exempel bygglov.



Som berörd fastighetsägare, innehavare av servitut, myndighet eller organisation har du rätt att ta del av planförslaget och lämna dina synpunkter innan detaljplanen antas.

Syftet med samrådet och granskningen av planen är att förbättra kunskapsunderlaget och ge möjlighet till insyn och påverkan.

Planen finns utställd här:

- katrineholm.se/detaljplan
- Kontaktcenter, Djulögatan 31B

Öppettider Kontaktcenter
Helgfria vardagar 10 - 16

Har du frågor?

Telefon, växel: 0150-570 00
Helgfria vardagar 8 - 16

E-post: samhallsbyggnadsforvaltningen@katrineholm.se

Planbeskrivning



Ankom: 2023-11-15 Ärende: PLAN.2021.8 Handling: 667436

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

Katrineholm, Katrineholms kommun

Fastigheterna Igelkotten 1 och Sandbäcken 3:1

GRANSKNINGSHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2023-11-15

1(30)

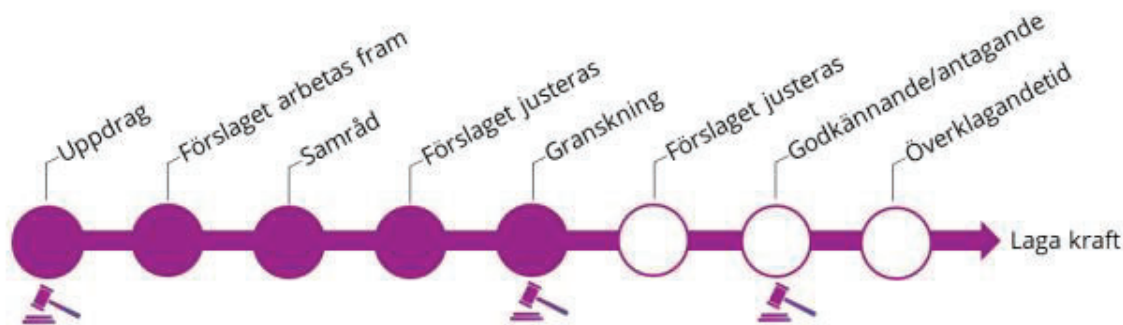
Inledning

Planprocessen – Standardförfarande

Planarbetet påbörjades efter den 2 maj 2021, därmed följer detaljplanen den nya Plan- och bygglagen 2010:900 som trädde ikraft 2 januari 2015. Detaljplanen följer Boverkets allmänna råd om redovisning av detaljplan (BFS 2020:6).

Detaljplanen har under 22 juni till 3 augusti 2023 varit tillgänglig för **samråd**. 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
Samrådsredogörelse

Underlag till detaljplan

- Trafikbullenutredning, Tyréns, 2022-04-29, kompletterad 2023-04-27
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Tyréns, 2022-06-23, kompletterad 2023-11-14
- Dagvattenutredning, Tyréns, 2023-05-22
- Parkeringsutredning, Tyréns. 2023-05-11

Syfte

Syftet med detaljplanen 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.

Markägförhållanden

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

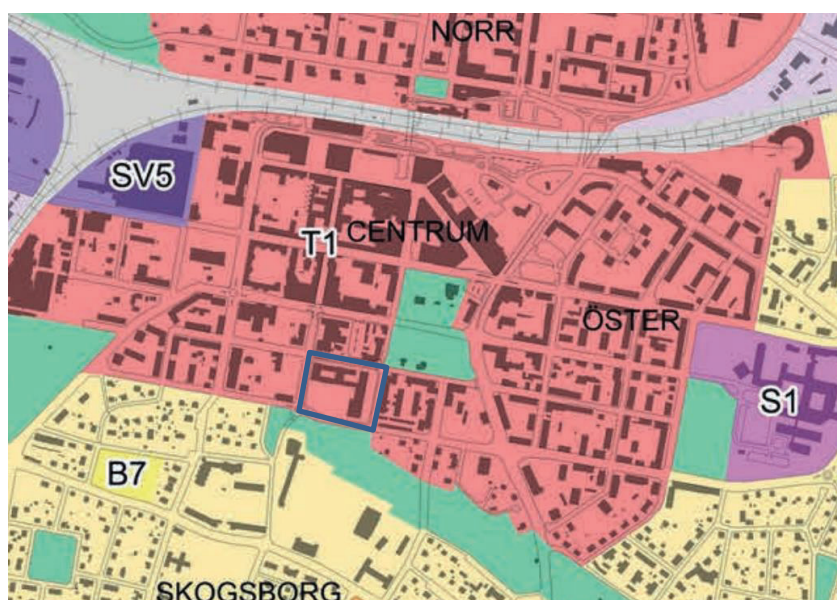
Kommunala beslut

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

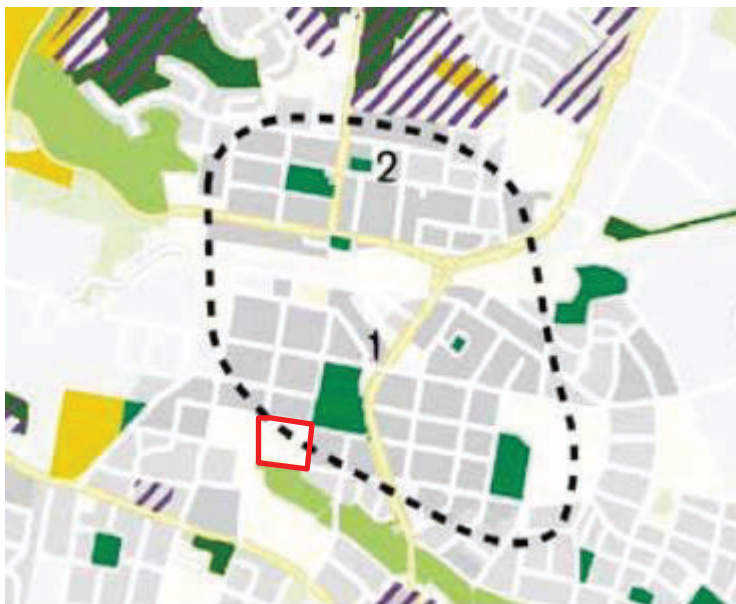
Planförslaget är i enlighet med gällande översiktsplan Katrineholm 2030 - del staden, antagen av kommunfullmäktige 2014-11-17.

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.

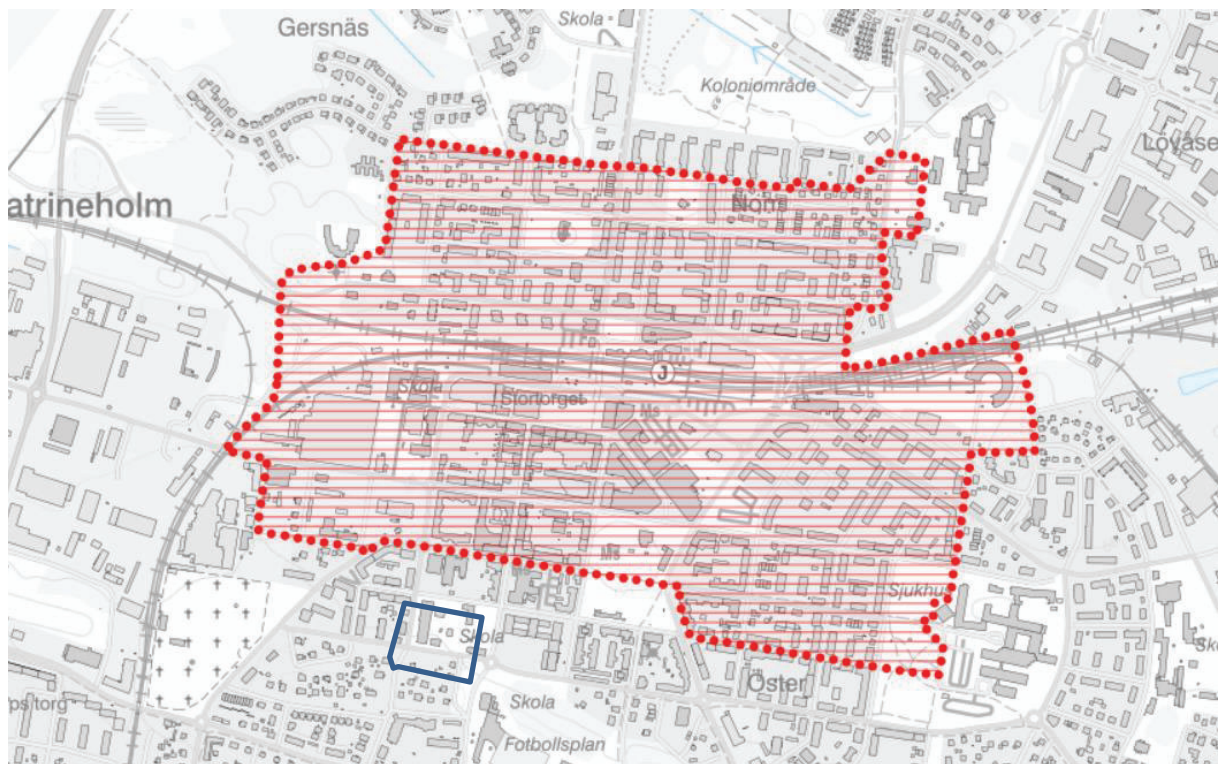
Bostadsförsörjningsprogram

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.

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



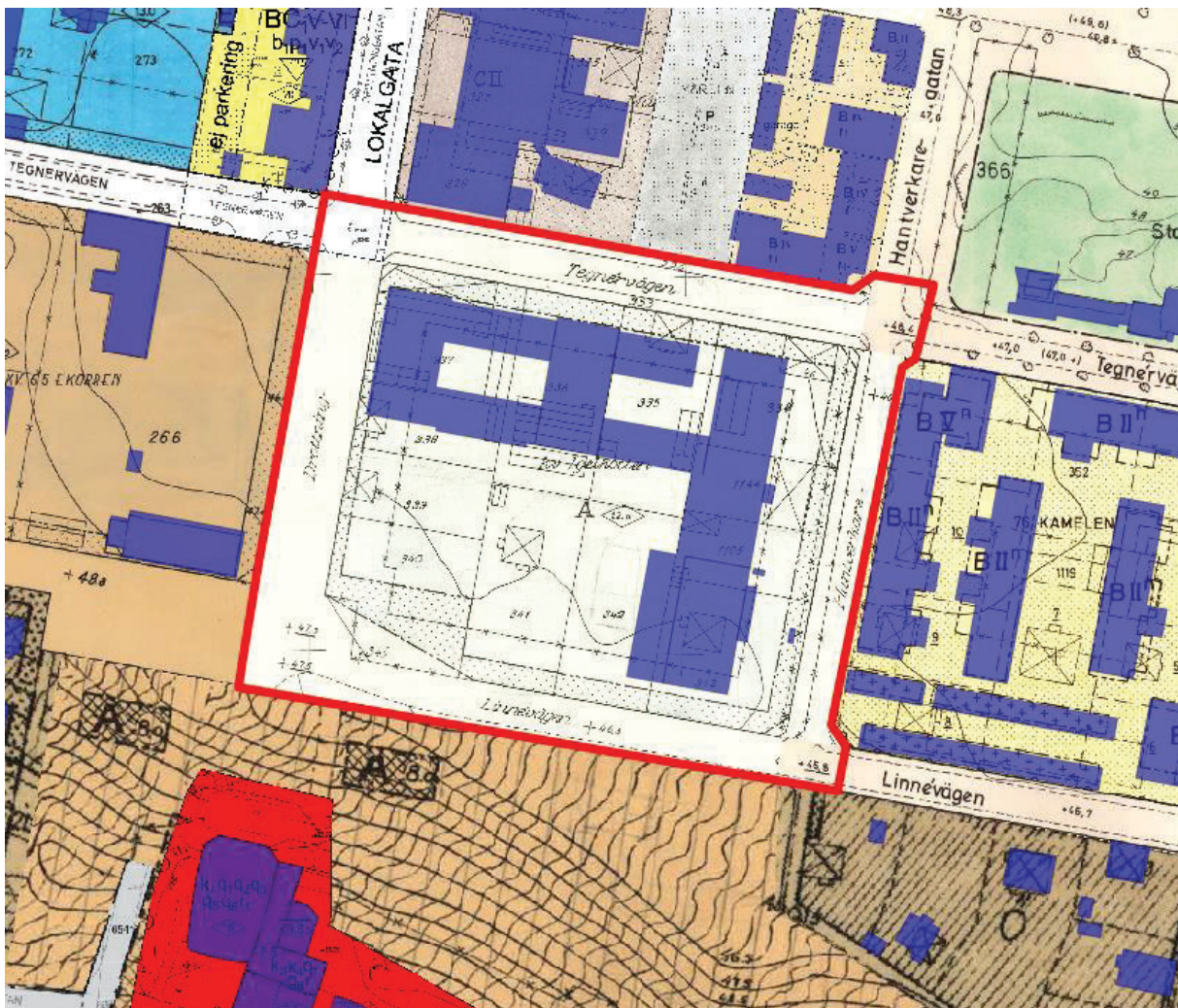
Figur 5: Utdrag ur Länsstyrelsens Webb-GIS med planområdet i blått

Gällande detaljplaner

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.

Detaljplaner upprättas i syfte att reglera mark- och vattenanvändning i tätbebyggda områden eller i områden där en reglering av bebyggelsen krävs. Detaljplan ska användas för reglering av större förändringar i mark- och vattenanvändningen eller vid förnyelse- och bevarandeåtgärder som behöver regleras i ett sammanhang. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet. Omkringliggande områden utanför planområdet fortsätter att gälla som tidigare.

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, se bifogat (Länsstyrelsen yttrande 2021-11-30).

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 föroreningssituationen 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 Tegnervägen 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 trädsorter 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 och finns bifogad samrådshandlingarna, kv Igelkotten, Katrineholm Teknisk PM Geoteknik (2021-04-30). Den senare utredningen bedömer stabilitetsförhållanden som gynnsamma med hänvisning till markens topografi, samt att undersökningsområdet delvis är sättning känsligt 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 borrhållsbrunnar 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 (Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Igelkotten 1 2022-06-14) (reviderad 2023-11-14) 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 markanvändning) 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.

Den miljötekniska markundersökningen rekommenderar vid ett genomförande att inom området gräsvål och asfalt skalas bort och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Provtagning kan bli aktuellt även vid schaktarbeten vid observation eftersom undersökningen bygger på stickprov.

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 1970-1980-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.



Figur 12: Illustrationsskiss över föreslagen bebyggelse mot Linnégatan

Illustrationsskissen som tagits fram utgör enbart en föreslagen utformning som inte behöver genomföras för att vara i linje med planförslaget. Planförslaget reglerar högsta nockhöjd och totalhöjd på byggnader. Syftet med detta är att kunna ha en så flexibel detaljplan som möjligt med hänsyn till material- och färgval samt fönster- och balkongsättning. Att bygga in kvarteret ger en mer stadsmässig karaktär i området och anpassas till bebyggelsen i kvarteret Igelkotten samt kvarteret Hjorten och kvarteret Rosenbusken nordväst om planområdet.

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 husvolymer 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



Figur 14: Siktlinje från Tallåsskolans aula mot Drottninggatan, i bakgrunden syns kvarteret Rosenbusken.

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 kärll 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 omgivningpåverkan 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** -Träd i en allé 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 vid fällning. Allén vid Tegnervägen omfattas i dagsläget av generellt biotopskydd. Utöver bestämmelse om marklov krävs även dispens från biotopskyddet för åtgärder som kan skada eller påverka träden i allén.

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. Höjderna finns i plankartan och symboliseras via bestämmelsen **h** med indexering från 1 till 4 beroende på föreslagen höjd.

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.

För att säkerställa att riksintresset påverkas i så liten grad som möjligt har bestämmelse om utformning för balkonger satts ut i plankartan, **f₁** – Balkonger får inte kraga ut två meter från egenskapsområdet.

Egenskapsbestämmelse om villkor för startbesked har pekats ut i plankartan. Detta för att säkerställa att de markföröreningar som finns i området behöver saneras ner till nivåer som följer riktlinjer för känslig markanvändning. Egenskapsbestämmelsen omfattas av **a₂** - Startbesked får inte ges för ny byggnad av bostadshus förrän marken är sanerad minst till det krav som gäller för känslig markanvändning.

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 till kv. Igelkotten finns Katrineholms stadspark. Stadsparken är planlagd som allmän platsmark, park, och kan fungera som ett komplement till den anlagda bostadsgården.

Naturmiljö

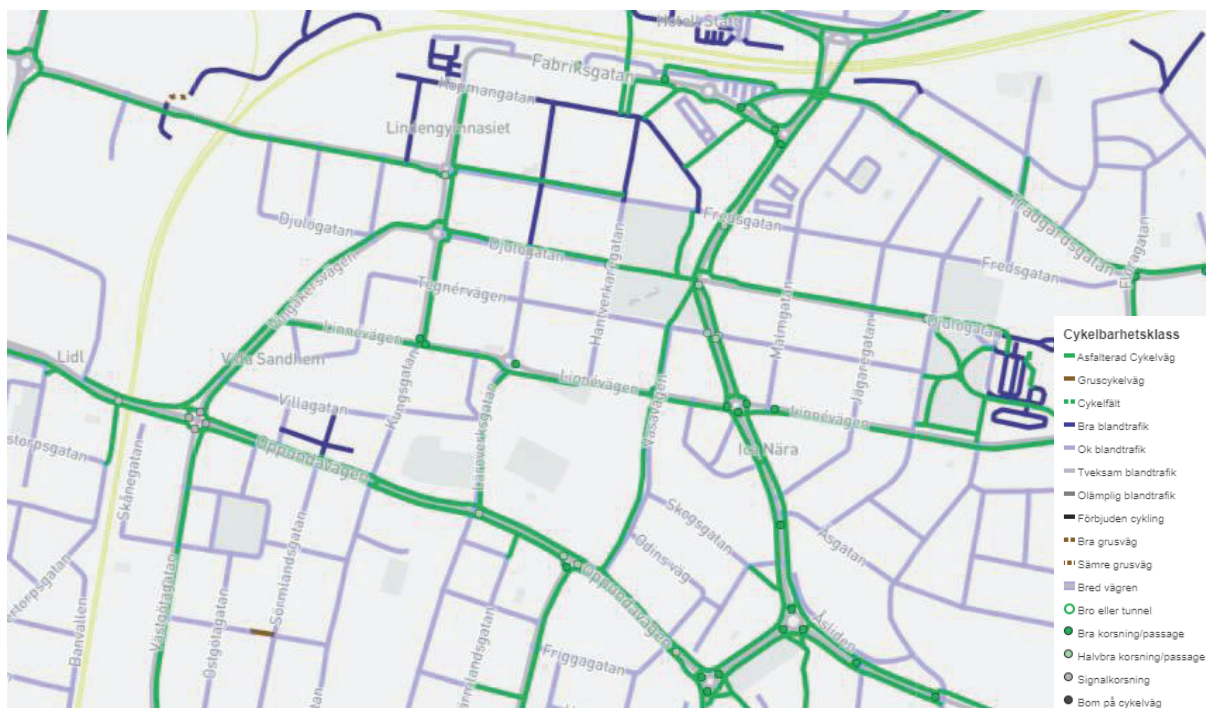
I anslutning till planområdet finns östra delen av Skogsåsen som löper genom Katrineholms innerstad. Här finns naturmiljö inom kort promenadavstånd i förhållande till bostäderna inom kv. Igelkotten.

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. Gångtrafikanter når planområdet via de trottoarer 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.



Figur 15: Cykelvägar i centrala Katrineholm söder om järnvägen.

Från planområdet är avståndet till Katrineholms Stadspark 30 meter från fastighetens nordvästra hörn och drygt 250 meter från fastighetens sydöstra hörn via Linnevägen/Hantverkargatan/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 16: 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 daterad 12-05-2023, se bifogad utredning. 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 Tegnervägen och Hantverkargatan omvandlas till kvartersmark 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

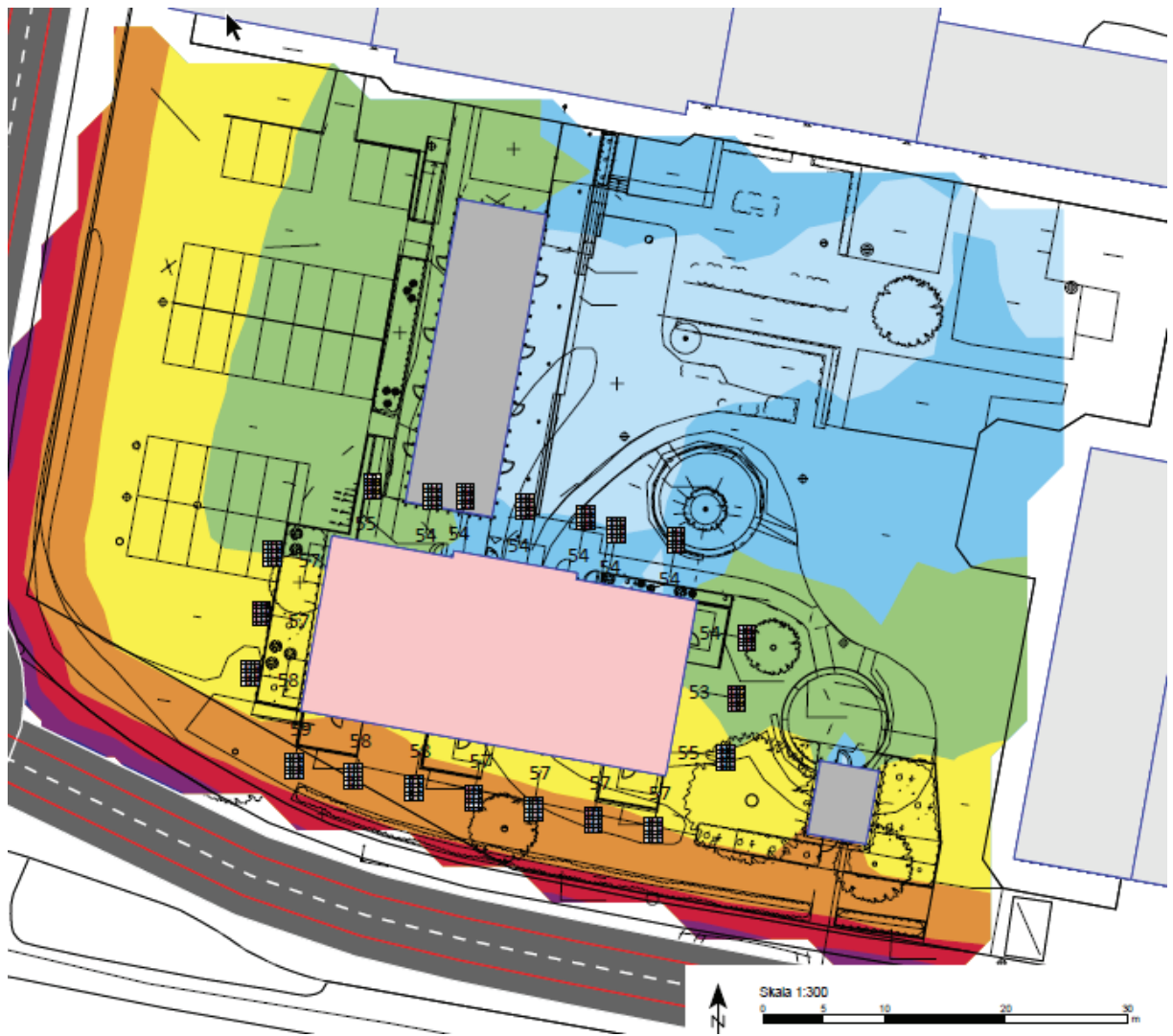
Buller

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 planområdets 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.

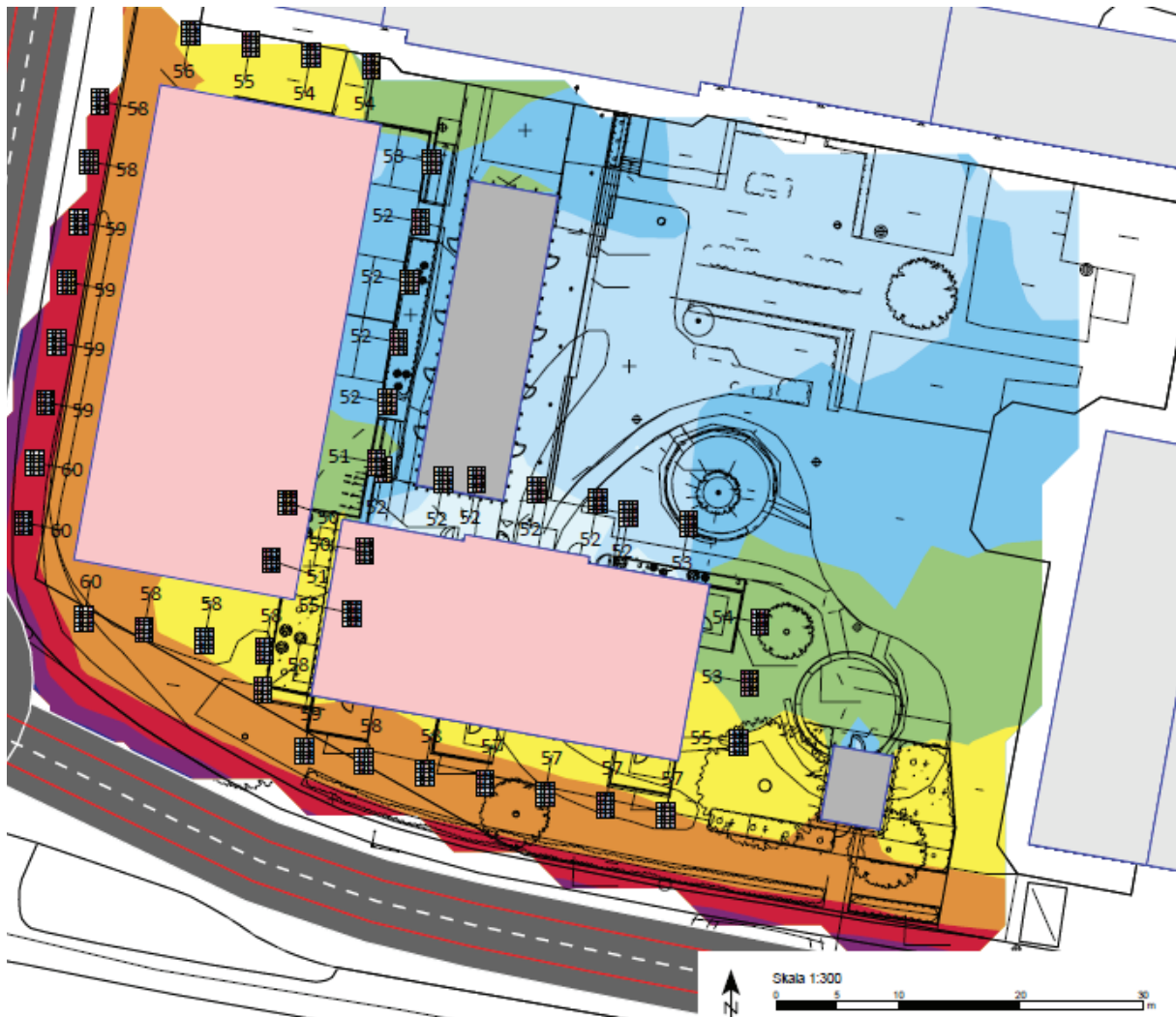


Maximal ljudnivå från väg
i dB(A)

< 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
80 - 85
85 - 90
>= 90

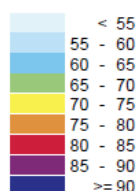
Figur 17: Bullerutredning med maximal ljudnivå från väg. Scenario 1.

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



Figur 18: Bullerutredning med maximal ljudnivå från väg. Scenario 2.

Maximal ljudnivå från väg
i dB(A)



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

Insattiden 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 insattiden, 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

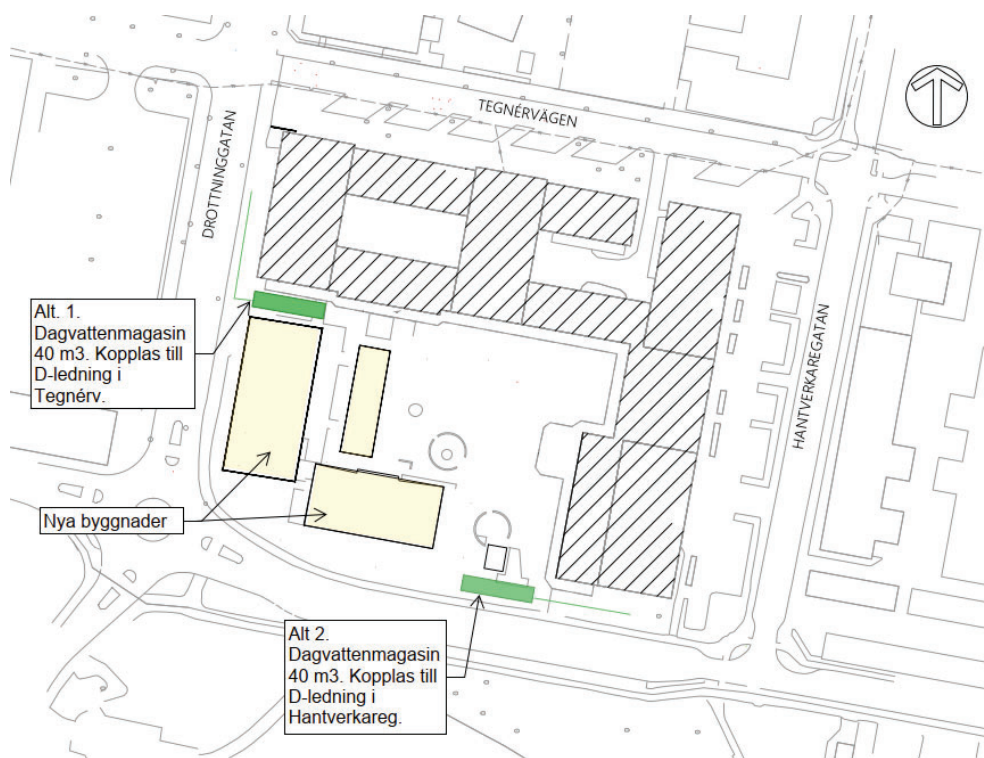
Tyréns Sverige AB har på uppdrag av KFAB tagit fram en översiktlig dagvattenutredning med syfte att ge förslag på hur en hållbar dagvattenhantering kan genomföras inom området.

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 för Näsnaren uppnår ej god status, 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.

Grundvattenförekomsten Katrineholmsåsen, som ligger i anslutning till planområdet är recipient för infiltrerande vatten. Grundvattenförekomstens kvantitativa och kemiska status klassas som god. Dagvattenutredningen visar att omdaning inte medför större skillnader gällande föroreningshalter i dagvatten jämfört med dagens markanvändning. Eftersom de övre jordlagren av området som ska bebyggas utgörs av lerjordar med låg genomsläpplighet så bedöms det därför att det inte blir någon större skillnad av mängden dagvatten som kan infiltrera i åsen. Planförslaget bedöms inte påverka varken Näsnarens eller Katrineholmsåsens vattenkvalitet. Planförslaget innebär en ökning av hårdgjorda ytor inom en redan till stor del bebyggd fastighet. Detta innebär därför också en 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 19: Utdrag ur bifogad dagvattenutredning. Illustrationsplan över föreslagen placering av dagvattenmagasin.

Inom planområdet finns vissa lågpunkter, främst strax söder om befintlig bebyggelse utmed Tegnérsvägen. 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 avleder 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. Nätägaren bekostar eventuella framtida anslutningspunkter. Anslutningsavgift tillkommer för fastighetsägarna.

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 riksintesseområdet får inte riksintresset påverkas negativt av ny bebyggelse.

Föreslagen utbyggnad bedöms inte påverka riksintresset negativt med hänsyn till avståndet till riksintresset samt planförslagets 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 trafikinät 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. För de ledningar som behöver byggas ut på allmän plats, inom 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 skapas 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 nordost. 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	2024:1
Antagande	2024:2
Lagakraft	2024:2

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.

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Igelkotten, fastigheten Igelkotten 1, Katrineholm, Katrineholms kommun

Fastigheten Igelkotten 1 samt del av Sandbäcken 3:1

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2023-11-15

Samrådets upplägg

Planförslaget har varit utskickat på samråd till berörda fastighetsägare och myndigheter under tidsperioden 22 juni till 3 augusti 2023. Handlingarna fanns då även tillgängliga på Kontaktcenter och på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden

Inkomna yttranden har sammanställts och kommenteras av Samhällsbyggnadsförvaltningen här nedan. Skrivelserna finns tillgängliga i sin helhet på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Yttranden utan synpunkter

1	Villaägarna Västra Sörmland	2023-08-03
2	Vattenfall Eldistribution AB	2023-07-04
3	Kulturförvaltningen	2023-06-28
4	Kommunstyrelsen	2023-07-06
5	Hyresgästföreningen Katrineholm/Vingåker	2023-08-03
6	Västra Sörmlands Räddningstjänst	2023-09-25

Yttranden med synpunkter

7. Länsstyrelsen i Södermanlands län

2023-08-10

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende miljö kvalitetsnormer, hälsa eller säkerhet och risk för olyckor, översvämning eller erosion beaktas:

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer - vatten

Dagvattenhanteringen får inte medföra att föroreningar sprids till mark, yt- och grundvatten så att möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten försämras eller att dricksvattenkvaliteten påverkas negativt.

Planområdet avrinner till Näsnaren och ligger i direkt anslutning till grundvattenförekomsten Katrineholmsåsen, som delvis nyttjas som dricksvattentäkt för Katrineholm. Planbeskrivningen ska kompletteras med en beskrivning av befintlig status för grundvattenförekomsten Katrineholmsåsen samt planens påverkan på miljö kvalitetsnormerna för grundvatten och påverkan på dricksvattenkvaliteten. Det ska även finnas en motivering till att denna bedömning görs.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Inom planområdet har det påvisats föroreningshalter i yttlig jord över tillämpliga riktvärden (KM) för den planerade markanvändningen avseende polycykliska aromatiska kolväten (PAH) och arsenik.

Länsstyrelsen anser att det innan detaljplanen kan antas ska klarläggas att det i och med den förändrade markanvändningen inte föreligger oacceptabla hälso- och miljörisker som följd av föroreningar från tidigare verksamheter inom eller i angränsning till planområdet. Den genomförda riskbedömningen rekommenderar att odling av ätbara växter ska ske i pallkragar och inte direkt i mark samt antar att den asfalterade ytan utgör en fysisk barriär mot arsenikförorenad mark. Bedömningar av risker med förorenade områden ska ha ett långt tidsperspektiv och Länsstyrelsen anser att det inte är säkerställt att dessa rekommendationer följs och att den asfalterade ytans funktion som fysisk barriär upprätthålls över tid. Riskbedömningen behöver därför revideras utifrån eventuella framtida förändringar i dessa avseenden. Om riskbedömningen påvisar ett åtgärdsbehov ska även en åtgärdsutredning och riskvärdering tas fram så att nödvändiga åtgärder är så pass utredda att det är säkerställt att planens genomförande inte riskerar att medföra oacceptabla negativa konsekvenser för människors hälsa.

Flyghinder

Vid byggnader högre än 20 meter över markplanet ska Luftfartsverket och berörda flygplatser ges möjlighet att yttra sig i egenskap av sakägare av infrastrukturutrustning. En flyghinderanalys behöver göras och beställs från Luftfartsverket.

Risk för olyckor, översvämning och erosion

Översvämning

Dagvattenutredningen visar att området riskerar att översvämmas vid skyfallsliknande regn då dagvattnet inte kommer kunna ledas via dagvattensystemet. För att minska risken för att byggnader och anläggningar översvämmas behöver området höjdsättas med avrinningsvägar med lutning mot angränsande gator/vägar. Sydöst om och nedströms planområdet ligger en större lågpunkt som riskerar att översvämmas vid kraftiga skyfall. Översvämningsrisken i nedströms liggande område behöver därför beaktas vid höjdsättning av marken inom planområdet. Identifierade behov av skyddsåtgärder ska säkerställas med planbestämmelser på plankartan.

Riksintressen – 3 kap. miljöbalken

Planområdet ligger cirka 100 meter söder om riksintresse för kulturmiljövården Katrineholm enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön, oavsett om åtgärderna utförs inom eller utanför riksintressets geografiska avgränsning.

Planförslaget medger ny bebyggelse med en nockhöjd om 20–22 meter. Kommunens ambition är att byggnaderna bör utformas med god anpassning till befintlig bebyggelse vad gäller placering, skala, gestaltning och materialval för att inte stadsbilden ska påverkas negativt.

Länsstyrelsen bedömer att den nya bebyggelsen är anpassad i höjd till omgivande bebyggelse. Byggnaderna föreslås utformas "med sadeltak i plåt samt inglasade balkonger i asymmetrisk ordning för att skapa en brokig karaktär. Fasaderna föreslås målas i en vit kulör vilket skiljer sig från den omkringliggande bebyggelsen som har fasader i rödbrunt tegel och rött, grönt eller gult plåttak". Länsstyrelsen anser att utformningen av de nya byggnaderna bör ses över vad gäller gestaltning, färg- och materialval samt placering av balkonger, för att anpassas bättre till befintlig bebyggelse och stadsbild. Utformningen av byggnaderna bör säkerställas genom planbestämmelser på plankartan.

Länsstyrelsens synpunkter – råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Allén vid Tegnervägen omfattas av generellt biotopskydd vilket behöver framgå av planhandlingarna. Utöver kommunens krav på marklov för trädfällning (a) krävs även dispens från biotopskyddet för alla åtgärder som kan skada eller påverka träden i allén.

Redaktionella synpunkter

Motiveringen till riksintresse för kulturmiljövården har felaktigt angivits som Länsstyrelsens bedömning. Riksantikvarieämbetets motivering till riksintresse för kulturmiljövården har inte återgetts korrekt utan har skrivits samman med kommunens ställningstaganden. Rätt motivering bör anges.

På plankartan saknas det uppgifter om vilken skala plankartan är ritad i. Detta bör förtydligas innan antagande. Gränsbeteckningen för planområdesgränsen i planbestämmelselegenden överensstämmer inte med hur planområdesgränsen redovisas på plankartan. Detta bör förtydligas innan antagande.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för yttrandet och reviderar planhandlingarna till granskning enligt nedan.

Planområdet ingår i delavrinningsområdet Näsnaren som även är ytvattenrecipient för dagvatten. Näsnarens ekologiska status klassas som otillfredsställande, främst på grund av övergödning. Den kemiska statusen uppnår ej god, detta på grund av att halterna av bromerad difenyleter och kvicksilver överskrider gränsvärden.

Grundvattenförekomsten Katrineholmsåsen, som ligger i anslutning till planområdet är recipient för vatten som infiltreras. Grundvattenförekomstens kvantitativa och kemiska status klassas som god. Dagvattenutredningen visar att omdaning inte medför större skillnader gällande föroreningshalter i dagvatten jämfört med dagens markanvändning. Planförslaget bedöms därför inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen i Näsnaren. Planförslaget bedöms inte heller påverka grundvattenförekomstens status. Planbeskrivningen revideras med denna information.

Efter framtagandet av den översiktliga markundersökningen som togs fram av Tyréns Sverige AB 2022 har förutsättningarna för planförslaget förändrats med ytterligare byggrätt mot Drottninggatan. Både den översiktliga markundersökningen och planbeskrivningen revideras med en reviderad riskbedömning. Till detta läggs även egenskapsbestämmelse om villkor för startbesked till i plankartan, **a1** – Startbesked får inte ges för nybyggnad av vård- och eller bostadshus förrän marken är sanerad minst till det krav som gäller för känslig markanvändning.

Till planens granskningshandlingar bifogas underlag för Luftfartsverket att bedöma påverkan på berörda flygplatser.

Kommunens bedömning är att detaljplanen påverkar riksintresset marginellt eftersom planområdet ligger ett helt kvarter från riksintresset. Plankartan reglerar enbart egenskapsbestämmelser omnock- och totalhöjd för de byggnader som föreslås. Ett tidigt arkitektförslag föreslår en byggnad i ovan nämnd stil. Hur byggnaden gestaltas vid genomförandet regleras i bygglovsskedet och där ska hänsyn tas till riksintresset. Planbeskrivningen har reviderats med ett förtydligande om illustrationens roll i planbeskrivningen. Därtill läggs även egenskapsbestämmelse om utformning till inom byggrätten för ny byggnad utmed Drottninggatan **f1** – Balkong får inte kraga ut mer än två meter från egenskapsområdet mot Drottninggatan.

Planbeskrivningen revideras med ett förtydligande om att även dispens från biotopskyddet krävs om påverkan eller skada uppstår på trädallén utmed Tegnervägen.

Planbeskrivningen revideras med korrekt motiveringstext för riksintresset.

Plankartan revideras och förtydligas med skala och utskriftsformat.

8. Sörmlands museum

2023-08-11

Bakgrund

Sörmlands museum har ombetts att inkomma med yttrande rörande förslag på ny detaljplan på fastigheterna Igelkotten 1 samt del av Sandbäcken 3:1 i Katrineholm. Detaljplanens syfte 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.

Enligt planbeskrivningen (sid 3) kommer frågor kring siktlinjer och kulturmiljö att vara centrala i planarbetet. Det uppges som viktigt att den nya bebyggelsen inte bidrar till en försämrad kulturmiljö.

Yttrande

Planområdet ligger 100 meter utanför riksintresset för kulturmiljö, Katrineholm (D 28). Riksintressets motivering 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.

I planbeskrivningen sid 8 uppges att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att utformning och placering av ny bebyggelse behöver studeras vidare med hänsyn till siktlinjer och volymverkan. En volymstudie framtagen av Tyréns Sverige AB presenteras i planbeskrivningen på sid 16. Denna visar emellertid endast skuggning från befintlig samt planerad bebyggelse. Ett fotomontage som visar de planerade nya husen intill de befintliga och andra illustrationer av siktlinjer och taksiluetter hade varit mer användbart för att bedöma förslaget konsekvenser för riksintresset och de närliggande kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna, som Tallåsskolans aula och den röda gymnastikbyggnaden väster om Drottninggatan. Förslagsvis tas sådana studier fram till granskningskedet.

Museet gör emellertid den preliminära bedömningen att den nya detaljplanen troligtvis inte kommer att medföra någon betydande påverkan på riksintressets värdebärande karaktärsdrag, eller på de utpekade kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna som redovisas i planbeskrivningen sid 11-12. Detta sägs dock med en viss reservation, eftersom plankartan innehåller inga som helst utformningsbestämmelser, varken för de befintliga eller de planerade husen i kvarterets sydvästra del. Avsaknaden av utformningsbestämmelser kan möjliggöra nybyggnation som avviker kraftigt från de skisser som presenteras i planbeskrivningen, vilken i sin tur kan leda till avsevärt större påverkan på kulturmiljön än vad man i nuläget beräknar. Förslagsvis kan därför t.ex. takvinkel och fasadkulörer regleras, för att säkerställa en viss anpassning.

De befintliga vuxna äppelträden ger kvaliteter till stadsbilden samt ett visst tidsdjup i det i övrigt relativt unga kvarteret. Därför rekommenderar vi att träden så långt det är möjligt bör bevaras.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Till granskningskedet av planprocessen har en illustration med siktlinje tagits fram i riktning mot Drottninggatan från Tallåsskolans aula. Kommunens bedömning är att detaljplanen påverkar riksintresset marginellt eftersom planområdet ligger ett helt kvarter från riksintresset. Plankartan reglerar enbart egenskapsbestämmelser om nock- och totalhöjd för de byggnader som föreslås. Ett tidigt arkitektförslag föreslår en byggnad i ovan nämnd stil. Hur byggnaden gestaltas vid genomförandet regleras i bygglovsskedet och där ska hänsyn tas till riksintresset. Planbeskrivningen har reviderats med ett förtydligande om illustrationens roll i planbeskrivningen. Därtill läggs även egenskapsbestämmelse om utformning till inom byggrätten för ny byggnad utmed Drottninggatan **f1** - Balkong får inte kraga ut mer än två meter från egenskapsområdet.

Träden utmed Tegnérgatan är biotopskyddade enligt miljöbalken. Utöver det generella biotopskyddet anges också två egenskapsbestämmelse pekats ut i plankartan för att förstärka trädens skydd, "Träd₁ – Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk" och "a₁ – Marklov krävs även för fällning av träd. Återplantering ska ske med samma antal träd."

9. Tekniska verken Katrineholm Nät AB

2023-06-09

Teknisk försörjning

El

Elnät byggs ut till potentiella framtida anslutningspunkter i området, vilket bekostas av nätägaren. Anslutningsavgift tillkommer för fastighetsägarna.

Genomförande

Fastighetstekniska frågor

Om Ledningsrätter eller servitut behöver skrivas om eller upprättas på grund av detaljplanen bekostas det av kommunen.

Tekniska frågor

Behov av ledningsomläggningar inom planområdet kan uppstå.

Tekniska verken Katrineholm Nät AB förutsätter att den part som initierar att flytta eller bygga nära våra ledningar bekostar att skydda eller flytta dem. Bifogar ritning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Yttrandet noteras. Planbeskrivningen revideras med för planens genomförande relevanta delar.

10. Trafikverket

2023-07-07

Trafikverket vill uppmärksamma att för byggnader högre än 20 meter över markplanet gäller att LfV och berörd flygplats(-er) ska höras i egenskap av sakägare av infrastrukturutrustning samt att en flyghinderanalys kan behöva göras. Trafikverket noterar att Länsstyrelsen har framfört detta tidigare i processen. Trafikverket har i övrigt inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Yttrandet noteras. Till planens granskningshandlingar bifogas underlag för Luftfartsverket att bedöma påverkan på berörda flygplatser.

11. Sörmlands vatten

2023-06-09

Dagvatten

Då området ligger nära grundvattenytan rekommenderas inte att källare byggs.

Pumpning av dräneringsvatten medför i så fall att hela vattennivån i hela grundvattenakviferen behöver sänkas vilket är direkt olämpligt.

Höjdsättning behöver göras för att undvika skador vid kraftigt regn med ytavrinning. Då grundvattnet är högt kan det vara svårt att få god funktion hos de tänkta fördröjningsmagasinen. Täta fördröjningsmagasin samt pumpning behövs sannolikt. På sida 25 anges att fastighetsägare ska infiltrera allt dagvatten lokalt. Detta bedöms inte

möjligt då marken har låg infiltrationskapacitet samt att grundvattenytan är hög. Åtgärden för fastighetsägarna blir i huvudsak fördröjning annat än vid mindre regn.

Dagvattenflödet ut från området får inte öka vid ett 10-års regn jämfört med idag.

Renhållning

Renhållningen har inget att erinra gentemot planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Planbeskrivningen revideras. Planbeskrivningen revideras med ny förklaring gällande dagvattenhanteringen i området. Istället för att skriva att fastighetsägare ska infiltrera allt dagvatten lokalt skrivs istället att fastighetsägare ska avleda och hantera dagvatten lokalt.

12. Service- och tekniknämnden 2023-06-27

Service- och teknikförvaltningen har tagit del av samrådshandlingarna avseende detaljplan för Igelkotten.

Samrådshandlingarna redogör i flera sammanhang för vikten av att bevara och utveckla de gröna livsmiljöerna i staden. Hänvisning görs till grönplanen som ställer krav på detta. Eftersom en större yta inom planområdet än befintligt hårdgörs, behöver det också kompenseras genom att säkerställa att planområdets innergård anläggs med kvalitativa värden för att stärka den biologiska mångfalden och stråken mellan parkerna i tätorten behöver kompletteras. Hänvisning görs också till intilliggande grönområden, Stadsparken, Fjärilsparken samt Skogsåsen. För att de boende inom planområdet ska kunna ta del av dessa grönområden behöver ett arbete göras med tillgänglighet, anslutningar och attraktivitet vid dessa målpunkter.

Vad gäller den nya innegården inom planområdet skulle de höga ambitionerna vad gäller de gröna livsmiljöerna också med fördel kunna samspela med planområdets dagvattenhantering i ett kommande samarbete mellan kommunen och fastighetsägaren. Service- och teknikförvaltningen fortsätter därför gärna dialogen i kommande planeringsarbete kring grönstruktur och dagvattenhantering. I september tillträder kommunens nästa stadsträdgårdsmästare sin tjänst, vilken kan vara en värdefull kompetens för det fortsatta planarbetet.

Med anledning av att svarstiden för samrådsperioden går ut (3 augusti 2023) före nästa ordinarie sammanträde med service- och tekniknämnden (24 augusti 2023), samt att svaret anses ha en ringa påverkan inom service- och tekniknämndens ansvarsområde, tas beslutet på delegation enligt gällande delegationsordning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för yttrandet. Ett utvecklat samarbete mellan Service- och tekniknämnden och Samhällsbyggnadsförvaltningen i frågor om hållbara lösningar för teknisk försörjning bör eftersträvas.

13. Skanova

2023-07-04

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se> Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se> För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Yttrandet noteras.

14. Postnord

2023-06-22

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerbilshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Planförslaget möjliggör för flerbostadshus inom det aktuella planområdet. Postlådor för boende i flerbostadshus brukar därmed förekomma i gemensamma ytor inom kvarteret. Däremot regleras inte det här i en detaljplaneprocess. Frågor om posthantering hanteras i samband med genomförandet av planerad bebyggelse, det finns även möjlighet att samordna frågan med KFAB.

15. Polisen

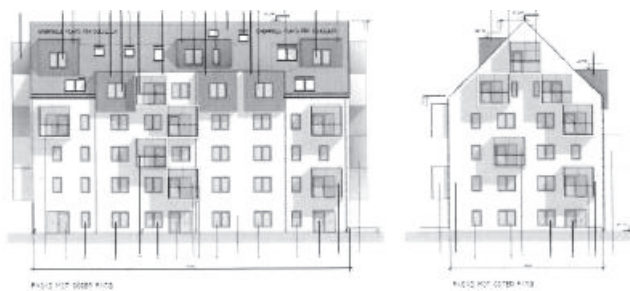
2023-07-26



Syftet med detaljplanen är att bebygga planområdet, kvarteret Igelkotten, med två flerbostadshus för trygghetsboende med sammanlagt cirka 60–65 lägenheter. Planförslaget är i enlighet med gällande översiktsplan Katrineholm 2030 från 2014 som beskriver att "tät stadsbebyggelse där förtätning skall ske". Inga riksintressen påverkas av planförslaget. Den befintliga bebyggelsen huserar idag särskilda boenden för äldre vilket de tillkommande byggnaderna också är tänkta att husera (trygghetsboenden). När det gäller boendemiljöer för människor som är 65 år och uppåt finns en uppsjö av olika bestämmelser som har med säkerhet att göra. Dessa perspektiv lämnar polismyndigheten därhän. Planförslaget och utformningen av byggnaderna med hänsyn till de brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiven är däremot värda att belysa (BoTryggt 2030, Tryggare Sverige 2020).

Ett brottsförebyggande perspektiv innebär att man försöker reducera de faktorer som skapar förutsättningen för att brott skall ske. Enligt Rutinsaktivitetsteorin (Cohen & Felson 1979) uppkommer brott om tre faktorer i tid och rum sammanfaller:

- det finns en motiverad gärningsperson
- det finns ett lämpligt objekt (något att stjäla, en vägg att klottra på osv)
- det saknas kapabel väktare (social kontroll som kan vara informell (överblickbarhet från t ex boende) eller formell (väktarfunktion, anställda eller Po-Us). Perspektivet trygghet som begrepp i detaljplanehänseende har att göra med flera olika faktorer som kan sammanfattas med frågeställningen "Finns det förutsättningar för mig som boende eller besökare att känna för platsen och känna kontroll?" Faktorer som styr detta handlar om vilka kunskaper och erfarenheter individen har med sig, vilken social ställning individen har (ung, gammal, kvinna, man mm) och hur platsen individen befinner sig på är utformad. Platsens betydelse är en viktig beståndsdel. Gestaltningen av den i förhållande till helheten, om det finns närhet till de behov individen har, om det finns möjlighet till social kontroll, hur tydlighet, belysning och förvaltning av platsen är utformad. Alla dessa faktorer främjar känslan av trygghet. De planlagda byggnaderna i kvarteret kommer förändra karaktären; den luftiga sydvästsiden av kvarteret försvinner och "den täta staden" kommer upplevas komma närmare grönområdet i söder och de kulturellt värdefulla byggnaderna som utgörs av gymnastiksalen i väster och Tallåsskolans aula i sydväst. Planförslagets visar på de tillkommande byggnadernas design på sidan 15.



Figur 12: Illustrationsskiss över föreslagen bebyggelse mot Linnégatan

Byggnaderna, med vitputsade fasader, oregelbundna balkonger och brantvinklade sadeltak i plåt för tankarna till mer brokig modern design men bryter kraftigt av från kvarterets befintliga byggnaders stil och färgsättning vilket riskerar skapa en känsla av brott mot kontinuiteten i kvarteret. Kvarteret får två gestaltningar, två "stilar", vilket för betraktaren kan skapa en känsla av ogenomtänkheter. Kontrasten mellan de planlagda byggnaderna, Aulan/ konserthallen med dess 40-talsarkitektur och den gamla gymnastiksalen på andrasidan vägen kan upplevas vara stor vilket i sin tur kan påverka känslan av kontinuitet och skapa ett "modernt hörn" i en gammal omgivning. De planlagda byggnadernas roll och plats i förhållande till centrumkärnan skapar en stor mix av olika funktioner och det är i princip gångavstånd till allt vad de boende på platsen kan tänkas behöva. Tydlighet är också viktigt i ett trygghetsboende; från byggnadernas adressangivelser till huruvida den inre gården skall vara avgränsad eller tillåten för utomstående att vistas på. Byggnaderna utgör i sig en barriär för den inre gården men mot Linnévågen finns möjlighet till access. Fordon bör kunna köra in, inte minst blåljusverksamhet, men för utomstående bör det signaleras med någon form av staket eller lägre stängsel för att visa på gränsen mellan det privata och det allmänna. Vidare; nya adresser i ett boende för service kan man tydliggöra med sk skyltgranar inne på gården för att förebygga att man går fel.

Planförslagets byggnader är vita i sin design vilket kan locka till skadegörelse genom klotter. Detta kan förebyggas genom distanser till huskroppen där det är möjligt. Kan man försvåra genom t ex buskage eller spaljéer att ta sig fram till en vit vägg gör man det jobbigt för en klättrare att nå väggen.

Social kontroll genom överblickbarhet bör eftersträvas med goda siktlinjer från byggnadernas fönster och in på innergården, särskilt på de nedre planen. Gemensamma utrymmen eller gemensamma funktioner bör placeras lågt i byggnaden och bidra till den sociala kontrollen över t ex en innergård. Överblickbarheten främjas på en innergård om man planerar för lägre buskage och träd vars lövverk börjar ca två meter upp. För att ytterligare skapa överblickbarhet bör balkongräcken designas med genomsiktighet. Överblickbarhet skapar känsla av kontroll, kontrollkänsla främjar trygghet. Med god belysning skapas förutsättningar för social kontroll även under dygnets mörka timmar. Belysning bör förstärkas på platser som upplevs extra mörka eller otrygga. Exteriör belysning kan längre fram med fördel planeras i samverkan under en sk trygghetsvandring i tillsammansmed Polismyndigheten, användare och förvaltare av platsen.

Belysningspunkter och armaturer är för övrigt ett relativt enkelt sätt att skapa relation till området i övrigt. Generellt; om ett nyplanerat område har armaturer som tydligt avviker från området i övrigt minskas kontinuiteten för området. Väljer man istället att ta hänsyn till området i stort vid val av armaturer hjälper man upp kontinuiteten och den nyuppförda platsen känns mer genomtänkt. Skarpa kontraster mellan ljusa platser och

mörka bör undvikas. Om en användare eller besökare befinner sig i ett direkt upplyst område blir det "extra mörkt" när man lämnar det. En mildare allmänbelysning kan uppnås genom indirekt belysning; dvs man belyser t ex ett träd underifrån eller en fasadyta som i sin tur utgör själva belysningen för platsen (märk väl att alla träd inte klarar denna typ av belysning).

Utöver dessa synpunkter har Polismyndigheten ingen ytterligare erinran.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen tackar för yttrandet. Flera av de synpunkter som yttrandet innefattar påverkas däremot ej i detaljplaneskedet. Hur byggnaden/byggnaderna utformas regleras inte i planskedet utan i bygglovskedet där yttrandet ovan är mer tillämpligt för genomförandet av planen. Yttrandet vidarebefordras till exploatören.

16. Lantmäteriet

2023-07-12

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

I planbeskrivningen anges att exploateringsavtal/genomförandeavtal ska upprättas, men inget ytterligare anges om innehållet. Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

- Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring: vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

- att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40–42 §§ PBL.

- att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bland annat vid genomförandet av detaljplanen

Delar av planen som bör förbättras

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

I planbeskrivningen finns på sidorna 6–7 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*

Planbestämmelse finns men beteckning saknas i plankartan

Bland planbestämmelserna finns gränsbeteckningen sekundär egenskapsgräns. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta beteckningen på plankartan, och det framgår heller inte vilken bestämmelse den begränsar. Om beteckningen inte ska användas inom planområdet bör den tas bort ur listan med planbestämmelser.

Ange genomförandetiden i antal år istället

Genomförandetiden bör i anges i antal år i stället för i antal månader. Enligt 4 kap. 21§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförande tiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå. I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att:

- genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och
- omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

Kontrollera fastighetsgränser av vikt för planläggningen med 0,025 meter lägesosäkerhet

I planförslaget finns det användningsgräns i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Kombination enskild + allmän kvartersmark

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet.

Användningen D betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden. Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Utskriftsformat och skala

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas, och inte heller vilken skala som gäller.

Plankartan revideras med skala och utskriftsformat.

Ändra rubriknivå på rubriken Genomförandetid

Rubriken Genomförandetid bland planbestämmelserna bör ändras så att den ligger på samma rubriknivå, det vill säga har samma utseende som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". På detta sätt framgår att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens egenskapsbestämmelser utan en annan typ av information. Bakgrund – För utformningen av plankartan finns rekommendationer i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6. Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse, men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser och i stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." anges rubriken "Genomförandetid" på samma rubriknivå som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

För detaljplanens genomförande krävs inget exploateringsavtal. Detta tas bort ur planbeskrivningen.

Sekundär egenskapsgräns finns i områdets norra del parallellt mot planområdesgränsen.

Den sekundära egenskapsgränsen avgränsar U-område mot Tegnervägen.

Genomförandetiden skrivs ut i år istället för månader i plankartan.

Kommunen är medveten om lägesosäkerheten och gör bedömningen att det inte förefaller någon risk för felmätning.

KFAB som är fastighetsägare och exploatör är också ett kommunalt bolag som tillhandahåller allmännyttans behov av bostäder i Katrineholms kommun. KFAB och kommunen ser inte några risker med att planlägga för Vård och Bostäder inom samma avgränsning. Kommunen har inget behov att lösa ut fastighetsägaren.

Plankartan revideras och förtydligas med skala och utskriftsformat.

Rubriknivån för genomförandetid revideras i enlighet med yttrandet. Planbeskrivningen revideras med information om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas.

Ändringar i förslaget

Planbeskrivning

- Reviderad miljöteknisk markundersökning har tagits fram.
- Övergripande siktstudier har tagits fram.
- Flyghinderanalys har tagits fram.
- Dagvattendelen förtydligas.
- Kulturmiljödelen utvecklas.
- Resonemang kring MKN läggs till.

Plankarta

- Egenskapsbestämmelse om villkor för startbesked har lagts till i plankartan **a**₁. Detta för att säkerställa att startbesked för nya vård eller bostadsbyggnader uppförs utan att marken är sanerad ner till minst riktlinjer för känslig markanvändning.
- Egenskapsbestämmelse har också lagts till för utformning **f**₁. Detta med anledning av närheten till riksintresset.

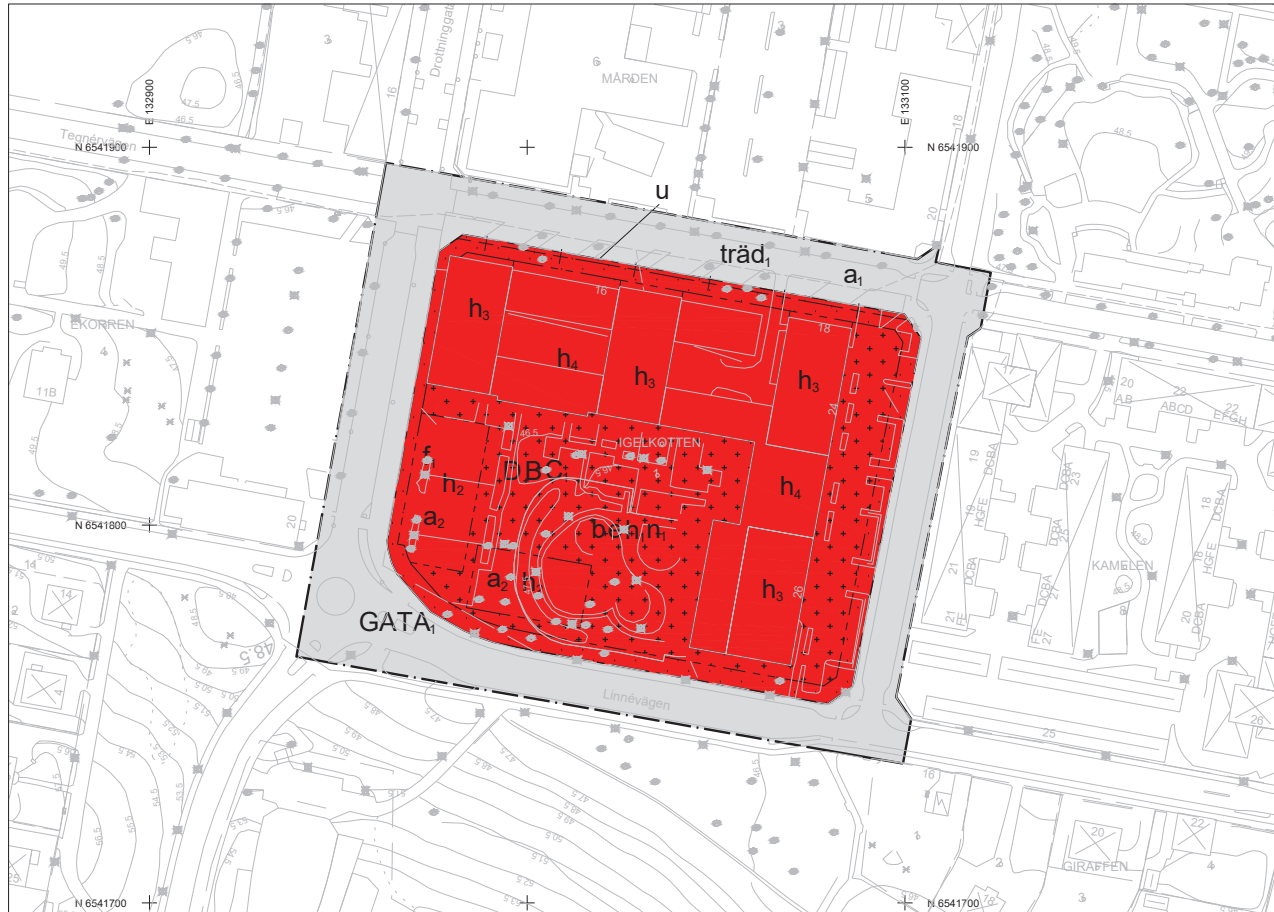
I övrigt görs redaktionella ändringar och förtydliganden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm 15 november 2023

William Rytterström
Planarkitekt

Fredrik Rendahl
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA₁ Lokalgata

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Möjlighet till centrumverksamhet i bottenplan
- D Vård

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

träd, Träd i en allé får endast fällas om det är sjukt eller utgör en skaderisk

Ändrad lovplikt

a, Marklov krävs även för fällning av träd. Aterplantering ska ske med samma antal träd vid fällning

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

- h, Högsta totalhöjd på komplementbyggnad är 5 meter
- h, Högsta nockhöjd är 22 meter
- h, Högsta totalhöjd är 20 meter
- h, Högsta totalhöjd är 5 meter

Markens anordnande och vegetation

n, Marken ska utformas så att dagvatten kan omhändertas eller rinna bort vid skylfall

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Utformning

f, Balkong får inte kraga ut mer än 2 meter utanför egenskapsområdet mot Drotningsgatan

Utförande

b, Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig

Utnyttjandegrad

e, Största byggnadsarea för komplementbyggnader är totalt 350 kvm

Villkor för startbesked

a, Startbesked får inte ges för nybyggnad av vård- och eller bostadshus förrän marken är sanerad minst till det krav som gäller för känslig markändring

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och gäller fr.o.m det datum planen vinner laga kraft

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Till planen hör: | <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning | <input type="checkbox"/> Granskningsutlåtande |
| <input type="checkbox"/> Planprogram | <input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning | <input type="checkbox"/> Gestaltungsprogram |
| <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse program | <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning | <input type="checkbox"/> Kvalitetsprogram |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse | <input type="checkbox"/> Illustration |

Granskningshandling



Detaljplan för Igelkotten 1 del av Sandbäcken 3:1

Katrineholms kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum	Instans
PBL 2010:900	Skala 1:1000 A2	Godkännande	
PLAN 2021.8		Antagande	
Upprättad 2023-11-15		Laga kraft	
William Rytterström Planarkitekt	Fredrik Rendahl Planarkitekt	Erik Bjelmtrot Planchef	

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Traktgräns | | Höjdkurva |
| | Fastighetsgräns | | Agoslagsgräns |
| | LÖVÅSEN 3:1 | | Häck |
| | Fastighetsbeteckning | | Vatten/ Dike |
| | Bostad, husliv/ takliv | | Belysningstolpe/ Etskäp |
| | Komplementbyggnad, husliv/ takliv | | Lövträd/ Barrträd |
| | Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknande/ takliv | | Lövskog/ Barrskog |
| | Industri / samhällsfunktion | | Ång/ Aker |
| | Verksamhet/ Samfund | | Forminne |
| | Ekonomibyggnad / övrig byggnad | | Servitut, rättighet, gemensamhetsanläggning |
| | Körbana, GC-bana, ej kantsten/ kantsten | | Rättigheter och servitut |
| | Staket eller plank/ Stödmur | | |

