

Planbeskrivning



Detaljplan för del av fastigheten Trollaldalen 1:1 – etapp 2, Katrineholms kommun

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2022-03-18

1(21)

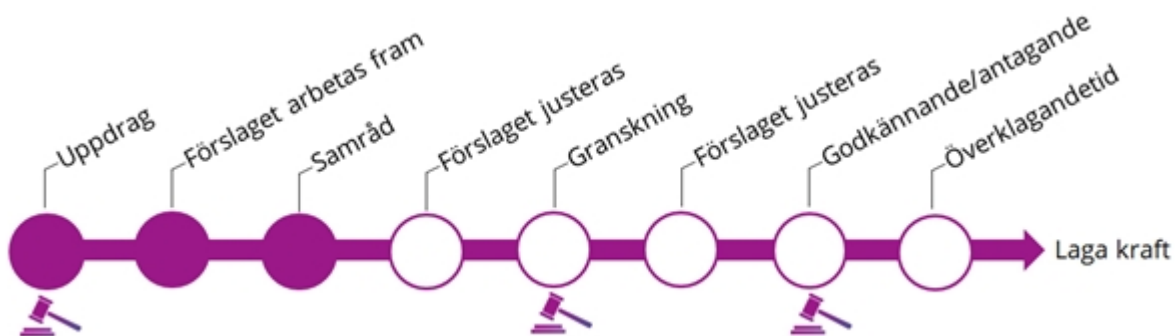
Inledning

Planprocessen – Standardförfarande

Planarbetet påbörjades efter den 2 maj 2011, därmed följer detaljplanen den nya Plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde ikraft 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 granskningsskedet uteslutas och planen tas istället upp till beslut om **antagande** i bygg- och miljönämnden eller i kommunfullmäktige.



Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Underlag till detaljplan

- Arkeologisk förundersökning (Sörmlands arkeologi AB - 2021-05-10)
- Dagvattenutredning (SYSTRA AB - 2022-01-27)

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse av småhus i skogs- och vattennära läge. I kommunen finns det ett stort behov av tomter i ett stadsnära läge. Detaljplanen kommer att planlägga tomter avsedda för bostadsbebyggelse nära Katrineholm.

Bakgrund

2017 antogs detaljplanen "Detaljplan för del av fastigheten Trolldalen 1:1, Katrineholms kommun (0483-P2017/7)", och i samband med det uppfördes en pumpstation för vatten- och avloppssystem. Till pumpstationen kan ytterligare 12 enbostadshus anslutas, vilket denna plan avser att planlägga för. I den kommunala tomtkön finns det i dagsläget inga tomter som är lokaliserade i närheten av Katrineholm. Fastigheterna i den nya planen kommer att styckas av och säljas i den kommunala tomtkön.

Plandata

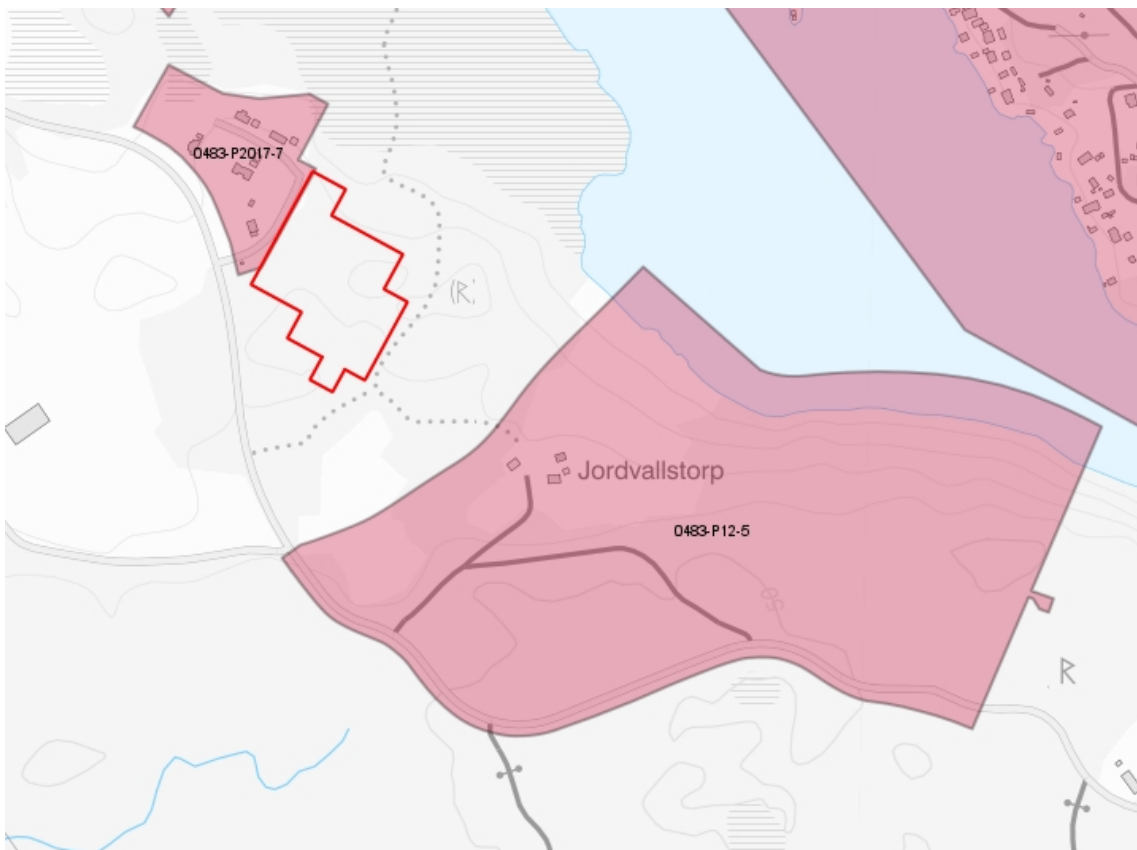
Läge och areal

Planområdet omfattar 1,7 hektar och är lokaliserat 4 kilometer från centrala Katrineholm.



Planområdet markerat i rött i södra delen på kartan.

I söder ansluter planområdet till "Detaljplan för del av fastigheten Trolldalen 1:1" som antogs 2017. Planområdet är beläget 300 meter från Katrineholms ryttaförening och 500 meter från Djulö kvarn. 250 meter öster om planområdet antogs 2012 "Detaljplan för Trollestrand -etapp 1, del av fastigheten Trolldalen 1:1 m.fl. (0483-P12/5)". Detta område bebyggdes aldrig och består idag av åker, skogsmark och ett fåtal äldre byggnader.



Planområdet i förhållande till redan antagna detaljplaner.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Katrineholms kommun.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2021-02-03 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Trolldalen 1:1, i syfte att planlägga för nya bostäder.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i Översiktsplan 2030. Planområdet har i översiktsplanen pekats ut som en del av ett område för stadsnära landsbygd. Översiktsplanen lyfter upp att Trollestrand är en del i ett möjligt framtida bostadsstråk, där Djulö kvarn, Trollestrand och Djulönäs byggs ihop. Detaljplanen bidrar till alla dessa intentioner.

Riksintresse

Planområdet berör inte något riksintresse.

Detaljplan

Planområdet har tidigare inte varit detaljplanelagt. I direkt anslutning till planområdet antogs en detaljplan 2017 (0483-P2017-7). Infrastrukturen som uppfördes i samband med den detaljplanen kommer att användas i den nya detaljplanen.

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan om detaljplanen genomförs. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Planområdet består dels av ett avverkat skogsområde i väster och barrskog i söder. Området består även av två kullar i den östra och västra delen. Kullarna ligger 43 meter över havet. Lokalgatan kommer att anslutas 39 meter över havet. Den lägsta punkten i området är belägen 36 meter över havet.

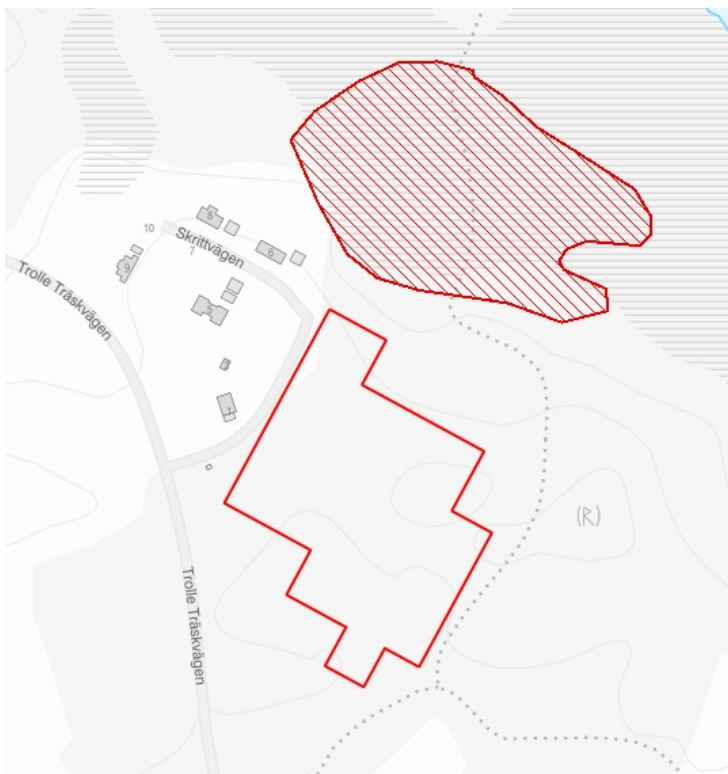
Skogen består främst av gran, tall och ek.

En del av planområdet som är planerat för bostäder består av avverkad skog som avverkades i samband med etapp 1.



Bild på delar av planområdet som visar den avverkade skogen samt höjdskillnaderna.

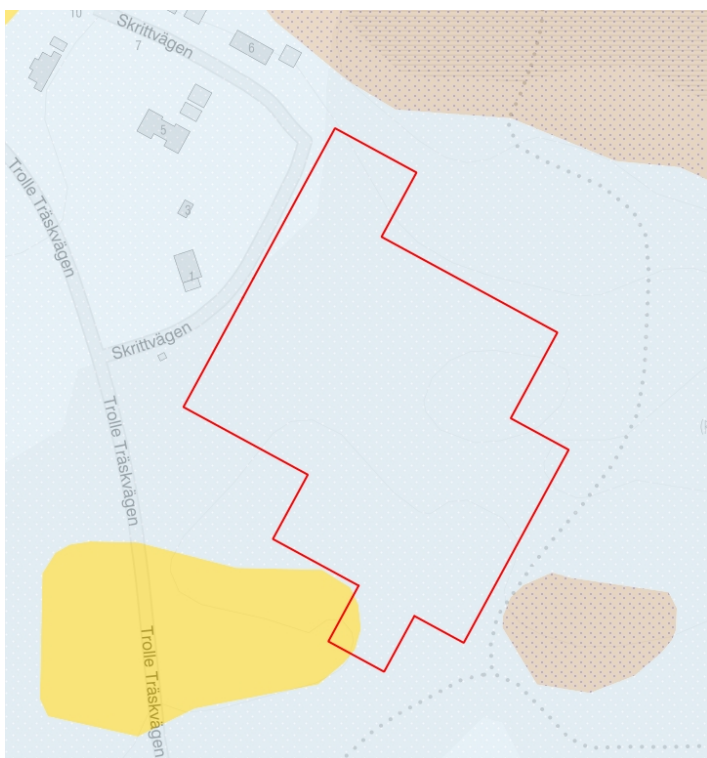
Norr om planen finns en biotopskyddad blandsumpskog. Den är utanför planområdet och ska bevaras. Sumpskogen har även ornitologiska värden.



Karturklipp som visar den biotopskyddade skogen (rödrandig) i förhållande till planområdet (rödmarkerat).

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning av området har utförts. Marken inom planområdet består av sandig morän och ett mindre område med glacial lera enligt SGU:s översiktliga undersökning. Det finns ingen skredrisk inom området och markförhållandena bedöms vara liknande som i etapp 1.



Karturklipp som visar jordarter inom planområdet (rött), sandig morän (blå) och glacial lera (gul).

Markradon

Planområdet ligger inte inom ett riskområde för markradon enligt kommunens översiktliga kartering. Bostäder ska ändå uppföras radonsäkert.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i planområdet.

Platsens historia

Platsen är obebyggd. Närområdet har också varit obebyggt fram tills 2017 då planen för etapp 1 vann laga kraft. Etapp 1 består av 8 fastigheter där utformningen på bostäderna skiljer sig åt. Områdets karaktär kommer behållas genom att bestämmelserna är liknande i båda etapperna. I närområdet finns det anlagda stigar som leder till två fornlämningar. Inom planområdet finns det inga tydliga stigar. De anlagda stigarna i närheten av planområdet kommer fortsatt att finnas kvar.



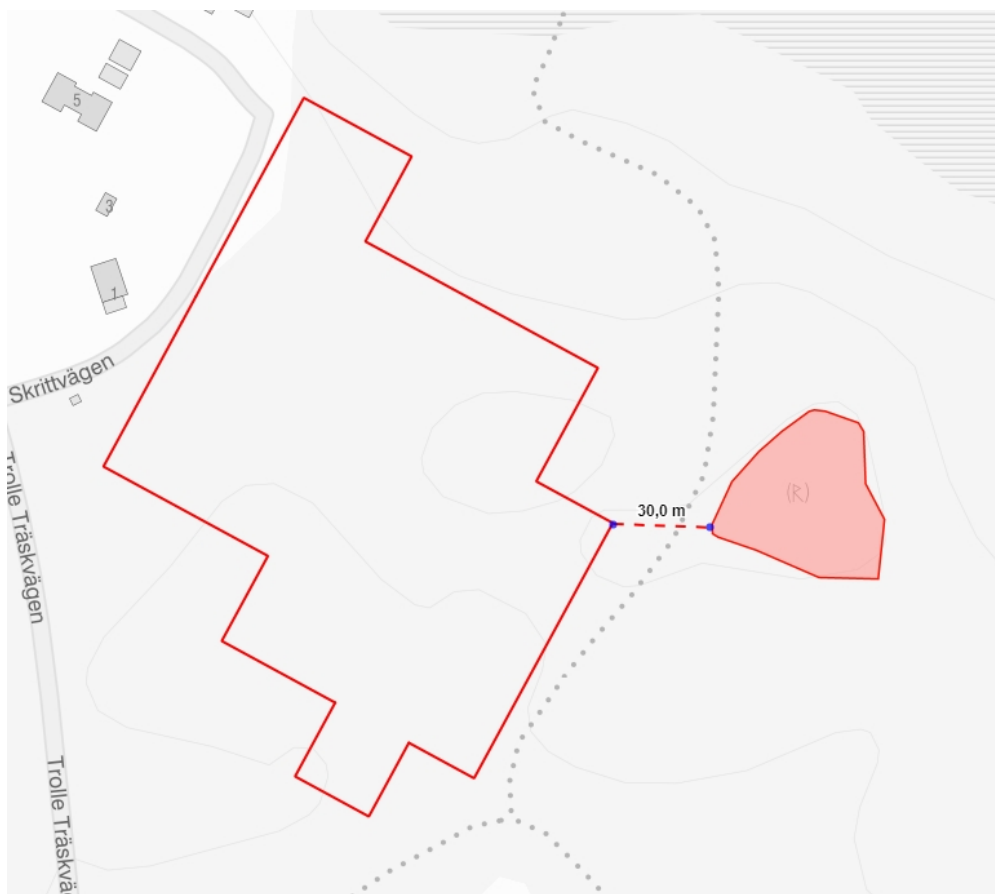
Karturklipp som visar den anlagda stigen (blått) i förhållande till planområdet (rött).



Bild som visar den anlagda stigen i nära anslutning till planområdet.

Kulturmiljövärden och fornlämningar

Inom planområdet har inga fornlämningar påträffats. Norr om planområdet finns en medeltida husgrund och öster om planområdet finns det en boplats. Boplatsen kan antas ha tillkommit cirka 3500 år f.Kr. Årtalet är uppskattat utifrån den bearbetade kvartsen som har hittats samt det upphöjda läget vilket gav bra utsikt och goda jaktmöjligheter. I samband med planarbetet har en arkeologisk förundersökning utförts där det konstaterades att fornlämningen inte berör planområdet. Efter undersökningen utfördes har planområdets utformning förändrats, vilket enligt undersökningen innebär att det krävs ett skyddsavstånd på minst tio meter från fornlämningens yttre kant till bebyggelse. Detaljplanen är lokaliserad 30 meter från fornlämningen.



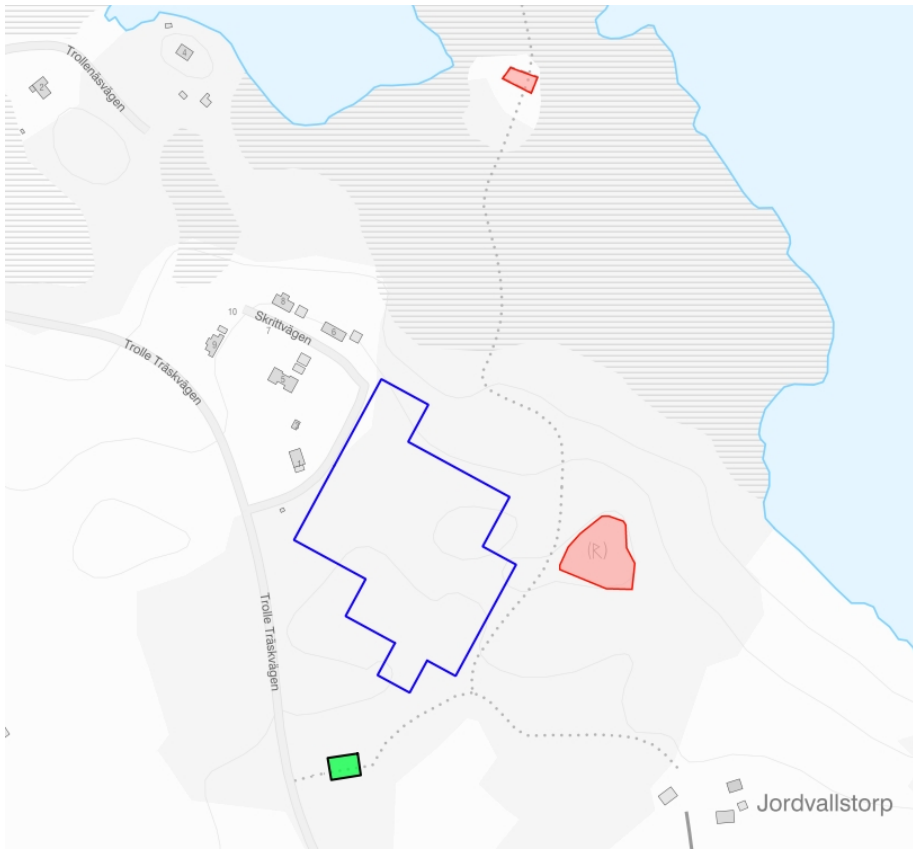
Avstånd mellan fornlämning och planområde.



Bild på husgrunden från 3500 f.Kr.

Vid Trolleträskvägen finns det en mindre plats där det går att parkera för att sedan använda den anlagda stigen för att nå både sumpskogen och byggnadsruinen. Den medeltida byggnadsruinen är 19x18 meter och är idag restaurerad med cement och betong. Byggnadsruinen är relativt

välbevarad vilket innebär att den bidrar till kulturmiljön i området. Planområdet är beläget cirka 250 meter från ruinen.



Karturklipp som visar planområdet (blått) i förhållande till fornlämningarna (rött) och parkeringen (grön).

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

Bebyggelseområden

Planområdet är i dagsläget obebyggt. I direkt anslutning till planområdets västra del finns det åtta detaljplanelagda fastigheter. Utformningen på de olika byggnaderna följer inte någon speciell arkitektonisk stil. Bestämmelserna i denna detaljplanen är liknande de bestämmelserna som fanns i etapp 1, detta för att behålla den småskaliga karaktären i området.



Bild på delar av bebyggelsen i etapp 1.

Bestämmelser

h₁ Högsta nockhöjd är 8 meter: I första etappen fanns en bestämmelse att byggnader fick bestå av max två våningar. I den andra etappen finns istället en högsta nockhöjd på 8 meter då våningsbestämmelser oftast inte fyller syftet att begränsa höjden. Syftet är att motverka för stora byggnader och skuggorna det skulle medföra.

h₂ Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter: I första etappen var högsta nockhöjden på komplementbyggnader reglerat till 3 meter. Det har i efterhand visat sig leda till problem där fastighetsägare har svårt att uppföra exempelvis en garagebyggnad som inte överskrider höjdbestämmelsen. Flertalet av komplementbyggnaderna som byggdes i etapp 1 har fått dispens från höjdbestämmelsen. Därför kommer höjden för komplementbyggnader sättas till 4 meter i denna detaljplan.

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 1400 m²: Fastigheterna får inte styckas av så att de blir mindre än 1400 kvm. Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa tillräckligt stor plats för omhändertagande av dagvatten samt behålla områdets karaktär. Utan denna bestämmelse skulle det vara möjligt att stycka av en fastighet tre gånger och uppföra 3 huvudbyggnader.

e₁ Största byggnadsarea är 140 m² per huvudbyggnad: Byggnadsarean begränsas för att byggnaderna ska harmonisera med den befintliga bebyggelsen. Skuggbilden påverkas även av hur stora byggnader som tillåts uppföras, därför är det viktigt att begränsa storlek och höjd på byggnadsverken.

p₁ Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och prickmark: Syftet med bestämmelsen är dels att behålla karaktären i området samt att byggnader på två fastigheter inte ska placeras precis intill varandra då det kan upplevas som inskränkande. Ett avstånd på över 8 meter mellan byggnaderna innebär även att byggnader inte behöver förses med en brandteknisk konstruktion för att skydda mot brand.

b₁ Byggnader skall uppföras i radonsäkert utförande: I Katrineholms kommun ställs det krav på att alla nya byggnader ska uppföras radonsäkert för att minimera kostnader samt risker som ett oskyddat hus kan innebära.

f₁ Endast friliggande enbostadshus och e₂ Endast en huvudbyggnad per fastighet: Syftet med att förbjuda flera huvudbyggnader per fastighet är för att området är utformat för att varje fastighet ska ha en huvudbyggnad, både utifrån dagvattenhantering men även parkering och andra funktioner som tillhör en huvudbyggnad, exempelvis vatten och avlopp.

e₃ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 m²: En begränsning av största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader medför att karaktären i området behålls samt möjliggör en fungerande dagvattenhantering.

Service

Planområdet är beläget cirka 4 km söder om centrala Katrineholm där både kommersiell och offentlig service finns. 2 km norr om planområdet finns det tillgång till förskola, grundskola och gymnasieskola.

Barnperspektiv

Områdets närhet till skogen bidrar till både utevistelse och spontanlek för barn. Planens geografiska läge innebär att det blir svårare för barn bosatta inom planområdet att gå eller cykla till skolan och fritidsaktiviteter. Kommunens översiktsplan tar upp att barn uppskattar lek i tomt-, gatu-, och skogsmiljö, vilket denna plan kommer bidra till.

Tillgänglighet

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

Lek och rekreation

Det finns inga anlagda lekplatser i nära anslutning till planområdet, men trots detta är möjligheterna till spontanlek goda. Översiktsplanen tar upp att i medborgardialogen som fördes med barn så framkom det att främst skogen, gatan och tomten används för lek utöver de anlagda lekplatserna, så möjligheterna för lek är mycket goda inom och omkring planområdet.

Det finns goda rekreativsmöjligheter på grund av närheten till både vatten och skog. I anslutning till planområdet finns en stig som leder till en medeltida husgrund, detta är en speciell rekreativsmöjlighet. Det finns flera fornlämningar inom kommunen men det som särskiljer sig med Trolleträsk är att den är väl bevarad och synlig.

Naturmiljö

Planområdet ligger i nära anslutning till ett skogsområde. Detta skogsområde har höga naturvärden eftersom stora delar av skogen består av sumpskog. Delar av naturområdet är klassat som en nyckelbiotop på grund av dess ornitologiska värden.

Vattenområden

Vattenområden

Planområdet är lokaliserat 180 meter från Djulösjön. Katrineholms vattenreningsverk släpper ut vatten i Djulösjön. Den norra delen av Djulösjöns strandlinje består av stränder och bryggor. Den södra strandlinjen vilken planområdet gränsar till består av skogsmark och strandlinjen utnyttjas

inte lika mycket i söder som den gör i norr. Öster om området finns detaljplanelagd mark som tillåter anläggning av bryggor.



Karturklipp som visar planområdet (rött), Djulöbadet (grönt) samt det redan detaljplanelagda område där bryggor och badplatser kan anläggas (blått).

Djulösjön har en måttlig ekologisk status. Sjöns måttliga ekologiska status får inte försämrats till följd av en ökad exploatering i området. Genom att utföra de åtgärder som den framtagna dagvattenutredningen föreslår så kommer varken Djulösjöns ekologiska eller kemiska status påverkas negativt av detaljplanen.

Strandskydd

Planområdet är beläget 180 meter från Djulösjön och omfattas inte av strandskyddet.

Gator och trafik

Gång- och cykelvägar

Det finns ingen gång- eller cykelväg i direkt anslutning till planen. 500 meter utanför planområdet finns det en gång- och cykelväg som leder till centrala Katrineholm.

Kollektivtrafik

700 meter från planområdet finns en busshållplats som trafikeras av busslinje 483. Denna buss går till centrala Katrineholm och resecentrum ett flertal gånger om dagen. Om exploateringen i närområdet fortsätter så ökar kundunderlaget för kollektivtrafiken.

Parkering

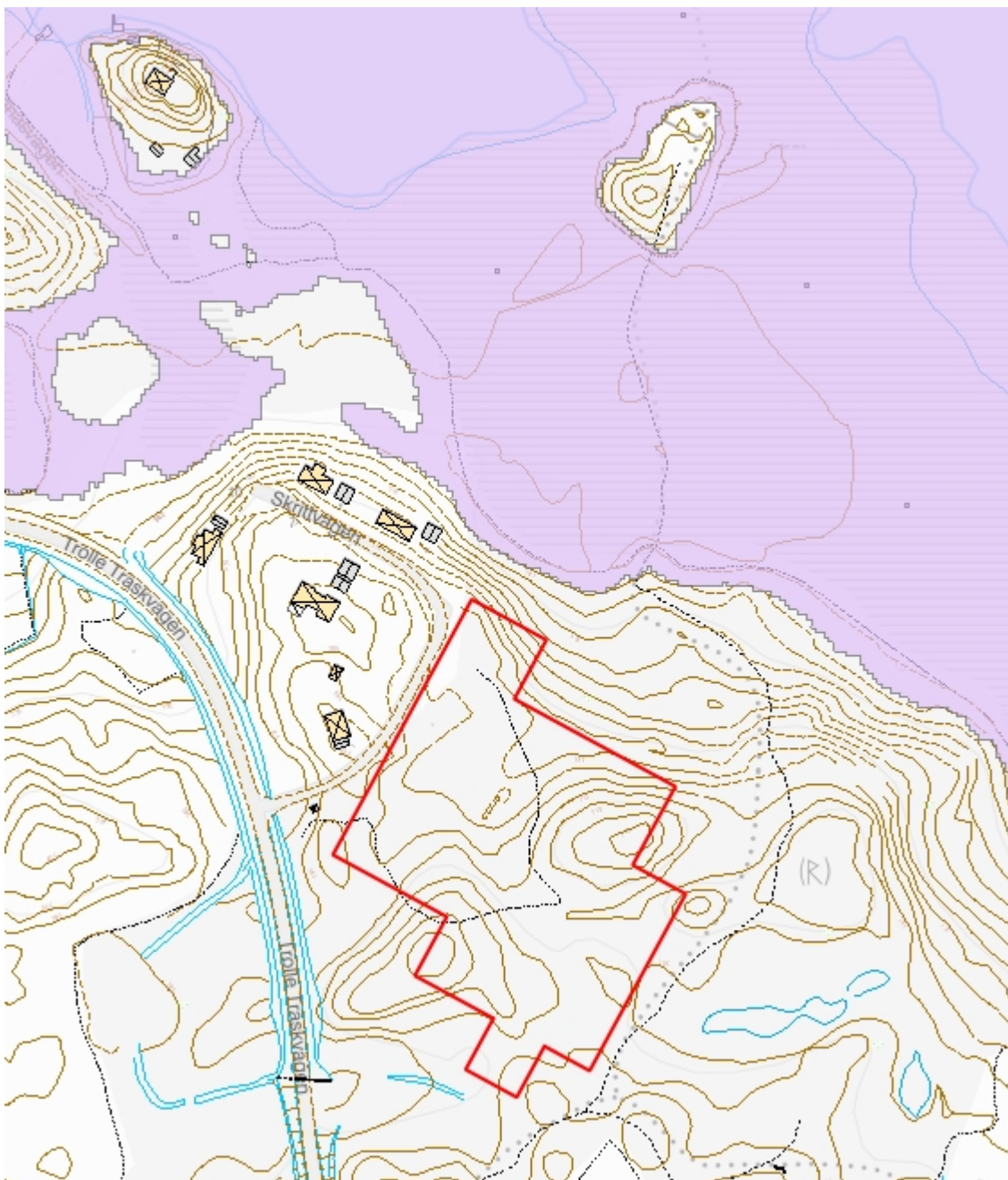
Parkering till bostäderna ordnas på tomtmark, något som förespråkas i Katrineholm kommuns parkeringsstrategi.

Störningar**Buller**

I etapp 1 utfördes en trafikmätning vilket visade på att bullernivåer över 55 dB(A) aldrig uppnås 20 meter från vägmitt. Planområdet i etapp 2 ligger som närmast 30 meter från vägmitt därför kommer bullernivåer över 55 dB (A) inte uppnås inom planområdet.

Risker

Djulösjön är del av Nyköpingsåns avrinningsområde, detta innebär en ökad risk för översvämning. Enligt MSBs rapport "Översvämningskartering utmed Nyköpingsån" så riskerar stora delar av Trolleträsk översvämmas vid ett 200-årsflöde. Planområdet ligger på cirka 37 meter över havet och Djulösjön är belägen 27 meter över havet. Detta innebär att planområdet inte kommer översvämmas vid ett 200-årsflöde i Nyköpingsån eftersom planområdet är upphöjt jämfört med Djulösjön.



Visualisering av ett 200-årsflöde av Nyköpingsån (lila).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I samband med etapp 1 så anlades en pumpstation som klarar upp till 20 bostäder. I dagsläget är 8 bostäder kopplade till pumpstationen och därför är det möjligt att ansluta 12 tomter till, vilket denna plan ämnar att göra.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram. Utredningen omfattar en skyfallsanalys, planområdets påverkan på recipienten Djulösjön samt en utredning om hur dagvattnet ska tas hand om inom planområdet.

Både utredningen samt kommunens dagvattenpolicy förespråkar ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Alla fastigheter inom planområdet ligger på en sandig morän, vilken har en medelhög genomsläpplighet. Dagvatten från taken avleds via utkastare och skålade rännor mot gräsytor. För att fastigheterna ska kunna ta hand om allt dagvatten så krävs gräsyta motsvarande dubbla påkopplade takytan. Därför bör inte mer än 33 % av fastigheten hårdgöras. Avleds vatten från tak till stenkistor, dagvattenkassetter eller andra dagvattenlösningar så kan en större del av fastigheten hårdgöras.

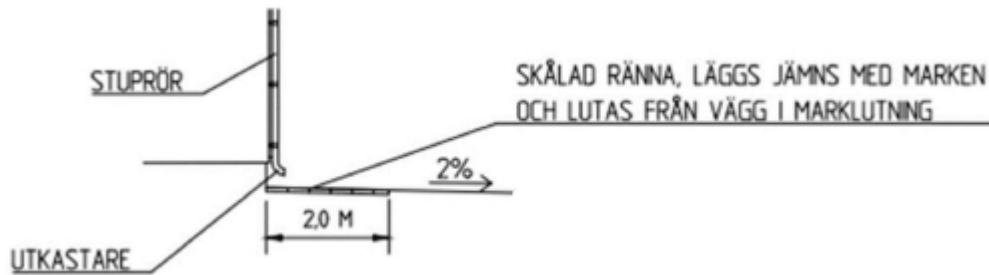


Illustration som visar hur dagvattnet som faller på taket kan avledas.

För att den kommunala gatan ska kunna ta hand om dagvattnet så kommer det att anläggas svackdiken längs med gatan.

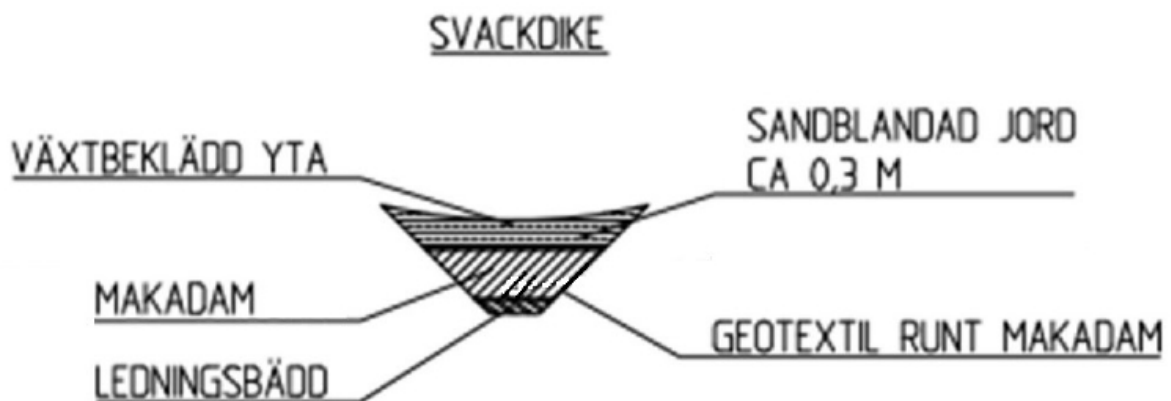
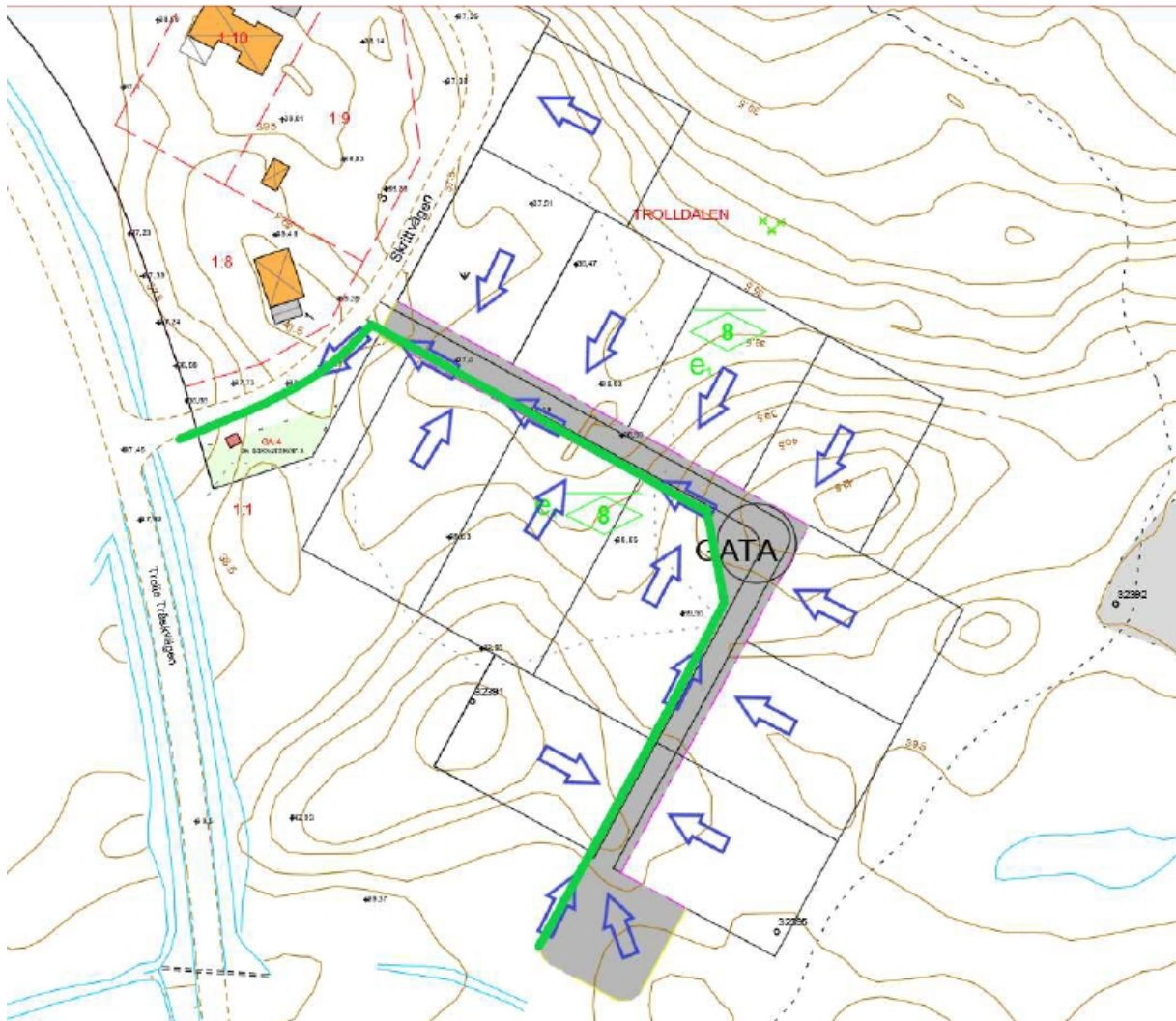


Illustration som visar hur svackdiket kan anläggas.

På grund av klimatförändringar så kommer Sverige i framtiden få ett mer instabilt klimat vilket innebär att regnen kan bli både kraftigare och mer långvariga. Därför har dagvattenutredningen använt en klimatfaktor på 1,25 i dess uträkningar. Vid större skyfall kommer inte allt vatten kunna tas omhand i svackdikena. Det vattnet kommer då rinna vidare längs med vägen och sedan ut till diket som går längs med Trolleträskvägen, vilket illustreras på bilden på nästa sida.



Utklipp från dagvattenutredningen som visar hur vattnet kan tas omhand vid större skyfall.

Recipienten Djulösjön påverkas positivt av planförslaget. Eftersom det kommer att genomföras reningsåtgärder för dagvattnet så minskar föroreningsbelastningen från planområdet.

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS	Oil	BaP
Innan exploatering	35	490	3.0	5.6	15	0.13	2.0	2.8	18000	96	0.0052
Efter exploatering och rening	22	380	0.59	1.7	2.9	0.050	1.5	0.86	7000	65	0.0035
Riktvärde	175	2500	10	30	90	0.50	15	30	60000	700	0.070

Föroreningshalter före och efter exploatering.

Detaljplanen har även bestämmelserna:

e₁ Största byggnadsarea är 140 m² per huvudbyggnad

e₃ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 m²

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 1400 m²

Bestämmelserna finns delvis för att möjliggöra det lokala omhändertagandet av dagvattnet.

EI

Väster om planområdet finns en transformatorstation som uppfördes i samband med etapp 1. De nya bostäderna kommer kunna ansluta till samma elnät som bostäderna i etapp 1.

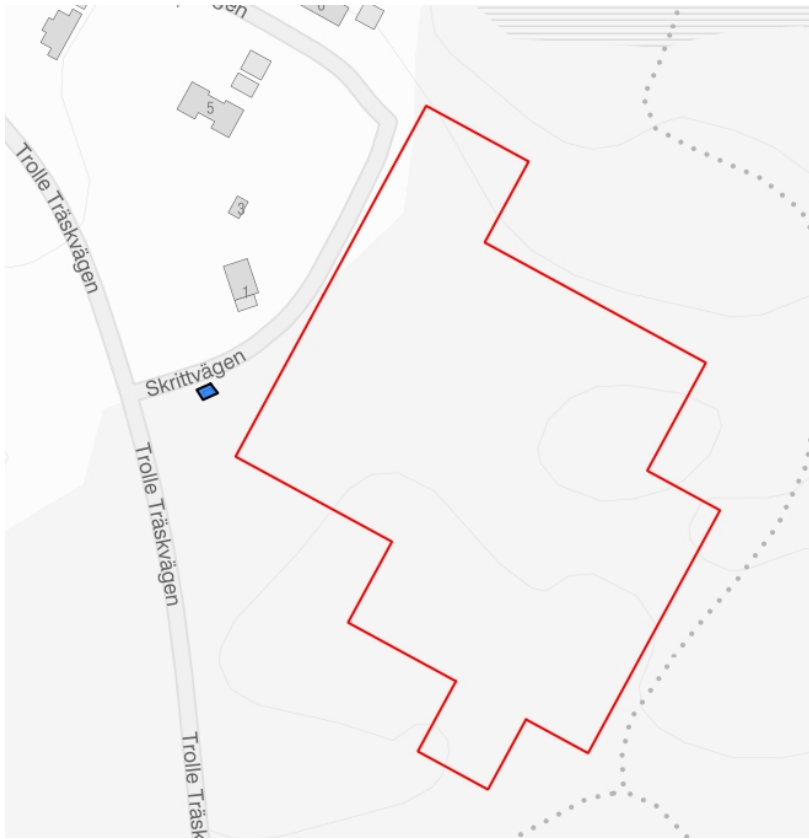


Bild som visar transformatorstation (blå) i förhållande till planområdet (röd).

Bredband/Fiber

I samband med etapp 1 så byggde Tekniska Verken ut fibernätet. De nya bostäderna kommer kunna ansluta till det.

Avfall

Sörmland Vatten och Avfall har ansvar för avfallshanteringen i området. Hushållssopor hämtas vid varje fastighet. Området har en vändplats tillräckligt stor för att vända en sopbil.

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

De sociala konsekvenserna blir positiva då fler människor kommer få möjlighet att flytta till och inom Katrineholm. När flera bostäder tillkommer så kan det även skapa en flyttkedja vilket gynnar personer som fortfarande letar efter en bostad.

Kulturmiljö

Planområdet angränsar till en medeltida boplats där spår av kvarts har funnits. 240 meter norr om planen finns en medeltida husgrund. Exploateringen av närområdet kommer inte påverka tillgängligheten till fornlämningarna negativt utan en exploatering av området ger fler människor chans att bo i ett område med unika rekreationsmöjligheter.

Bebyggelse

Skogsmark med lägre ekologiskt värde kommer tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Trafik

Inga nya utfarter mot Trolle Träskvägen kommer att anläggas, utan den befintliga utfarten kommer användas i etapp 2. En ny lokalgata kommer koppla på den befintliga gatan Skrittvägen. Skillnaden mot dagsläget är att delar av den befintliga vägen kommer att användas av de nya fastigheterna.



Karturklipp på vägens anslutningspunkt.

Anslutningspunkten ligger en bit nedanför krönet, detta innebär att det går att se bilar från båda hållen, vilket skapar en trafiksäker korsning.



Bild som visar ungefär var den nya vägen kommer att ansluta till befintlig väg.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna detaljplanen medför är främst kostnaden för markarbete inom planområdet och anläggning av lokalgatan. Majoriteten av all infrastruktur finns redan i etapp 1, vilket innebär att kostnaden för att anlägga dessa system blir betydligt lägre. De 12 tomterna ansluts inte direkt till infrastrukturen utan de framtida fastighetsägarna kommer behöva betala en anslutningsavgift.

Ekologiska konsekvenser

I dagsläget finns det ingen gång och cykelväg mellan Trolldal och centrala Katrineholm och kollektivtrafiken är begränsad, därför kan det antas att en stor del av alla resor till och från det nya bostadsområdet sker med bil. Detta bör ses som negativt utifrån ett ekologiskt perspektiv. Det positiva utifrån ett ekologiskt perspektiv är att befolkningsunderlaget ökar i närområdet vilket innebär att incitamenten att anlägga en gång- och cykelväg mellan Trolldal och centrala Katrineholm ökar.

Park och natur

En konsekvens av planen är att skog kommer behöva avverkas. Delar av skogen är redan idag avverkade. Nyckelbiotopen som ligger norr om planen kommer att bevaras. Alltså kommer endast området med ett lägre naturvärde bebyggas. Samtidigt ges fler människor en möjlighet att bo nära ett skogsområde med höga naturvärden. Inga nya natur- eller parkområden kommer att anläggas i området.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	2022:1
Granskning	2022:2
Antagande	2022:3
Lagakraft	2022:4

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Ansvarsfördelning

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

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Området innefattar del av Trolldalen 1:1. Lokalgatan kommer fortsatt tillhöra fastigheten Trolldalen 1:1, men de resterande delarna av planen kommer styckas av och därmed byta fastighetsbeteckning.

Fastighetsbildning

Området ska styckas upp i 12 fastigheter som kommunen sedan säljer. Gatan inom detaljplanen kommer att bli en kommunal väg. Kommunen initierar förrättningen och står för kostnaden.

Gemensamhetsanläggningar

Inga nya gemensamhetsanläggningar kommer att anläggas i samband med etapp 2, utan den gemensamhetsanläggningen för VA som uppfördes i samband med etapp 1 kommer även att användas av fastigheterna som är del av etapp 2. Det innebär att gemensamhetsanläggningen behöver ombildas. Kommunen ansöker om och bekostar ombildningen.

Ledningsrätt

Ingen känd ledningsrätt finns inom området idag.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Detaljplanen bekostas av kommunen. Planavgift tas inte ut i samband med bygglov utan detaljplanen finansieras genom försäljningen av tomter. Kommunen ansvarar för beredning av tomter, väg samt avstyckning. Kostnader för anslutning av, el, bredband, vatten och avlopp finansieras av anslutningsavgifter som betalas av de framtida fastighetsägarna.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm 2022-03-18

William Rytterström
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef