

**Sammanträdande organ**

Service- och tekniknämnden

**Tid**

2018-06-21 kl. 09:30

**Plats**

Solrosen

Före nämndsammanträdet är det visning av förvaltningens nya lokaler i fastigheten Rådmannen, Västgötagatan 18. Rundvandringen beräknas ta ungefär en timme. Nämnden samlas utanför receptionen på Västgötagatan 18, klockan 09:15. Efter rundvandringen samlas nämnden för sammanträde i socialförvaltningens lokal Solrosen, på samma adress.

Efter sammanträdet samlas nämnden för gemensam sommarlunch som serveras på restaurang ComMat, Västgötagatan 16. *Var vänlig att anmäla till nämndsekreterare om ni inte kommer på sommarlunchen, **senast måndag 18 juni.***

**Ärende**

**Beteckning**

- 
- |     |  |             |
|-----|--|-------------|
| 1.  | Upprop   |             |
| 2.  | Val av justerare   |             |
| 3.  | Fastställande av dagordning  |             |
| 4.  | Samråd för detaljplan Vitsippan 12 - <i>direktjustering Bilaga 1</i>     | STN/2018:74 |
| 5.  | Granskning detaljplan för Abborren 11 - <i>direktjustering Bilaga 2</i>  | STN/2018:75 |
| 6.  | Verksamhetsinformation<br>-Simhallen<br>-Idrottsanläggningsprojektet     |             |
| 7.  | TEMA-arbetet med mat för äldre   |             |
| 8.  | Anmälan av delegationsbeslut   |             |
| 9.  | Meddelanden  |             |
| 10. | -Nämndens plan med budget<br>- <i>arbetsmaterial, handlingarna dukas</i> |             |

*Anneli Hedberg*  
Ordförande

Förhinder anmäls till Madelene Sönnerrfors, [madelene.sonnerfors@katrineholm.se](mailto:madelene.sonnerfors@katrineholm.se) eller 0150-569 90.



Service- och tekniknämnden

## Samråd för detaljplan Vitsippan 12

### Service- och teknikförvaltningens förslag till beslut

1. Service- och tekniknämnden beslutar att ta nedanstående yttrande som nämndens eget och översända det till Samhällsbyggnadsförvaltningen.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

### Sammanfattning av ärendet

Service- och tekniknämnden har tagit del av samrådshandlingar i det aktuella ärendet. Service- och teknikförvaltningen har också deltagit under framtagandet av samrådshandlingarna.

Service- och teknikförvaltningen har inga synpunkter på detaljplanen men vill i detta sammanhang uppmärksamma att det vid service- och teknikförvaltningen finns kompetens vad gäller trädplantering och hantering av dagvatten. Bland annat kan förvaltningens erfarenhet av trädgrupars utformning så att dessa kan ta omhand, på området förekommande dagvatten, vara användbart i det fortsatta arbetet.

Karin Engvall  
Avdelningschef

Beslutet skickas till:  
Akten  
Samhällsbyggnadsförvaltningen



Service- tekniknämnden

## Granskning detaljplan för Abborren 11

### Service- och teknikförvaltningens förslag till beslut

1. Service- och tekniknämnden beslutar att ta nedanstående yttrande som nämndens eget och översända det till Samhällsbyggnadsförvaltningen.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

### Sammanfattning av ärendet

Service- och tekniknämnden har tagit del av granskningsunderlag – detaljplan för Abborren 11 i Katrineholms kommun.

Vid tidigare samråd lämnade service- och tekniknämnden yttrande för den aktuella detaljplanen. Nämnden belyste i sitt yttrande att service- och tekniknämndens skötsel- och driftsuppdrag kommer att utökas vid förverkligandet av detaljplanen. Detaljplanen innebär växande park- och grönytor i form av träd- och perennerplanteringar i de centrala delarna av staden. Skötsel av park- och grönytor i stadsnära miljöer innebär en mer tidkrävande arbetsinsats relativt andra typer av grönområden. Samhällsbyggnadsförvaltningen har i granskningsunderlaget kommenterat service- och tekniknämndens synpunkter. Frågor som rör drift- och skötsel av infrastruktur och grönytor kommer att tas omhand i parallellt pågående infrastrukturprojekt.

Karin Engvall  
Avdelningschef

Beslutet skickas till:  
Akten  
Samhällsbyggnadsförvaltningen

## Avancerad sökning

Utskrivet: 2018-06-14 07:26

Utskrivet av: Madelene Sönerfors

### Avancerad sökning

<b>Beteckning</b>	<b>Beskrivning</b>	<b>Datum</b>	<b>Beslutsbeteckning/Bevakningsdatum/Parametervärde/Namn/Notering</b>
STN/2018:3	Beslut om flyttning samt skrotning av fordon	2018-01-02	STN Fordon/2018:9/STN Fordon/2018:8/STN Fordon/2018:7/STN Fordon/2018:6/STN Fordon/2018:5/STN Fordon/2018:4/STN Fordon/2018:15/STN Fordon/2018:14/STN Fordon/2018:13/STN Fordon/2018:12/STN Fordon/2018:11/STN Fordon/2018:10 STN TDISP/2018:8
STN/2018:9	Dispenser med stöd av 13 kap 3§ Trafikförordningen (1998:1276) - Samlingsakt	2018-01-02	
STN/2018:4	Gräv tillstånd	2018-01-02	STN Gräv/2018:83/STN Gräv/2018:82/STN Gräv/2018:81/STN Gräv/2018:80/STN Gräv/2018:79/STN Gräv/2018:78/STN Gräv/2018:77/STN Gräv/2018:76/STN Gräv/2018:75/STN Gräv/2018:74
STN/2018:8	Lokala trafikföreskrifter 2018 - Samlingsakt	2018-01-02	STN LTF/2018:20
STN/2018:1	Upplåtelse av offentlig plats	2018-01-02	STN Mark/2018:61/STN Mark/2018:60/STN Mark/2018:59/STN Mark/2018:58/STN Mark/2018:57/STN Mark/2018:56/STN Mark/2018:55/STN Mark/2018:54/STN Mark/2018:53/STN Mark/2018:52/STN Mark/2018:51/STN Mark/2018:50/STN Mark/2018:49/STN Mark/2018:48/STN Mark/2018:47/STN Mark/2018:46/STN Mark/2018:45/STN Mark/2018:44





Vår handläggare  
Madelene Sönnerfors

5

TJÄNSTESKRIVELSE

1 (1)

Datum  
2018-06-14

Vår beteckning

Ert datum

Er beteckning

Service- och tekniknämnden

## Meddelanden

### Service- och teknikförvaltningens förslag till beslut

Service- och tekniknämnden lägger anmälan av meddelanden till handlingarna.

### Sammanfattning av ärendet

Utdrag ur service- och tekniknämndens diarium över handlingar för perioden 2018-05-18 – 2018-06-14. Förteckning över handlingarna finns på service- och teknikförvaltningen, Vingåkersvägen 18, Katrineholm.

---

Madelene Sönnerfors  
Nämndsekreterare

Samhällsbyggnadsförvaltningen informerar

# SAMRÅD

Detaljplan för fastigheten Vitsippan 12

24 maj - 21 juni 2018



Katrineholms kommun  
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Trädgårdsgatan 1 i Katrineholm  
Telefon 0150-577 00 (kundtjänst)

#### ÖPPETTIDER

Måndag-torsdag: klockan 08:00-17:00

Fredag: klockan 08:00-16:00

Lunchstängt: 12:00-13:00

[www.katrineholm.se](http://www.katrineholm.se)

2018-05-25  
891 KE  
2018: 74 2/1





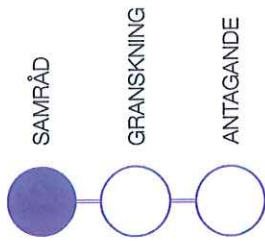
## Vad innebär förslaget?

- Möjliggör flerbostadshus med 50-80 lägenheter i korsningen Malmgatan Trädgårdsgatan i Katrineholm, parkering i källarplan och möjlig handel i markplan.



## Vad händer nu?

Du har möjlighet att lämna dina synpunkter på planförslaget nu 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.



<<Bilaga 1>>

## Tyck till om förslaget!

Om du har synpunkter på förslaget ska de inkomma skriftligt senast den 21 juni 2018 till:

Katrineholms kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
641 80 Katrineholm

eller till: samhallsbyggnadsförvaltningen@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 i enlighet med Översiktsplan 2030 - del stadens intentioner.

Vänliga hälsningar

*Ellen Liljencrantz*

Ellen Liljencrantz  
Planarkitekt  
Telefon: 0150-571 88  
E-post: ellen.liljencrantz@katrineholm.se

## 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.



Läge  
för liv  
& lust

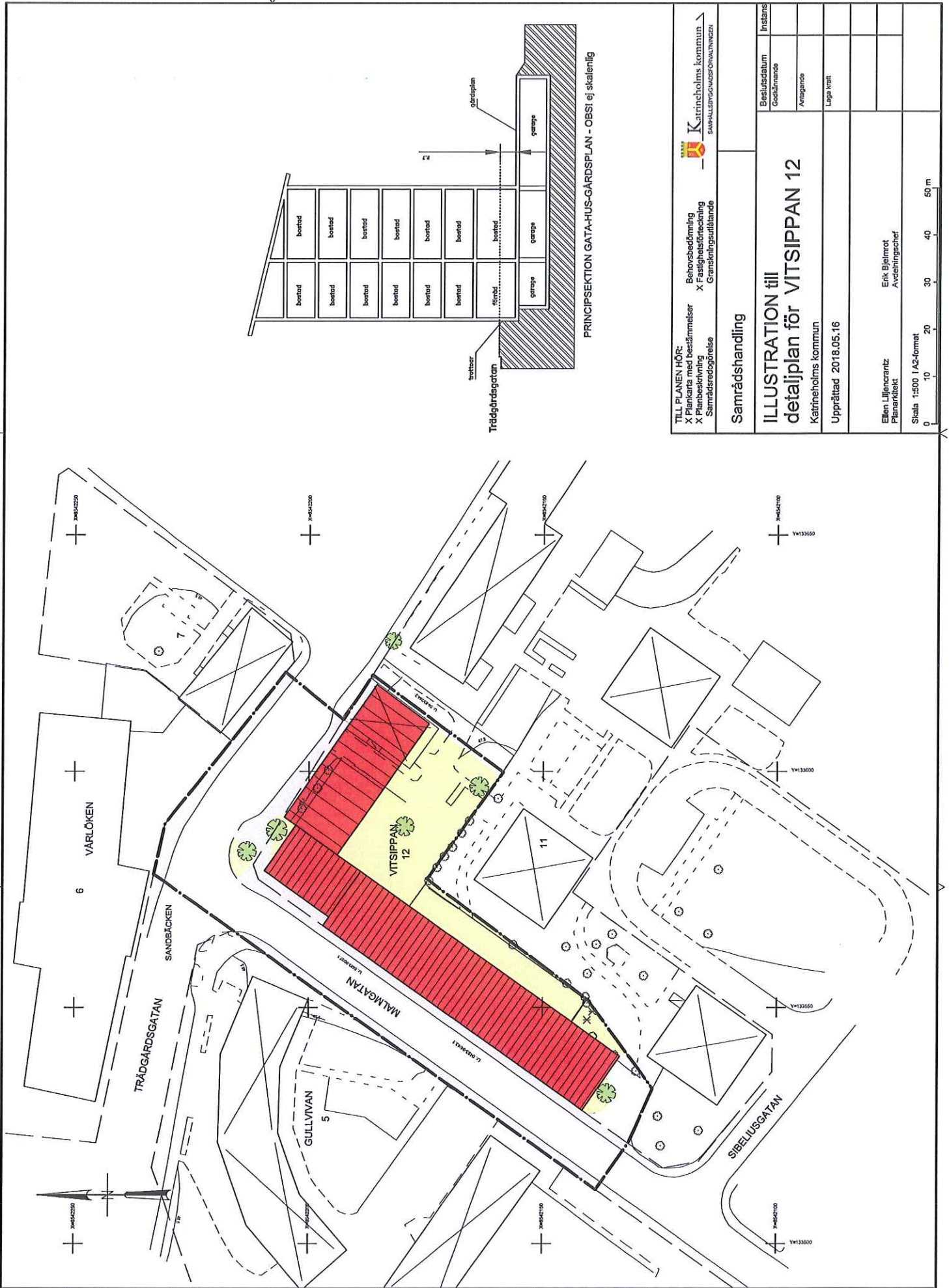
Se förslaget till detaljplan online!  
Webbadress:  
[www.katrineholm.se/detaljplan](http://www.katrineholm.se/detaljplan)

Planen finns även utställd här:

- Kulturhuset Ängeln, Djulögatan 27
- Samhällsbyggnadsförvaltningen, Trädgårdsgatan 1.

Har du frågor?

Kontakta samhällsbyggnadsförvaltningen på telefon: 0150-577 00 eller via epost: [samhallsbyggnadsforvaltningen@katrineholm.se](mailto:samhallsbyggnadsforvaltningen@katrineholm.se)



**TILL PLANEN HÖR:**  
 X Planera med bestämmelser  
 X Fastighetsförteckning  
 X Samrådsredogörelse

**Behovsbedömning**  
**X Fastighetsförteckning**  
**Granskningsutlåtande**

**Katrineholms kommun**  
 SAMRÅDSGRANSNINGSPÅLÄGGNINGEN

**Samrådshandling**

Beslutsdatum		Instans	
	Godkännande		
	Anslutande		
	Laga kraft		

**ILLUSTRATION till detaljplan för VITSIPPAN 12**

Katrineholms kommun  
 Upprättad 2018.05.16

Ellen Liljencrantz Planarkitekt	Erik Bjelmerot Avelingsgöcher	30	40	50 m
------------------------------------	----------------------------------	----	----	------

Skala 1:500 I A2-format  
 0 10 20 30 40 50 m



Dnr: PLAN.2015.5

## PLANBESKRIVNING



tillhörande

**Detaljplan för del av kvarteret Vitsippan  
fastigheten Vitsippan 12  
Katrineholms kommun**

### **SAMRÅDSHANDLING**

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2018-05-16

<<Bilaga 1>>

**Samrådshandling**  
2(12)

<<Bilaga 1>>

## HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:500 med  
planbestämmelser  
Planbeskrivning (detta dokument)

Behovsbedömning  
Fastighetsförteckning

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter för nya bostäder i form av flerbostadshus i de centrala delarna av Katrineholms stad.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet är beläget sydväst om Trädgårdsgatan vid dess korsning med Malmgatan.  
Planområdets areal är ca. 2900 m<sup>2</sup>.



### Markägoförhållanden

Den enda fastigheten som ingår i detaljplanen är Vitsippan 12, som ägs av Katrineholms Fastighets AB.



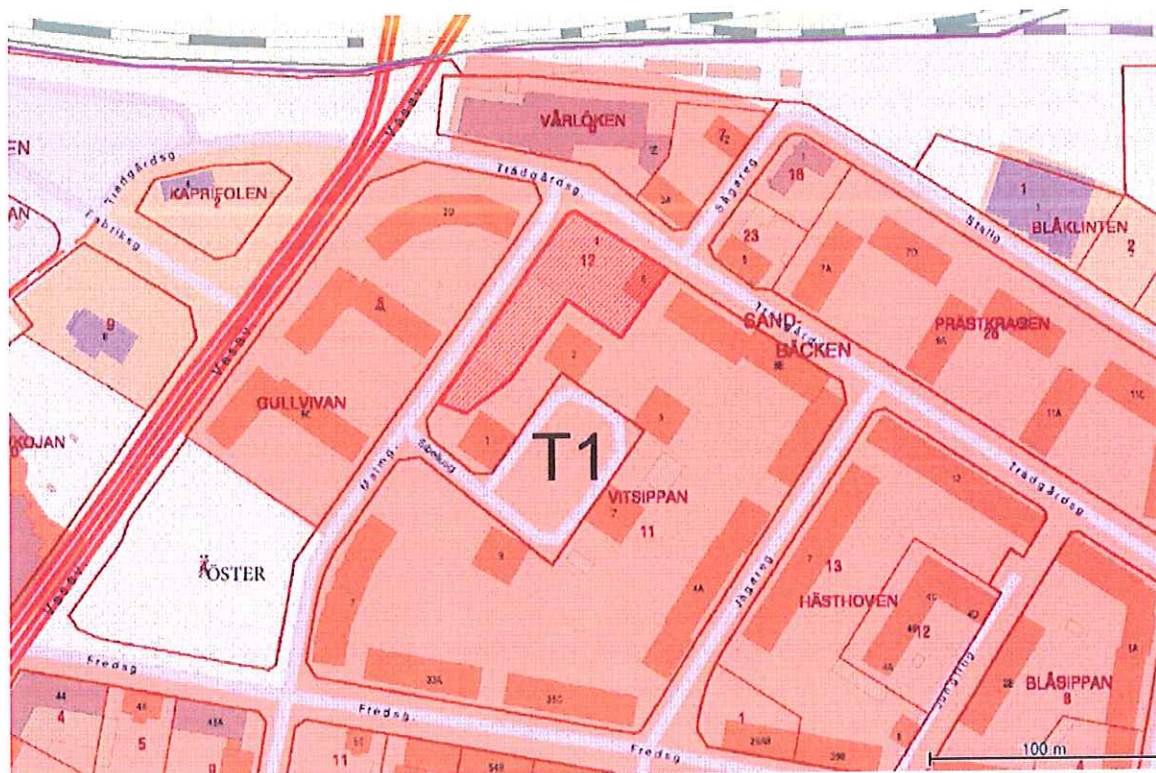
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 18 juni 2013 att ge Samhällbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för fastigheten Vitsippan 12, Katrineholms kommun, i syfte att tillskapa möjligheter för byggande av ett flerbostadshus.

### Översiktsplan

Planområdet omfattas av ÖP 2030 - del staden - antagen av Kommunfullmäktige den 17 november 2014. Området betecknas som T<sub>1</sub>, tät stadsbebyggelse där förtätning ska ske.



Utdrag ur markanvändningskartan i ÖP 2030 – del staden

### Detaljplan

I gällande detaljplan, som är fastställd i november 1959, är planområdet ämnat för bostadsbebyggelse i tre våningar med en öppen bebyggelsestruktur. Den aktuella delen av planen blev inte genomförd.

### Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse enligt Länsstyrelsens förslag till ny avgränsning för riksintresse för kulturmiljövården, D28 Katrineholm.

D28 i Katrineholm beskrivs som följer. ”Stadsmiljö som tydligt speglar järnvägsbyggandet som samhällsbildande faktor och där utvecklingsstadierna från järnvägens anläggande till tiden innan andra världskriget är läsbara”. Kommunens avsikter när det gäller riksintresset beskrivs i ÖP (Översiktsplanen) under kapitlet ”Kulturmiljö”.



### **Behovsbedömning av planens miljöpåverkan**

En behovsbedömning är gjord enligt checklista. Planens genomförande anses inte innebära någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Således kommer ingen miljökonsekvensbeskrivning enl. 6 kap. 11 § MB att skapas. Denna bedömning grundas på att några negativa konsekvenser av planförslaget på miljön ej kunnat påträffas. Behovsbedömningen har varit sänd för samråd med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

Länsstyrelsen skriver i sin kommentar till Behovsbedömningen: ”Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Katrineholm (D28). Området ska enligt 3 kap. 6 § miljöbalken skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada riksintresset.”

”Vid utformning av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till riksintresset och stadsbilden vad gäller placering, volymer, höjder och gestaltning. Syftet bör vara att säkerställa att utformning av ny bebyggelse inte medför betydande negativ påverkan på riksintresset.”

”Planförslagets påverkan på riksintresset och stadsbilden kan med fördel utredas i det fortsatta planarbetet genom en kulturmiljöanalys.”

En kulturmiljöanalys har tagits fram till plansamrådet, och är underlag till ställningstaganden i planförslaget.

### **FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN**

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplan 2030 för Katrineholms kommun – del staden. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Befintlig bebyggelse

Sedan 1959 då den nu gällande plan togs fram har enbart ett garage i källarplan, nästan i sin helhet under marknivån, upptagit i stort sett hela ytan på fastigheten Vitsippan 12. Den delen av Vitsippan 11 som har reglerats till Vitsippan 12 har inte heller varit bebyggd men ianspråktagen för nerfarten till garaget. Detta innebär att i stort sett hela fastigheten har varit och fortfarande är en hårdgjord yta som används för parkering.

Den övriga bebyggelsen inom kvarteret är från 50- och 60-talen. I kvarterets inre finns fem punkthus som angörs från Sibeliusgatan. I kvarterets kanter mot Trädgårdsgatan, Malmgatan, Fredsgatan och Jägaregatan är bebyggelse karaktäristisk för 40- och 50-talet och vissa hus har bevarat mycket av sin ursprungliga karaktär. Den bebyggelsehistoriska områdesbeskrivningen för Katrineholms stad (Rapport 2013:09, Sörmlands Museum) nämner Vitsippan 10 och Vitsippan 3 som goda exempel på fina representanter för 1950-talets hyreshusbebyggelse (nu är båda inlemmade i Vitsippan 11).

Den tillkommande bebyggelsen bör ha ett tydligt förhållningssätt mot sin värdefulla omgivning.



*Punkthusen kring Sibeliusgatan*



*Malmgatan*

### Bostäder och centrumverksamhet

Inom planområdet skapas möjligheter att uppföra ett flerbostadshus med 50–80 lägenheter, beroende bland annat på lägenhetsstorlekar. Huset ska placeras i fastighetsgräns och bidra till att skapa en stadsmässig karaktär. I byggnadens bottenplan finns det möjlighet att inrymma bostäder och/eller lokaler för handel. I källarplan finns garage med infart från Malmgatan.



### Utformning

Huskroppar placerade vinkelrätt mot varandra som de föreslagna omsluter kvarteret och ger ett stadsmässigt intryck. Samtidigt bidrar en låg byggnad i hörnet till den karaktär som råder i omgivningen och medför att kvarteret anpassas till den något oregelbundna rutnätsplan Katrineholm grundats på. Byggnaderna ska därför placeras med i stort sett hela sin fasad i tomträs mot gatorna. Samtidigt kommer fasaden att artikuleras i hörnet för att följa skalan i övriga delar av kvarteret/området.



*Fredsgatan*



*Jägaregatan*

Den omgivande bebyggelsen varierar i höjd beroende på hustyp och tiden då den byggdes. De aktuella huskropparnas höjd föreslås variera mellan två och sju våningar. Den högsta delen, utmed Trädgårdsgatan föreslås bli sju våningar hög. Den sammanlänkande huskroppen är två våningar och delvis öppen vid hörnet Trädgårdsgatan/ Malmgatan. Utmed Malmgatan och fram till den befintliga garageinfarten föreslås huskroppen bli fyra våningar.

De fasadmaterial som tillåts enligt planförslaget är tegel eller puts i ljusa färger, som konsekvens av en kulturmiljöanalys som togs fram inför detaljplanering. För att skapa en trevligare och tryggare stadsmiljö är det viktigt att fasaderna längs gatorna är öppna och upplysta. Det är lämpligt att de entréer som ska placeras mot gatan blir belysta.

Eventuella balkonger mot gata får från och med andra våningsplanet kraga ut över byggrättslinjen med högst 2,2 meter. Balkonger mot gården får kraga ut över prickmark (mark som inte får förses med byggnader). Uteplatser för bottenvåningens lägenheter får ordnas på gården. Endast när de är indragna får balkonger mot gatan glasas in, d.v.s. om de inte kragar ut över allmän plats. I sådant fall får inglasningen ske vid fasadliv.

En avlång gård skapas ovanpå garageplanet med direkt utgång från första bostadsplanet i byggnaden. Gården ska vara planterad, vilket ställer krav på konstruktionen av garaget.

### Service

Planområdet ligger öster om centrum med högst 600 meters gångavstånd till både kommersiell och offentlig service, även järnvägsstationen.

### **Gator och trafik**

Planområdet ligger i hörnet Trädgårdsgatan-Malmgatan. Bygandet kan innebära behov av säkra passager i korsningen Trädgårdsgatan/Malmgatan, idag finns endast ett osäkrat övergångsställe på västra kanten av korsningen. Säkring av passager skulle innebära att alla tre möjliga gångpassager i korsningen (över Malmgatan och över Trädgårdsgatan på båda sidor av korsningen) markeras på något sätt.

En möjlighet är att höja upp korsningen och smala av körbanan, vilket ger säkra passager och lättare för cyklister på Malmgatan att nå cykelbanan längs Trädgårdsgatan. Hur en sådan investering kan påverka projektet kan komma att inkluderas i exploateringsavtalet.

Kantparkering är tillåten på Malmgatan vid detaljplaneområdet idag.

Angöring sker vid Trädgårdsgatan för av- och påstigning och infarten till fastigheten/garaget ligger en bit söderut på Malmgatan. Ingen markparkering kommer att finnas kvar, all parkering bör ske i garaget i källarplan.

Från Trädgårdsgatan, mot fastighetens östra gräns, finns ett ca 5 meter område för ledningsrätt. Endast en liten del av ledningsrätten ingår i planområdet och är mark som ej får bebyggas.

### **Parkering**

Parkering för de boende kommer att ske i byggnadens källarplan där parkeringsplatser skapas. En parkeringskvot på ca 0,7 parkeringsplatser per lägenhet ska uppfyllas i garaget. Ovan mark får ingen parkering ske på kvartersmark inom planområdet. Viss kantparkering för allmänhet/besökande kommer att kunna tillåtas vid Malmvägen. Detaljerna regleras i lokala trafikföreskrifter och gäller allmän parkering. Ingen boendeparkering kommer att regleras utanför fastigheten.

### **Trafikbuller**

Byggnaderna ska disponeras så att ingen del av lägenhetens fasad får högre än 60 dB(A) respektive 65 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå från trafik, beroende på lägenhetsyta. Värdet 65 dB(A) gäller för lägenheter om högst 35 m<sup>2</sup>.

För lägenhet där detta villkor inte uppfylls skall minst hälften av bostadsrummen placeras mot en fasad med högst 55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå nattetid.

En bullerutredning har tagits fram av Structor och reviderades i april 2018. Utredningen bifogas planhandlingarna och sammanfattas som följer:

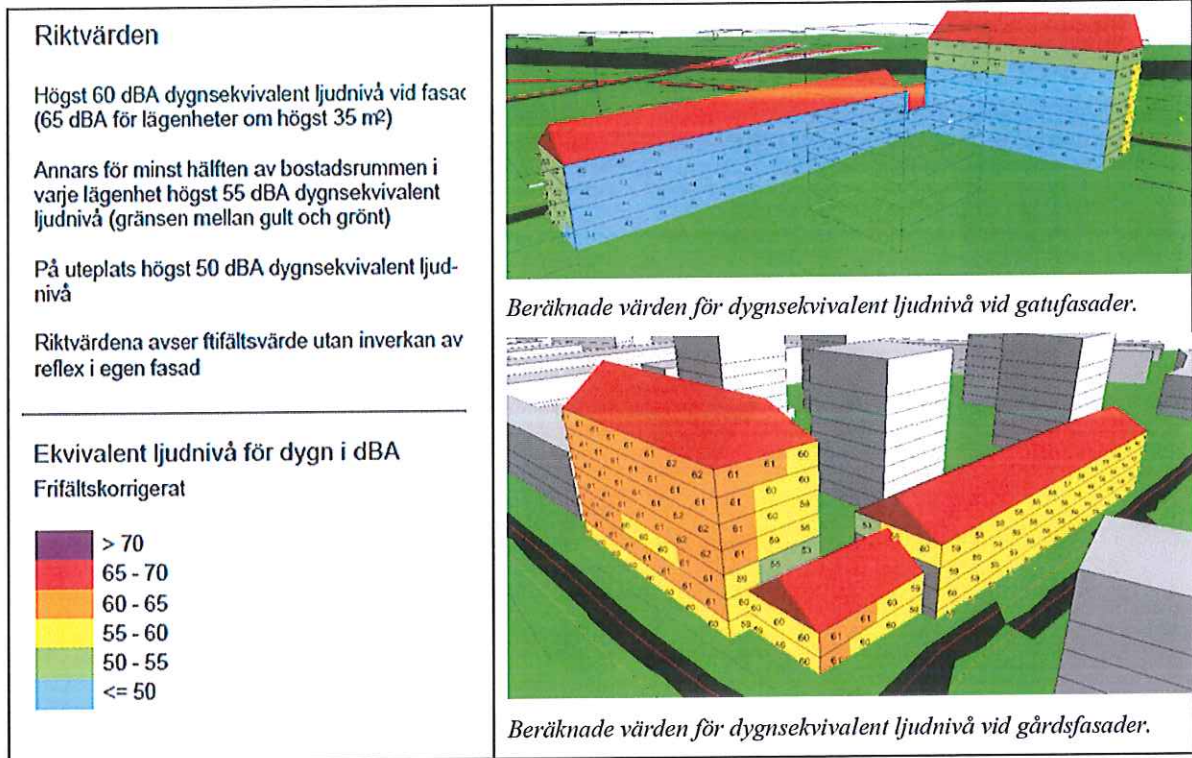
”Kvarteret exponeras för vägtrafikbuller främst från Trädgårdsgatan, Vasavägen och Malmgatan, samt spårtrafikbuller från Västra stambanan. Ljudnivåerna tillåter byggande av mindre lägenheter om högst 35 m<sup>2</sup> vid samtliga delar av byggnadernas fasader. Större lägenheter i 2-våningsdelen och 7-våningsdelen som ligger längs Trädgårdsgatan behöver planeras med ljuddämpad sida för hälften av bostadsrummen, beroende på lägenheternas placering.”

”I den byggnadsdel som löper längs Malmgatan kan både stora och små lägenheter planeras, utan särskild hänsyn till ljuddämpad sida eller liknande.”

Om vissa enskilda uteplatser inte klarar trafikbullerriktvärdena för uteplats bör en gemensam uteplats anordnas där riktvärdena klaras.



Målet för trafikbuller inomhus uppnås genom valet av lämplig fasadkonstruktion, fönster och ventilationsdon. Fönsterdörrar har i allmänhet betydligt lägre ljudreduktion än fönster, och bör helst inte finnas mot de bullerutsatta sidorna.



Slutsatsen är att inga lägenheter får mer än 63 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå vid gatufasaden och bullernivåerna vid de andra fasaderna ligger mestadels under 50 dB(A) (gårdsfasader) och i mindre omfattning mellan 50 och 60 dB(A) (gavelfasader). Beräkningarna är baserade på en skyltad hastighet på 40 km/h på de gator som berör planområdet (Trädgårdsgatan, Malmgatan och Vasavägen).

#### Kollektivtrafik

Planområdet ligger drygt 500 meter från Katrineholms resecentrum. Norr om planområdet finns en busshållplats där linje 1 stannar (Laggarhult-Resecentrum-Värmbol).

#### Tillgänglighet

Bostäderna och markområdet ska utformas enligt de bestämmelser som finns i lagar och förordningar gällande tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga. Det är viktigt att entréerna och innergården tillgänglighetsanpassas.

För att innergården ska kännas trygg är det viktigt att området är väl upplyst.

#### Förorenad mark

Inga föroreningar finns inom planområdet, i enlighet med avsnittet om risker i ÖP 2030 (översiktsplanen).

### **Radon**

Planområdet omfattas inte av någon förhöjd risk för markradon enligt kommunens översiktliga kartering.

### **Risakanalys**

En analys av olycksrisker med hänsyn tagen till flera olika riskkällor togs fram av Structor 2016. De riskkällor som har identifierats och analyserats är väg 57, Västra stambanan och två befintliga drivmedelsstationer. De två första utgör primära eller sekundära transportvägar för farligt gods och drivmedelsstationerna hanterar brandfarlig vara.

Slutsatsen av analysen är följande:

”Tre riskkällor i planområdets närhet har identifierats och beaktats i denna analys. Behovet av eventuella riskreducerande åtgärder har studerats separat för varje riskkälla. En samlad bedömning är att den eventuella ackumulerade effekten som uppkommer när påverkan från alla tre riskkällorna vägs samman, inte har någon betydande inverkan på resultatet och slutsatserna om åtgärdsbehovet. Detta då risknivåerna var för sig bedömts som relativt låga på de aktuella respektive avstånden och då befintlig bebyggelse mellan planområdet och riskkällorna medför en relativt god skyddseffekt.”

”Resultaten av denna översiktliga riskbedömning visar att föreslagen bebyggelse bedöms kunna uppföras inom planområdet med tillräcklig hänsyn till människors hälsa och säkerhet enligt Plan- och bygglagen utan att särskilda riskreducerande åtgärder vidtas.”

### **Teknisk försörjning**

Fastigheten kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Fjärrvärmeledningar finns redan inom fastigheten. Den nya byggnaden kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet. Soprum kommer att placeras i den sammanlänkande byggnaden i hörnet.

### **Dagvatten**

Hela fastigheten är i stort sett hårdgjord yta vilket inte möjliggör LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Dagvattensystemet beräknas inte bli mer belastat än idag, eftersom ytan redan är hårdgjord. Om fördröjningsmagasin blir aktuellt för att klara beräknat 100 års regn bör detta utredas ytterligare och resultatet beaktas vid projektering.

### **Kulturmiljö**

Planområdet ingår i Länsstyrelsens nya förslag till avgränsning av riksintresse för kulturmiljövården Katrineholm D28. Riksintresset beskriver värdet av Katrineholms framväxt med en stadsmiljö som tydligt speglar utvecklingen från järnvägens anläggande till tiden före andra världskriget. Viktiga betydelsebärare vad gäller bebyggelse, stadsplan, kommunikations- och infrastrukturstråk som gator och järnvägar skall bevaras och underhållas.

Den nya detaljplanen innebär att stadsplanestrukturen bibehålls och förstärks. Syftet är att hålla viss öppenhet och samtidigt bygga stadsmässigt. Dessutom är bostäder i centralt läge viktiga för ortens utveckling. Byggnaden anpassas till stadsbebyggelsen i omgivande kvarter när det gäller byggnadens placering, höjd och volym. Att förtäta området (Öster) på den aktuella platsen skulle bidra till ökad stadsmässighet och att stadens rutnätsstruktur förstärks.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Störningar**

Bullerstörningar har studerats i en särskild bullerutredning som bifogas planhandlingarna. En kortfattad riskanalys har tagits fram, den bifogas planhandlingarna. Slutsatsen är att inga riskförebyggande åtgärder bedöms vara nödvändiga.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

Exploateringen av området kommer att ske inom en snar framtid och genomförandetiden föreslås därför till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Planförslaget handläggs enligt reglerna för utökat planförfarande och enligt följande tidplan:

Samråd	2:a kvartalet 2018
Granskning	3:e kvartalet 2018
Antagande	4:e kvartalet 2018
Laga kraft	4:e kvartalet 2018

### **Ansvarsfördelning**

Katrineholms Fastigheter AB svarar för genomförandet av planen.

## **FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR**

En fastighetsreglering genomfördes 2015-07-08. Delar av Vitsippan 11 överfördes då till Vitsippan 12. Genom den regleringen har Vitsippan 12 erhållit från Vitsippan 11 en sammanlagd areal på 2884 m<sup>2</sup>.

Befintlig ledningsrätt lämnas opåverkad och ingår bara till en mindre del i detaljplanen eftersom den följer fastighetsgränsen.

## **AVTAL**

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Detaljplanen bekostas av KFAB.

### **Huvudman**

Kommunen är huvudman för allmän plats.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planhandlingarna och Kulturmiljöanalys har tagits fram av SC Arkitektur och Planering AB i samarbete med Samhällsbyggnadsförvaltningen och på uppdrag av Katrineholms Fastigheter AB. Från Samhällsbyggnadsförvaltningen har Planarkitekt Natali Klosterling och Planarkitekt Ellen Liljencrantz deltagit i arbetet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Katrineholm den 16 maj 2018

Ellen Liljencrantz  
Planarkitekt

Erik Bjelmrot  
Avdelningschef



### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angivnen användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK (kommunalt huvudmannskap)

GATA

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**BHT** Bostäder, möjlighet till handell bottenvåning samt trafik endast i källarplan

### UTFORMNING AV ALLMÄN PLATSMARK

+00,00 Gatuhöjd (±0,3 m)

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Marken får inte förses med byggnad

Marken ska överdäckas med planterbart bjälklag

Högsta tillåtna nockhöjd i meter

Frihöjd minst 4,5 meter från bakkant trottoar

Fasader ska var putsade eller av tegel, i ljusa färger som harmonierar med omgivningen

Snickerierna accentueras med kontrasterande färg

Entréer placeras mot gatan

Balkong över allmän platsmark får inte kräga ut mer än 2,2 m och får inte glassas in

Indragna balkonger samt balkonger mot gård får glassas in, bygglov krävs

Frihöjd under balkong ska vara minst 3 meter

Byggnader, lägenheter och eventuella bullerskydd ska utformas så att:

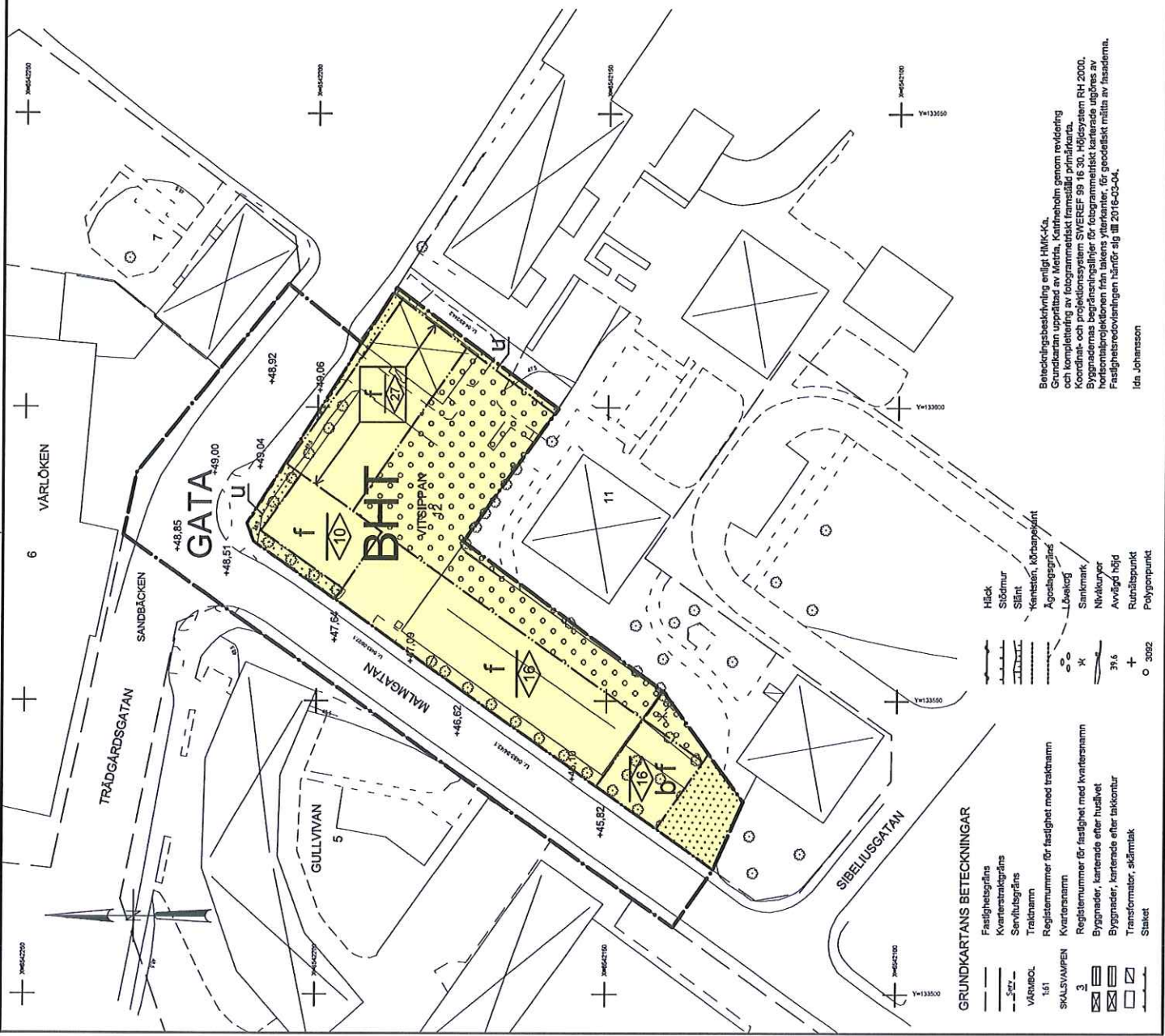
- för lägenheter större än 35 m<sup>2</sup> ska minst hälften av bostadsnumren förläggas mot lyst sida
- gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå kan anordnas i anslutning till bostäderna

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark

u Området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar



### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fasthetsgräns
- Kvartersgräns
- Servitutsgräns
- VÄRMBOL
- Traktnamn
- 1:01
- SKÅLSVAMPEN
- 3
- Byggnader, lantade efter huslöst
- Byggnader, lantade efter inkontur
- Transformator, skärmar
- Skåpet

- Hick
- Stålmur
- Slint
- Kyrkstån, köppestån
- Ägodsgräns
- Lövelög
- X
- Sankmark
- Nötkurver
- 3% s
- Avvägghöjd
- Rundbåspunkt
- O 3002
- Polygonpunkt

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka. Grundkartan upprättad av Menta, Kartmännor genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställt primärkart. Koordinat- och projektionssystem SWEREF 99 16 30. Höjdsystem RH 2000. Byggnadernas begränsningslinjer för fotogrammetriskt karterade utgöres av horisontalprojektion från talens yttrekanter, för geodetisk mätta av fassaderna. Fasthetsrevideringen hänför sig till 2016-03-04.

Ida Johansson

TILL PLANEN HÖR:	Behövsbedömning	Karinholms kommun SAMHÄLLYOGNADSFÖRVALTNINGEN
X Planarbete	X Fasthetsrevidering	
X Samrådsredogörelse	Granskningsutlåtande	
<b>Samrådshandling</b>		
<b>Detailplan för VITSIPPAN 12</b>		
Katrineholms kommun		Instans
Upprättad 2018.05.16		Beslutsdatum
		Godkännande
		Antagande
		Laga kraft
Elen Liljencrantz Planarbete	Erik Bjelmit Avdelningschef	
Skala 1:500 1/2-format	0 10 20 30 40 50 m	



Samhällsbyggnadsförvaltningen informerar

# GRANSKNING

## Detaljplan för Abborren 11

24 maj - 21 juni 2018

2018-05-23  
892 KE  
2018-75 2/2



Katrineholms kommun  
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Trädgårdsgatan 11, Katrineholm  
Telefon 0150-577 00 (kundtjänst)

### ÖPPETTIDER

Måndag-torsdag: Klockan 08:00-17:00

Fredag: Klockan 08:00-16:00

Lunchstängt: 12:00-13:00

[www.katrineholm.se](http://www.katrineholm.se)



## Vad innebär förslaget?

- På fastighet för nuvarande brandstation möjliggörs istället för flerbostadshus i 4-6 våningar.
- Skapar ca 110 nya bostäder i centrala Katrineholm
- Boendeparkering inryms under byggnaderna
- Möjliggör för centrumlokaler



## Tyck till om förslaget!

Om du har synpunkter på förslaget ska de inkomma skriftligt senast den 21 juni till:

Katrineholms kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
641 80 Katrineholm

eller 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 i enlighet med Översiktsplan 2030 - del stadens intentioner.

Vänliga hälsningar

*Sara Eresund*

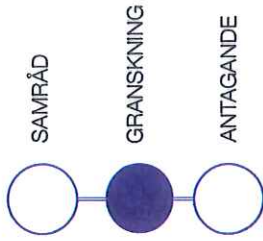
Sara Eresund  
Planarkitekt  
Telefon: 0150-488109  
E-post: sara.eresund@katrineholm.se

*Erik Bjelmrot*

Erik Bjelmrot  
Planchef  
Telefon: 0150-57196  
E-post: erik.bjelmrot@katrineholm.se

## Vad händer nu?

Du har tidigare kunnat lämna synpunkter på förslaget under samrådet. Nu har du återigen möjlighet att lämna dina synpunkter på planförslaget under granskningen. Synpunkterna från granskningen tas omhand. Efter det beslutar Bygg- och miljönämnden eller Kommunfullmäktige om 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.

- Kulturhuset Ängeln, Djulögatan 27
- Samhällsbyggnadsförvaltningen, Trädgårdsgatan 1.

Kontakta samhällsbyggnadsförvaltningen på  
telefon: 0150-577 00 eller via epost:  
[samhallsbyggnadsforvaltningen@katrineholm.se](mailto:samhallsbyggnadsforvaltningen@katrineholm.se)



### PLANBESTÄMMELSER

Føljande gæller inom områden med nedtröbbare beteckningar. Erietset anplivn avfæring og udførmning af tilfæden. Dø beteckning saknas gæller bestämmelem inom hela planområdet.

#### Grænser

- Planområdesgrænns
- Anvændingsgrænns
- Egenskapsgrænns

### Anvænding af allmæn platsmark med kommunalt huvudmannaskap (pæL 4 kap 5 § punkt 2)

GATA

### Anvænding af kvartersmark (pæL 4 kap 5 § punkt 3)

BCP

Besæder og centrum. Parkering enbart i kælplan.

### Egenskapsbestæmmelser fôr kvartersmark

- Högsta totalhøj 1 meter. Fiktrum, skorstenar og mæster fôr överskrida totalhøjden. (pæL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta totalhøj 1 meter över angivet molplan (pæL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Högsta antal våningar, däruöver fôr kælplan anordnas.
- Byggnad ska placeras i fastighetsgrænns mot Eriksbergsvægen. (pæL 4 kap 11 § punkt 1)
- Isolering af balkonger ska utföras med profilså element. (pæL 4 kap 11 § punkt 1)
- Överbyggd gård ska utföras med planterbart bjællög. (pæL 4 kap 16 § punkt 1)
- Markbeläggning ska vara av genomsläppligt material. (pæL 4 kap 10 § punkt 3)
- Gemensam utplats ska anordnas på gård. (pæL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-6)
- Primära bostadseniter ska placeras mot gata. (pæL 4 kap 16 § punkt 1)
- Frå höjd mellan underkant balkong/burspråk och allmän plats ska vara minst 3,6 m. (pæL 4 kap 8 § punkt 1)
- Korsmark - på marken fôr endast kompletterbyggnad placeras. (pæL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Placering af byggnad fôr litte föres med byggnad (pæL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

### Administrativa bestæmmelser

Kommunen är huvudman fôr allmän plats. (pæL 4 kap 7 §)

Genomförandepæren är 5 år från den dag beslutet om att anta detaljplanen vmer laga kraft. (pæL 4 kap 21 §)

Startbesked fôr bygglov får inte ges förrän markens lämplighet fôr föreslagen anvænding har säkerstællts genom att markförmøgen har anvæljts, dock fôr startbesked fôr marklov ges. (pæL 4 kap 14 §)

Till planen hör:		Grænsningsutlåtande	
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input checked="" type="checkbox"/> Plambeskrivning	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Detaljprogram
<input checked="" type="checkbox"/> Behovsbestämning	<input checked="" type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/> Kvalitetsprogram
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Samrådsredogørelse	<input type="checkbox"/> Illustration	<input type="checkbox"/> Illustration

Granskingshandling		Katrineholms kommun	Södermanlands län	Instans
Detailplan fôr del av kvarteret Abborren		Katrineholms kommun	Södermanlands län	Gøttkämnænde
fastigheten Abborren 11		Dnr: PLAN.2017.3		
Plankartan ritad av Gustav Fornwall, White arkitekter				Anvægnads
Upprättad 2018-04-23				Laga kraft

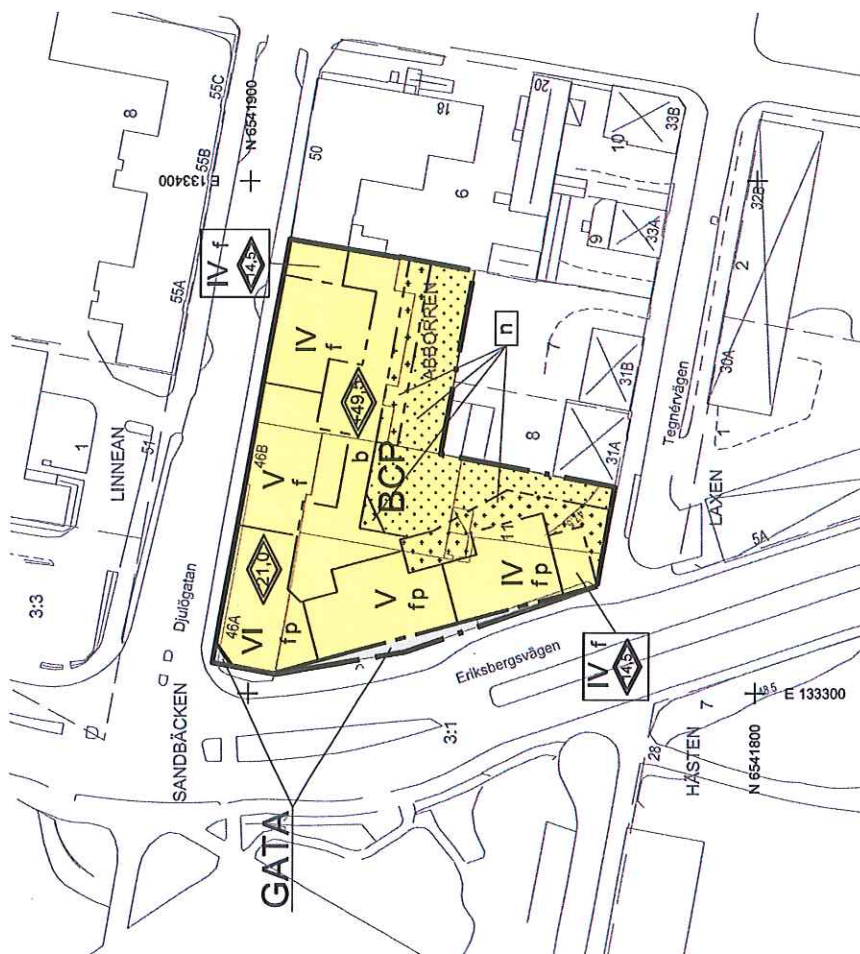


Illustration över föreslagen bebyggelse, hömet mot Eriksbergsvægen-Djujøgatan i fôrgrunden.

Illustration över föreslagen bebyggelse, hömet mot Eriksbergsvægen.

Skala: 1:1000 i A3-format.





Dnr: PLAN.2017.3

## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande

### Detaljplan för del av kvarteret Abborren, Fastigheten Abborren 11, Katrineholms kommun

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2018-05-16

---

#### SAMRÅDETS UPPLÄGG

Planförslaget har varit utskickat på samråd till berörda fastighetsägare och myndigheter under tidsperioden 15 februari till 8 mars 2018. Handlingarna har funnits tillgängliga på kulturhuset Ängeln och på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Trädgårdsgatan 1. Handlingarna har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Plansamrådet har varit annonserat i Katrineholms Kuriren 15 februari 2018.

#### INKOMNA YTTRANDEN

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

#### Yttranden utan synpunkter

1	Trafikverket	2018-02-28
2	Hyresgästföreningen Katrineholm/Vingåker	2018-03-07

#### Yttranden med synpunkter

**3 Tekniska verken** **2018-02-19**  
Ny byggnation kan försörjas från befintligt elnät.

**4 Sörmlands museum** **2018-02-26**  
Synpunkter på planförslaget:

Museet motsätter sig rivning av brandstationen på fastigheten Abborren 11. Enligt kulturmiljöanalysen utförd av White arkitekter har brandstationen både samhällshistoriska, socialhistoriska, arkitektoniska, miljöskapande och stadsplanehistoriska värden. Museet vill dessutom påstå att den utgör en direkt bärande del i riksintresset för kulturmiljö (Katrineholm D28). Motiveringen till riksintresset lyder: *Stadsmiljö som tydligt speglar järnvägsbyggandet som samhällsbildande faktor och där utvecklingsstadierna från ren landsbygd till modern stad är läsbara.* Ett fungerande brandväsende har generellt en central roll i alla stadsbildningar och en brandstation berättar därför om stadens utveckling, betydelse och



storlek. Katrineholms brandstation är stadens första dedikerade brandstation och därför en direkt bärare av dessa meningar. Att riva den vore mycket negativt för stadens identitet och historia och kan dessutom innebära att riksintresset för kulturmiljö skadas.

I planbeskrivningen nämns under rubriken Avvägning mellan intressen att intresset av att möjliggöra för den nya bebyggelsen väger tyngre än bevarandet av brandstationen. Museet ser dock ingen motsättning i att tillskapa nya bostäder inom fastigheten och samtidigt bevara brandstationen. Det är sant att exploateringen av den aktuella fastigheten skulle bli mindre, men museet menar att ett bevarande av de kulturhistoriska värden brandstationen har väger upp detta.

Abborren 11 ägs idag av Katrineholms Fastighets AB, vilket är kommunens egna allmännyttiga bostadsföretag. Under rubriken Avvägning mellan intressen nämns att *De projektekonomiska konsekvenserna av att bevara brandstationen och exploatera en mindre del av Abborren 11 har inte utretts inom ramen för detta detaljplanearbete. Sökanden av detaljplanen har i dagsläget inte för avsikt att genomföra ett sådant projekt.* Genom denna formulering framstår det som att fastighetsbolaget pressar kommunen till att genomföra detaljplaneändringen, för att överhuvudtaget vara villig att utveckla fastigheten. Museet hoppas att kommunen kan motstå påtryckningar och förstå att en central tomt även av en storlek av mindre än ett halvt kvarter kan bära ett nybyggnadsprojekt. En ny byggnad längs Eriksbergsvägen skulle dessutom komplettera den äldre bebyggelsen och utgöra en ny årsring till den befintliga bebyggelsen. Brandstationen bör utan svårigheter kunna byggas om till bostadslägenheter, alternativt med någon form av verksamhet i delar av bottenvåningen. En rivning av de kompletterande byggnaderna inom fastigheten såsom garagebyggnaden från 1970-talet skulle frigöra en ansenlig byggbar yta utan att påverka förståelsen av brandstationen.

I översiktsplanen för Katrineholms kommun nämns i kapitlet *Strategier för stadens utveckling* att komplettering av bebyggelse sker i befintlig bebyggd miljö med hänsyn till stadens historia. Vidare står det att *Vid all nybyggnation ska en variation av olika bostadstyper, upplåtelseformer, höjder och funktioner eftersträvas. Lättare verksamheter kan integreras i bostadsområden. Kompletteringar i befintlig bebyggelsestruktur ska eftersträva att skapa variation i bebyggelsen.* Att på en central plats skapa en så stor byggnadsvolym liknar mer de stadsplaneideal och byggnadsprojekt som företogs under 1960-70-talen efter att hela kvarter rivits. Museet ifrågasätter starkt lämpligheten i detta både med hänsyn till stadsbilden och om det överhuvudtaget är förenligt med ovanstående formuleringar i översiktsplanen. Att inte heller inkludera någon form av verksamheter i bottenvåningen är obegripligt med hänsyn till tomtens centrala läge.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Som framgår av planbeskrivningen har detaljplanearbetet inneburit en avvägning mellan kulturmiljövärdet och intresset att tillskapa den nya bebyggelsen på platsen. I sammanhanget har beaktats möjligheten att anpassa bebyggelsen till den framtida ombyggda Eriksbergsvägen där ett alternativ med en bevarad brandstation och en ny bebyggelse enbart mot Eriksbergsvägen innebär en större utmaning avseende anslutningen till den framtida "Lunden" och "Gläntan". Den föreslagna bebyggelsen kan med nuvarande tidplan genomföras i samband med ombyggnationen av gatan. Eventuella föroreningar i brandstationsbyggnaden kan eventuellt påverka möjligheten att anpassa byggnaden till bostäder. Sanering kan innebära risk för påverkan på kulturvärdet. Sammantaget görs

bedömningen att intresset av att tillskapa den nya bebyggelsen väger tyngre än bevarandet av brandstationen, att brandstationen kan rivras om rivningen föregås av en dokumentation och om nedanstående aspekter beaktas i det fortsatta arbetet:

- Kvarteret Abborren har tydliga årsringar och en ny byggnad ska utgöra en tydlig ny årsring men även vara anpassad i skala, placering och utformning. Den nya bebyggelsen ska genom t ex detaljering och materialverkan, gärna med utgångspunkt från brandstationen, ges en god gestaltning så att brandstationens arkitektoniska värden ersätts med nya värden. Föreslagen bebyggelse beskrivs under *Ny bebyggelse* ovan.
- Den nya bebyggelsen ska utgöra en tydlig fond till Stadsparken som bidrar till att skapa en trygg miljö i parken och längs Eriksbergsvägen.

Av kulturmiljöanalysen framgår att i avvägningen mellan brandstationens värden väger det stadsplanehistoriska liksom det samhällshistoriska värdet tyngst. Båda illustrerar den samhällsutveckling som även riksintresset grundar sig i och som berättar om Katrineholms olika tidslager. Med föreslagen placering av ny bebyggelse bedöms en hänsyn tas till det stadsplanehistoriska, där en ny byggnad utgår från placeringen ut mot gatan och värnar upplevelsen och avläsbarheten av det stadsplanehistoriska värdet liksom även utgångspunkten för det miljöskapande värdet. Det samhällshistoriska värdet grundas i att byggnaden är ett tydligt dokument på en samhällshistorisk förändring och en utveckling i brandförsvarets historia. En dokumentation av brandstationen innan den rivs gör att brandstationens samhällshistoriska värde kan föras vidare.

Den nya bebyggelsen ska ges en god gestaltning med särskild tonvikt på bottenvåningarna, där möjligheten att använda teglet från brandstationen ska studeras. Ett viktigt syfte med den nya bebyggelsen är att skapa en stadsmässig fond mot Eriksbergsvägen, Stadsparken och platsen i hörnet Eriksbergsvägen-Djulögatan. Fastigheten är centralt belägen med god tillgång till service och kollektivtrafik vilket ur markhushållningssynpunkt motiverar en relativt hög exploatering. Anpassning till intilliggande bebyggelse görs i förslaget genom bebyggelsens trappning från sex till fyra våningar, samt genom mindre utbyggnader mot gården i lägre skala och kulörer som avviker från huvudvolymen.

Detaljplanen medger utöver bostäder centrumändamål som café och restaurang och i förslaget är en verksamhetslokal inritad i hörnet Eriksbergsvägen-Djulögatan.

## 5 Lantmäteriet

2018-03-05

### Plankarta

Lantmäteriet avråder från illustrationer i plankartan. Antingen kan en separat illustrationskarta upprättas eller så bör illustrationen redovisas i planbeskrivningen. På plankartan står det att detaljplanen avser del av Abborren 6. Detta stämmer inte, det är fastigheten Abborren 11 som avses.

### Plandata

Under rubriken plandata i planbeskrivningen anges att området har en areal om 4133 m<sup>2</sup>. Enligt fastighetsregistret har planområdet en areal om 4010 m<sup>2</sup>, om planområdets gränser följer befintliga fastighetsgränser för fastigheten Abborren 11.

### Avtal

Ett exploateringsavtal tecknas mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare avseende mark som inte ägs av kommunen. Ett markanvisningsavtal är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst område som ägs av kommunen. I detta fall ägs markområdet av Katrineholms fastighetsaktiebolag. En fundering är därför om det är ett markanvisningsavtal som har tecknats mellan kommunen och Tegelstaden eftersom det är Katrineholms fastighetsaktiebolag som äger marken i fråga.

### Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Fastighetsdata och information om avtal justeras enligt synpunkter.

## 6 Service- och tekniknämnden

2018-03-06

Översikt bilden ger att service- och tekniknämndens skötsel- och driftsuppdrag kommer att utökas vid förverkligandet av detaljplanen. Detaljplanen innebär växande park- och grönytor i form av träd- och perennerplanteringar i de centrala delarna av staden. Skötsel av park- och grönytor i stadsnära miljöer innebär en mer tidkrävande arbetsinsats relativt andra typer av grönområden.

Service- och tekniknämnden vill därför, i detta sammanhang, understryka vikten av att relevant finansiering följer med ett utökat uppdrag.

### Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Detaljplanen avser enbart fastigheten Abborren 11. Utökad skötsel avseende den ombyggda Eriksbergsvägen hanteras inom ramen för det projektet.

## 7 Länsstyrelsen i Södermanlands län

2018-03-07

*Länsstyrelsens synpunkter:*

### Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Katrineholm (D 28) som ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Motivering: Stadsmiljö som tydligt speglar järnvägsbyggandet som samhällsbildande faktor och där utvecklingsstadierna från ren landsbygd till modern stad är läsbara. Uttryck för riksintresset: Stadsplan och bebyggelse vid järnvägsstationen, järnvägsparken och Stora Torget.

Riksintressets tidsmässiga gräns sträcker sig från järnvägens etablering till tiden innan andra världskriget. Länsstyrelsen bedömer att rivning av brandstationen och uppförande av ny bebyggelse i den skala som föreslås innebär att riksintresset skadas. Då brandstationsbyggnaden tidsmässigt ligger på gränsen för vad riksintresset omfattar och den nya bebyggelsen inte har en direkt bäring på riksintressets uttryck, bedömer Länsstyrelsen att skadan i det här fallet inte kan bedömas som påtaglig.

### *Ingripandegrunder – 11 kap. 10 § PBL*

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 följande synpunkter om markföroreningar och miljö kvalitetsnormer för vatten beaktas.



#### Hälsa eller säkerhet - markföroreningar

Länsstyrelsen har i sitt yttrande över behovsbedömningen begärt att mark- och miljötekniska undersökningar ska genomföras för att utreda föroreningssituationen. Något sådant underlag ingår inte i samrådsunderlaget. Föroreningsfrågan nämns över huvud taget inte i planbeskrivningen med undantag för att man redovisar att länsstyrelsen har begärt att föroreningssituationen ska utredas. I plankartan finns dock en administrativ bestämmelse angående startbesked för bygglov.

I detaljplanens granskningskede ska kommunen kunna redogöra för föroreningssituationen och för om det föreligger saneringsbehov inom berört område. Vid behov av sanering ska det i planbeskrivningen redogöras för vilka åtgärder som krävs, när åtgärderna ska genomföras och för åtgärdernas tekniska och ekonomiska genomförbarhet. Utan detta kan inte länsstyrelsen ta ställning till om detaljplanen är lämplig för planerat ändamål.

#### Vatten – miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen har i behovsbedömningen betonat att miljöteknisk utredning behöver genomföras för att kunna bedöma planens lämplighet. Utredningen kommer även vara en grund för att kommunen ska kunna bedöma påverkan på MKN för vatten i Näsnaren från fastigheten. I planen saknas en bedömning av påverkan av MKN för vatten. En plan som försvårar genomföranden av åtgärder för att uppnå god kemisk status i Näsnaren får inte godkännas. Näsnaren har klassificerats till ej god kemisk status för flera parametrar (se vidare i viss <http://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA48242861>). Klassificeringen av parametern PFOS är ännu inte fastställd, men en källa till förorening är brandskum vilket mycket troligt finns på fastigheten då den en längre tid använts av Räddningstjänsten. Kommunen har i uppdrag i åtgärdsprogrammet från Vattenmyndigheten: att genomföra sin översikts- och detaljplanering samt prövning enligt plan- och bygglagen så att den bidrar till att miljö kvalitetsnormerna för vatten ska kunna följas.

#### *Länsstyrelsens råd och synpunkter – 2 kap. PBL*

#### Förhållande till ÖP

Det aktuella planområdet finns utpekade som exempel på omvandlingsområde där förtätning kan ske enligt gällande översiktsplan för Katrineholms kommun. I ÖP:n anges bl.a. följande. ”Kulturhistoriska värden kan gå förlorade vid en förtätning. Det är därför viktigt att göra noga analyser av platsers brister samt kvalitéer och väga det mot förtätningens positiva effekter i stort” (s.47). Vidare anges olika typer av möjlig förtätning (s.50-51), t.ex. att det kan ske genom att bebyggelse kan kompletteras med fler våningar.

Södermanlands museum har ifrågasatt om förslaget är förenligt med översiktsplanen och har i sitt samrådsyttrande (2018-02-26) anfört följande. ”I [översiktsplanen] nämns i kapitlet Strategier för stadens utveckling att komplettering av bebyggelse sker i befintlig bebyggd miljö med hänsyn till stadens historia. Vidare står det att Vid all nybyggnation ska en variation av olika bostadstyper, upplåtelseformer, höjder och funktioner eftersträvas. Lättare verksamheter kan integreras i bostadsområden. Kompletteringar i befintlig bebyggelsestruktur ska eftersträvas att skapa variation i bebyggelsen. Att på en central plats skapa en så stor byggnadsvolym liknar mer de stadsplaneideal och byggnadsprojekt som företogs under 1960-70-talen efter att hela kvarter rivits.”

Länsstyrelsen saknar specifika, tydliga ställningstaganden och vägledning i ÖP:n vad gäller just förtätningens möjliga utformning inom det aktuella planområdet och de avvägningar mot kulturmiljön och allmänna intressen som behöver göras enligt 2 kap. PBL. Länsstyrelsen bedömer att den exploatering som detaljplanen medför i detta avseende saknar tillräcklig vägledning i översiktsplanen och delar i detta avseende museumets bedömning.

Kulturmiljö – riksintresse, värdefull bebyggelse och allmänna intressen

I angränsande kvarter, Abborren 6 och 7-10 finns kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som den f.d. mjölkcentralen/mejeriet och bostadshus från olika tider, beskrivna i ”Katrineholms stad - bebyggelsehistorisk områdesbeskrivning”, bilaga till översiktsplan, Sörmlands museum 2013:09 och i ”Kulturminnesvårdsprogram för Katrineholms kommun” 1988.

En kulturmiljöutredning har tagits fram, som dock bara värderar brandstationen och inte tar ställning till planförslagets påverkan på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, stadsbilden och riksintresset, vilket är en brist och något som länsstyrelsen efterfrågade i behovsbedömningen. Kulturmiljöutredningen konstaterar att brandstationens stadsplanehistoriska och samhällshistoriska värde väger tyngst och att dessa aspekter har bäring på riksintressets uttryck.

Brandstationen uppfördes 1946 på initiativ av stadsarkitekt Erik Schuwert. Länsstyrelsen anser att rivning av brandstationen innebär förlust av en kulturhistoriskt värdefull byggnad som är betydelsefull för Katrineholms historia. Som stadens första brandstation berättar byggnaden om en viktig samhällsutveckling. Dess placering framhäver stadsplanens rutnät.

För att riksintresset ska tillgodoses ska grundläggande stadsplanestrukturer från etablerings- och blomstringstiden bibehållas, men kan kompletteras om kulturhistoriska värden beaktas. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ska bevaras och underhållas och industrikvarter bibehålla sin utformning.

Den nya föreslagna bebyggelsen innebär att en stor byggnadsvolym med en höjd på 4-6 våningar tillkommer i ett stadsrum som präglas av bebyggelse i en lägre skala, 2-4 våningar. Länsstyrelsen ifrågasätter ställningstagandet att ”bebyggelsen bedöms anpassad till omgivningen även om höjdskalen sex våningar är ny för platsen”. Nyttillskottet kommer påverka stadsmiljöns skala och dominera över bebyggelsen i närområdet vilket är negativt för kulturmiljön. Positivt för kulturmiljön är att placeringen följer stadsplanestrukturen.

För att inte det kulturhistoriskt skyddade byggnaden mejeriet (numera musikskola) inom det angränsande kvarteret Abborren 6 ska förvanskas bör ett ”släpp” mellan byggnaderna tillskapas.

Det är bra att utformningen ska ske med god anpassning till omgivande bebyggelse vilket bör styras genom utformningsbestämmelser. Brandstationen bör dokumenteras av antikvarisk expertis innan ev. rivning.

Länsstyrelsens samlade bedömning utifrån de befintliga kulturmiljövärden på platsen och i stadsmiljön är att planförslaget inte är förenligt med kravet enligt 2 kap. 6 § 1 PBL på hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Om kommunen väljer att gå vidare med detaljplanen så förordar länsstyrelsen

att förslaget omarbetas och utformas med bättre anpassning till riksintresset och stadsbilden vad gäller höjd och volym.

#### Hälsa eller säkerhet - buller

I planbeskrivningen uppges följande (s.15). "För att uppnå en god ljudkvalitet i projektet rekommenderas dock att lägenheter planeras med minst hälften av bostadsrummen mot den ljuddämpande sidan, vilket planeras i projektet." För att säkerställa efterlevnaden av denna rekommendation kan kommunen införa en planbestämmelse (fx) som säkerställer detta i berörda delar, om kommunen finner det lämpligt. Möjlighet finns också att komplettera plankartan med bestämmelse (b) om ljudabsorberande balkongtak, i synnerhet för bullerexponerade balkonger ut mot Eriksbergsvägen där inglasning förbjuds enligt planbestämmelse f.

Vidare bör kommunen i det fortsatta planarbetet beakta att gemensam ljuddämpad uteplats blir tillräckligt stor och tillgänglig för det totala antalet boende som måste ges tillgång till uteplatsen/-erna enligt kraven i trafikbullerförordningen (2015:216). I övrigt delar länsstyrelsen bedömningarna som kommunen gör i planbeskrivningen beträffande buller.

#### Risk för olyckor – farligt gods

Länsstyrelsen kan inte se att Vasavägen/ Eriksbergsvägen idag utgör en sekundärt rekommenderad väg för transport av farligt gods. Kommunen borde analysera och bedöma om det i framtiden kommer att kunna bli aktuellt med en sådan. Bedömningen kan även med fördel innehålla kommunens framtida trafikprognos för området, för att klargöra om andra trafiksäkerhetshöjande åtgärder kan behöva göras inom och i anslutning till planområdet.

Transport av petroleumprodukter till drivmedelsstationer rekommenderas att ske den kortaste vägen från riksväg, vilket kommunen i planbeskrivningen noterat att det blir från norr. Det är enligt länsstyrelsen också det håll som är att föredra då transporter till och från de befintliga bensinstationerna på Vasavägen ska ske.

#### *Övrigt – redaktionella synpunkter*

Angivelse av aktbeteckning på planbeskrivningen (PLAN 2017.3) saknas. Även otydligt exakt vilka fastigheter detaljplanen berör, då "del av Aborren 6" står med på plankartan?

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

##### *Vatten - miljö kvalitetsnormer*

Av genomförd beräkning (2018-04-19) framgår att avrinningen från fastigheten blir densamma som i nuläget om inga gröna tak, fördröjningsmagasin eller liknande anordnas. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

En markmiljöundersökning har genomförts på fastigheten. Föroreningsnivån bedöms i dagsläget vara relativt begränsat, men då flertalet ämnen påträffats och undersökningsunderlaget är litet behöver området undersökas mer vid en förändrad användning av fastigheten, med avseende på både jord och grundvatten för att kunna avgränsa föroreningarna.

Kompletterande markmiljöundersökning och sanering ska därför genomföras innan startbesked för bygglov får ges, vilket bedöms säkerställa att detaljplanen inte försvårar genomföranden av åtgärder för att uppnå god kemisk status i Näsnaren. Detta säkerställs med planbestämmelse.

*Förhållande till ÖP*

Översiktsplan 2030 för Katrineholm anger att staden ska växa genom förtätning, vilket innebär att det planeras för ny bebyggelse i stadens alla stadsdelar. Kv. Abborren och brandstationen är förlagt i ett område som i markanvändningskartan tillhörande Översiktsplanen 2030 är angivet som *Tät stadsbebyggelse där förtätning ska ske*. En ökad täthet i staden bidrar till bättre utnyttjande av mark och kommunal service, minimerar påverkan på klimatet och resurser och bidrar till en mer livfull stadskärna.

Vid nybyggnation ska en variation av olika bostadstyper, upplåtelseformer, höjder och funktioner eftersträvas. Kompletteringar i befintlig bebyggelsestruktur ska eftersträva att skapa variation i bebyggelsen. En sammanhållen stadsbebyggelse med tydliga kvarter underlättar också för orienteringen i staden. Tomma och öde platser fylls med innehåll och ökar stadens attraktivitet. I Översiktsplanen 2013 är Kv. Abborren specifikt utpekad som omvandlingsområde för tätare bebyggelse.

Av miljökonsekvensbeskrivningen till översiktsplanen framgår att förslaget bedöms innebära att staden kan utvecklas samtidigt som stadens historiska värden bevaras och förädlas.

Se vidare under *Kulturmiljö* nedan.

*Kulturmiljö*

Se Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer till Sörmlands museums yttrande ovan.

Bebyggelsen uppförs ut mot gatorna i en fyra-sexvåningsskala som bedöms anpassad till kvarteretsstrukturen i centrala Katrineholm. Platsen i hörnet Eriksbergsvägen-Djulögatan är mycket framträdande med sitt läge invid stadsparken och kommer förstärkas i och med omgestaltningen av gaturummet och det högre hörnmotivet bedöms motiverat på platsen. In mot gården omarbetas förslaget så att utbyggnaden närmast befintlig bebyggelse i söder görs mindre.

I och med att bebyggelsen på Abborren 6, fd Mejeriet, består av en lågdel i en våning (som också skyddas i detaljplan) närmast Abborren 11 skapas ett ljusinsläpp mellan byggnaderna.

Utformningsbestämmelser i form av färgsättning och fasadmaterial har inte bedömts lämpligt att reglera i detaljplanen. Utmärkande för kvarteret Abborren är att varje byggnad är avläsbar som en representant för sin tid och den nya bebyggelsen bör ges möjlighet att bli en ny årsring. Att med planbestämmelser styra mot en viss fasadgestaltning medför inte nödvändigtvis att större kvalitet uppnås. Möjligheten att glasa in balkonger regleras till att enbart tillåtas med profillösa element.

*Hälsa eller säkerhet – buller*

Då bullerutredningen visar att riktvärden kan innehållas med förslaget har planbestämmelse för orientering av bostadsrum m m bedömts onödigt. Förslaget medger att flera bullerskyddade uteplatser kan anordnas.

*Risk för olyckor – farligt gods*

Ändringen av klassningen i Nationella vägdatatabasen kommer att kunna genomföras under 2018 medan klassningen av kartan kan genomföras efter remiss till Länsstyrelsen i slutet av

2018 och vara klart till 2019 års karta. Klassningen är därmed genomförd innan exploateringen är slutförd, varför kommunen inte anser en riskutredning vara nödvändig. Transport av petroleumprodukter till drivmedelsstationer rekommenderas att göras den kortaste vägen från riksväg, vilket blir från norr.

#### 8 Västra Sörmlands räddningstjänst

Då olika alternativ kan väljas i den tekniska utformningen anser VSR att denna ej bör regleras i planskede utan i efterföljande bygglov. En detaljreglering i detaljplanen riskerar att begränsa byggherrens möjligheter gällande olika typer av dimensionering och strategier för brandskyddet vilket kan medföra ökade kostnader för byggnation. Följande punkter bör ej regleras i detaljplanen;

- Sedumklatt tak (*Sid 11 Planbeskrivning*)
- Utrymning via stegbil (*Sid 15 Planbeskrivning*)

Då Eriksbergsvägen är en sekundär väg för farligt gods bör länsstyrelsens beslut gällande ändring av farligt gods led avvaktas. I annat fall bör detaljplanen omfatta nuvarande risker varför en riskanalys med avseende på farligt gods behöver tas fram och resultat beaktas i utformningen. (*Sid 5 och 15 Planbeskrivning*). Om armerat gräs används för utformningen av räddningsväg bör ytterkant tydligt markeras så att risken för att passera ut utanför det armerade området begränsas. (*sid 12 Planbeskrivning*)

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Sedumtak och utrymning via stegbil är enbart intentioner som beskrivs i planbeskrivningen och regleras ej med planbestämmelser, varför andra lösningar är möjliga.

Ändringen av klassningen i Nationella vägdatatabasen kommer att kunna genomföras under 2018 medan klassningen av kartan kan genomföras efter remiss till Länsstyrelsen i slutet av 2018 och vara klart till 2019 års karta. Klassningen är därmed genomförd innan exploateringen är slutförd, varför kommunen inte anser en riskutredning vara nödvändig. Transport av petroleumprodukter till drivmedelsstationer rekommenderas att göras den kortaste vägen från riksväg, vilket blir från norr.

#### 9 Sörmland Vatten och Avfall AB

Det finns en brandpost belägen i den sydvästra delen av planområdet, mot Eriksbergsvägen. Dess läge bör ses över så den inte hamnar för nära ny fastighet. Om planerade fastigheter är tänkta att förses med källarplan samt om ett garage byggs i källarplan kan det innebära att spillvatten- och dagvattenledningar eventuellt inte går att lösa med självfall. Om pumpning kommer att behövas bekostas det av exploatören. Dagvatten ska fördröjas så att fastigheten inte avleder mer dagvatten än motsvarande maxflöde från fastigheten idag. Dagvattenanläggningar rekommenderas dimensioneras för ett 20-årsregn.

Renhållning - Inget att erinra.

#### Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

En dagvattenutredning tas fram till granskningsskedet, som visar att fastigheten inte avleder mer dagvatten än motsvarande maxflöde idag.

Läge för brandpost studeras vidare i kommande projektering.



**10 Privatperson, boende på Tegnérsvägen 33A****2018-03-12**

Som ägare till fastigheten Abborren nr 9, Tegnérsvägen 33A anser vi att det är anmärkningsvärt att vi som sakägare inte har fått någon direkt information eller blivit kontaktade angående det planerade bostadsbygget på kv Abborren 11. Efter att ha gått igenom samrådshandlingen och förslaget till detaljplan kan vi konstatera att de enda perspektiv som belyses i de framtagna handlingarna är situationen för hyresgästerna i det planerade bostadshuset samt ekonomin för fastighetsägaren. Vårt perspektiv som sakägare och boende i kvarteret saknas helt.

Vi noterar också till vår förvåning i det senaste numret av Byggvärlden (nr 3 februari 2018) att Tegelstadens bygg redan aviserar att företaget har blivit upphandlade på "flerbostadshuset Abborren 11 till ett värde av 150 miljoner kronor" under Q1.

**Vi bestrider detaljplaneförslaget i följande punkter:**

- 1. Solstudien är inkomplett och hänsyn till andra fastigheter saknas.**  
Solstudien som bifogats samrådshandlingen är gjord den 21 december, årets mörkaste dag, med minst påverkan samt den 21 juni då det är som ljusast. Det är praxis att även redovisa höst- & vårdagjämning. En komplett solstudie ska redovisas, dvs även för vår och höst. I utformning och höjdsättning av den nya byggnaden ska man ta hänsyn till den stora påverkan den nya byggnadens höjd får på dagsljuset på vår fastighet och trädgård. Att höja byggnadens takfot med väggskårmar känns provocerande.
- 2. På plankartan saknas angivelse av Högsta totalhöjd utmed Eriksbergsvägen.**  
Där våningstalet är satt till 5 våningar respektive 4 våningar utmed Eriksbergsvägen anges 21,0 meter som Högsta byggnadshöjd vilket motsvarar 6 våningar. På samma sätt som vid Djulögatan (14,5 m) behöver Högsta byggnadshöjd anges specifikt för varje byggnadsvolym, motsvarande det antal våningar som tillåts. Högsta byggnadshöjd ska innefatta samtliga byggnadsdelar, väggskårmar i fasadliv, hisstorn, fläktrum mm.
- 3. Att Tegnérsvägen görs till genomfartsgata och trafik från Eriksbergsvägen leds om.**  
Det saknas en detaljerad analys och redogörelse för trafikflödena på Malmgatan och Tegnérsvägen om man stryker trafikflödet på Eriksbergsvägen och leder om trafiken. I förslaget till detaljplan redovisas de befintliga gatorna i kvarteret men det överensstämmer inte med illustrationsbilderna i planbeskrivningen, sidan 10. Illustrationsbilderna redovisar gröna och lummiga "gångstråk" utan trafik. Förslaget till detaljplan visar en trafikerad genomfartsled i anslutning till planområdet. Hur ser den verkliga planen ut; ska genomfartstrafiken ledas in på trånga smågator med kraftigt försämrad miljö för de som bor där? Att göra Tegnérsvägen till en genomfartsgata emotsätter vi oss bestämt då det redan i dagsläget är problem med hög hastighet och dålig framkomlighet pga parkerade bilar.
- 4. Ökat trafikbuller kommer påverka befintliga fastigheter**  
Det saknas en redovisning av dagens ljudnivåer på Tegnérsvägen och Malmgatan. Det saknas redovisning av vilka nivåer man beräknar uppkommer i samband med den eventuella trafikomläggningen. Bullerutredningen som bifogas är endast för det planerade bostadshuset och tar inte hänsyn till de övriga som bor i kvarteret. Man

behöver komplettera redovisningen och i planeringen ta hänsyn till befintliga fastigheter.

**5. Det planerade projektets skala är inte korrekt i den befintliga miljön.**

I samrådshandlingen säger man att "Byggnadens skala blir ett stadsmässigt tillägg som skapar en tydlig fond i Stadsparkens östra ände samtidigt som fyravåningsskalan på gavlarna är en anpassning till kvarterets övriga bebyggelse som är två till tre våningar". Övriga fastigheter i kvarteret på den östra sidan av Eriksbergsvägen är som mest 3 våningar höga. Som förslaget är utformat med en utsträckt, sammanhängande byggnadsvolym som upptar halva kvarteret och som är dubbelt så hög, kan inte någon hävda att det är en anpassning i skala. Det går inte att bortförklara att den skiljer sig radikalt från miljön med de friliggande husen i kvarteret.

På samma sätt som byggnaden redovisas mot gatan, behöver den redovisas med en illustration från gården, sett från gårdsnivå så att den ger en sanningsenlig bild av hur den nya byggnadsvolymen kommer te sig i jämförelse med skalan i kvarteret idag. Vår boendemiljö som sakägare beaktas inte när kvarterets siluett sett från gården påverkas radikalt, se bifogade bilder. I dagsläget ser man både in i och ut ifrån kvarteret mot omgivningen. Om förslaget realiseras ser man en över 20 meter hög, sammanhängande vägg utmed Eriksbergsvägen och Djulögatan.

**6. Detaljplanen saknar föreskrifter för färgsättning & fasadmateriäl**

Planen reglerar inte exteriören på ett relativt stort hus som skall bli en del i ett område som anses ha ett kulturvärde för Katrineholm. Detta trots att planbeskrivningen nämner att det är viktigt. Illustrationer som finns på plankartan är i likhet med det som står skrivet i planbeskrivningen endast förslag som inte bestämmer hur en byggnad kan komma att se ut i färdigt skick. Att bilägga bilder på detaljer från befintliga byggnader är inte styrande. Eftersom man värderar stadsmiljön är det rimligt att någon form av lägsta nivå på exteriörens utförande inte bara föreslås utan föreskrivs.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Ett viktigt syfte med den nya bebyggelsen är att skapa en stadsmässig fond mot Eriksbergsvägen och Stadsparken. Fastigheten är centralt belägen med god tillgång till service och kollektivtrafik vilket ur markhushållningssynpunkt motiverar en relativt hög exploatering. Samtidigt ställer platsen krav på anpassning till intilliggande bebyggelse vilket i förslaget görs genom bebyggelsens trappning från sex till fyra våningar, samt genom mindre utbyggnader mot gården i lägre skala och kulörer som avviker från huvudvolymen.

Förslaget omarbetas så att byggnadsvolymen närmast Abborren 9 minskas i sin utbredning.

Den nya bebyggelsen innebär en skuggpåverkan på intilliggande fastigheter som framgår av skuggstudien. Skuggstudien kompletteras med höst- och vårdagjämning.

Planbeskrivningen kompletteras med illustration från gården.

Granskningshandling  
12(13)

Högsta byggnadshöjd anges för de delar som bedömts viktigast: Högdelen mot nordvästra hörnet samt i mötet med befintlig bebyggelse. Byggnadens trappande form gör det i övriga delar problematiskt att reglera med totalhöjd och där är enbart våningsantal mer lämpligt.

Plankartan kompletteras med totalhöjd i delen närmast befintlig bebyggelse i söder.

Konsekvenser för lokala trafikflöden av ombyggnationen av Eriksbergsvägen utreds inte inom ramen för denna detaljplan. Utformning av gatorna hanteras inom ramen för kommunens infrastrukturprojekt Lustgårdsstråket. Detsamma gäller konsekvenserna avseende buller. Dock kan nämnas att den ombyggda Eriksbergsvägen får en lägre hastighet och till följd av det mindre buller, samt att den planerade bebyggelsen på Abborren 11 kommer att fungera som en bullerskärm för bebyggelsen öster om.

Färgsättning och fasadmateriäl har inte bedömts lämpligt att reglera i detaljplanen. Utmärkande för kvarteret Abborren är att varje byggnad är avläsbar som en representant för sin tid och den nya bebyggelsen bör ges möjlighet att bli en ny årsring. Att med planbestämmelser styra mot en viss fasadgestaltning medför inte nödvändigtvis att större kvalitet uppnås.

Se även kommentarer till Sörmlands museum och Länsstyrelsen ovan.



## ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET

### Planbeskrivning

- Fastighetsdata justeras.
- Uppgifter avseende markanvisningsavtal förtydligas.
- Kompletteringar avseende avrinning från kvarteret.
- Kompletterande uppgifter avseende markmiljö.
- Skuggstudien kompletteras med höst- och vårdagjämning.
- Illustration från gården redovisas.

### Plankarta

- In mot gården minskas utbredningen av byggrätten närmast befintlig bebyggelse i söder.
- Förbud mot att glasa in balkonger mot Eriksbergsvägen tas bort.
- Plankartan kompletteras med totalhöjd i delarna närmast befintlig bebyggelse i söder.

I övrigt görs redaktionella ändringar och förtydliganden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Katrineholm 16 maj 2018

Sara Eresund  
Planarkitekt

Erik Bjelmrot  
Avdelningschef

## PLANBESKRIVNING



tillhörande

**Detaljplan för del av kvarteret Abborren  
fastigheten Abborren 11  
Katrineholms kommun**

### **GRANSKNINGSHANDLING**

Upprättad på uppdrag av Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholms kommun 2018-05-16

## HANDLINGAR

### Planhandlingar

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser  
Planbeskrivning (detta dokument)  
Behovsbedömning  
Fastighetsförteckning

### Underlag till detaljplanen

Bebyggelseförslag, White arkitekter, 2018-01-18  
Kulturmiljöanalys, White arkitekter, 2018-01-17  
Trafikbullerutredning, Åkerlöf-Hallin akustik, 2018-01-22  
Miljöteknisk markundersökning Abborren 11, Structor, 2018-03-26  
Kvarteret Abborren avrinning, White, 2018-04-19

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

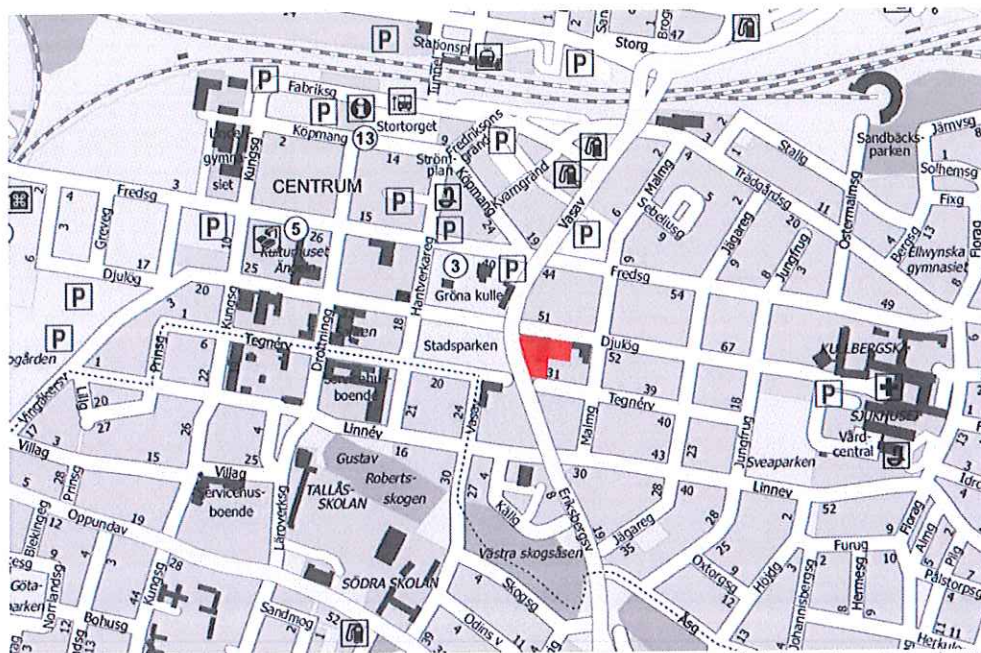
Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i flerbostadshus inom en fastighet som idag nyttjas av räddningstjänsten. Planområdet ligger i centrala Katrineholm i anslutning till Stadsparken.

Eriksbergsvägen i höjd med Stadsparken kommer inom de närmaste åren att byggas om till en lågfartsmiljö med nya trädplanteringar och det nya flerbostadshuset kommer att bli en viktig del av den framtida stadsmiljön och en ny fond till Stadsparken och den nya fasaden ska gestaltas omsorgsfullt. Bilparkering för de nya bostäderna ska inrymmas under byggnaderna.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet är beläget öster om Eriksbergsvägen, söder om Djulögatan och norr om Tegnervägen i Katrineholms centrala delar. Planområdet omfattar 4010 m<sup>2</sup>.



Karta med planområdet markerat med rött.



### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Abborren 11 ägs av Katrineholms Fastighets AB.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **Kommunala beslut**

Bygg- och miljönämnden beslutade 2017-04-12 att ge Samhällbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för del av kvarteret Abborren, Katrineholms kommun, i syfte att möjliggöra byggnation av bostäder i flerbostadshus.

#### **Översiktsplan**

Planområdet omfattas av Översiktsplan 2030 Katrineholms kommun – del staden, antagen 17 november 2014. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Att förtäta i de centrala delarna av Katrineholms stad stämmer väl överens med strategierna i Översiktsplan 2030, Katrineholms kommun – del staden. I markanvändningskarta till Översiktsplan 2030 är kvarteret Abborren utpekad som område för *”Tät stadsbebyggelse där förtätning ska ske”*.

Vid nybyggnation och förtätning ska en variation av olika bostadstyper, upplåtelseformer, höjder och funktioner eftersträvas. Historiska strukturer som än idag är avläsbara i staden ska förbli en viktig del av dess framtida utveckling. Kommunen ska verka för att den centrala rutnätsstadens strukturer bibehålls och förstärks i form av avläsbara gatunät och tydlig kvartersindelning. En sammanhållen stadsbebyggelse med tydliga kvarter underlättar också för orienteringen i staden. Tomma och öde platser fylls med innehåll och ökar stadens attraktivitet.

#### **Detaljplan**

Gällande detaljplaner (stadsplaner) fastställdes 1971 respektive 1946 och genomförandetiden för planerna har gått ut. Planerna anger användningen allmänt ändamål.

#### **Riksintresse**

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, D28 Katrineholm. Planförslagets påverkan på riksintresset, kulturmiljön och stadsbilden beskrivs närmare under avsnittet *”Förutsättningar och förändringar”* i denna planbeskrivning.

#### **Ombyggnation av genomfarten, ”Lustgårdsstråket”**

Genomfartsleden genom Katrineholm håller på att byggas om för att skapa en bättre stadsmiljö. Avsnitten närmast kvarteret Abborren planeras att utformas som lågtrafikområden där bättre förutsättningar ges för gång- och cykeltrafikanter.

Sträckningen längs kvarteret Abborrens västra sida kallas ”Lunden” och planeras utformas med en trädplantering som skapar en lövtaksförsedd ”pelarsal”. Tanken är att Stadsparken ska upplevas fortsätta över Eriksbergsvägen ända in mot kvarteret Abborren.



*Visionsbild för "Lunden", ombyggnation av Eriksbergsvägen. Vy söderut mot Tegnérvägen. Kvarteret Abborren till vänster i bild.*

Platsen i kvarteret Abborrens nordvästra hörn kallas för "Gläntan" i förslaget och är en viktig nod i staden där fem stråk möts. Ytan planeras få en cirkulär, öppen form och utformas som "shared space", en yta där olika trafikslag samsas.

#### **Behovsbedömning av planens miljöpåverkan**

En behovsbedömning är gjord enligt checklista. Planens genomförande anses inte innebära någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Således kommer ingen miljökonsekvensbeskrivning enl. 6 kap. 11 § MB att skapas. Denna bedömning grundas på att några negativa konsekvenser på miljön ej kunnat påträffas. Behovsbedömningen har varit sänd för samråd med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

Förutom de i behovsbedömningen redan identifierade aspekterna vill Länsstyrelsen i sitt yttrande daterat 2017-08-15 framföra följande inför det fortsatta planarbetet:

#### **Riksintresse kulturmiljö – 3 kap. miljöbalken och värdefull bebyggelse**

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Katrineholm (D 28) och ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Inom kv. Abborren och Flundran finns den f.d. mjölkcentralen, som har inventerats och värderats i "Katrineholms stad - bebyggelsehistorisk områdesbeskrivning", bilaga till översiktsplan, Sörmlands museum 2013:09 och i "Kulturminnesvårdsprogram för Katrineholms kommun" 1988.

Länsstyrelsen delar bedömningen att en kulturmiljöutredning ska tas fram. Den bör beskriva och analysera planförslagets påverkan på kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, stadsbilden och riksintresset. Illustrationer och gestaltungsförslag bör tas fram. För att riksintresset ska tillgodoses ska grundläggande stadsplanestrukturer från etablerings- och blomstringstiden bibehållas, men kan kompletteras om kulturhistoriska värden beaktas, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bevaras och underhålls och industrikvarter bibehåller sin utformning. Ny bebyggelse inom planområdet bör utformas med hänsyn till dessa aspekter vad gäller placering, skala (volym och höjd), gestaltning och materialval.

Befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse från olika tider bör skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud i enlighet med 8 kap. 13 och 17 §§ PBL. Det är därför bra att kulturhistoriska värdet i den f.d. brandstationsbyggnaden ska utredas. Länsstyrelsens preliminära bedömning är att det är en välbevarad brandstationsbyggnad från 1940-50-talet, som bör bevaras och på ett varsamt sätt konverteras till bostäder. En fördjupad antikvarisk förundersökning kan med fördel tas fram separat för brandstationen.

#### Hälsa eller säkerhet - Markföroreningar och ev. föroreningar i byggnad

Av behovsbedömningen och länsstyrelsens databas - EBH-stödet - framgår att det på den aktuella fastigheten har bedrivits miljöfarlig verksamhet. Miljötekniska undersökningar behöver genomföras för att klargöra föroreningssituationen och behovet av eventuella saneringsåtgärder. Även byggnaden kan vara förorenad och om brandstationen konverteras till bostäder behöver även föroreningssituationen i byggnaden klargöras.

Det är angeläget att det i ett så tidigt skede som möjligt i planprocessen klargörs hur föroreningssituationen ser ut. För att Länsstyrelsen ska kunna bedöma platsens lämplighet för föreslagen markanvändning bör samrådshandlingarna beskriva föroreningarnas art, läge och omfattning, om det behövs efterbehandlingsåtgärder och om åtgärderna är tekniskt och ekonomiskt genomförbara, vem som ansvarar för att efterbehandlingen genomförs och att genomförandet av nödvändiga åtgärder säkerställs med lämplig planbestämmelse.

#### Hälsa och säkerhet - Buller

Då planen innehåller en eller flera bostäder och påbörjats efter den 2 januari 2015 ska planbeskrivningen innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Redovisningen ska gälla beräknade värden vid bostadsbyggnads fasad och vid uteplats i anslutning till byggnad, se 4 kap. 33a§ PBL. Redovisningen behöver inte göras om det med hänsyn till bullersituationen kan anses obehövligt, vilket i så fall ska motiveras. Boverkets och SKLs lathund "*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*" kan tillämpas för att översiktligt bedöma behovet av en bullerutredning vid buller från vägtrafik.

#### Hälsa och säkerhet - Farligt gods

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att en riskbedömning avseende farligt gods kan behöva göras. Bedömningen kan även med fördel innehålla kommunens framtida trafikprognos för området, för att klargöra om andra trafiksäkerhetshöjande åtgärder kan behöva göras inom och i anslutning till planområdet.



Enligt Länsstyrelsens rapport ”Riskbild 2 Södermanland – skyfall, lokala avrinningsförhållanden och extrema havsvattenstånd” riskerar delar av planområdet att översvämmas vid kraftiga skyfall. I det kommande planarbetet bör kommunen se över hantering av vatten och avlopp, dagvatten och höjdsättning.

## FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i Översiktsplan 2030 Katrineholms kommun – del staden.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Befintlig bebyggelse

#### Närområdet

Området kring kvarteret Abborren har idag flertalet byggnader från seklets mitt och ett stort antal flerbostadshus från tiden 1930-1960. I 1920-talets stadsplan planerades helt slutna kvarter men dagens bebyggelsemönster härrör främst från 1950-talets generalplan som i detta område förordade egnahemsbebyggelse med insprängda grupper av två- och trevåningshus för att skapa variation. Visionen var en luftig öppen och rymlig trädgårdsstad.



Översiktskarta, planområdet med omgivande bebyggelse.



Närområdet saknar byggnader som tydligt avviker i höjd och bebyggelsen består i huvudsak av högst 4 våningar. Kvartersstrukturen är relativt tydlig även om byggnaderna inte i huvudsak ligger förlagda i tomtgräns. Stadsbilden varierar från en mer storskalig och sluten bebyggelse placerad i gatuliv, till en mer småskalig småstadskaraktär med förgårdsmark och trädplanterade gator.

Kvarteret Abborren och kringliggande område har historiskt haft en blandning av bostäder och småindustri.

#### Kvarteret Abborren

Byggnaderna i kvarteret är till utseende, placering och funktion mycket skilda. Sammanfattande karaktärsdrag för all bebyggelse i kvarteret är sadeltak belagt med tegel eller betongpannor i rött eller svart där takvinklarna ochnockriktning varierar. Karaktäristiskt för kvarteret är att bebyggelsen är varierad och respektive byggnad utgör en tydlig representant för sin tid.

Bebyggelsen i kvarterets södra del härrör från tomtindelningar där fristående bostadshus uppfördes på avstyckade tomter. Dessa fristående stadsvillor eller flerbostadshus har skilda karaktärsuttryck men gemensamt är putsade fasader med sadeltak. I kvarterets nordöstra del, mot Malmgatan uppfördes 1921 ett mejeri. Byggnaden inreddes senare till tryckerilokaler (1954) och inrymmer sedan 1968 en musikskola. Byggnaden är idag utpekad som kulturhistoriskt värdefull och skyddad i detaljplan.



Mejeriet, Abborren 6



Bostadshus, Abborren 9



Flerbostadshus, Abborren 8



Flerbostadshus, Abborren 10

#### Bebyggelse inom planområdet: Brandstationen

Brandstationen i planområdet uppfördes 1946 på initiativ av stadsarkitekt Eric Schuwert med bröderna Martin och Mauritz Larsson som byggmästare. I och med att brandkåren flyttade till Djulögatan infördes heltidsbrandkår i staden och brandstationen utformades med logement för de heltidsanställda och bostadslägenheter för brandchefen och vice brandchefen. Därutöver innehöll den ursprungliga byggnaden en stor vagnhall och ett torn för slangtorkning.

Under slutet av 1990-talet genomfördes en större invändig ombyggnad omfattande bland annat ändrad planlösning, ventilation och vvs-installationer. Moderniseringen i verksamheten har medfört en del ändringar på byggnaden. Bland annat har några nya fönster tillkommit i källarvåningen och de ursprungliga portarna har bytts ut. Tornets luckor har satts igen med släta skivor och taket har kompletterats med bland annat en takkupa.

Brandstationen består av en brandstationsbyggnad om 3 våningar med tillhörande slangtorn och en senare tillkommen garagelänga. Huvudbyggnaden är en trevånings huskropp med sadeltak, uppförd i tegel och låg markerad mörkare sockel. Byggnaden har ett geometriskt formspråk som framträder i fönsterbanden, de fem jämnt fördelade skorstenarna placerade i taknock. Bottenvåningens stora längsgående portar åt bägge långsidor är karaktäristiska inslag. Den senare tillkomna garagelängan söder om den ursprungliga kroppen karaktäriseras av stora längsgående portar, en sluten kortsida och svart sadeltak.

Byggnaden används idag fortfarande som brandstation, men verksamheten flyttar under första kvartalet 2019 till en nybyggd station norr om Katrineholm vid riksväg 56. Planförslaget innebär att brandstationen rivs. Se vidare under *Konsekvenser* nedan.





*Brandstationen sedd från Djulögatan*



*Brandstationen med Eriksbergsvägen i förgrunden.  
Garagetillbyggnad från 1970 till höger i bild.*



*Brandstationens västra gavel, från Stadsparken*



*Fasad med entré och garageportar mot Djulögatan*



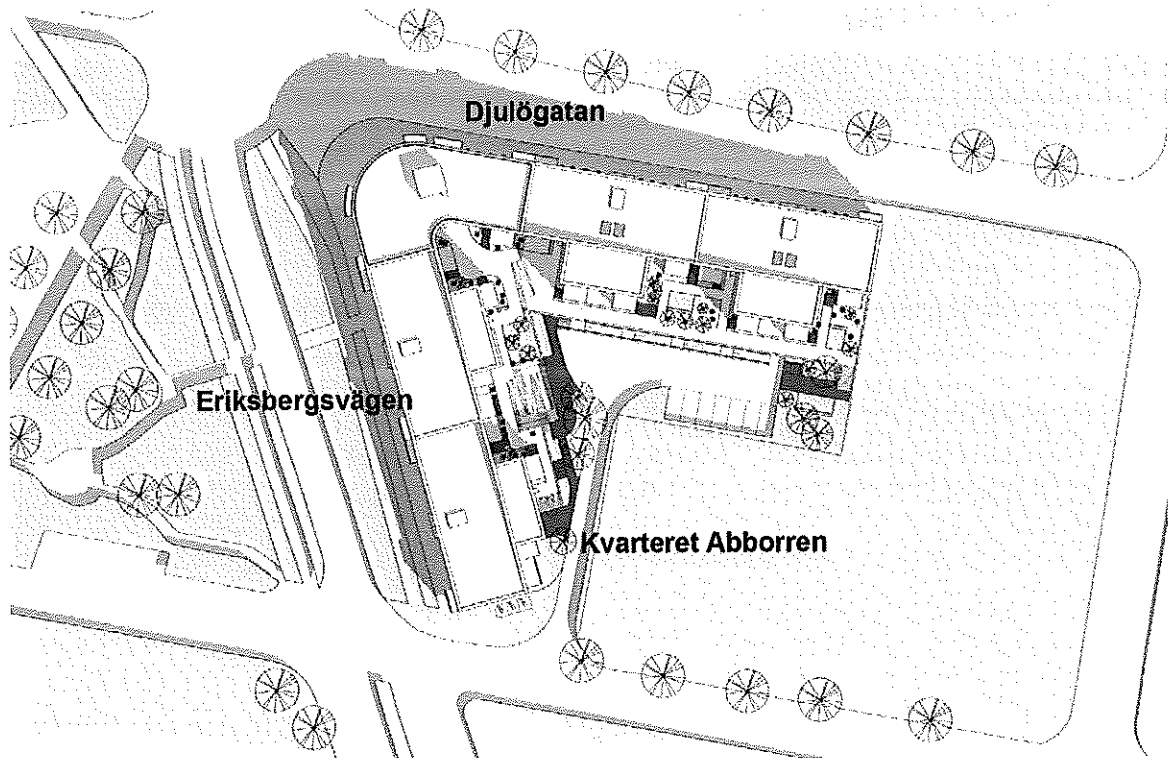
*Detalj, balkonger, takfot och torn*



*Detalj, entréparti*

### Ny bebyggelse

Inom planområdet skapas möjlighet att uppföra ett flerbostadshus för cirka 100 lägenheter. Planen möjliggör även centrumverksamhet i planområdet. En lokal för handel, restaurang eller liknande föreslås i hörnet Eriksbergsvägen-Djulögatan.



Situationsplan, kvarteret Abborren. Bild: White arkitekter

### Placering

Byggnaden placeras i gatuliv mot Eriksbergsvägen och Djulögatan för att skapa en stadsmässig karaktär, vilket också styrs med planbestämmelse. Primära bostadsentréer placeras mot gatan. Fastighetsgränsen mot Eriksbergsvägen kommer att flyttas i och med ombyggnationen av gatan och byggnaden ska placeras i den nya fastighetsgränsen.

Mot den nya stadsgatan Eriksbergsvägen får lägenheterna koppling till gatumiljön via en halvprivat förgårdsmark med avsikt att forma en succesiv övergång mellan bostaden och den nya stadsgatan för ett inbjudande intryck som trots detta ger en skyddad boendemiljö.

### Skala

Huset föreslås utföras med en trappande form som är sex våningar i hörnet Djulögatan-Eriksbergsvägen och går ner till fyra våningar på de södra och östra gavlarna. Byggnadens skala blir ett stadsmässigt tillägg som skapar en tydlig fond i Stadsparkens östra ände samtidigt som fyra våningsskalan på gavlarna är en anpassning till kvarterets övriga bebyggelse som är två-tre våningar. Mot gården bryts formen upp i mindre byggnadsvolymer genom "utbyggnader" i fyra eller fem våningar. Planen anger högsta våningsantal samt högsta totalhöjd för delarna närmast befintlig bebyggelse.



### Utformning

Ny bebyggelse formas i relation till parken, de omgivande gatorna och gården. Huset får en tydlig gårds- respektive gatusida. Utsidan mot gatorna görs slät och gårdssida utformas uppbruten med flera volymer med varierande kulörer kopplade till huvudformen.

Huset förses med en sockelvåning mot Eriksbergsvägen som fångar upp parkens och den gamla brandstationens riktning. Sockelvåningen gestaltas modernt och öppet med stora glaspartier mot det nya park-, -torg och gaturummet. Öppna och upplysta fasader skapar en tryggare och trevligare gatumiljö. Samtidigt kläs sockelvåningen och vissa ytterligare indragna delar med tegel som fasadmateriell, likt den gamla brandstationen. Möjligheten att tillvarata teglet från den befintliga brandstationen ska utredas. Omfattningar kring entréerna mot gata ges en detaljering som anspelar på den gamla brandstationens tegelarkitektur. Den övriga volymen putsas i ljus kulör. Den nedersta delen av sockelvåningen i mötet mot gatan putsas i mörkt grått.



*Till vänster: Fasadutformning mot Eriksbergsvägen.  
Till höger: Bottenvåningen utformas med tegel och en detaljering som anspelar på den gamla brandstationen. Bilder: White arkitekter*

Mot hörnet Eriksbergsvägen-Djulögatan rundas byggnadens hörn för att även ge huset en koppling och intressant uttryck mot det nya gåfartsområdet Gläntan. Genom den släta fasaden med den rundade formen över hörnet sticker balkongplattor ut, lätta med skivor av glas som räcke. På den övriga huskroppen är balkonger delvis indragna och sticker delvis ut. För att bibehålla en mer offentlig karaktär längs Eriksbergsvägen, som är en huvudgata i staden, och mot Stadsparken som är ett av stadens viktigaste offentliga rum, får balkonger enbart glansas in med profillösa element.



*Till vänster: Illustration, balkonginglasning med profilösa element.  
Till höger: Mötet mellan ny och gammal bebyggelse i kvarterets sydvästra del. Bilder: White arkitekter*



*Ovan: Illustration av bebyggelsen sedd från Djulögatan. Bild: White arkitekter*

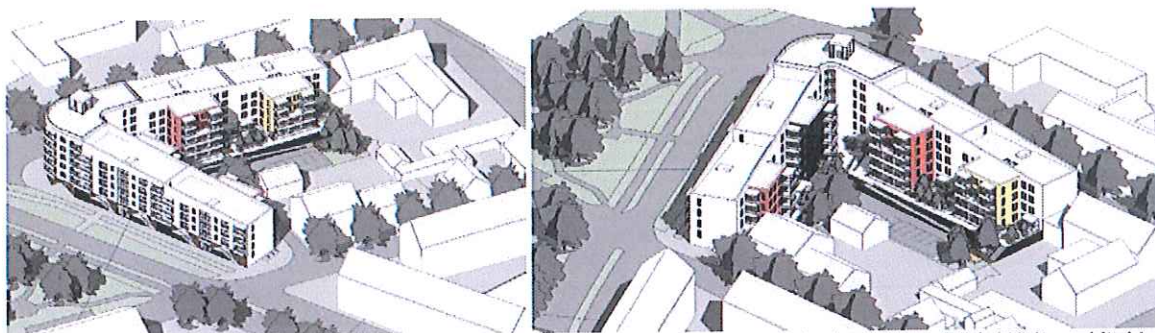




Ovan: Illustration av bebyggelsen sedd från gårdssidan. Bild: White arkitekter

Gårdssidan tar upp den småskaliga karaktären och kulörer som korresponderar med den traditionella bebyggelsen. Rött, ockra och svart föreslås på de från huvudvolymen utskjutande lägre byggnadsvolymer.

Husets fönsteröppningar varierar i storlek. Delar av det trappande taket utförs sedumklätt.



Flygperspektiv från syd respektive öst mot ny bebyggelse. Bild: White arkitekter

### Mark och vegetation

Idag består större delen av marken inom planområdet av hårdgjord yta. Inom planområdet, i fastighetens södra del, finns en mindre gräsyta med ett par mindre träd samt en planterad remsa med två träd ut mot Eriksbergsvägen.

I förslaget tillskapas en gård för de boende i två nivåer. Ovanpå källarplanets parkeringsgarage skapas en gård som är upphöjd en halv våning från gatan och den övriga innergården. Gården ska



enligt bestämmelse i detaljplanen utföras med planteringar och nås från trapphusen på huskroppen längs Djulögatan samt ett av trapphusen mot Eriksbergsvägen. En gård skapas också i marknivå. Gården ska rymma ett körbart gångstråk för räddningstjänstfordon och eventuell besöksparkering. Övriga delar utformas som planterade vistelseytor med utrymme för småbarnslek, sittplatser m m. För att ge goda möjligheter för dagvattenhantering ska gården i marknivå där det är möjligt bestå av ytor av genomsläppligt material. Ytor som ska hållas tillgängliga för räddningstjänst och för besöksparkering ska där det är möjligt bestå av armerat gräs.

En markmiljöundersökning har genomförts på fastigheten. Föroreningsnivån bedöms i dagsläget vara relativt begränsad, men då flertalet ämnen påträffats och undersökningsunderlaget är litet behöver området undersökas mer med avseende på både jord och grundvatten för att kunna avgränsa föroreningarna. Kompletterande markmiljöundersökning och sanering ska därför genomföras innan startbesked för bygglov får ges, vilket bedöms säkerställa att detaljplanen inte försvårar genomföranden av åtgärder för att uppnå god kemisk status i Näsnaren. Detta säkerställs med planbestämmelse.

#### **Service**

Planområdet ligger i direkt anslutning till Katrineholms centrum med både kommersiell och offentlig service. En lokal för handel, restaurang eller liknande föreslås i det nya husets bottenvåning i hörnet Eriksbergsvägen-Djulögatan.

#### **Gator och trafik**

Ett garage i källarplan föreslås längs Djulögatan, med infarter från samma gata. Efter byggnation förväntas trafiken öka något på Djulögatan. Idag finns redan en infart till en markparkering i samma läge.

Tegnervägen ska i framtiden anslutas till Eriksbergsvägen i en fyrvägskorsning. En infart till kvarteret söderifrån föreslås från Tegnervägen för räddningstjänstens framkomlighet, för att det ska vara möjligt att lasta och lossa på gården, samt för viss boendeparkering i markplan. Infartens läge blir ca 10-15 m från korsningen med Eriksbergsvägen. Huvudinfart för boende blir dock vid garaget mot Djulögatan. Cykelbana kommer att anläggas på Djulögatans norra sida vilket innebär att det inte blir någon konflikt mellan cykeltrafik och planerad garageinfart.

#### **Parkering/cykelparkering**

Parkering för de boende kommer i första hand att ske i källarplan. Parkering ordnas även i marknivå på gården, samt att 6-8 st parkeringsplatser inom kvarteret Linnéan kommer att förhyras för Abborren 11. Uppnått p-tal (se tabell nedan) för de nya bostäderna är då ca 0,62 bilplatser per lägenhet eller ca 5,4 bilplatser per 1000 BTA.

#### Parkeringsplatser enligt förslag

I garage	51
På gård	7
I kvarteret Linnéan	6
Antal lägenheter	104
<i>Uppnått p-tal</i>	<i>0,62</i>

Parkeringsnorm vid nyexploatering med flerbostadshus i centrala Katrineholm ligger vanligtvis på ca 0,7-0,8 bilplatser per lägenhet. Det lägre parkeringstalet motiveras med lätt tillgänglig cykelparkeringen på gården samt generöst med väderskyddad cykelparkering i garage.

#### **Kollektivtrafik**

Planområdet har god kollektivtrafikförsörjning där Katrineholms Resecentrum med tåg, stadsbuss samt länsbuss nås inom 500 meter. Utveckling med fler bostäder i de centrala delarna kan tänkas bidra till ett större underlag för kollektivtrafiken.

#### **Tillgänglighet**

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

De olika nivåerna på bostadsgården är i förslaget utformade enligt tillgänglighetskraven.

#### **Radon**

Planområdet omfattas enligt kommunens översiktliga kartering inte av någon förhöjd risk för markradon.

#### **Teknisk försörjning**

##### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp. De nya byggnaderna kan anslutas till nätet.

##### Dagvatten

Större delen av planområdet har sedan tidigare varit asfalterat och dagvattensystemet beräknas inte belastas mer än det gör idag. Takvatten föreslås ledas ut till Eriksbergsvägen där en större trädplantering i skelettjordar planeras, vilket bidrar till en naturlig fördröjning av dagvatten. Av genomförd beräkning framgår att avrinningen från fastigheten blir densamma som i nuläget om inga gröna tak, fördröjningsmagasin eller liknande anordnas. På bostadsgården tillskapas ytor av genomsläppligt material, planteringar, både på mark och på den upphöjda gården, vilket bidrar till fördröjning av dagvatten.

##### El och värme

Fjärrvärmeledningar finns i anslutning till planområdet idag och bebyggelsen kan med fördel anslutas till nätet.

##### Avfall

Inom gatusektionerna för Tegnervägen respektive Djulögatan kommer finnas plats för avfallsfordon att stanna till. Gemensamma avfallsrum föreslås i markplan mot Djulögatan i norr. Dragavstånd för sopkärl ska inte överstiga 10 m från avfallsrum till fordon. Mot Tegnervägen i söder placeras underjordsbehållare för avfall.

### **Buller**

Det planerade bostadshuset utsätts för buller från trafiken på Vasavägen-Eriksbergsvägen och Djulögatan. En trafikbullerutredning för de planerade bostäderna har tagits fram av Åkerlöf-Hallin akustikkonsult AB, daterad 2018-01-22.

### Riktvärden

För denna plan tillämpas förordningen (2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För bostäder om högst 35 kvm gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges ovan ändå överskrids bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges ovan ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06:00 och 22:00.

### Beräknade trafikbullernivåer

Beräkningar av ekvivalent och maximal ljudnivå från väg- och spårtrafik har utförts vid fasad och på gård. Fasader mot Eriksbergsvägen får upp mot 56-60 dBA ekvivalent ljudnivå och upp mot 80 dBA maximal ljudnivå. På gårdssidan understiger bullernivån 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive 70 dB(A) maximal ljudnivå. En viss variation fås i trafikbullernivån på fasaderna men variationen ligger inom angivna intervall.

Då ljudnivån på den bullerutsatta sidan understiger 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå krävs inga särskilda lägenhetslösningar för att innehålla riktvärdena i förordningen. Avseende maxnivå krävs en gemensam uteplats på gården för att alla lägenheter ska få tillgång till uteplats med högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. För att uppnå en god ljudkvalitet i projektet rekommenderas dock att lägenheter planeras med minst hälften av bostadsrummen mot den ljuddämpande sidan, vilket planeras i projektet.

### **Riskbedömning farligt gods**

Eriksbergsvägen är sekundär led för vägtransport av farligt gods. Primär led för passerande transporter är förbifarten öster om orten, vilket innebär att enbart transporter med lokala målpunkter inom tätorten sker på Eriksbergsvägen. Kommunen arbetar för att Eriksbergsvägen/Vasavägen inte längre ska klassas som sekundär väg i trafikverkets väginformationskarta eller som omledningsväg för farligt gods i Nationella vägdatan (NVDB). Ändringen av klassningen i NVDB kommer att kunna genomföras under 2018 medan



klassningen av kartan kan genomföras efter remiss till Länsstyrelsen i slutet av 2018 och vara klart till 2019 års karta. Transport av petroleumprodukter till drivmedelsstationer rekommenderas att göras den kortaste vägen från riksväg, vilket blir från norr.

#### **Brand**

Lägenheter utryms i första hand från gården med stegbil. Lägenheter i nordvästra hörnet föreslås utrymmas från gatan.

### **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

#### **Konsekvenser för kulturmiljö**

Planförslaget innebär att den befintliga brandstationen rivs. En kulturmiljöanalys daterad 2017-11-14 har tagits fram av White arkitekter. Utredningen innehåller en kulturhistorisk karaktärisering av närområdet, kvarteret Abborren och brandstationen, samt en kulturhistorisk värdering av brandstationen.

#### Kulturhistorisk värdering av brandstationen

Den kulturhistoriska värderingen har delats upp i dokumentvärden: *samhällshistoriskt* och *socialhistoriskt* värde, respektive upplevelsevärden: *arkitektoniskt*, *miljöskapande* och *stadsplanehistoriskt* värde.

Vid en sammanvägning av dokumentvärdena bör det samhällshistoriska värdet värnas i högre grad än det socialhistoriska värdet. Som Katrineholms första brandstation berättar byggnaden om en viktig samhällsutveckling.

I vägningen mellan de olika upplevelsevärdena bör det stadsplanehistoriska värdet ges företräde. Byggnaden ligger precis innanför gränsen till riksintresset som även särskilt nämner rutnätsplanen. Byggnadens placering framhäver stadsplanens rutnät. Placeringen utefter rutnätsplanen längs med Eriksbergsvägen bygger även upp det miljöskapande värdet. Då arkitekturstilen är vanligt förekommande för tiden och även platsen bedöms inte utförandet i sig vara av sådant att i det sak bör ges företräde. Värdet i utförandet ligger i huvudsak i vad det berättar om ambitionsnivån för brandstationen och som verktyg för att avläsa tillkomsttiden.

Sammantaget väger det stadsplanehistoriska liksom det samhällshistoriska värdet tyngst. Båda illustrerar den samhällsutveckling som även riksintresset grundar sig i och som berättar om Katrineholms olika tidslager. Genom att värna den framträdande placeringen i kurvan värnas upplevelsen och avläsbarheten av det stadsplanehistoriska värdet liksom även utgångspunkten för det miljöskapande värdet. Det socialhistoriska värdet bedöms vara något försvagat på grund av förändringar av byggnadens interiör som gör att den inte på samma sätt speglar det ursprungliga nyttjandet. Då arkitekturstilen är vanligt förekommande både för tiden och platsen bedöms det arkitektoniska värdet som sekundärt.

#### Avvägning mellan intressen

Detaljplanearbetet har inneburit en avvägning mellan kulturmiljövärdet, som beskrivet ovan, och intresset att tillskapa den nya bebyggelsen på platsen, beskrivet under *Ny bebyggelse* ovan.

Till bedömningen förs, förutom kulturmiljövärdet, följande:

- Brandstationen utgör bl. a. *miljöskapande* och *stadsplanehistoriska* värden. Även en ny byggnad kan bidra med sådana värden genom att på ett medvetet sätt förhålla sig till Katrineholms stadsplan och den omgivande miljön.
- Förslaget på ny bebyggelse bedöms kunna anpassas på ett bättre sätt till den framtida ombyggda Eriksbergsvägen (se ovan under *Tidigare ställningstaganden*). Ett alternativ med en bevarad brandstation och en ny bebyggelse enbart mot Eriksbergsvägen innebär en större utmaning avseende anslutningen till den framtida "Lunden" och "Gläntan". Den föreslagna bebyggelsen kan med nuvarande tidplan genomföras i samband med ombyggnationen av gatan.
- Möjligheten att tillskapa en större volym centralt belägna bostäder i anslutning till kollektivtrafik och service bedöms större med föreslagen ny bebyggelse än vid ett alternativ med exploatering av en mindre del av Abborren 11.
- De projektekonomiska konsekvenserna av att bevara brandstationen och exploatera en mindre del av Abborren 11 har inte utretts inom ramen för detta detaljplanearbete. Sökanden av detaljplanen har i dagsläget inte för avsikt att genomföra ett sådant projekt.
- Eventuella föroreningar i brandstationsbyggnaden kan påverka möjligheten att anpassa byggnaden till bostäder. Sanering kan innebära risk för påverkan på kulturvärdet.

Sammantaget görs bedömningen att intresset av att tillskapa den nya bebyggelsen väger tyngre än bevarandet av brandstationen, att brandstationen kan rivras om rivningen föregås av en dokumentation och om nedanstående aspekter beaktas i det fortsatta arbetet:

- Kvarteret Abborren har tydliga årsringar och en ny byggnad ska utgöra en tydlig ny årsring men även vara anpassad i skala, placering och utformning. Den nya bebyggelsen ska genom t ex detaljering och materialverkan, gärna med utgångspunkt från brandstationen, ges en god gestaltning så att brandstationens arkitektoniska värden ersätts med nya värden. Föreslagen bebyggelse beskrivs under *Ny bebyggelse* ovan.
- Den nya bebyggelsen ska utgöra en tydlig fond till Stadsparken som bidrar till att skapa en trygg miljö i parken och längs Eriksbergsvägen.

#### Konsekvenser för riksintresset

Den aktuella översiktsplanen anger att Katrineholm ska växa genom förtätning och att ett sätt att göra det är att bebygga ineffektivt utnyttjade ytor, som asfaltsytan mot Eriksbergsvägen i kvarteret Abborren.

Förslaget bidrar till att grundläggande stadsplanestrukturer från etablerings- och blomstringstiden bibehålls och förstärks. Kulturmiljön påverkas negativt då brandstationen rivs. Läsbarheten av utvecklingsstadierna från ren landsbygd till modern stad som anges i motiveringen till riksintresset, påverkas negativt genom rivningen av brandstationen. Förslaget möjliggör lokal för handel i hörnet Eriksbergsvägen-Djulögatan, vilket ger bättre förutsättningar för handeln i centrum att leva vidare, vilket anges som mål för att tillgodose riksintresset.

Föreslagen bebyggelses volym och skala (upp till sex våningar) innebär att den kommer att utgöra en tydlig ny fond till stadsparken. Översiktsplanen anger att vid nybyggnation ska en

variation av olika bostadstyper, upplåtelseformer, höjder och funktioner eftersträvas, och föreslagen bebyggelse bedöms anpassad till omgivningen även om höjdskalen sex våningar är ny för platsen.

Det bedöms positivt för stadsplanestrukturen att platsen åter förses med byggnader. I nuläget upplevs platsen som tom och delvis otrygg. Genom att tillföra ny bebyggelse återskapas en obruten byggnadsfront mot Eriksbergsvägen och det historiskt sett mer intima gaturummet kan återuppstå.

Sammantaget bedöms den föreslagna bebyggelsen inte innebära någon påtaglig skada på riksintresset enligt MB 3 kap 6 §. De uttryck för riksintresset som angivits i såväl värdetexter som motiveringar påverkas inte negativt av den nya bebyggelsen. Vad gäller stadsplanestrukturen förstärks riksintresset snarare.

#### **Sociala konsekvenser**

Fler bostäder i de centrala delarna av staden ökar flödet av människor vilket bidrar till ett rikare stadsliv och ökad trygghetskänsla i det offentliga rummet.

Att förtäta centrala Katrineholm på den aktuella platsen skulle bidra till ökad stadsmässighet och bättre orienterbarhet vilket är positivt för tryggheten. I den nya bebyggelsen föreslås en lokal för handel vilket breddar utbudet av service i centrala Katrineholm och invid Stadsparken. Bottenvåningen mot Eriksbergsvägen utformas så att möjlighet finns att anordna "bokaler" vilket ger möjlighet till näringsverksamhet i bostaden vilket kan ge möjlighet för fler att starta verksamheter och öppna för en differentiering av näringsutbudet i tätorten.

#### **Ekologiska konsekvenser**

Ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv är det positivt att fler kan bo kollektivtrafikhäna och centrumnära. Det bidrar till ett minskat bilanvändande då centrum och resecentrum ligger inom gång- och cykelavstånd. Det är även positivt att redan exploaterad och hårdgjord mark används för förtätning.

#### **Ekonomiska konsekvenser**

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen är i området kopplade till ombyggnaden av Eriksbergsvägen invid planområdet och påverkas ej av denna detaljplan. En samordning mellan ombyggnation av allmän plats och byggprojektet inom planområdet bör eftersträvas för att minimera störningar för allmänheten. Exploateringsavtal för reglering av kostnader, överlåtande av mark m. m. upprättas under planarbetet och godkänns före detaljplanens antagande.

#### **Nollalternativ**

Nuvarande markanvändning fortsätter och attraktiva bostäder i kollektivtrafikhäna läge skapas inte. Tillskott av nya bostäder centralt uteblir.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

#### **Genomförandetid**

Exploateringen av området kommer att ske inom en snar framtid och genomförandetiden föreslås därför till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.



## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Planförslaget handläggs enligt reglerna för standardförfarande och enligt följande tidplan:

Samråd.....1:a kvartalet 2018  
Granskning.....2:a kvartalet 2018  
Antagande .....3:e kvartalet 2018  
Laga kraft .....4:e kvartalet 2018

### **Ansvarsfördelning**

Exploatören svarar för genomförandet av planen.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Den del av fastigheten Abborren 11 som är markerad GATA i plankartan överförs från Abborren 11 till den kommunala gatufastigheten.

Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten. Lantmäteriförrättning ska sökas av exploatören och kommunen och bekostas av exploatören.

## **AVTAL**

Ett köpeavtal för marken har tecknats mellan Katrineholms kommun och Tegelstaden Bygg AB, med fullmakt från fastighetsägaren Katrineholms Fastighets AB om övertagande av marken när den nya brandstationen tas i bruk.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Detaljplanen bekostas av exploatören och planavgiften ska regleras i ett planavtal med kommunen.

### **Huvudman**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Katrineholm den 2018-05-16

Planhandlingarna har tagits fram av Gustav Fornwall, White arkitekter, i samråd med Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Sara Eresund  
Planarkitekt

Erik Bjelmrot  
Avdelningschef