

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje belägen 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

- Kvartersmark**
- B Bostäder
 - BC₁ Bostäder, Centrumverksamhet på bottenplan
 - BH₁ Handel i bottenplan

- P₁ Parkering, garage under mark
- P₂ Markparkering

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får bebyggas med komplementbyggnader i 1 plan, så som t.ex. förråd, cykelförråd, miljö-/sophus. Komplementbyggnader får utgöra max 150 kvm, med en maximal byggnadsstorlek på 35 kvm. Marken får även be byggas med mindre utskjutande byggnadsdelar så som entrépartier, balkonger, burspråk etcetera
- Marken skall byggas över med planterbart bjällklag och ha ett minsta jorddjup av 0,5 m. Marken får bebyggas med komplementbyggnader i 1 plan, så som t.ex. förråd, cykelförråd, miljö-/sophus. Komplementbyggnader får utgöra max 150 kvm, med en maximal byggnadsstorlek på 35 kvm. Marken får även be byggas med mindre utskjutande byggnadsdelar så som entrépartier, balkonger, burspråk etcetera

MARKENS ANORDNANDE

Planteringar med perenner, buskar och liknande skall ha ett minsta jorddjup om 0,5 meter. Lekplats skall anordnas inom kvartersmark

- Ut-/infart
- Körbar ut-/infart får inte anordnas

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastlighetsgräns
- Kvartersstraktgräns
- Servitutgräns
- Servitutgräns
- Traktnamn
- VÄRMBOL 1:61 Registreringsnummer för fastighet med traktnamn
- SKÅLSVAMPEN 3 Registreringsnummer för fastighet med kvartersnamn
- Byggnader, karterade efter huslivet
- Byggnader, karterade efter takkontur
- Transformator, skärmtak
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Slänt
- Kantsten, körbanekant
- Ägoslagsgräns
- Lövskog
- Sankmark
- Nivåkurvor
- 39.6 Avvägd höjd
- + Rutnätspunkt
- 3092 Polygonpunkt

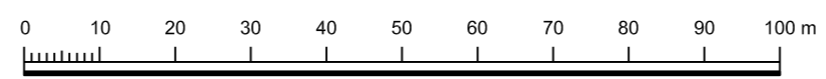
Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 5 april 2018
Tillhör Bygg- och miljönämnden i Katrineholms kommuns beslut den 7 mars 2018, § 39

Eleonor Söderberg
Administratör

Koordinatsystem: SWREF99 16.30

Grundkartan är upprättad av METRIA i Katrineholm 2015-09-15

Skala 1:1000 i A3 - format



PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- +0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- X Högsta antal våningar
- v1 Översta våningen får som mest be byggas med 60% av ytan. Yttervägg skall vara indragen minst 2 meter från näst översta våningens fasadliv.
- v2 Souterrängvåning mot gata får byggas för bytor t.ex. tvättstuga, miljö-/soprum och lägenhetsförråd.
- v3 Källare får byggas
- e₁ 0000 Största bruttoarea (BTA) i m²

Entré till lokal ska placeras mot gata.

Bostad på bottenvåning mot gata ska ha färdigt golv minst 1,2 meter över anslutande mark. Infart till garage skall ske från Fägelgatan.

Byggnadsteknik

Byggnader skall utföras radonsäkra. Fasader som vetter mot järnvägen skall ha fasadmateriell som uppfyller brandklass EI60. Tak skall utföras av obrännbart material. Ventilationsöppningar i fasad skall vara riktade från järnvägen. Minst en entré till bostadshuset skall vara riktad från i riktning från järnvägen. Det ska finnas en plats för en central avstängning av ventilationssystemet i byggnaderna. Balkonger får inte placeras på vägg mot järnvägen

STÖRNINGSSKYDD

Buller

30 dBA ekvivalentnivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid. 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad), 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Där ekvivalent bullernivå överstiger 55 dBA vid fasad skall enligt BBR hälften av utrymmen för sömn, vila och daglig samvaro orienteras mot så kallad tyst sida med högst 45 dBA. Om detta inte är genomförbart kan i enlighet med Boverkets Allmänna Råd 2008:1 godtas så kallad ljuddämpad sida med ekvivalent bullernivå upp till 50 dBA vid fasad.

Risk

Eventuella anpassningar av byggnader skall ske med hänsyn till identifierade risker i upprättad riskanalys.

Markföroreningar

Innan bygglov kan beviljas måste grundvattenprovtagning utföras och ytterligare utredning av åtgärdsbehoven för hur nivåerna för känslig markanvändning ska uppnås. En anmälan enligt 28 § Miljöbalken ska inlämnas till tillsynsmyndigheten innan bygglov beviljas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- U Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Till planen hör:	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Utlåtande efter utställning
<input type="checkbox"/> Behovsbedömning	<input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Planprogram	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>

Antagandehandling

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Detaljplan för kvarteret Hämplingen 21

Fastigheten Hämplingen 21 Katrineholms kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum	Instans
PBL 2010:900		Godkännande	
Upprättad 2018-03-07	Reviderad	Antagande 2018-03-07	BMN
		Laga kraft 2018-04-05	
		Darienummer Plan 2015.6	
Alf Sneller Arkitekt, Diabas Arkitekter AB	Erik Bjelmrot Avdelningschef	0483-P2018/10	

PLANBESKRIVNING



Fasadskiss

tillhörande

Detaljplan för bostadsbebyggelse på fastigheten
HÄMPLINGEN 21,
Katrineholm, Katrineholms kommun.

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av Diabas Arkitekter AB 2018-03-07

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser

Planbeskrivning, inklusive genomförandebeskrivning (detta dokument)

Bilagor:

Miljöteknisk markundersökning

Geoteknisk undersökning

Bullerutredning

Risikanalyt

Skuggstudier

Fotomontage

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av flerbostadshus på rubricerad fastighet.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i stadsdelen Sandbäcken, strax öster om Kullbergska sjukhuset och norr om Sandbäcksskolan.

Planområdet utgörs endast av fastigheten Hämplingen 21 som gränsar i öster mot Fågelgatan, i söder mot Trädgårdsgatan i väster mot Fortunagatan och i norr utgör bostadsbebyggelsen på fastigheten Hämplingen 20 närmaste granne. Planområdet är beläget ca 1,5 km sydost om Katrineholms resecentrum.



Planområdet markerat med rött

Areal

Planområdet omfattar ca 6820 m².

Markägoförhållanden

Marken ägs av JS Service & Utveckling AB

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planarbetet påbörjades 10 juni 2015, därmed följer den Plan- och bygglagen (2010:900).

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade den 10 juni 2015 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för kvarteret Hämplingen i Katrineholms kommun, i syfte att möjliggöra byggnation av bostäder.

Detaljplan

För kvarteret Hämplingen gäller idag en detaljplan, fastställd den 17 juni 1969, som föreskriver bostäder i tre våningar. Genomförandetiden har sedan länge gått ut. Del av denna detaljplan kommer att ersättas med en ny detaljplan.

Riksintresse

Planområdet ligger i anslutning till Fågelgatan och Katrineholms kombiterminal som är utpekade som riksintressen för kommunikationer.

Förenlighet med gällande översiktsplan och Miljöbalken

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i Översiktsplan 2030 – Katrineholms kommun del staden, antagen den 17 november 2014. Fastigheten är belägen i område markerat B6 "Befintlig bebyggelse där kompletteringar kan ske på enstaka platser".

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Ungefär halva planområdet är trädbevuxet med mestadels lövträd. Den sydvästra delen är hårdgjord och grusbelagd och har använts som upplag för byggmaterial m.m. och som angöring till den befintliga byggnaden på fastigheten. Enligt artportalen har det på området funnits en rödlistad skogsalm, denna finns ej kvar.

Höjdskillnaden mellan planområdets östra och västra del är ungefär 3 meter.

Hälsa och säkerhet

Buller

En trafikbullerutredning har utförts av Ramböll akustik.

Utredningens slutsats är att det finns goda förutsättningar att bygga bostäder på området då föreslagna huskroppar har spårtrafik- och trafikbullernivåer som underskrider Leq 55 dBA samt stora delar av tomt har områden under Lmax 70 dBA där uteplatser kan anläggas.

Föroreningar

En miljöteknisk markundersökning har utförts av Ramböll med provgroppgrävning 26-27/4-2016, 21 prover har skickats på analys till det ackrediterade laboratoriet ALcontrol i Linköping. Analyser av proverna visar att riktvärdena för både KM (känslig markanvändning) och MKM (mindre känslig markanvändning) överskrids. Detta innebär att det finns ett åtgärdsbehov inför planerad exploatering.

Innan bygglov kan beviljas måste en grundvattenprovtagning utföras och ytterligare utredning av åtgärdsbehoven för hur nivåer för känslig markanvändning ska uppnås. En anmälan enligt 28 § Miljöbalken ska inlämnas till tillsynsmyndigheten innan bygglov kan beviljas.

Stora mängder av marken på fastigheten kommer att schaktas ur. Rekommendationer av åtgärder vid schaktarbetena är:

- att en miljökontrollant närvarar vid schaktarbetena
- att överskottsmassor separeras med miljökontrollants visuella observationer samt kompletterande provtagning för att kunna klassa överskottsmassor och tillse att de förs till

anläggning med erforderliga tillstånd. Återanvändning av massor på tomtmark eller användning av massor för anläggningsändamål skall föregås av en anmälan till tillsynsmyndighet.

- att lagret med misstänkt träkolstjära skall separeras från övrig jord och föras till deponi med erforderligt tillstånd.

För övrig tomtmark där schakt ej är nödvändigt föreslås en förtätad provtagning för att tillse att tomtmarken underskider riktvärden för KM (känslig markanvändning) och att mark med halter över FA-nivåer (farligt avfall) avlägsnas.

Skredrisk

Inom området finns ingen registrerad skredrisk.

Geotekniska förhållanden

Överst består jorden av fyllning som utgörs av lerig sand med tegelrester, i norr 1,5 m djupt och i söder ned till 0,5 m. Under fyllningen följer 1-1,5 m torrskorpsera, ställvis siltig, följt av 1-3 m lös lera, på 1-2 m silt på friktions jord, sannolikt morän, på berg. Organisk jord, 0,4 m gyttja, har påträffats i en punkt under fyllningen. Berg eller block har utgjort stopp vid sondering på mellan 2,5 – 8 m djup.

Efter en utredning utförd enligt geoteknisk kategori 3, GK 2. Säkerhetsklass 2 rekommenderas fortsatt projektering av objektet.

Markradon

Mätning av radonhalt i jordluften visar på normal- till högradonmark. Detta medför att grundläggning utförs radonsäkert.

Kulturmiljö

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Planområdet ligger utanför området i centrala Katrineholm som utgör riksintresse för kulturmiljövården som avser stadsmiljö, järnvägssamhälle, stadsmässig bebyggelse, stadsplan och industri.

Bebyggelse

På planområdet finns idag en byggnad som använts som kraftstation. Byggnaden är uppförd i rött tegel med rött tegeltak. Byggnaden är, efter varit oanvänd i många år, i dåligt skick och att rusta upp den till användbart skick är ekonomiskt ohållbart. Byggnaden saknar formellt skydd mot rivning och ligger utanför område för riksintresse gällande järnvägsbyggnation/historik.

Fastighetsägaren har sökt rivningslov och fått detta beviljat av Katrineholms kommun. Beslutet vann laga kraft den 8 juli 2016.

Den planerade nya bostadsbebyggelsen utgörs av tre punkthus, utmed Fågelgatan, från 8 till 10 våningar höga med den översta våningen indragen från fasadliv. För att skapa en från industriområdet avskild gård sammanlänkas punkthusen med 2 våningar höga radhuslägenheter. Mot Fortunagatan planeras ett 3 våningar högt lamellhus. Parkering är planerad i garage under mark.

Tillgänglighet

Nybyggnation på fastigheten skall göras tillgänglig enligt de bestämmelser som finns i lagar och förordningar.

Service

Sandbäcksskolan har årskurs F-6 och ligger i direkt anslutning till planområdet. Södra skolan som är en högstadieskola ligger cirka en kilometer från planområdet. Butiker finns i centrum som är beläget på 1,5 kilometers avstånd. Inom planområdet möjliggörs etablering av handel.

Lek och rekreation

Tillgången till naturvärden skapar förutsättningar för en god utomhusmiljö, som ger upphov till kunskap och inspirerar till lekutmaningar och aktivitet. Viktigt vid exploatering av planområdet är att en varierad och skyddad utemiljö skapas. Den befintliga grönska i form av träd som finns på planområdet bör inventeras och utredas vilka som kan/bör bevaras.

Den nya bostadsgård som skapas vid den tänkta exploateringen skall utformas så att en god och varierad utemiljö skapas. Gården skall skyddas från buller från det anslutande industriområdet.

Gator och trafik

Området försörjs med trafik från Fågelgatan och Fortunagatan. Tänkt infart till garage är från Fågelgatan. Gång- och cykelvägar inom planområdet är tänkta att ansluta till angränsande trottoarer och cykelvägar.

Parkering

Parkeringsbehovet skall lösas inom kvartersmark.
Bostadsparkeringen är tänkt att lösas i garage och på mindre parkeringsplatser mot Fågelgatan.
Gästparkering och parkering till handel är tänkt att ha infart från Fortunagatan.
Antalet p-platser i garage beräknas till ca 60 st medan ca 40 st är tänkta som markparkering.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Floragatan på cirka 400 meters avstånd. Hållplatsen trafikeras av Linje 1.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde och alla nybyggnationer skall anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten föreskrivs inom planområdet i första hand där detta är möjligt, i övrigt ska fördröjning av dagvattnet ske innan det kopplas på det befintliga dagvattennätet. Dagvattnet skall fördröjas på ett sådant sätt att fastigheten inte avleder mer än motsvarande maxflöde från den befintliga oexploaterade marken. Dagvattenåtgärderna ska dimensioneras för ett "tioårsregn".

EI

Exploatör bekostar nödvändiga anslutningar. Ledningsägare är Tekniska Verken och närmaste kraftstation ligger i Kv Ringduvan 2 där erforderlig kraftförsörjning finns tillgänglig.

Tele

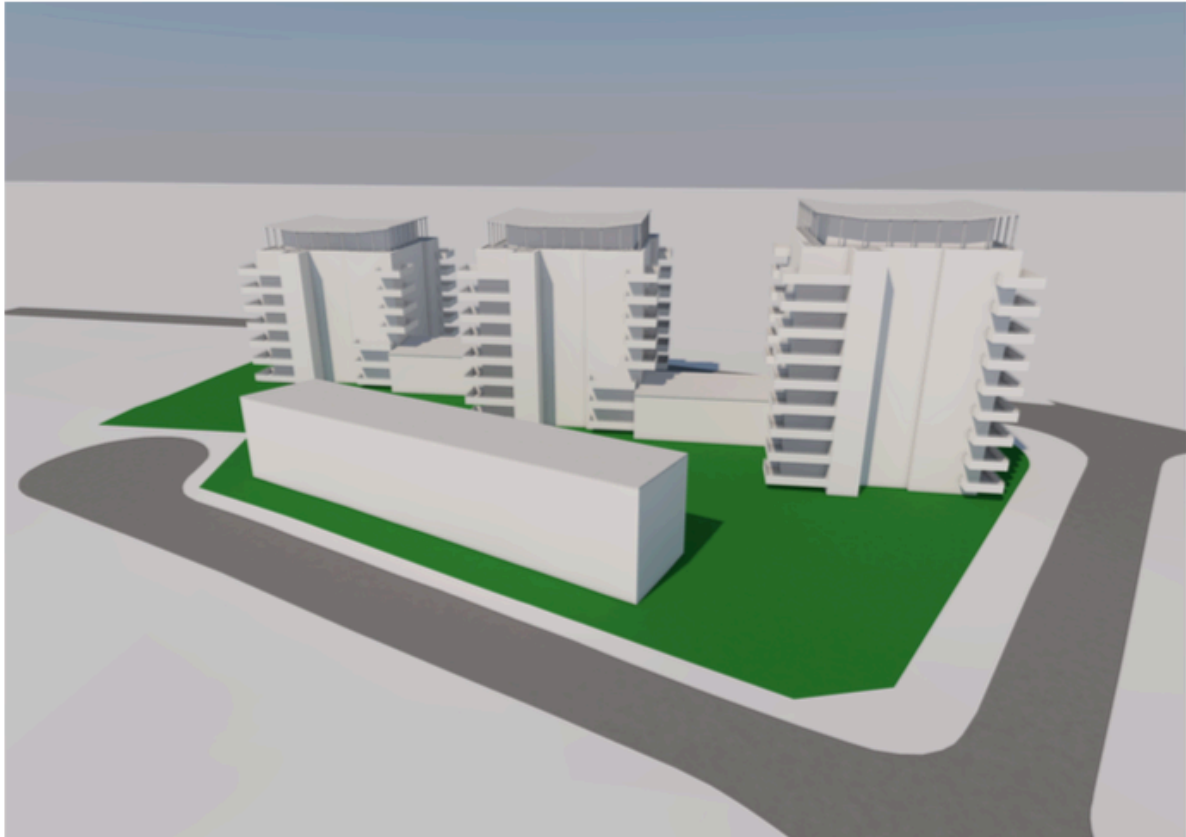
Exploatör svarar för kostnaden att ansluta nya byggnader och eventuella undanflyttningsåtgärder av befintliga ledningar.

Bredband

Anslutning till bredband bekostas av exploatören.

Avfall

Miljörum kommer att finnas i varje huskropp alternativt på gemensamma uppsamlingsplatser.
Angöring för hämtningsfordon sker från Fågelgatan och Fortunagatan.



Volymstudie

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	2017:1
Utställning	2017:4
Antagande	2018:1
Laga kraft	2018:2

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 10 år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för genomförandet av planen och bekostar eventuell flytt av ledningar i samråd med ledningsinnehavaren. Eventuella trafiksäkerhetsåtgärder för angöring till bostäder eller handelsverksamhet bekostas av exploatören och skall genomföras i samråd med kommunen.

Huvudmannaskap

Huvudman för omkringliggande allmän platsmark är kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastigheten ägs av JS Service och Utveckling AB

Avtal

Kommunen avser att teckna exploateringsavtal med fastighetsägaren.

Avtalet/-n skall reglera kostnader mellan exploatör och kommun och beskriva konsekvenser av ett helt eller delvis genomförande av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Ledningar

Om behov av ledningsomläggningar inom planområdet uppstår bekostas dessa av exploatören. Nya ledningar kommer att behöva dras inom planområdet och anslutas till befintligt ledningsnät. Denna kostnad tas ut i samband med exploatering och bekostas av exploatör.

Störningar

Byggnadsarbeten på fastigheten medför att hänsynstagande måste ske under byggtiden bl.a. avseende transporter och minimering av störningar för boende och intilliggande verksamheter. Etableringsområdet och/eller byggplatsen skall hållas väl inhägnad under hela byggtiden.

GENOMFÖRANDETS KONSEKVENSER

Inverkan på miljön

Planen förväntas inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Träd och annan vegetation som tas bort vid byggnation skall i möjligaste mån ersättas med nyplanteringar. Mark som tas i anspråk utgör idag ett inhägnat område som under senare år främst använts som upplag för diverse byggnadsmaterial. Tillämpning av "grönytefaktor" vid ny bostadsbebyggelse kommer att mildra de negativa effekterna på naturmiljön och ha positiv verkan på dagvattenhantering. De konsekvenser som detaljplanens genomförande medför tas upp i planbeskrivningen. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms därför inte nödvändig. De negativa konsekvenser som kan ses är att Fågelgatan kommer bli mer trafikerad. Bullernivå och luftkvalitet kan komma att påverkas något.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga åtgärder inom kvarteretsmark. Exploatören är därmed ansvarig för detaljplanens ekonomiska genomförbarhet inom kvarteretsmark.

Sociala konsekvenser

Sociala konsekvenser som kan förutses är positiva. Ett idag oattraktivt och oanvänt område i ett för staden relativt centralt läge blir tillgängligt för bostadsändamål. Den nya bebyggelsen kompletterar bostadsområdet Sandbäcken. Fler bostäder i området ger ökat underlag för kommunal och privat service i form av skolor, butiksverksamheter etc. Ett tillskott av lägenheter i ett attraktivt läge minskar Katrineholms underskott av bostäder.



Fotomontage – Från parkeringen vid Sandbäcksskolan



Fotomontage – Fågelgatan mot söder



Fotomontage – Trädgårdsgatan mot väster



Fotomontage – Fågelgatan mot norr

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm 2018-03-07

Detaljplanen är framtagen av Diabas Arkitekter AB, på uppdrag av Katrineholms kommun

Alf Sneller
Diabas Arkitekter AB

Erik Bjelmrot
Avdelningschef,
Katrineholms kommun

*Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 5 april 2018.
Tillhör Bygg- och miljönämnden i Katrineholms kommuns beslut den 7 mars 2018, § 39.*

*Eleonor Söderberg
Administratör*