

PLANKARTA



ILLUSTRATIONSKARTA

Grundkartan upprättad av Metria, Katrineholm genom revidering och komplettering av fotogrammetriskt framställd primärkarta. Koordinat- och projektionssystem SWEREF 99 16 30. Höjdsystem RH 2000. Byggnadernas begränsningslinjer för fotogrammetriskt karterade utgöres av horisontalprojektionerna från takens ytterkanter, för geodetiskt mätta av fasaderna. Fastighetsredovisningen hänför sig till 2017-01-17.

Therese Karlsson

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Kvarterstragsgrens
- Servitutsgräns
- VARIBOL Traktnamn
- 141 Registernummer för fastighet med traktnamn
- SKALSVÄMPEN 3 Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- Byggnader, karterade efter huslvet
- Byggnader, karterade efter takkontur
- Transformator, skärmtak
- Sävert
- Häck
- Stödmur
- Slätt
- Kvarteren, körbänk
- Ägostagsgrens
- Lövskog
- Särskilt
- Nötkorvar
- 31A Avvägd höjd
- + Rullstolspunkt
- 3052 Polygonpunkt



PLANBESTÄMMELSER

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

Gränser

- . — . — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + - + - Administrativ gräns

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

- B Bostäder, endast flerbostadshus

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

- 0,0 Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- +0,0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet (RH 2000) (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- +00,0 Högsta golvnivå i meter över gatan för första våningsplanet (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- p Byggnadernas översta våning ska utformas som kungsvåning med minst 1,4 m indragen fasad runt om. Entréer ska placeras mot gata och gård. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f Fasader ska utföras i puts eller tegel och ges en utformning som samspelar med intilliggande 1940-talsbebyggelse. Komplementbyggnad får utföras med fasad av trä. Balkonger får glasas in. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b Marken får byggas under med garage. Bjälklag ska vara planterings- och körbart. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- n Innergården ska vara planterad med buskar, träd och gräs till 70% (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
- parkering Parkering ska finnas
- Utfartsförbud (PBL 4 kap 9 §)
- Korskmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Dagvatten ska fördröjas och infiltreras på tomtmark.

Byggnader ska uppföras radonsäkra.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit lagakraft. (PBL 4 kap 21 §)

- u Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)
- g Område eller utrymme som reserveras för att ge utrymme för en gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket)

Startbesked får inte ges förrän markföröreningarna sanerats.

Detailplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 8 mars 2018. Tillhör Bygg- och miljönämndens beslut den 7 februari 2018, §6 betygar

Eleonor Söderberg
Administratör

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

ANTAGANDEHANDLING		Katrineholms kommun SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN	
DETALJPLAN FÖR Guldregnet 2, m fl			
Katrineholms kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum	Instans
PBL 2010:900	0483-P2018/8	Godkännande	
	Dnr: PLAN 2015:13	Antagande 2018-02-07 §6	BMN
Upprättad 2018-02-07	Skala 1:500 i A1-format	Laga kraft 2018-03-08	
Ellen Liljencrantz Planarkitekt	Erik Bjelmlrot Avdelningschef		

PLANBESKRIVNING



tillhörande
Detaljplan för Guldregnet 2, samt del av Guldregnet 3 och Katrineholm 5:1,
m fl
Katrineholms kommun

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad inom Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2018-02-07

HANDLINGAR

*Plankarta i skala 1:500 med
planbestämmelser*

Planbeskrivning (detta dokument)

Granskningsutlåtande

Illustrationsplan

Behovsbedömning

Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av bostäder i form av hyreslägenheter och bostadsrätter. Förslaget omfattar tre huskroppar i 4 våningar samt terrassvåningar med totalt ca 54 lägenheter. Byggnaderna placeras utmed angränsande gator i söder Stensättersgatan och i öster Bievägen. Ett gårdshus placeras parallellt med norra tomtgränsen så att en innergård bildas mot väster.

Byggnaderna ska utformas med tegelfasader eller putsade fasader och hänsyn ska tas till omgivande bebyggelse.

Detaljplanen skapar förutsättningar för att detta centralt belägna markområde blir välutnyttjat och en god bebyggelsemiljö skapas.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i norra delen av centrala Katrineholm. Det omfattar ett ca 4200 m² stort markområde.



Planområdet är markerat med streckad linje.

Markägoförhållanden

Fastigheten Guldregnet 2 ägs av Ericsberg Fideikommiss AB. Delar av fastigheterna Guldregnet 3, som ägs av KFAB, samt Katrineholm 5:1 och Gersnäs 3:7 som ägs av Katrineholms kommun, ingår också i planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planarbetet följer den nya Plan- och bygglagen (2010:900) med de ändringar som infördes i januari 2015.

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2015-12-02 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Guldregnet 2.

Finansieringen av planen sker genom att exploatören bekostar planläggningen. Avtal mellan förvaltningen och exploatören har upprättats.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att planen bör tas fram med standardförfarande.

Översiktsplan

Platsens centrala läge är väl lämpat för förtätning och en byggnation av lägenheter stämmer väl överens med strategierna i Översiktsplan 2030 – del staden. I översiktsplanen är området utpekad som tät stadsbebyggelse där förtätning ska ske.

Guldregnet 2 ligger inom område som i kommunens översiktsplan bör förtätas. I planen anges att ”I närhet till Katrineholms centrum och resecentrum ska en tätare och högre bebyggelse eftersträvas för att bidra till att utveckla stadskärnan och i sin tur kommunen. En ökad täthet i stadens centrum med fler bostäder och verksamheter bidrar till en livfull stadsmiljö då fler människor rör sig i den centrala staden. En livfull stadsmiljö bidrar i sin tur till en ökad trygghetskänsla och ett mer socialt hållbart samhälle. Att en koncentration av befolkningen lever i stadens centrala delar bidrar även till ett minskat bilberoende vilket även blir en vinst för den ekologiska hållbarheten.”

Områdets placering i förhållande till den befintliga bebyggelsen innebär att den redan befintliga infrastrukturen kan nyttjas.

Detaljplan

Området har varit detaljplanelagt. Guldregnet 2 ingick i en plan som fastställdes 1977 och anger handel som markanvändning. Västra delen av planområdet ingår i Guldregnet 3 och omfattas av detaljplan antagen 1992, där bostadsändamål är angivet.

Planprogram

Planarbetet föregås inte av något planprogram.

Riksintresse

Planområdet gränsar till område av riksintresse för kulturmiljövården, D28. Hänsyn ska tas riksintressets miljö.

Behovsbedömning av planens miljöpåverkan

En behovsbedömning är gjord enligt checklista. Kommunen bedömer att planens genomförande inte innebär någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Ingen miljökonsekvensbeskrivning enl. 6 kap. 11 § MB upprättas i detta skede. En miljöbedömning bedöms inte vara nödvändig. Denna bedömning grundas på att negativa konsekvenser av planförslaget som påverkar miljön inte bedöms uppstå.

Länsstyrelsen framför i sitt yttrande över behovsbedömningen, daterat 2017-01-17, att:

- Det är bra om närheten till riksintresset D28 Katrineholms stadskärna beaktas.
- Beroende på eventuell risk för människors hälsa till följd av föroreningsituationen i marken där en bensinmack legat ska samrådshandlingarna redogöra för eventuella efterbehandlingsåtgärder och om dessa är ekonomiskt genomförbara och vem som

ansvarar för efterbehandlingen. I planbestämmelser ska anges de skyddsåtgärder som krävs för genomförandet.

- Beräknade bullervärden ska redovisas i planbeskrivningen, eftersom planområdet ligger vid en av stadens infarter.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALK

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplan 2030 för Katrineholms kommun – staden. Översiktsplanen antogs i november 2014.

Förslag till detaljplan för Guldregnet 2 bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Riksintresse

Planområdet ligger i direkt anslutning till riksintresse för kulturmiljövården, D28. Motivet till riksintresset är ”Stadsmiljö som tydligt speglar järnvägsbyggandet som samhällsbyggande faktor och där utvecklingsstadierna från ren landsbygd till modern stad är läsbara” Det kommer till uttryck i ”stadsplan och bebyggelse vid järnvägsstationen, järnvägsparken och Stora torget.” I kunskapsunderlaget nämns särskilt stadsplanen och bebyggelsen som utvecklats utifrån denna som tydligt avläsbara spår

Befintlig bebyggelse

I dag finns en låg bensusmacksbyggnad på fastigheten Guldregnet 2. Macken lades ner i början av 1990-talet. Idag rymmer fastigheten en biltvätt och en bilverkstad.

Bebyggelsen runt planområdet varierar i utformning, höjd och storlek. Öster om planområdet utmed Stensättersgatan finns en rad putsade flerbostadshus från 1940-talet. Byggnaderna har tre våningar och gavlarna är riktade mot gatan. I söder är bebyggelsen blandad och från olika tidsperioder, radhus från senare delen av 1900-talet men även hus från början och mitten av 1900-talet.

På västra sidan ligger ett omsorgsboende med låga envåningsbyggnader. I norr finns en bilförsäljningsfirma i en envåningsbyggnad.



Planområdet sett från sydöst, korsningen Stensättersgatan - Bievägen



Stensättersgatan mot öster



Korsningen Stensättersgatan – Bievägen, mot öster



Bievägen mot söder



Stensättersgatan mot väster



Planområdet.



Bievägen mot norr

Ny bebyggelse

Planen gör det möjligt att bebygga området med nya flerbostadshus i fyra våningar samt en femte våning i form av terrassvåning med generösa balkonger och uteplatser. Sammanlagt kan kvarteret rymma 50- 55 lägenheter med ca 5800 m² bruttoarea ovan mark. Under husen mot gatorna är det möjligt att anlägga garage i en halvt nedgrävd källarvåning som föreslås rymma ca 25 garageplatser, förråd och tvättstuga. Första bostadsplanet kommer genom den halvt nedgrävda källaren att hamna ca 1,5 m över gatunivån, vilket innebär mindre insyn för de lägenheter som ligger på första planet. Bestämmelse om höjdläge för första bostadsplanet har lagts in på plankartan. Entréer ska ordnas från gatan och från gården. Gården kommer också att ligga 1,5 m högre än gatan och hamnar till en del ovanpå källarplanet. Entréplanen från

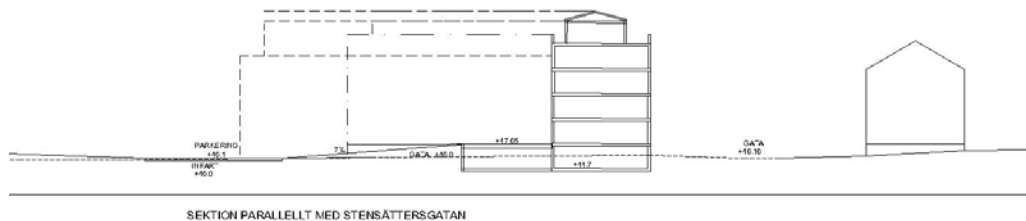
gata och gård kommer att ligga med en halvtrappas förskjutning i förhållande till varandra. Gårdsbjälklaget ska utföras körbart och kunna planteras med buskar och mindre träd. Minst 70 % av innergården ska vara planterad med buskar, träd och gräs. Mot väster föreslås gården ansluta till befintlig mark genom en svag sluttning ca 6 %.

Placering

Byggnaderna ska placeras mot Stensättersgatan och mot Bievägen. Ytterligare en huskropp föreslås parallellt med den norra fastighetsgränsen, vilket skapar en skyddad gårdsmiljö som är öppen mot väster.

Höjd

Planen medger en högsta nockhöjd av +18,5 meter och kan rymma fyra våningar och en terrassvåning. Byggnaden kommer att vara högre än de närmast liggande husen men i detta centrala läge bedöms denna hushöjd kunna accepteras.



Utformning

Byggnadernas fasader kan utföras i tegel eller putsade. Färgsättning med en varm färgskala som tegelrött, gulrött och brunbeige föreslås. Genom byggnadernas förhöjda sockel kommer lägenheterna på bottenplanet att vara något skyddade för insyn.



Illustration över placering ny bebyggelse i kvarteret, ca 55 nya bostäder.

Gården

Gården ska utformas med planteringar, sittplatser för utevistelse och lekanordningar för barn. Utmed västra gränsen kommer det vara möjligt att anlägga parkeringsplatser. Gårdshus för redskap och avfallshantering ska uppföras invid Stensättersgatan och täckt cykelparkering ska uppföras på den västra sidan av innergården.

Service

Planområdet ligger i utkanten av stadskärnan, 500 m från Katrineholms centrum. Stadskärnan har ett brett utbud av kommersiell och offentlig service. Grundskolor finns både öster och väster om kvarteret Guldregnet. En förskola ligger 200 meter norr om kvarteret.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjningen i centrala Katrineholm med Resecentrum är god. Där finns tåg, stadsbuss och länsbuss vilket ger bra förutsättningar för arbetspendling och annat resande. Till resecentrum finns separat gång- och cykelbana. Busshållplats finns på Stensättersgatan ca 100 meter väster om planområdet.

Gator och trafik

Planområdet avgränsas i öster av Bievägen och i söder av Stensättersgatan. Bievägen vid förskolan Guldregnet hade i september 2015 ett trafikflöde på 2584 fordon per årsmedeldygn, varav 3 % tung trafik. Stensättersgatan mellan Bievägen och Gersnäsgatan hade i januari 2017 ett trafikflöde på 600 fordon per årsmedeldygn, varav 1 % tung trafik. Hastigheten på gatorna är 50 km/timme.

En befintlig gång- och cykelväg från småhusområden i norr mynnar ut på Stensättersgatan väster om planområdet. Utmed hela Bievägens sträckning på dess västra sida finns gång- och cykelbana.

Parkering

Parkeringsplatser tillhörande Guldregnet 3 vid planområdets västra gräns kommer att flyttas läge väster ut inom Guldregnet 3. Detta ska ske i samråd med fastighetsägaren och bekostas av exploatören till planområdet.

Natur och kultur

Vegetation

I dag finns en grupp barr- och lövträd i planområdets nordvästra del. I övrigt är området till största delen hårdgjord yta.

Bebyggelsekultur

Omgivande bebyggelse är blandad och består av byggnader från olika tider och med olika utformning. I öster dominerar trevånings putsade flerbostadshus från 1940-talet i beige, rosa och ljusgula fasader. I väster närmast planområdet finns en- och tvåvåningshus med träfasad och putsfasader. Längre mot väster finns flerbostadshus med fyra plan och fasad av rött tegel. Ytterligare längre väster ut ligger gulpustade fyrvåningsbyggnader.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om några fornlämningar påträffas vid grävning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Från och med den 1 juli 2017 gäller nya bullerriktvärden för bostäder som anger att den ekvivalenta ljudnivån vid en bostads fasad inte bör överstiga 60 dBA. För bostäder om högst 35 m² bör ljudnivån vid fasaden inte överstiga 65 dBA. Förordningsändringen kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner (SFS 2017:359). För planområdet har en bullerutredning gjorts, SWECO 2017-05-04, som visar att den ekvivalenta ljudnivån vid bostädernas fasad inte överstiger 60 dBA. Förordningsändringen innebär att det inte behövs någon planbestämmelse som reglerar bostädernas utformning med anledning av bullerförordningens krav.

En trafikbullerutredning för planområdet har tagits fram av konsultföretaget SWECO och redovisas i en Rapport, 2017-05-04.



Bilden redovisar beräknade bullernivåer år 2040, ekvivalent ljudnivå 2m över mark. (Ur Rapport 2017-05-04)

Föroreningar

Eftersanering av bensinmacken är gjord under augusti 1994. Underjordiska drivmedelscisterner och spilloljecistern har tagits bort och skrotats. Markprover har tagits och analyserats. Något förhöjda halter av markgaser i enstaka provpunkt och ett vattenprov visade högt petroleuminnehåll från en trolig gammal förorening.

Under maj 2017 utfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning av Structor Miljöteknik AB på uppdrag av markägaren Ericberg Fideikommiss AB. Syftet med undersökningen var att kontrollera förekomst av föroreningar i mark och grundvatten och

bedöma dessa föroreningsnivåer mot Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig Markanvändning (KM).

Resultatet visar att det inom fastigheten finns petroleumkolväten och zink som överskrider nivån för Känslig Markanvändning (KM). Bedömningen är att de uppmätta halterna och föroreningssituationen i marken behöver åtgärdas på något sätt, eftersom marken kommer att ställas om och föreslås användas för bostäder vilket kräver omställning från Mindre Känslig Markanvändning(MKM) till Känslig Markanvändning(KM). Föroreningssituationen bedöms dock inte vara av så komplicerad art att den hindrar detaljplanens genomförande förutsatt att en åtgärd utförs gällande påträffade föroreningar i mark.

Påträffade föroreningar i grundvattnet bedöms inte vara i behov av någon åtgärd.

Resultatet visar alltså att det finns föroreningar som överskrider känslig markanvändning men inte så höga halter eller av så komplicerad art att det inte går att hantera i en marksanering i samband med byggandet av bostäderna.

Förorenad jord finns i två markerade områden på fastigheten Guldregnet 2 och på ca 2,5 meters djup, enligt Structor Miljötekniks utredning daterad 2017-06-07.

De nya bostadsbyggnaderna på fastigheten kommer att utföras med källare. Schakt för grundläggning kommer att utföras till en nivå under påträffade markföroreningar. Den förorenade jorden inom området kommer att grävas ut och deponeras på godkänd deponi.

Markprover kommer att tas och analyseras innan påfyllning med rena massor sker.

Den extra kostnad som uppkommer för transport och deponi av förorenade jordmassor blir en marginell del av totala investeringen. Kostnaden belastar byggherren.

Den förorenade jorden kommer att grävas bort innan bygglov för ändrad markanvändning av fastigheten lämnas av Katrineholms kommun. På plankartan har bestämmelse lagts in om att startbesked inte får ges innan marföroreningarna har sanerats.

Geologi och skredrisk

Marken består av sandig, moig morän enligt geologisk karta över Katrineholm. (Ur Översiktsplanen 2030)

Stadsbild

Idag ger bebyggelsen i omgivningen ett blandat intryck av ytterstadskaraktär genom dess olika höjd och form. Den nya bebyggelsen med fyra våningar samt terrassvåning kommer att betona det rätvinkliga kvartersmönstret. Känsla av innerstadsmiljö och samhörighet med centrum poängteras genom denna utformning.

PLANFÖRSLAG

Aktuellt förslag till detaljplan för Guldregnet 2 möjliggör en förtätning Katrineholms stadskärna. Antalet nya bostäder i kvarteret beräknas till ca 55. Underlag för service och etablering av verksamheter gynnas genom ett ökat befolkningsunderlag.

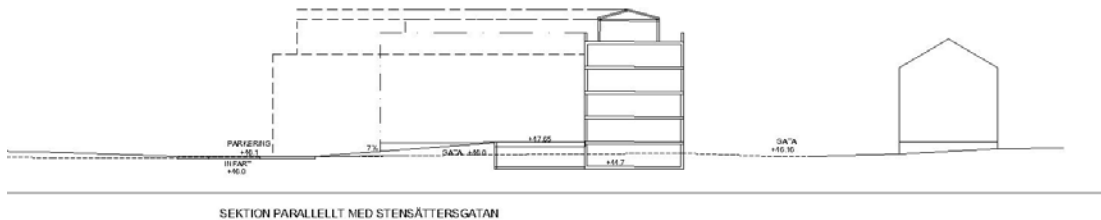
Upplåtelseformer

De nya bostäderna inom kvarteret kommer att upplåtas som hyresrätter och som bostadsrätter. Fördelningen kommer att bero av efterfrågan på bostadsmarknaden.

Utformning av byggnader och gårdsmiljö

Vid utformning av ny bebyggelse ska hänsyn tas till att området gränsar till ett riksintresse för kulturmiljö. Stadsbildens centrumkaraktär bör stärkas genom den tillkommande bebyggelsen.

Den föreslagna placeringen av husen, byggnadernas volymer, höjder och gestaltning bör kunna bidra till en känsla av näracentrumkaraktär. Höga krav ska ställas på gestaltning och noggrant utförda byggnadsdetaljer. Takfötter och portomfattningar ska ägnas särskild omsorg. Gestaltning i stort anpassas till omgivande trevåningsbyggnader. Puts och tegel föreslås som fasadmateriäl. Balkonger får glasas in.



Sektion genom kvarteret, parallellt med Stensättersgatan



Volymskiss över ny bebyggelse sett från korsningen Bievägen - Stensättersgatan

Lek och rekreation

På gården innanför husen ska anläggas lekplats och ytor för utevistelse och rekreation.

Parkering och angöring

Parkering för de boende kommer att tillskapas i källarplan och på gården. Totalt cirka 55 parkeringsplatser. Dessutom ska ca 5 platser finnas för besökare till bostäderna. I garaget och på gården ska också finnas utrymmen för 20 cykelparkeringar för de boende. Skärmtak ska finnas över cykelparkering på gården.

Infart och angöring får ske från Stensättersgatan liksom nedfart till garaget och infart till utomhusparkeringen.

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. Bostadsentréer och gård ska vara tillgängliga och lätta att använda för alla.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnet. Kommunala ledningar finns i Stensättersgatan.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas och i möjligaste mån infiltreras på tomtmark. Stenkistor för infiltration kan anläggas i marken under parkeringsplatser.

Värme

Fastigheten kan anslutas till fjärrvärme.

El

Fastigheten är ansluten till elnätet.

Bredband

Fastigheten kan anslutas till bredbandsnätet.

Avfall

Fristående källsorteringshus placeras nära gata intill parkeringsytor för att underlätta hämtning.

Dagvatten

Dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet ska renas innan det leds till recipient.

Dagvatten från tomtmarken ska tas om hand lokalt, LOD. Det kan ske genom att regnvatten förs till en stenkista inom kvarteret där vattnet infiltreras till grundvattnet.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Ett genomförande av planen fullt ut kommer innebära att ca 50 nya bostäder kommer till. Utformningsbestämmelserna ska medverka till att ny bebyggelse smälter in i omgivningen. Fler bostäder medför att fler människor bor och rör sig i kvarteret. En stor yta som på kvällstid är öde blir bebodd i och med exploatering, vilket ökar tryggheten i området.

Kulturmiljö

De nya husen har getts bestämmelser om att fasader ska utföras i puts eller tegel och anpassas till de intilliggande 1940-talsbebyggelse. Den femte våningen ska vara indragen 1,5 meter från fasad.

Stadsbild

De nya byggnaderna kommer att bidra till att centrum utvidgas då stadsbilden i området får mera innerstadskaraktär.

Natur

Inget naturområde finns inom planområdet.

Trafik

Trafiken på angränsande gator kommer att öka något genom att nya bostäder kommer till i kvarteret.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen.

Genomförandetid

Exploateringen av området kommer att påbörjas inom en snar framtid. Genomförandetiden föreslås till 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt reglerna för standardförfarande och enligt följande tidplan:

Samråd.....kvartal 2, 2017
Granskning.....kvartal 4, 2017
Antagandekvartal 1, 2018
Laga kraftkvartal 1, 2018

Ansvarsfördelning

Planområdet ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och markägaren innan detaljplanen antas. I avtalet regleras hur samtliga anläggningarna ska byggas ut och hur de ska finansieras.

Exploatören svarar för genomförandet av planen.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Exploatören ansvarar för och bekostar erforderlig fastighetsbildning och eventuell ledningsrättsförrättning. En delning i två fastigheter kan bli aktuell för att skapa en bostadsrättsfastighet och en fastighet för hyresbostäder. Gemensamhetsanläggningar bildas för fastigheters gemensamma behov som gemensam avfallshantering, gårdsytor och parkering. Markområden ska föras över genom fastighetsreglering från Guldregnet 3, Katrineholm 5:1 och Gersnäs 3:7 till Guldregnet 2. Ledningsrätt ska inrättas för underjordiska allmänna elledningar.

AVTAL

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören och vara undertecknat innan planen antas. Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och kommunen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas av exploatören. Ingen planavgift ska tas ut vid bygglovhandläggning. Markägaren bekostar framtagandet av detaljplanen enligt planavtal med kommunen. Detta innebär att planavgift inte uttas i samband med bygglovprövning. Markägaren svarar för kostnaderna och erhåller den ekonomiska vinst som uppstår.

Tekniska frågor

Dagvatten från enskilda fastigheter ska omhändertas lokalt. Exploatören ansvarar för att fastigheten ansluts till tillgängligt nät för el, tele, bredband mm.

Huvudman

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm den 7 februari 2018.

Ellen Liljencrantz
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef

Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 8 mars 2018.
Tillhör Bygg- och miljönämnden i Katrineholms beslut den 7 februari 2018, §6 betygar

Eleonor Söderberg
Administratör