

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap 5 § 2

- GÅNG Gångväg
- CYKEL Cykelväg

Kvartersmark. 4 kap 5 § 3

- B Bostäder
- C Centrum (får anordnas i bottenvåning)
- D₁ Äldrevård
- E₁ Transformatorstation

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e₁ Största exploatering är 2500 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap 11 § 1
- e₂ Största exploatering är 4000 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap 11 § 1
- Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1
- Marken får endast förses med komplementbyggnader om högst 60 kvadratmeter byggnadsarea per byggnad. 4 kap 11 § 1
- Största takvinkel är 25 grader. 4 kap 11 § 1

Utformning

- u₁ Högsta nockhöjd är 20 meter. 4 kap 16 § 1
- u₂ Högsta nockhöjd är 14 meter. 4 kap 16 § 1
- u₃ Högsta nockhöjd är 4 meter. 4 kap 16 § 1

- f₁ Tak ska vara av sedum, falsad plåt eller takpannor i betong eller tegel. 4 kap 16 § 1
- f₂ Fasad ska utformas i tegel av ljus kulör. 4 kap 16 § 1
- f₃ Tak ska vara av falsad plåt eller takpannor i betong eller tegel. 4 kap 16 § 1

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Parkering ska finnas. 4 kap 13 § 1
- n₂ Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten. 4 kap 10 §

Stängsel och utfart

- s Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap 9 §

Skydd mot störningar

- m₁ Byggnader ska uppföras radonsäkra. 4 kap 12 § 1

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år och börjar 0 år efter det att planen vunnit laga kraft. 4 kap 21 §

Markreservat

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap 5 § 2

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

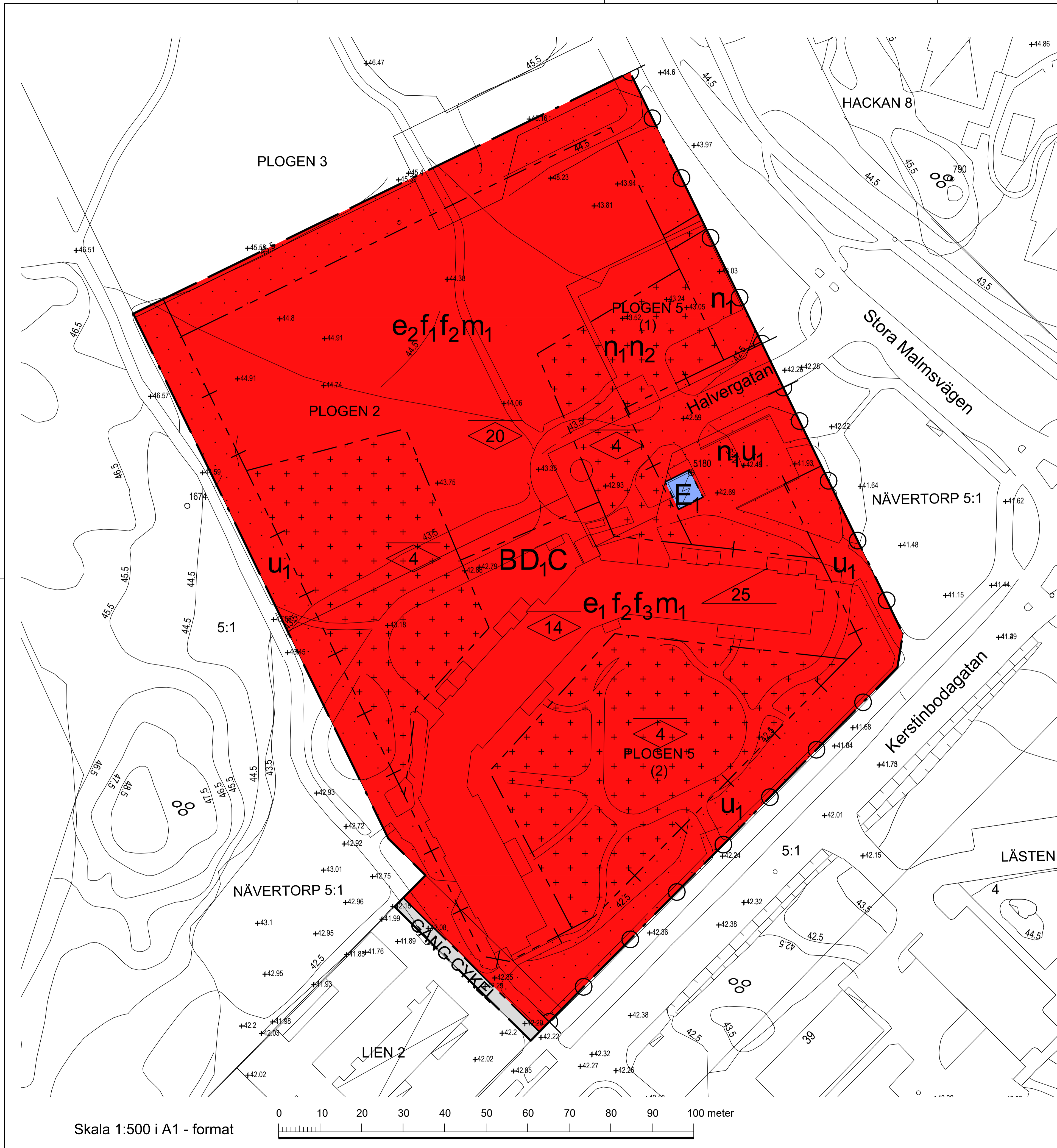
Antagandehandling



Detaljplan för Plogen 2 m.fl.

Fastigheterna Plogen 2, Plogen 5, del av Plogen 3, del av Nävertorp 5:1

Katrineholms kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum	Instans
PBL 2010:900	0483-P2018/9	Godkännande	
	Dnr: PLAN 2016:7	Antagande 2018-02-07 §5	BMN
Upprättad 2018-02-07	Reviderad	Laga kraft 2018-03-08	
Ellen Liljencrantz Planarkitekt	Erik Bjelmrot Avdelningschef		



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Kvartersgräns
- Servitutsgräns
- VÄRMBOL Traktnamn
- 161 Registernummer för fastighet med traktnamn
- SKALSVAMPEN Kvartersnamn
- 3 Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- Byggnader, karterade eller hustvist
- Byggnader, karterade eller takkontur
- Transformator, skärmtak
- Staket
- Vädd
- Stödmur
- Silant
- Kartellen, körbanekant
- Ålgaslaggräns
- Lövsög
- Sankmark
- Nivåkuror
- Använt tid
- 314 Rutsåspunkt
- 3002 Polygonspunkt

Koordinatsystem: SWREF99 16.30

Grundkartan är upprättad av METRIA i Katrineholm 2017-08-14

Skala 1:500 i A1 - format



PLANBESKRIVNING



tillhörande

Detaljplan för Plogen – nytt äldreboende i Katrineholm fastigheterna Plogen 2 m.fl. Katrineholms kommun

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2018-02-07

HANDLINGAR

Plankarta
Illustrationskarta
Planbeskrivning (detta dokument)
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning
Behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av ett nytt äldreboende. Bygg- och miljönämnden fattade 2016-05-18 beslut om att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheterna Plogen 5 samt del av fastigheterna Plogen 2, Plogen 3 och Nävertorp 5:1, Katrineholms kommun, i syfte att möjliggöra byggnation av nytt äldreboende med ca 96 platser.

Motivering

Antalet äldre ökar inom kommunen och det finns stora behov att skapa fler platser inom äldrevården. En byggnation av ett nytt äldreboende i anslutning till Strandgården skulle innebära effektivitetsfördelar då lokaler kan samutnyttjas.

Planområdet är i Översiktsplan 2030 Katrineholms kommun – del staden utpekad som utvecklingsområde för bostäder samt område med befintlig bebyggelse där kompletteringar kan ske på enstaka platser. Planförslaget har föregåtts av framtagandet av ett gestaltningsprogram för hela Duvestrandsområdet.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget drygt 1,5 kilometer söder om Katrineholms centrum, i korsningen Stora Malmsvägen – Kerstinbodavägen.

Areal och fastigheter

Planområdet omfattar 2,5 hektar. I planområdet ingår fastigheterna Plogen 2, Plogen 5, del av Plogen 3 och del av fastigheten Nävertorp 5:1.

Markägoförhållanden

Fastigheten Plogen 5 ägs av Katrineholms Fastighets AB (K FAB). Fastigheterna Plogen 2, Plogen 3 samt Nävertorp 5:1 ägs av Katrineholms kommun.



Planområdet är markerat med röd streckad linje på kartan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade den 18 maj 2016 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Plogen 2:1, 5:1 och 5:2, samt del av fastigheten Nävertorp 5:1, i syfte att möjliggöra byggnation av ett nytt äldreboende med 96 lägenheter.

Förenlighet med gällande översiktsplan och Miljöbalken

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplan 2030 – Katrineholms kommun del staden, antagen den 17 november 2014. Där är planområdet utpekade som område med befintlig bebyggelse där komplettering kan ske, samt utvecklingsområde för bostäder.

En behovsbedömning är framtagen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan om detaljplanen genomförs.

Riksintresse

Planområdet berörs ej av något riksintresse.

Detaljplan

Inom planområdet gäller idag 3 detaljplaner:

Stadsplan för Stavstugan, fastställd 6 september 1968, anger användning bostad, garage, gata och park för den del som ingår i planområdet för Plogen 2 m fl.

Stadsplan för del av kv 326 Plogen, fastställd 15 april 1970, anger bostadsändamål (mark som inte får bebyggas). Detaljplan för kv Plogen 1 mm, fastställd 24 juli 1995, anger användning bostad (äldreboende), lokalgata, teknisk anläggning (transformatorstation) och park för den del som ingår i planområdet för Plogen 2 m fl.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse

I planområdets södra del finns äldreboendet Strandgården, som byggdes 1996 och i dag har 56 platser, varav 24 demens- och 32 vårdboendeplatser. Äldreboendet består av tre sammanbyggda flyglar som bildar en skyddad gård mot sydost. Norr om Strandgården finns en transformatorstation och parkering för personal och besökare. I övrigt är planområdet obebyggt och består av parkmark. Norr om äldreboendet fanns tidigare flerbostadshus, men dessa revs på 90-talet. Nordost om Stora Malmsvägen finns ett antal 4-vånings flerbostadshus. Planområdets gränsar i nordväst till parkmark, där det finns en pulkabacke som ska bevaras, och sydväst om planområdet finns ett skogsparti mellan äldreboendet och bostadsbebyggelse, mestadels flerbostadshus i 5 våningar.



Planområdet sett från Stora Malmsvägen. Bilden visar området där det nya äldreboendet ska uppföras.



Flygbild över Strandgården och planområdet, sett söderifrån.

Service

Söder om Kerstinbodagatan finns vårdcentralen Nävertorp med apotek. Avståndet till Katrineholms centrum är 1,5 km, där ett brett utbud av service finns.

Trafik

Planområdet nås med bil via Stora Malmsvägen respektive Kerstinbodagatan, med infart till Strandgårdens huvudentré från Halvergatan. Norr om äldreboendet finns en infart till äldreboendet, med sträckning till byggnadens sydvästligaste del. I planområdets södra och västra del löper gång- och cykelvägar, dels längs med Kerstinbodagatan som leder ner till Duveholmssjön med sin kommunala badplats, och dels i nordvästlig riktning intill ett skogsparti som gränsar mot en grupp med bostadsbebyggelse vid Claestorpsvägen i väster. En gc-väg löper även centralt genom planområdet från Strandgården i söder till ett bostadsområde i nordväst. Närmaste busshållplats finns på Källmogatan strax norr om rondellen, där busslinje 1 trafikerar sträckan Värmbol - Resecentrum - Laggårhult.

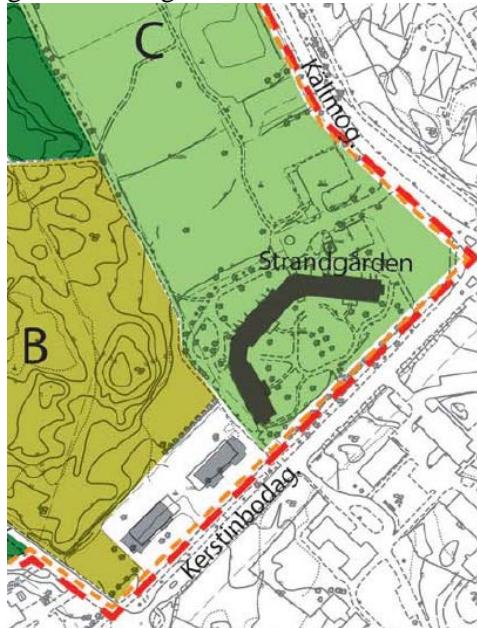
Natur

Mark och vegetation

Äldreboendet Strandgården är beläget i planområdets södra del. På Strandgårdens södra sida finns en trädgård tillhörande äldreboendet, och på den norra sidan finns en transformatorstation samt infart och parkering för äldreboendet. Den norra delen av planområdet är obebyggd och består av öppen gräsbevuxen parkmark. Gräsmarken har tidigare varit bebyggd med flerbostadshus som revs på 1990-talet. Detta medför att redan befintlig infrastruktur delvis kan utnyttjas såsom vägar och även till viss del VA. Planområdet ingår som en del av ett större sammanhängande grönområde med pulkabacke, skog med motionsspår och badplatsen vid Duveholmssjön.

Ett gestaltningsprogram för Duvestrand upprättades 2016, där planområdet för äldreboendet inkluderades. I gestaltningsprogrammet ingick en inventering av landskapsbild och naturvärden, där planområdet för

Plogen klassades som naturtyp C: Naturpark öppen - områden med extensiv skötsel, karaktäriseras av gräs- eller ängsmarker, överblickbart och öppet.



Landskapsbild, öppen naturmark inom planområdet (typ C, ljusgrönt).

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med exploatering föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Sedan den 2 januari 2015 ska planbeskrivningen till en detaljplan som innehåller bostadsbyggnader enligt PBL 4 kap 33a §, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller

1. vid bostadsbyggnadens fasad, och
2. vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Lag (2014:902).

Planområdet vetter i nordost mot Stora Malmsvägen och i sydost mot Kerstinbodagatan. Vid en trafikmätning på Stora Malmsvägen strax norr om planområdet som utfördes i oktober 2014, uppmättes ÅDT på 2009 fordon, varav 5,3 % utgjordes av tung trafik. Hastigheten på gatan är 50 km/h.

På Kerstinbodagatan utfördes en trafikmätning vid äldreboendet Strandgården i maj 2017, där ÅDT uppmättes till 1891 fordon, varav 2,9 % utgjordes av tung trafik. Hastigheten på gatan är 50 km/h.

En översiktlig bullerberäkning har gjorts för planområdet med SKL:s/Boverkets häfte "Hur mycket bullrar vägtrafiken" samt Tyréns app "Nordic Road Noise" som underlag. Beräkningarna visar att riktvärdena för trafikbuller vid bostäder innehålls för ekvivalenta bullernivåer vid det nya äldreboendets alla fasader under alla delar av dygnet, enligt de nya riktlinjer för trafikbuller vid bostäder som trädde i kraft 2017-07-01 (SFS 2017:359), en ändring av den tidigare förordningen 2015:216, 3§:

"Buller från spårtrafik och vägtrafik 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 mindre än 35 kvm gäller att ekvivalent ljudnivå ej får överskrida 65 dBA. Eftersom lägenheterna i det planerade äldreboendet har en boyta på 34,5 kvm, gäller ovan nämnda riktvärde på 65 dBA. Eftersom lägenheterna saknar uteplats, gäller ej riktvärdena om 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats, utan det är endast riktvärdet 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad som ska tillämpas.

Beräkningarna har utgått från en högsta tillåten hastighet på 40 km/h på de omkringliggande gatorna, då Katrineholms högsta tillåtna hastigheter kommer att sänkas generellt till 40 km/h år 2018.

Beräkningar av trafikbuller enligt Nordic Road Noise:

Trafikbuller från Stora Malmsvägen på äldreboendets mest trafikbullerutsatta nordöstra gavel:

- 20 meters avstånd vägmitt-husfasad, medeldygn: 55 dBA ekvivalentnivå

Trafikbuller från Stora Malmsvägen på äldreboendets långsida:

- 67 meters avstånd vägmitt-husfasad, medeldygn: 47 dBA ekvivalentnivå

Trafikbuller från Kerstinbodagatan på östra flygelns södra fasad:

- 120 meters avstånd vägmitt-husfasad, medeldygn: 47 dBA ekvivalentnivå

Beräkningar av trafikbuller enligt SKL:s "Så mycket bullrar vägtrafiken":

Trafikbuller från Stora Malmsvägen på äldreboendets mest trafikbullerutsatta nordöstra gavel:

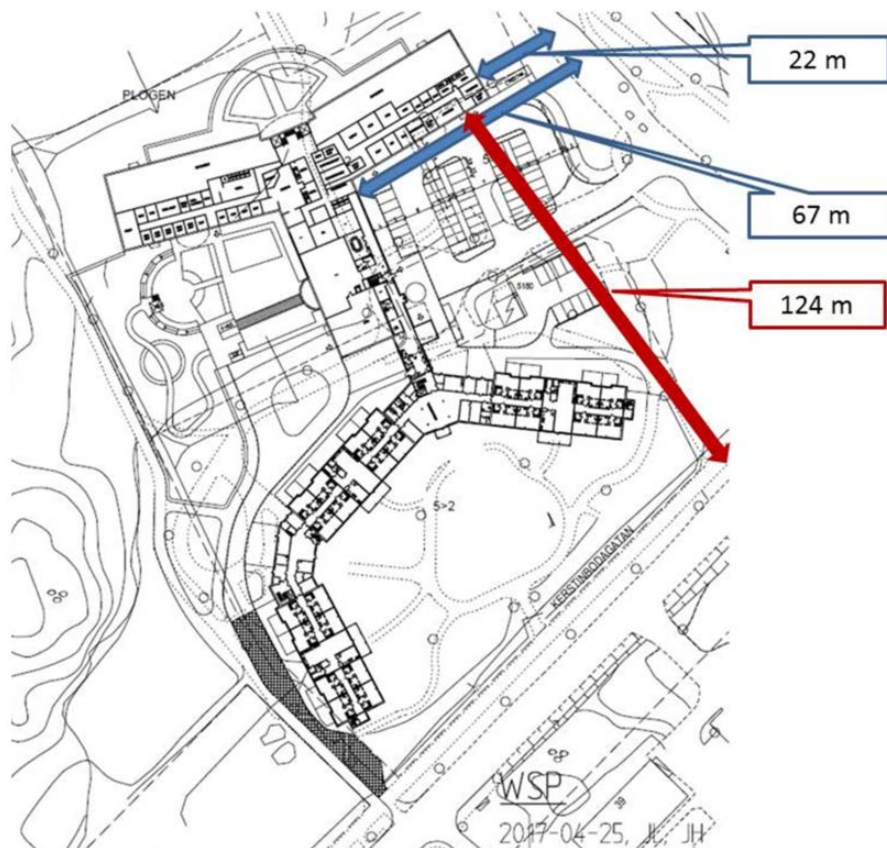
- 20 meters avstånd vägmitt-husfasad, medeldygn: 53 dBA ekvivalentnivå

Trafikbuller från Stora Malmsvägen på äldreboendets långsida:

- 67 meters avstånd vägmitt-husfasad, medeldygn: 46 dBA ekvivalentnivå

Trafikbuller från Kerstinbodagatan på östra flygelns södra fasad:

- 120 meters avstånd vägmitt-husfasad, medeldygn: 46 dBA ekvivalentnivå



Kartan visar avstånd vägmitt-fasad samt position där bullerberäkningar gjorts.

Den översiktliga beräkningen av trafikbuller visar att en trafikbullerutredning inte krävs, då de ekvivalenta ljudnivåerna ligger minst 10 dBA under gällande riktvärde.

Föroreningar

Inom planområdet har tidigare funnits en handelsträdgård. En miljöteknisk markundersökning genomfördes i december 2013 för att undersöka eventuella spår av bekämpningsmedel från verksamheten. 6 provgropar grävdes (3 norr om äldreboendet och 3 bland flerbostadshusen på andra sidan Källmogatan) och analyserades.



Stjärnorna visar placering av provgropar, varav 1-3 ligger inom planområdet för Plogen.

Alla provgropar analyserades med avseende på metaller, fyra provgropar med avseende på klorerade pesticider, samt två provgropar med avseende på pesticider. Proverna visade inga förhöjda halter av metall i förhållande till känslig eller mindre känslig markanvändning. Analyser av bekämpningsmedel visade att det finns rester av klorerade pesticider (DDE, en nedbrytningsprodukt av DDT) i två provpunkter, men de uppmätta halterna var låga och återfanns utanför i bostadsområdet på andra sidan Halvergatan. Inom planområdet detekterades inga föroreningar. Därmed klaras riktvärdet för känslig markanvändning, och en utbyggnad av det befintliga äldreboendet bedöms således vara lämplig.

Geologi och skredrisk

En geoteknisk markundersökning, daterad 2017-06-02, har genomförts av SWECO för den del av planområdet där det nya äldreboendet ska byggas. Undersökningen visar att det ytligaste jordlagret består av mullhaltig fast friktionsjord, följt av fyllnadsmaterial och grus med en mäktighet på 0,5-1,0 meter. Jordlagret under detta består av glacial lera med siltinslag, men en varierande mäktighet på 0-3 meter, varav den största mäktigheten finns i den södra och nordöstra delen av området. Leran är torrskorpepåverkad och fast inom hela området. Grundvattennivån har uppmätts till 2,0 meter under markytan. Det finns ingen karterad skredrisk inom planområdet.

Markradon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för markradon enligt kommunens översiktliga kartering. Nya byggnader ska emellertid uppföras i radonsäkert utförande.

PLANFÖRSLAG

Planerad bebyggelse

Det nya äldreboendet kommer att byggas strax norr om det befintliga och de två delarna länkas samman med en tvärförbindelse i tre våningsplan som bland annat rymmer en ny huvudentré, kök och matsal. Den nya delen speglar den gamla, med en tredelad byggnad utformad som bokstaven T. Den norra delen med två flyglar i öst-västlig riktning består av 4 våningar samt vind. Mellan den gamla och nya delen anläggs en inhägnad trädgård i sydvästläge för de boende. Utformningen av den närmaste utemiljön är särskilt viktig då de som bor på äldreboendet ofta inte har möjlighet att ta sig så långt. Den nya delen föreslås bli en byggnad om totalt 11400 kvadratmeter BTA (ca 3250 kvm BYA), som ska inrymma 96 lägenheter fördelat på åtta avdelningar med 12 boende per avdelning. Lägenheterna, som har en boyta på 34,5 kvadratmeter, består av ett rum med eget badrum och pentry, med gemensamma kök och samvaroytor på varje avdelning. Det kommer även att finnas utrymmen för hemtjänsten i byggnaden.

Byggnaden trappas ner från fem våningar i norr till tre våningar i entrédelen. Den nya och gamla delen sammanlänkas av ett smalt glasat utrymme i ett plan. Marken där den nya delen planeras sluttar från norr till söder, vilket medför att en del av bottenvåningen i den nya delen kommer att bli ett suterrängplan. Utfyllnader bör ansluta till omgivande terräng och slanter utformas mjukt, utan tvära avslut.



Fasad mot norr, östra flygeln.



Huvudentrén, södra flygeln.

Fasadmaterial föreslås bli tegel och puts som harmonierar med det befintliga äldreboendet, med en stenbeklädd sockel. Taken föreslås utföras som sadeltak och pulpettak med betongtakpannor och sedum, alternativt bandtäckt plåt.

Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 6500 kvadratmeter, varav 2500 kvadratmeter för det befintliga äldreboendet och 4000 kvadratmeter för den nya delen. Högsta tillåtna nockhöjd är 20 meter för den nya huvudbyggnaden samt 14 meter för den befintliga huvudbyggnaden. En bebyggelsefri zon föreslås utmed plangränsen, medan en del av marken innanför den bebyggelsefria zonen blir s.k. plusmark, vilket innebär att det är möjligt att uppföra mindre komplementbyggnader på den.

Högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 60 kvadratmeter per byggnad och högsta tillåtna nockhöjd 4 meter.

Detaljplanen ska tillåta både användning äldreboende och bostad, detta för att i framtiden ge möjlighet att konvertera äldreboendet till vanliga lägenheter om efterfrågan på äldreboende skulle minska.

I bottenvåningen tillåts även centrumverksamhet. Nya byggnader ska uppföras med radonsäkert utförande.

Rekreation/Friitor

De boende på Strandgården/Dufvegården får tillgång till en inhägnad trädgård i direkt anslutning till äldreboendets västra sida samt en trädgård på byggnadens norra sida. Äldreboendet har även tillgång till det närbelägna rekreativområdet som sträcker sig från de gräsbevuxna ytorna norr om planområdet, via de delvis skogsbevuxna delarna i väster, hela vägen ner till Duveholmssjön.

Gator och trafik

Infart till det nya äldreboendet sker via Stora Malmsvägen, varifrån parkering för personal och besökare på byggnadens östra sida nås. Även varutransporter, sophämtning och färdtjänst sker här. En befintlig infart från Kerstinbodagatan på Strandgårdens västra sida förlängs fram till det nya äldreboendet. Den är avsedd för leveranser till köket, sophämtning samt färdtjänsttransporter till och från Strandgårdens västra del. Det är viktigt att infarten utformas så att korsningen med gc-vägen vid Kerstinbodagatan är trafiksäker, och att den inte uppfattas som tillgänglig för allmän biltrafik.

Gång- och cykelväg

Den befintliga gc-vägen längs med Kerstinbodagatan förblir oförändrad, medan gc-vägen längs planområdets västra gräns flyttas något västerut för att ge plats för en breddad infart till äldreboendets nya del. Den södra delen av den gc-väg som löper i nord-sydlig riktning genom planområdets centrala del kommer att bebyggas och därmed försvinna.

Parkering och cykelparkering

Parkering för personal och besökare placeras mellan den norra och södra delen av äldreboendet, i planområdets östra del, med infart från Stora Malmsvägen. Totalt planeras drygt 50 parkeringsplatser. Handikapplatser ska finnas i anslutning till huvudentrén. Plats för cykelparkering ska finnas i närheten av entréer för både personal och besökare med väderskyddade cykelställ.

Kollektivtrafik

Tillgänglighet med kollektivtrafik till området är god. Busshållplatserna på båda sidor om Stora Malmsvägen kommer att finnas kvar i befintligt läge.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde. Befintlig anslutningspunkt till kommunalt vatten och avlopp finns på Strandgårdens västra sida. Det nya äldreboendet ska anslutas till kommunalt VA, och den befintliga kapaciteten bedöms vara tillräcklig, då området tidigare har försörjts med VA till de nu rivna flerbostadshusen och ledningarna finns kvar.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning föreslås ske genom utbyggnad av konventionellt brandvattensystem. En befintlig brandvattenpost kommer att behöva flyttas.

Värme

Äldreboendet kommer att anslutas till fjärrvärmenätet, vilket bekostas av exploatör. Ledningar finns framdragna till planområdet.

EI

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation som får användningen Teknisk anläggning (E). Exploatör bekostar nödvändiga anslutningar. Bostadshus får inte uppföras närmare transformatorstation än sex meter. Den befintliga transformatorstationens kapacitet bedöms vara tillräcklig för försörjning av det nya äldreboendet, då den har dimensionerats för de flerbostadshus som tidigare fanns inom planområdet. U-område läggs in på plankartan längs med planområdets södra, västra och östra plangräns samt runt transformatorstationen för att trygga ledningsrätt.

Tele

Exploatör svarar för kostnaden att ansluta äldreboendet till telenätet.

Bredband

Skanova är ledningsägare inom planområdet, och möjlighet finns att ansluta äldreboendet. Detta bekostas av exploatör.

Avfall

Utrymmen för avfallshantering kommer att finnas både på äldreboendets östra och västra sidor, med angöring för sopbilar via Stora Malmsvägen samt Kerstinbodagatan.

Dagvatten

Strandgårdens dagvatten är inkopplat på det kommunala VA-nätet. Det nya äldreboendet kommer också att kopplas till ledningsnätet, men först bör dagvattnet fördröjas så långt det är möjligt för att ledningsnätet samt recipient för dagvatten inte ska belastas med större mängder dagvatten eller föroreningar från planområdet än vad som sker idag, exempelvis med genomsläpplig markbeläggning, sedumtak samt grönytor. Under äldreboendets parkering i öster ska rörmagasin anläggas som fördröjer dagvattnet innan det leds vidare till VA-nätet. Dagvattenåtgärderna ska dimensioneras för 10-årsregn. En bestämmelse om fördröjning av dagvatten läggs in på plankartan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt reglerna för det som kallas standardförfarande och enligt följande tidplan:

Samråd.....2017:3
Granskning.....2017:4
Antagande2018:1
Laga kraft2018:1

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.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Ett exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören gällande markköp för de delar av Nävertorp 5:1 samt del av Plogen 3 som beskrivs i avsnittet "Fastighetsbildning" nedan.

Genom exploateringsavtalet förbinder sig exploatören att ansöka om och bekosta fastighetsbildning kopplat till exploateringen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För detaljplanens genomförande krävs fastighetsreglering genom att delar av grannfastigheterna Nävertorp 5:1 och Plogen 3, som ingår i planområdet för Plogen, överförs till fastigheterna Plogen 2 respektive Plogen 5 enligt nedanstående karta. Den sydostligaste delen av planområdet, där gc-vägen är belägen, överförs inte. I övrigt slås fastigheterna inom planområdet ihop till en enda för att säkra infarten till planområdet från Stora Malmsvägen.



Delar av fastigheterna Nävertorp 5:1 (lila) och Plogen 3 (blått) överförs till fastigheterna Plogen 2 samt Plogen 5. Den sydostligaste delen av planområdet (rosa) överförs inte. I övrigt slås fastigheterna inom planområdet ihop till en enda.

Servitut

En del av infarten från Kerstinbodagatan till äldreboendets västra sida är belägen utanför planområdet på annan fastighet, och ska därför säkras genom servitut. Ansökan om bildande av servitut kommer att ske när den nya detaljplanen för Duvestrand (väster om äldreboendet, nu gällande plan 0483-P89/8) har vunnit laga kraft.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av exploatören. Planavgift tas ej ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Ledningar

Behov av ledningsomläggningar inom planområdet kan uppstå. Om ledningar behöver flyttas i samband med exploatering så ansvarar exploatören för åtgärden i samråd med ledningsinnehavaren.

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuella åtgärder som ger påverkan på befintliga ledningar.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Bebyggelse

Ett genomförande av planen innebär ett stort tillskott till befintliga äldreboenden inom kommunen, vilket det finns ett stort behov av. Den nya tillbyggnaden kommer att ta parkmark i anspråk och utgöra ett blickfång i närområdet på grund av sin omfattande volym. Placeringen av det nya äldreboendet intill ett befintligt är fördelaktigt ur ett ekonomiskt perspektiv.

Natur

Föreslagen bebyggelse inverkar delvis på mängden grönyta i staden men innebär ej någon väsentlig försämring vare sig av allmänhetens tillgång till parkmark eller av livsvillkoren för djur- och växtlivet på platsen.

Nollalternativ

Om detaljplanen inte antas kommer ett tillskott av 96 platser på äldreboendet inte att ske. Området kommer då fortsättningsvis att inrymma det befintliga äldreboendet, parkering samt parkmark.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att parkmark tas i anspråk för bebyggelse. Inga särskilt utpekade naturvärden bedöms dock påverkas.

Kulturmiljö

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet, som tidigare har varit bebyggt med flerbostadshus. Det är osannolikt att fornlämningar kommer att påträffas vid en exploatering, men om så är fallet föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Påverkan på luft

Detaljplanen innehåller inga åtgärder som påverkar luftmiljön. En viss ökning av trafik kommer att uppstå, men bedömningen är att luftföreningsnivåerna är under miljökvalitetsnormen.

Påverkan på vatten

Dagvattnet ska kopplas på det kommunala ledningsnätet efter att ha fördröjts så långt det är möjligt inom planområdet. En exploatering ska inte belasta ledningsnätet eller recipient med mer dagvatten eller föroreningar än vad som sker idag, och bedöms inte motverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormen.

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, §5 betygar

Eleonor Söderberg
Administratör