

**PLANBESTÄMMELSER**

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÄENDE BETECKNINGAR. DÅR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELEN INOM HELA PLANOMRÅDET ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Gräns för planområdet
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns för strandskydd
- + + + + + Egenskapsgräns och administrativ gräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Allmän plats**

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

**Kvartersmark**

- B fril. Bostäder. Friliggande enbostadshus

**Vattenområden**

- W Öppet vattenområde

**UTNYTTJANDEGRAD**

- e<sub>1</sub> 1700** Minsta fastighetsstorlek är 1700 kvm  
Största tillåtna BYA för huvudbyggnad, enplanshus är 200 kvm. Största tillåtna BYA för huvudbyggnad, tvåplanshus och souterränghus är 120 kvm. Största tillåtna BYA för en komplementbyggnad är 50 kvm. Största tillåtna sammanlagda BYA för komplementbyggnader är 100 kvm
- e<sub>2</sub>**
- e<sub>3</sub>** Endast en huvudbyggnad per fastighet

**BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**

- Marken får ej bebyggas
- Marken får endast bebyggas med gemensamma komplementbyggnader och tekniska anläggningar för VA, El och sophantering.

**PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE**

- Placering**  
**p<sub>1</sub>** Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.
- Utformning**  
**II** Högsta antal våningar för huvudbyggnad. Därutöver får vind ej inredas. Högsta nockhöjd för tvåvånings huvudbyggnad 8 meter. Högsta nockhöjd för envånings huvudbyggnad 6 meter. Om en av våningarna är i sutterräng är högsta tillåten nockhöjd 7 meter
- 4,0** Högsta nockhöjd i meter för komplementbyggnad  
Bostadshus ska uppföras radonsäkra

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Samtliga fastigheter skall ingå i gemensamhetsanläggning för tillfartsvägar, gångvägar och tekniska anläggningar. Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark. Strandskydd söder om allmän väg upphävs, enligt markering

- g** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u** Marken ska vara tillgänglig för gemensamma underjordiska ledningar

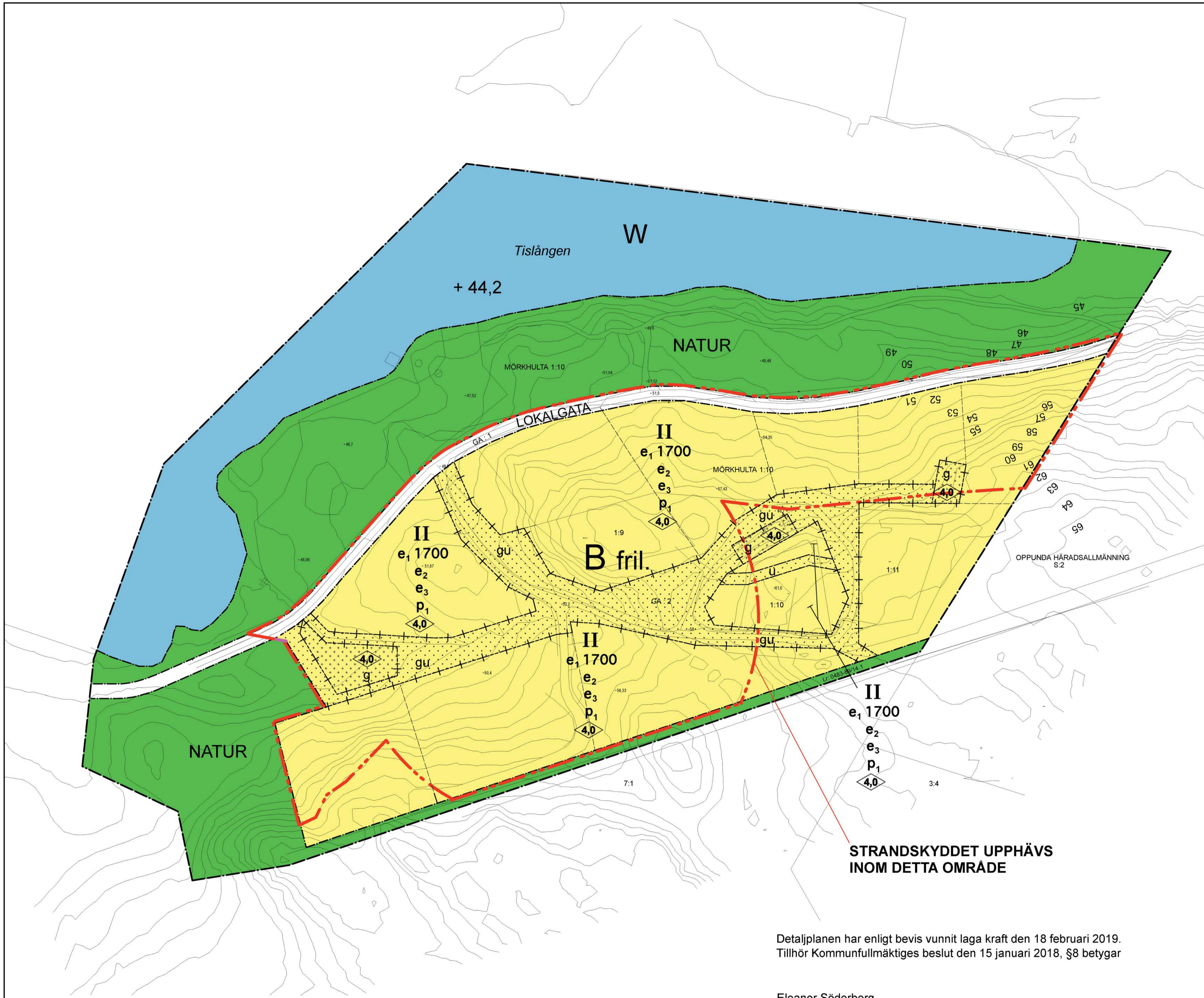
|                     |                            |                             |
|---------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Till planen hör:    | Miljökonsekvensbeskrivning | Utlåtande efter utställning |
| Behovsbedömning     | Fastighetsförteckning      | Bullerutredning             |
| Gestaltungsprogramm | Samrådsredogörelse         | Arkeologisk utredning       |
| Planbeskrivning     | Illustrationskarta         | LIS-utredning               |

Antagandehandling PLAN 2016.6 

Detaljplan för bostadsbebyggelse vid Mörkhulta Forsa Strand omfattande fastigheterna Mörkhulta 1:9, 1:10 och 1:11

| Katrineholms kommun  | Södermanlands län | Beslutsdatum           | Instans |
|----------------------|-------------------|------------------------|---------|
| PBL 2010:900         | 0483-P2019/1      | 17.12.06, §134         | BMN     |
|                      | Dnr: PLAN.2016.6  | Antagande 18.01.15, §8 | KF      |
| Upprättad 2017.12.06 |                   | Laga kraft 19.01.18    |         |

Ellen Liljencrantz Planarkitekt Erik Bjelmtrot Avdelningschef



Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 18 februari 2019. Tillhör Kommunfullmäktiges beslut den 15 januari 2018, §8 betygat

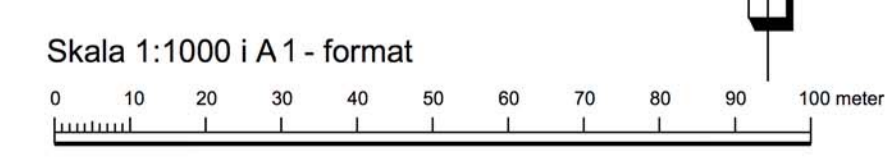
Eleanor Söderberg  
Administratör

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

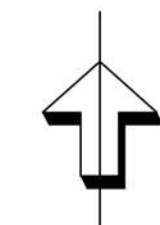
|         |  |
|---------|--|
| ---     | Fastighetsgräns                                    |
| - - -   | Kvartersstråkgräns                                 |
| ---     | Servitutgräns                                      |
| VARIBOL | Traktnamn  |
| 161     | Registreringsnummer för fastighet med traktnamn    |
| 3       | Kvartersnamn                                       |
| 3       | Registreringsnummer för fastighet med kvartersnamn |
| 3       | Byggnader, karterade efter huslivet                |
| 3       | Byggnader, karterade efter takkontur               |
| 3       | Transformator, skälmatak                           |

|                         |
|-------------------------|
| Staket                  |
| Häsk                    |
| Stödmur                 |
| Slätt                   |
| Kantstaket, körbanekant |
| Ägrotgräns              |
| Lövskog                 |
| Sankmark                |
| Nivåkurvor              |
| Avvägigt höjd           |
| Ruhlspunkt              |
| Polygonpunkt            |

Koordinatsystem: SWEREF 99 16 30  
Höjdsystem: RH 2000  
Utdrag ur primärkartan 2016-04-04

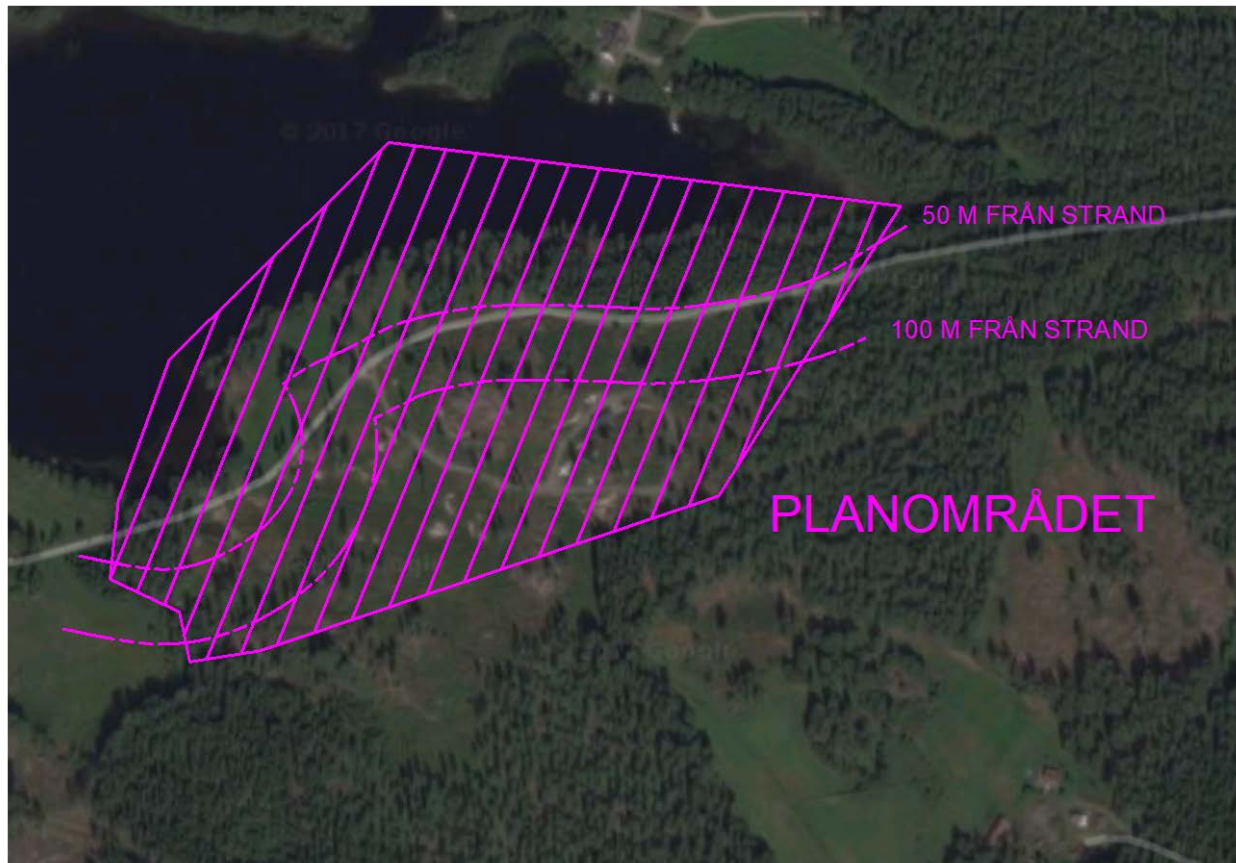


Illustrationslinjer





## PLANBESKRIVNING



tillhörande

**Detaljplan för sjönära bostadsbebyggelse vid Tislången  
Omfattande fastigheterna Mörkhulta 1:9, 1:10 och 1:11**

**Katrineholms kommun**

**ANTAGANDEHANDLING**

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2017.12.06

## HANDLINGAR

### Planhandlingar

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser

Illustrationsplan

Planbeskrivning (detta dokument)

Behovsbedömning 2016-09-13

Fastighetsförteckning

LIS-utredning

Granskningsutlåtande 2017-12-06

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter för bostäder i småhus.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet är beläget vid Tislångens södra sida, c:a 2 km väster om Forsa och c:a 1 mil sydväst om Katrineholms tätort. Planområdet omfattar 11,18 ha, varav bostadskvarteret utgör 4,97 ha.



Flygfoto av planområdet med omgivningarna från nordväst

### Markägoförhållanden

Marken ägs av exploatören, Roger Lennartsson, förutom fastigheten Mörkhulta 1:9 som är i annan privat ägo.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Planarbetet påbörjas efter den 2 maj 2011, därmed följer detaljplanen den nya Plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde ikraft 2 januari 2015.

### **Kommunala beslut**

Kommunfullmäktige beslutade i dec 2016 om LIS-området Mörkhulta.

Bygg- och miljönämnden beslutade 20 april 2016 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området, i syfte att möjliggöra byggnation av bostäder i småhus. Planarbetet genomförs med byggherremedverkan genom konsult: planarkitekt Lars Nordling.

### **Översiktsplan**

Området omfattas av Översiktsplan 2030 Katrineholms kommun - del landsbygd, antagen 2016. Planområdet är ett utpekad LIS-område, där strandskyddet helt eller delvis upphävs för att möjliggöra bebyggelse.

### **Detaljplan**

Mörkhulta är ej tidigare detaljplanelagt.

### **Riksintresse**

Planområdet berör ej något utpekad område för Riksintresse

### **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.

## **FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN**

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

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

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Program

Området har inventerats och bedömts i samband med Structors utredning inför LIS-beslut. Denna utredning får anses utgöra program för detaljplanen. LIS-beslutet gäller området söder om befintlig samfärdig väg.

Inom den del av planområdet där bostäder planeras visar denna utredning inte på några naturvärden, rödlistade arter eller kulturhistoriska lämningar.

### Ny bebyggelse

Planområdet är idag bebyggt med ett reningsverk, ett pumphus och en mindre förrådsbyggnad. Byggnation pågår för ett småhus på vedbrandsfastigheten Mörkhulta 1:10. Inom planområdet föreslås möjlighet att i en första etapp uppföra 12 småhus i två våningar. Vind får ej inredas. Antalet hus begränsas i nuläget av va-anläggningens kapacitet. Vid en eventuell framtida utbyggnad av reningskapaciteten eller genom ny teknik kan antalet hus ökas till ett tjugotal, genom tomtstyckningar. Planen är utformad för att möjliggöra detta.

### Mark och natur, vegetation

Marken där den nya bostadsbebyggelsen är tänkt att placeras består av berg i dagen och morän av varierande mäktighet. Det finns ingen karterad skredrisk för området enligt SGU:s GIS-karta.

Barrskogsvegetationen är till större delen avverkad.

Strandområdet norr om befintlig väg säkras för allmänheten och det rörliga friluftslivet med planbestämmelsen Natur och lämnas orört. Allmänhetens tillträde till detta område är därigenom väl säkerställt. Det utgör även fortsättningsvis en del i ett sammanhängande strandområde längs Tislångens södra strand. Inom denna zon kommer livsförhållandena för djur och växtliv inte att påverkas mer än vid normalt tillträde av allmänheten.

### Strandskydd

Det befintliga diket i områdets västra del återställs efter exploateringen. Det omfattas också av strandskydd. Strandskyddet upphävs för större delen av planområdet söder om befintlig samfärdig väg (område markerat på plankartan). Upphävande av strandskyddet inom detta område är i enlighet med LIS-beslut. Kommunens uppfattning är att den enda rimliga tolkningen är att LIS-området ska delas i ett bebyggelseområde och ett strandskyddsområde. Strandområdet norr om befintlig väg är omkring 40 meter brett och säkras för allmänheten och det rörliga friluftslivet med planbestämmelsen Natur och lämnas orört. Allmänhetens tillträde till detta område är därigenom väl säkerställt. Det utgör även fortsättningsvis en del i ett sammanhängande strandområde, med fri passage längs Tislångens södra strand. Inom denna zon kommer livsförhållandena för djur och växtliv inte heller att påverkas mer än vid normalt tillträde av allmänheten. Planområdet söder om befintlig väg har idag inga utpekade skyddsvärda biotoper eller specifika naturvärden enligt de omfattande naturinventeringar som genomförts i samband med LIS-utredningen. Allmänhetens tillträde till strandzonen är också garanterat enligt lag och får ej inskränkas vid genomförandet av denna detaljplan. Genom denna avvägning mellan en etablerad strandzon och behovet av en angelägen landsbygdsutveckling, som denna detaljplan ska tillgodose, anser kommunen att det allmännas intressen tillgodoses på bästa sätt.



### Landsbygdsutveckling

Genom etablering av i första skedet 12 hushåll bidrar dessa med ett inte obetydligt underlag för lokal kommersiell service. Om området utvecklas till tjugotalet hushåll är det möjligt att dessa tillsammans med andra utvecklingsområden i anslutning till Forsa kan skapa underlag för återetablering av någon form av lokal handel i närområdet.

Regeringen har i annat sammanhang fastslagit följande: ”Regeringen delar dock Naturvårdsverkets och Boverkets bedömning att sex nya helårsbostäder kan bidra till en utveckling av landsbygden med tanke på att befolkningstillskottet kan ge positiva sysselsättningseffekter och bidra till att upprätthålla serviceunderlaget i området.”

Regeringsbeslut 2016-11-10 N2015/07644/PBB

Landsbygdsutveckling är i Sverige, utan stora statsbidrag, i stort sett beroende av möjligheten att de landsbygdsboende kan arbeta hemifrån via ett effektivt bredband. Katrineholms kommun genomför för närvarande en utbyggnad av fibernät även på landsbygden. Denna utbyggnad kommer att vara genomförd inom något år och Mörkhulta planområde kommer då att erbjuda goda möjligheter för etablering av små tjänsteföretag i anslutning till mycket attraktiva bostäder i en naturskön omgivning, i relativ närhet till Katrineholms tätort. Detta innebär också ett bidrag till samhällsutvecklingen genom skapande av arbetstillfällen.

Detta är en form av landsbygdsutveckling som är realistisk och självfinansierande.



Planområdet sett från väster

### **Service**

Planområdet ligger c:a 1 mil från Katrineholms centrum med all kommersiell och offentlig service.

### **Gator och trafik**

Infart till bostadskvarteret sker från befintlig samfälld väg. Detta är en gammal samfällighet som planområdet kommer att anslutas till. Kommunen är ej huvudman för denna. Kommunen har inga närliggande åtaganden för vägar eller tekniska anläggningar. Ett kommunalt huvudmannaskap för en vägstup mitt på en längre sträcka är inte rationellt.

### **Parkering**

Parkering för de boende kommer att ske på tomtmark.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet har viss kollektivtrafikförsörjning i Forsa på 2 km avstånd.

### **Tillgänglighet**

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

### **Kulturmiljö**

Inom området gäller anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen om fornfynd och/eller fornlämningar påträffas.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

De 8 första tomterna i planområdet kommer att anslutas till befintlig gemensam va-anläggning med reningsverk, med kapacitet för 8 hushåll. De fyra återstående tomterna kommer att anslutas till planerad eget reningsverk med kapacitet för 4 hushåll. Brandvattenförsörjningen förutsätts ske från sjön Tislången.



Slutförandet av va-anläggning i områdets västra del under vintern 2016-2017

### *Dagvatten*

Vid bebyggelseplaneringen ska hänsyn tas till att dagvatten ska kunna omhändertas lokalt. Risken för breddning till Tislången ska beaktas. Marken består av hållmark överlagrad med blockrik morän av varierande mäktighet. Moränen har goda förutsättningar för omhändertagande av dagvattnet. Exploateringskvarteren sluttar norrut mot den befintliga samfällda vägen, som också verkar avskärande och magasinierande för större dagvattenflöden.

### *El o värme*

Anslutning till befintligt elnät sker vid befintlig luftledning söder om planområdet, enligt Tekniska Verken. Eventuell ny transformatorstation kommer att uppföras på gemensamhetsanläggningens mark.

### *Avfall*

Sophus placeras vid infarten från den befintliga samfällda vägen.

## **Störningar**

### *Buller*

Inga störningar antas från den mycket ringa trafiken på den befintliga samfällda vägen.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Sociala konsekvenser**

Fler invånare får möjlighet att bo och arbeta inom ett attraktivt småhusområde. De nya bostäderna kommer att bidra till att upprätthålla underlaget för service och ge positiva sysselsättningseffekter med levande landsbygd på längre sikt.

### **Ekologiska konsekvenser**

Man får anta att de boende i huvudsak använder bil för sina transporter, vilket ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv är negativt.

### **Ekonomiska konsekvenser**

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen bedöms som små då detaljplan och exploatering bekostas av exploitören. För kommunens ekonomi bedöms exploateringen vara positiv genom bidraget till nya kommuninvånare.

### **Nollalternativ**

Nuvarande markanvändning fortsätter. Tre nya bostäder tillkommer enligt tidigare bygglov och utomplansbestämmelser.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

Exploateringen av området kommer att påbörjas inom en snar framtid och 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.....1:a kvartalet 2017  
Granskning.....2:a kvartalet 2017  
Antagande .....4:e kvartalet 2017  
Laga kraft .....1:a kvartalet 2018

### **Ansvarsfördelning**

Exploatören svarar för genomförandet av planen.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsförrättningar. Regleringen ska ske genom att bostadskvarteret indelas i tolv fastigheter. Planen förutsätter att erforderliga avstyckningar och anläggningsförrättningar genomförs på initiativ av och bekostnad av fastighetsägaren/exploatören.

Gemensamhetsanläggningen för väg och VA ska ändras för att överensstämja med detaljplanen vid kommande lantmäteriförrättning. Ledningsförrättning alternativt avtalsservitut ska trygga markreservat för underjordiska ledningar.

## **AVTAL**

Planavtal har tecknats mellan exploatören och kommunen. Exploatören kommer att bekosta lantmäteriförrättningar mm enligt markanvisningsavtal och exploateringsavtal.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Katrineholm den 2017-12-06

Ellen Liljencrantz  
Planarkitekt

Erik Bjelmrot  
Avdelningschef

Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 18 februari 2019.  
Tillhör Kommunfullmäktige i Katrineholms beslut den 15 januari 2018, §8 betygar

Eleonor Söderberg  
Administratör