

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Rådmannen 3, Katrineholms kommun

Fastigheterna Rådmannen 3 samt del av Sandbäcken 3:1 m.fl.

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2022-04-27

Samrådets upplägg

Planförslaget har varit utskickat på samråd till berörda fastighetsägare och myndigheter under tidsperioden 21 december 2017 till 25 januari 2018. Handlingarna fanns då även tillgängliga på Kontaktcenter och på kommunens hemsida.

Plansamrådet annonserades i Katrineholms Kuriren den 21 december 2017.

Inkomna yttranden

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

Yttranden utan synpunkter

1	Tekniska Verken	2018-01-10
2	Hyresgästföreningen Katrineholm/Vingåker	2018-01-25
3	Service- och teknikförvaltningen	2018-01-24
4	Katrineholms Fastighets AB	2018-01-16
5	Villaägarna Västra Sörmland	2018-01-24
6	Socialnämnden	2018-01-29

Yttranden med synpunkter

7. Trafikverket

2018-01-11

Trafikverket ställer sig tveksam till lämpligheten avseende föreslagen markanvändning, med hänsyn till buller- och riskförhållandena inom planområdet. Närheten till järnvägen innebär höga ljudnivåer samt en förhöjd risksituation. Utifrån nedanstående anser Trafikverket därför att området lämpar sig bättre för annan markanvändning än den redovisade, vilket i synnerhet gäller byggnadsdelen närmast spårområdet, där skolverksamhet föreslås.

Motivering

Risker kopplade till transporter med farligt gods

Av planbeskrivningen framgår att riskreducerande åtgärder måste vidtas för att planförslaget ska kunna ses som lämpligt. Planen redovisar sedan skyddsåtgärder som ska utföras för att minimera risken för människor som vistas inom planområdet, bl.a. en befolkningsfri yta inom 30 m från spårområdet som inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse samt byggnadstekniska skyddsåtgärder.

I samband med nybyggnation i järnvägens närområde anser Trafikverket att ingen ny bebyggelse ska tillåtas inom 30 meter från järnvägen, mätt från spårmitt närmsta spår. Trafikverket anser att detta skyddsavstånd, på samma sätt som Länsstyrelsens vägledning Farligt gods, även ska ligga till grund för bedömning om lämplig verksamhet vid ändrad användning av befintlig byggnad.

Delar av byggrätten med användningen centrumverksamhet och skola ligger inom sådant avstånd från järnvägen (farligt gods-led) där stadigvarande vistelse ska undvikas, enligt Länsstyrelsens vägledning. Trafikverket anser utifrån detta att de delar av lokalerna som ligger inom 30 meter från järnvägen ska användas för verksamhet som inte är personintensiv.

Trafikverket ställer sig tveksam till om skyddsåtgärder kan uppväga det korta avståndet till järnvägen för att erhålla en god miljö för planerade verksamheter. Om kommunen ändå väljer att gå vidare med planförslaget anser Trafikverket att erforderliga skyddsåtgärder, som placering av utrymningsvägar, friskluftsintag och brandklassade fasader och fönster, ska regleras med bestämmelser i plankartan. De delar av utemiljön mellan befintlig byggnad och järnvägen som sammanbinder skolgårdsområdena (rödmarkerade ytor på sid 20 i planbeskrivningen) ligger även de inom det avstånd som enligt Länsstyrelsens vägledning inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse. Det är därför viktigt att detta område utformas så att det inte lockar till lek eller vila. Bestämmelser som reglerar detta bör införas i plankartan.

Trafikbuller

Av planbeskrivningen framgår att det är svårt att klara gällande bullerriktvärden för skolans utemiljö samt för uteplatser i anslutning till föreslagna bostäder.

Trafikverket anser att gällande bullerriktvärden ska klaras i samband med nybyggnation av bostäder, på samma sätt som vid ändrad användning av befintliga byggnader. Utomhusmiljöer där barn ofta vistas är särskilt viktiga att skydda från störande trafikbuller, alternativt ska dessa miljöer lokaliseras så de inte är exponerade för ljudnivåer högre än gällande riktvärden.

Avsnittet Buller (sid 19) bör därför klargöra om det krävs ytterligare bullerdämpande åtgärder eller inte, samt vilka åtgärder som i sådant fall ska utföras. Plankartans bestämmelser om Skydd mot störningar bör utvecklas, där bestämmelsen m1 justeras till att Störningsskydd ska anordnas. Bestämmelsen bör även reglera genomförande av de skyddsåtgärder som krävs för att klara gällande bullerriktvärden samt utformningen av dessa skydd, t.ex. erforderlig höjd på plank utmed spårområdet.

Eftersom det finns uppenbara svårigheter att få till en bra ljudmiljö i området bör kommunen, om man väljer att jobba vidare med detaljplanen, göra vad man kan för att skapa en god miljö i övrigt. Det kan innebära åtgärder som att minska andelen hårdgjord yta och istället mjukgöra större ytor, liksom att bygga absorberande skärmtak där små "lusthus" kan utgöra en tystare zon. I SKL:s handbok i trafikbullerskydd "Skapa goda ljudmiljöer" finns mer att läsa i ämnet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Byggrätten för skola och centrumverksamhet inom ett avstånd om 30 meter från spårets mitt utgår inför granskningen. Borttagandet av byggrätten inom 30 meter från spåret medför att skola samt centrumverksamhet kan tillåtas inom de delar av byggnaden som är närmare än 30 meter till järnvägen. Nya byggnader med dessa användningar får dock inte ordnas närmare än 30 meter. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inom fastigheten är rimligt att tillåta användningarna skola och centrumverksamhet inom ett avstånd på 30 – 70 meter från järnvägen. Detta motiveras av att individrisken, enligt framtagen riskutredning, beskrivs som låg inom planområdet. En av de aspekter som bidrar till att individrisken bedöms som låg är nivåskillnaden på två till tre meter mellan skolgården och järnvägen. Nivåskillnaden minskar riskerna för urspårning in mot planområdet samt att vätskor som kan läcka från skadade godsvagnar och eventuellt antändas inte rinner in i planområdet. Fasadmaterial och fönster regleras enligt det nya planförslaget till att få ordnas med, som lägst, EI 30 samt EW inom hela fastigheten. Ytterligare resonemang kring risker och skyddsbestämmelser finns i "PM – riskbedömning detaljplan Rådmannen 3".

I bullerutredningen görs bedömningen att det krävs minst två bullerskärmar för att klara gällande riktlinjer för buller kopplat till barns vistelseytor utomhus. Regleringar införs så att två bullerskydd anordnas, i enlighet med vad som anges i den framtagna bullerutredningen. Beskrivningar av och motiveringar för de bullerdämpande åtgärder som föreskrivs enligt plankartan läggs till i planbeskrivningen. Baserat på föreskrivna åtgärder tillgodoses de krav som finns på ljudmiljön för skolors friytor. Inom 30 meter från järnvägen kommer utrymmet mellan skolgården och järnvägen att vara avskilt genom ett fem meter högt bullerskydd. Det är svårt att reglera att en plats inte får uppmuntra till lek eller vila. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att höjden för bullerskyddet kommer att vara en tillräcklig avgränsning för att utrymmet närmare än 30 meter från järnvägen inte ska användas för lek och vila.

8. Sörmland Vatten

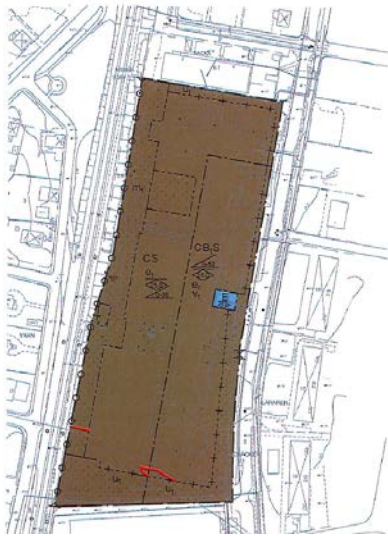
2018-01-24

VA

Det är inte en dagvattenledning som löper under den södra delen av byggnaden utan det är en spillvattenledning.

För att skydda denna ledning behöver u-området utökas, se bifogad plankarta med markering. På den västra sidan av byggnaden bör u-område läggas 3 meter norr om ledningen och vidare ner mot u-området söder om byggnaden (både för att skydda

ledningen i dess befintliga läge samt vid en eventuell framtida ledningsflytt). Även på den östra/södra sidan av byggnaden bör ett 6 meter brett u-område läggas ner mot u-området söder om byggnaden för att skydda ledningen i dess befintliga läge.



Bifogad karta med markeringar

Dagvatten ska fördröjas så att fastigheten inte avleder mer dagvatten än motsvarande maxflöde från fastigheten idag.

Renhållning

Inget att erinra.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

U-området utökas så att ledningar som Sörmland Vatten pekar ut även innefattas. Beskrivningar av ledningen i planbeskrivningen ändras enligt den spillvattenledning den är. De delar av fastigheten som ny bebyggelse tillåts på utgörs i dagsläget till största del av hårdgjord mark och bedöms inte ge upphov till större dagvattenflöden från fastigheten jämfört med nuläget.

9. Sörmlands museum

2018-01-24

Byggnadshistorik

Området utgörs idag av byggnader uppförda för L M Ericssons fabriker. Företaget etablerade en del av sin verksamhet i Katrineholm 1946 på grund av den ständiga bristen på arbetskraft i Stockholmsregionen. I fabriken i Katrineholm skulle man tillverka reläspolar och 1946 startade verksamheten i den gamla elverksbyggnaden som låg på Fredsgatan 35. Samtidigt bildades Fastighetsbolaget Rådmannen i kommunens regi för att uppföra en fabriksbyggnad i kvarteret med samma namn. Byggnaden ritades av den dåvarande stadsarkitekten Eric Schuwert. Redan 1947 kunde man flytta in i de nya lokalerna vid Västgötagatan. Till en början hade man 250 anställda varav en stor andel kvinnor, och antalet kom genom åren att variera till att som mest omfatta över tusen personer. 2015 stängdes fabriken ned helt.

Fabriken har byggts ut i flera omgångar genom åren. Byggnadsetapperna kan utläsas genom fönster- och fasadutformningen. Den äldsta norra delen bestod av en L-formad byggnadskropp i 2 - 3 våningar tillsammans med entrédelen klädd med karosseripanel och den sammanbyggda mindre byggnaden. I slutet av 1950-talet förlängdes den högre

fabriksdelen åt söder vilket kan urskiljas genom de bredare fönstren. Under 1960 – 1970-talet utökades fabriken ytterligare åt söder och i nordväst och fick då sin nuvarande längd. Under 1970-talet uppfördes även en ny lokal i söder för verksamhet som företaget flyttade från Stockholm. I senare tid har även de två utskjutande partierna på den västra fasaden tillkommit.

Kulturhistoriskt värde

Trots förändringarna genom åren har byggnaden bevarat en stor del av sin karaktär och har därför ett högt arkitektoniskt och arkitekturhistoriskt värde. Den äldre fabriksdelen är ännu avläsbar och mycket tidstypisk genom sin utformning med putsade fasader, täta fönsterrader och platt tak. Det är sannolikt att arkitekten inspirerats av L M Ericssons fabriker vid Telefonplan i Stockholm, som ritades av arkitekt Ture Wennerholm och uppfördes 1938. De båda fabrikerna har en liknande volymbehandling med kubiska byggnadskroppar i olika storlek och höjd, och ljusst putsade fasader med täta fönsterrader. Bottenvåningen har ännu kvar sin ursprungliga fönsterindelning. Entrépartiet med fasader av oljad karosseripanel står i kontrast till den strikta fabriksbyggnaden och är typisk för 1940-talets vidareutvecklade funktionalism.

L M Ericssons betydelse som arbetsgivare för Katrineholm under 1900-talets andra hälft fram till 2015 går inte att underskatta, och gör att byggnaderna också har ett stort samhällshistoriskt värde.

Synpunkter på planförslaget

Museet har inget att invända rörande den ändrade markanvändningen. Mot bakgrund av byggnadernas tidigare användning och kulturhistoriska värde anser vi dock att man bör införa skyddsbestämmelser med rivningsförbud på plankartan, i första hand på de äldre delarna i norr. Viktiga karaktärsdrag utgörs av fabriken slätputsade fasader och platta tak, samt de täta fönsterraderna med fönster i fyra lika stora lufter. Även entrépartiet med fasad av karosseripanel och den mindre intilliggande, mycket välbevarade, byggnaden är av högt värde för helheten och bör ges skyddsbestämmelser på utpekade byggnadsdelar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Rivningsförbud kommer inte att införas i plankartan eftersom att det kan försvåra anpassandet av byggnaden för eventuella framtida användningar vid införande. Karaktären för byggnaden inom fastigheten är på många sätt anpassad och har byggts ut i flera etapper efter behov. Bestämmelser om fasadmaterial kommer att regleras i plankartan för att säkerställa att kulturhistoriska kvaliteter för den befintliga byggnaden beaktas vid utveckling.

Värden för byggnaden beskrivs i planbeskrivningen. För delar av byggrätten som vetter mot Västgötagatan införs en bestämmelse i plankartan om att fasader ska vara putsade och att balkonger inte får ordnas. Syftet för detaljplanen kompletteras med att detaljplanen även syftar till att bevara och förvalta funktionalistiska uttryck för byggnader inom fastigheten. Delar av byggrätten som inrymmer entrépartiet med karosseripanel undantas från bestämmelsen om fasadmaterial.

10. Västra Sörmlands räddningstjänst

VSR har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

2018-01-19

Remissvaret grundar sig på att WSP:s detaljerade riskbedömning (uppdragnummer 10254654) följs för ovan nämnda detaljplan med tillhörande riskreducerande åtgärder i punkt 7 "slutsatser".

De riskreducerande åtgärderna som WSP tagit fram för detaljplanen bör gälla för befintlig verksamhet då avsteg gjorts från gällande detaljplan och bör skyndsamt åtgärdas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Byggrätten för delar av de befintliga byggnaderna som står inom 30 meter från järnvägsspåren utgår inför granskningen. Regleringar om fasadmateriäl införs i enlighet med rekommendationer från riskutredningen.

11. Lantmäteriet

2018-01-19

Plankarta med bestämmelser

Lantmäteriet avråder från illustrationer i plankartan. Antingen kan en särskild illustrationskarta upprättas eller så kan illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar ska det framgå av planbeskrivningen. Avtalens huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal ska också framgå.

Inom området finns flera områden tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-områden. Om rättigheter behöver tillskapas för nya eller befintliga ledningar inom u-områden kan ansökan om ledningsrätt göras hos Lantmäteriet. Det är av stor vikt att vara tydlig med vem som ska bekosta och initiera eventuella ledningsrättsförrättningar.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Kommunen avser inte att ingå i exploateringsavtal. Illustrationsplanen har tagits bort från plankartan och redovisas i ett separat dokument. Ledningsägare bekostar eventuella framtida ledningsrätter inom fastigheten Rådmannen 3. En beskrivning av detta har lagts till i planbeskrivningen.

12. Kommunala pensionärsrådet

2018-01-25

Med skola, vårdcentral, lägenheter och restaurang behöver ett relativt stort antal p-platser säkras.

Tillgänglighet för rörelsehindrade och andra tar vi för givet att det ordnas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Kommunen utgår från att fastighetsägaren har intresse för att få besökare och att de därför tillhandahåller en erforderlig mängd parkeringsplatser. För att säkerställa att framtida tillgång av parkeringsplatser inom fastigheten tryggas möjliggörs det nu även inom en del av den befintliga byggnaden. Tillgänglighet för människor med funktionsvariationer hanteras inte direkt i detaljplaneskedet, det sker i bygglovsskedet.

13. Länsstyrelsen

2018-01-26

Länsstyrelsens samlade bedömning

Planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden används för det ändamål som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Enligt Länsstyrelsens bedömning är föreslagen markanvändning för skola och tillfälligt boende inte lämplig med anledning av de risk- och bullerförhållanden som planområdets närhet till södra stambanan innebär. Även delar av föreslagen centrumverksamhet bedöms som olämplig med anledning av risk för olyckor. Länsstyrelsen råder kommunen att omarbete planförslaget.

Länsstyrelsens synpunkter – ingripandegrunder enl. 11 kap. 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen kommer att prövas om inte nedanstående synpunkter kan lösas på ett tillfredsställande sätt.

Risk för olyckor - farligt gods

Planförslaget syftar bland annat till att befintlig skolverksamhet för årskurs 4 – 9 ska kunna fortsätta med sin verksamhet, att möjliggöra tillfälligt boende för bl.a. vård samt att etablera nya centrumverksamheter som vårdcentral och apotek. Plankartan tillåter markanvändningen S-skola, B1-tillfälligt boende och C-centrum.

Södra stambanan utgör riksintresse för kommunikation och är transportled för farligt gods. Av planbeskrivningen framgår att riskreducerande åtgärder måste vidtas för att planförslaget ska kunna ses som lämpligt. För att minimera risken för människor som vistas inom planområdet anges att planen reglerar skyddsåtgärder i form av en befolknings- och byggnadsfri yta inom 30 m från spårområdet samt byggnadstekniska skyddsåtgärder som brandklassade fasader, tak och fönster och placering av friskluftsintag.

Länsstyrelsen ställer sig, liksom Trafikverket, tveksam till lämpligheten avseende föreslagen markanvändning och kan inte se att nödvändiga skyddsåtgärder säkerställs i planförslaget.

Planförslaget möjliggör alla typer av skolverksamhet inom 100 meter från spårområdet. Enligt Länsstyrelsens vägledning om farligt gods, bör en skola ligga på ett skyddsavstånd av minst 150 meter från spårmittpunkt. För att kunna tillåta ett kortare skyddsavstånd krävs särskilda skyddsåtgärder. Länsstyrelsen bedömer att de förslagna skyddsåtgärderna inte är tillräckliga för att byggrätt med användning S-skola, utan precisering, ska vara möjlig inom planområdet.

Skyddsavståndet på 150 meter är särskilt viktigt för förskolor, fritidshem och grundskolor med behov av skolgård. Planförslaget behöver därför säkerställa att sådan skolverksamhet inte är möjlig inom planområdet. Skolverksamhet utan behov av friyta, som t.ex. vuxenutbildning och yrkesinriktade skolor, kan vara möjlig i det som beskrivs som hög del av fastigheten och även inom ett avstånd på 30 – 70 meter från järnvägen om nödvändiga skyddsåtgärder säkerställs i detaljplanen.

Planförslaget ger byggrätt med användning S inom 30 meter från spårmittpunkt. Så nära järnvägen ska en markanvändning som uppmuntrar till stadigvarande vistelse undvikas och bebyggelse som kan påverka ett olycksförlopp negativt ska begränsas. Byggrätten inom detta område bör därför utgå.

Planförslaget möjliggör tillfälligt boende. Tillfälligt boende är en diffus benämning och kan riskera att förväxlas med markanvändningen tillfällig vistelse. Av detaljplanens syfte framgår att det är vårdboende som avses. Vid vårdboende kan det förväntas vara svårt

att klara en självutrymning och därför bör bostäderna ligga på ett skyddsavstånd av minst 150 meter från spårmit, i enlighet med Länsstyrelsens vägledning om farligt gods.

Av planhandlingarna framgår det inte vilken typ av vårdboende som avses och planförslaget måste förtydligas i detta avseende. Vilket syfte vårdverksamheten har och hur den är tänkt att bedrivas kan vara avgörande för Länsstyrelsens bedömning av lämplig markanvändning och om byggrätt med användning B är möjlig.

Planförslaget möjliggör även centrumverksamhet inom 70 meter från spårmit. Enligt vägledningen bör sådan verksamhet ligga på ett skyddsavstånd av minst 70 meter. Om föreslagna skyddsåtgärder genomförs bedömer dock Länsstyrelsen att vissa verksamheter som normalt rekommenderas att ligga minst 70 meter från farligt gods-led skulle kunna förekomma inom 30 – 70 meter, men då handlar det i första hand om mindre personintensiva verksamheter. Vilken typ av verksamhet som avses måste då preciseras med planbestämmelse. I annat fall bör kommunen överväga en markanvändning som överensstämmer med Länsstyrelsens vägledning.

Planförslaget ger byggrätt med användning C inom 30 meter från spårmit. Så nära järnvägen ska en markanvändning som uppmuntrar till stadigvarande vistelse undvikas och bebyggelse som kan påverka ett olycksförlopp negativt ska begränsas. Byggrätten inom detta område bör därför utgå.

Hälsa - buller

Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikverkets yttrande avseende buller. Av planbeskrivningen framgår att det är svårt att klara gällande bullerriktvärden för skolans utemiljö samt för uteplatser i anslutning till föreslagna bostäder. Gällande bullerriktvärden ska klaras även vid ändrad användning av befintlig bebyggelse och utomhusmiljöer där barn ofta vistas är särskilt viktiga att skydda från störande trafikbuller.

Hälsa - markföroreningar

Flera undersökningar som inkluderar provtagning i mark, grundvatten och byggnader har genomförts. Av senaste rapporten, Miljöteknisk markundersökning, Golder 2016-08-15, framgår att klorerade föroreningar har påträffats under delar av byggnaderna. Länsstyrelsen instämmer i de rekommendationer som framgår av rapporten och att nya mätningar av grundvatten, porgas och inomhusluft krävs.

Med de föroreningshalter som har uppmätts under befintliga byggnader kan risken för människors hälsa inte anses som acceptabel på lång sikt. Skulle nya mätningar bekräfta förekomst av betydande föroreningar så krävs det att dessa åtgärdas.

Innan sådana mätningar har utförts har Länsstyrelsen inte tillräckligt kunskapsunderlag för att kunna ta ställning till om detaljplanen är lämplig för förslagen markanvändning, utan risk för människors hälsa. Granskningshandlingarna ska redogöra för föroreningssituationen inom planområdet. Vilka åtgärder som krävs, när åtgärderna ska genomföras och en bedömning om åtgärderna är genomförbara såväl tekniskt som ekonomiskt ska framgå av planhandlingarna.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. I översiktsplanen är området utpekade som lämpligt för mindre störande verksamhet. Av översiktsplanen framgår att det i området finns verksamheter som inte är lämpliga att blanda med bostäder och ny bebyggelse och att området ska utvecklas inom liknande användning som den befintliga.

Enligt Länsstyrelsens bedömning kan inte verksamheter som skola, vårdcentral, apotek och vårdboende anses vara sådana verksamheter som avses i översiktsplanen.

Utemiljö – skola

Möjligheten att anordna en bra och tillräckligt stor friyta för utevistelse vid grundskolan kan ifrågasättas vad gäller risk- och bullerförhållanden på gården. Generella rekommendationer för friytor för lek och utevistelse vid skolor finns i Boverkets allmänna råd (BFS2015:1).

Länsstyrelsen konstaterar att den yta som i planbeskrivningen anges som skolgård endast är ca 40% av den yta som rekommenderas. Möjligheten att utvidga skolgården inom planområdet är begränsad då den enda friytan som är möjligt att ta i anspråk ligger inom 30 meter från järnvägen och på ett avstånd som inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse.

Hälsa - elektromagnetiska fält

Planförslaget bör redovisa påverkan av de elektromagnetiska fält som järnvägstrafiken orsakar.

Övrigt

Redaktionella synpunkter

Syftet med planen är att möjliggöra bland annat vårdboende. På plankartan har föreslagen markanvändning betecknats B1- tillfälligt boende. Då även beteckningen D-vård kan vara tillämplig bör planförslaget förtydligas så det framgår vilket syfte vårdverksamheten har och hur den är tänkt att bedrivas. Detta för att kunna avgöra vilken användning som är mest lämplig att använda.

Den användningsgräns som lagts ut mellan CS och CB1S kan vara svår att tillämpa i praktiken vid bygglov och tillsyn. Länsstyrelsen anser att plankartan behöver förtydligas i detta avseende med hänvisning till plan- och bygglagens krav på att en plankarta ska vara tydlig och lättläst.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Inom 30 meter från spårmitet tillåts inte längre markanvändning i form av S och C. Delar av befintliga byggnader som står inom detta område har blivit försedda med prickmark. Detta medför att lokalerna får användas för skol- och centrumverksamhetsändamål, men nya byggnader får inte uppföras vid händelse av att de gamla rivits. En byggnadsdel i den södra delen av planområdet är undantaget från detta. Anledningen till att den är undantagen är att den tillåtna användningen är Z-verksamheter. Dessa användningar är mindre personintensiva än övriga tillåtna inom planområdet. Den lägre förväntade personintensiteten inom användningen Z-verksamheter är anledningen till att det bedöms som möjligt att tillåta närmare än 30 meter från järnvägen. Inom 30 meter från järnvägen krävs det att friskluftsintag ordnas på byggnadens tak eller vända bort från

spårområdet. Ventilationen för byggnader inom 30 meter från järnvägen ska vara möjlig att stänga av manuellt vid händelse av en olycka.

Åtgärder i form av bullerskydd med höjder av fyra och fem meter föreskrivs i syftet att uppfylla, med hänsyn till trafikbuller, acceptabla bullernivåer inom vistelsezoner för barn. Friytorna för den befintliga skolan inom planområdet uppfyller ungefär en tredjedel av rekommenderade storleken i förhållande till antalet elever på skolan. Utsträckningen för grundskolan begränsas i förhållande till vad som var möjligt enligt det tidigare planförslaget. Bestämmelser i plankartan reglerar så att gällande krav på ljudnivåer för barns friytor ska vara möjliga att säkerställa. Höjdskillnaden på mellan två till tre meter mellan skolgården och järnvägen minskar riskerna för urspårning in mot planområdet. Dessa höjdskillnader minskar även risken för att vätskor läcker från skadade godsvagnar och antänds inom planområdet. Riskerna för fysisk skada vid eventuella olyckor på järnvägen reduceras även av bestämmelser som syftar till att reducera hälsoskadligt buller från densamma. Vuxenutbildning och gymnasium möjliggörs för delar av fastigheten som i dagsläget inte inrymmer skolverksamhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inom fastigheten är rimligt att tillåta användningarna skola och centrumverksamhet inom ett avstånd på 30 – 70 meter från järnvägen. Detta motiveras av att individrisken, enligt framtagen riskutredning, beskrivs som låg inom planområdet. En av de aspekter som bidrar till att individrisken bedöms som låg är en nivåskillnad på mellan två till tre meter mellan skolgården och järnvägen. Nivåskillnaden minskar riskerna för urspårning in mot planområdet samt att vätskor som kan läcka från skadade godsvagnar och eventuellt antändas rinner in till planområdet. Fasadmaterial och fönster regleras till att få ordnas med, som lägst, EI 30 samt EW 30 inom hela fastigheten. Ytterligare resonemang kring detta finns i "PM – riskbedömning detaljplan Rådmannen 3".

En bestämmelse läggs in om att ventilationen ska utföras så att den är möjlig att stänga manuellt och att luftintag ska finnas på tak eller vända från spårområdet för att minska risker kopplat till eventuella läckage från farligt gods. Bestämmelsen läggs in inom ett avstånd på 30 meter från järnvägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att vidtagande av dessa åtgärder hanterar riskerna från järnvägen på ett acceptabelt sätt i relation till den stora efterfrågan på skolplatser som det finns i kommunen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen vidhåller bedömningen att detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan eftersom användningar inom planområdet kan beskrivas som mindre störande.

Av de platser som undersökts med avseende på föroreningar har en golvbrunn med högre värden än gällande jämförvärden. En kompletterande miljöteknisk undersökning har genomförts under 2022 som bedömer att påvisade föroreningar inte utgör ett hinder för planerad verksamhet som detaljplanen möjliggör.

Användningsgränserna korrigeras inför granskningen.

Ändringar i förslaget

Planbeskrivning

- Syftet med detaljplanen har kompletterats med användningarna samt att den syftar till att bevara och förvalta funktionalistiska uttryck för byggnader inom fastigheten (sid 2).
- Markägoförhållanden har kompletterats (sid 2).
- Gällande detaljplaner har kompletterats (sid 4).
- Motivering av varför byggrätten inom 30 meter från närmaste spårmitt har utgått har lagts till i planbeskrivningen (sid 13).
- Kapitel om markföreningar har kompletterats (sid 14 – 16).
- Spillvattenledningen beskrivs som en spillvattenledning och inte som en dagvattenledning (sid 16).
- Beskrivningar av och motiveringar för de bullerdämpande åtgärder som föreskrivs enligt plankartan har lagts till (sid 17).
- Beskrivning och text om användningen B1, tillfälligt boende har tagits bort samt bestämmelsen v1 om maximal storlek på lägenheter (sid 19).
- Beskrivning och text om användningen Z, verksamheter har lagts till i planområdets sydvästra del (sid 19).
- Beskrivning och text om Västgötagatan som planläggs som allmän platsmark GATA, samt järnvägsområdet som planläggs som kvartersmark Järnväg har lagts till (sid 20).
- Beskrivningar av elektromagnetiska fält från järnvägen har lagts till (sid 22 – 23).
- Genomförandekapitel har kompletterats och justerats gällande ansvarsfördelning, fastighetskonsekvensbeskrivning och avtal (sid 24 – 25).
- En beskrivning av vem som bekostar eventuella framtida ledningsrätter har lagts till (sid 25).

Plankarta

- Planområdet har utökats till att även omfatta Västgötagatan som planläggs som allmän platsmark, GATA samt järnvägsområdet som planläggs som kvartersmark, Järnväg.
- Användningen B1, tillfälligt boende har tagits bort samt bestämmelsen v1 om maximal storlek på lägenheter.
- Användningen S-skola har delats och preciserats som S-Skola och S1-Gymnasium, vuxenutbildning.
- Användningen Z, verksamheter har lagts till i planområdets sydvästra del.
- Byggrätt inom 30 meter från närmaste spårmitt har utgått för användningarna C-centrumverksamhet och S-skola.
- Regleringar om att störningsskydd ska anordnas i enlighet med rekommendationer i framtagna bullerutredning har lagts in i plankartan.
- Bestämmelser har införts om att ytterväggar ska utformas med minst brandteknisk klass EI 30 och att fönster i lägst EW 30 får användas.
- Bestämmelser om bullerhantering har utökats.
- En bestämmelse om att ventilationen ska utföras så att den är möjlig att stänga av manuellt och att luftintag ska finnas på tak eller vända från spårområdet införts i byggrätten närmare än 30 meter från järnvägsspåret har lagts till.
- U-området har utökats så att det även inrymmer de delar av en spillvattenledning som går genom planområdet och som inte är under en befintlig byggnad.
- En planbestämmelse har införts i plankartan om att fasader mot Västgötagatan ska vara putsade, undantaget fasad med karosseripanelsinklädd entré ska bevaras.
- En planbestämmelse har införts i plankartan att balkonger inte får finnas.

I övrigt har redaktionella ändringar och förtydliganden gjorts.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm 27 april 2022

Yeneba King Liljencrantz
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef