Katrineholm

Lokaliserings utredning

Detaljplan för Luvsjön – etapp 4
Del av fastigheten Sjöholm 2:2, Katrineholms kommun

Daterad: 2021-01-20

Innehåll

Inledning 3

Syfte 3
Bakgrund 3
Beskrivning av planområdet för Luvsjön - etapp 4 4

Förutsättningar och ställningstaganden 5

Översiktsplan 5
Resonemang kring varför planområdet för Luvsjön – etapp 4 frångår översiktsplanen 5
Grönplan 7
Bostadsförsörjning 7
Jordbruksmark 8
Brukningsvärd jordbruksmark 8

Lokaliseringsalternativ 9

Avgränsning 9
Urval 9
Del 1 9
Del 2 10
Delområden 11
Område A 11
Område B 12
Område C 13
Område D 14
Område E 15
Område F 16
Område G 17
Område H 18
Område I 19

Bedömning och ställningstagande 21

Jämförelsealternativ 21
Slutsats 21

Inledning

För att påvisa att den planerade exploateringen vid Luvsjön – etapp 4 är lämplig att lokaliseras på utpekad plats, inom Katrineholm, har kommunen upprättat denna lokaliseringsutredning.

Syfte

Syftet med lokaliseringsutredningen är att bedöma behovet och lämpligheten av att exploatera området kring Luvsjön för bostadsändamål. Utredningen syftar också till att sätta den föreslagna detaljplanen för Luvsjön – etapp 4 i relation till alternativa områden för ny bostadsbebyggelse i västra delarna av Katrineholm.

Mindre delar av området som omfattas av förslag till detaljplan för Luvsjön – etapp 4 bedöms vara brukningsvärd jordbruksmark. Jordbruksmark är en viktig resurs för att säkra den framtida matproduktionen och för att bibehålla en biologisk mångfald. För att exploatera brukningsvärd jordbruksmark krävs det därför särskilda skäl, enligt 3 kap 4 § Miljöbalken. Lagen innebär att kommunen måste kunna påvisa att den planerade markanvändningen är av särskilt allmänt intresse, och motivera varför den föreslagna lokaliseringen av planområdet är den mest lämpliga.

Genom denna lokaliseringsutredning visar kommunen på argument för att planens genomförande är av särskilt allmänt intresse, samt redovisar de förutsättningar och tidiga ställningstaganden gällande frågan om planområdets lokalisering.

Bakgrund

Kommunen är enligt Plan- och bygglagen samt Miljöbalken ansvariga för att genomföra avvägningen för den framtida markanvändningen. Lagstiftningen är tydlig med att kommunerna ska vara restriktiva med exploatering av jordbruksmark. I den mån jordbruksmark ändå kan behöva exploateras ska det endast ske för väsentliga samhällsintressen. Hänsyn skall även tas till jordbruksmarkens biologiska produktionsvärden och odlingslandskapets kulturmiljövärden.

Detaljplan för Luvsjön – etapp 4 antogs av kommunfullmäktige i Katrineholm den 18 november 2019. Beslutet om att anta detaljplanen överklagades till Mark- och miljödomstolen och har sedan prövats upp till högsta instans. Mark- och miljööverdomstolen beslutade i oktober 2020 att detaljplanen inte ges prövningstillstånd. Motivet till att beslutet om antagande upphävdes var att planområdet delvis ligger på åkermark och att kommunen inte utrett alternativa lokaliseringar för den tillkommande bebyggelsen. Enligt domen har kommunen inte visat att lokaliseringen är tillåten enligt 3 kap. 4 § andra stycket Miljöbalken. Beslutet att anta detaljplanen har därför upphävts.

Kommunen har därmed valt att genomföra denna lokaliseringsprövning för att bedöma det aktuella planområdet i förhållande till andra alternativa lokaliseringar i västra delarna av Katrineholms stad.

Beskrivning av planområdet för Luvsjön - etapp 4

Detaljplanen syftar till att skapa möjlighet för ett antal nya villatomter samt radhus och flerbostadshus i upp till två våningar vid Luvsjön. I detaljplanens norra del skapas även en förskoletomt för fyra till fem avdelningar. Mot bakgrund av en ökad efterfrågan på villatomter i Katrineholm finns det ett behov av att tillgängliggöra mer mark för bostadsetablering.

Planområdet är beläget cirka fyra kilometer väster om Katrineholms centrum, i anslutning till Värmbol och strax söder om riksväg 52. Området omfattar cirka 18 hektar och är idag obebyggt. Planområdets lokalisering i naturmark innebär att boende får närhet till grönområden av god kvalitet i anslutning till sin bostad samt möjlighet till rekreation, friluftsaktiviteter och naturupplevelser. Marken inom planområdet ägs av Katrineholms kommun.

Aktuell planavgränsning för Luvsjön – etapp 4.

Förutsättningar och ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande Översiktsplan 2030 Katrineholms kommun, antagen den 17 november 2014, har ett befolkningsmål satts om 40 000 invånare i kommunen till 2030.

I översiktsplanen har olika strategier formulerats för staden. De syftar i huvudsak på att förtäta Katrineholm, bidra till en mer blandad bebyggelse, erbjuda en attraktiv stadsmiljö samt erbjuda boende för alla.

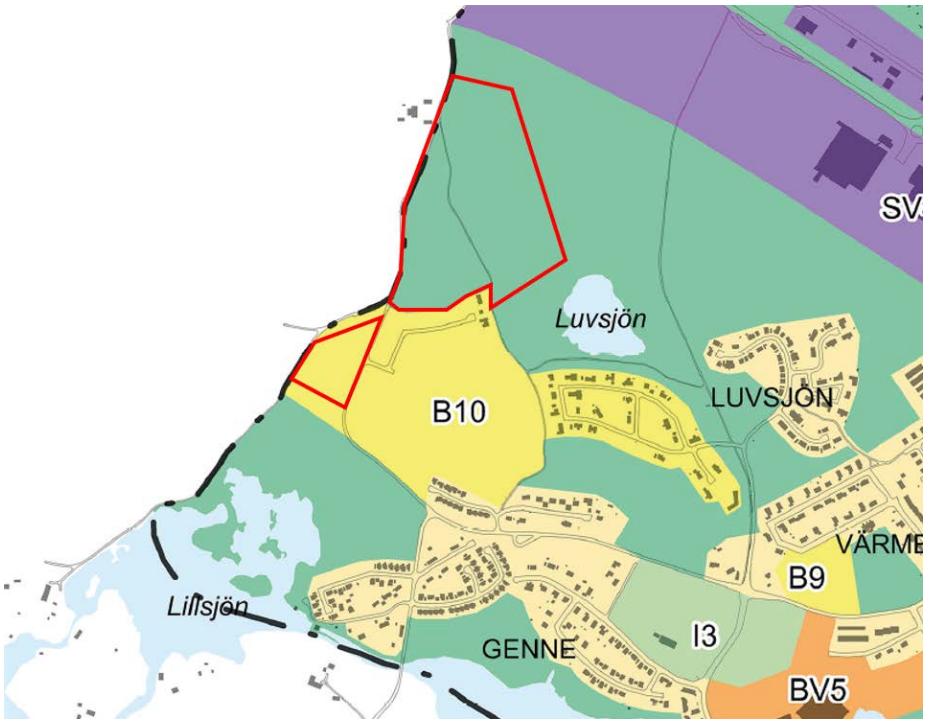
Vid Luvsjön har ett område pekats ut som utvecklingsområde för bostäder. Området (kallas B10 i översiktsplanen) är en viktig pusselbit i bostadsutvecklingen för att möta efterfrågan och nå upp till målet om 40 000 invånare.

Resonemang kring varför planområdet för Luvsjön – etapp 4 frångår översiktsplanen

I början av arbetet med detaljplan för Luvsjön – etapp 4 undersöktes möjligheterna att bebygga det område som pekats ut för bostadsbebyggelse i översiktsplanen (B10). En naturinventering och grönplan för Katrineholms stad togs fram efter att översiktsplanen antogs. Naturinventeringen visar att det utpekade området B10 utgörs av skog som klassificerats med påtagliga naturvärden och området är utpekat som ett grönt stråk i grönplanen. Del av område B10 har en stor andel ädellövträd och är habitat för fler hotade arter.

För att minimera åverkan på värdefull natur valde kommunen därför att ändra avgränsningen för detaljplanen till att omfatta mark som bedömdes bättre lämpad för bostadsbebyggelse. Den södra delen av det ursprungliga området behölls. Kommunen beslutade då att planlägga där naturvärdet är som lägst även om det sker i strid med översiktsplanens utpekade användningsområden. Även om detaljplanen frångår översiktsplanens utpekade område för bostäder så är detaljplanen inte i strid med översiktsplanens intentioner utan följer dennes riktlinjer för hållbart byggande. Det går även i linje med grönplanens intentioner.

Motiveringen för att planera bebyggelse, delvis, i strid mot vad som anges i översiktsplanen är för att skydda sammanhängande stråk av tätortsnära natur.

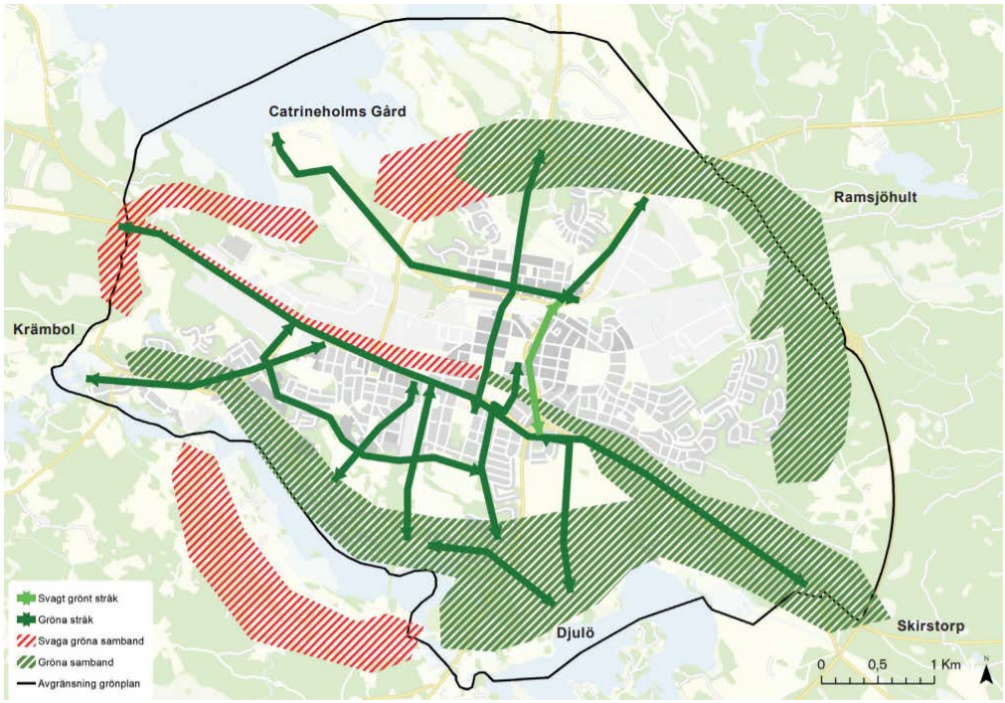


Urklipp från Översiktsplan 2030 – Plankarta, planområdet är markerat på bilden.

Grönplan

Grönplan för Katrineholms stad är ett tematiskt tillägg till Översiktsplan 2030, grönplanen antogs den 17 december 2018. Grönplanen innehåller vision, mål och planeringsinriktningar för grönstrukturen i staden, följt av en nulägesbeskrivning och analys av Katrineholms ekologiska och rekreativa värden och av stadens gröna karaktärer. För att konkretisera hur mål och planeringsriktlinjer kan implementeras har utvecklingsåtgärder tagits fram för de olika delarna av Katrineholm stad.

I grönplanen har särskilt värdefulla gröna stråk och gröna samband identifierats. De är värdefulla både ur ekologiskt och rekreativt perspektiv. Se karta nedan.



Bostadsförsörjning

Bostadsförsörjning är ett kommunalt ansvar och räknas som ett väsentligt samhällsintresse. Katrineholms kommun har i Översiktsplan 2030, som antogs 2014, satt ett tillväxtmål om 40 000 invånare år 2030. För att uppnå målet behöver det tillskapas 4000 nya bostäder på 15 år i Katrineholm. Bostadstillväxten ska ske både på landsbygden och i staden. Målet innebär att Katrineholms kommun ska växa med ungefär 270 bostäder per år. För att göra det krävs goda relationer med exploatörer och bra planberedskap.

De senaste åren har byggnationstakten varit hög i Katrineholm vilket är väldigt angeläget då det finns ett underskott på bostäder. Merparten av planerna och nybyggnationerna just nu är flerbostadshus varför det finns ett behov av tomter för småhusbebyggelse.

Utgångspunkten för lokaliseringsprövningen är att det finns ett behov av cirka 100 bostäder i blandad form i Katrineholms västra delar, främst tomter för småhusbebyggelse men även en del mindre flerbostadshus. Det finns även behov av en tomt för förskola i området. Markytan som krävs för att rymma detta är cirka 15-20 hektar.

Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark

Jordbruksmark är en resurs där vi med ett hållbart brukande kan utvinna livsmedel och andra råvaror under mycket lång tid. Den är bunden till sin plats och är kostsam och i vissa fall omöjlig att återskapa. Bostadsbebyggelse innebär en irreversibel förändring som gör att marken inte kan återtas till odling. Av detta skäl så skyddas jordbruksmarken i lag. Miljöbalken 3 kap 4§ anger att brukningsvärd jordbruksmark endast i undantagsfall får tas i anspråk för bebyggelse eller andra anläggningar. Med brukningsvärd jordbruksmark menas mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruk. Rättspraxis är att jordbruksmark som brukas, oavsett hur den brukas är brukningsvärd i lagens mening.

Lokaliseringsalternativ

Avgränsning

Katrineholms kommun har i Översiktsplan 2030 del - staden pekat ut ett område vid Luvsjön för ny bostadsbebyggelse. Vid framtagandet av översiktsplanen utreddes inte området i detalj och inga alternativa placeringar presenterades. I detaljplanen för Luvsjön 4 togs ett nytt alternativ till översiktsplanens område fram som ansågs bättre lämpat för ny bebyggelse. I denna utredning har flera alternativ tagits fram som beskrivs mer i detalj och utredningen tar ställning till vilket av områdena som är mest lämpligt att exploatera.

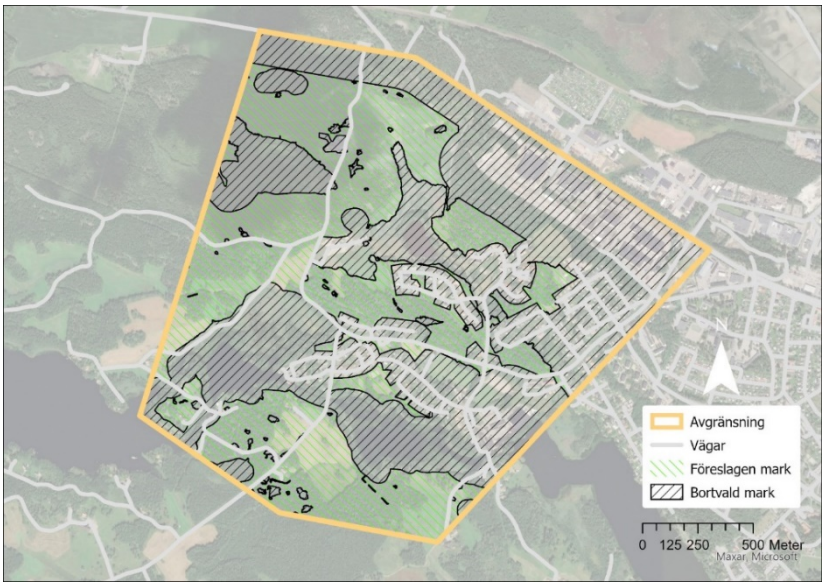
Urval

Del 1

Utredningsområdet har begränsats till att omfatta västra delarna av Katrineholms tätort. Delar av avgränsningsområdet har sedan med hjälp av en GIS-analys uteslutits på grund av olika parametrar.

Dessa områden har inledningsvis uteslutits:

- Mark inom 150 meters avstånd till väg 52 och till industrimark.
- 30 meters remsa från strandkant och sankmark.
- Redan bebyggd mark och planlagd mark.
- Lågpunktsområden, utifrån Länsstyrelsens lågpunktskartering. *Att bygga på denna mark är ofta möjligt, men det kan bli förhållandevis dyrt och tekniskt krävande att bygga hus och anlägga system för vatten och avlopp där*.
- Sammanhängande ytor med areor mindre än 5000 m^2. *De lokaliseringsalternativ som utredningen presenterar måste rymma bebyggelse på den skala som kommunen bedömer det är nödvändigt att bygga i området. Detta för att uppfylla efterfrågan på bostäder i området och det allmänna intresset av ett ökat bostadsbyggande.*



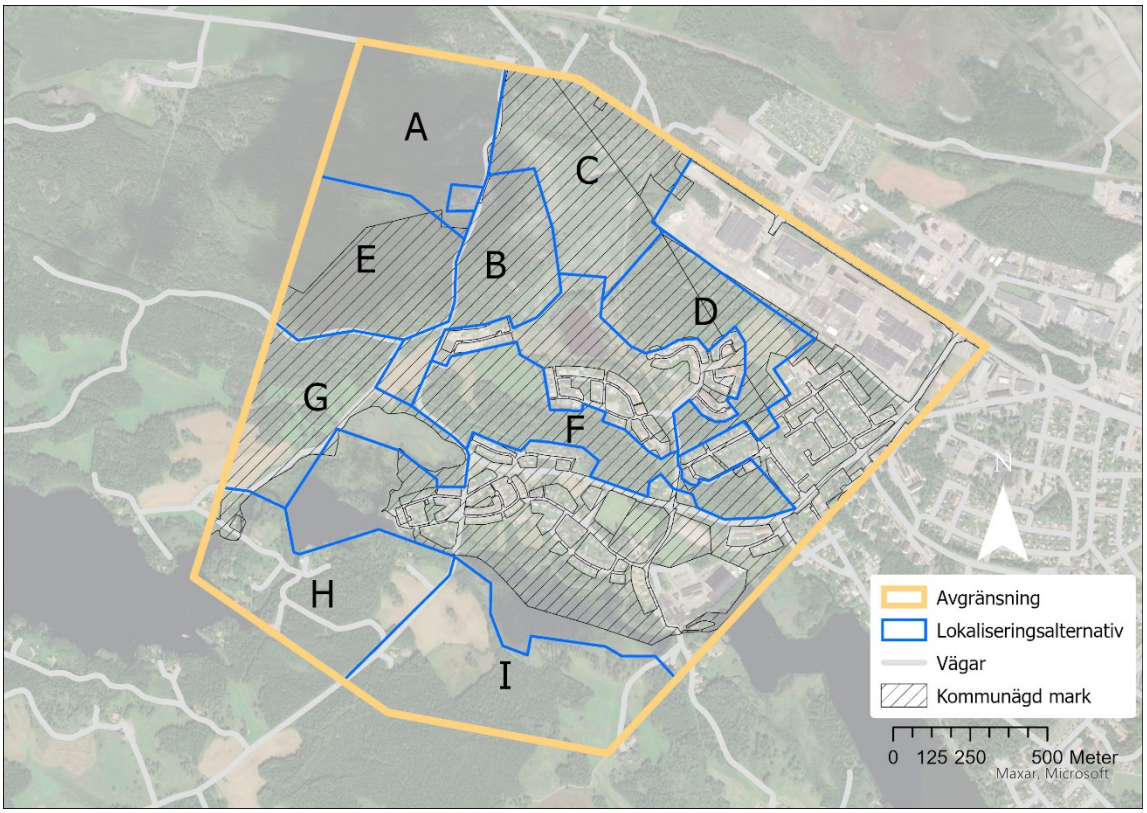
Karta som visar områdets avgränsning.

Del 2

Återstående delar av utredningsområdet har delats in i nio olika delområden. Varje område är minst 15 hektar, för att rymma det behov som finns om 100 bostäder och plats för förskola. Dessa delområden har sedan bedömts och jämförts mot varandra.

De parametrar som har bedömts för varje område är:

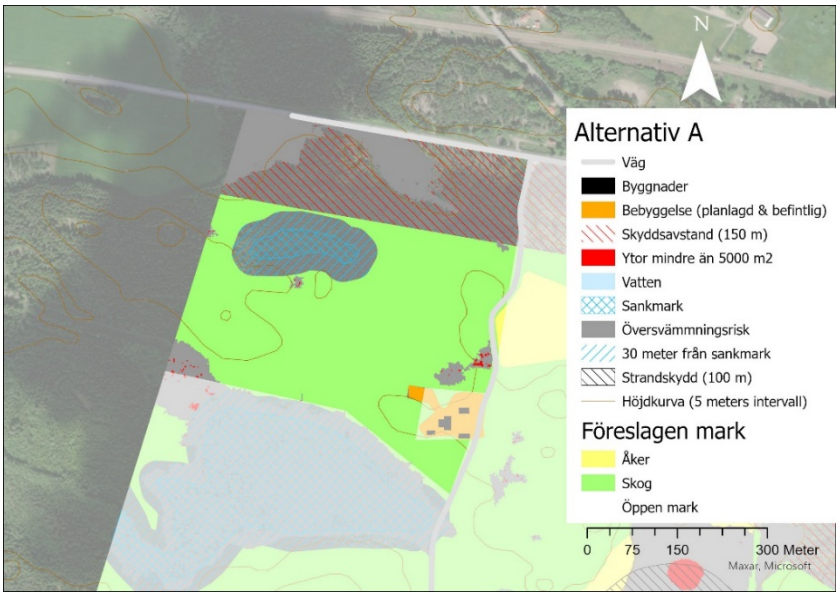
- Naturvärde /socialt värde
- Risk och buller järnväg/väg
- Skogsmark
- Jordbruksmark
- Strandskydd
- Översvämningsrisk utifrån Länsstyrelsens lågpunktskartering
- Markägarförhållanden



Karta som visar de nio utpekade delområdena.

Delområden

Område A



Naturvärde /socialt värde
Ingen naturvärdesinventering har tagits fram för området. Delarna av området, som utgörs av skog kan användas för rekreation och har därför sociala värden.

Risk och buller från trafik och industri
Området ligger intill riksvägen, ett område på 150 meter har markerats i kartan.

Skogsmark
Området består till stor del av skog.

Jordbruksmark
Området består inte av någon jordbruksmark.

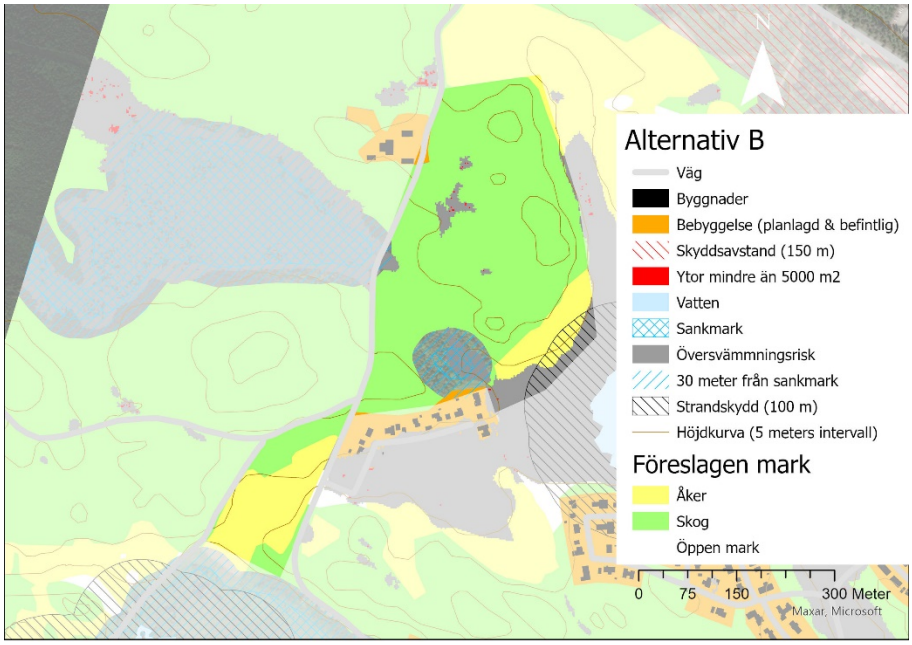
Strandskydd
Inget strandskydd inom området.

Översvämningsrisk
Några delar av området har enligt underlagsmaterialet risk för översvämning. Dessa delar bör undvikas för ny bebyggelse eller så behöver markförhållandena beaktas särskilt noga i planeringsskedet.

Markägare
Marken är i privat ägo.

Bedömning
Området bedöms delvis lämpligt för exploatering men kräver att markförhållanden utreds. Området uppfyller inte behovet om 100 bostäder och är därmed inte aktuellt för detta syfte. Marken inom området är privatägd så det är utom kommunens direkta påverkan om det kommer byggas bostäder inom området eller ej. Området är placerat utanför marken som behandlas inom ramarna för Översiktsplan 2030 – del staden. Exploatering i området hade inneburit skapande av en isolerad ö av bebyggelse, utan tydlig koppling till befintlig samlad bebyggelse.

Område B



Naturvärde /socialt värde
De delarna av området, som utgörs av skog kan användas för rekreation och har därför sociala värden, utöver naturvärden. Området har kategoriserats med visst naturvärde enligt den övergripande naturvärdesinventeringen för tätorten, en mindre del med högt naturvärde. Det är detta naturvärde som beaktas i denna övergripande analys för att göra det möjligt att jämföra naturvärden mellan olika lokaliseringsalternativ.

Risk och buller från trafik och industri
Området ligger inte i närheten av stor väg eller industri.

Skogsmark
Området består till största del av skogsmark.

Jordbruksmark
Mindre delar av området består av åkermark.

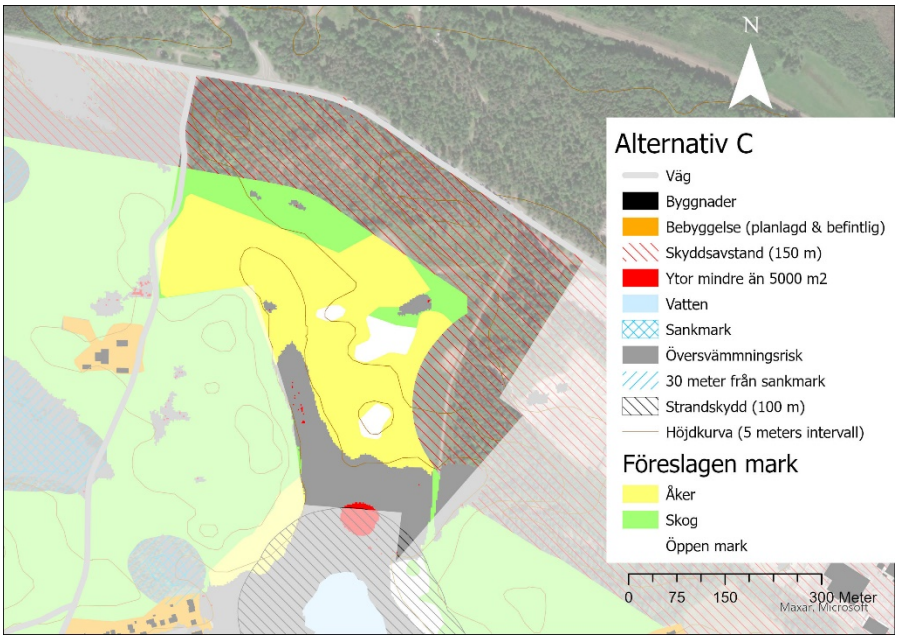
Strandskydd
Strandskydd för Luvsjön gäller för delar av området.

Översvämningsrisk
Några delar av området har enligt underlagsmaterialet risk för översvämning. Dessa delar bör undvikas för ny bebyggelse eller så behöver markförhållandena beaktas särskilt noga i planeringsskedet.

Markägare
Kommunen är markägare.

Bedömning
Området bedöms lämpligt för exploatering då det angränsar till befintlig bebyggelse vid Blåvingevägen och att det redan finns framdragna VA-ledningar och kommer upplevas som rimligt bebyggelsetillskott i stadsdelen Värmbol. Delar av området utgörs av skog som används för friluftsliv, men det inrymmer inte någon markerad promenadstig, som exempelvis Krämbolsleden. Några små delar av föreslagen mark inom området utgörs av åkermark, men dess brukningsvärde är lågt på grund av dålig arrondering.

Område C



Naturvärde/socialt värde
De delar av området som utgörs av åkermark har varken höga naturvärden eller sociala värden. Åkermarken kan dock vara uppskattad som utsikt. De delarna av området som utgörs av skog kan användas för rekreation och har därför sociala värden, utöver naturvärden. Naturen i området är klassad med lågt naturvärde enligt den övergripande naturvärdesinventeringen för tätorten, några mindre avgränsade områden är dock klassade med högt naturvärde. Det är detta naturvärde som beaktas i denna övergripande analys. Detta för att göra det möjligt att jämföra naturvärden mellan olika lokaliseringsalternativ. Inom området finns dokumenterade fornlämningar.

Risk och buller från trafik och industri
Området ligger till stor del inom ett avstånd på 150 meter till riksväg 52 och befintligt industriområde.

Skogsmark
Föreslagen mark för bebyggelse inom området består delvis av några små skogsytor.

Jordbruksmark
Föreslagen mark för bebyggelse inom området består till största del av sammanhängande jordbruksmark och öppen mark, det vill säga med åkerholmar.

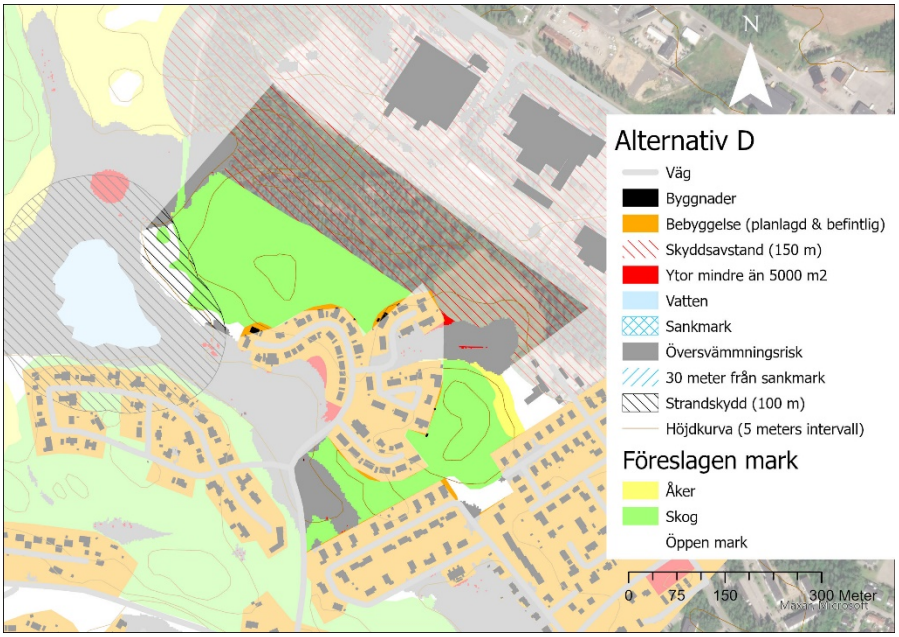
Strandskydd
Föreslagen mark för bebyggelsen inom området omfattas inte av strandskydd.

Översvämningsrisk
Framförallt de södra delarna av området har enligt underlagsmaterialet risk för översvämning. Dessa delar bör undvikas för ny bebyggelse eller så behöver markförhållandena beaktas särskilt noga i planeringsskedet.

Markägare
Kommunen är markägare.

Bedömning
Föreslagen mark inom området är rimligt att bebygga utifrån de aspekter som undersökts inom ramen för denna utredning. Utöver dessa aspekter erbjuder området sammanhängande ytor inom vilket det kan vara förmånligt att bygga bostäder. I förhållande till övriga delområden har detta området störst andel jordbruksmark. För detta område blir avvägningen mellan jordbruk och bostadsbyggande som allmänna intressen komplicerade.

Område D



Naturvärde /socialt värde
De delarna av området som utgörs av skog kan användas för rekreation och har därför sociala värden, utöver naturvärden. Området är klassat i olika delar som lågt, visst och högt naturvärde enligt den övergripande naturvärdesinventeringen för tätorten. Det är detta, högre, naturvärde som beaktas i denna övergripande analys. Detta för att göra det möjligt att jämföra naturvärden mellan olika lokaliseringsalternativ.

Risk och buller från trafik och industri
Området ligger till stor del inom ett avstånd på 150 meter till riksväg 52 och befintligt industriområde.

Skogsmark
Större delen av området består av skog.

Jordbruksmark
En mindre del av området består av åkermark.

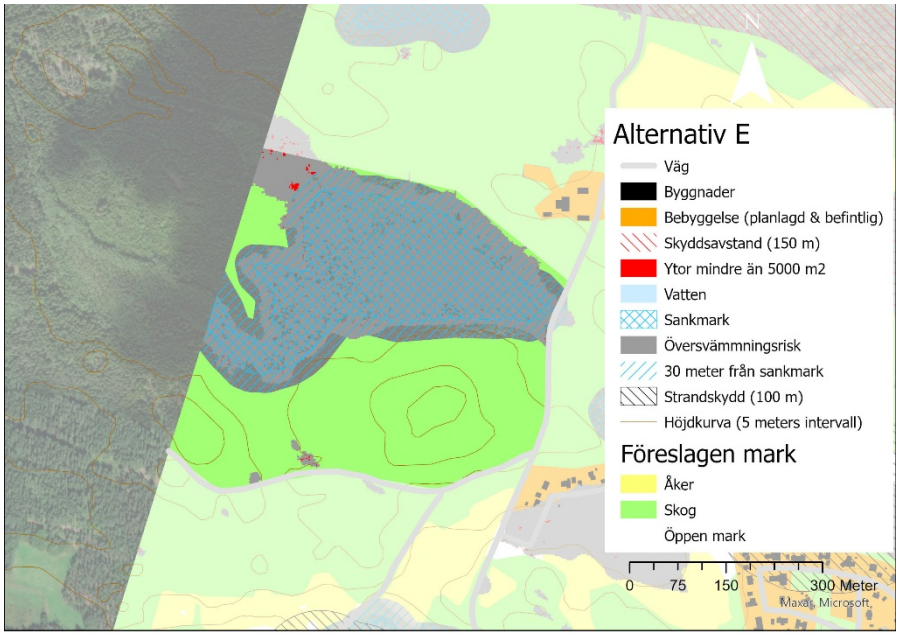
Strandskydd
Strandskydd för Luvsjön gäller för delar av området.

Översvämningsrisk
Enbart några små ytor har översvämningsrisk i området.

Markägare
Kommunen är markägare.

Bedömning
Området bedöms delvis lämpligt för exploatering, men markförhållandena måste utredas. Ny bebyggelse kommer sannolikt att upplevas som ett rimligt bebyggelsetillskott i stadsdelen Värmbol. Föreslagen mark i området är dock för litet för att kunna inrymma 100 bostäder i form av blandad bebyggelse på ett samlat sätt. Området är därmed inte aktuellt för bebyggelse som denna lokaliseringsutredning syftar till att hitta lämpliga områden för.

Område E



Naturvärde /socialt värde
Området är en del av det populära ströv-/rekreationsområdet vid Krämbol. Genom området slingrar sig krämbolsleden som är en 5 kilometers promenadslinga genom skogen.

Risk och buller från trafik och industri
Området ligger inte i närheten av stor väg eller industri.

Skogsmark
Området består till största del av skog.

Jordbruksmark
Inom området finns ingen jordbruksmark.

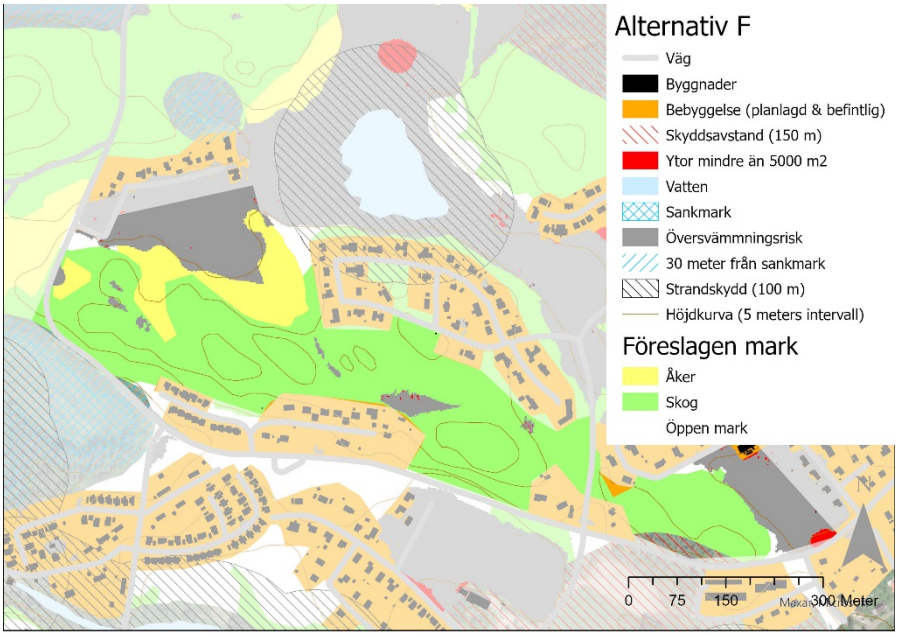
Strandskydd
Inget strandskydd inom området.

Översvämningsrisk
Stora delar av området har enligt underlagsmaterialet risk för översvämning. Dessa delar bör undvikas för ny bebyggelse eller så behöver markförhållandena beaktas särskilt noga i planeringsskedet.

Markägare
Större delen av området ägs till största del av kommunen, en mindre del av den är i privat ägo.

Bedömning
Området bedöms värdefullt ur rekreationssynpunkt och är inte aktuellt för exploatering.

Område F



Naturvärde /socialt värde
Området är utpekat som värdefullt för gröna samband i kommunens grönplan. Området är även klassat som påtagligt naturvärde i naturvärdesinventering från 2015.

Risk och buller från trafik och industri
Ej i närhet av trafik eller industri.

Skogsmark
Större delen av området består av skog.

Jordbruksmark
En mindre del av området består av åkermark.

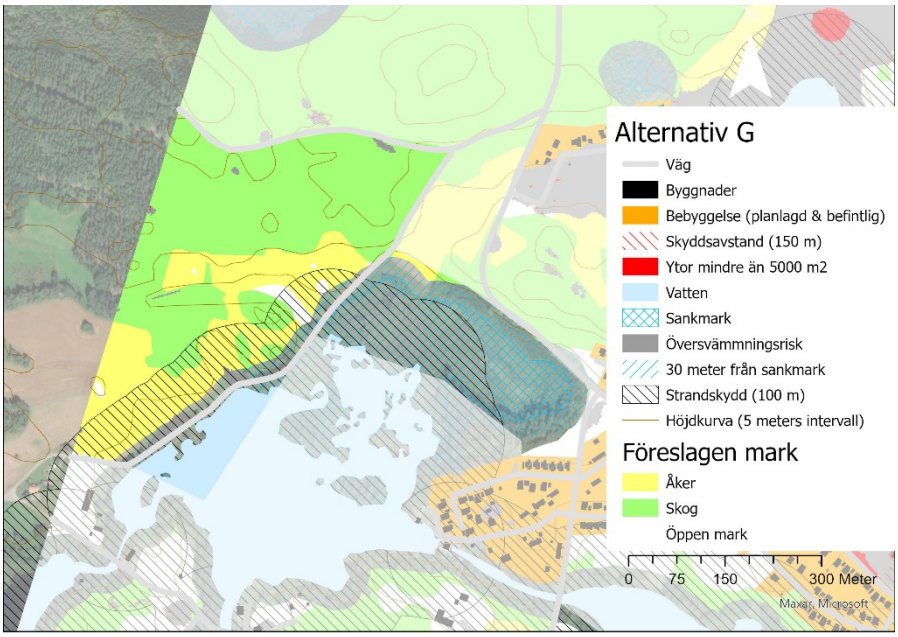
Strandskydd
Inget strandskydd inom området.

Översvämningsrisk
Översvämningsrisk finns enbart inom mindre delar av området.

Markägare
Kommunen är markägare.

Bedömning
Med tanke på att området har höga naturvärden samt ingår i utpekat stråk för grönstruktur i kommunens grönplan anses det inte lämpligt för exploatering i den omfattning som lokaliseringsutredning ska undersöka.

Område G



Naturvärde /socialt värde
Området är en del av det populära ströv-/rekreationsområdet vid Krämbol. Genom området slingrar sig krämbolsleden som är en 5 kilometers promenadslinga.

Risk och buller från trafik och industri
Området ligger inte i närheten av stor väg eller industri.

Skogsmark
Området består till en viss del av skog.

Jordbruksmark
Området består till en viss del av åkermark.

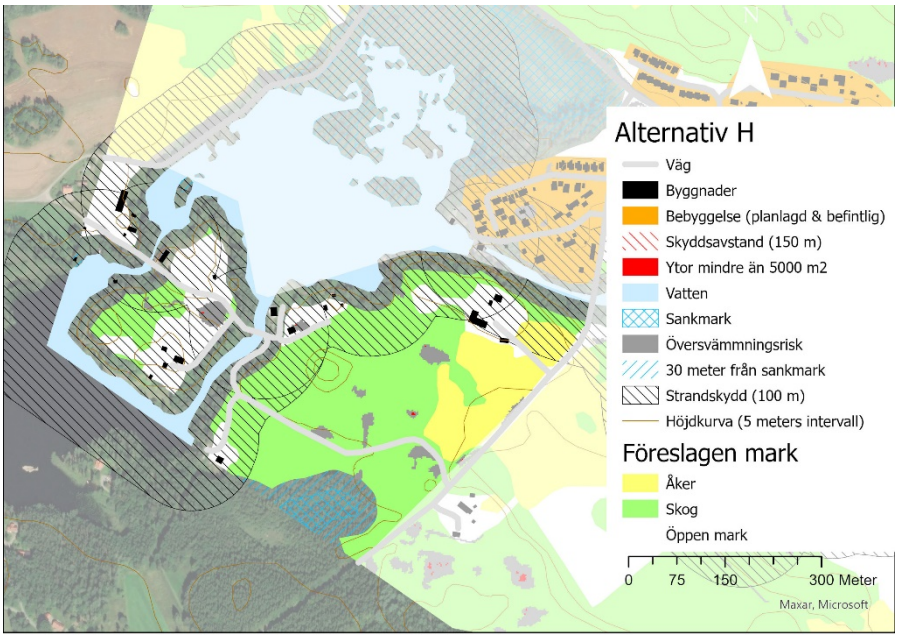
Strandskydd
Strandskydd för Lillsjön gäller för delar av området.

Översvämningsrisk
Några delar av området har enligt underlagsmaterialet risk för översvämning. Dessa delar bör undvikas för ny bebyggelse eller så behöver markförhållandena beaktas särskilt noga i planeringsskedet.

Markägare
Marken ägs till största delen av kommunen, en mindre del är i privat ägo.

Bedömning
Området bedöms ej lämpligt för exploatering med detta som grund. Området är inte lämpligt för exploatering eftersom det till stor del utgörs av ett populärt friluftsområde samt av åkermark. Området är placerat utanför marken som behandlas inom ramarna för Översiktsplan 2030 – del staden. Exploatering i området hade inneburit skapande av en isolerad ö av bebyggelse, utan tydlig koppling till befintlig samlad bebyggelse.

Område H



Naturvärde /socialt värde
Inom området finns särskilt känslig natur så som sumpskog, nyckelbiotoper samt värdefulla träd. Se utklipp i karta från översiktsplanen nedan.

Förklaring: Grön rutig – sumpskog, röd- nyckelbiotop, grön prick – värdefulla träd, ljus grön – ingår i naturvårdsprogram.

Risk och buller från trafik och industri
Området ligger inte nära större väg eller industri.

Skogsmark
Området består till största del av skogsmark.

Jordbruksmark
En mindre del av området är åkermark.

Strandskydd
Strandskydd för Lillsjön gäller för delar av området.

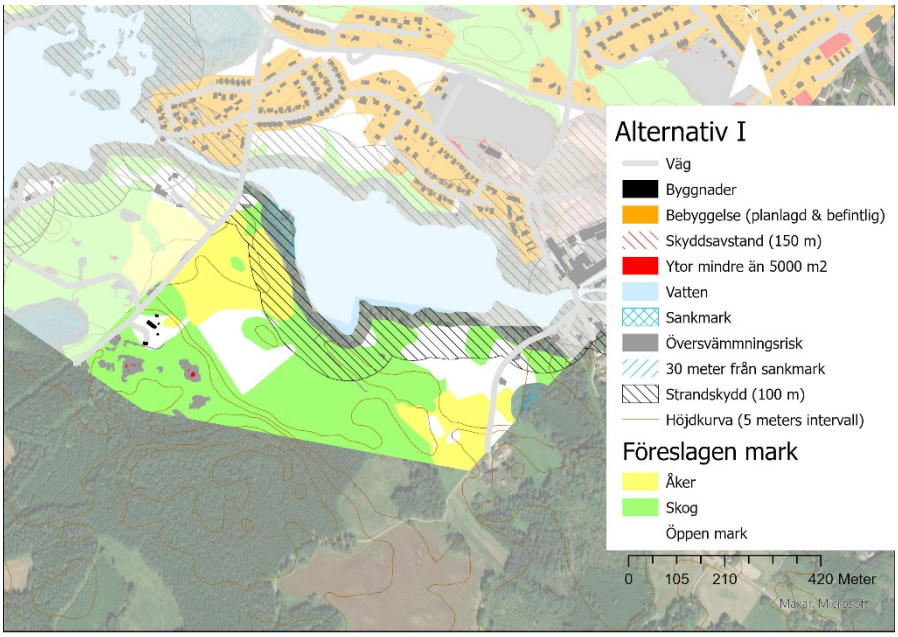
Översvämningsrisk
Några delar av området har enligt underlagsmaterialet risk för översvämning. Dessa delar bör

undvikas för ny bebyggelse eller så behöver markförhållandena beaktas särskilt noga i planeringsskedet.

Markägare
Marken är i privat ägo.

Bedömning
Området bedöms till stora delar ej lämpligt för exploatering på grund av höga naturvärden och att mycket av det är strandskyddat. Marken inom området är privatägd så det är utom kommunens direkta påverkan om det kommer byggas bostäder inom området eller ej.

Område I



Naturvärde /socialt värde
Inom området finns ett område med sumpskog utpekat längs med sjön.

Risk och buller från trafik och industri
Området ligger inte nära större väg eller industri.

Skogsmark
Området består till största del av skogsmark.

Jordbruksmark
En mindre del av området är åkermark.

Strandskydd
Strandskydd för Backasjön gäller för delar av området.

Översvämningsrisk
Några delar av området har enligt underlagsmaterialet risk för översvämning. Dessa delar bör undvikas för ny bebyggelse eller så behöver markförhållandena beaktas särskilt noga i planeringsskedet.

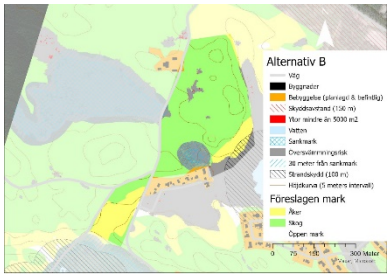
Markägare
Marken är i privat ägo.

Bedömning
Marken inom området är privatägd så det är utom kommunens direkta påverkan om det kommer byggas bostäder inom området eller ej. Området bedöms som möjligt att utreda vidare för exploatering.

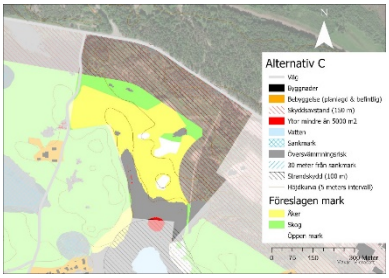
Bedömning och ställningstagande

Jämförelsealternativ

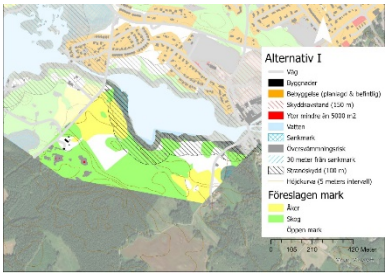
De olika delområdena har beskrivits och bedömts i föregående kapitel. Enlig de bedömningar som gjorts kvarstår tre områden lämpliga för exploatering, område ”B”, ”C” och ”I”.



Område B



Område C



Område I

Jordbruksmark har ett starkt skydd i Miljöbalken, område ”C” har högst andel åkermark av de tre delområdena och kommer därför prioriteras ner i jämförelse med alternativ ”B” och ”I”. För de två återstående områdena är andelen åkermark ungefär den samma. Område ”I” ligger i anslutning till större sammanhängande jordbruksmarker och tillhör en stor jordbruksfastighet. Den södra delen av område ”B” som består av åkermark är ett begränsat område som inte är sammanhängande med större jordbruksmark, den delen av område ”B” har pekats ut som utvecklingsområde för bostäder i kommunens översiktsplan. Område ”I” har bedömts som landsbygd i kommunens översiktsplan.

Område ”I” kräver mer omfattande investeringar gällande infrastruktur för vatten och avlopp samt vägnät än vad område ”B” gör. Detta då område ”I” nås endast via en bro över vattnet som skiljer området från de närmsta tätbebyggda områdena. För område ”B” är det relativt korta avstånd till befintlig infrastruktur då det angränsar direkt till befintlig bebyggelse vid Blåvingevägen (Luvsjön – etapp 3).

Område ”B” bedöms som tätortsnära och bör utvecklas innan område ”I”. Område ”B” ägs av kommunen medan område ”I” är i privat ägo. Kommunen har ett exploateringsintresse och det finns inget sådant uttalat intresse från ägaren till område ”I”.

Slutsats

Med denna utredning som grund gör kommunen bedömningen att område B är mest lämpligt att exploatera för ändamålet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Katrineholm den 20 januari 2021

Jonatan Faijersson	**Sara Eresund**	**Erik Bjelmrot**
Planarkitekt	**Plansamordnare**	**Avdelningschef**