

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande

Detaljplan för Lövkojan 10, Kvarnen etapp 1

Del av fastigheten Lövkojan 10, Katrineholms kommun

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2019-05-09

Samrådets upplägg

Planförslaget har varit utskickat på samråd till berörda fastighetsägare och myndigheter under tidsperioden 21 februari till 14 mars 2019. Handlingarna har funnits tillgängliga på kulturhuset Ängeln och på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Trädgårdsgatan 1. Handlingarna har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Plansamrådet annonserades i Katrineholms Kuriren 21 februari 2019.

Inkomna yttranden

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

Yttranden utan synpunkter

1	Vattenfall Eldistribution	2019-02-21
2	Kommunstyrelsen	2019-03-04
3	Service- och tekniknämnden	2019-03-05

Yttranden med synpunkter

- 4 **Skanova AB** **2019-02-25**
Skanova AB framför att befintliga teleanläggningar önskas bibehållas i nuvarande läge och att eventuellt flytt eller skydd av telekablar bekostas av den part som initierar åtgärden.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar
Befintliga teleanläggningar bedöms inte att påverkas av detaljplanens genomförande. Skanovas ståndpunkt att behålla teleanläggningar i nuvarande läge kommer att noteras i planhandlingarna.
- 5 **Hyresgästföreningen Katrineholm/Vingåker** **2019-03-04**
Hyresgästföreningen har inget att erinra mot planförslaget. De befarar att kostnaderna för ombyggnation blir höga och därmed hyrorna. De ser dock positivt till att hyresrätter byggs centralt eftersom efterfrågan är stor.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar
Yttrandet föranleder inga ändringar.
- 6 **Västra Sörmlands Räddningstjänst** **2019-03-12**
VSR framför att med tillgängligheten till fastigheten så kommer även krav på frångänglighet vilket medför att personer som bor/vistas i fastigheten måste kunna sätta sig i säkerhet vid brand eller annan olycka i fastigheten. VSR anser att räddningstjänsten inte ska vara en del av utrymningen av denna fastighet. Om räddningstjänsten planeras att vara en del av utrymningen måste det finnas uppställningsplatser och framkörningsvägar runt hela fastigheten.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar
Utrymning och brandskydd kommer att hanteras vidare i projekteringsskedet så att erforderlig frångänglighet för personer som bor/vistas i fastigheten åstadkoms. Uppföljning av detta kommer att ske i samband med bygglovet.
- 7 **Lantmäteriet** **2019-03-13**
Lantmäteriet har noterat att det inte framgår om något exploateringsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen redan i samrådskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll och dess konsekvenser.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar
Avsikten är inte att det ska tecknas något exploateringsavtal.
- 8 **Sörmland Vatten och Avfall AB** **2019-03-12**
Sörmland Vatten och Avfall AB framför att under avsnittet Teknisk försörjning ändras rubrik till "Vatten och avlopp" alternativt "Vatten, spillvatten och dagvatten". Lägg till texten att fastigheten är ansluten till det kommunala VA-ledningsnätet. Inför etapp 2 ska dagvattenhanteringen utredas enligt dagvattenpolicyn samt handlingsplan för dagvatten 2018-2021. Renhållningen har inget att erinra mot planförslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Sörmland Vatten och Avfall AB:s synpunkter kommer att tillgodoses.

9 **Sörmlands Museum**

2019-03-14

Sörmlands Museum beskriver historik och bakgrund till byggnadens uppförande och den förändring byggnaden har genomgått. Museet har inget emot den ändrade användningen och är positiva till att förse byggnaden med varsamhetsbestämmelser. Däremot anser de att varsamhetsbestämmelsen bör vara bättre förankrad i byggnadens historia och inte befästa den förvanskning som har skett på senare år. Bestämmelsen bör vara formulerad så att den möjliggör ett återgående till det äldre utseendet. En alternativ formulering på varsamhetsbestämmelse kan vara: *Byggnadens ursprungliga karaktär och utformning ska vara vägledande vid exteriör förändring*. En bättre beskrivning av byggnaden och dess tidiga utseende bör läggas till och ersätta de karaktärsdrag som omnämns. Museet hade gärna sett att den äldsta delen av byggnaden försågs med rivningsförbud.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Planbeskrivningen kommer att kompletteras vad gäller beskrivningen av byggnadens historik och dess tidigare utseende. Eftersom att byggnaden är så pass förvanskad bedöms varsamhetsbestämmelsen utgöra ett lämpligt skydd för att bibehålla byggnadens befintliga karaktärsdrag och värde som symbolbyggnad.

10 **Länsstyrelsen Södermanlands län**

2019-03-21

Länsstyrelsen framför att med hänsyn till ingripandegrunderna i PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att Länsstyrelsens synpunkter avseende hälsa och säkerhet (buller och markföroreningar) kommer att beaktas.

Hälsa och säkerhet - Buller

Länsstyrelsen framför att utifrån underlaget saknas det idag en skyddad sida enligt trafikbullerförordningens riktvärden och att planbestämmelsen **m₁** därför behöver revideras så att endast bostadslägenheter om högst 35 kvm tillåts i de delar som anges i bullerutredningen.

De anser även att en redogörelse ska finnas med i planbeskrivningen för hur inomhusbuller kommer att klaras vid en ombyggnation så att inte byggnaden riskerar att förvanskas.

Länsstyrelsen ser positivt på att en gemensam skyddad uteplats planeras i etapp 2, men anser att detta behöver klargöras tydligare och att det finns förutsättningar att anordna en sådan gemensam uteplats. Detta för att bullerförordningen ska kunna anses uppfylld i samband med detaljplaneringen.

Hälsa och säkerhet - Markföroreningar

Länsstyrelsen framför att inför granskningsskedet måste kommunen redogöra för föroreningssituationen inom berört område. Föroreningssituationen, eventuella åtgärder samt bedömning om åtgärderna är genomförbara såväl tekniskt som ekonomiskt ska tydligt beskrivas i planbeskrivningen.

Övriga råd och synpunkter - kulturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på planens syfte att värna byggnadens karaktärsdrag och delar kommunens bedömning att den f.d. hotellbyggnaden är en viktig symbolbyggnad för staden. De föreslår att det kan vara lämpligt att komplettera varsamhetsbestämmelsen **k₁**, som kan skydda karaktär och ange vilken utformning byggnaden ska ha, med skyddsbestämmelse **q**, d.v.s. vilka material som ska bibehållas eller utpekade delar som inte får förändras eller tas bort. Det kan även vara lämpligt att ange rivningsförbud **r**.

Det kan med fördel förtydligas i planbeskrivningen vad som ska gälla som den mätbara definitionen av det som planbestämmelsen avses med ”*franska balkonger*”. Detta eftersom begreppet om än är vedertaget, varken finns definierat i PBL eller annan relevant författningstext, såvitt Länsstyrelsen kan se.

Övriga råd och synpunkter – verksamhetsbuller

Utöver trafikbuller exponeras bostäderna för buller från ventilation och kylmedelkylar på närliggande tak. Boverket har tagit fram en vägledning om industri och annat verksamhetsbuller vid planläggning av bostadsbebyggelse. I vägledningen anges ljudnivåer och riktvärden som är eftersträvansvärda för att undvika olägenheter för människor. Länsstyrelsen förordar att hänsyn till dess bullerkällor tas inom ramen för planarbetet.

Övriga råd och synpunkter – återvinning och avfallshantering

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att avfallshanteringen klargörs inom ramen för planarbetet och att denna fråga inte hänskjuts till bygglovskedet.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Trafikbuller

Länsstyrelsens synpunkter beträffande trafikbuller kommer att tillgodoses och **m₁** bestämmelsen kommer att revideras så att enbart bostäder om högst 35 kvm tillåts mot Vasavägen och berörd fasad i hörnet Vasavägen/Fredsgatan.

Beträffande inomhusbuller kommer BBR:s krav att säkerställas i samband med bygglovet. Kommunen anser att eventuella tekniska lösningar för att hantera inomhusbuller hör hemma i bygglovsprövningen.

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om möjlig framtida skyddad uteplats i etapp 2.

Markföroreningar

I den tidiga behovsbedömningen identifierades markföroreningssituationen som en viktig fråga att utreda. Behovsbedömningen omfattade då hela fastigheten inklusive parkeringen där den tidigare bensinstationen låg. Detaljplanen delades sedan in i två etapper där aktuell detaljplan enbart behandlar etapp 1 som omfattar den befintliga byggnaden f.d. hotellet.

Fastigheten omfattades av SPIMFABS undersökningar och enligt EBH-stödet är området rent och inga åtgärder krävs. (*EBH-stöd: Riskklass okänd, SPIMFAB:s ärendenr 4903 avslutat 2008-03-11, rent*).

Parkeringen utanför planområdet men inom fastigheten kommer att bibehållas som parkering i etapp 1. Detaljplanen innebär ingen nybyggnation utan enbart att bostäder tillåts i våning 2 till 4 i f.d. hotellet. Bottenvåningen (våning 1) som har direkt kontakt med marken får enbart användas för centrumfunktioner. Detta innebär att bostäderna där personer stadigvarande vistas inte kommer att ha kontakt med marken. Inga markarbeten kommer att ske i etapp 1 och därmed ingen exponering av eventuella okända markföroreningar.

Utifrån ovan bedömer kommunen att det inte förekommer risk för människors hälsa och säkerhet i etapp 1 p.g.a. eventuella markföroreningar. Markföroreningsituationen är dock relevant och viktig att utreda i etapp 2 där nybyggnation planeras på delar av den befintliga parkeringen.

Kulturmiljö, verksamhetsbuller, återvinning och avfallshantering

Samrådsförslagets verksamhetsbestämmelse utgör ett erforderligt skydd för att bibehålla byggnadens befintliga karaktärsdrag och värde som symbolbyggnad. Kommunen bedömer inte att ytterligare skydd i form av **q** och **r** bestämmelse är nödvändig. Begreppet "*franska balkonger*" bedöms inte behöva tydliggöras då det är ett vedertaget begrepp.

Vid bygglovets kommer erforderliga åtgärder att hanteras för att minska eventuellt verksamhetsbuller från ventilation och kylmedelkylar. Tekniska lösningar som huvar eller riktningar på utluft, filter m.m. utgör en bygglovsfråga som ej hanteras vidare i detaljplanen.

Återvinning och avfallshantering kommer att ske inom fastigheten. Renhållningen på Sörmland Vatten och Avfall AB hade inget att erinra mot planförslaget. Frågan kommer att hanteras vidare i bygglovsskedet.

Ändringar i förslaget

Planbeskrivning

- Skanovas ståndpunkt att behålla teleanläggningar i nuvarande läge har införts i planbeskrivningen och att eventuell flytt/skydd av teleledningar bekostas av exploatören.
- Under avsnittet Teknisk försörjning ändras underrubrik till ”Vatten, spillvatten och dagvatten”. Texten ”fastigheten är ansluten till det kommunala VA-ledningsnätet” införs även under samma avsnitt.
- Ny text införs som beskriver byggnadens historik och tidiga utseende.
- Revidering av texten om trafikbuller och bestämmelsen **m₁** så det tydligt framgår att endast bostäder om högst 35 kvm tillåts mot Vasavägen och berörd fasad i hörnet Vasavägen/Fredsgatan. Möjlig skyddad uteplats i etapp 2 tydliggörs.

Plankarta

- Bestämmelsen **m₁** revideras så det tydligt framgår att endast bostäder om högst 35 kvm tillåts mot Vasavägen samt utpekad fasad belägen hörnet Vasavägen/Fredsgatan.

I övrigt görs redaktionella ändringar och förtydliganden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm 9 maj 2019

Sara Eresund
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef