



Kommunstyrelsen

Detaljplan för Mörkhulta, del av fastigheten Mörkhulta 1:10 m.fl, Katrineholms kommun

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att anta upprättad detaljplan för Mörkhulta, del av fastigheten Mörkhulta 1:10 m.fl, Katrineholms kommun.

Sammanfattning av ärendet

En detaljplan för Mörkhulta, del av fastigheten Mörkhulta 1:10 m.fl, Katrineholms kommun har upprättats. Detaljplanens syfte är möjliggöra bostadsbebyggelse i form av enbostadshus i sjönära läge. Planområdet är beläget i Tislångens södra sida, cirka 2 kilometer väster om Forsa och cirka 1 mil sydväst om Katrineholms tätort.

Planförslaget var ute på samråd under perioden 16 mars – 6 april 2017 och för granskning under perioden 22 juni – 6 augusti 2017. Planförfarandet handläggs enligt reglerna för standardförfarande.

Bygg- och miljönämnden hanterade ärendet den 6 december 2017 § 134. Nämnden beslutade då att godkänna upprättat granskningsutlåtande, godkänna detaljplanen samt överlämna förslaget till kommunfullmäktige för antagande.

Ärendets handlingar

- Protokollsutdrag från bygg- och miljönämnden, 2017-12-06 § 134
- Tjänsteutlåtande samhällsbyggnadsförvaltningen, 2017-11-23
- Granskningsutlåtande
- Plankarta
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning

Emma Fälth
Nämndsekreterare

*Beslutet skickas till:
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Akt*



BMN §134 PLAN.2016.6

Detaljplan för Mörkhulta, del av fastigheten Mörkhulta 1:10 m.fl, Katrineholms kommun

Beslut

1. Bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna upprättat granskningsutlåtande, daterat 6 december 2017.

2. Bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna detaljplan för Mörkhulta och överlämnar förslaget till kommunfullmäktige för antagande.

Under nämndens överläggning yttrar sig Martin Edgélius (M).

Motivering

Under granskningstiden inkom 5 yttraden, varav 3 utan erinran. Utöver att högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad har utökats från 3 till 4 meter och u-områden markerats med kombinerad egenskaps- och administrativ gräns i stället för enbart egenskapsgräns, har endast förtydliganden lagts till i planbeskrivningen. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att inkomna synpunkter har beaktats i planförslaget och att detaljplanen kan antas.

Sammanfattning av ärendet

Syftet är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av enbostadshus i sjönära läge.

Ärendets handlingar

Tjänsteutlåtande
Granskningsutlåtande Mörkhulta.pdf
Illustrationsplan A4-format
Plankarta A4-format
Planbeskrivning

*Beslutet skickas till:
Kommunstyrelsen
Akten*

Ordförandens sign

Justerandes sign



Vår handläggare
Ellen Liljencrantz
Planarkitekt, 0150-571 88

Bygg- och miljönämnden
Katrineholms kommun

Detaljplan för Mörkhulta, del av fastigheten Mörkhulta 1:10 m.fl, Katrineholms kommun

Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna upprättat granskningsutlåtande, daterat 6 december 2017.
2. Bygg- och miljönämnden beslutar att godkänna detaljplan för Mörkhulta och överlämnar förslaget till kommunfullmäktige för antagande.

Motivering

Under granskningstiden inkom 5 yttraden, varav 3 utan erinran. Utöver att högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad har utökats från 3 till 4 meter och u-områden markerats med kombinerad egenskaps- och administrativ gräns i stället för enbart egenskapsgräns, har endast förtydliganden lagts till i planbeskrivningen. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att inkomna synpunkter har beaktats i planförslaget och att detaljplanen kan antas.

Sammanfattning av ärendet

Syftet är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av enbostadshus i sjönära läge.

Beredning

Detaljplanen har varit sänd på granskning under perioden 22 juni-6 augusti 2017. Handlingarna har funnits tillgängliga på Kulturhuset Ängeln och på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Trädgårdsgatan 1. Handlingarna har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Granskningstiden har varit annonserad i Katrineholms-Kuriren 22 juni 2017. Efter granskningen har ändringar gjorts i planhandlingarna. Dessa finns att läsa i granskningsutlåtandet, daterat 6 december 2017.

Beslutsunderlag:

Granskningsutlåtande Mörkhulta.pdf
Illustrationsplan A4-format
Plankarta A4-format
Planbeskrivning

Beslutsmottagare:

BMN



Katrineholms kommun \

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum
2017-11-23

Vår beteckning
PLAN.2016.6

BYGG- OCH MILJÖNÄMNDEN

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

641 80 Katrineholm
www.katrineholm.se

Besöksadress: Trädgårdsgatan 1

Telefon: 0150-577 00

E-post: samhallsbyggnadsforvaltningen@katrineholm.se

Org. Nr: 212000-0340



Dnr: PLAN.2016.6
PBL 2010:900

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

tillhörande

Detaljplan för sjönära bostadsbebyggelse vid Tislången, omfattande fastigheterna Mörkhulta 1:9, 1:10 och 1:11 Katrinesholms kommun.

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2017-12-06

GRANSKNINGENS UPPLÄGG

Planförslaget har varit utställt för granskning under tidsperioden 22 juni – 6 augusti 2017. Handlingarna har funnits tillgängliga på kulturhuset Ängeln och på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Trädgårdsgatan 1. Handlingarna har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida.

Plansamrådet har varit annonserat i Katrinesholms Kuriren 22 juni 2017.

INKOMNA YTTRANDEN

Under granskningstiden inkom totalt 5 yttranden, varav 3 utan erinran. Inkomna yttranden har sammanfattats och kommenteras av kommunen här nedan. Skrivelserna finns tillgängliga i sin helhet på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

1. **Tekniska verken fjärrvärme:** området ligger utanför vårt område.
2. **Tekniska verken Katrineholm Nät AB:** har inget att erinra mot planförslaget.
3. **Sörmland Vatten och Avfall AB:** har inget att erinra mot planförslaget.
4. **Länsstyrelsen Södermanlands län:** framför att granskningsförslaget inte fullt ut har beaktat Länsstyrelsens synpunkter avseende strandskydd som framfördes i samrådsyttrandet. Strandskyddsfrågan måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att Länsstyrelsen inte ska pröva kommunens beslut att anta detaljplanen. Planen behöver kompletteras med underlag som visar hur landsbygdsutvecklingen kommer att främjas av planen och hur bostäderna kommer att bidra till serviceunderlag och positiva sysselsättningseffekter på längre sikt. Detaljplanen ska även redogöra för följande: hur allmänhetens tillgång till strandområdet påverkas, hur livsvillkor för djur och växtliv på land och i vatten påverkas, intresseavvägning mellan detaljplan och strandskydd samt fri passage. Det har i planhandlingarna inte framförts särskilda skäl till varför kommunen inte ska vara huvudman för allmänna platser och vilka konsekvenser det medför.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

LIS-området.

Kommunen antog 2016.12.19 Översiktsplan 2030 – del landsbygd. I denna utpekades planområdet som LIS-område. I Länsstyrelsens granskningsyttrande till Översiktsplanen står bland annat följande: "Länsstyrelsen har inga synpunkter på de föreslagna LIS-områdena och riktlinjerna för dessa." Kommunen har inte kunnat tolka detta som annat än ett medgivande från Länsstyrelsen till kommunens beslut om LIS-områdena. Vid detaljplanläggningen ska strandskyddsfrågan prövas.

Kommunens uppfattning är att den enda rimliga tolkningen är att LIS-området ska delas i ett bebyggelseområde och ett strandskyddsområde.

Strandskyddet.

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.

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.

Infart till bostadskvarteret sker från befintlig samfällad 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.

- Lantmäteriet:** framför att markreservaten eventuellt bör utgöras av administrativa gränser. G- och u-områden är avsatta som administrativa bestämmelser. Om behovs finns kan en kombination av administrativ gräns och egenskapsgräns införas. Oklarheter föreligger avseende antalet fastigheter. Ska stora fastigheter kunna styckas eller ska området endast omfatta 12 fastigheter? Om syftet är 12 fastigheter behöver ytterligare bestämmelser avseende fastighetsstorlekarna komma till. Infarten till planområdet utgörs av en befintlig gemensamhetsanläggning. Denna bör omprövas och det bör framgå av genomförandebeskrivningen vem som tar initiativet till och bekostar en sådan anläggningsförrättning. Eftersom kommunen inte ska vara huvudman för allmän platsmark bör en gemensamhetsanläggning för ändamålet inrättas vid en lantmåteriförrättning. I planbeskrivningen bör framgå hur iordningsställande, förvaltning och skötsel av naturområdet bör ske.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Gränser för underjordiska ledningar har på plankartan markerats som både administrativa gränser och bestämmelsegränser där dessa sammanfaller.

Antal fastigheter inom planområdet begränsas inte för att möjliggöra framtida styckningar av de stora tomtarna.

Alle erforderliga anläggningsförrättningar, fastighetsregleringar och fastighetsbildningar kommer att utföras enligt lantmäteriets instruktioner och bekostas av exploitören. Vid reglering eller nybildande av gemensamhetsanläggningarna förutsätts skötsel och underhållsfrågor regleras.

ÄNDRINGAR I FÖRSLAGET

Följande ändringar har gjorts i planförslaget inför antagande:

Planbeskrivning

- Sid 4 har bebyggelsens omfattning preciserats
- Sid 4 har texten om strandskyddet utvecklats
- Sid 5 har ett nytt avsnitt om landsbygdsutveckling tagits in
- Sid 6 har frågan om huvudmannaskap förtydligats

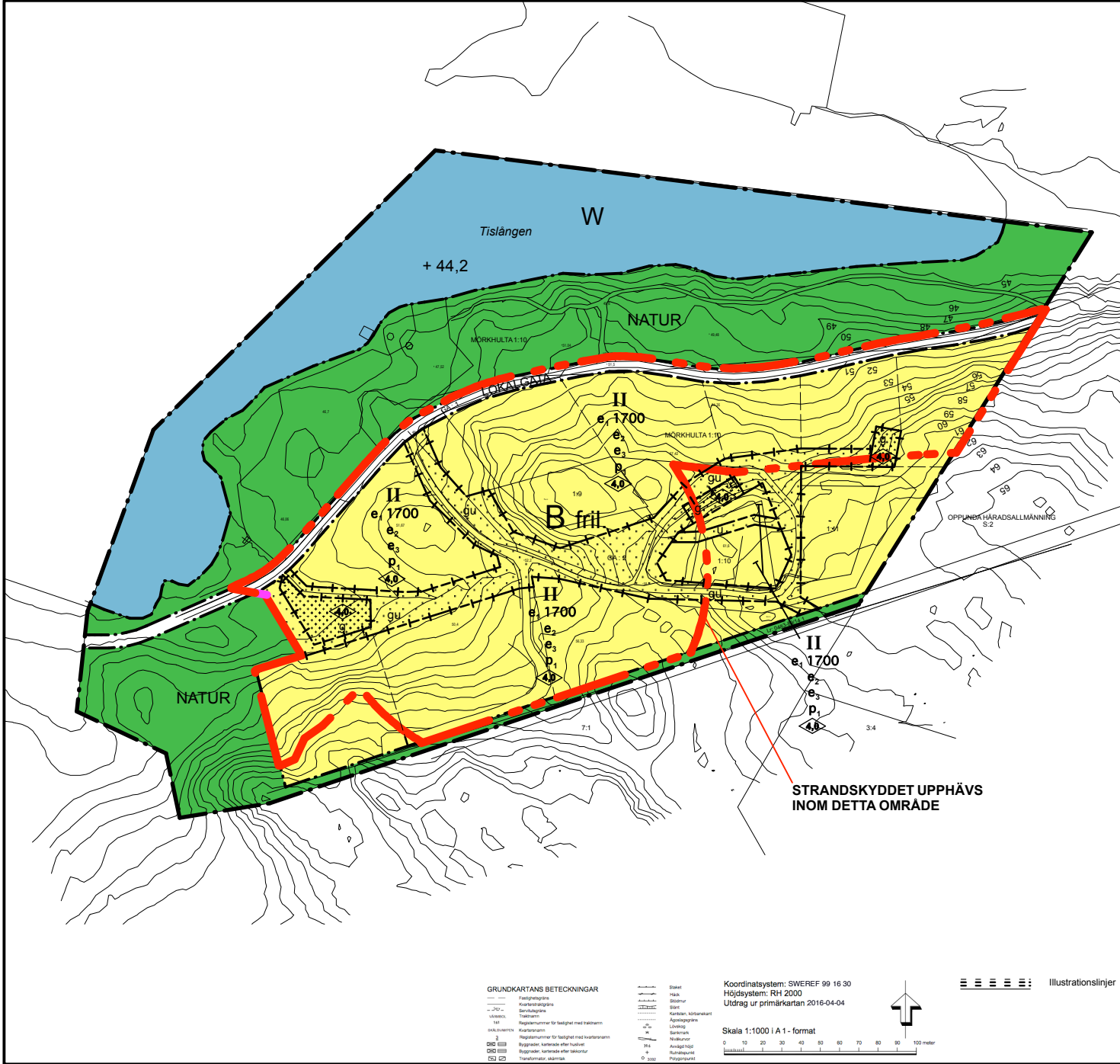
Plankarta

- Där bestämmelsegränser sammanfaller med administrativa gränser har detta markerats på nytt sätt, med kombinerad gräns.
- Nockhöjd för komplementbyggnader har ändrats från 3 till 4 meter.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm den 6 december 2017

Ellen Liljencrantz
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef



PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE 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 friII: Bostäder. Friliggande enbostadshus

Vattenområden

- w: Öppet vattenområde

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ 1700: Minsta fastighetsstorlek är 1700 kvm
Största tillåtna BYA för huvudbyggnad, enplanshus är 200 kvm. Största tillåtna BYA för huvudbyggnad, tvåplanshus och souterrängshus är 120 kvm. Största tillåtna BYA för en komplementbyggnad är 50 kvm. Största tillåtna sammanlagda BYA för komplementbyggnader är 100 kvm

e₂

e₃: 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

- P₁: Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fasthetsgräns.

Utförning

- 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 radssäkra

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:

- Behovsbedömning
- Gestaltungsprogramm
- Planbeskrivning
- Mjölkonsumtionsbeskrivning
- Fasthetsbeskrivning
- Sannolikhetsstudie
- Illustrationskarta
- Utställs eller utställning
- Bullerutredning
- Arkeologiska utredning
- LIS-utredning

Antagandehandling PLAN 2016.6

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

Katrineholms kommun Södermanlands län

PBL 2010:900		Beslutsdatum	Instans
Upprättad 2017.12.06		Godkännande	
		Antagande	
		Laga kraft	

Ellen Liljencrantz
Planarkitekt

Erik Bjelmt
Avdelningschef

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fasta byggnader
- Kvartergränser
- Sannolikhetsstudie
- Fasthetsgränser
- Gränslinjer för fastighet med kvartersmark
- Byggnader, kvarter eller sektorer
- Transferradar, sektorer
- Staket
- Häck
- Stenmur
- Sjöstyr
- Kartell, köttmarkant
- Aggregatgräns
- Lövskog
- Spårskog
- Naturskog
- Avslaget fjäll
- Rullstensåsar
- Plattåsar

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

Skala 1:1000 i A1-format

Illustrationslinjer



ILLUSTRATIONSPLAN

2017.12.06

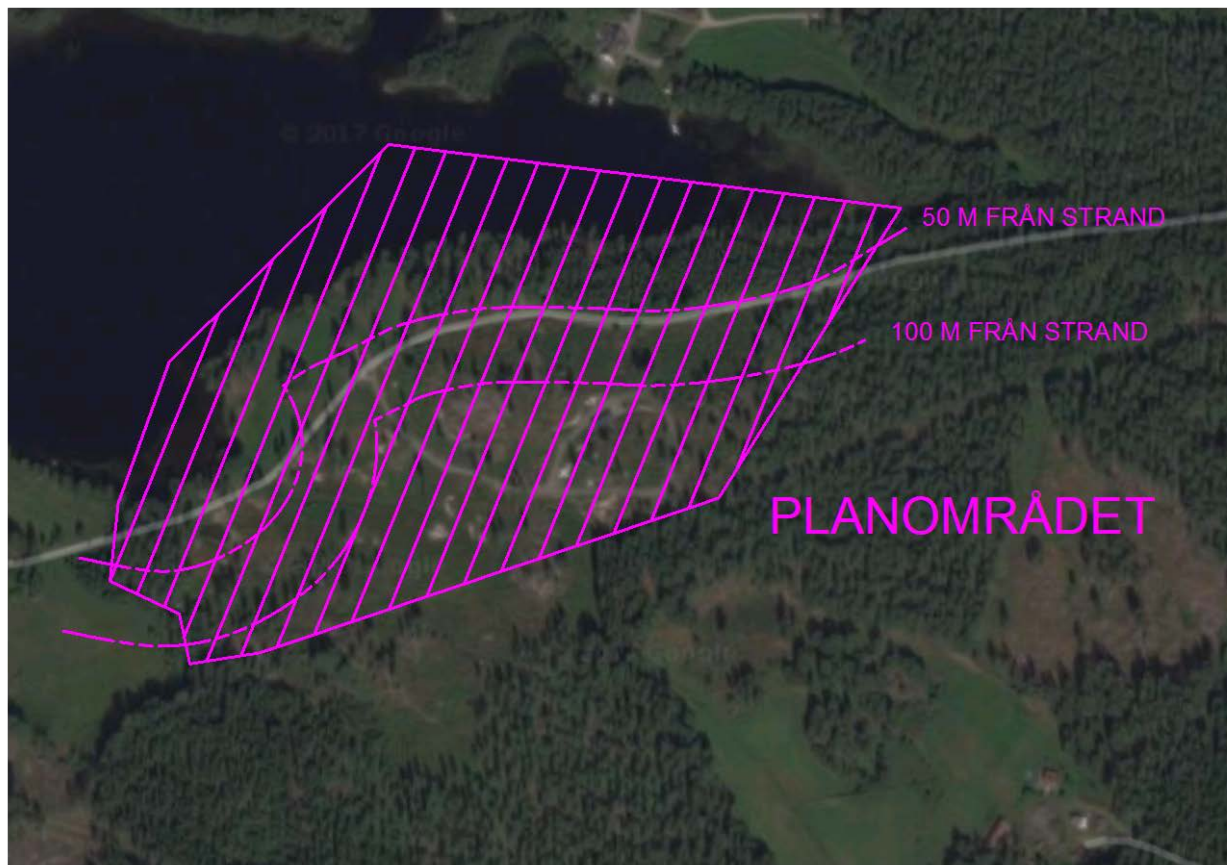
SKALA 1:2000 (A3)

MÖRKHULTA FORSA STRAND

ANTAGANDEHANDLING

FASTIGHETERNA MÖRKHULTA 1:9, 1:10 OCH 1:11

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

OBS! Kompletteringar inför antagande är rödmarkerade.

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 omgivningar från nordväst

Markägförhållanden

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 vägstump 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
Antagande4:e kvartalet 2017
Laga kraft1: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 överensstämma 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 Liljenrantz
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef