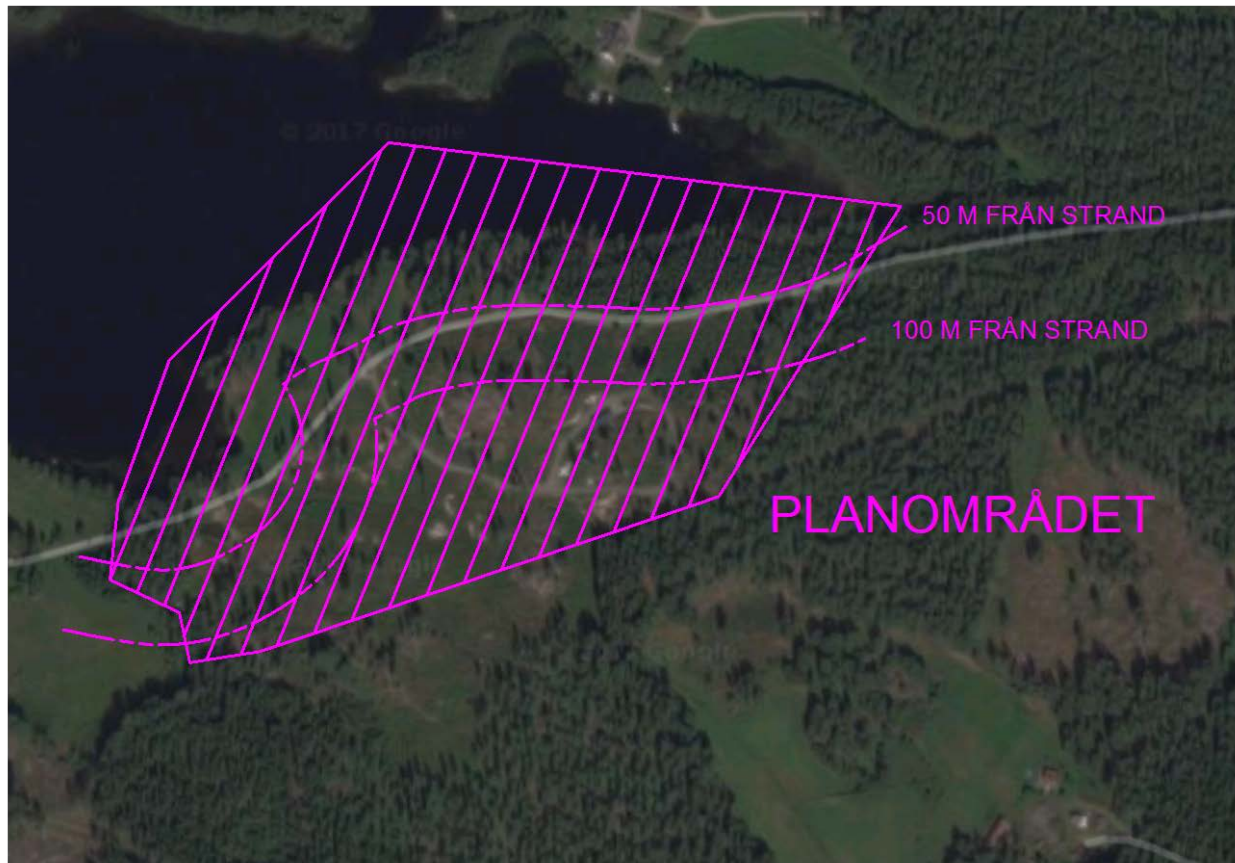




Dnr 2016.6

## PLANBESKRIVNING



tillhörande

Detaljplan för sjönära bostadsbebyggelse vid Tislången  
omfattande fastigheterna **MÖRKHULTA 1:5, 1:9, 1:10 och 1:11**

**Katrineholms kommun**

### **SAMRÅDSHANDLING**

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2017-02-07

## HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser  
Illustrationsplan  
Planbeskrivning (detta dokument)  
Behovsbedömning 2016-12-20  
Fastighetsförteckning  
LIS-utredning

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter för bostäder i småhus.

## PLANDATA

### Läge och areal

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



Flygfoto av planområdet med omgivningarna från nordväst

### 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 december 2016 om LIS-området Mörkhulta.

Bygg- och miljönämnden beslutade 20 april 2016 att ge Samhällbyggnadsförvaltningen 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 december 2016. Planområdet är ett utpekat LIS-område, där strandskyddet helt eller delvis upphävs för att möjliggöra bebyggelse.

### **Detaljplan**

Mörkhulta är ej tidigare detaljplanelagt.

### **Riksintresse**

Planområdet berör ej något utpekat 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 samfällad väg.

### Ny bebyggelse

Planområdet är idag bebyggt med ett pumphus och en mindre förrådsbyggnad. Byggnation pågår för ett småhus på vedbrandsfastigheten Mörkhulta 1:10. Inom planområdet föreslås möjlighet att uppföra 12 friliggande enbostadshus. Minsta tomtstorlek är 1700 kvadratmeter. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad i ett plan är 200 kvadratmeter och för huvudbyggnad i två plan och suterränghus 120 kvadratmeter. Högsta tillåtna antal våningar för huvudbyggnad är två, därutöver får vind ej inredas. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 50 kvadratmeter och största tillåtna sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 kvadratmeter. Endast en huvudbyggnad per fastighet tillåts. Högsta tillåtna nockhöjd är 6,0 meter för enplanshus, 7,0 meter för sutterränghus, 8,0 meter för tvåplanshus samt 3,0 meter för komplementbyggnader.

### Mark och vegetation

Marken där den nya bostadsbebyggelsen är tänkt att placeras består av berg i dagen och morän av varierande mäktighet. Barrskogsvegetationen är till större delen avverkad. 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 samfällad väg (område markerat på plankartan). Upphävande av strandskyddet inom detta område är i enlighet med LIS-beslut.

Inom planområdet finns inga höga naturvärden eller kulturhistoriska lämningar. Några rödlistade växtarter (klotgräs, svedjenäva och ängsskära) har dock påträffats. Två rödlistade fågelarter, spillkråka och fjällvråk, har observerats inom/i närheten av planområdet. Växterna har observerats norr om den planerade lokalgatan - ett område som ska bevaras som naturmark - samt i ett vägdike i den västra delen av planområdet, som delvis bevaras som naturmark. Fåglarna häckar inte i planområdet, utan har bara setts passera. En exploatering av planområdet bedöms därför inte påverka dessa arter.





Planområdet från väster

### **Hälsa och säkerhet**

Inom området finns ingen karterad skredrisk. Planområdet är inte heller karterat som högriskområde för radon eller översvämning.

### **Service**

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

### **Lek och rekreation**

Tillgången till natur i närområdet skapar goda förutsättningar för lek och friluftsliv.

### **Gator och trafik**

Infart till bostadskvarteret sker från befintlig samfälld väg. Kommunen är ej huvudman för denna.

### **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.

### **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.



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*

Anslutning till befintligt elnät sker vid befintlig luftledning söder om planområdet, enligt Tekniska Verken.

#### *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 inom ett attraktivt småhusområde.

### **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 exploatören. 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.....3:e kvartalet 2017  
Antagande .....3:e kvartalet 2017  
Laga kraft .....4:e kvartalet 2017

### Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för genomförandet av planen.

### Huvudmannaskap

Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark. Planområdet ligger en bit in vid en samfällad väg, som utgår från den allmänna vägen mellan Forsa och Hävla. Den är en enskild samfällad väg av gammal hävd från Forsa till gården Ramningsnäs. Kommunen har idag inga åtaganden för denna väg och avser inte att ta över ansvaret för den korta sträcka av denna, som ingår i planområdet. Strandzonen ligger inom en enskild fastighet och kommer ej heller att ha kommunalt huvudmannaskap.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsreglering. Regleringen ska ske genom att bostadskvarteret indelas i tolv fastigheter.

## AVTAL

Planavtal och exploateringsavtal tecknas mellan exploatören och kommunen.

## EKONOMISKA FRÅGOR

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

## TEKNISKA FRÅGOR

### Ledningar

Nya ledningar kommer att behöva dras inom planområdet och anslutas till befintligt ledningsnät, vilket bekostas av exploatör.



Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Katrineholm den 2017.02.07

Ellen Liljencrantz  
Planarkitekt

Lars Nordling  
Planarkitekt