

Planbeskrivning



Detaljplan för Coop Norr, Katrineholms kommun

Fastigheterna Boken 9 och del av Katrineholm 5:1

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2024-07-03

1(21)

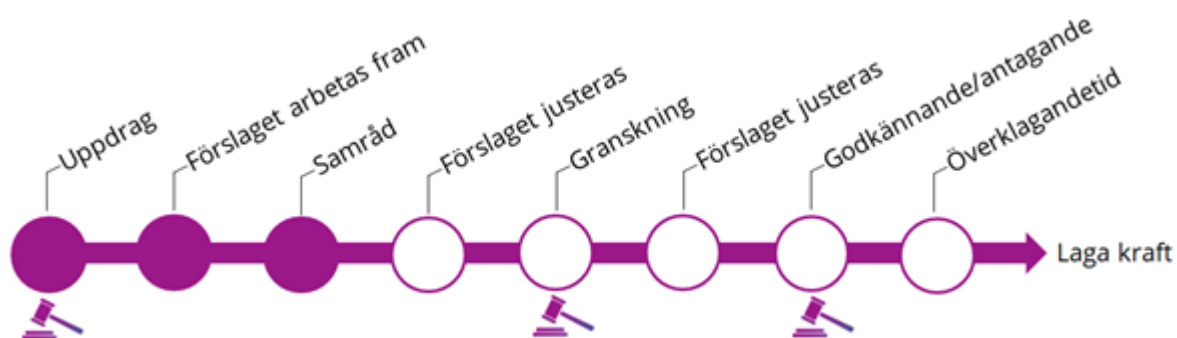
Inledning

Planprocessen – Standardförfarande

Planarbetet påbörjades efter den 2 maj 2011, därmed följer detaljplanen den nya Plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde ikraft 2 januari 2015.

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **plansamrådet** ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för **granskning**. Om synpunkter lämnas, ska dessa redovisas och berörda **underrättas** innan planen antas. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.

Om inga yttranden emot planförslaget inkommer under plansamrådet kan granskningsskedet uteslutas och planen tas istället upp till beslut om **antagande** i bygg- och miljönämnden eller i kommunfullmäktige.



Handlingar

- Plankarta och illustrationskarta
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

Underlag till detaljplan

- Fördjupad kulturmiljöanalys, Rapport 2020:5, Sörmlands museum, 2020-04-23
- Boken 9, Katrineholms kommun, Trafikbullenutredning för detaljplan, Sweco, 2023-07-07
- Boken 9, Katrineholms kommun, PM Dagvatten, Ronny Olsson Ingenjörbyrå AB, 2023-07-07

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse i form av flerbostadshus för handels och bostadsändamål inom fastigheten Boken 9.

Bakgrund

Planområdet är i Översiktsplan 2030 Katrineholms kommun – del staden, antagen november 2014, utpekad som ett område för tät stadsbebyggelse där förtätning ska ske.

Gällande stadsplan för fastigheten (fastställd 25 april 1973) tillåter handelsändamål. Byggrätten är placerad i fastighetens västra del och planen innehåller mycket prickmark. Fastighetsägaren önskar utveckla fastigheten med handel och bostäder. Den nya detaljplanen ska följa intentionerna i 1928 års stadsplan, med bebyggelse i gatuliv.

Plandata



Planområdet från Bievägen. I bakgrunden syns kyrkan.

Läge och areal

Planområdet är 2 822 meter² och ligger i norra Katrineholm, precis söder om Katrineholms kyrka. Idag utgörs större delen av planområdet av bilparkering.

Markägförhållanden

Fastigheten Boken 9 ägs av Katrineholm Boken 9 AB. Gatufastigheten Katrineholm 5:1 ägs av Katrineholms kommun.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2019-03-06 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny Detaljplan för Coop Norr, fastigheterna Boken 9 och del av Katrineholm 5:1, Katrineholms kommun, i syfte att tillåta bostäder och handel.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplan 2030. Katrineholms översiktsplan övergripande strategier syftar till att utveckla staden genom förtätning av de centrala delarna. Vidare ska staden göras tillgänglig och blandad samtidigt som olika platser ska utformas med arkitektoniska kvaliteter. Dessa strategier för stadens utveckling stämmer alla med planförslagets utformning.

Grönplan

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i grönplan 2030. Relevant för detta planförslag är Grönplanens övergripande riktlinje om att tillgängligheten och tillgången till parker och grönområden måste anpassas och förstärkas vid förtätning. Vilket även har gjorts i denna planprocess.

Riksintresse

Detaljplaneområdet ligger inom område för riksintresse för kulturmiljövården Katrineholm (D28). Enligt 2 kapitlet 6§ Miljöbalken betyder det att området ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Den övergripande motiveringen för riksintresset är följande:

Stadsmiljö som tydligt speglar järnvägsbyggandet som samhällsbildande faktor, där utvecklingsstadierna från 1860-talet anläggande av järnvägen mellan Stockholm och Göteborg till tiden före andra världskriget är läsbara. (Stadsmiljö; järnvägsstad, industristad.

Riksintressets speciella särdrag och uttryck beskrivs som följande:

Behållna stadsplaner från järnvägssamhällets utbyggnadsfaser med sammanhållen bebyggelse vid järnvägsstationen och järnvägsparken, runt Stortorget och norr om järnvägsstationen vid Gröna Kulle och Västra skolan. Stadsmässig bostads-, institutions- och handelsbebyggelse som skolor, affärshus, bank- och posthus, tingshus, hotell, vattentorn, kyrka samt villor och flerbostadshus. Spridd historisk industriebebyggelse. Planteringar, trädgårdar och parker t.ex. Järnvägsparken, Kullbergska husets trädgård och trädalléerna längs stadsgatorna.

De delar av riksintresset som är väsentliga för det aktuella planområdet är

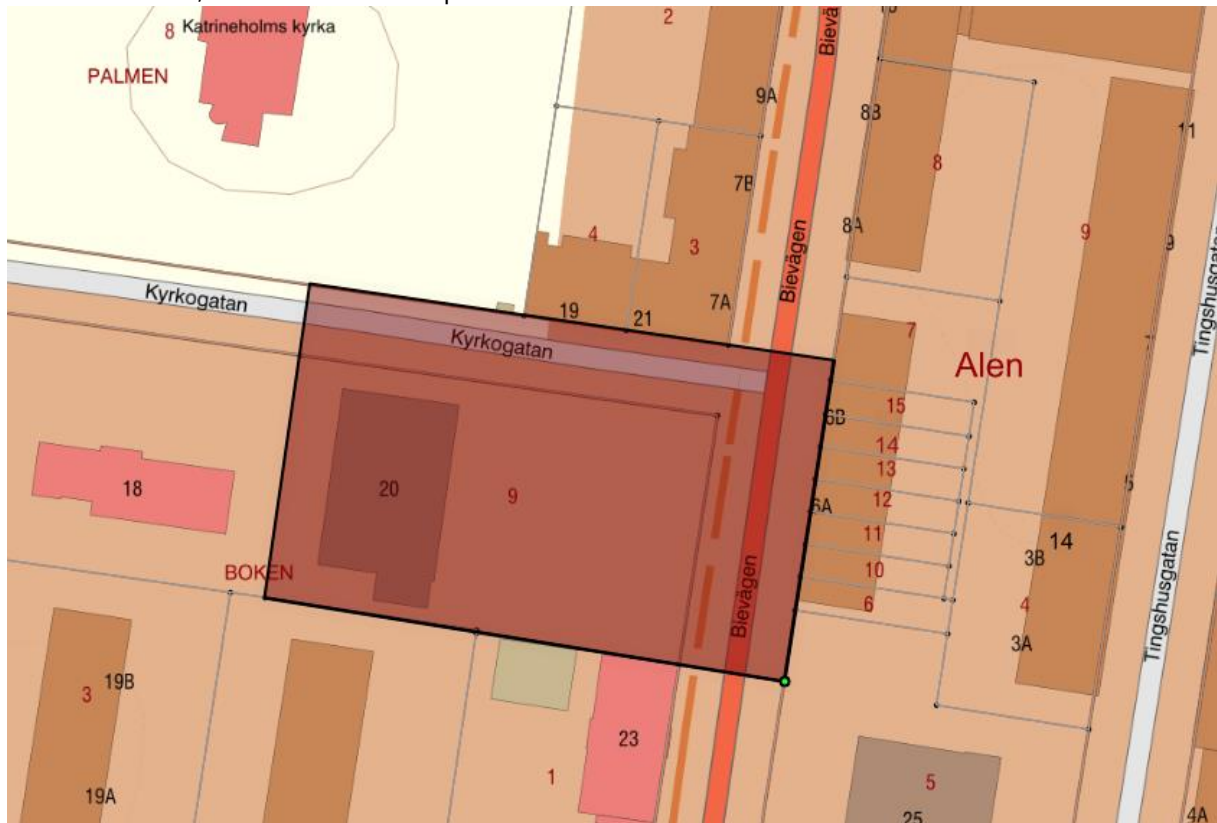
- Stadsmiljön i stort med äldre spår av utvecklingsstadierna
- Den rutnätsformade stadsplanen
- Byggnader som Bankhus och kyrka
- Stadens alléer

Katrineholms kyrka på fastigheten Palmen 8 ligger norr om planområdet. Kyrkobyggnaden och kyrktomten är skyddade enligt 4 kapitlet 3 § Kulturmiljölagen. Kyrktomten, även kallad Kyrkparken, består av en liten kulle och tar upp större delen av kvarteret och omgärdas av trevåningshus. De tidigare strukturerna (byggnaderna) och stadsplanen ska bevaras och vara avläsbara, även i framtiden.

Enligt Länsstyrelsens rapport *Riskbild 2 Sörmland – skyfall, lokala avrinningsförhållanden och extrema havsvattenstånd* riskerar delar av planområdet att översvämmas vid kraftiga skyfall. Hantering av vatten, avlopp, dagvatten och höjdsättning behöver ses över i planarbetet.

Relaterade projekt/Övrigt

Bostadshus har på senare tid uppförts flerbostadshus på fastigheterna Palmen 2 – 4 samt Alen 6–7 och 10 – 15, norr och öster om planområdet.



Fastighetsförteckning över området.

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Idag saknar planområdet grönvärden då det till stor del består av hårdgjord yta i form av en butikslokal med tillhörande parkeringsplats. Längs med både Bievägen och Kyrkogatan finns det dock på den kommunala gatumarken hamlade alléer. Dessa har ett stort kulturhistoriskt värde och är utpekade i riksintresset för Katrineholms stad. Vidare skyddas träden av det generella biotopskyddet vilket betyder att träden inte får fällas eller skadas utan dispens från Länsstyrelsen. Planen ämnar bevara alléerna i möjligaste mån. Ett träd kan dock behövas flyttas, alternativt fällas för att anordna fastighetens nya infart/utfart. Andra placeringar innebär nivåproblematik och att lastbilar eller sopbilar riskerar att skada flera träd då infarten blir för smal. Biotopskyddsdispens behöver då sökas hos Länsstyrelsen.

Planförslaget medger att det skapas en grönyta mot Bievägen på cirka 650m². Syftet med den är främst att skapa en trevlig utemiljö med mycket grönska för boende i området men den kommer även användas av förbipasserande. För att säkerställa att grönområdet kommer att finnas kvar i framtiden regleras det med en bestämmelse om att marken till minst 75% ska vara genomsläpplig vilket betyder att marken inte får asfalteras eller på annat sätt kompakteras i sin helhet (b₁ i plan). Vidare tillåter planen inte någon bebyggelse närmare 3–4 meter från grannfastigheterna inom kvarteret vilket öppnar upp att en viss grönyta skapas där.

Geotekniska förhållanden, skredrisk och grundläggning

Större delen av fastigheten Boken 9 består enligt SGU:s jordartskarta av sandig morän, i sydöstra hörnet och längs Bievägen förekommer glacial lera. Allt enligt SGU:s jordartskarta.

Markradon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för markradon enligt kommunens översiktliga kartering. Nya byggnader ska ändå uppföras i radonsäkert utförande.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i eller i närheten av planområdet.

Platsens historia

När järnvägen anlades kom den att korsa en äldre vägsträckning som löpte diagonalt genom vad som kom att bli kvarteret Boken. Innan de första stadsplanerna upprättades över det nya stationssamhället låg en grupp hus längs denna vägsträckning. Husen kom att ligga kvar i den västra delen av kvarteret fram till mitten av 1900-talet, och kan lätt identifieras på äldre flygfotografier genom att de inte är placerade utefter rutnätsplanen.

Boken 9 utgjordes ursprungligen av två tomter, vilka under slutet av 1800-talet kom att delas upp i fyra långsmala tomter med kortsidorna mot Kyrkogatan. Tomten längst västerut bebyggdes tidigt med ett hus vilket syns på Raguel Esséns karta över det nya samhället från 1880. Detta revs dock redan omkring sekelskiftet 1900. 1888 uppfördes en tvåvåningsbyggnad längs Bievägen. Huset, som syns på den Lodénska stadsplanen från 1895, förlängdes åt norr några år senare. Det kom att innehålla en av Katrineholms konsumtionsförenings tidiga handelslokaler. Runt 1900 uppfördes två bostadshus vid Kyrkogatan inom nuvarande Boken 9. Husen var av trä och byggda i en och en halv våning, det östra något indraget från Kyrkogatan.

1929 antas en ny stadsplan för Katrineholm, vilken för kvarteret Boken föreskrev bostadsbebyggelse i tre våningar i slutna kvarter. Bebyggelsen inom kvarteret förblev dock oförändrad under de närmaste tjugo åren och 1949 antas i stället en ny stadsplan för kvarteret.

Den nya stadsplanen syftar till att möjliggöra för en alternativ placering av det församlingshem som planeras mitt emot kyrkan. Man ville också skapa en mer öppen kvartersstruktur med något lägre bebyggelse än den tidigare detaljplanen tillät, för att inte kyrkan skulle upplevas nedtryckt i förhållande till närliggande byggnader i tre våningar. Flerbostadshusen vid Storgatan uppfördes 1953, 1954 respektive 1960. Församlingshemmet mitt emot kyrkan uppfördes 1957–58 efter ritningar av Eric Schuwert.

I mitten på 1960-talet revs de två bostadshusen vid Kyrkogatan inom nuvarande Boken 9. Katrineholms konsumtionsförening som förutom fastigheten vid Bievägen också ägde de tre närliggande tomterna hade för avsikt att riva det äldre affärs- och bostadshuset och uppföra en ny affärslokal längre in i kvarteret. 1972 antogs därför en ny detaljplan då den äldre detaljplanen endast tillät handel längs Bievägen. Genom detaljplanen skapades också bättre insyn mot kyrkan sett från Bievägen, vilket sågs som positivt.

Den nya livsmedelsbutiken som idag inrymmer en Coop-butik öppnade 1973. I samband med detta revs det äldre affärs- och bostadshuset.

Kulturmiljövärden

Coop-butiken är med i den Kulturhistoriska byggnadsinventeringen av en del av Norr utförd av Sörmlands museum 2015–2016. Byggnaden är markerad som gul i den kulturhistoriska klassificeringen, vilket innebär att byggnaden inte har ett särskilt utpekat värde men kan ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde. I egenskap av sin funktion som Coop-butik innehar byggnaden ett kontinuitetsvärde, då Konsumtionsföreningen under mycket lång tid haft en butik inom fastigheten. Byggnaden är relativt typisk för tiden där funktionen helt har fått styra den yttre utformningen. Genom sitt anonyma utförande med få utmärkande karaktärsdrag bedöms den inte besitta några särskilda arkitektoniska eller miljöskapande värden. Det finns dock flera byggnader i närområdet som har betydande kulturhistoriska värden. Hit hör Katrineholms kyrka som är kyrkligt kulturminne enligt kulturmiljölagen (KML). Kyrkan uppfördes 1901–1903 och ritades av arkitekt Karl Flodin som vid tiden var stadsarkitekt i Norrköping. Direkt söder om Boken 9 ligger Kyrkans hus, uppfört som Oppunda härads sparbank 1892–1893 och ritat av arkitekt Alexander Wiberg. Byggnaden, som var ortens första bank, har getts den högsta klassningen (blå) i den ovan nämnda byggnadsinvesteringen och omnämns även i riksintresset. Väster om Boken 9 ligger församlingshemmet uppfört efter ritningar av den dåvarande stadsarkitekten Eric Schuwert 1957–1958. Byggnaden är i dagsläget inte utpekad i någon inventering eller liknande, men bedöms besitta flera kulturhistoriska värden.

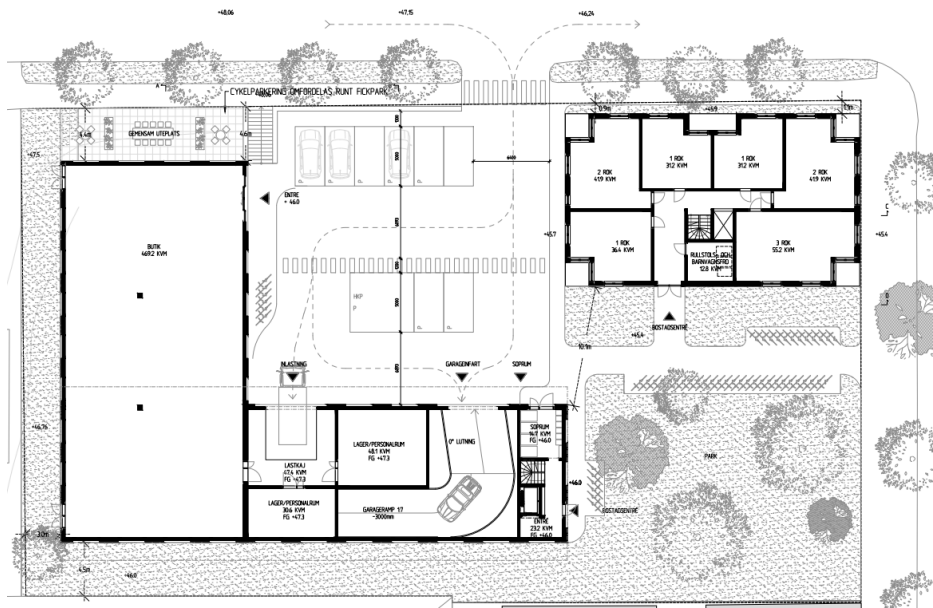
Den genomförda kulturmiljöutredningen (*Sörmlands museum, 2020*) visar att ny bebyggelse inom området måste anpassas i skala och utformning till Kyrkan och Kyrkans hus för att inte negativt skada riksintresset för Katrineholms stad (D28). Ny bebyggelse ska inte heller inkräkta i för stor grad på allén på kyrkogatan eller vara högre än omkringliggande byggnader. Färgsättningen bör vara i dämpade nyanser för att inte kronkurera med kyrkan. Inom Katrineholms tätort finns det ytterst få platser där det går att se hela kyrkan. Det grundar sig till stor del på att kyrkan är belägen inuti ett kvarter vilket innebär att omkringliggande bebyggelse skymmer den. En av få sådana utsiktsplatser med uppsyn över kyrkan är från Bievägen. Då siktlinjen korsar fastigheten måste den beaktas vid val av placering av byggnader.

Fornlämningar

Inom planområdet har inga fornlämningar påträffats. Om fornlämningar påträffas i samband med exploatering föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Inom planområdet kommer två nya byggnader att uppföras efter att den befintliga har rivits. Nuvarande verksamhet kommer att ges nya lokaler i den bortre byggnaden sett från Bievägen.



Skiss över möjlig utformning enligt detaljplan.

Bostäder

Inga bostäder finns inom planområdet idag. Detaljplanen gör det möjligt att bygga ungefär 30 bostäder i flerbostadshus vilket motsvara totalt cirka 70 boende. Lägenhetshusen byggs på den mark som tidigare har upptagits av den nuvarande verksamheten och dess parkeringsplats. För bostäder som inte har en egen balkong kommer en mindre uteplats att anordnas mellan den nya verksamhetslokalen och Kyrkogatan. Vidare bedöms grönområdet blir en uppskattad yta för både boende i området och förbipasserande. Nedanstående figur visar placeringen av den mindre byggnaden i korsningen mellan Bievägen och Kyrkogatan med den bevarade siktlinjen mot kyrkan.



Illustrationsskiss över planförslaget med siktlinje mot Kyrkan från Bievägen.

Verksamheter

På fastigheten finns en livsmedelsbutik som kommer att rivas för att ge plats åt den nya bebyggelsen. Planförslaget medger vidare att en ny livsmedelsbutik kan uppföras i bottenplan i det nya huset på samma ungefärliga plats. Den nya butiken beräknas bli något mindre än den nuvarande. Vidare ges hela planområdet användningen centrum vilket tillåter att en blandning av olika typer av verksamheter kan etablera sig i området. Exempel på sådana är tandläkarkliniker och restauranger.



Illustrationsskiss från Bievägen mot planområdet med verksamhetslokalen i bakgrunden.

Placering, skala, utformning och material

För att inte riksintresset för kulturmiljövård ska påverkas negativt är det viktigt att ny bebyggelse inom Boken 9 anpassas i skala och utformning till den närliggande bebyggelsen som kyrkan och Kyrkans hus. Därför bör ny bebyggelse inte tillåtas att bli för dominant i förhållande de båda byggnaderna, och inte heller inkräkta i för stor grad på allén vid Kyrkogatan. Höjden på ny bebyggelse inom Boken 9 ska inte överstiga nuvarande bebyggelse i området. Dels för att passa in i den övriga bebyggelseraden längs Bievägens västra sida, dels för att inte dominera Kyrkans hus eller utblickarna sett från kyrkan. Därför har högsta nockhöjd bestämts till 18 meter (h_1 i plan) för byggnaden med verksamhetslokalen och 16,5 meter (h_2 i plan) för byggnaden i hörnet mellan Bievägen och Kyrkogatan. Skillnaden i höjd mellan de två byggnaderna beror på att verksamhetslokalen kräver en högre taknivå. Höjden för både byggnaderna motsvara 4 våningar för verksamheter/lokaler och ger utrymme för ett utanpåliggande fläktrum.

Verksamhetslokalen mot Kyrkogatan har givits en lägre högsta nockhöjd om 9 meter (h_3 i plan) vilket motsvarar två våningar. Syftet med det är skapa en mer naturlig övergång mellan de nya högre bebyggelsen och församlingshemmet väster om planområdet. Större delen av markvåningen får endast användas för detaljhandelsverksamhet och regleras med S_1 i plan. Syftet är att skapa levande bottenvåningen med stadskänsla och möjliggöra för den befintliga verksamheten att finnas kvar på platsen vilket kommun bedömer som viktigt för hela stadsdelen.

Ny bebyggelse bör vidare placeras indragen från Kyrkogatan och församlingshemmet. Dels för att inte skapa ett för trångt gaturum vid korsningen Bievägen/Kyrkogatan och dels för att minska den nya bebyggelsens påverkan på det öppna gaturummet mot kyrkan. Ett visst avstånd behövs även för att skydda alléerna under byggnadsfasen. Vidare har kulturmiljöanalysen visat att det finns viktiga siktlinjer i området som den nya bebyggelsen behöver anpassas till så de inte går förlorade. Specifikt ska linjen mot kyrkan sett från Bievägen utanför Kyrkans hus bevaras. För att säkerställa att dessa aspekter bevaras har stora delar av planområdet försetts med prickmark eller cirkelmark. Prickmarken finns på ytan mellan byggnaderna och Kyrkogatan, mot grannfastigheterna samt på det mindre grönområdet mot Kyrkans hus. På platserna med prickmark får inga byggnader uppföras. Mellan den större L-byggnaden och hörnbyggnaden är endast underjordiska byggnadsverk tillåtna. Syftet med det är att framför allt tillåta ett underjordiskt garage.

I grönområdet finns bestämmelsen \ddot{o}_1 som förbjuder staket, plank och murar högre än en meter. Sådana byggnadsverk skulle negativt påverka siktlinjen mot kyrkan från Bievägen och är därför inte tillåtna.

För att säkerställa utrymmen för framtida behov av cykelgarage, miljörum eller andra komplementbyggnader har prickmarken och bestämmelsen \ddot{o}_1 och b_1 tagits bort från en mindre del av grönområdet. I stället tillåts byggnader där med en högsta nockhöjd på 3 meter (h_4). Området avgränsas av siktlinjen mot kyrkan från Bievägen och av utsikten från kyrkans hus. Likt övriga byggnader på fastigheten placeras området indraget från fastighetsgränsen.

För att undvika djup schaktning vid uppförandet av hörnbyggnaden mellan Bievägen och Kyrkogatan har källarvåning förbjudits i plan (egenskapsbestämmelse b_2) för det området. Detta eftersom det är möjligt att en sådan schaktning skulle påverka alléerna längs med gatorna. Färgsättningen ska avslutningsvis vara i dämpande nyanser av gult, grått, eller rödbrunt för att inte konkurrera med kyrkans vitputsade fasader och för att smälta in med omgivningen.

Service

I kvarteret finns en livsmedelsbutik vilken även i framtiden kommer att tillåtas på platsen, dock i en ny modern byggnad. Katrineholms stadskärna med centrumverksamhet finns inom 300 meter. Där finns det ett stort utbud av restauranger och butiker. Närmaste f-6 skola är Stensättersskolan som ligger cirka 1 kilometer bort. Högstadiet Järvenskolan ligger omkring 1,3 kilometer från planområdet. Inom en radie på 600 meter finns det även tre förskolor, Guldregnet, Gersnäs och Norrgården.

Jämställdhet, integration

Inom detaljplanen planeras det för en blandning av lägenhetsstorlekar vilket skapar rum för människor med olika behov och ekonomi. Planområdet ligger i centrala Katrineholm vilket innebär att en bil inte är ett krav. Det är nära till Livsmedelsbutik och kollektivtrafik, något som underlättar för alla som inte har egen bil. Vidare leder en tätare stad att fler människor kommer att röra sig i området vilket bidrar till att skapa en högre trygghetskänsla.

Barnperspektiv

Barns rörelse i staden begränsas av trafik, i detta fall främst av trafiken på Bievägen, som även är uttryckningsväg för räddningstjänsten. I kvarteret kommer ett parkliknande område att finnas som kan vara en trevlig plats för utevistelse för så väl barn som vuxna. Barn förväntas gå och cykla till skolan.

Tillgänglighet

Tomter som tas i anspråk för bebyggelse ska vara tillgängliga om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen. Butiken och bostäderna liksom parkering och friytor bör utformas så att så stor del som möjligt är tillgänglig även för funktionshindrade barn och vuxna. Såväl fysiska som psykiska funktionshinder är viktiga att beakta i utformningen. Eftersom planområdet är beläget i slutande terräng innebär det att tillgängligheten behöver beaktas extra noggrant. Entrén till lokalen som är belägen under gatunivån måste vara möjlig att nå för personer som exempelvis tar sig fram med rullstol. Det kan förslagsvis göras genom ett tydligt kantlöst övergångsställe över parkeringen till grönområdet eller genom en separat gångväg mellan gatan och lokalens entré.

Friytor

Inom planområdet kommer det finnas mindre friytor för lek och rekreation samt större natur/parkmiljöer inom närområdet.

Lek och rekreation

Inom planområdet kommer det finnas en grönyta på ungefär 650 kvadratmeter. Kommunala lekplatser för barn finns i villaområdena Gersnäs och Lasstorp, samt i Stadsparken och Sveaparken. Till samtliga lekplatser är det ungefär en kilometer. Närmaste skogsområde ligger 500 meter väster om planområdet vid Västra skolan. När den verksamheten inte är öppen kan området där även nyttjas av allmänheten för lek.

Naturmiljö

Större öppna parkliknande miljöer finns 300 meter norr om planområdet och en skogslik miljö återfinns finns 500 meter åt väster.

Vattenområden

Detaljplanen omfattar inga vattenområden och berörs inte av strandskydd.

Gator och trafik

Utfart sker mot Kyrkogatan. Utfartsförbud placeras mot Bievägen för att inte minska framkomligheten för räddningstjänsten vid utryckning längs vägen.

Gång- och cykelvägar

Separata gång- och cykelvägar finns längst Bievägen. Längs kyrkogatan finns separata gångbanor, medan cyklar framförs i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Katrineholms Centralstation är belägen knappt 200 meter från planområdet med goda förbindelser med andra städer. Vid stationen finns även resecentrum där flertalet busslinjer utgår, både stadstrafik som förbinder stadens olika delar med varandra och landsbygdstrafik ut till kransorterna.

Parkering

Det är kommunens målsättning att boendeparkering inte ska angöras på allmän platsmark. Därför kommer parkering för boende och besökande anordnas inom fastigheten på kvartersmark.

Bilparkering

Enligt Katrineholms parkeringsstrategi används flexibla parkeringsnormer för bilparkering vid nyexploateringar. Det betyder att det inte finns en bestämd regel för hur många

parkeringsplatser som behöver kunna anordnas vid alla nyexploateringar utan antalet bestäms utifrån detaljplanens specifika förutsättningar.

Boendeparkering kommer att anordnas i ett underjordiskt garage under den större västra byggnaden, samt delar av området mellan de två byggnaderna. Planområdet är beläget centralt i Katrineholms tätort med centralstation och handelsgator på gångavstånd precis intill vilket minskar behovet av bil för boende. Stadens resecentrum för busstrafik med landsbygds- och stadsbussar finns även i anslutning till tågstationen. Behovet av antalet parkeringsplatser har av exploatören bedömts till totalt 0,45 per lägenhet. Dock kommer det inom fastigheten finns flera en rums lägenheter där användningen av egen bil bedöms vara mycket litet. Om hänsyn till det tas och parkeringstalet endast beräknas för lägenheter större än ett rum blir siffran 0,6 parkeringsplatser per lägenhet. Kommunen gör den bedömningen att ett parkeringstal på 0,45 bilar per lägenhet är fullt tillräckligt med hänsyn till platsens specifika förutsättningar.

Besöksparkering för verksamheten kommer att anordnas i markplan till skillnad från boendeparkeringen i garaget. Behovet för platsen har bestämts till totalt 10 platser varav två ska vara avsedda för handikapparkering. Parkeringen anordnas på utrymmet mellan de två byggnaderna vilket ger ett mycket kort avstånd till butiken entré vilket underlättar för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Antalet parkeringsplatser har bestämt utifrån en sammanvägning av platsen speciella förutsättningar och de generella riktlinjerna utifrån Coops parkeringsnorm. Coops norm anger att en butik som denna om 440kvm har ett generellt behov om mellan 15,4 och 19,8 parkeringsplatser. Dock är planområdet beläget i ett relativt tätbebyggt och centralt område vilket betyder att en större andel besökare kommer att ta sig till platsen med gång, cykel eller kollektivtrafik vilket minskar parkeringsbehovet för bilar. Därför gör kommunen, likt exploatören bedömningen att 10 platser kommer att uppfylla behovet.

Cykelparkering

Då det är fördelaktigt ur ett hållbarhetsperspektiv att fler cyklar till och från platsen behövs cykelparkering anordnas. Omkring 26 platser kommer att därför att anordna för besökare, vidare medger planen att denna siffra både minskas och ökas i framtiden beroende på utvecklingen i samhället. För boende kommer cykelparkering anordnas inomhus i det underjordiska garaget, vilket skapar ett starkare skydd för cyklarna från både väder och stöld. Det kommer att finnas tillräckligt med utrymme i garaget för att anordna egen cykelparkering för alla boende inom planområdet. Skulle behovet förändras i framtiden finns även möjlighet att utöka antalet cykelplatser, både i form av skyddade cykelgarage på marknivå och i det underjordiska garaget.

Störningar

Buller

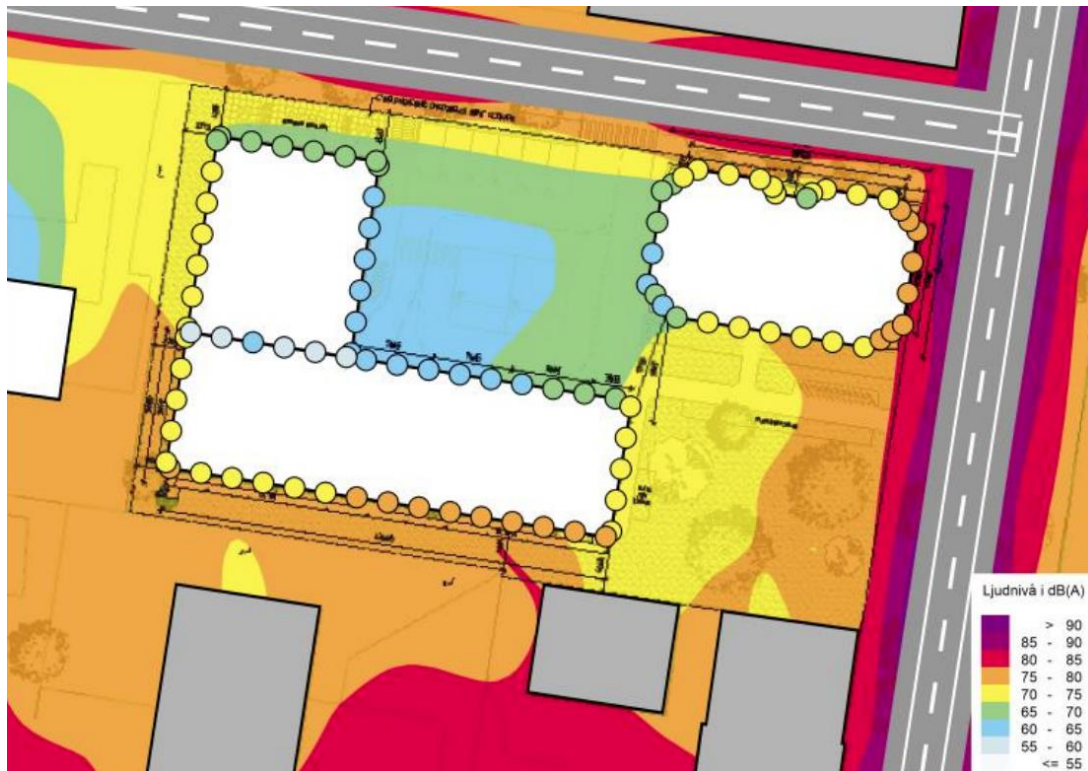
En bullerutredning har tagits fram (Boken 9 Katrineholms kommun, Trafikbullerutredning för detaljplan, Sweco, 2023-07-07). Beräkningar har gjorts för prognosår 2040. De två figurerna på nästa sida visar ekvivalent bullernivå och maximala bullernivåer 1,5 meter över marknivån.

För samtliga bostäder beräknas den ekvivalenta ljudnivån understiga gränsvärdet 60 dBA för ekvivalent ljudnivå vid fasad. Detta förutsätter dock att varumottagningsplats för handelsverksamheten anordnas inne i byggnaden. Eftersom riktvärdet för ekvivalenta ljudnivåer understigs vid samtliga fasader finns det inget separat krav för maximala bullernivåer. Inomhus gäller dock att den maximala ljudnivån inte får överstiga 45dBA vilket behöver beaktas i val av fönster, fasad och placering av eventuella ventiler. Huset i hörnet mellan Bievägen och

Kyrkogatan utsätts för maximala ljudnivåer om 79dBA från trafiken på Bievägen vilket betyder att fasaden mot öster kräver förhöjd ljudisolering. Likaså behöver den södra fasaden mot Västra stambanan i det större huset extra ljudisolering då den maximala bullernivån där kan uppgå till 77dBA. Om dessa två fasader ges förstärkt skydd visar den genomförda bullerutredningar att riktvärden för buller inomhus kommer vara uppfyllda.



Ekvivalenta ljudnivåer, 1,5 meter över mark, samt i frifältsvärden vid fasad.



Maximala ljudnivåer, 1,5 meter över mark, samt i frifältsvärden vid fasad.

För uteplatser finns det ett riktvärde för buller bestämt till 50dBA ekvivalent ljudnivå. Nuvarande gestaltningsförslag med en uteplats norr om verksamhetslokalen innebär att riktvärdet kommer att understigas för cirka 65% av den uteplatsens yta vilket bedöms som tillräckligt enligt den genomförda bullerutredningen.

Risker

Länsstyrelsens rapport *Riskbild 2 Sörmland – skyfall, lokala avrinningsförhållanden och extrema havsvattenstånd* visar att delar av planområdet riskeras att översvämmas vid kraftiga skyfall. Därför har ett översvämningsbart grönområde planerats in dit vattnet leds vid kraftiga regn. När det är fullt leds vattnet i stället ut på vägarna. På så sätt skyddas den planerade bebyggelsen från att skadas. På parkeringsplatsen finns det risk för att konflikter mellan fotgängare och bilister kan uppstå. För att öka säkerheten på platsen är det speciellt viktigt att bilister som kommer upp från det underjordiska garaget har god uppsikt över fotgängare på parkeringsplatsen. Vidare kan ett tydligt farthinder användas för att sänka bilarnas fart ut från garaget.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde. Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del. Fastighetsägaren bekostar eventuella uppdimensioneringar av allmänna servisledningar.

Dagvatten

Fastighetsägaren ansvarar för dagvatten på kvartersmark, medan kommunen ansvarar för dagvatten på gatumarken. Kommunens dagvattenpolicy anger att dagvattnet ska utgöra en resurs i stadsbyggandet och användas för att höja naturvärden, ge ökad biologisk mångfald, ge möjlighet till rekreation och lek samt höja de arkitektoniska värdena. Denna aspekt bör tas hänsyn till i samband med ny utformning av planområdets grönyta.

För att fastställa planförslagets påverkan på det allmänna dagvattennätet och utreda hur dagvattnet ska omhändertas har en dagvattenutredning genomförts (Boken 9, Katrineholms kommun, PM Dagvatten, Ronny Olsson Ingenjorsbyrå AB, 2023-07-07). I utredningen framkommer att mängden dagvatten som behöver tas omhand ökar i och med exploateringen. Området består till största delen av sandig morän med medelhög genomsläpplighet men ett mindre område i sydöst består i stället av glacial lera med låg genomsläpplighet. Den föreslagna dagvattenlösningen har dimensionerats för ett 10 års regn med en klimatfaktor på 1,25. Målsättningen med projekteringen har varit följande, Använda dagvattnet som en resurs, förbygga förorening av dagvatten, fördröja dagvatten för att avlasta ledningsnät samt undvika olämplig höjdsättning.

Fjärrvärme

Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del. Fastighetsägaren bekostar eventuella uppdimensioneringar av allmänna servisledningar.

Tele

Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del. Teleledningen till församlingshemmet på fastigheten Boken 6, i väster saknar ledningsrätt och kan behöva ses över.

Bredband

Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del.

Avfall

Sörmland vatten har ansvar för avfallshanteringen i området. Ett miljörum kommer att byggas i det större husets bottenvåning. Hushållssopor hämtas vid varje fastighet.

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Ungefär 30 bostäder skapas i attraktivt läge. Dessa kan antas få en högre boendekostnad jämfört med det äldre beståndet i området. Mycket av bebyggelsen i planens närhet är äldre och har därför en lägre standard än dagens nybyggnationer. Detta bör innebära att området kommer få en bredare social mix av människor med olika ekonomisk status. Utöver det kommer förtätningen av området leda till ett större flöde av människor vilket både kan bidra till ett rikare stadsliv och en ökad trygghetskänsla i det offentliga rummet.

Planområdet ligger inom riksintresse för Kulturmiljön. Planen har utformats så att nya byggnader inte påtagligt ska skada riksintresset. Kommunen anser att de två nya byggnaderna skulle stärka stadsbilden och vara ett led i utvecklingen i staden i enlighet med riksintressets motivering "Stadsmiljö som tydligt speglar järnvägsbyggandet som samhällsbildande faktor och där utvecklingsstadierna från ren landsbygd till modern stad är läsbara". Att förtäta centrala Katrineholm på den aktuella platsen skulle bidra till ökad stadsmässighet och stadens rutnätsstruktur med slutna kvarter förstärks. Platsen har även varit bebyggd tidigare med byggnader längs med Bievägen.

Ekonomiska konsekvenser

Fastigheten bebyggs med moderna hus. Hyreskostnaden för livsmedelsbutiken kan eventuellt stiga. Tillskottet av lägenheter kan bidra med fler invånare i kommunen, vilket kan bidra till skatteunderlaget, men även med en ökad efterfrågan på offentlig service. Det större befolkningsunderlaget kan även bidra till att privata verksamheter får ett större kundunderlag.

Ekologiska konsekvenser

Alléträden längs med Bievägen och Kyrkogatan kommer att sparas i så stor utsträckning som möjligt. Stadens alléer skapar en mängd positiva värden för både invånare och förbipasserande. Träd och grönska kan utöver att vara estetiskt tilltalande bidra med en mängd olika hälsofördelar som minskad stress och ökat välbefinnande.

En tätare stadsbebyggelse kan även bidra till att andelen resor med aktiva transportsätt som gång och cykel ökar, vilket är fördelaktigt ur ett miljöperspektiv. Vidare innebär en tätare stad att underlaget för kollektivtrafik ökar vilket även det är positivt ur ett miljöperspektiv.

Kulturmiljö

Genomförandet av detaljplanen behöver ske med hänsyn tagen till den kulturhistoriska miljön, extra viktigt är att alléerna inte skadas mer än absolut nödvändigt. Den tillkommande bebyggelsen kommer att vara väl anpassad i skala och utformning till befintlig bebyggelse och med hänsyn tagen till kyrkan och Kyrkans hus. Siktlinjen mellan Kyrkans hus/Bievägen och Kyrkan kommer även i framtiden bevaras. Vidare kommer planen resultera i att rutnätplanen blir tydligare då en byggnad placeras i korsningen mellan Bievägen och Kyrkogatan.

Bebyggelse

Den befintliga byggnaden på platsen ersätts med två modernare byggnader som fortsatt kommer innehålla en lokal för livsmedelsförsäljning. Vidare möjliggör planen bostäder och centrumtveksamhet i området. Ungefär 30 lägenheter kommer att skapas. Total byggnadsyta för de två byggnaderna är cirka 1300m².

Trafik

In- och utfart från och till fastigheten kommer även fortsättningsvis ske från Kyrkogatan, dock kommer anslutningen till Kyrkogatan flyttas cirka 10 meter västerut. Trafiken kan antas öka något men kommunen bedömer inte att några större förändringar kommer att inträffa.

Park och natur

Ett grönområde på ungefär 500 kvadratmeter skapas i planens sydöstra hörn vilket betyder att andelen grönska kommer att öka inom planområdet jämfört med idag.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	2024:3
Granskning	2024:4
Antagande	2025:1
Lagakraft	2025:1

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Planområdet innefattar kvartersmark tillhörande fastigheten Boken 9, samt allmän platsmark tillhörande Katrineholm 5:1. Exploatören svarar för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark. Eventuella förbättringsåtgärder på gång- och cykelbana längs med Bievägen och Kyrkogatan bekostas av kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Planområdet omfattar hela fastigheten Boken9, samt delar av vägfastigheten Katrineholm 5:1.

Fastighetsbildning

Inga fastighetsbildningsåtgärder är aktuella som en följd av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Inga samfälligheter berörs eller skapas.

Ledningsrätt

Ledningar som går i sydvästra hörnet av fastigheten omfattas av ledningsrätt Sv, 04-IM3-84/2383.1. Teleledningen i fastighetens södra kant saknar ledningsrätt, ledningsägaren ansvarar för att söka och bekosta lantmäteriförrättningen.

Ekonomiska frågor

Planavgift tas ut enligt gällande taxa enligt planavtal. Exploatören bekostar eventuella ledningsflyttar i samband med planens genomförande.

Kostnader

Detaljplanen bekostas av exploatören. Planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Behov av ledningsomläggningar inom planområdet kan uppstå. Om ledningar behöver flyttas i samband med exploatering ansvarar exploatören för åtgärden i samråd med ledningsinnehavaren.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde. Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del. Fastighetsägaren bekostar eventuella uppdimensioneringar av allmänna servisledningar.

Dagvatten

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde. Katrineholms kommun ansvarar för dagvattenhanteringen på allmän platsmark vilket i detta fall är gatorna inom planområdet. Fastighetsägarna ansvarar för att den egna fastigheten kan omhänderta ett 10-årsregn lokalt genom infiltration i marken.

Vid nybyggnad måste bestämmelserna i Boverkets byggregler följas. Därav får inget dränvatten från byggnad tillföras den allmänna spillvattenledningen. Dag- och dränvatten som inte kan avledas med självfall måste då pumpas.

Brandvatten

En brandpost finns i anslutning till fastigheten, ingen ytterligare brandpost behöver anläggas.

EI

Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del. Fastighetsägaren bekostar eventuella uppdimensioneringar av allmänna servisledningar.

Fjärrvärme

Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del. Fastighetsägaren bekostar eventuella uppdimensioneringar av allmänna servisledningar.

Tele

Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del.

Bredband

Om fastighetsägaren vill ha nya förbindelsepunkter i stället för de befintliga och huvudmannen går med på detta, får fastighetsägaren bekosta den nya servisledningens allmänna del samt bortkopplingen av den tidigare servisledningens allmänna del.

Marksanering

Inga kända markföroreningar finns i eller i närheten av planområdet.

Avtal

Ett planavtal har tecknats med exploatören och ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan exploatören och kommunen. Huvuddragen i avtalet är att säkerställa bevarandet av alléerna längs med Bievägen och Kyrkogatan, samt placering av ny infart till fastigheten. Avtalet ska vidare fördela kostnader för åtgärder på allmän platsmark.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Katrineholms kommun

2024-07-03

Medverkande tjänstepersoner

Maela Jaanivald, planarkitekt

Carl Axén
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef