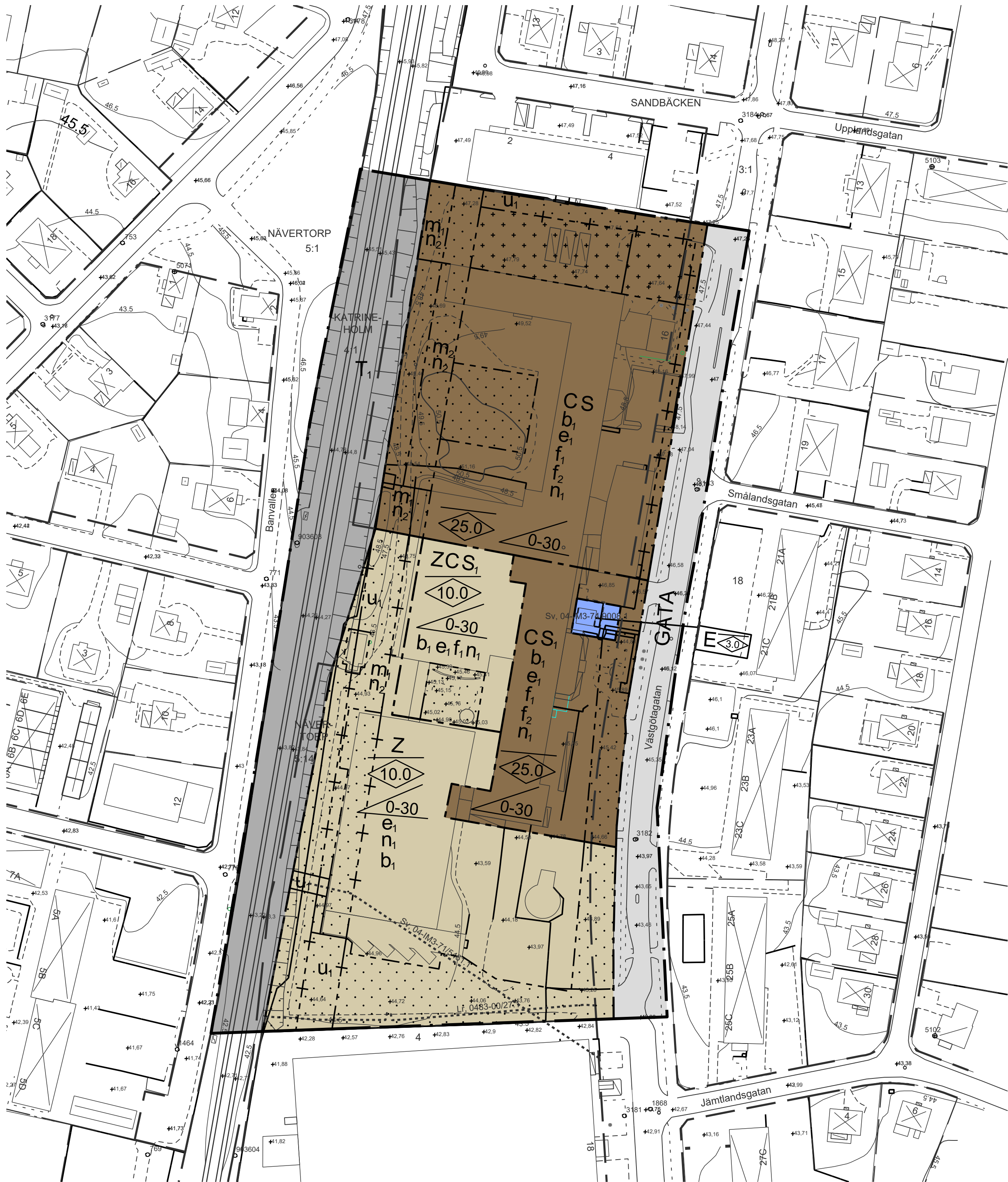




Plankarta

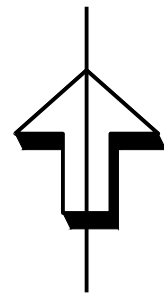
GRUNDKARTA till detaljplan för

Rådmannen 3
Katrineholms kommun Södermanlands län

Kartbeteckningar, ett urval

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- LÖVÅSEN 3:1
- Fastighetsbeteckning
- Bostad, husliv/ takliv
- Komplementbyggnad, husliv/ takliv
- Skärmtak, byggnadsliv stolpe eller liknande/ takliv
- Industri / samhällsfunktion
- Körbana, GC-bana, ej kanistern/ kantsten
- Staket eller plank/ Stödmur
- Höjdskurva
- Ägostagsgräns
- Häck
- Vatten/ Dike
- Servitut, rättighet, gemensamhetsanläggning

Upprättad 2022-04-07 av Metria AB i Katrineholm



Skala 1:1000 i A1 - format

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 16 30
Koordinatsystem i höjd: RH2000

Beteckningsbeskrivning enligt HMK-Ka.
Grundkarta upprättad genom revidering och komplettering
av fotogrammetriskt framställd primärkarta, 2022-04-05
Fastighetsredovisningen hänför sig till 2022-04-05

Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 22 november 2023.
Tillhör Bygg- och miljönämndens beslut den 25 oktober 2023, § 98,
betygar

Eleonor Härenvall
Administratör

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och eigenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA Gata.

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- C Centrum.
- E Tekniska anläggningar.
- S Skola.
- S₁ Gymnasium, vuxenutbildning.
- T₁ Järnväg.
- Z Verksamheter.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e00 Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea i %, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta nockhöjd i meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

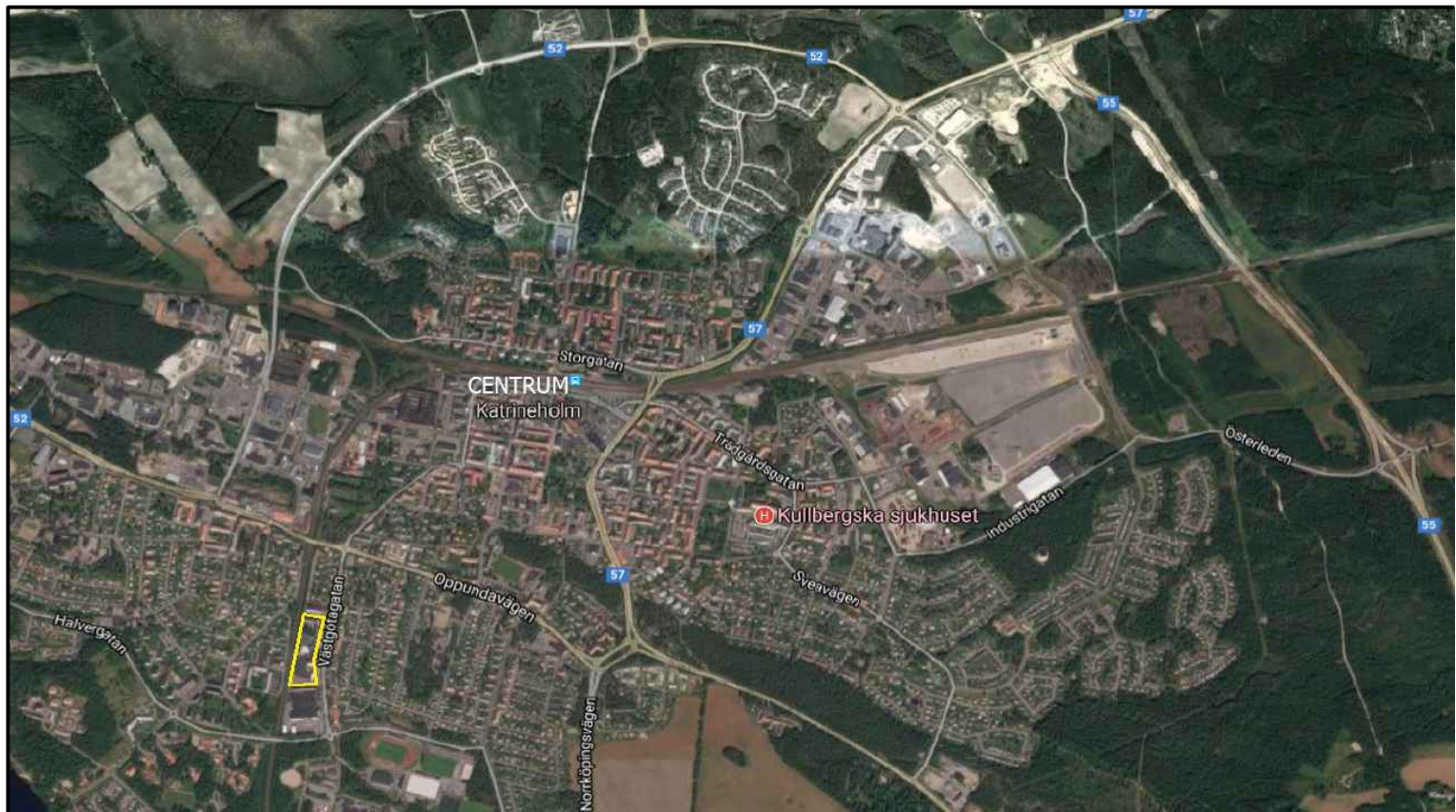
Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f₁ Balkong får inte finnas, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f₂ Fasad mot Västgötagatan ska vara putsade, undantaget fasad med karosseripanel som ska bevaras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Orienteringskarta

Utförande

b₁ Balkonger och uteplatser får inte finnas inom 30 meter från farlig godsled. Byggnader som finns inom 50 meter från farlig godsled ska ha utrymningsväg som vetter från farlig godsled. Brandtekniskt klassade ytterväggar och tak i lägst EI30 samt fönster i lägst EW30 (enligt SS-EN 13501 del 1-6) införs på fasader mot farlig godsled. Ventilationen ska utföras så att den är möjlig att stänga manuellt och ska finnas på tak eller vända från spårområdet. Ventilationen ska även vara möjlig att stänga av centralt, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Markens anordnande och vegetation

Π₁ Parkering ska finnas, 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Π₂ Marken ska avgränsas så att den ej nyttjas som skolgård, 4 kap. 10 §

Skydd mot störningar

m00 Bullerskydd med angiven höjd i meter över anslutande marknivå, 4 kap. 12 § 1 st 2 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap. 21 §

Villkor för lov

Bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän bullerskydd har kommit till stånd, 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Markreservat

u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §

Extra

Människor som vistas inom fastigheten ska kunna utrymma fastigheten i riktning från järnvägen

Till planen hör: ☒ Behovsbedömning ☐ Planprogram ☒ Planbeskrivning		☐ Miljökonsekvensbeskrivning ☒ Fastighetsförteckning ☒ Samrådsredogörelse ☐ Illustrationskarta		☒ Granskningsutlåtande ☒ Bullerutredning ☒ Riskbedömning ☐	
Antagandehandling					
Detaljplan för					
Rådmannen 3					
Katrineholms kommun		Södermanlands län		Beslutsdatum	Instans
Antagandehandling				Godkännande	
PBL 2010:900				Antagande 2023-10-25 § 98	BMN
Upprättad 2017-12-21		Reviderad 2023-08-09		Laga kraft 2023-11-22	
				Dnr: PLAN.2017.6	
Erik Bjelmrot Avdelningschef, Katrineholms kommun		Yeneba King Liljencrantz Planarkitekt, Katrineholms kommun		0483-P2023/12	

Planbeskrivning



Detaljplan för Rådmannen 3, Katrineholms kommun

Fastigheten Rådmannen 3 samt del av Sandbäcken 3:1 m.fl.

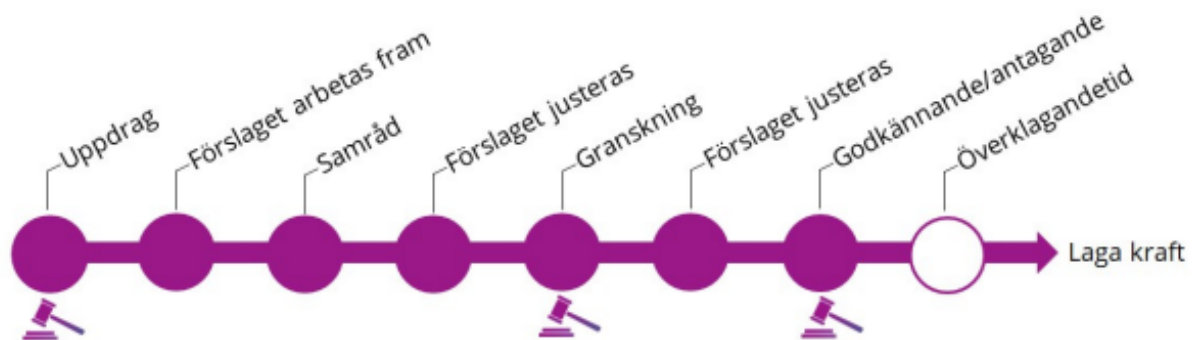
Inledning

Planprocessen – Standardförfarande

Planarbetet påbörjades efter den 2 maj 2011, därmed följer detaljplanen den nya Plan- och bygglagen 2010:900 med de ändringar som trädde i kraft 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 i skala 1:1000 med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Underlag till detaljplan

- Miljöteknisk utredning inklusive riskbedömning, Rådmannen 3 Katrineholms kommun, WSP 2023-06-02
- Detaljerad Riskbedömning för detaljplan Rådmannen 3, WSP, 2017-11-01.
- Miljöinventering industriell verksamhet inom Rådmannen 3, Golder Associates, 2016-01-19.
- Miljöteknisk markundersökning Rådmannen 3 Katrineholm, Golder Associates, 2016-08-15.
- Provningsplan miljöteknisk markutredning Rådmannen 3, Golder Associates, 2016-02-10.

- Riskanalys med avseende på järnvägstrafik Rådmannen 3, Structor, 2013-04-05.
- Rådmannen 3, Trafikbullerutredning Katrineholm, WSP, 2017-11-28.

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för en ändring av områdets markanvändning från industriändamål till blandade verksamheter samt skola. Detaljplanen syftar även till att bevara och förvalta funktionalistiska uttryck för byggnader inom fastigheten.

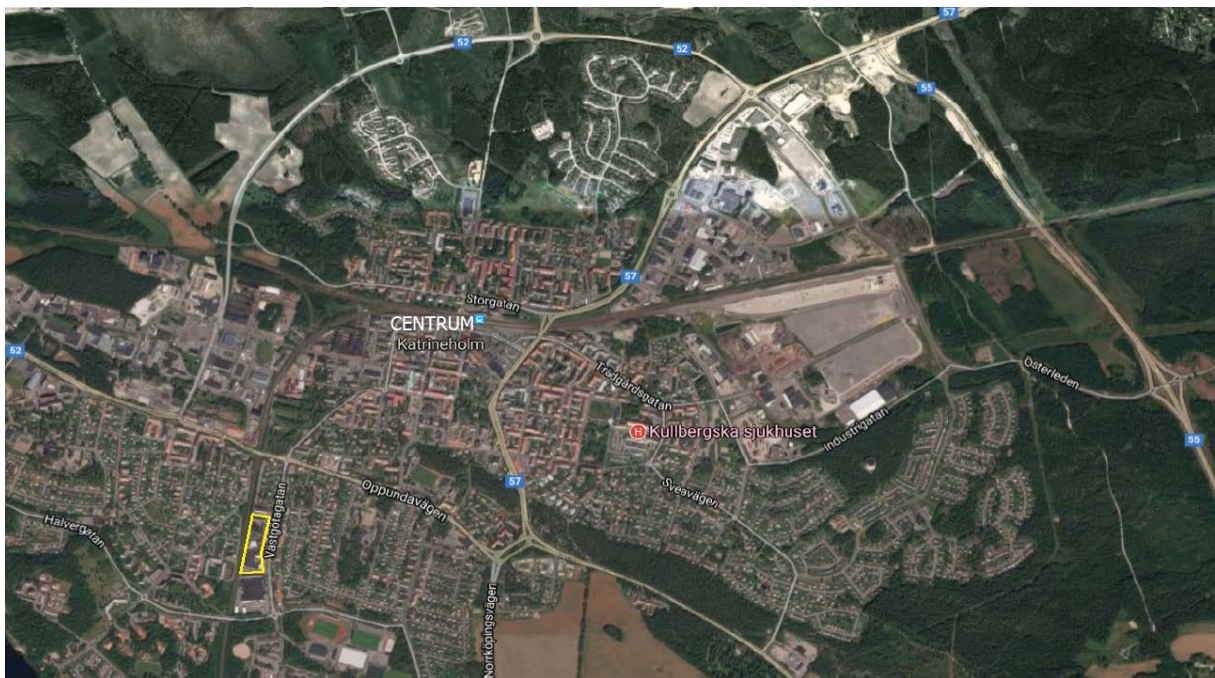
Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget cirka 2 km sydväst om Katrineholm centrum och angränsar till fastigheten Backa 6:1 i norr, fastigheten Rådmannen 4 i söder samt fastigheten Nävertorp 5:1 i väster. Fastigheten Rådmannen 3 ligger i direkt anslutning till järnvägsspåret. Området nås framför allt med bilväg via Västgötagatan samt genom befintligt gång- och cykelstråk. Busshållplats finns i närheten, cirka 100 meter från fastigheten. Planområdet omfattar cirka 3.9 ha eller 38 900 m².

Markägoförhållanden

Rådmannen 3 ägs av Sardonyx 10 AB. Mindre delar av det föreslagna planområdet i öster utgörs av Sandbäcken 3:1 som idag är allmän platsmark ägda och underhållna av kommunen. I väster omfattas planområdet av Katrineholm 4:1, Nävertorp 5:8 och 5:14 planlagd som område för järnvägsändamål ägda och underhållna av Trafikverket.



Figur 1. Kartan visar planområdets läge i Katrineholm (Källa: Google Maps).

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2017-06-14 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med en detaljplan för fastigheten Rådmannen 3.

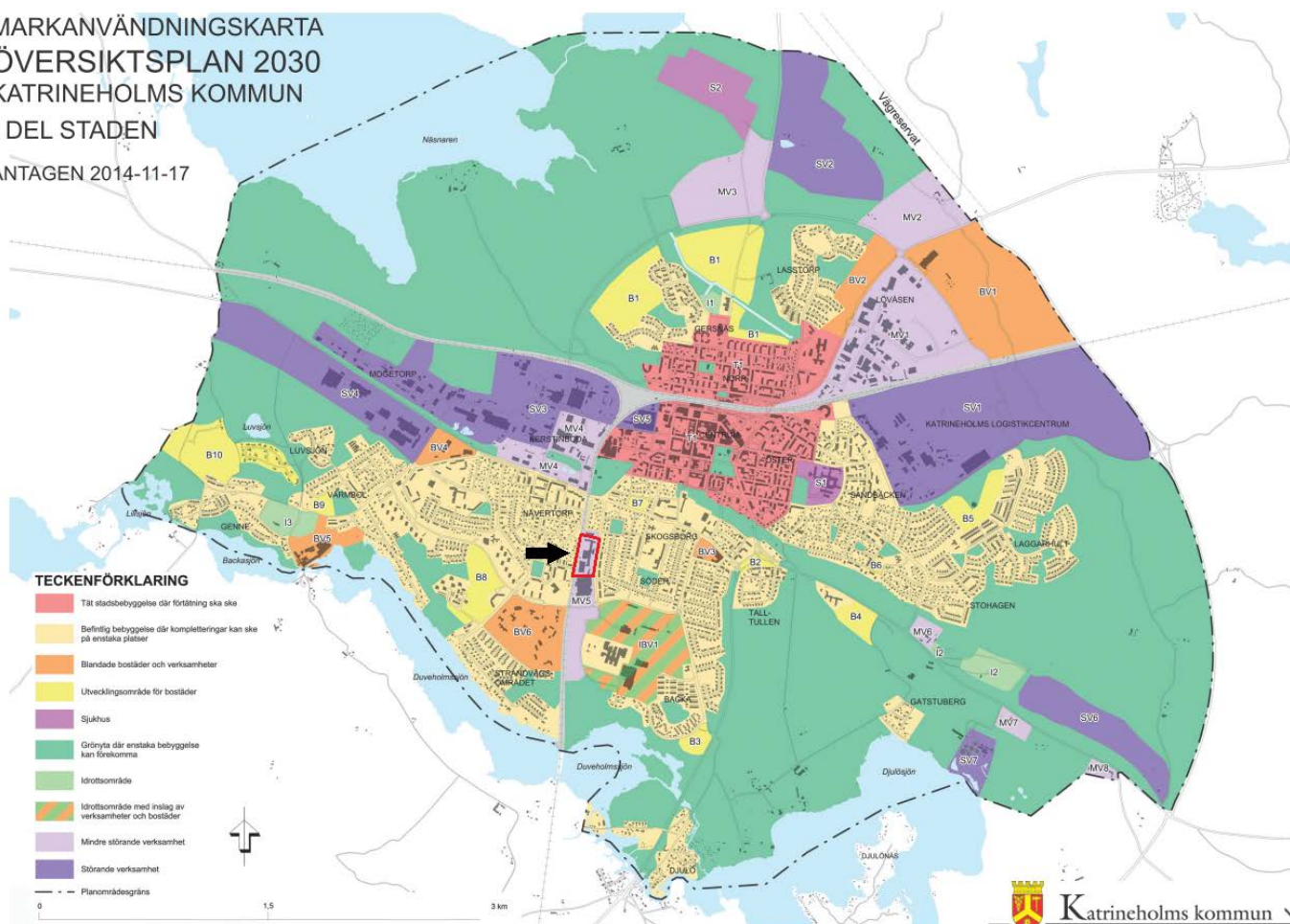
Planarbetet pausades 2018-2021 vid ett fastighetsägarbyte och under 2021 återupptogs planarbetet av den nya fastighetsägaren.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i Översiktsplan 2030 Katrineholms kommun – del staden, antagen 17 november 2014. I översiktsplanen är området mellan järnvägen och Västgötagatan utpekad som lämpligt för mindre störande verksamhet. Planen syftar till att möjliggöra ny flexibel användning av befintliga lokaler. Detta ligger i linje med översiktsplan 2030 – del staden, där möjliggörandet av blandade funktioner i staden är en central strategi för att skapa ett attraktivt och hållbart Katrineholm.

Katrineholms kommun arbetar med att ta fram en ny översiktsplan, Framtidsplan 2050.

MARKANVÄNDNINGSKARTA
ÖVERSIKTSPLAN 2030
KATRINEHOLMS KOMMUN
- DEL STADEN
ANTAGEN 2014-11-17



Figur 2. Kommunens översiktsplan föreskriver markanvändning för mindre störande verksamheter inom planområdet (markerat i rött).

Grönplan

Planområdet är inte utpekad i Katrineholm kommuns grönplan som har som syfte att vara vägledande för utvecklingen av Katrineholms gröna miljöer och skötsel.

Riksintresse

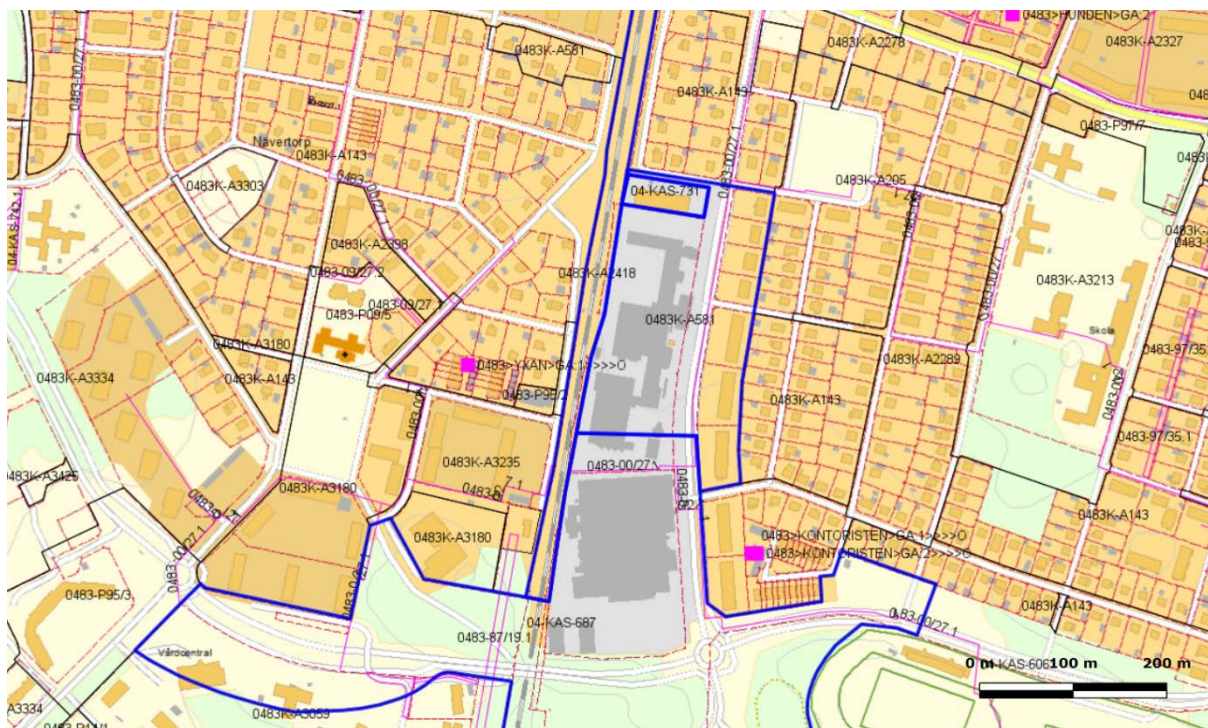
En del av planområdet omfattar Södra stambanan som av Trafikverket pekats ut som riksintresse för kommunikation. Ca 300 meter norr om planområdet löper väg 52 som också ingår i riksintresse för kommunikation.

I Katrineholms stadskärna ligger riksintresse för kulturmiljövården D28 Katrineholm. Motiveringen för riksintresset lyder: "Stadsmiljö som tydligt speglar järnvägsbyggandet som samhällsbildande faktor och där utvecklingsstadierna från ren landsbygd till modern stad är läsbara". Som uttryck för riksintresset nämns "Stadsplan och bebyggelse vid järnvägsstationen, järnvägsparken och Stora Torget." I kunskapsunderlaget nämns särskilt stadsplanen och bebyggelsen som utvecklats utifrån denna som tydligt avläsbara spår i stadens bildande och utveckling.

Norr om Katrineholms centrum, drygt tre kilometer nordväst om planområdet, finns sjön Näsnaren. I anslutning till sjön ligger Tornskogen, som är ett område med äldre blandskog. Näsnaren och Tornskogen har ett rikt fågelliv och området är en av de bästa fågellokalerna i Sörmland. Både Näsnaren och Tornskogen är habitat för flera hotade arter och är klassade som Natura 2000-områden enligt fågeldirektivet och habitatdirektivet.

Detaljplan

För aktuellt planområde finns tre gällande detaljplaner. Inom planområdet finns det två detaljplaner som anger industriändamål. Förslag till stadsplaneändring för delar av Nävertorpsområdet i Katrineholm (0483K-A581) fastställd 1 december 1939 och Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för västra delen av Backa gård m.m. i Katrineholms kommun (04-KAS-687) fastställd 22 september 1972. Västra delen av planområdet omfattas av Förslag till stadsplaneändring för kv. 170 Rådmannen inom Katrineholms stad (0483-A2418) fastställd 18 mars 1953. Berörda delar inom gällande detaljplaner kommer i och med att denna plan vinner laga kraft att upphävas.



Figur 3. Gällande detaljplaner som angränsar eller berör planområdet markerat i blått.

Miljöbedömning

En behovsbedömning är framtagen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan om detaljplanen genomförs. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, och miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet. Således kommer ingen miljökonsekvensbeskrivning enl. 6 kap. 11 § MB att skapas.

I samband med länsstyrelsens yttrande kring behovsbedömningen, daterat 2017-08-24, framfördes följande synpunkter inför det fortsatta planarbetet:

- Hälsa eller säkerhet – Markföroreningar
 - o Behovsbedömningen fastslår att vidare utredningar skall göras om föroreningar, och länsstyrelsen skall i egenskap av tillsynsmyndighet tillfrågas när föroreningarna utreds i den fortsatta planprocessen.
- Risk för olyckor
 - o Södra stambanan är transportled för farligt gods. Hela planområdet ligger inom 100 meter från järnvägens spårmitt. Trots låg sannolikhet kan en olycka få mycket allvarliga konsekvenser. Frågan har utretts i en till detaljplanen tillhörande riskutredning, se bilaga 1.
- Kulturmiljö
 - o Länsstyrelsen bedömer att det finns risk för nya fornfynd i området, men befintlig bebyggelses påverkan på området gör att sannolikheten att påträffa bevarade fornlämningar bedöms vara så liten att inga arkeologiska åtgärder krävs. Länsstyrelsen påminner om anmälningsplikten enligt 2 kap. 5 och 10 § kulturmiljölagen.

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mindre grönområden finns inom planområdet. Två fornlämningar har påträffats inom planområdet.

Mark och vegetation

Området är relativt flackt, men en viss nivåskillnad finns mellan den högsta punkten i den nordvästra delen och den lägsta punkten i den södra delen. I dagsläget så utgörs marken på planområdet ungefär till hälften av kontorslokaler tillhörande Sardonyx 10 AB. Andra hälften av marken består till största del av hårdgjord yta som dels används för parkering och dels som skolgård för elever på Kunskapsskolan. Längs med järnvägen i västra kanten av planområdet finns en smal trädbevuxen remsa. Mellan den existerande bebyggelsen och järnvägen i den nordvästra delen av planområdet, i det område som idag utgör skolgården, finns även en mindre grönyta i form av en skogsdunge. Ytterligare 1000 kvm kan ianspråktagas för skolgård och bollplan om efterfrågan uppstår.



Figur 4. Översiktsbild av området med skolgårdens skogsdunge i vänster framkant av bilden.



Figur 5. Planområdet med Ericssons gamla lokaler och Västgötagatan sett söderifrån.



Figur 6. Kunskapsskolans entré i norra delen av planområdet.



Figur 7. Baksidan av kunskapsskolans entré.



Figur 8. Skolgårdens basketplan vid norra planområdesgränsen.

Geotekniska förhållanden

I samband med en miljöteknisk markundersökning som utfördes 1997 konstaterades att marken i de södra delarna av området bestod av finsand och siltigt material vilket bekräftades återigen av Golder Associates undersökning 2016. Enligt SGU:s jordartskarta varierar jordarten inom fastigheten. Marken i norra delen av området pekas ut som sand, södra delen som lera och däremellan morän. Jorddjupet varierar och i den nordvästra delen av området förekommer berg

i dagen i skogsgläntan på skolgården. Berggrunden i området består till största del av granit. Vid undersökningen 2016 bestod de undersökta jordlagren väster om byggnaderna i området av torrskorpelera med underlager av sand, silt och ett tunnare gruslager. I markproverna från marken öster om byggnaderna fanns, utöver fyllnadslagret, enbart sand. Fyllnadslagret inom fastigheten består av mull, lera, grus och sand. Norr om området löper en ås bestående av isälvsavlagringar i nordvästlig/sydostlig riktning.

Grundvatten

Grundvattenflödet bedöms ske i sanden och i den sandiga moränen som underlagrar leran. Grundvattenytan sluttar svagt söderut och uppvisade en gradient av cirka fem promille vid Golder Associates provtagning den 23 maj 2016. Detta stämmer överens med markytan som sluttar mot Duveholmssjön söder om planområdet. Det går dock inte att utesluta annorlunda strömningsriktningar i norra delen av fastigheten där information om grundvattennivåer saknas.

Markradon

Enligt kommunens översiktliga kartering av markradon ingår planområdet inte i de områden som klassats som högriskområden för markradon. Enligt miljöinventeringen utförd av Golder Associates 2016-01-19 har inga tecken funnits på radoninnehållande byggnadsmaterial på fastigheten.

Markföroreningar

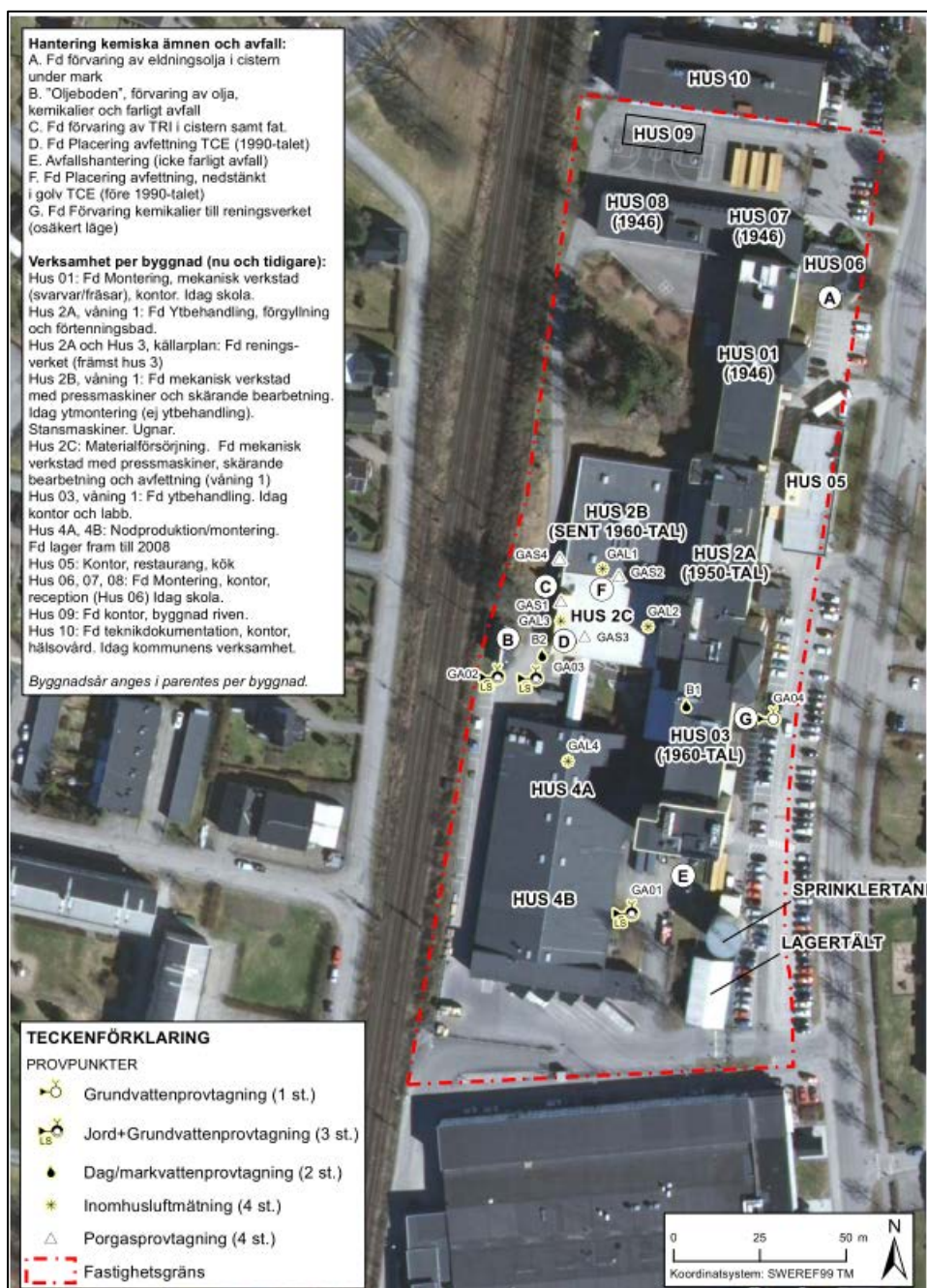
Golder Associates miljötekniska markutredning från 2016 fastslår att planområdet är påverkat av klorerade alifater i grundvatten, dagvatten, porgas och inomhusluft. Halterna av klorerade alifater överstiger gränsvärden i främst grundvatten och porgas, dels under byggnaderna och dels i grundvattnet väster om byggnaderna. Även i en brunn under en av byggnaderna i mitten av planområdets östra sida registrerades betydande halter av klorerade alifater. Vid en tidigare provtagning av brunnen från 1999 påträffades inga klorerade alifater över detektionsgräns.

Under 2019 genomfördes miljötekniska markundersökningar för att undersöka förekomst av och avgränsa markförorening samt riskbedömning avseende hälsa och miljö, spridning samt rekommendationer avseende åtgärder.

- 2022 genomfördes en kompletterande mindre miljöteknisk markundersökning efter synpunkter från länsstyrelsen i Södermanland 2019 med syftet att generellt förtydliga föroreningssituationen. Denna rapport kompletterades under 2023, *Miljöteknisk utredning inklusive riskbedömning, Rådmannen 3 Katrineholms kommun*.

Utförda undersökningar indikerar att det inte finns något betydande primärt källområde, d v s ett specifikt område där jorden förorenats direkt från spill eller utsläpp och där CAH förekommer i egen fas. Istället förekommer TCE (trikloreten) framförallt i relativt låga halter i grundvatten samt i låga halter i tät jord. Dessa låga halter i jord bedöms härstamma från höga föroreningshalter som tidigare funnits i grundvatten och som diffunderat in i täta jordlager. Det var minst 25 år sen verksamheter på Rådmannen 3 kan ha orsakat markförorening med klorerade lösningsmedel. Det är väl känt att fördelningen av i vilken fas föroreningen förekommer (egen, löst eller gas) förändras med tiden.

Inom Rådmannen 3 påvisas högsta halter av TCE i mark under och i anslutning till hus 2C, där klorerade lösningsmedel tidigare har hanterats, samt under hus 03. Påvisade halter i inomhusluft i hus 03 visar att CAH avgår till gasfas och tränger in i byggnaden. Identifierade lägen där det kan ske är bl a pumpgropar för dränering och från avlopps- /golvbrunnar i källare på hus 03.



Figur 9. Översikt över husnummer där byggnadsnamn, byggår och viss historik framgår.

Samtliga uppmätta halter i inomhusluft ligger under acceptabel halt i inomhusluft för bostäder (heltidsvistelse).

Utifrån ett konservativt antagande, heltidsvistelse, ligger medelhalter i grundvatten under jämförvärden.

CAH påvisas inte i dricksvatten och duschvatten i den nybyggda idrottshallen.

Nedan sammanfattas bedömningen av risker och behov av riskreduktion för hälsa inom fastigheten samt för hälsa- och miljö i omgivningen.

Hälsoriskbedömning inom fastigheten

- Sammanfattningsvis bedöms påvisade föroreningar i grundvatten, porluft och jord inte innebära oacceptabel hälsorisk för människor som arbetar, vistas eller går i skolan inom området.
- Påvisade föroreningar bedöms inte utgöra ett hinder för planerad verksamhet från industriändamål till skola, lager och blandade centrumverksamheter såsom handel, service, m.m.

Omgivningspåverkan hälsa och miljö

- Uppmätta föroreningshalter i ledningssystemens vatten bedöms inte innebära en risk för negativ påverkan på dagvattenrecipienten.
- Halter i grundvatten avtar mot väster, söder och öster och spridning via grundvatten bedöms inte innebära en negativ påverkan på nedströms liggande ytvattenrecipienter.
- Halter i grundvatten bedöms inte innebära en negativ påverkan på boende i omgivningen.

Förekommande förorening inom Rådmannen 3 påverkar inte möjligheterna för att uppnå de aktuella miljömålen Giftfri miljö och Grundvatten av god kvalitet.

Osäkerheter

Naturvårdsverkets vägledning (rapport 5977-4) beskriver att när förorenings- och spridningsförhållandena är komplexa finns ofta ett behov av att med flera oberoende metoder undersöka orsakssambanden i delar av eller hela orsakskedjan, från förekomst av förorening till hälso- och miljöeffekter. Om resultaten från de olika delarna av beviskedjan är samstämmiga innebär en det en säkrare bedömning. På Rådmannen 3 har undersökningar och riskbedömningen utgått ifrån en beviskedja med provtagning i flera olika medier. Förekomst av föroreningskälla har undersökts med porluftsmätningar och jordprover. Provtagning i inomhusluft och grundvatten har kontrollerat spridning och exponering. Potentiell exponering via inträngning av ånga har även undersökts med konservativa beräkningar utifrån uppmätta föroreningshalter i både porluft och grundvatten. Det samlade resultatet, beviskedjan, visar att det ställvis förekommer klorerade alifater i mark samt en begränsad spridning till inomhusluft och grundvatten. Resultaten från riskbedömningen, som har utgått både från uppmätta halter i porluft, grundvatten och inomhusluft, visar samstämmigt på att det inte föreligger någon oacceptabel risk.

Det kvarstår dock naturligtvis osäkerheter och de mest betydande osäkerheter som har identifierats är följande:

1. Mätningar av inomhusluft har gjorts vid flera tillfällen, men mellan tillfällena har lokaler byggts om och ventilationen varit olika vilket påverkar resultaten. En ökad ventilation bedöms resultera i lägre halter.
2. Provtagning av grundvatten har utförts
 - a. i relativt få punkter i plymens ytterkanter
 - b. vid bergöverytan och halterna kan skilja sig från halter i grundvattenytan.
3. Det finns osäkerhet i ledningssystem inom fastigheten. Högst halter i vatten har uppmätts i brunn B1. Det är fortfarande oklart varifrån vattnet i denna brunn kommer och vart det leds.
4. Eventuell spridning i berg har inte undersökts

Hantering av osäkerheter

Komplexiteten förknippad med denna typ av föroreningar gör att det är svårt att säga att ett visst antal ytterligare provtagningar skulle vara tillräckliga för att minska osäkerheterna. Det är därför relevant att väga fortsatt provtagning mot enklare åtgärder.

Gällande osäkerheterna i punkterna 1-2, och indirekt punkt 3, bedöms att ytterligare undersökningar i dagsläget inte (heller) skulle ge tillräcklig säkerhet för att kunna garantera att riskerna fortsatt är acceptabla. Kostnaderna för en åtgärd skulle dock bli stora i förhållande till riskbedömningens osäkerheter, som i dagsläget bedöms vara relativt låga. Istället föreslås att man säkerställer att riskerna fortsatt är acceptabla genom att kontrollera föroreningssituationen med ett kontrollprogram som sträcker sig flera år framåt.

Så länge den finns en kvarstående förorening och osäkerheter, samt att lokalerna och dess utformning kan göras om/förändras med tiden och därmed påverka acceptabla halter i inomhusluft för de som vistas där föreslås att man säkerställer att riskerna fortsatt är acceptabla genom att kontrollera föroreningssituationen med ett kontrollprogram. Kontrollprogrammet bör utformas utifrån planerad användning, som tydligt visar vilka acceptabla halter som kan tillåtas och antalet undersökningar behöver vara representativa. Det behöver också vara tydligt i kontrollprogrammet om vem som gör vad och vem som ska följa upp det och vad det innebär om oacceptabla halter uppmäts i inomhusmiljön i framtiden. Ett kontrollprogram behöver även ses över utifrån hur kunskapsläget om klorerade lösningsmedel förändras över tid med ny kunskap och hur det då påverkar acceptabla halter och bör därför utformas på ett sådant sätt att de ska uppdateras vid behov.

Gällande punkt 4: Eftersom ett källområde med CAH inte har lokaliserats bedöms varken ytterligare provtagning av jord eller provtagning i berg vara motiverat.

På Rådmannen 3 har omfattande provtagning av porluft under byggnader skett vid två olika tillfällen, september 2018 (23 st porluftpunkter) och mars 2019 (41 st porluftpunkter). Bedömningen är därför att variationer över tid och rum finns med i en rimlig omfattning i dataunderlaget/stickprovet och att dataunderlaget därmed är tillräckligt för att beräkna medelvärden för porluft och ge tillräcklig säkerhet i riskbedömningen. SGI utkom 2018 med vägledningen "Klassning av förorenade jordmassor in situ", som syftar till att vägleda kring hur massor kan förklaras och åtgärdsvolymen beslutas innan åtgärd. I SGI:s vägledning uppges att om enstaka uppmätt halt eller medelhalt används för jämförelse mot åtgärds mål anses det vara lika allvarligt att lämna förorening som att åtgärda mer förorening än nödvändigt ur risksynpunkt. Baserat på de konservativa antaganden som används i riskbedömningen för Rådmannen 3 och SGI:s vägledning avseende risken för översanering om man utgår från höga halter i enstaka punkter bedömer vi att det inte finns något åtgärdsbehov. Det vill säga, de enstaka höga halter som påvisats i porluft inom Rådmannen motiverar inte åtgärd. Däremot rekommenderas att hantera dessa enstaka höga halter i porluft och ledningar genom byggnadstekniska insatser som, till exempel, tätning kring brunnslock.

Platsens historia

Området utgörs idag av byggnader uppförda för L M Ericssons fabriker. Företaget etablerade en del av sin verksamhet i Katrineholm 1946 på grund av den ständiga bristen på arbetskraft i Stockholmsregionen. I fabriken i Katrineholm skulle man tillverka reläspolar och 1946 startade verksamheten i den gamla elverksbyggnaden som låg på Fredsgatan 35. Samtidigt bildades Fastighetsbolaget Rådmannen i kommunens regi för att uppföra en fabriksbyggnad i kvarteret med samma namn. Byggnaden ritades av den dåvarande stadsarkitekten Eric Schuwert. Redan 1947 kunde man flytta in i de nya lokalerna vid Västgötagatan. Till en början hade man 250

anställda varav en stor andel kvinnor, och antalet kom genom åren att variera till att som mest omfatta över tusen personer. 2015 stängdes fabriken ned helt.

Fabriken har byggts ut i flera omgångar genom åren. Byggnadsetapperna kan utläsas genom fönster- och fasadutformningen. Den äldsta delen i norr bestod av en L-formad byggnadskropp i två till tre våningar tillsammans med entrédelen klädd med karosseripanel och den sammanbyggda mindre byggnaden. I slutet av 1950-talet förlängdes den högre fabriksdelen åt söder vilket kan urskiljas genom bredare fönster. Under 1960-1970-talet utökades fabriken ytterligare åt söder och i nordväst och fick då sin nuvarande längd. Under 1970-talet uppfördes även en ny lokal i söder för verksamhet som företaget flyttade från Stockholm. I senare tid har även två utskjutande partierna på den västra fasaden tillkommit.

Trots förändringarna genom åren har byggnaden bevarat en stor del av sin karaktär och har därför ett högt arkitektoniskt och arkitekturhistoriskt värde. Den äldre fabriksdelen är fortfarande avläsbar och mycket tidstypisk genom sin utformning med putsade fasader, täta fönsterrader och platt tak. Det är sannolikt att arkitekten inspirerats av L M Ericssons fabriker vid Telefonplan i Stockholm, ritades av arkitekt Ture Wennerholm som uppfördes 1938. De båda fabrikerna har en liknande volymbehandling med kubiska byggnadskroppar i olika storlekar och höjder, och ljust putsade fasader med täta fönsterrader. Bottenvåningen har ännu kvar sin ursprungliga fönsterindelning. Entrépartiet med fasader av oljad karosseripanel står i kontrast till den strikta fabriksbyggnaden och är typisk för 1940-talets vidareutvecklade funktionalism.

Fornlämningar

I anknytning till planområdet har, enligt Riksantikvarieämbetets fornsök, två fynd av fornlämningar gjorts. Dessa fornlämningar påträffades i villaområdet cirka 50–100 meter öster om planområdet, i kvarteret Apotekaren mellan Upplandsgatan och Smålandsgatan.

- RAÄ 26:1, Fyndplats flintayxa.
- RAÄ 34:1, Fyndplats flintayxa.

Bebyggelseområden

I dagsläget finns cirka tio byggnader inom planområdet.

Bostäder

Det finns inte några bostäder inom planområdet och inga bostäder planeras att uppföras.

Verksamheter

Inom området finns skola, vårdcentral, restaurang, lager och kontor. Sedan 1947 har Ericsson bedrivit produktions-, utvecklings- och kontorsverksamhet i lokalerna. Ericsson utvecklade sin verksamhet under år 2016. I byggnaderna i den norra delen av planområdet finns en friskola med cirka 360 elever, vars verksamhet bedrivs med ett tillfälligt bygglov.

Placering, skala, utformning och material

Byggnaderna är delvis sammanbyggda och har flera våningsplan. Byggnadernas ålder varierar, men de flesta är uppförda mellan andra halvan av 1940-talet fram till 1960-talet.

Service

Planområdet är beläget cirka 2 kilometer från Katrineholms centrum där det finns ett stort utbud av service och verksamheter.

Tillgänglighet

Målsättningen i Katrineholms översiktsplan är att planera för god tillgänglighet vid utförandet av alla fysiska åtgärder. Planering skall göras för alla och genom att utgå från funktionsnedsatta kommer det att underlätta för fler i samhället. För en ökad tillgänglighet krävs tydlig skyltning i staden som även är anpassad för personer med nedsatt syn.

Verksamheternas lokaler skall anpassas för att överensstämma med bestämmelser som finns i lagar och förordningar vad gäller tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga.

Friytor

Lek och rekreation

Finns inom planområdet, planlagt som skola.

Gator och trafik

Infart till området sker i dagsläget från planområdets östra sida via Västgötagatan både från norr och söder. Norrut leder Västgötagatan in mot centrum och centralstationen, och ansluter via Oppundavägen till riksväg 52. Söderut ansluter Västgötagatan via Prins Bertils gata och Vasavägen till Norrköpingsvägen och riksväg 52/56.

Planförslaget bedöms inte påverka behovet av ny infrastruktur för gator och trafik.

På Västgötagatan i höjd med norra delen av planområdet som omfattas av skolverksamhet får fordon inte framföras med hastighet högre än 30 km/h, under vardagar 08.00 – 17.00, övrig tid gäller 40 km/h. Sträckan är grönmarkerad i kartan nedan.



Figur 10. Vägsträckan med sänkt hastighetsbegränsning är grönmarkerad.

Parkering, gång och cykel

Parkeringsbehovet tillgodoses av respektive verksamhet inom fastigheten. I dagsläget finns ett stort antal bilparkeringar inom planområdet, samt god tillgång till cykelparkering i närhet av entréer. I den norra delen av planområdet finns det tre stycken s.k. cykelgarage, vilket ger parkeringsmöjlighet för cyklar under tak.



Figur 11. Väderskyddad cykelparkering.

Gång- och cykelstråk finns i nära anslutning till fastigheten. Vid planläggningen beaktas trafiksäkerheten, framför allt med ett tydligt barnperspektiv. Skolans elever skall vara trygga i att på egen hand röra sig i närmiljön och i staden i övrigt. Med detta i åtanke kan standardförbättringar på anslutande gång- och cykelvägar bli aktuella för bättre sikt och orienterbarhet, framkomlighet och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter.

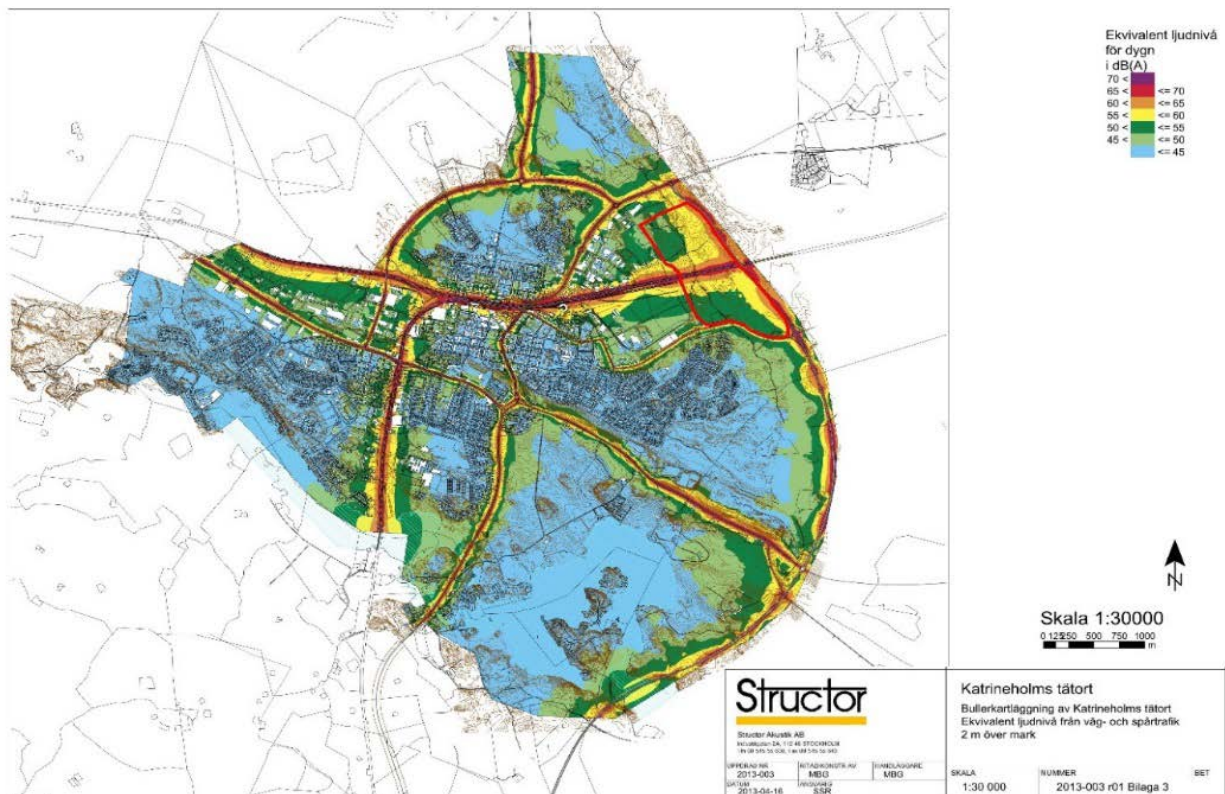
Kollektivtrafik

Planområdet har kollektivtrafikförsörjning, med hållplatser i två lägen längs med Västgötagatan vid Upplandsgatan och Jämtlandsgatan. Etablering av nya verksamheter kan stärka underlaget för kollektivtrafik till och från området. I dagsläget tar det mellan nio och elva minuter att resa med buss från hållplats Upplandsgatan till Katrineholms Centralstation, bussarna avgår två till fyra gånger per timma på vardagar.

Störningar

Buller

En utredning gjord av Structor 2013-04-05 visar bullersituationen i hela Katrineholm tätort. Utifrån kartan nedan är det tydligt att järnvägen är den största orsaken till buller i tätorten som helhet, och även i planområdet.



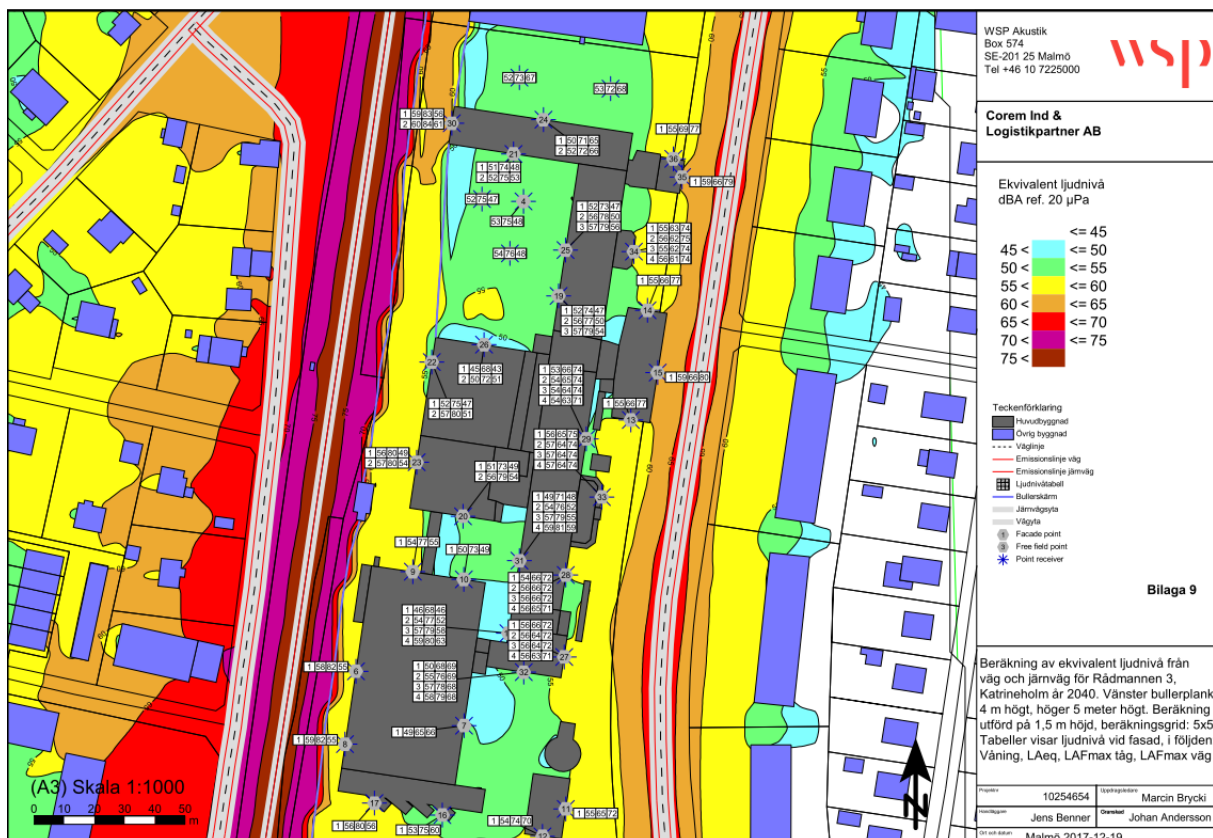
Figur 12. Bullerkarta över Katrineholms tätort illustrerar att de mest bullerutsatta områdena är närmast järnvägen.

En trafikbullerutredning har även utförts av WSP 2017-11-28 i samband med denna detaljplan för att utreda en ändring av områdets markanvändning från industriändamål till blandade verksamheter som skola och vårdcentral.

En SoundPlan-modell har byggts upp där ekvivalentnivå samt maximalnivå för både tåg- och vägtrafik har beräknats för år 2040.

För lokaler såsom vård- och undervisningslokaler samt dag- och fritidshem finns inga riktlinjer för ljudtrycksnivå vid fasad. Där finns större möjligheter att nyttja den västra sidan, men då kan dimensioneringen av fasader och fönster behöva utredas så att riktlinjerna inomhus uppfylls. Riktlinjerna för buller på skolgård klaras inte utan åtgärder vare sig på den västra eller östra sidan förutom på mycket små ytor.

På nästa sida visas resultat från en bullerberäkning med bullerplank längs järnvägen som är fyra meter högt och ett plank närmast skolgården som är fem meter högt. I detta fall är den ekvivalenta ljudtrycksnivån mellan 50-55 dBA för delar av skolgården, varav riktvärdet är 55 dBA då detta gäller en äldre, dvs befintlig skola. Den maximala ljudtrycksnivån från tåg ligger över riktvärdet på 70 dBA, men inte med mer än 10 dB (se bilaga 10 i WSPs bullerberäkning). Eftersom färre än fem tåg förväntas passera per timme mellan kl. 06.00-18.00 år 2040 klaras riktvärdet för skolgårdens övriga vistelseytor i detta fall.



Figur 13. Beräkning av ekvivalent ljudnivå från väg och järnväg år 2040. Ett bullerplank med en höjd på 4 meter är inlagt mellan järnväg och byggnaderna på fastigheten. Ett 5 meter högt bullerplank är även inlagt för att skärma in skolgården i norr. Bild tagen från WSPs bullerutredning (2017).

Risker

Farligt gods

I samband med framtagande av denna detaljplan har en riskutredning genomförts av WSP 2017-11-01. Utredningen identifierade transporter av farligt gods på järnvägen och urspårning mot planområdet som riskkällor.

Planområdet omfattar Södra stambanan, som är transportled för järnvägstrafik med farligt gods. Högsta tillåtna hastighet på järnvägen är 100 km/h. De tåg som stannar i Katrineholm har påbörjat inbromsningen eller accelerationen när de passerar Rådmannen 3 vilket innebär att de således har en lägre hastighet än den högsta tillåtna. Mellan fastigheten och järnvägen finns det ett stängsel. Länsstyrelsen rekommenderar ett skyddsavstånd på 70–150 meter för verksamheter och kontor i enplansbebyggelse. För skola och vård rekommenderas ett säkerhetsavstånd på 150 meter. Planområdets lokalisering innebär att hela fastigheten ligger inom 100 meter från Södra Stambanans spårmitt, vilket betyder att riskreducerande åtgärder måste tillämpas för att planförslaget skall kunna ses som lämpligt. Kartan på nästa sida illustrerar planområdets bebyggelse och dess avstånd till järnvägen.



Figur 14. Avstånd från järnväg till fasad.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för det kommunala vatten- och avlopps nätet. Ingen ny bebyggelse föreslås och den existerande bebyggelsen kommer fortsatt att vara ansluten till det kommunala nätet även med det nya planförslagets möjliga verksamheter.

En spillvattenledning löper idag under den södra delen av byggnaden och ansluter till en brunn som är placerad inuti byggnaden. Ett u-område är markerat på plankartan söder om byggnaden för att möjliggöra en framtida ledningsflytt. Planförslaget förutsätter inte flytt av ledningar förutsatt att den befintliga byggnaden inte rivs eller byggs om.

Dagvatten

Kommunens dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2015-03-16, beslutad om förlängd giltighetstid 2021-02-15 av kommunfullmäktige, ska följas vid hantering av dagvatten. Området har sedan tidigare varit asfalterat och dagvattensystemet beräknas inte belastas mer än det gör idag.

El och fjärrvärme

Bebyggelsen kommer fortsatt vara ansluten till de kommunala fjärrvärme- och elnäten som båda ägs av Tekniska verken Katrineholm nät AB.

Bredband

Skanova har fiberledningar inom fastigheten som både löper längs med den västra delen av byggnadskropparna och ansluter vid flera punkter även på den östra sidan.

Avfall

Det finns en befintlig återvinningscentral, Vika, som ligger norr om Katrineholms centrum cirka 3,5 km från planområdet. Det finns även tre mindre återvinningsstationer för papper, glas, plast m.m, varav närmsta ligger cirka 400 meter söder om planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Tillskott av service och möjlighet till en permanent skolverksamhet ökar stadens och närområdets utbud, och därmed även dess attraktivitet.

Etablering av en vårdcentral bidrar till att öka tillgången till hälso- och sjukvård inom kommunen. I kommunen finns i dagsläget tre vårdcentraler, inklusive den inom planområdet för Rådmannen 3, vilket innebär att planförslaget möjliggör en fortsatt tillgång till hälso- och sjukvård för kommunens invånare.

Att möjliggöra för skolverksamhet utgör ett led i kommunens arbete att tillgodose behov och möjlighet till utbildning.

Planen skapar förutsättningar för nya verksamhetsetableringar och fler möjligheter till nya sysselsättningstillfällen för kommunens invånare.

Boende i närområdet kan komma att påverkas negativt av en eventuell ökning av transport och trafik på Västgötagatan.

Etablering av nya verksamheter och viktiga samhällsfunktioner i kollektivtrafiknära läge är positivt ur tillgänglighetssynpunkt för barn och personer som inte har tillgång till bil.

Naturmiljö

Planförslaget innebär inte att ytterligare natur-, park-, jordbruks- eller skogsmark tas i anspråk. Planen medger inte ytterligare bebyggelse, utan endast ny användning av befintliga lokaler, och bedöms inte medföra påverkan på naturmiljön i planområdet eller i omgivningen. Skogsdungen på befintlig skolgård avses bevaras.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö.

Riksintresse

Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på riksintresset för kommunikation. Planförslaget bedöms inte innebära negativ påverkan på Natura 2000-området, Näsnaren norr om planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

I enlighet med bullerutredningen utför av WSP (2017) ska två bullerskydd upprättas till förmån för skolgården. Ett bullerskydd ska upprättas närmast järnvägen med en höjd av 4 meter (m_1). Inom 30 meter från järnvägen ska även ett bullerskydd på en höjd av 5 meter upprättas närmast skolgården (m_2). De bullerskärmar som blir aktuella ska vara ljudabsorberande för att hindra bullret att reflekteras till bostadsområdet på den andra sidan av järnvägen. Bullerskydden syftar

till att uppfylla, med hänsyn till trafikbuller, acceptabla bullernivåer inom vistelseytor för barn. Bygglov kan inte ges förrän bullerskydden har upprättats.

De maximala bullernivåerna är acceptabla eftersom överskridandena är färre än fem gånger per medeltimme.

För hela planområdet gäller följande administrativa bestämmelse:

Risk för farligt gods

För planområdet ligger individrisken på oacceptabla nivåer eller inom ALARP-området inom 40 meters avstånd från järnvägen. Samhällsrisken ligger även den på oacceptabla nivåer eller inom ALARP-området. Det innebär att riskreducerande åtgärder för att minska risken för de människor som vistas inom planområdet krävs. Följande riskreducerande åtgärder regleras i planen (b1):

- Balkonger och uteplatser får inte finnas inom 30 meter från farlig godsled.
- Byggnader som finns inom 50 meter från farlig godsled ska ha utrymningsväg som vetter från farlig godsled.
- Brandtekniskt klassade ytterväggar och tak i lägst EI30 samt fönster i lägst EW30 (enligt SS-EN 13501 del 1-6) införs på fasader mot farlig godsled.
- Ventilationen ska utföras så att den är möjlig att stänga manuellt och ska finnas på tak eller vara vända från spårområdet. Ventilationen ska även vara möjlig att stänga av centralt.



Figur 15. Elektromagnetiska fält.

Elektromagnetiska fält

Elektromagnetiska fält finns vid alla elektrifierade järnvägar och är starkast i järnvägens direkta närhet när tåg passerar. Skärmar och vegetation kan användas för att skärma av elektriska fält, medan magnetiska fält är svårare att skärma av. Enligt Structors riskanalys med avseende på järnvägstrafik (2013) är magnetfältet 20 meter från järnvägen, när ett tåg passerar, lika starkt som 50 meter från en större kraftledning (50 Hz). Konsekvenserna för personer som visas inom fastigheten bedöms dock som små då magnetfältens styrka avtar efter 30 meter. Structor föreslås följande åtgärder i riskanalysen:

- Mätningar av elektromagnetiska fält bör göras och resultaten bör ligga till grund för beslut om fortsatta åtgärder.
- I byggnaderna bör material väljas som så effektivt som möjligt skärmar av elektromagnetiska fält. För mer vägledning i denna fråga hänvisas till byggnadstekniska experter.

- I det fortsatta planeringsarbetet bör försiktighetsprincipen gällande elektromagnetiska fält, som Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut formulerat, användas som vägledning.

Markföroreningar

Påvisade föroreningar i grundvatten, porluft och jord bedöms inte innebära oacceptabel hälsorisk för människor som arbetar, vistas eller går i skolan inom området.

Påvisade föroreningar bedöms inte utgöra hinder för planerad verksamhet från industriändamål till skola, lager och blandade centrumverksamheter som handel, service, m.m.

Uppmätta föroreningshalter i ledningssystemens vatten samt halter i grundvatten bedöms inte innebära en negativ omgivningspåverkan på hälsa och miljö.

Nollalternativ

Nuvarande markanvändning fortsätter. Dvs. möjligheten till permanent skolverksamhet samt fortsatt service i form av vårdcentral och andra centrumverksamheter utblir. Då gällande plan tillåter mindre störande industriell verksamhet finns även risken att nya industriverksamheter etablerar sig, som bedöms vara avsevärt mindre lämpligt och fördelaktigt för området och staden i sin helhet.

Bebyggelse

Planförslaget säkerställer befintliga samt möjliggör för nya användningar av befintliga lokaler. Ett nytt trapphus samt ramp till entré planeras på den östra sidan av byggnaden. I övrigt föreslås ingen ny bebyggelse utöver buller- och riskreducerande åtgärder.

Plankarta

Planförslaget innebär att ytterligare verksamheter kan etableras i området, vilket kan skapa ett tillskott av varor och tjänster i Katrineholm. Förslaget ämnar bland annat till att ge permanent tillstånd för skolverksamhet, samt vårdcentral.

Planförslaget medger centrumverksamhet (C) över stora delar av planområdet. Med centrumverksamhet syftas här till bland annat vårdcentral och apotek.

Planförslaget medger även skolverksamhet över stora delar av planområdet. Syftet är att möjliggöra för befintlig grundskoleverksamhet att fortsätta med verksamheten inom planområdet (S). Enligt Boverkets rekommendationer för friytor för förskolor och grundskolor bör friytan motsvara cirka 40 m² per barn i förskola och cirka 30 m² per barn i grundskola. Eftersom tomten redan är bebyggd och det är befintliga ytor och lokaler som avses nyttjas för skolverksamheten ska kraven på friyta tillgodoses i skälig utsträckning. Gymnasium och vuxenutbildning medges i den östra delen av planområdet som vetter mot Västgötagatan (S₁).

I den låga byggnadsdelen i planområdet sydvästra del medges verksamheter (Z).

Befintlig fördelningsstation för el bevaras med beteckningen (E) och befintliga underjordiska ledningar ges markreservat (u₁). Utöver reservat för befintliga ledningar finns även utökade ytor som möjliggör ledningsflytt.

Järnvägen planläggs som Järnväg (T₁).

Utformning

Högsta nockhöjd begränsas till 25 meter för de högsta byggnaderna samt 10 meter för de lägre byggnaderna. För fördelningsstationen begränsas nockhöjden till 3 meter. Takvinkeln får vara mellan 0-30 grader.

För att i största möjliga mån bevara byggnadernas kulturhistoriska värde finns egenskapsbestämmelser som reglerar byggnadernas utformning. Fasader mot Västgötagatan ska vara putsade, undantaget fasad med karosseripanelsinklädd entrébyggnad (f_2) och balkonger får ej finnas (f_1).

Marken inom planområdet mellan skolgården och järnvägen ska avgränsas så att den ej kan nyttjas som skolgård (n_2).

Bebyggandets omfattning

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea begränsas till 50 % (e_1).

Prickmark är markerat längs planområdesgränsen för att dels säkra ett respektavstånd mot angränsande fastighetsgränser, dels för att säkra byggnadsfria områden där ledningar kan förläggas vid behov. Prickmark är även placerat längs med hela den västra fastighetsgränsen för att begränsa byggrätten till 30 meter från järnvägen. Även träddungen på befintlig skolgård är markerad med prickmark för att säkra att ytan inte bebyggs.

Parkering ska ordnas, vilket även regleras med egenskapsbestämmelse (n_1).

Kryssmark reglerar att endast komplementbyggnader får byggas på skolgården.

Allmän platsmark

Västgötagatan planläggs som (GATA) med en total bredd om 14 meter för att inrymma standardförbättringar på anslutande gång- och cykelvägar för bättre sikt och orienterbarhet, framkomlighet och trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter, samt hållplatslägen.

Trafik

Boende i närområdet kan komma att påverkas negativt av en eventuell ökning av transport och trafik på Västgötagatan.

Etablering av nya verksamheter och viktiga samhällsfunktioner i kollektivtrafikhärläge är positivt ur tillgänglighetssynpunkt för barn och personer som inte har tillgång till bil.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna i form av kostnader för att realisera planförslaget bedöms som små då ingen ny bebyggelse tillkommer inom befintliga infrastruktursystem. Kostnaderna kommer till största del utgöras av bullerreducerande och riskreducerande åtgärder.

Planförslaget möjliggör nya arbetstillfällen för kommunens befolkning, vilket genererar positiva ekonomiska konsekvenser, dels för individer, dels för kommunen i sin helhet genom ökade skatteintäkter.

Planförslaget ger förutsättningar för ökat utbud av service och tillväxt av näringsliv i kommunen, vilket kan bidra till att stärka kommunens attraktivitet och förmåga att attrahera invånare och näringslivetableringar. Detta genererar kumulativa positiva ekonomiska konsekvenser genom ett ökat skatteunderlag och ett stärkt näringsliv.

Ekologiska konsekvenser

Etableringar av nya verksamheter kan leda till fler resor till och från området, både varu- och persontransporter. I detta avseende är det positivt att området ligger centralt och har god tillgänglighet för fotgängare, cyklister och bussresenärer då det kan bidra till att en större andel av resor sker med andra färdmedel än bil.

Planförslaget kan leda till ökning av luftföroreningar och därmed negativ klimatpåverkan i och med en eventuell ökning av transporter. Samtidigt kan befintlig gällande detaljplan innebära en ökad miljö- och klimatpåverkan då planen medger industriverksamhet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd: Kvartal 4 2017

Granskning: Kvartal 2 2022

Antagande: Kvartal 3 2023

Laga kraft: Kvartal 4 2023

Genomförandetid

Exploateringen av området och omvandling av befintliga lokaler kommer att ske inom en snar framtid och genomförandetiden föreslås därför till 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser

Ansvarsfördelning

Planområdet innefattar kvartersmark tillhörande fastigheten Rådmannen 3, Katrineholm 4:1, Nävertorp 5:8 och 5:14, samt allmän platsmark tillhörande Sandbäcken 3:1. Exploatören svarar för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark undantaget järnvägsområdet.

Eventuella förbättringsåtgärder på gång- och cykelbana längs med Västgötagatan bekostas av kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Fastigheten Rådmannen 3 ingår i detaljplanen. Mindre delar av det föreslagna planområdet i öster utgörs av Sandbäcken 3:1. I väster omfattas planområdet av Katrineholm 4:1, Nävertorp 5:8 och 5:14.

Fastighetsbildning

För fastigheten föreslås förändrad markanvändning.

Rådmannen 3 ägs av Sardonyx 10 AB. Den del av Sandbäcken 3:1 som innefattas av kvartersmark inom planområdet upptas som en del av Rådmannen 3.

Exploatören, fastighetsägaren, ansöker om, och bekostar förrättningarna hos Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar är aktuellt för detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planavgift tas ut enligt gällande taxa enligt planavtal och tas därmed inte ut vid beviljande av bygglov.

Ledningsägare bekostar eventuella framtida ledningsflyttar inom planområdet.

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 så ansvarar och bekostar exploatören för åtgärden i samråd med ledningsinnehavaren.

Vatten och avlopp

Anslutning till VA-nätet bekostas av fastighetsägaren enligt taxa.

Dagvatten

Kommunens dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2015-03-16, beslutad om förlängd giltighetstid 2021-02-15 av kommunfullmäktige, ska följas vid hantering av dagvatten.

El och Fjärrvärme

Bebyggelsen kommer fortsatt vara ansluten till de kommunala fjärrvärme- och elnäten som båda ägs av Tekniska verken Katrineholm nät AB.

Tele

Skanova har teleledningar inom planområdet, två av ledningarna längs planområdets västra och östra gräns skyddas genom u-områden, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (U₁).

Bredband

Bredbandsfiber finns inom planområdet.

Avfall

Närmaste återvinningsstation finns vid Stora Malmsvägen, ca 400 meter sydväst om planområdet.

Avtal

Ett marköverlåtelseavtal ska upprättas mellan kommunen och Sardonyx 10 AB, för överlåtelse av den del av Sandbäcken 3:1 som planläggs som kvartersmark, till Rådmannen 3.

Inget exploateringsavtal avses tecknas.

Särskild hänsyn under planens genomförande

Extra hänsyn ska tas till markföroreningar om schakt blir aktuellt i samband med risk- och bullerreducerande åtgärder.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm 2023-08-09

Detaljplanen är framtagen av WSP, på uppdrag av Sardonyx 10 AB.

Anna Åhs och Elin Gustavsson
Planarkitekter, WSP Sverige AB

Yeneba King Liljencrantz
Planarkitekt,
Katrineholms kommun

Erik Bjelmrot
Avdelningschef,
Katrineholms kommun

Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 22 november 2023.
Tillhör Bygg- och miljönämnden i Katrineholms beslut den 25 oktober 2023, § 98, betygar

Eleonor Härenvall
Administratör