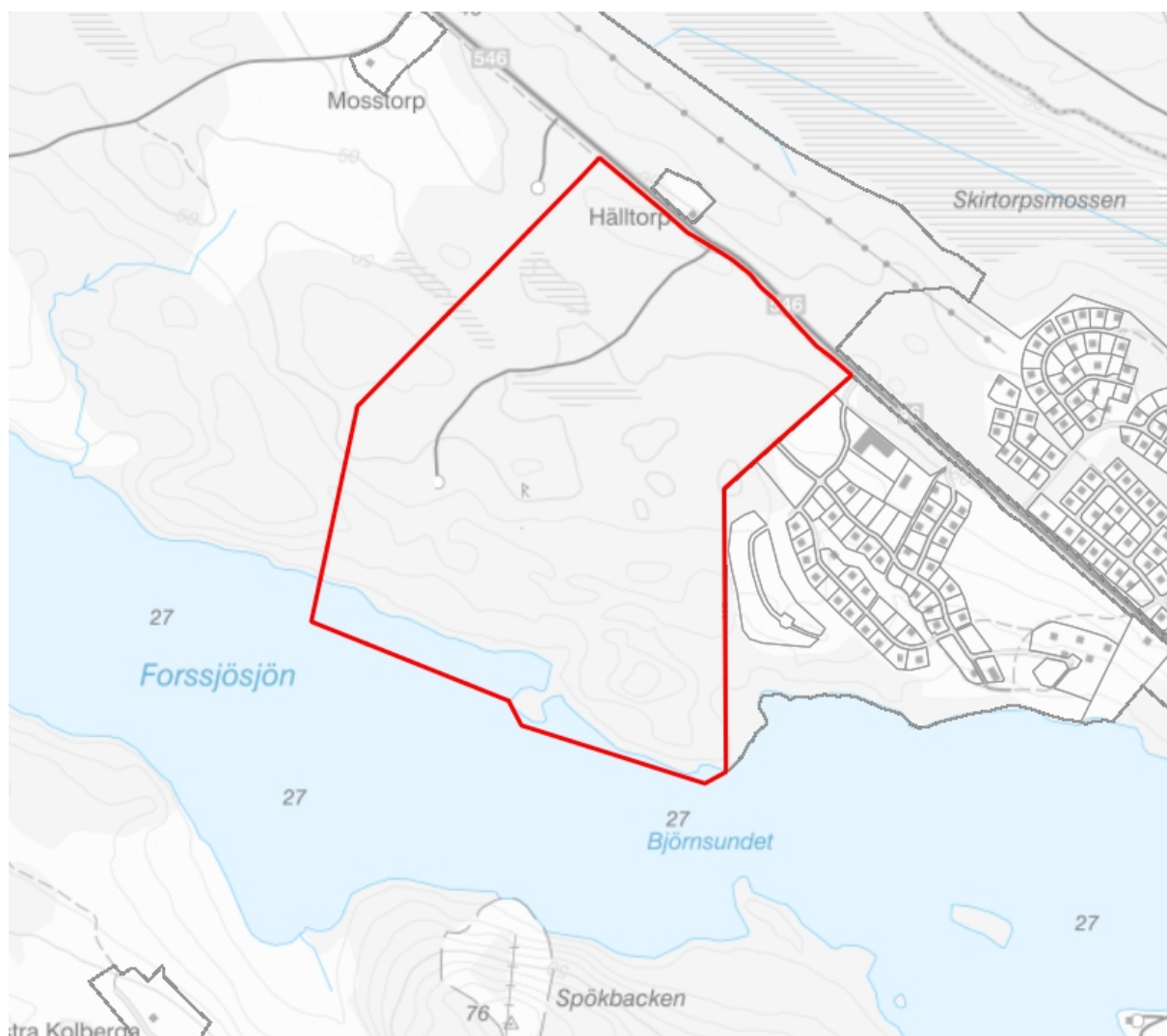


Planbeskrivning



Detaljplan för Björnsundet, del av fastigheten Eriksberg 68:1, Forssjö, Katrineholms kommun

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2024-05-24

1(19)

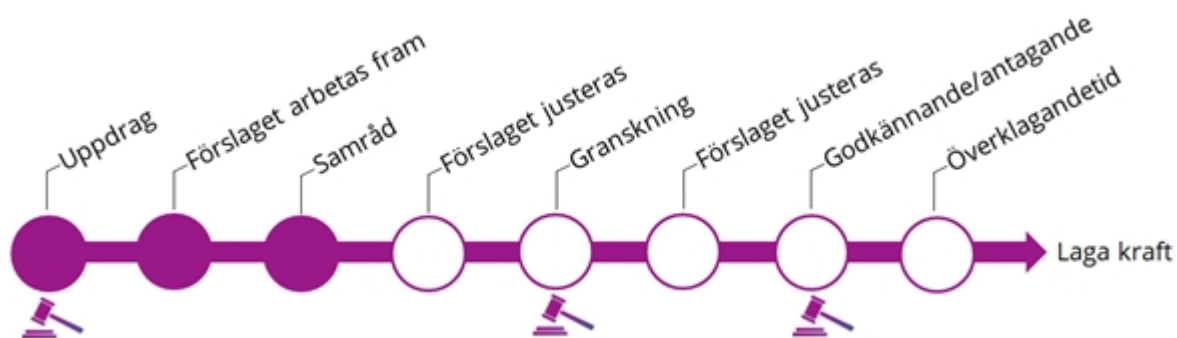
Inledning

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 i stället upp till beslut om **antagande** i bygg- och miljönämnden eller i kommunfullmäktige.



Handlingar

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

Underlag till detaljplan

- Naturvärdesinventering – Adoxa Naturvård september 2021
- Arkeologisk utredning – Arkeologikonsult 2022
- Geoteknisk undersökning – ÄC-konsult augusti 2022
- Dagvattenutredning – ÄC-konsult juli 2023
- Förstudie fåglar - Adoxa Naturvård mars 2023

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ta fram lämplig tomtmark för en blandad bebyggelse med 250 – 320 nya lägenheter. Lägenheterna uppföras i friliggande småhus, parhus, flerbostadshus, radhus och kedjehus. Även handel och service ryms inom planområdet.

Bakgrund

Det råder stor efterfrågan på tomtmark för enskilt byggda och gruppbyggda småhus i Katrineholms kommun. Dessutom är det ett önskemål från kommunen om en blandad lägenhetsfördelning och möjlighet till olika upplåtelseformer. Öster om planområdet finns en detaljplan som tillåter bostadsbebyggelse, den fick laga kraft i maj 2017 och sedan dess har området byggts ut med bostäder. I dagsläget är tomterna nästan slut, därför finns behovet för fler tomter i Forssjö.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ansluter mot västra delen av Forssjö samhälle intill utbyggnadsområdet "Ragnars Gärde". Området ligger ca 6 km från Katrineholm och utgörs av ca 60 hektar. Ca 56 hektar obebyggd skogsmark och ca 4 hektar vattenområde.



Planområdets lokalisering i förhållande till Forssjö samhälle

Markägförhållanden

Hela planområdet ligger inom Eriksberg 68:1, som ägs av Ericssbergs Fideikommiss AB. Nuvarande markanvändning är skogsbruk.

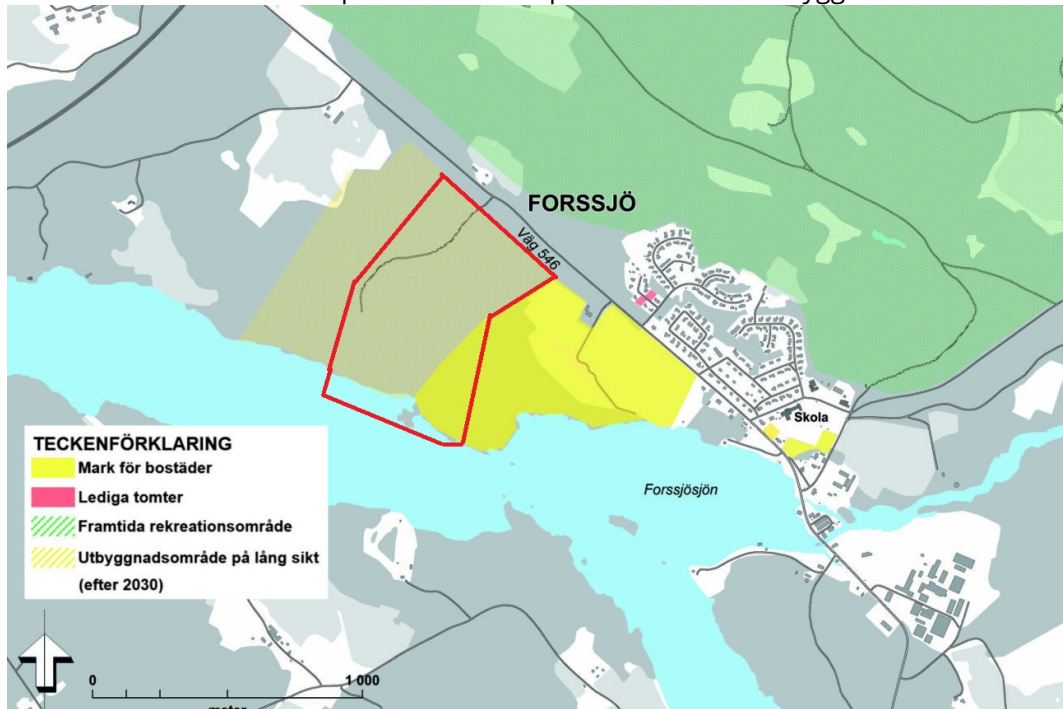
Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade den 9 juni 2021 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Björnsundet, del av fastigheten Eriksberg 68:1, Forssjö.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i Översiktsplan 2030 – del landsbygd. Planområdet ligger inom den enda möjliga utvecklingsriktningen för Forssjö samhälle. Området vid sydvästra delen av Forssjö mellan väg 546 och Forssjösjön utpekades som "Utbyggnadsområde på lång sikt (efter 2030)". Bedömningen görs att detta är enligt översiktsplanens intentioner då resterande mark som är utpekad i översiktsplanen redan är bebyggd.

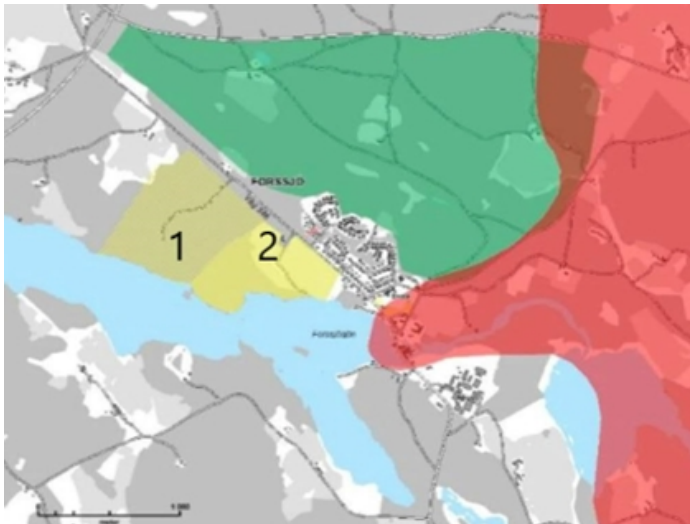


Urklipp från Översiktsplan 2030 - del landsbygd

Stråket från Forssjö mot Katrineholms stadskärna stärks genom den kompletterande bebyggelsen. Möjlighet till samhällsservice är god. Kollektivtrafik samt cykelväg förbinder området med Katrineholm tätort.

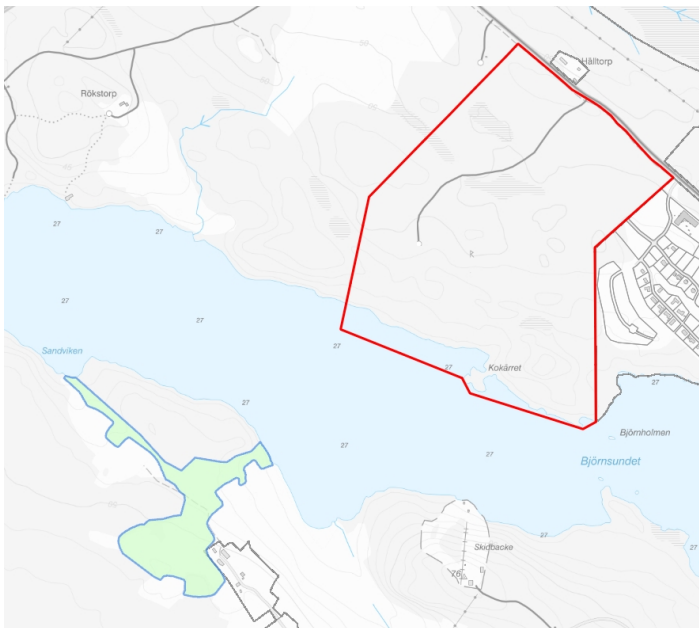
Riksintresse

Östra delen av Forssjö samhälle ingår i riksintresse för kulturmiljövården, Eriksberg D29. Vattenskyddsområdet norr om Forssjö begränsar utbyggnad av Forssjö samhälle. Detta begränsar möjligheterna att bygga ut samhället i alternativa riktningar.



Rött= riksintresse för kulturminnesvård. Grönt= vattenskyddsområde, Gult= Utvecklingsområde för bostäder, varav 1 (gula) är Björnsundet och 2 (ljusgula) är detaljplan Ragnars Gärde.

Planområdet ligger cirka 500 meter norr om Natura 2000 området Västra Kolberga. Området är klassat som Natura 2000 för den öppna betesmarken och dess artrika flora. Detaljplanen kommer inte påverka Natura 2000 området negativt.



Planområdet (Rött) i förhållande till Natura 2000 området (Grönt)

Detaljplan

Området är inte tidigare detaljplanelagt, men gränsar i öster till detaljplan för Ragnars Gärde (0483-P2017-4).

Miljöbedömning

En undersökning om behov av strategisk miljöbedömning är framtagen. Kommunens bedömer att planen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen anser inte att behovet av en strategisk miljöbedömning går att utesluta på grund av planens påverkan på strandskyddet och naturvärden. Frågorna kommer att utredas i planbeskrivningen. Detaljplanen bedöms vara

förenlig med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, och miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

Förutsättningar och förändringar

Natur och kultur

Mark och vegetation

Området är obebyggt och till största delen skogbevuxet med varierande ålder på bestånden. Marken varierar i höjdläge från 55 m ö.h. vid infarten från Bruksvägen till Forssjösjöns yta 27 m ö.h. Det innebär 28 meters höjdskillnad inom området.

Slutningen mot sjön avbryts av en variation med småskaliga bergknallar, kullar och mer flack terräng. Landskapet är relativt småskaligt, med skog av varierande ålder och de omväxlande höjdpartierna. De stora utblickarna mot Forssjösjön som finns i Ragnars gårde saknas. Vid exploatering kommer en omfattande avverkning av skog, samt markarbeten för väg- och tomtmark att öppna upp och förändra delar av området.

En sammanhängande grönstruktur där de viktigaste landskapselementen bevaras och binds samman eftersträvas. Enligt den framtagna naturvärdesinventeringen sammanfaller naturvärdena delvis med rekreativvärden och möjlighet till promenader, friluftsliv, strandliv och lek i områdena mellan exploateringsdelarna. Naturmarken bevaras och utvecklas enligt följande:

- Strandzonen med blandskog – *naturvärde, strandskydd och rekreation*
- Markanta höjdparter med hållmarkstallskog – *naturvärde och vackra landskapselement*
- Områden med sumpskogskaraktär – *naturvärde och möjlighet till dagvattenhantering*
- Skogsområdet längs Bruksvägen – *naturvärde och ridå mellan vägen och den nya bebyggelsen.*

Geotekniska förhållanden, skredrisk och grundläggning

En geoteknisk undersökning har tagits fram av ÄC-konsult. Berggrunden utgörs av urberg. Denna kommer i dagen på ett flertal ställen. Områdets jordarter är huvudsakligen sand, morän, lera, och torv. Jordtäckningen varierar vid provtagningen mellan 0,8 m och 2,6 m varför en viss mängd sprängning kommer att erfordras för VA-ledningar och eventuellt husgrunder. Torven grävs bort inom tomtmark. I övrigt kan normala grundläggningsförhållanden förväntas. Grundundersökning ska utföras på respektive tomt i samband med projektering.

Naturvärden

Naturvärdesinventering är utförd av Adoxa AB. En majoritet av området består av lågt eller visst naturvärde. Resterande områden består antingen av högt eller påtagligt naturvärden. Nedan beskrivs hur dessa kommer att hanteras i detaljplanen.



Karta ur Naturvärdesinventering. Områdesnummer = gul siffra.

Området med högt naturvärde – blandskog utmed stranden nr 8.

Området lämnas obebyggt, men för att öka tillgänglighet för allmänheten utförs en gångstig utmed stranden, och skötseln av marken anpassas till friluftsliv. Invid bad- och småbåtplatser görs mindre ingrepp för att hålla området öppet för friluftsliv.

Områden med påtagligt naturvärde – sumpskog, områden nr 4, 7, 9, 10, 17.

Till största delen undantas dessa från bebyggelse. Några låglänta partier utnyttjas för dagvattenhanteringen.

Områden med påtagligt naturvärde – hällmarkstallskog nr 13,

Bevaras då den har ett stort värde för landskapsbilden.

Områden med påtagligt naturvärde – blandskog utmed Bruksvägen nr 1,

Bevaras för sitt värde för landskapsbilden och som ridå mellan Bruksvägen och bebyggelsen.

Påverkan på vissa naturvärden enligt naturvärdesinventeringen kan inte helt undvikas när området exploateras men i plankartan ligger nästan alla utpekade naturvärden under användningen Natur.

Markradon

Planområdet ligger inom område med normalrisk för markradon. Nya byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande.

Markföroreningar

Inom området har det inte bedrivits verksamheter som indikerar att det skulle finnas risk för markföroreningar.

Platsens historia

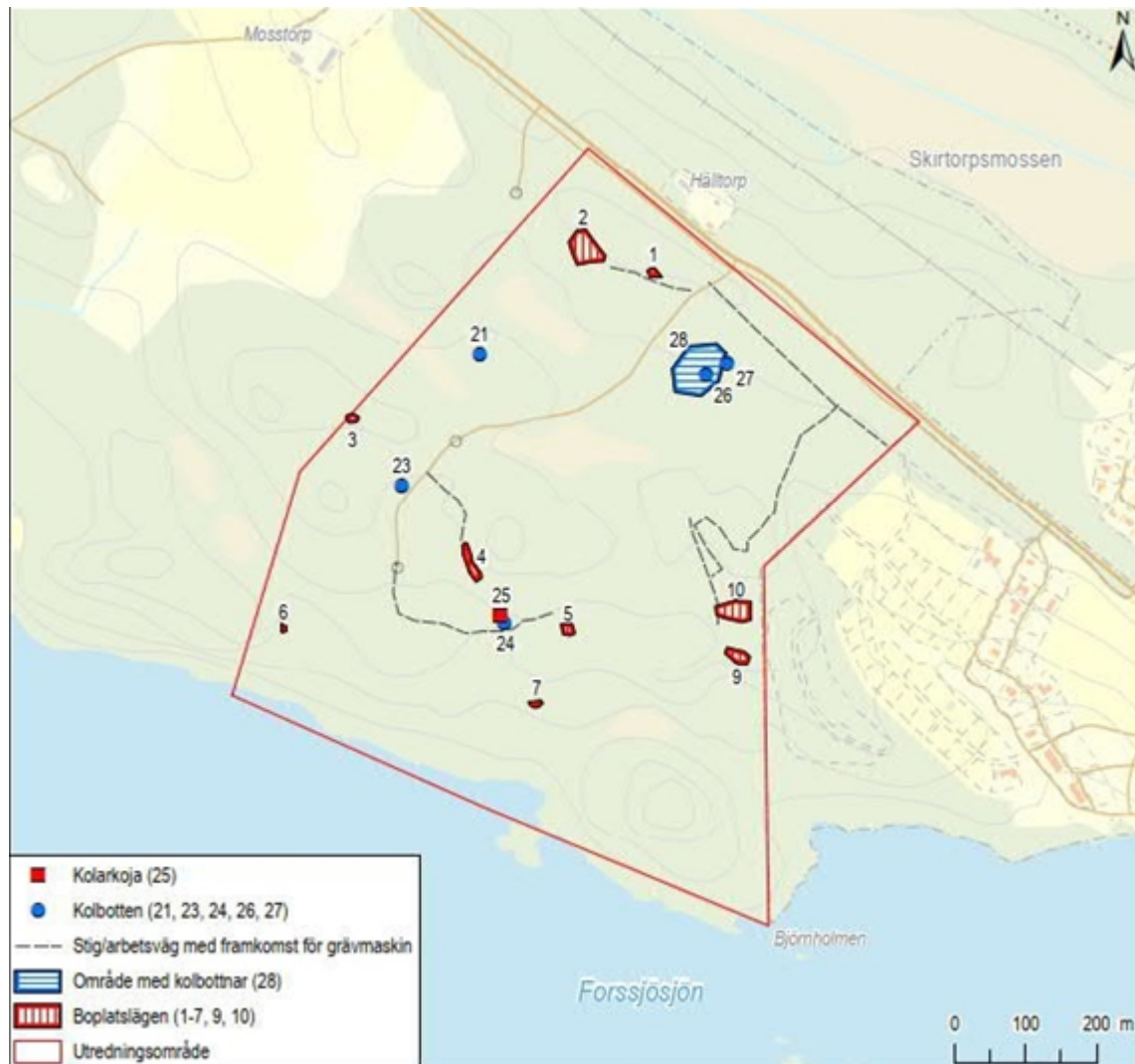
Forssjö har en lång historia som brukssamhälle. Planområdet ligger väster om samhället. Tidigare användningar inom planområdet har enligt arkeologisk utredning varit knutna till skogsbruket och marken har inte varit bebyggd.

Kulturmiljövärden

Inga kulturmiljövärden finns inom området. De delar av Forssjö som har ett kulturmiljövärde påverkas inte negativt av planen.

Fornlämningar

Inga fasta fornlämningar är registrerade inom området. En arkeologisk utredning har utförts på uppdrag av Länsstyrelsen. Enligt inventeringen finns 9 möjliga boplatsslägen från tidsåldrarna Mesolitikum och Neolitikum. Inga fynd av förhistorisk karaktär påträffades inom de utpekade boplatsslägena. Två kolbottnar undersöktes och daterades från medeltid 1030 - 1230 respektive 1670 - nutid.



Objekten som framkom vid inventeringen

Kolbottnar är vanligt förekommande i landskapet och kommer därför inte att bevaras. De har därför inte inarbetats i planförslaget. Beroende på utvärdering kan de grävas bort, eller

undersökas ytterligare inom exploateringsmark. Inom naturområden kommer de att ligga kvar utan åtgärd.

Om ytterligare fornlämningar påträffas i samband med exploatering föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen

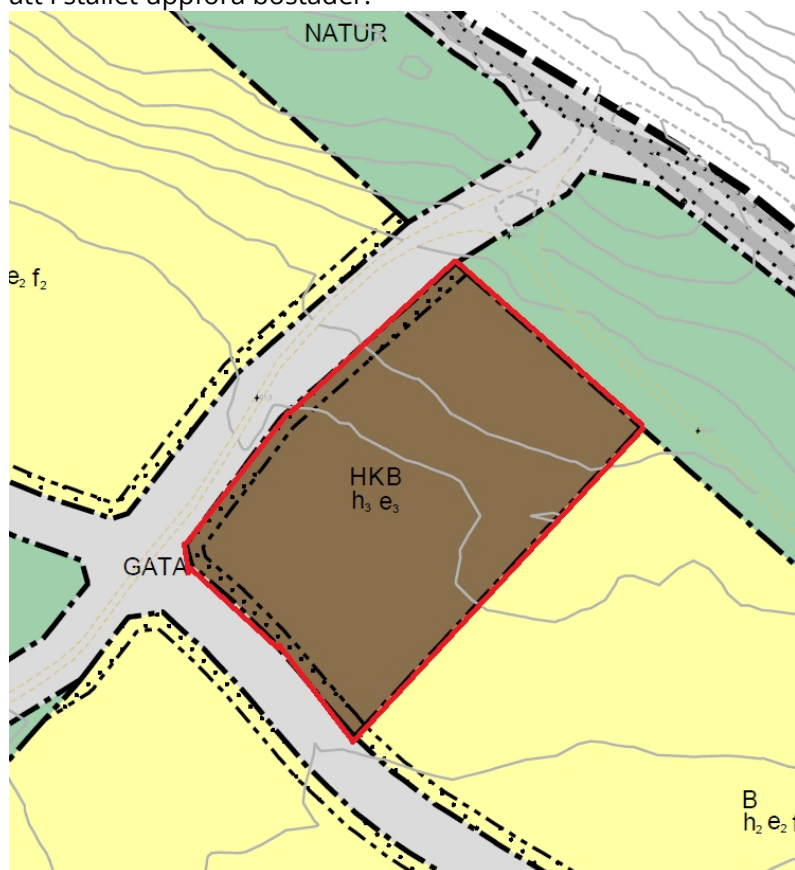
Bebyggelseområden

Bostäder

Området planeras för bostadsbebyggelse med totalt ca 250-320 bostäder med olika utformning och upplåtelse. För att möta efterfrågan är tomter för fristående hus den största gruppen. Närmast infarten med bra anknötning till busstrafik och cykelväg föreslås tätare bebyggelse med radhus eller flerbostadshus med övervägande marklägenheter. Trygghetsboende föreslås utgöra en mindre del av bebyggelsen. Detta innebär oftast vanliga bostadslägenheter med vissa gemensamma komplement för gruppen 55+.

Verksamheter

Detaljplanen upplåter 9000 kvadratmeter mark för handel eller kontor lokaliserad vid infarten till Björnsundet. Finns det inget intresse att uppföra verksamheter på platsen så finns det möjlighet att i stället uppföra bostäder.



Plats där handel eller kontor kan uppföras

Gestaltning

En blandad bebyggelse eftersträvas genom att upplåta kvartersmark för

- fristående småhus som byggs i enskild regi,
- småhus i grupp med enhetlig utformning
- område med tätare sammanbyggda hus, alternativt flerbostadshus.

Gatunätet ska vara tydligt, lättorienterat och slingra sig fram med stöd i de naturliga höjdförhållandena. Gator utformas i slingor med rundkörning så att vändplaner undviks så mycket som möjligt. De två huvudgatorna har större bredd på vägområdet så att trädplantering/allé möjliggörs.

Sammanhängande naturmarkområden med både markanta höjdparter be vuxna med skog och låga partier med sumpskog sparas. Genom att skydda naturvärden och sammanhängande spridningskorridorer skapas en landskapsbild där bebyggelsen placeras in med de tre karaktäristiska bebyggelse typerna. Noggrann höjdsättning av gator och anpassning av husplaceringen ska ske för minsta möjliga markingrepp.

Placering, skala, utformning och material

Fastigheterna för fristående småhus är ca 750 - 1500 kvm. En sammanhållen gatubild är önskvärd. Det innebär individuell variation inom ett enhetligt ramverk. Denna ambition försvåras av att utbudet från byggnadsindustrin varierar så stort från traditionella småhus till modernistiska designvillor med olikartade taktutformningar och fasadmaterial. På sikt kommer uppväxande trädgårdar och häckar binda samman gatubilden, trots att hustyperna varierar.

Placering på tomten ska normalt vara i förgårdslinje. Markplanering ska så långt möjligt ta tillvara tomtens naturliga förutsättningar. Både avseende höjdsättning och hänsyn till bevarande av värdefulla träd och terrängformer på tomtmark.

Omfattande terrassering för husets bottenplatta ska undvikas. För en god terränganpassning beroende på tomtens lutning placeras huset utmed, eller vinkelrätt mot gata. Grundmur ger bättre terränganpassning än platta på mark.

Områdena med mindre fastigheter gruppbygges, samt storkvarteren med radhus/flerbostadshus kommer att få en mer samlad gestaltning. Denna utvecklas vidare i projekt när byggherre utsetts för dessa områden.

Bestämmelser

Upphävande av strandskydd för all allmän plats och vattenområde

Strandskyddet upphävs för all allmän plats, vattenområde och friluftsområdet. Detta görs för att kunna utveckla och förbättra strandområdet för friluftslivet.

Marken får inte förses med byggnad (prickmark).

Prickmarken för bostäder är 4,5 meter från all allmän gata. Syftet är att husen inte ska komma för nära gatan. Placeras husen för nära gatan finns det risk att det privatiserar delar av den allmänna platsmarken samt stör trafik.

Höjdbestämmelser

Höjdbestämmelserna finns till för att få en relativt enhetlig höjd på bebyggelsen. Det finns ingen bestämmelse som reglerar lägsta höjd.

Utformningsbestämmelser

Det finns tre utformningsbestämmelser som alla reglerar vilken typ av bostad som får uppföras på fastigheten. Syftet med bestämmelserna är att reglera så att inte fler bostäder uppförs än vad området klarar av samt att skapa en viss enhetlighet i de olika kvarteren.

Utnyttjandegrad

Kvartersmarken för bostäder har tre olika utnyttjandegrader som reglerar hur många procent av tomtens area som är lämplig att bebygga dessa tre är 25%, 30% 35%. Vilken av dessa som gäller beror på vilken byggnadstyp som är lämplig att uppföra. Syftet med bestämmelsen är att förtätningsgraden inte blir för hög samt att tomterna klara av att ta hand om tillräckligt mycket dagvatten.

Minsta och största fastighetsstorlek

Bestämmelser kring minsta och största fastighetsstorlek finns för att undvika att området får fler fastigheter än det klarar samt att tomterna klarar av att ta hand om dagvatten.

Placering

Det finns två placeringsbestämmelser. Den ena är att komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Syftet med denna bestämmelse är att inte inskränka en del av grannens fastighet. Den andra placeringsbestämmelsen innebär att huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är detsamma som placeringsbestämmelsen för komplementbyggnad samt att byggnaderna ska klara brandbestämmelser utan extra åtgärder.

Utfartsförbud

I detaljplanen finns det utfartsförbud vars syfte är att undvika utfarter i de svängar och korsningar där det bedöms osäkert för utfarter. Det finns även en bestämmelse som begränsar utfartens storlek för friliggande enbostadshus. Syftet med bestämmelsen är att undvika att det blir för breda utfarter som även det skapar en osäkerhet och därmed risk för trafikanter.

Service

Forssjö skola har cirka 120 elever i förskoleklass till och med årskurs 6. I anslutning till skolan finns fritidshem och en nybyggd förskola. Högstadieskola och gymnasieskola finns i Katrineholm tätort. Forssjö har även en 24/7-butik

Jämställdhet, integration

En viss variation i upplåtelseformer och hustyper kan bidra till att boende med olika hushållsstruktur, ålder och ekonomiska förutsättningar kan etablera sig i området. De goda kommunikationerna med gång och cykelväg samt kollektivtrafik gör arbetsmarknaden tillgänglig i Katrineholm, samt på pendlingsavstånd med tåg eller bil till en ännu större arbetsmarknad.

Barnperspektiv

Naturmark kommer att vara ett viktigt inslag i planområdet, vilket erbjuder stimulerande lekmiljöer. Detaljplanen tillåter även att en park upprättas i området. Närheten till strand, möjlighet att anlägga bollplan samt lekytor och säker cykelväg till området är faktorer som är positiva sett till barnperspektivet.

Tillgänglighet

Tomter som tas i anspråk för bebyggelse skall vara tillgängliga om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen. Byggnader inom planområdet bör utformas så att en så stor del som möjligt är tillgänglig även för funktionshindrade barn och vuxna. Såväl fysiska som psykiska funktionshinder är viktiga att beakta i utformningen.

Friytor

Lek och rekreation

Terrängen på platsen är tillgänglig och lämpar sig för lek, rekreation, motion och cykling. Ett område planläggs som friluftsområde. Syftet med området är att främja friluftslivet bland annat genom att tillåta bryggor, sittbänkar, grillplatser, föreningslokaler, bastu, förråd för kanoter och andra byggnader kopplade till friluftslivet. Området närmast vattnet ska även innehålla öppna gräsytor som kan användas för spontanidrott, aktiviteter, bollspel, och lek. Byggnader som uppförs inom friluftsområdet bör inte vara av privat karaktär. En ambition är att anlägga ett promenadstråk i strandzonen som binder samman området mot Forssjö. Ambitionen är att detta ska vara grusat och vara anpassad till befintliga höjdskillnader.

Naturmiljö

Sparad skogsmark planläggs som natur. Naturområdena är sammanhängande för att säkerställa spridningsvägar för växter och djur likaväl som att ge området grön karaktär. Skötsel och förvaltning kommer att vara extensiv, men ska anpassas till att bevara och förbättra rekreativvärde. Naturinventeringens värden ska beaktas vid skötseln. Huvudmannaskap är kommunalt och status vid överlämnandet regleras i exploateringsavtal. Huvudmannaskapet för allmän plats och friluftsområdet kommer att vara kommunalt.

Vattenområden

Vattenområden

Vattenområdet närmast stranden och två områden med byggrätt för bryggor regleras enligt plankartan. Inom vattenområdet är strandskyddet upphävt för att möjliggöra byggnation av bryggor som är till för allmänheten. Stängsel eller liknade hinder för tillträde till båtbyggnader får endast sättas upp vid landfäste. Passage längs stranden får inte påverkas.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt för allt vattenområde, allmän platsmark och all mark som är reglerad för friluftsliv. Syftet med strandskyddet är att:

- Trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden
- Bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Detaljplanen bedöms inte påverka dessa värden negativt utan snarare kommer dessa värden utvecklas så att tillgång till strandområden förenklas. Syftet med friluftsområdet är att bevara så många grönytor för djur och växtlivet som är möjligt. Till sist behöver bryggor och byggnader såsom förråd för kanoter och bastu ligga i närheten av vatten.

Gator och trafik

Gång- cykel och biltrafik

Området ansluts till väg D 546 Bruksvägen som förbinder Forssjö samhälle med Katrineholm och riksvägnätet. Denna förvaltas av Trafikverket. Bruksvägen är huvudled med hastighetsbegränsning 70 km/h fram till öster om Ragnars Gärde, där tätorten har 40 km/h begränsning.

Enligt Trafikverkets statistik för årsmedelvägstrafik ÅDT passerar ca 1300 fordon/ådt, varav ca 10% tyngre trafik. Antalet fordonsrörelser kan förväntas öka med utbyggnaden av Ragnars Gärde och Björnsundet, till ca 2200 f/ådt.

Björnsundets gatunät samt gång- och cykelvägarna binds samman med gatunätet i Ragnars Gärde. Den anslutande gatan inom Ragnars Gärde har 8 m vägområde.



Grön ring markerar var vägen kommer att ansluta från Ragnars gärde till Björnsundet

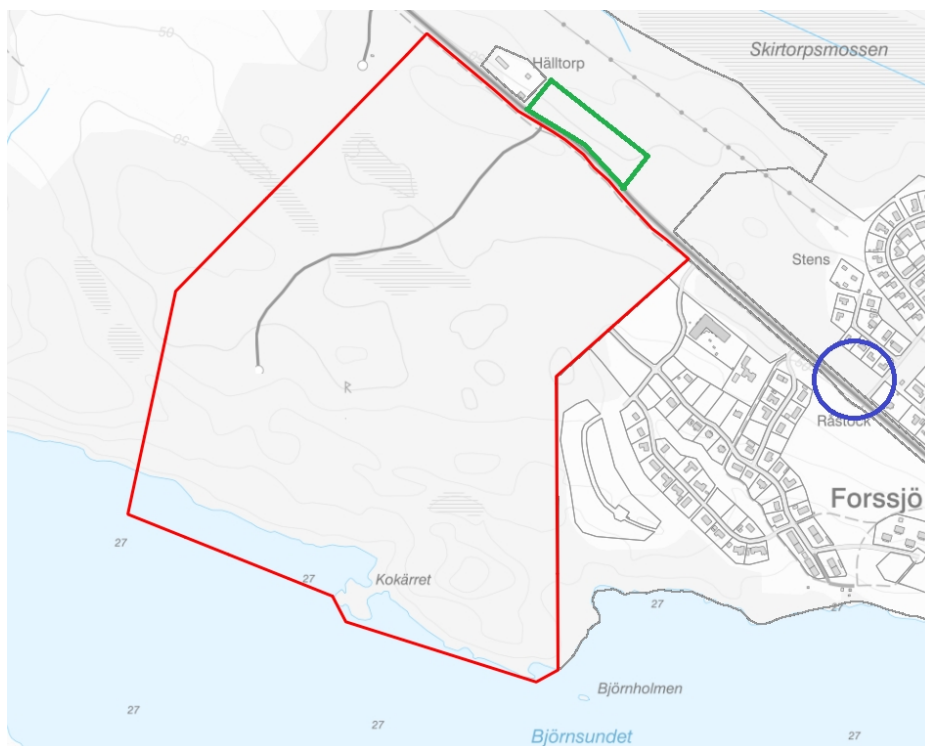
Gatemark, huvudgator och lokalgator utförs med Katrineholms kommunala standard. Huvudinfarten utförs med 6 m bred asfalterad körbana och förses med separerad GC-bana. Gatan trädplanteras. Invid denna utförs ett öppet dike för den omfattande regnvattenmängd som kan uppkomma.

Vägområdet i lokalgatorna i villagrupperna kommer att vara 8 m brett. Inom detta område rymms minst 5,5 m bred asfalterad körbana som delas med cykeltrafik. Återstående ytan ska vara hårdgjord gångyta avskild med limmat kantstöd. Stödremsa mot tomtmark. Avvattnings sker då till brunnar och ledningsnät.

Detaljerad gatusektion och profiler för höjdsättningen utreds vidare i förprojektering. Preliminär höjdsättning ger tillgänglighet till samtliga tomter med gatuprofiler inom god standard. På några kortare avsnitt mellan områden kommer en lutning på ca 8% vara nödvändig. Avsikten är att undvika behovet av vändplaner.

Kollektivtrafik

Linjetrafik med buss har hållplats på vägen ca 400 m öster om planområdet. Befintlig linjetrafik med buss 490 passerar på Bruksvägen. Restid till Katrineholm är ca 12 minuter. Busshållplats föreslås att anordnas på Bruksvägen med fartdämpat övergångsställe för fotgängare.



Föreslagen placering av busshållplats (Grön) och befintlig busshållplats (Blå)

Parkering

Parkering för boende ska ske på tomtmark. Områden med sammanbyggda hus eller flerbostadshus kan anordna gemensamma parkeringsytor med gästplatser. I området som tillåter verksamheter finns det tillräcklig yta för att anordna markparkering för bil. Det är viktigt att det även finns möjlighet att parkera cyklar nära entrén. I närheten av strandområdet anordnas allmän parkering för friluftsliv, bad och båtliv, på den utpekade ytan rymts det cirka 20 platser.

Störningar

Buller

Byggnader är planerade cirka 80 meter från Bruksvägen. Av metodberäkningarna i "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" (Boverket och Sveriges Kommuner och Landsting) kan det konstateras att riktvärden för ekvivalent ljudnivå på 55 dBA vid bostadsfasad inte överskrids med nuvarande tillåtna hastighet på 70 km/tim. Vid 50 km/h underskrids gränsvärdena tydligt.

Risker

De tydligaste riskerna i området är olycksrisk på grund av badolyckor i strandområdet samt konflikt mellan oskyddade trafikanter och biltrafik. För att minska dessa risker samt konsekvenserna av riskerna så kan följande åtgärder utföras:

- Förebyggande trafikplanering med hastighetsdämpande åtgärder vid utsatta platser.
- Högsta hastighet inom området blir max 30 km/h.
- Vid eventuell placering av en busshållplats längs Bruksvägen, norr om planområdet, är det viktigt att skapa en tydlig, fartdämpande och väl upplyst gångpassage.
- Badplatsen görs tillgänglig för räddningsfordon.

Områdets vägar är planerade för att undvika längre raksträckor där människor annars lätt kan hålla en högre hastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför befintligt verksamhetsområde. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft kommer kommunen att ansöka om utökat verksamhetsområde för att omfatta hela det nya planområdet.

Området ansluts till kommunens vatten- och avloppssystem som förvaltas av Sörmland Vatten och Avfall AB (SVAAB). Planområdet ska anslutas till befintligt verksamhetsområde för Forssjö. Dricksvattenförsörjning sker från befintlig huvudvattenledning. Spillvattnet pumpas till ny överföringsledning som går till reningsverket i Katrineholm. Inom planområdet anläggs spillvattennät med självfallsledningar till pumphus. Ifrån detta ansluts området till befintlig kommunal ledning. Efter förprojektering kan vid behov lokalt LPS-tryckavloppssystem användas från enskilda tomter upp till huvudledningen.

Dagvatten - Allmän platsmark

En dagvattenutredning har utförts av ÄC-konsult AB som underlag för detaljplanen. Dagvattensystemet utformas enligt kommunens styrdokument och dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikationer. Beräkningar av föroreningar är utförda enligt StormTac. Beräknade flöden före respektive efter exploatering, föroreningsberäkningar före respektive efter exploatering och storlek/kapacitet på dagvattendammar framgår av utredningen.

Dagvatten från gatemark och allmän platsmark föreslås att ledas längs gatorna i ledningar eller diken till fördröjningsmagasin i de låglänta områdena. Dagvattnet genomgår rening och uppslammat material sedimenterar i dammarna. Ett alternativ är täckta fördröjningsstråk med makadamfyllning eller dagvattenkassetter under mark. Dammarna har strypta avlopp för normala flöden som infiltreras i naturmark och slutligen i Forssjösjön.

Planområdet indelas i 5 delområden med höjdförhållanden som medger avrinning mot 4 fördröjningsmagasin. Från område A5 leds vattnet vidare till befintligt vattendrag i Ragnars Gärde. Det innebär att befintligt avrinningsområde till vattendraget behålls.

Tillräcklig rening uppnås utan oljeavskiljare då inga drivmedelsanläggningar, biltvättar eller större parkeringsytor anläggs. Detaljprojektering får visa det slutliga utförandet av dagvattenhantering och höjdsättning. I det låglänta partiet i områdena A2-A3 ska höjdsättning säkerställa möjlighet till bräddutlopp vid extrem regnmängd. För att undvika skador vid skyfall är det viktigt att höjdsättningen följer det dagvattenutredningen beskriver.



Indelning i 5 delområden med avrinning mot 4 fördröjningsmagasin (ljusblå ovaler). A5 avvattnas mot befintligt vattendrag i Ragnars Gärde österut.

Dagvatten - tomtmark

För tomtmark gäller kommunens Dagvattenpolicy som föreskriver lokalt omhändertagande av dagvatten, så kallat LOD. Det innebär att dagvattnet ska fördröjas och infiltreras inom varje fastighet.

Enligt den geotekniska utredningen är marken gynnsam för hantering av dagvatten där sand och morän är de huvudsakliga marklagren. Geoteknisk undersökning för respektive tomt ska ge underlag för detaljprojektering av lämplig dagvattenlösning.

Vatten från hårdgjorda ytor infiltreras till gräsytor. Hårdgörs mer än en tredjedel av tomtytan så krävs det att en fördröjande stenkista till markinfiltration anläggs eller likvärdig dagvattenlösning. Vissa tomter klarar bättre av att ta hand om dagvatten, därför är det viktigt att på varje fastighet utreda detta. Takavvattningen utförs med stuprörsutkastare för infiltration på tomten.

Brandvatten

Kapaciteten på VA-systemet ska klara krav på brandvatten. Brandposter och brandvatten ska tillgodoses i förprojekteringen.

EI

Området ansluts till befintligt elnät. Ett par nya transformatorstationer kan behövas för försörjningen av området. Ambitionen är att samlokalisera alla tekniska byggnader för att de inte ska göra ett större avtryck i landskapsbilden än nödvändigt. Nätägare är Tekniska Verken Katrineholm Nät AB.

Bredband

Fiber kommer att byggas ut till området.

Avfall

Avfallshämtning med sopfordon sker genom Sörmland Vatten och Avfall AB. Vägsystemet och vändplaner anpassas för sopfordonens manöverutrymme.

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Området kommer att utgöra en trygg och intressant miljö för dess boende. De boende får tillgång till Forssjö samhälle, naturmark och strandområdena utmed Forssjösjön samt goda förbindelser för pendling till arbete och utbildning. En blandad bostadsbebyggelse med tyngdpunkt på småhus och marknära lägenheter ger förutsättningar för åldersmässigt och socialt blandad befolkning. Underlaget för kommunal och kommersiell service lokalt i Forssjö ökar.

Ekonomiska konsekvenser

Området har normala exploateringskostnader. Exploateringsgraden blir relativt låg, totalt ca 5 lägenheter per hektar. Detta beror på tomternas storlek samt att flera naturytor sparas. Detta medför något längre gatusträckor och ledningssystem än vid högre exploatering. Befintlig produktion av skogsråvara kommer att upphöra på platsen.

Ekologiska konsekvenser

Exploatering innebär förändring av områdets ekologi. Vägmark hårdgörs, och tomtmark bebyggs och en ny flora införs. Den nya bebyggelsen innebär påverkan på miljön i driftskedet genom uppvärmning och elförbrukning. Energianvändningen motsvarar annan nybyggnation som utförs enligt Boverkets Byggregler för energihushållning, vilket är bättre än genomsnittlig befintlig bebyggelse. Områden med högre naturvärden sparas som naturmark. Dagvattensystem utformas för en återföring av regnvatten till mark och låglänta markområden där det renas innan utlopp i Forssjösjön. En förstudie för fåglar har tagits fram den visar att det inte är sannolikt att fåglar har området som häckningsplats.

Kulturmiljö

Planen påverkar ingen kulturmiljö negativt.

Bebyggelse

Området är idag obebyggt därför blir det en stor skillnad om hela området byggs ut enligt detaljplan. Landskapsvyer från alla håll kommer att förändras.

Trafik

I dagsläget finns det stigar i området. När området är utbyggt kommer området bestå av både, gång, cykel, och biltrafik. Dessa ska utformas på ett säkert sätt för att undvika olyckor. Trafiken som kommer att gå till området kommer att belasta andra vägar i närområdet, framförallt Bruksvägen. Påverkan på befintliga vägar bedöms dock vara marginell.

Park och natur

Delar av naturmarken tas i anspråk för bostadsbebyggelse och för att anlägga park och friluftsområde. Delar av naturmarken sparas. Park och naturmark ska skötas så extensivt och

naturnära som möjligt samtidigt som det ska ge god tillgänglighet för friluftsliv, motion och lek samt ge ett vårdat intryck.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	2024:2-3
Granskning	2024:4
Antagande	2025:1
Laga kraft	2025:1

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 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 samt för friluftsområdet. Överlåtelse av marken från nuvarande ägare Ericsberg Fideikommiss AB regleras i exploateringsavtal. Bryggområde betecknat W2 för båtar kan upplåtas genom avtal till förening. Badplatsen anläggs i exploateringen. Skötsel och underhåll utreds i exploateringsavtal.

Ansvarsfördelning

Exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören där ansvarsfördelningen regleras. Anläggning av gator och allmänna ledningar utförs etappvis enligt exploateringsavtalet. Kostnadsfördelning och betalningsansvar som uppkommer för berörda parter ska redovisas i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Berörd fastighet är Ericsberg 68:1.

Fastighetsbildning

Exploatör styckar av planområdet i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Gemensamhetsanläggningar

Storkvarteren närmast Bruksvägen kan utgöra en fastighet med gemensam förvaltning, alternativt avstyckas på enskilda tomter och gemensamhetsanläggning bildas för friytor, tillfarter, ledningar.

Ledningsrätt

Utmed Bruksvägen pågår utbyggnad av en huvudledning för spillvatten av Sörmland Vatten AB mellan Forssjö och Katrineholm. Denna kommer att ligga på allmän mark, Natur. Allmänna ledningar förläggs i allmän platsmark, vanligen gatumark med avsättningar i tomtgräns för anslutning till enskilda fastigheter. SVAAB ansvarar för drift av VA-ledningar, dikes- och ledningssystem samt dagvattendammar för dagvattensystemet.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Detaljplanen och alla åtgärder som kommer att krävas för att bygga ut området 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 exploatören för åtgärden i samråd med ledningsinnehavaren. Varje framtida fastighetsägare ansvarar för att fastigheten ansluts till tillgängligt nät för VA, el, tele, bredband m.m. Hushållssopor hämtas vid respektive fastighet. Det innebär att gatorna måste vara dimensionerade för att sopbilarna ska kunna ta sig fram utan att behöva backa.

Området ansluts till kommunalt vattennät. Avlopp via en eller två nya pumpstationer i kommunens ägo för spillvatten. Tryckledning från pumpstationerna ansluts vid Bruksvägen till Sörmland vatten och avfalls överföringsledning.

Avtal

Ett planavtal är tecknat. Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och exploatören.

Medverkande personer:
Bengt Eklund, Planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm 2024-05-24

William Rytterström
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef