

# Planbeskrivning



**Detaljplan för Duvestrand - södra delen, del av fastigheten Nävertorp 5:1, Katrineholms kommun**

# 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
- Miljöbedömning

## Underlag till detaljplan

- Arkeologisk utredning vid Duvestrand, Kraka kulturmiljö AB, daterad 2017-06-05
- Skyfallskartering Duvestrand, DHI Sverige, daterad 2019-06-14
- Dagvattenutredning Duvestrand, Bjerking AB, daterad 2022-05-06
- PM trädinventering Duvestrand, Katrineholms kommun och Naturskyddsföreningen, daterad 2019-02-12
- Geoteknisk undersökning (TPM/MUR), Ramboll, daterad 2020-09-03
- Gestaltungsprogram Duvestrand, Tyréns, daterad 2016-06-14
- Arkitekturmaterial Duvestrand södra, Backhans och Ed arkitekter, daterad 2022-05-21

## Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ca 100 lägenheter fördelat på fyra flerbostadshus med centrumverksamheter i entréplan. Detaljplanen syftar även till att utveckla det offentliga rummet genom att bygga om Claestorpsvägen och utrymmet mellan husen med hänsyn till omgivande miljö.

## Bakgrund

Kommunen tog fram ett gestaltungsprogram 2016 för ett område på 27 hektar som fick benämningen Duvestrand. Uppdragets syfte var att utifrån befintliga förutsättningar identifiera platser för ca 250 nya bostäder varav 90 av dessa till äldreboende. Programmet har lett till att fyra stycken planuppdrag har påbörjats, Duvestrand södra (flerbostadshus), Duvestrand norra (enbostadshus), Plogen (förskola och park) och Dufvegården (äldreboende).

## Gestaltungsprogrammet

### Syfte

Gestaltungsprogrammet för Duvestrand togs fram i juni 2016 av Tyréns på uppdrag av Samhällsbyggnadsförvaltningen, i syfte att identifiera områden för ny bebyggelse utifrån befintliga förutsättningar. Programmet redovisar valda byggnadstypologier och hur exploateringen påverkar den befintliga strukturen samt hur den värnar om de värden som finns i området. Gestaltungsprogrammet omfattar ett markområde på omkring 27 hektar (se område i bilden nedan) och uppdraget var att lokalisera 150 bostäder, 20 villatomter och ett äldreboende med 90 bostäder.



Figuren visar gestaltungsprogrammets avgränsning.

### *Metod*

Gestaltningens programmet består av en inledande inventering som följs av en analysdel, vilken resulterade i ett förslag för nybyggnation. Inventerade aspekter var följande: Landskapsbild, mötesplatser, rörelsemönster, riktningar, barriärer, bebyggelsestruktur, naturvärden och sociala värden. Inventeringen och analysen bygger på fältstudier samt tidigare framarbetat material, vilka är; översiktsplanen, biotopinventeringen (Sweco, 2015) och sociotopinventeringen (Ekologigruppen AB, 2016). Utifrån inventeringen identifierades tre områden som lämpliga för exploatering och ett antal utgångspunkter för exploatering arbetades fram, vilka listas nedan. Analysdelen visar lämpliga områden att exploatera och hur de kan exploateras samtidigt som befintliga värden värnas. Gestaltningens programmet förslag (se bild på nästa sida) till nybyggnation redovisar byggnadstypologier och inte materialval eller exakt utformning av byggnader.

Identifierade utgångspunkter för exploatering:

- Hänsyn ska tas till befintliga värden som redovisas i sociotopkarteringen och biotopkarteringen.
- Ny bebyggelse ska inte försvaga eller hindra befintliga rörelsemönster eller riktningar.
- Exploatering ska öka tillgängligheten och helst gynna och bidra till att förstärka kopplingarna mellan norr och syd.
- Ny bebyggelse ska placeras så att tillgängligheten till offentliga platser med högt rekreativvärde bevaras och helst förstärks.
- Befintliga rekreativområden bör utvecklas.
- Ny bebyggelse bör utgå från befintlig struktur och ansluta till befintliga vägar.

### *Resultat*

Gestaltningens programmet resulterade i fyra olika bostadsområden, se bild på nästa sida. Ett 20-tal villor inom planområdet för Duvestrand norra, 120 lägenheter fördelat på fem punkthus inom planområdet för Duvestrand södra, 36 lägenheter i tre nya lamellhus inom kvarteret Lien och en utbyggnad av äldreboendet med 90 platser, se bilden på nästa sida för disposition av bostäderna.

Äldreboendet föreslogs utformas med flyglar mot parken som skulle bilda olika gårdsrum för både privata och gemensamma uteplatser. De nya punkthusen föreslogs placeras intill Claestorpsvägen, som en fortsättning på strukturen med de befintliga punkthusen. Syftet med punkthusens placering söder om Claestorpsvägen är att kunna få in många bostäder på en begränsad yta utan att för mycket naturmark tas i anspråk, samt möjligheten att anlägga passager mellan husen för att göra skogsområdet lättillgängligt. Syftet är även att skapa ett levande gaturum där flerbostadshusens bebyggda miljö samspelar med gatan och det offentliga rummet.

Det nya villaområdet får en ny slinga och bildar en kvartersstruktur med angöring från återvändsgatan. Att använda den befintliga infrastrukturen sparar resurser samtidigt som man minskar mängden tillkommande dagvatten. Programmet föreslår ett parkeringstal på en parkering per lägenhet och för att undvika stora hårdgjorda ytor bör parkering anläggas under mark för punkthusen. Genom att använda den befintliga höjdskillnaden på platsen för punkthusen kan parkeringsgarage åstadkommas utan alltför stor åverkan på landskapet. Ny bebyggelse öppnar upp området och möjliggör nya vägar och stigar. Punkthusens placering medför att en befintlig stig behöver flyttas några meter västerut, däremot kan nya stigar anläggas mellan punkthusen.

Det nya villaområdet förstärker kopplingarna mellan norr och syd med en ny gång- och cykelkoppling. Exploateringsförslaget innebär att barriärerna i norr och syd övervinns. I samband med att nya bostäder tillkommer ökar också antalet personer som använder

rekreationsområdena. Den öppna parken i norr har stor potential och skulle med några åtgärder bli en attraktiv stadsdelspark med dagliga aktiviteter, och en satsning på en större lekplats skulle locka stor publik.



Figuren visar resultatet från gestaltningsprogrammet (Tyréns, 2016).

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet är beläget ca 2,5 kilometer sydväst om Katrineholms centrum intill Duveholmsbadet. Planområdet omfattar ca 2,5 hektar.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är en del av fastigheten Nävertorp 5:1 som ägs av Katrineholms kommun.

### Tidigare ställningstaganden

#### Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade den 2 november 2016 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för nya bostäder i Duvestrand på del av fastigheten Nävertorp 5:1.

#### Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplan 2030.

#### Grönplan

I grönplanen för Katrineholms stad från 2018 är platsen för den nya bebyggelsen utpekad för exploatering. Planområdet ligger i anslutning till ett område med höga ekologiska- och

rekreationsvärden. Exploateringen i området ska ta hänsyn till omgivningen och biologiskt värdefulla träd har inventerats och inmätts.

### **Riksintresse**

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

### **Detaljplan**

Planområdet berörs av detaljplan 0483-P89-8 (Kv.Räfsan m.m.) från 1989. Planområdet är planlagt som allmänplats natur och gata.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

En undersökning om betydande miljöpåverkan 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.

### **Relaterade projekt**

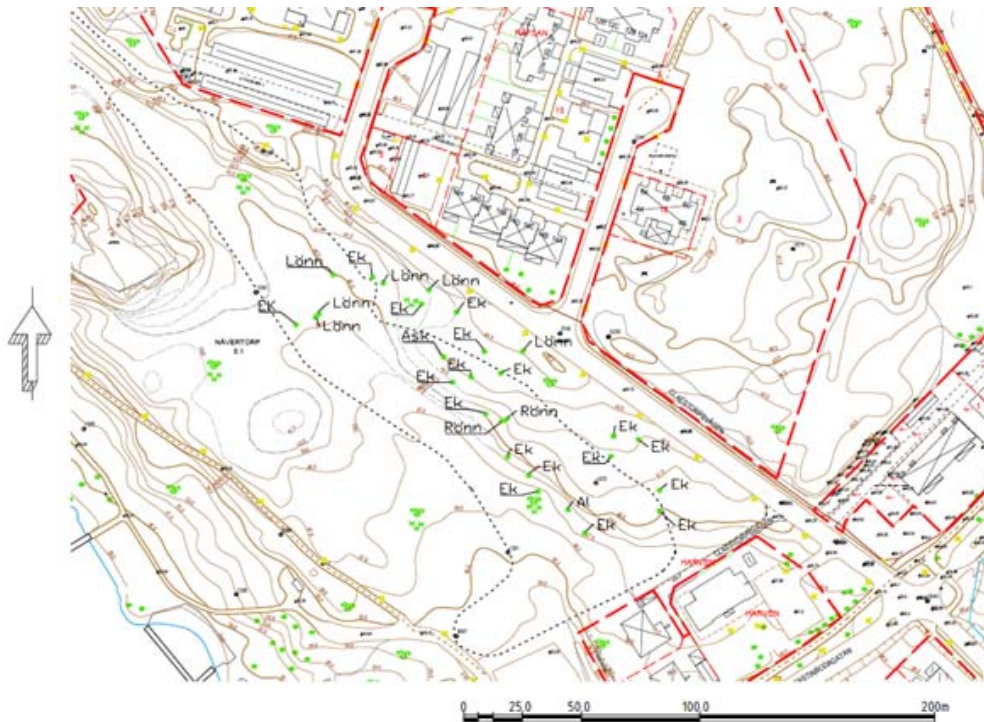
I anslutning till planområdet pågår ett detaljplanearbete för ca 30 nya enbostadshus och det kvarteret har fått arbetsnamnet Duvestrand norra. Kommunens ambition är att Duvestrand norra och Duvestrand södra ska samspela för att skapa ett hållbart och attraktivt bostadsområde.

## **Förutsättningar och förändringar**

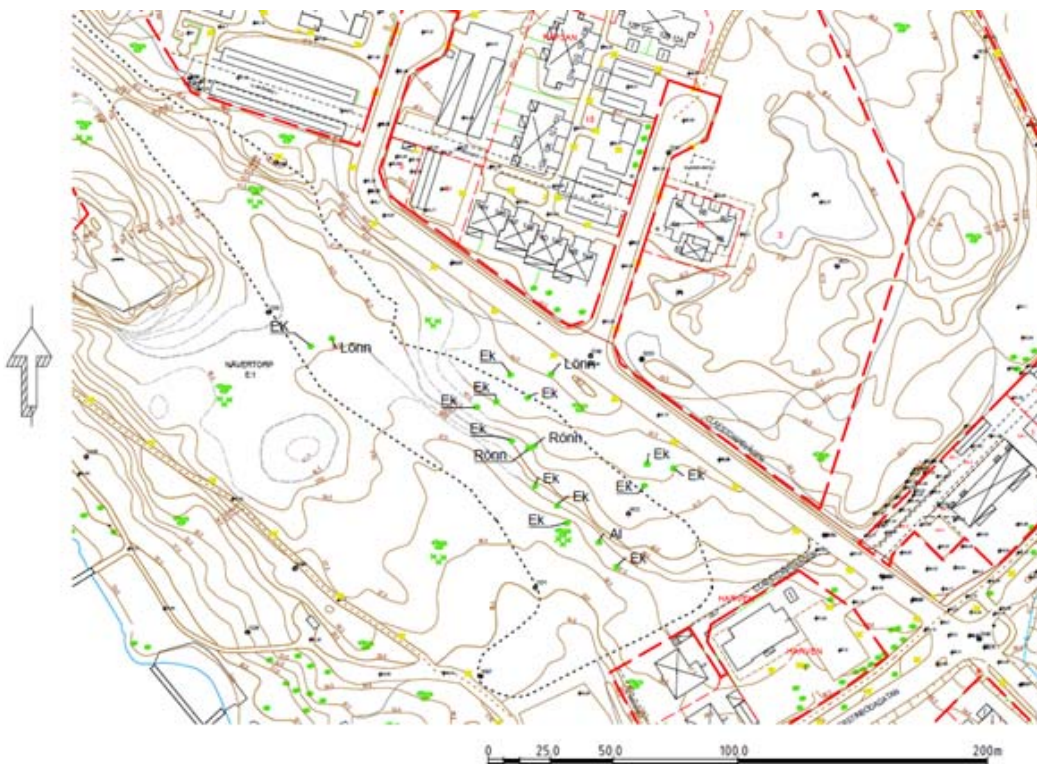
### **Natur och kultur**

#### **Mark och vegetation**

Marken är gräsbevuxen med mycket vegetation och skogspartier. Planområdet präglas av ädellöv och flera gamla ekar finns på platsen. Marken sluttar ner mot Duveholmssjön och större block förekommer i markytan. Marknivån varierar mellan +44,0 och +36,5 meter och marknivån är som högst intill gatan.



Figuren visar Kommunens inventering och inmätning av lövträd inom den tilltänkta kvartersmarken (innan exploatering).



Figuren visar de träd som planeras att bevaras från kommunens trädinventering (efter exploatering).

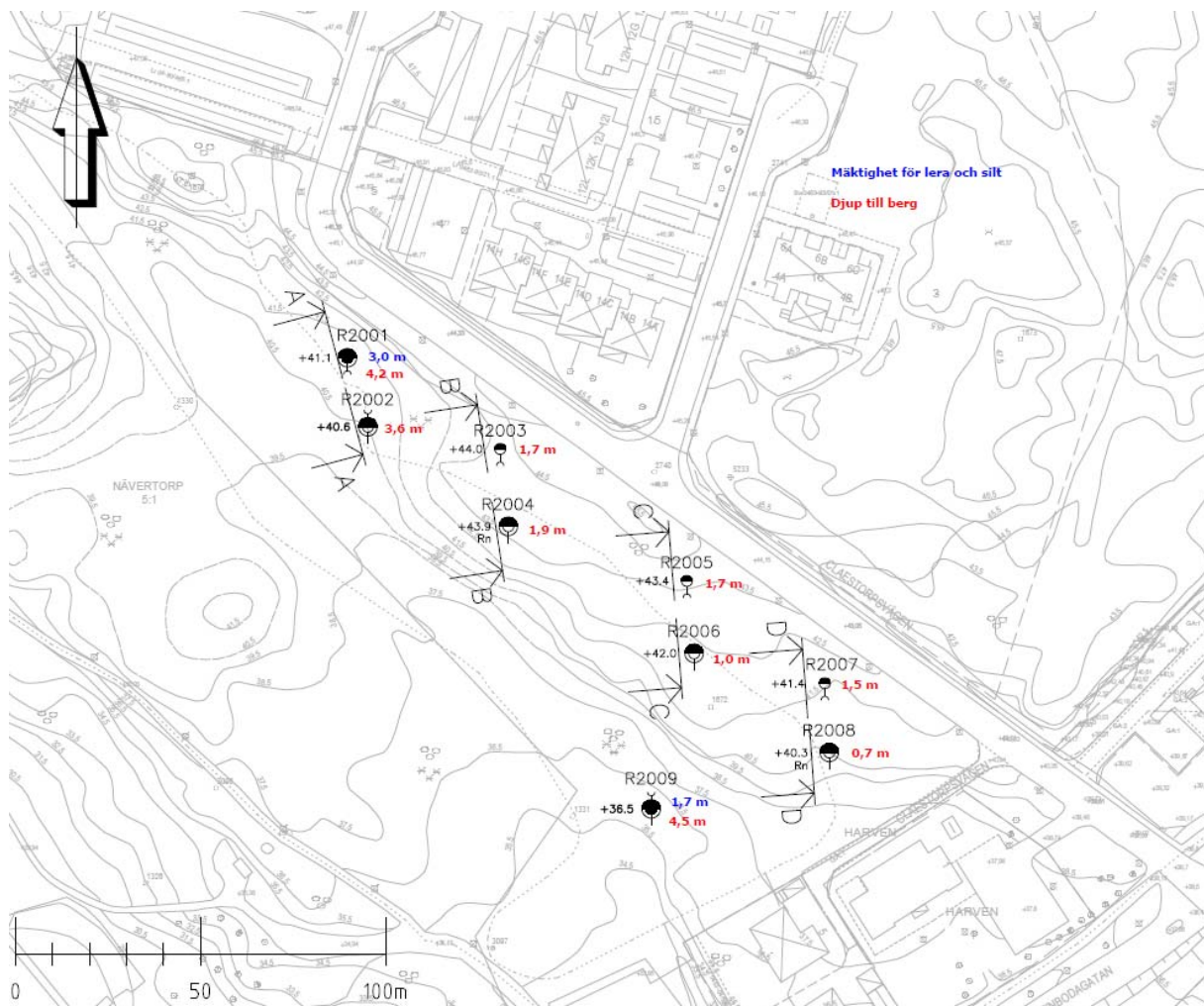
Inventeringen visar att området präglas av ädellöv och flera hundraåriga ekar har lokaliserats i närheten av planområdet. Trädinventeringen på platsen pekade ut träd som ansågs ha lång livstid kvar, och har goda förutsättningar att sparas i tänkt planområde. I inventeringen beaktades även vikten av artvariation.

Hänsyn är tagen till trädens framtida förmåga att förstärka ekosystemtjänster främst för bevarande av biologisk mångfald i området, samt för klimatanpassning i form av skugga vid värmeböljor och förmåga att hantera dagvatten inom fastigheten. I plankartan skyddas skyddsvärda träd med bestämmelsen n1 och en skyddszon på 15 gånger trädens stamdiameter. Inom skyddszonen ska hänsyn tas till trädets rotsystem och åtgärder behöver vidtas om marken ska hårdgöras inom skyddszonen. Det är viktigt att trädets rötter fortfarande får syre och vatten om mark inom skyddszon skulle hårdgöras. En åtgärdsplan behöver tas fram om ingrepp görs i skyddszonen. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjuka få fällas. Nedtaget träd ska ersättas med likvärdigt träd.

### Geotekniska förhållanden, stabilitet, sättningar och grundläggning

Jordlagerföljden består generellt av silt eller torrskorpelera/lera på morän. Silten är mullhaltig, ställvis sandig eller grusig och har en mäktighet som varierar mellan 0,2 m och 1,7 m.

Torrskorpelera eller lera har endast påträffats i undersökningspunkterna R2001, R2002 och R2009. Leran är mullhaltig den översta 0,3 m. Torrskorpeleran har en mäktighet som varierar mellan 0,7 m och 0,4 m. Morän har påträffats från djup mellan 0,2 m – 1,7 m under befintlig markyta. Moränen varierar mellan att vara sandig och siltig. Lermorän med 1,1 m mäktighet har påträffats i undersökningspunkt R2002, 0,3 meter under befintlig markyta.



Figuren visar var undersökningspunkterna är placerade, djup till berg och där leran och siltens mäktighet är som störst. Observera att det förekommer ytliga ler- och siltlager inom hela området som behöver schaktas innan marken kan bebyggas (Ramboll, 2020).



Vid lägena för planerade byggnader har lera och silt med mindre mäktigheter påträffats. I en undersökningspunkt (R2001) har lera påträffats till djup 2,5 m under befintlig markyta men generellt ligger mäktigheten på lera och silten mellan 0,2 m och 0,8 m vid planerade byggnader. Lera och silten vilar på moränjord på berg. Då byggnader grundläggs på moränjord eller på berg är risken för stabilitetsproblem låg.

Planerade byggnader bedöms kunna grundläggas på platta på mark alternativt med plintgrundläggning på naturligt avlagrad moränjord eller på berg. Vid uppfyllning på lera och silt kan sättningar uppstå. Eventuella sättningar bör utredas vid detaljprojektering av området.

### **Grundvatten**

Grundvattennivån har uppmätts på djup 0,1 m i punkt R2009 och 2,2 m i punkt R2002 under befintlig markyta, vilket motsvarar nivåer mellan +38,4 och +36,4 meter. Grundvattennivån bedöms inte påverka exploateringarna i området. När dammar anläggs kan grundvattennivåerna påverka anläggningen. Detta bör uppmärksammas i projekteringsskedet och föreslås åtgärder som inte låter förorenat dagvatten blandas med grundvatten.

### **Markradon**

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt radonmätningar utförda 2018. Nya byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande.

### **Markföroreningar**

Det finns inga kända markföroreningar i planområdet.

### **Platsens historia**

Området vid Claestorpsvägen har varit planlagt för bostadsändamål sen slutet av 1960-talet och de första punkthusen stod klara i slutet av 1970-talet. Innan bostadsområdet bebyggdes var platsen oexploaterad. Efter att de första punkthusen uppfördes har byggandet fortsatt fram till i början på 1990-talet då radhusbostäderna slutfördes. 25 år senare, 2015 påbörjades byggnationen av kvarteret Lien som slutfördes ett år senare. Innan marken planlades för bebyggelse 1968 bedrevs en trävaruaffär i kvarteret Lien och en handelsträdgård i kvarteret Plogen. Dessa kvarter omfattas inte av planområdet för denna detaljplan.

Längs med Claestorpsvägen syns en tidslinje, från 1970-talets höghusbebyggelse till 1990-talets radhusbostäder och de moderna flerbostadshusen i kvarteret Lien. Claestorpsvägen var en del av kommunens miljonprogramssatsning mellan 1960- och 1970-talet. Totalt planerades det för 1300 lägenheter fördelat på lamellhus och punkthus i bostadsprogrammet för Stavstugeområdet, ett område som sträckte sig från Värmbolsvägen till Kerstinbodagatan och omfattade ca 52 hektar. Det byggdes dock aldrig 1300 lägenheter utan vissa planändringar genomfördes, bland annat planlades ett 40-tal småhus istället för 270 lägenheter inom kvarteret Krattan. När detaljplan för kv. Räfsan antogs reducerades bygggrätterna vid Claestorpsvägen med 7000 m<sup>2</sup>. Detaljplanen medförde att 16 punkthus reducerades till 6 stycken medan övrig mark i kvarteret möjliggjordes för 50 radhus i två plan och av dessa uppfördes 20 stycken.

### **Kulturmiljövärden**

Punkthusen har fem våningar med fasadmaterial i tegel och stora symmetriska fönsterpartier. De terrasserade balkongerna ger liv åt den annars raka och enkla punkthusformationen och en varsin uteplats med goda solförhållanden till de boende. Området ligger insprängt i naturen med stora gräsbevuxna gårdsytor som ger utrymme för umgänge och lek. Träd har planterats längs med gångstråken på kvartersgårdarna och en trädridå som sträcker sig in i bostadsområdet har bevarats. Området är lummigt och harmoniskt trots punkthusens stora avtryck. Radhusen har stående träpanel i ljusa kulörer. Radhusområdet har längor om fyra bostäder per

enhet och är placerade med entréer mot den gemensamma gården och parkeringen. Husen har låga lutande sadeltak med en indragen våning. Den lägre radhusbebyggelsen med en gemensam kvartersgård mot gata skapar ett luftigt och rymligt gaturum.



*Foto på tre av de sex flerbostadshusen på platsen (Google maps).*



*Foto på en radhusenhet sett från gatan i planområdet (Google maps).*

Bostadskvarteret Lien som stod klart 2016 består av 20 lägenheter fördelat på två lamellhus med putsad vit fasad och branta sadeltak. Byggnaderna ger ett modernt intryck med inskjutna takbalkonger, utstickande takkupor, ljusgrått plåttak och vitputsad fasad med ljusgråa detaljer. Bild på nästa sida.



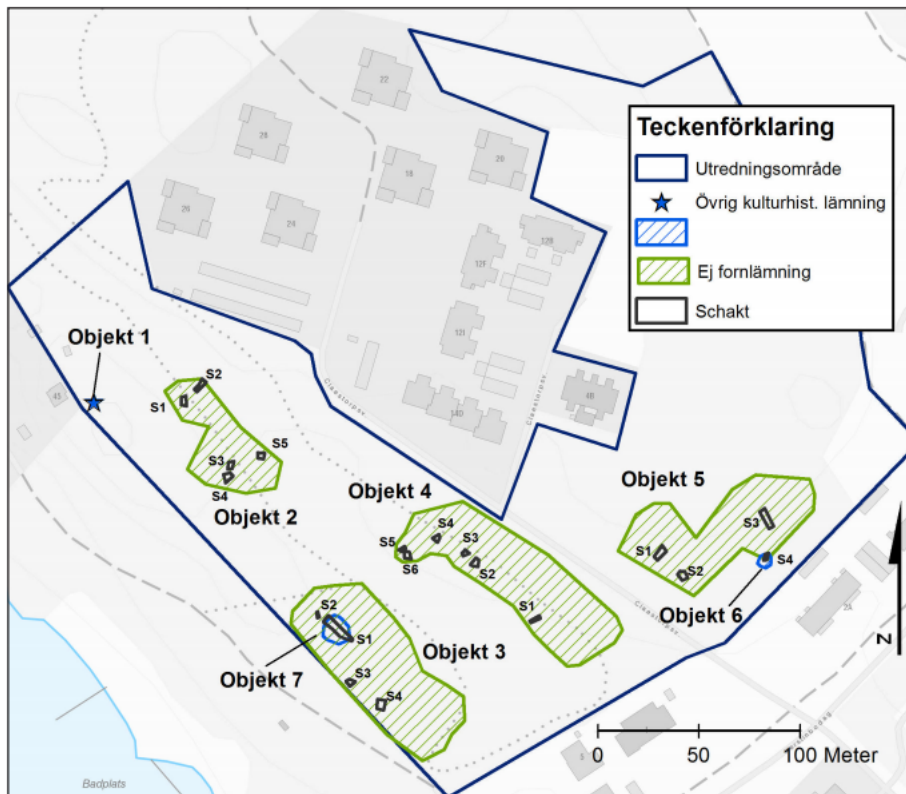
*Foto från Kerstinbodagatan på en av byggnaderna i kvarteret Lien (Google maps).*

### **Fornlämningar**

Inom planområdet har inga fornlämningar påträffats.

I västra delen av utredningsområdet (objekt 1 i kartan på nästa sida) påträffades ett gränsröse i form av ett s.k. femstenarös. Röset kan beläggas i källor från sent 1700-tal. Det står i befintlig gräns och klassas som en övrig kulturhistorisk lämning. Om gränsen tas ur bruk så kan gränsröset komma att klassas som fornlämning. Gränsröset ligger utanför planområdet och kommer inte beröras av detaljplanen. Objekt 2, objekt 3 och objekt 4 är gamla boplatsslägen som saknade spår av förhistoriska fynd och kunde avskrivas. Inom objekt 3 noterades kolmaterial (objekt 7), men bedömdes att det inte kunde vara rester av en kolmila. Enligt uppgifter från boende vid platsen ska det varit plats för baptisternas majbrasa under 1950-60-talet.

Om fornlämningar påträffas i samband med exploatering föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (1988:950).



Figuren visar den arkeologiska kartan som visar utgrävningsområdena och fyndplatserna (Kraka kulturmiljö, 2017).

## Bebyggelseområden

### Bostäder

Det finns inga befintliga bostäder inom planområdet. Detaljplanen möjliggör för fyra nya flerbostadshus i sex våningar som möjliggör för ca 100 nya bostäder.

### Verksamheter

Det finns inga befintliga verksamheter inom området. Detaljplanen möjliggör för centrumverksamheter i de två mittersta bostadshusen. Platsens offentliga rum planeras att utvecklas och områdets läge bedöms vara god för att kunna bedriva butik, restaurang och café.

### Placering, skala, utformning och material

Husens utformning och placering utgår från platsens förutsättningar: anpassning till befintliga gångstråk, träd värda att bevaras, natur och väderstreck. Den befintliga naturen sparas så mycket som möjligt mellan husen – vackra träd som ekar, lönnar och rönnar – så att husen bäddas in i grönska.



Figuren visar var de nya husen kommer stå och ett förslag på hur de kan utformas (Backhans och Ed arkitekter, 2022).

Husen är utformade för att de boende ska få ta del av den vackra utsikten mot sydväst. De södra gavlarna har generösa balkonger som kan möbleras med bord och stolar. Lägenheterna mot Claestorpsvägen har likaså generösa balkonger/terrasser med utsikt över sjön. Husens gavlar är placerade i gatuliv och mellan husen tillsammans med komplementbyggnader tittar naturen fram. Där marken sluttar ner mot Duveholmssjön föreslås en suterrängvåning att tillkomma. Entréplan har förhöjda takvåningar i två av husen för att ge förutsättningar för lokaler. Sadeltaken skapar gavelmotiv från gatan och ger ett livfullt uttryck. Träpanel, tegel eller puts i dämpade kulörer kommer klä husen för att smälta in med den omgivande naturen. Färgsättningen kommer gå i nyanser av mörkt-grått, ljusst-grått och ofärgat. Om fasad kommer att putsas bör putsstrukturen vara grov med följande färger: NCS 7502-Y, NCS 6010-Y50R, 5010-Y30R och 6005-Y20R. Faller valet på tegelfasad föreslås tegel i fyra olika kulörer, ett för varje hus. Kulörer på tegel: grått, svart (mörk grått/brunt) och tegel i jordfärger. Teglet kan med fördel vara slaget och bör ha naturliga färgskiftningar i sig. Exempel på variationsrikt slaget tegel från Tegelmäster produkt 2445 Persa, se bild.



Bilden visar ett slaget tegel med vilt förband från Tegelmäster. Länk till bild: [IHC5265-1024x683.jpg\(1024x683\)](https://www.tegelmaster.se/images/stories/produkter/2445_Persa.jpg) (tegelmaster.se)



Figuren visar detaljplanens situationsplan (Backhans och Ed arkitekter, 2022). Kommunens ambitionen är att platsen ska utformas i enlighet med situationsplanen.

### **Service**

Detaljplanen möjliggör service som ingår inom användningen centrum. Verksamheter som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå för många människor avses med markanvändningen centrum. Servicefunktioner som ingår är till exempel, gym, apotek, bank, smådjursklinik, hantverk, hotell, kontor och vårdcentral. I inom 400 meter från planområdet ligger familjecentralen. En skola och en ny förskola planeras uppföras.

### **Jämställdhet, integration**

I planområdet planeras det för fyra flerbostadshus med lägenheter i olika storlekar vilket möjliggör för en blandning av människor, från enpersonshushåll till flerpersongshushåll. I detaljplanen för Duvestrand norra skapas förutsättningar för radhus, parhus och villor. En blandad stad bidrar till en varierad befolkningsstruktur och bostäder för olika skeden i livet.

### **Barnperspektiv**

Claestorpsvägen planeras att byggas om för att skapa ett attraktivare gaturum och samtidigt få ner hastigheten på gatan. När gatan görs om blir trafiksituationen mer säker och tryggare för barn som umgås och leker i området. Närheten till naturen och sjön ger goda förutsättningar för ett aktivt, lekfullt och hälsosamt liv för barn. Kommunen har planer på att anordna en större lekplats intill äldreboendet Dufvegården där barn och föräldrar från hela stadsdelen kan umgås och leka. Kommunen bedömer detaljplanen som positiv ur barnens perspektiv.

### **Tillgänglighet**

Tomter som tas i anspråk för bebyggelse ska vara tillgängliga om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen. Den fysiska miljön bör utformas så att så stor del som möjligt är tillgänglig även för barn och vuxna med funktionsnedsättning. Såväl fysiska som psykiska funktionsnedsättningar är viktiga att beakta i utformningen.

## **Friytor**

### **Lek och friluftsliv**

I skogsområdet finns det stigar som används dagligen för promenader, löpträning och mountainbiking och skogen bjuder på naturlek. I och med exploateringen i området kommer stigen ner till sjön att göras bredare och belysas. Skogspromenaden som går igenom föreslagen kvartersmark kommer att tas bort och istället anslutas till planområdets lokalgata (Claestorpsvägen). Kommunens bedömning är att exploateringen av området enligt planförslag kan ske med liten negativ påverkan på lek och friluftsliv på platsen.

### **Naturmiljö och rekreation**

Detaljplan Duvestrand innebär en viss påverkan på rekreationen i området. Natur kommer att behöva göra plats åt bebyggelse, innergårdar och parkering. Planområdet skapar nya rekreativsmöjligheter som dammar, bredare gångstråk ner mot sjön, nytt gaturum och en attraktivt gestaltad byggd miljö som harmonierar med natur. Detaljplanen möjliggör även för verksamheter som café, restaurang och hälsovård (t.ex., massage, fotvård och hudvård) som kan ge rekreation.

## **Vattenområden**

### **Vattenområden**

Det finns inga vattenområden inom detaljplanen.

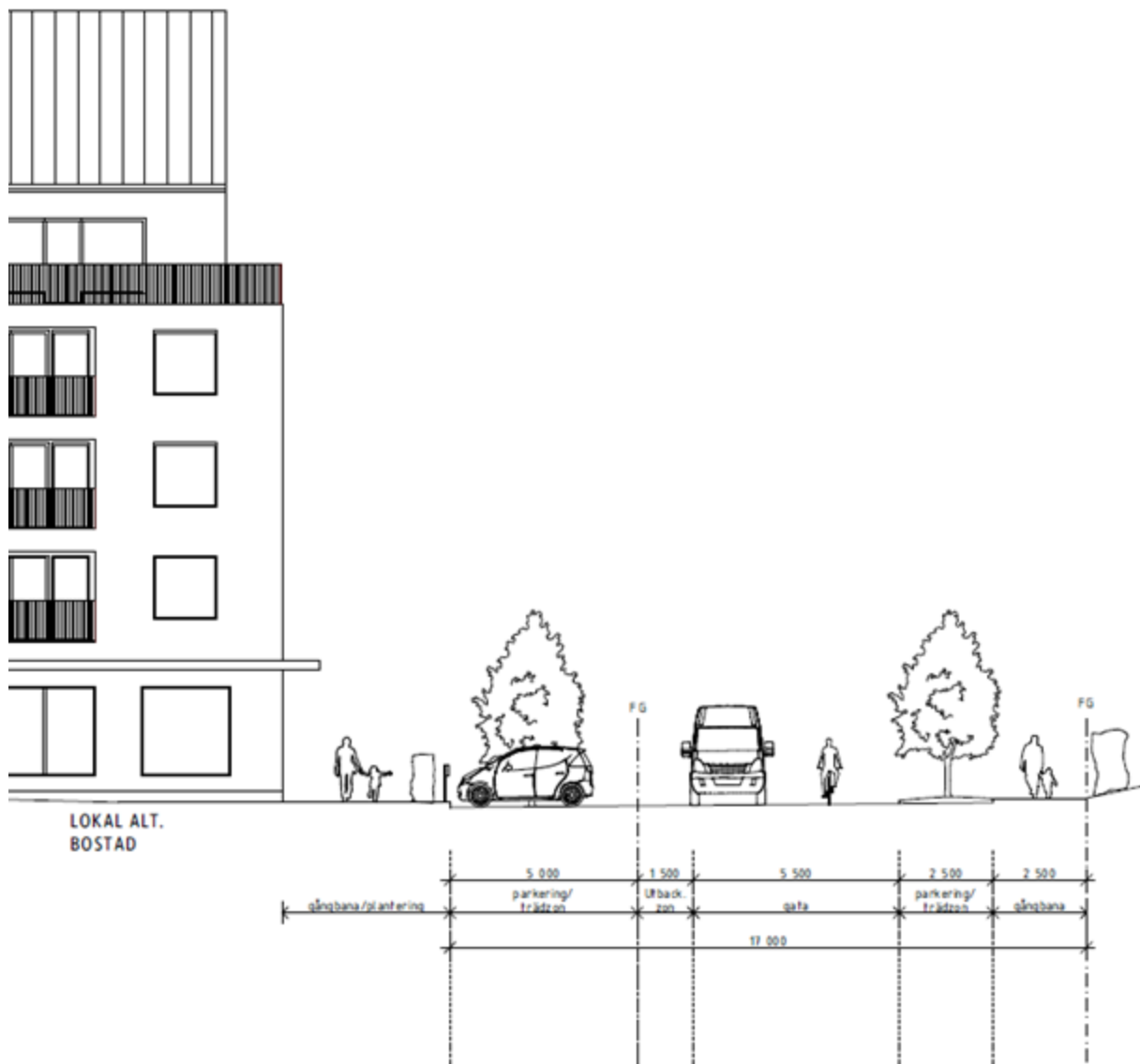
### **Strandskydd**

Detaljplanen omfattas inte av strandskydd.

## **Gator och trafik**

### **Gata**

Gatan inom planområdet är 12 meter bred och planeras att byggas om enligt gatusektionen på nästa sida. Kommunens ambition är att skapa en gata med lågfartskaraktär som både cyklister och bilister ska samsas på. På den östra sidan av gatan kommer del av gatan vara för gående. Som gatusektionen visar så kommer inte ny byggnad att placeras i gräns till gatan utan plats ska finnas för parkering och gångbana. Gatan kommer utformas med tydliga kantstensparkeringsområden som avgränsas med trädplanteringar. Gatan är tänkt att få olika markbeläggningar för att både ge liv åt gaturummet men också som fartreducerande åtgärder. Korsningar föreslås vara upphöjda och en backzon på 1,5 meter ska underlätta och minska risk för kollision vid utbackning. Kommunens förhoppning är att den nya karaktären ska bli både attraktiv och säkrare.



Figuren visar Förslag på framtida gatusektion (Backhans & Ed arkitekter, 2022).

Den hårdgjorda ytan mellan husen har minimerats för att ge plats åt naturmark. Terrasseringar med planteringar tar upp höjdskillnaderna mellan den hårdgjorda ytan och den befintliga naturen. De befintliga ekarna och lönnarna har påverkat var den hårdgjorda ytan slutar. Den hårdgjorda ytan mellan husen sträcker sig över Claestorpsvägen vid var och en av de tre gårdarna. Denna area är upphöjd från Claestorpsvägen och bildar både farthinder och platser att korsa gatan på. Nya träd planteras längs vägen mellan parkeringsplatserna i skelettjord som fördröjer regnvatten.

### Gång- och cykelvägar

Befintlig gångbana längs med gatan (Claestorpsvägen) planeras att byggas ut och bli ca 2,5 meter bred. Som beskrivet ovan kommer cyklar och bilar att samsas på körbanan i gatan. Mellan två av de nya bostadshusen kommer allmänna gångpassager att anordnas, som leder till naturområdet och vidare ner till badet. Detta regleras med bestämmelsen x1 i plankartan. Det befintliga stråket som finns idag mellan Claestorpsvägen och Duveholmsbadet förbättras och bjuder innevånarna i området att promenera ner till sjön. Den del av skogs promenaden som ligger inom kvartersmarken kommer att tas bort och istället leds promenaden ut till den ombyggda gatan.



Från gatan ska man på flera ställen kunna ta sig till naturområdet och ansluta till skogspromenaden igen.

### Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger ca 400 meter norr om planområdet intill äldreboendet Dufvegården. Hållplatsen benämns Strandgården Katrineholm och trafikeras dagligen av stadsbusslinje 1 som åker mellan Laggerhult och Värmbol via resecentrum varje halvtimme.

### Parkering

Inom planområdet kommer det skapas ca 100 nya parkeringsplatser. Av dessa 100 parkeringar planeras 20 att anordnas längs med gata som kantstensparkering. De 80 som är kvar ska 40 platser anordnas längs med gatan på kvartersmarken och 40 platser i ett garage under de två västra bostadshusen. P-talet för bostäder blir 0,75/lägenhet med 2 lokaler i bottenplan. Minst 2 väderskyddade cykelplatser per lägenhet ska anordnas på kvartersmarken. Den tvärställda gatuparkeringens effektivitet minskar behovet av garage och sparar värdefull natur. En förebild till gatans utformning finns i Framnäs i Västerås (Bogvägen). Garaget ligger under och mellan de två husen i nordväst. Den här delen av marken är lägre och gör att man slipper spränga bort fina hållar som finns på andra ställen.



Figur visar sammanställning av antal parkeringsplatser i planområdet (Backhans & Ed arkitekter, 2022).

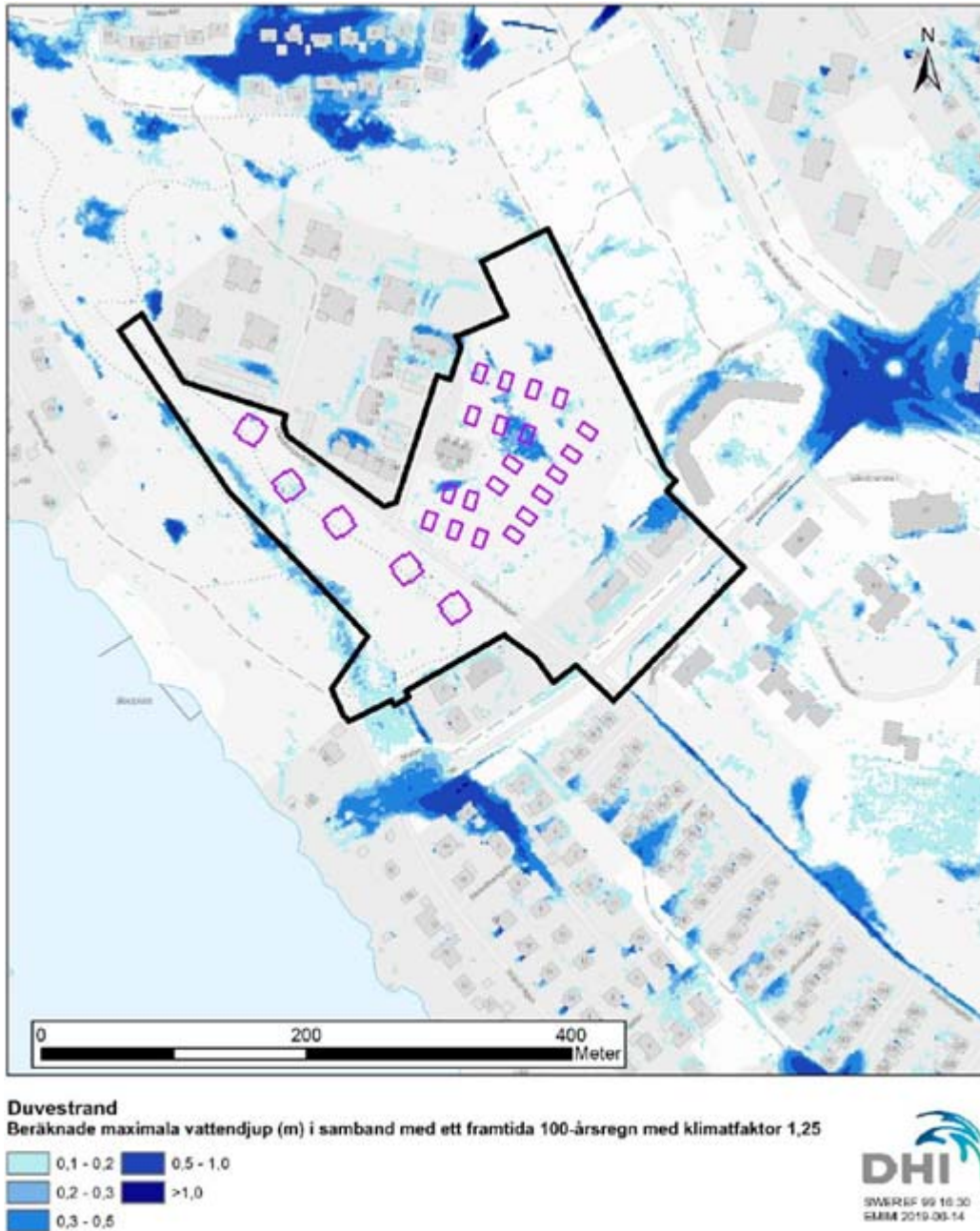
### Störningar

#### Buller

Området bedöms inte utsättas för några höga bullernivåer. Trafikalstringen har uppskattats med hjälp av trafikverkets trafikstringsverktyg och kommunens trafikplanerare till ca 300 resor/dygn (inkl. nyttotrafik). Den framtida utformningen av gatan med trädplanteringar, parkeringsplatser och olika markbeläggningar kommer att fungera som hastighetsdämpande åtgärder och rekommenderad skyltad hastighet är 30 km/h. Den totala trafikmängden på gatan har uppskattats till 1000 resor/dygn (fordon) och då är befintlig trafikmängd och bostadsområdet Duvestrand norra inräknat. Enligt riktvärdena för trafikbuller vid bostäder i Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska; "Buller från spårtrafik och vägtrafik bör inte överskrida 1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden." Bedömningen har gjorts utifrån SKR och Boverkets metod, "Hur mycket bullrar vägtrafiken?". Kommunen har uppskattat att nya och befintliga bostäder inte kommer påverkas av höga ekvivalenta bullernivåer. Bullernivåerna kommer ligga under samtliga riktvärden enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

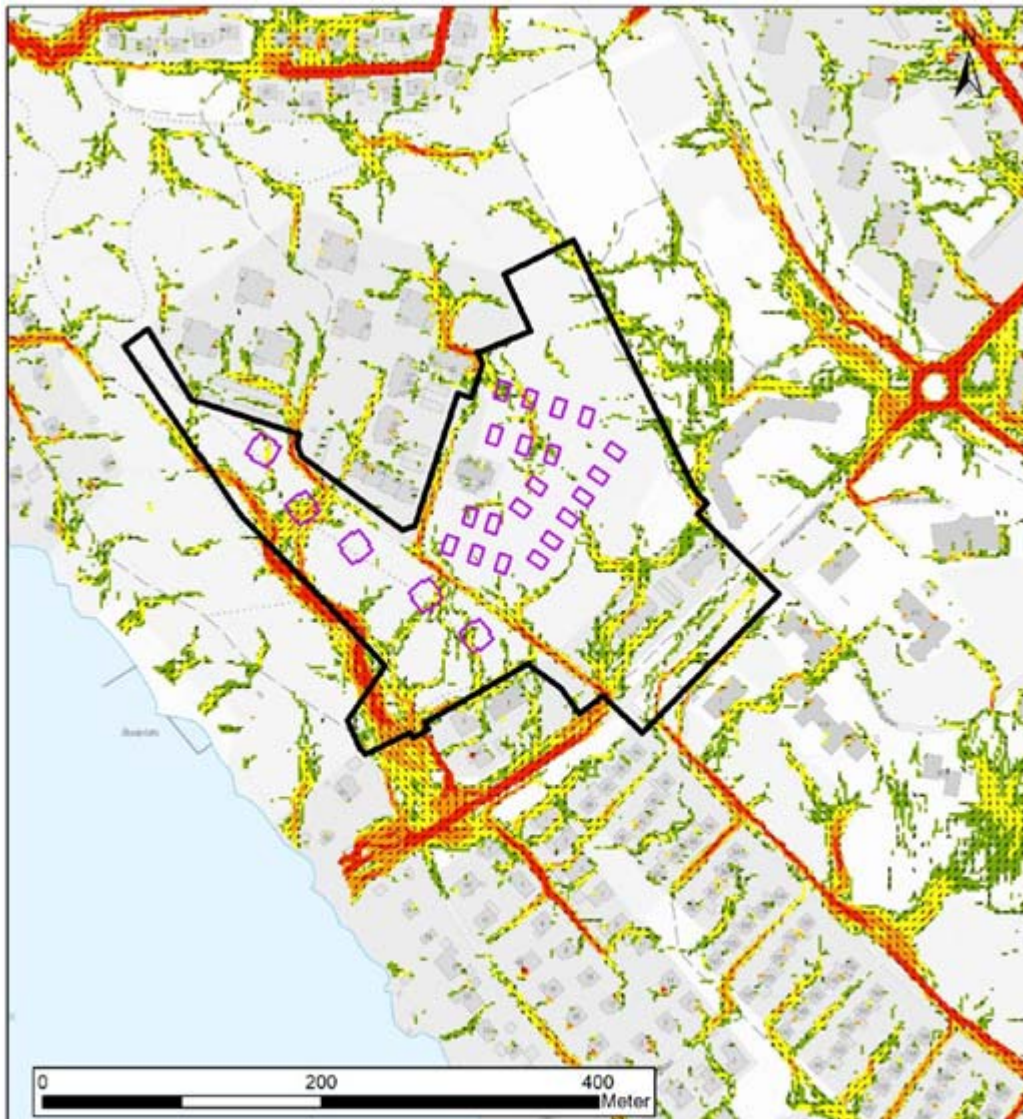
## Översvämning och skyfall

Skyfallskarteringen visar inga instängda lågpunktsområden. Skyfallskarteringen har lokaliserat två skyfallsstråk som rinner igenom planerad kvartersmark. Ett skyfall motsvarar ett regn med återkomsttid på 100 år och klimatfaktor 1,25. Skyfallskarteringen har gjorts utifrån befintlig höjdsättning. I figuren nedan visas lågpunktsområden som riskeras att översvämmas vid ett 100-årsregn.



Figuren visar lågpunkter och maximalt vattendjup. Observera att byggnaderna i utredningsområdet är från gestaltungsprogrammet och stämmer inte riktigt med förslaget till detaljplan.

Skyfallskarteringens utredning av avrinningsstråken visar att två stråk rinner igenom planområdet, se figur på nästa sida.



**Duvestrand**  
 Beräknade maximala flöden (l/s/m) i samband med ett framtida 100-årsregn med klimattfaktor 1,25

	< 2,5		10 - 20
	2,5 - 5		> 20
	5 - 10		



Figuren visar maximalt flöde och flödesritningar inom utredningsområdet. Observera att byggnaderna i utredningsområdet är från gestaltningsprogrammet och stämmer inte riktigt med förslaget till detaljplan.

För att undvika att planerad bebyggelse skadas behöver en höjdsättning av lokalgatan tas fram. Planen är att avleda det västra avrinningsstråket väster om bebyggelsen via ett dike genom kvartersmarken och under/över infartsgatan ut till naturen. När vatten når naturmarken ska det avledas via ett dikesstråk till dammar som sedan bräddas över till ledningsnätet i öst vid Kerstinbodagatan och sedan mot Duveholmssjön, se avvattningsplanen i avsnittet dagvatten. Nya byggnaders entréplan ska höjdsättas för att minimera risk för inträngande vatten i byggnad. Eventuellt behövs en höjdsättning av övrig kvartersmark så kontrollerad avrinning kan ske och inga lågpunkter bildas. I avvattningsplanen visas de nya avrinningsstråken med röda pilar.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Det innebär att ny bebyggelse ska ansluta till det kommunala VA-nätet. Kommunens VA-bolag ansvarar för att bygga ut ledningsnätet fram till anslutningspunkt. Anslutningsavgift tillkommer för fastighetsägarna.

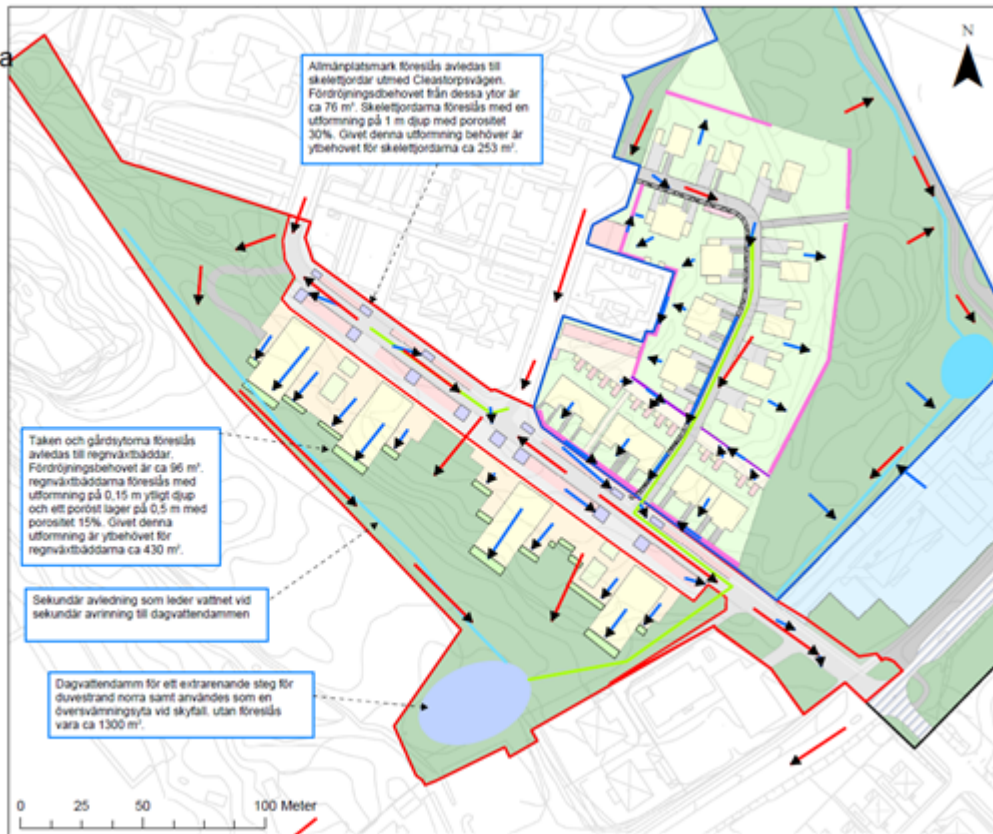
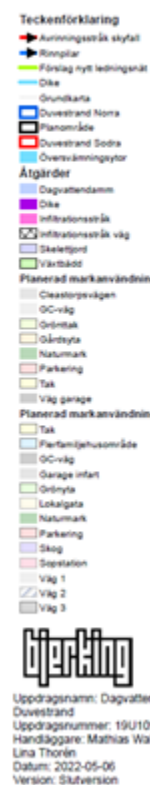
### **Dagvatten**

Efter exploatering inom planområdet för Duvestrand Södra kan ett framtida 20-årsregn förväntas öka med ca 200 l/s. För att minska utflödet ut från planområdet samt för att bibehålla den nuvarande vattenbalansen krävs en fördröjning på 153 m<sup>3</sup> (Bjerking, 2022). Se avvattningsplanen i figuren på nästa sida för en tydligare bild av dagvattenhanteringen i planområdet.

Dagvattenhanteringen inom planområdet fördelas mellan allmän platsmark och kvartersmark. Det nya flerfamiljshusområdet föreslås avvattnas mot regnväxtbäddar som förslagsvis placeras vid naturmarken. Gatumiljön längs Claestorpsvägen föreslås renas med hjälp av skelettjordar. Längs planområdets sydvästra gräns föreslås ett längre dike för en kontrollerad avvattning av naturmarken samt för att skapa en säker sekundär avledning vid stora regn och skyfall. Även ett lågstråk på bostadsområdets västra sida föreslås för att leda vattnet runt den planerade garagedfarten. Det är viktigt att Claestorpsvägen höjdsätts så att man får skyfallsflödet att avrinna som man vill. Det är även viktigt att höjdsätta så att det inte blir lågpunkter vid hus. Diket som omhändertar större regn föreslås anslutas till en större dagvattendamm i söder innan avledning sker mot Duveholmssjön.

Då den sågverksamhet som varit aktiv inom området inte har använt impregneringsmedel och jordmassor har flyttats sedan verksamheten, bör risken för föroreningsspridning från marken till dagvattnet vara låg. Föroreningsspridningarna visar i övrigt att samtliga undersökta ämnen kan förväntas minska efter ett genomförande av planen.

## Bilaga 3.2 - Avvattningsplan Duvestrand Södra



Figuren visar planområdets avvattningsplan som Bjerkning har tagit fram. Observera att planområdets avgränsning är den röda linjen. Området som ligger norr om lokalgatan ingår i planområdet Duvestrand norra och är markerad med blå linje.

Dagvattenhantering i växtbäddar och skelettjordar, bygger delvis på fördröjning och rening i filtermaterialet och delvis på växternas förmåga att reducera flöden och föroreningar. Växtbäddar utgörs av ett uppbyggt filtermaterial och har en växtbeklädd yta med exempelvis buskar, mindre plantor eller naturligt etablerade växter. Utformningen kan varieras på olika sätt och växtbäddarna kan vara nedsänkta eller upphöjda i förhållande till intilliggande marknivå. Träd med skelettjord utgörs också av ett infiltrerande material kring trädets rötter för att möjliggöra fördröjning och upptag av dagvatten.



*Bilderna visar hur växtbäddar kan se ut. Bilden till vänster är i gatumiljö och till höger är på kvartersmark. Växtbäddar kan anordnas med skelettjordar och trädplanteringar.*

### **Brandvatten**

Inga nya brandposter behöver installeras längs med gatan i planområdet. Brandpostnätet är utbyggt till platsen.

### **El**

Elnätet är utbyggt till platsen. En ny transformatorstation ska installeras strax norr om lokalgatan, inom planområdet för Duvestrand norra, för att kunna försörja de nya bostäderna i norra och södra Duvestrand. Tekniska verken ansvarar för att bygga ut elnätet till framtida anslutningspunkt. Anslutningsavgift tillkommer för fastighetsägarna.

### **Fjärrvärme**

Fjärrvärme ska byggas ut till platsen. Ny fjärrvärmeledning kommer att anläggas norrifrån via nya bostadsgatan i Duvestrand norra och vidare till lokalgatan i planområdet. Fjärrvärmeleverantörer ansvarar för att bygga ut till ny bebyggelse i området. Anslutningsavgift tillkommer för fastighetsägarna.

### **Fiber och tele**

Fiber och telenät är utbyggt till platsen. Nya anslutningspunkter måste upprättas som ny bebyggelse kan ansluta till. Anslutningsavgift tillkommer för fastighetsägarna.

### **Avfall**

Ingen återvinningsstation planeras i området. Närmsta återvinningsstation ligger vid livsmedelsbutiken, ca 500 meter norr om planområdet.

### **Planbestämmelser**

**Prickmark - Marken får inte förses med byggnad:** Bestämmelsens syfte är att reglera så att byggnaders gavlar vetter mot gatan. Skulle byggnaders långsidor placeras mot gata försvinner en stor del av kontakten med naturen och innebär även mer insyn och skugga. Bestämmelsen skyddar även befintliga träd.

**Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad:** Mark för komplementbyggnader tillåts på utpekade platser. Komplementbyggnader är lägre och kan

placeras mellan bostadshusen utan att påverka den upplevda kontakten med naturen. Komplementbyggnader i området innebär inte mer insyn eller skuggor på grannfastigheterna.

**Ö1 – Marken får endast förses med balkong:** För att minska risken att skada träd som står intill kvartersmarken får inte mark hårdgöras under balkongerna. Om mark hårdgörs finns risken att träden får syrebrist och att rötter skadas och kapas. Det är viktigt vid detaljprojektering att uppmärksamma detta och vid genomförandet vidta försiktighet. Med hårdgöring syftas grundläggning av betongplatta eller annat material som inte andas. Grus och annat fyllnadsmaterial räknas inte som hårdgöring av mark.

**h1 – Högsta nockhöjd är 67 meter över angivet nollplan:** Höjden på byggnaderna utgår från nollplanet eftersom marken lutar och husen ska utföras med suterrängvåning. Sett från gatan tillåts en nockhöjd på 22-24 meter över gata. Nockhöjden möjliggör för 6 våningar och en suterrängvåning. Nockhöjden är ca 6 meter högre än befintliga flerbostadshus i området och det är delvis för att entréplanets takhöjd blir högre än övriga våningsplan och att exploatör planerar att bygga med trästomme som kräver tjockare bjälklag.

**h2 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 48 meter över angivet nollplan:** Komplementbyggnaders nockhöjd mellan bostadshusen har begränsats till omkring 5 meter ovanför gatans höjd. Höjden kommer inte att skugga grannars fastigheter och skogen kommer inte att skymmas sett från gatan.

**h3 – Högsta nockhöjd är 51 meter över angivet nollplan:** Denna höjdbestämmelse tillåter en nockhöjd på 6 meter ovanför gatans nivå för utbyggnad av entréplanet. Det kan t.ex. vara en inglasad utbyggnad till framtida verksamhet. Höjden hålls nere för att inte skugga grannfastigheter och begränsa utblickar mot skog och sjö.

**n1 – Träd med en stamdiameter om 30 centimeter får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Inom skyddszonen ska försiktighetsåtgärder vidtas för att inte skada trädet och trädets rotsystem. En åtgärdsplan ska tas fram om markarbeten ska göras inom skyddszonen:** Inom området har tre ekar pekats ut som värdefulla att bevara för den biologiska mångfalden, men också för att bevara platsens gröna karaktär. Träden har egenskaper som förbättrar lokalklimatet med sin skuggning och vattenrening och som bidrar till rekreation, estetiska upplevelser och platsanknytning.

**n2 – Marken ska anordnas så dagvatten kan ledas från lokalgata till naturområdet:** För att undvika att stora regn och skyfall rinner mot bostadshusen och orsakar skada behöver ett avrinningsstråk bredvid husen anläggas, som avleds ut i naturområdet och till dagvattendamm. Bestämmelsen ser till att mark för ändamålet finns.

**u1 – Markreservat för allmännyttig underjordisk ledning:** För att vatten ska avledas förbi infarten till garaget kan en trumma under vägen behöva anläggas. Bestämmelsen säkerställer så att denna lösning går att genomföra.

**x1 – Markreservat för allmännyttig gångtrafik:** Motiveringen till bestämmelsen är att det fortfarande ska vara lättillgängligt att nå naturområdet och undvika att området blir privatiserat. Den del av kvartersmarken som bestämmelsen berör får inte blockeras eller stängas av för allmän gångtrafik.

**m1 – Lägsta färdiga golvnivå på bostadshusets entréplan är 45 meter över angivet nollplan:** För marken där bestämmelsen gäller har ett skyfallsstråk lokaliserats. Genom att sätta en lägsta färdig golvnivå skyddar vi bostadshusen från att skadas vid stora regn och skyfall. För

att säkerställa så inte byggnader skadas så har en lägsta golvnivå för färdigt golv bestämts. Definition av entréplan är det våningsplanet som ligger i nivå med lokalgatan. En gatuprojektering behöver genomföras så att vatten avleds mellan och bredvid husen.

**j1 – In- och utfart till parkeringsgarage:** In- och utfart till parkeringsgaraget ska ske inom det område som bestämmelsen gäller för.

**Generella bestämmelser:** Dessa bestämmelser gäller för alla byggnader inom kvartersmarken. Byggnader ska uppföras med sadeltak med en lutning mellan 25 grader och 45 grader. Taktypen har inspirerats av den lägre bebyggelsen intill planområdet. Sadeltaken skapar gavelmotiv mot gata och ger byggnaderna karaktär. Fasaderna ska utformas med puts, tegel eller trä med dova kulörer för att harmoniera med naturen. Byggnadernas färgsättning får inte kontrastera naturen i planområdet. Fasadmaterialen trä och tegel skapar ett rustikt och levande uttryck och tillsammans med skogen, en harmonisk helhetsbild. Om fasad putsas bör grövre putsstruktur användas för att få en rustik utformning.

Vid utförda radonmätningar har värden inom spannet för normalriskmark (mellan 10kBq/m<sup>3</sup> och 50 kBq/m<sup>3</sup>) uppmätts varför radonskyddande byggnader krävs.

## Konsekvenser av planens genomförande

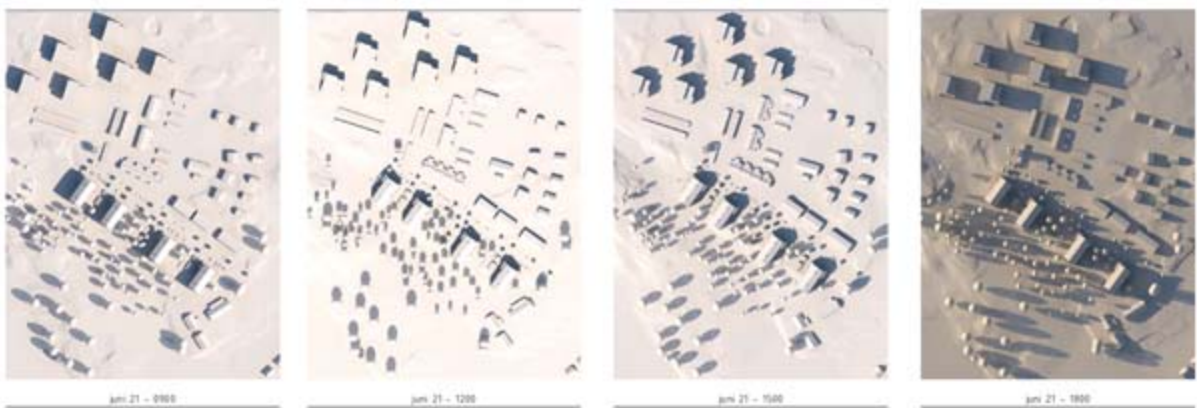
### Sociala

Kommunens bedömning är att detaljplanen är positiv för bostadsförsörjningen och befolkningstillväxten. Kommunens ambition är att med fler människor i rörelse är att den upplevda tryggheten kommer att förbättras. Planområdet blir förhoppningsvis en ny mötesplats för boende i området som gynnar integrationen mellan människor. De sexvåningshöga husen kan uppfattas av de närboende som störande eftersom de hamnar nära gata och bidrar till en ökad känsla av insyn.

Skuggstudien som har tagits fram av Backhans och Ed arkitekter har tittat på tre datum under året och det är sommarsolståndet 21 juni, vår- och höstdagjämning 21 mars/sep och vintersolståndet 21 december. Enligt skuggstudien når inte några skuggor från de nya flerbostadshusen till radhusbebyggelsen norr om lokalgatan under sommarsolståndet. Under vår- och höstdagjämning kommer den första skuggan över radhustomterna efter klockan 12 på dagen, se figuren nedan. När det är vintersolstånd skuggas solen under hela dagen, se figur nedan. Kommunens bedömning är att ny bebyggelse medför mer skugga på platsen än innan på grund av att husen inte släpper igenom ljus som träd annars gör. Skogsområdet som byggnaderna planeras att stå i består delvis av stora och höga träd som redan idag skuggar platsen. Solförhållandena på platsen bedöms inte påverkas i den grad att det ska innebära betydande olägenhet för människor som bor i området.

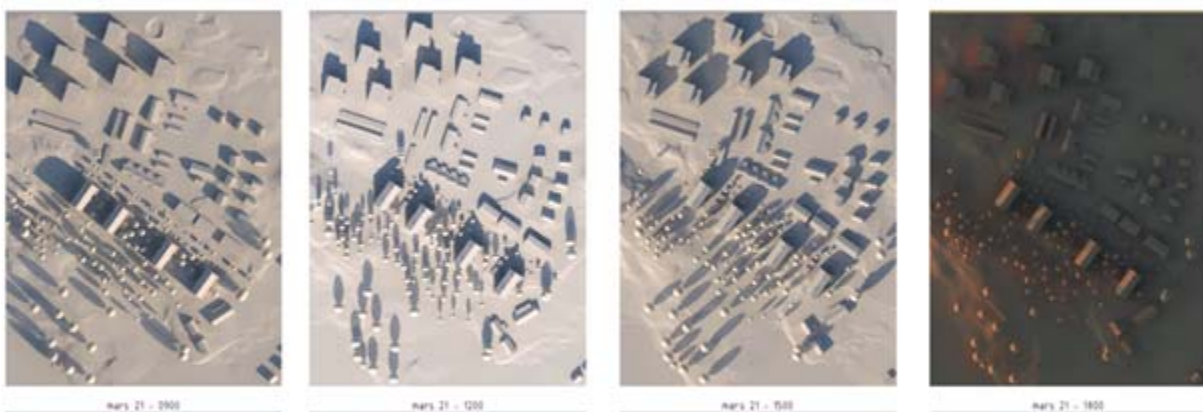


SOMMARSOLSTÄND 21 JUNI



Figuren visar hur skuggorna faller under sommarsolståndet (Backhans och Ed arkitekter, 2022).

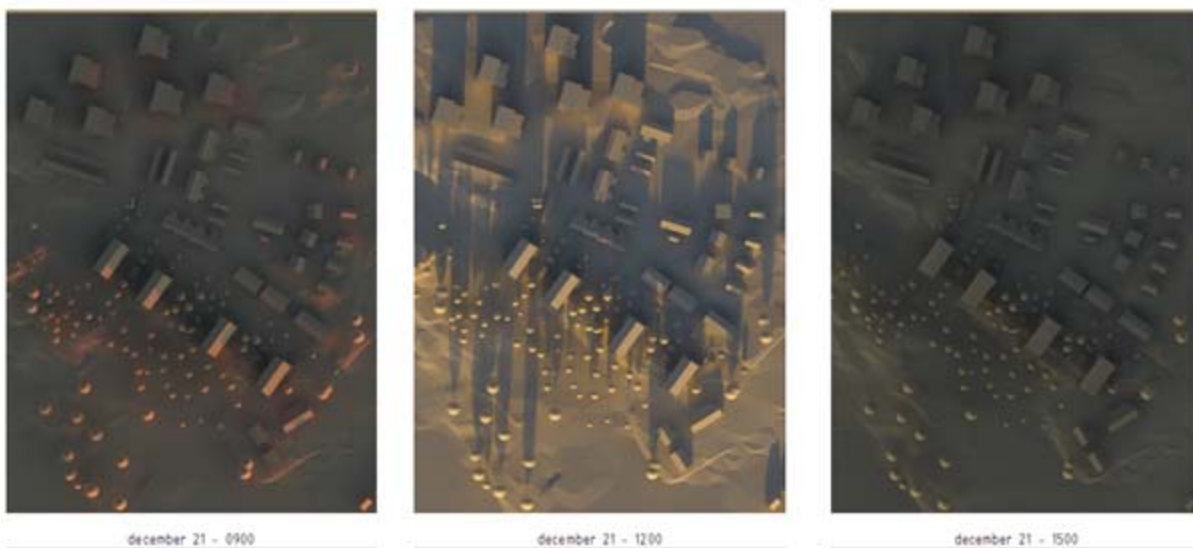
VÅR- OCH HÖSTDAGJÄMNING 21 MARS/SEP



Figuren visar hur skuggorna faller under vår- och höstdagjämningen (Backhans och Ed arkitekter, 2022).

## VINTERSOLSTÅND 21 DECEMBER

(soluppgång och solnedgång 08:47/14:34)



Figuren visar hur skuggorna faller under vintersolståndet (Backhans och Ed arkitekter, 2022).

### **Kulturmiljö**

Planförslaget innebär ingen påverkan på några bevarandevärda kulturmiljöer. Kommunens bedömning är att byggnaden samspelar med befintlig punkthusbebyggelseshöjd och med fasadmaterial och taktyp med småhusbebyggelsens fasadmaterial och taktyp. Byggnadens kulör kommer smälta in i naturen med de dova och jordnära färgerna.

### **Trafik**

Trafiken till och från området kommer öka med 300 bilresor/dygn och bedöms inte påverka trafikförhållandena negativt. En del av detaljplanens syfte är att bygga om gatan och ge den en lågfartskaraktär. Befintlig gata är bred med inga fartreducerande åtgärder, omvandlingen skapar ett trafiksäkert och attraktivt gaturum med låga hastigheter. När gatan har byggts om ska bilister och cyklister samsas om gatan medan gående hänvisas till trottoarer.

### **Ekonomiska**

Kommunen bedömer att det är positivt för den ekonomiska utvecklingen och näringslivet att skapa förutsättningar för nya bostäder och centrumverksamheter. Det är positivt att planera ny bebyggelse intill befintlig infrastruktur. Det effektiviserar genomförandet av detaljplanen och kan minska kostnaderna för projektet.

### **Ekologiska konsekvenser**

En exploatering av området kommer att påverka områdets ekologiska värden. Syftet med planen är att ny bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till omgivningen. Trädinventeringen som har gjorts har pekat ut värdefulla träd i planområdet. En avvägning har gjorts mellan vilka träd som ska bevaras och vart byggnaderna ska placeras. Exploateringen medför även att ett gångstråk ner till sjön ska utvecklas och i naturområdet ska två dammar anläggas, vilket bidrar till rekreation och nya ekologiska värden på platsen.

# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Samråd	2022:3 (23 juni-25 augusti)
Granskning	2022:4
Antagande	2023:1
Laga kraft	2023:2

### Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 5 år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

### Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för och bekostar genomförandet av kvartersmarken i området. Exploatören bekostar eventuella flytt av ledningar om byggnationen kräver det. Kommunen ansvarar för åtgärder på allmänplatsmark. Kommunens VA-bolag ansvarar för utbyggnaden av vatten- avlopp- och dagvattennät till nya anslutningspunkter inom planområdet.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Berörda fastigheter

Planområdet ingår i fastigheten Nävertorp 5:1 som ägs av Katrineholms kommun.

### Fastighetsbildning

Kommunen ansöker och bekostar fastighetsbildning för centrum- och bostadsändamål inom planområdet. Detta kommer regleras i detalj i ett marköverlåtelseavtal mellan exploatör och kommun.

### Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom området.

### Ledningsrätt

Det finns inga kända ledningsrätter inom området.

## Ekonomiska frågor

### Kostnader

Detaljplanen bekostas av kommunen. 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.

### Dagvatten

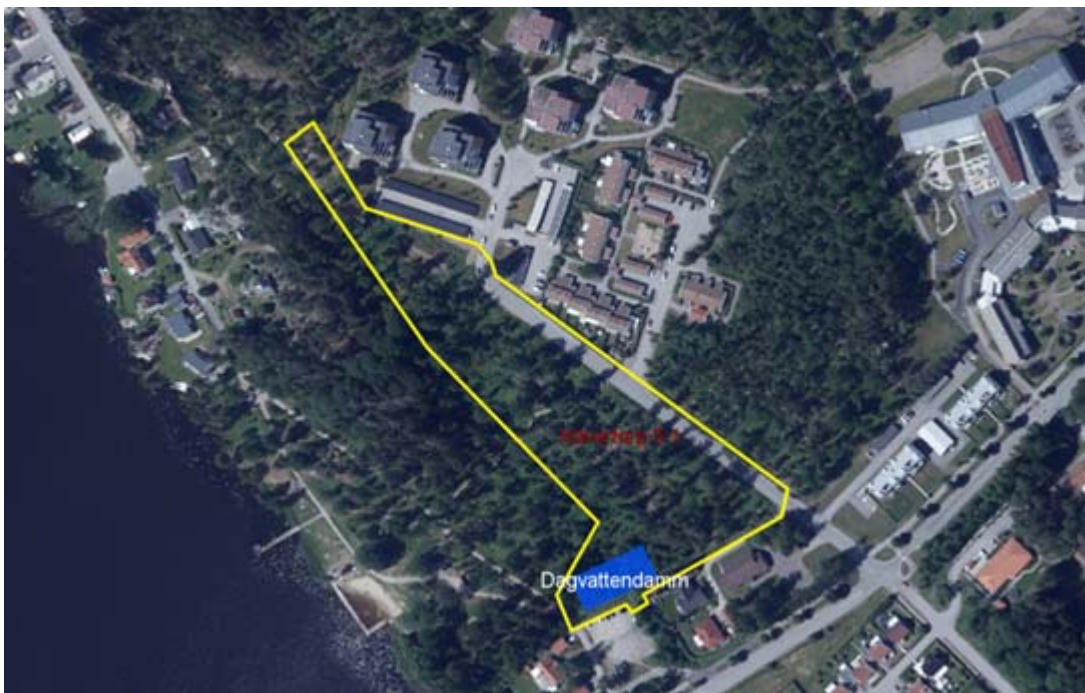
Det finns två utloppsrör i planområdet som behöver ledas om. I flygfotot på nästa sida har utloppens lägen markerats ut med röda punkter. Exploatören bekostar och ansvarar för flytt av

dessa ledningar i samråd med ledningsinnehavaren. Ledningsägare för det västra utloppet är kommunen. Ledningsägare för den östra ledningen är inte fastställt. En filmning har genomförts, men den stannade upp vid ett sandfång under vägrenen norr om gatan. För att kunna fortsätta filma behöver schakt vid sandfånget att göras. Detta bedöms kunna göras i samband med ombyggnation av gatan.



*Bilden visar ett flygfoto med utloppens lägen.*

Enligt dagvattenutredningen föreslås en damm i en av planområdets lågpunkter. I flygfotot på nästa sida har dammens ungefärliga position markerats ut. Enligt den geotekniska utredningen har grundvattennivån uppmätts till 0,1 meter under markytan i närheten av platsen (se geoteknisk utredning och punkt R2009). När dammen ska anläggas behöver grundvattennivån tas med i beaktande så rätt åtgärder används utan att riskera kontaminera grundvattnet.



Bilden visar ett flygfoto med dagvattendammens ungefärliga läge.

## **El**

En teknisk anläggning för el behöver byggas norr om gatan inom planområdet för Duvestrand norra för att kunna försörja el till planområdet Duvestrand södra. I detaljplanen för Duvestrand norra är en yta reglerad för markanvändningen teknisk anläggning.

## **Fjärrvärme**

Fjärrvärmenätet byggs ut via lokalgatan i Duvestrand norra och ner till planområdet Duvestrand södra. Fjärrvärmeleverantören ansvarar för att genomföra utbyggnaden av nätet.

## **Grundläggning**

I kvartersmarkens lågpunkt består marken delvis av lera och silt. Det är exploatörens ansvar att lämplig grundläggningsmetod används.

På mark avsedd för balkonger behöver försiktighet vidtas så inte träden skadas. Hårdgöring av mark ska undvikas så inte rötter skadas eller kapas. Det finns risk att träden får syrebrist om marken grundläggs med betongplatta.

## **Avtal**

Det finns inga aktuella avtal mellan kommun och exploatör. Ett köpeavtal mellan kommun och kommande exploatör ska upprättas, för överlåtelse av den del av fastigheten Nävertorp 5:1 som planläggs för kvartersmark till ny fastighetsägare.

Inget exploateringsavtal avses tecknas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Katrineholm 2022-06-09

David Labba  
Planarkitekt

Erik Bjelmrot  
Avdelningschef

