

PLANBESTÄMMELSER

FÖLJANDE GÄLLER INOM OMRÅDEN MED NEDANSTÅENDE BETECKNINGAR. DÅR BETECKNING SAKNAS GÄLLER BESTÄMMELSEN INOM HELA PLANOMRÅDET. ENDAST ANGIVEN ANVÄNDNING OCH UTFORMNING ÄR TILLÅTEN.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- + + + + + Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- LOKALGATA** Lokaltrafik

Kvartersmark

- B fril.** Bostäder. Friliggande enbostadshus
- E** Tekniska anläggningar, el, data, renhållning och va

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 1700** Minsta fastighetsstorlek är 1700 kvm
Största tillåtna BYA för huvudbyggnad, enplanshus är 200 kvm
Största tillåtna BYA för huvudbyggnad, tvåplanshus och souterränghus är 120 kvm. Största tillåtna BYA för en komplementbyggnad är 50 kvm. Största tillåtna sammanlagda BYA för komplementbyggnader är 100 kvm
- e₂**
- e₃** Endast en huvudbyggnad per fastighet

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får ej bebyggas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Placering

- p₁** Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Utformning

- II** Högsta antal våningar för huvudbyggnad. Därutöver får vind ej inredas. Högsta nockhöjd för tvåvånings huvudbyggnad 8 meter. Högsta nockhöjd för envånings huvudbyggnad 6 meter. Om en av våningarna är i sutterräng är högsta tillåten nockhöjd 7 meter
- 3,0** Högsta nockhöjd i meter för komplementbyggnad
Bostadshus ska uppföras radonsäkra

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Samtliga fastigheter skall ingå i gemensamhetsanläggning för enskilda tekniska anläggningar. Kommunen är huvudman för allmän platsmark

- u** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- g** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 19 oktober 2017.
Tillhör Bygg- och miljönämndens beslut den 20 september 2017.

Eleonor Söderberg
Administratör

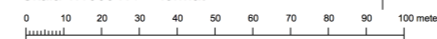
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Kvartersgräns
- Servitutsgräns
- Traktnamn
- Reglenummer för fastighet med traktnamn
- Kvartersnamn
- Reglenummer för fastighet med kvartersnamn
- Byggnader, hertade eller hustett
- Byggnader, hertade eller lakkontur
- Transformator, skärmtak

- Staket
- Häck
- Skrämmur
- Staket
- Kansten, körbänk
- Agostagräns
- Lövsäck
- Särmark
- Nivåkur
- Avvägd höjd
- Riktspunkt
- Polygonpunkt

Koordinatsystem: SWEREF 99 16 30
Höjdsystem: RH 2000
Utdrag ur primärkartan 2016-04-04

Skala 1:1000 i A1 - format



Ev. ny stig

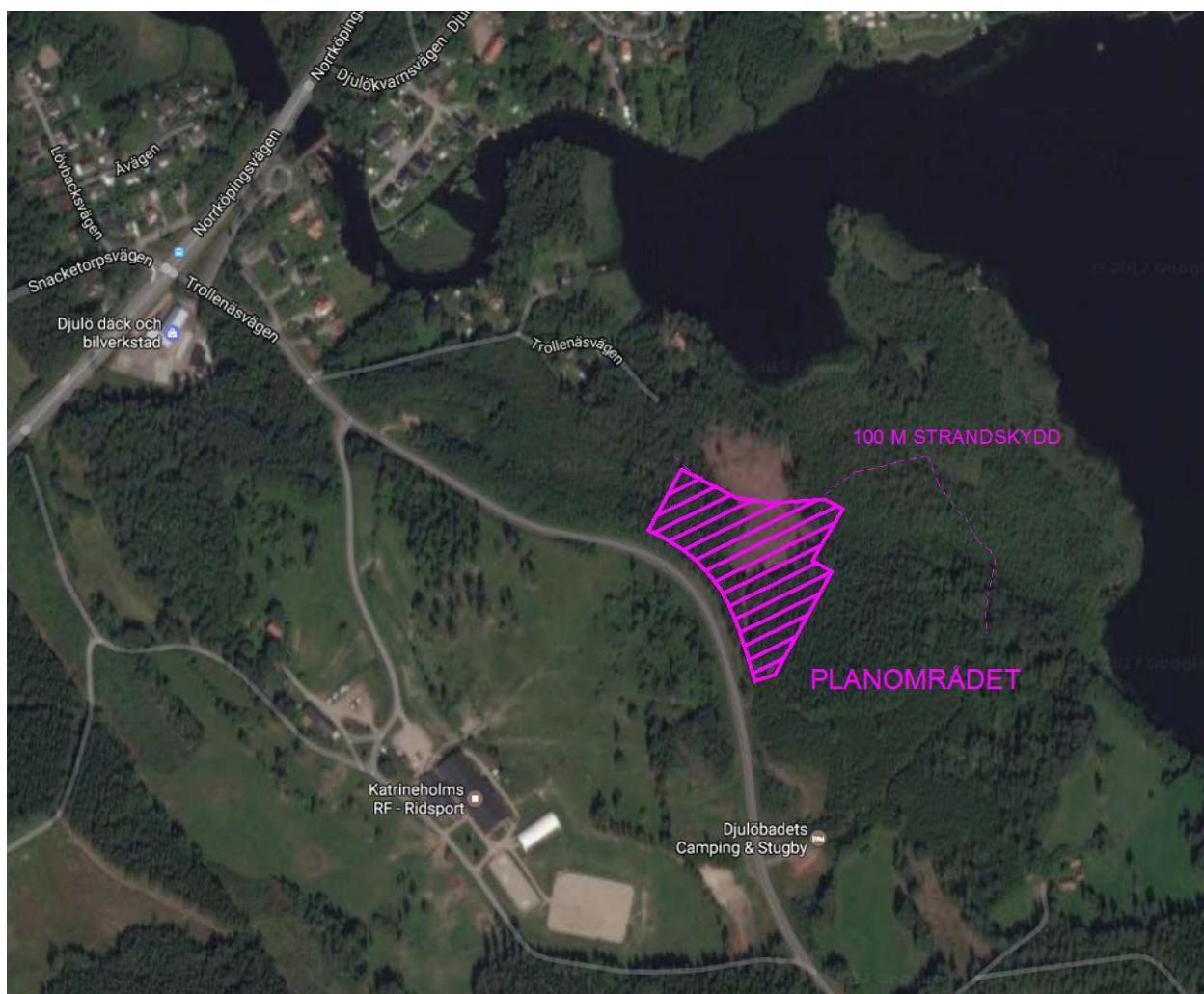
Illustrationslinjer

Upplysningstext

Till planen hör: <input checked="" type="checkbox"/> Behovsbedömning <input checked="" type="checkbox"/> Gestaltungsprogram <input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input checked="" type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input checked="" type="checkbox"/> Utåtande efter utställning <input checked="" type="checkbox"/> Bullerutredning <input checked="" type="checkbox"/> Arkeologisk utredning <input checked="" type="checkbox"/> Programutredning
Antagandehandling PLAN 2016.8		
Detaljplan för bostadsbebyggelse omfattande del av fastigheten Trolldalen 1:1		
Katrineholms kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum
PBL 2010-900	0483-P2017/7	Godkännande
		Instans
		Antagande
		Laga kraft
		2017-09-20 §102 BMN
		2017-10-19
Ellen Liljencrantz Planarkitekt	Erik Bjelmrot Avdelningschef	



PLANBESKRIVNING



tillhörande

Detaljplan för bostadsbebyggelse på del av fastigheten Trolldalen 1:1, Katrineholms kommun.

ANTAGANDEHANDLING

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2017.09.20

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser

Illustrationsplan

Planbeskrivning (detta dokument)

Behovsbedömning 2016-09-13

Fastighetsförteckning

Granskningsutlåtande

Underlag till detaljplanen

Naturvärdesinventering oktober 2016

Arkeologisk utredning Trolldalen UV Mitt, rapport 2009:26

TROLLE STRAND I KATRINEHOLM – Underlag för programsamråd 10 april 2008

Mätning av trafikbuller september 2016

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa möjligheter för bostäder i småhus.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget intill den kommunala väg som sträcker sig från väg 555 vid Djulö Kvarn till Djulönäs. Från planområdet är det 100 m till Djulösjöns södra sida, och ca 450 m till Djulö kvarn i södra delen av tätorten Katrineholm. Planområdet omfattar 2,22 ha, varav bostadskvarteret utgör 1,75 ha.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Katrineholms kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade våren 2016 om markanvisning till SETE L Lindström AB för genomförande av 7 småhustomter för permanentboende.

Bygg- och miljönämnden beslutade 6 juni 2016 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för området, i syfte att möjliggöra byggnation av bostäder i småhus. Planarbetet genomförs med byggherremedverkan genom konsult: planarkitekt Lars Nordling.

Översiktsplan

Området omfattas av Översiktsplan 2030 Katrineholms kommun - del landsbygd, antagen 2016. Planområdet ligger inom det som betecknas stadsnära landsbygd.

Detaljplan

Denna del av Trolle Strand är ej tidigare detaljplanlagd. Planområdet utgör den västligaste delen av området Trolle Strand, för vilket program upprättats 2008.

Riksintresse

Planområdet berör ej något utpekade område för Riksintresse

Behovsbedömning av planens miljöpåverkan

En behovsbedömning är gjord enligt checklista. Planens genomförande anses inte innebära någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Således kommer ingen miljökonsekvensbeskrivning enl. 6 kap. 11 § MB att skapas. Denna bedömning grundas på att några negativa konsekvenser av planförslaget på miljön ej kunnat påträffas. Behovsbedömningen har varit sänd för samråd med Länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning.

FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i Översiktsplan 2030 Katrineholms kommun – del landsbygd.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Program

Området har inventerats och bedömts i Programhandlingen för Trollestrand. Inom området visar den arkeologiska utredningen inte på något av intresse.

Ny bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Inom planområdet föreslås möjlighet att uppföra 8 småhus i två våningar.

Mark och vegetation

Marken där den nya bostadsbebyggelsen är tänkt att placeras består av storblockig morän och hållmark dels planterad med granskog och dels ett slutavverkat område. Planområdet i sin helhet ligger utanför 100 m strandskyddszon.



Hyggesmarken i områdets norra del visar den storblockiga moränkaraktären.

Service

Planområdet ligger c:a 4 km från Katrineholms centrum med all kommersiell och offentlig service.

Gator och trafik

Infart till bostadskvarteret sker från den kommunala vägen som sträcker sig från Djulö Kvarn till Djulönäs. Kommunen är huvudman för föreslagen lokalgata.

Parkering

Parkering för de boende kommer att ske på tomtmark. Planen möjliggör även viss parkering för besökare till den närbelägna fornlämningen, ruinen Trolle Träsk.

Kollektivtrafik

Planområdet har viss kollektivtrafikförsörjning på väg 555 vid Djulö Kvarn.

Tillgänglighet

Bostäderna ska utformas enligt de bestämmelser som finns i lagar och förordningar gällande tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för vatten och avlopp men avses att anslutas till verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och avlopp, genom nyanläggning för anslutning vid Djulö Kvarn. Denna anslutningspunkt har av Sörmland Vatten bedömts kunna hantera upp till 20 bostäder. Huvudman anvisar förbindelsepunkt vid gräns för verksamhetsområde vid planområdet.

Inom planområdet avsätts g- och u-områden på kvartersmark för att säkerställa ett självfallssystem för spillvattnet. Härigenom möjliggörs också att va-nätet inom planområdet kan ha antingen enskilt eller allmänt huvudmannaskap.

Dagvatten

Marken lämpar sig bäst för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Topografin är sådan att gatan och den södra delen av planområdet får sin avrinning söderut till den kommunala vägens dike. Den norra delen har sin avrinning mot Djulösjön. Dagvattnet passerar dock en moränslutning med stor mäktighet och kapacitet att omhänderta och rena tillrinnande dagvatten.

El o värme

Bebyggelsen ansluts till befintligt elnät vid Djulö Kvarn. Inom planområdet förutsätts el- och teleledningar förläggas på sedvanligt sätt underjordiskt inom lokalgatans område. Ny transformatorstation planeras inom E-området.

Avfall

Sophus placeras vid planområdets infart inom E-området.

Störningar

Buller

Kommunen har genom Sierzega genomfört en trafikmätning den 12-22 september 2016. Ett överslag utifrån nordisk beräkningsmodell ger vid handen att bullernivån 55 dB(A) aldrig uppnås c:a 20 m från vägmitt. I planen föreslås ett skyddsområde för trafikbuller om 25 m från vägmitt. Andelen tung trafik, som kan ge upphov till höga maxnivåer, är mycket liten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Sociala konsekvenser

Fler invånare får möjlighet att bo inom ett attraktivt småhusområde.

Ekologiska konsekvenser

Man får anta att de boende i huvudsak använder bil för sina transporter, vilket ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv är negativt. Närheten till tätorten bör emellertid innebära att cykeltrafik är ett attraktivt alternativ.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen bedöms som små då exploateringen i huvudsak bekostas av exploatören. För kommunens ekonomi bedöms exploateringen vara positiv, dels genom bidraget till nya kommuninvånare och dels genom att kommunen får fyra nya tomter att sälja till tomtkön.

Nollalternativ

Nuvarande markanvändning fortsätter. Inga nya bostäder tillkommer.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Exploateringen av området kommer att påbörjas inom en snar framtid och genomförandetiden föreslås till 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planförslaget handläggs enligt reglerna för standardförfarande och enligt följande tidplan:

Samråd	1:a kvartalet 2017
Granskning	2:a kvartalet 2017
Antagande	3:e kvartalet 2017
Laga kraft	4:e kvartalet 2017

Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för genomförandet av planen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga fastighetsförrättningar. Fastighetsbildning ska ske genom att bostadskvarteret indelas i åtta fastigheter, varav fyra ska tillfalla exploatören och fyra tillfalla kommunen. En gemensamhetsanläggning för VA ska bildas, initieras och bekostas av exploatören. Särskilt avtal ska tecknas med huvudman för VA för anslutning till det allmänna VA-nätet. Nya ledningar kommer att behöva dras inom planområdet och till förbindelsepunkt vid det befintliga ledningsnätet, vilket bekostas av exploatör.

Ledningsförrättning alternativt avtalssevitut ska trygga markreservat för underjordiska ledningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Nya ledningar kommer att behöva dras inom planområdet och till förbindelsepunkt vid det befintliga ledningsnätet, vilket bekostas av exploatör.

AVTAL

Ett markanvisningsavtal daterat 2016.03.09 har upprättats mellan kommunen och SETE L Lindström AB. Exploateringsavtal kommer att upprättas innan planen antas. Avtalet kommer att i detalj reglera kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören enligt standardförfarande. Exploatören kommer att bekosta lantmåteriförrättningar med mera enligt markanvisningsavtal och exploateringsavtal.

Särskilt avtal ska tecknas med huvudman för VA för anslutning till det allmänna VA-nätet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bekostas av exploatören enligt planavtal 2017.03.01. Planavgift kommer ej att tas ut i samband med bygglov.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm den 2017.09.20

Ellen Liljencrantz
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef

Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 19 oktober 2017.
Tillhör Bygg- och miljönämnden i Katrineholms beslut den 20 september 2017, §102 betygar

Ellen Liljencrantz
Planarkitekt