

**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- Gränser**
- Planområdesgränser
  - Användningsgränser
  - Egenskapsgränser
  - Administrativ gränser
- Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)**
- GATA: Gata
  - GÅNG: Gång- och cykelväg
  - PARK: Park
  - NATUR: Natur

- Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)**
- B: Bostäder
  - B HK: Bostäder, även handel och kontor
  - B S: Bostäder och skolor
  - B HK e, m: Försäljnings-, skola, även handel och kontor får finnas
  - E: Tekniska anläggningar

- Användning av vattenområde (PBL 4 kap 5 § punkt 3)**
- W<sub>1</sub>: Öppet vattenområde
  - W<sub>2</sub>: Vattenområde med byggnad för bad och småbåtar
  - W<sub>3</sub>: Bäckkrän

**Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap**

biotop: Aspsågen ska bevaras och utvecklas som naturskog  
dike: Avskärningsdike ska finnas  
träd: Färdigställande träd ska finnas  
odling: Åkerbruk för ära och är tillåtet  
dagvattendamm: Damm för fördröjning av dagvattnet får finnas

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

Minsta tomtareal är 650 m<sup>2</sup> och största är 2000 m<sup>2</sup> för fristående enbostadshus där annat ej anges (PBL 4 kap 18 § första stycket).  
Fristående enbostadshus ska placeras minst 4,0 m och garage minst 1 m från grannens tomtgräns (PBL 4 kap 16 § punkt 1).  
Suterångsbänur får finnas där marken så tillåter (PBL 4 kap 16 § punkt 1).

- e: 50% av tomtens area får bebyggas (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e<sub>1</sub>: 35 % av tomtens area får bebyggas (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- e<sub>2</sub>: 25 % av tomtens area får bebyggas (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
- p: Bostadshus ska placeras med gavel mot sjön för att garantera sikt mellan husen (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- h: Högsta nockhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- t: Tillåten minsta och största takvinkel (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- f: Största fastighetsstorlek är 5100 m<sup>2</sup> (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- d: Byggnader ska ha fasader i ljusa naturkulörer eller tränsa fasader. Takten ska ha våttak. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b: Endast feriebostadshus, radhus och kedjehus (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- b<sub>1</sub>: Endast fristående villor eller parhus (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- m: Ljudnivån 55 dBA ekvivalentnivå ska klaras inom hela försökslotomten (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

**Administrativa bestämmelser**

Kommunen är huvudman för allmänna platser (PBL 4 kap 7 §).  
Genomförandeten är 10 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §).  
a: Lapphängande av strandskjöld (PBL 4 kap 17 §).  
a<sub>1</sub>: Gruppbohusbyggnaden ska uppföras i ett sammanhang. Byggnad ska beviljas gemensamt och utbyggnaden ska samordnas.  
u: Område som ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §).  
g: Område för gemensamhetsanläggning sommarvattenledning under mark (PBL 4 kap 18 § första stycket).

Detaljplanen har vunnit laga kraft den 24 maj 2017.  
Tillhör kommunfullmäktige i Katrineholms beslut 24 april 2017, §73 betygar

Eileenor Söderberg  
Administratör

Beteckning enligt HMK-Ka. Skala 1:2000 @ A1  
Grundkartan upprättad av Mera, Katrineholm genom revidering och komplettering av fotografiskt framställt primärkart.  
Koordinat- och projeksionssystem: SWEREF 99 16 30, Höjdsystem RH 2000.  
Byggnadsriktningen bestämt för fotogrammetrisk kartläggning av horisontalprojektion från takens utlösare, för geodesiskt mått av fasaderna. Fastighetsbrevövningen hänför sig till 2016-01-14.  
Ann-Britt Hellström

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- Fastighet
- Kvarter/stråk/Eta
- Vegetation
- Träkant
- Regelnummer för fastighet med träkant
- Kvarterareal
- Regelnummer för fastighet med kvartersareal
- Byggnad, terrass eller bastu
- Byggnad, terrass eller takkonstr
- Transformator, mätstav
- Staket
- Häck
- Staket
- Kärl, vattenkast
- Aggregat/Eta
- Lösning
- Sänka
- Motkvarter
- Anslutningspunkt
- Handikapp
- Polygonpunkt

Till planen för: Kommunstyrelsen, Planutskottet, Samrådsgruppen, Genomförandebeslutning

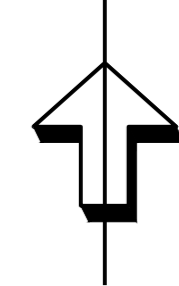
**Antagandehandling PLAN 2015.7**

**Detaljplan för Ragnars gård**  
Fastigheterna Ericberg 6:1 m fl  
Katrineholms kommun

Upprättad 2017-03-06	0483-P2017/4	Instans	BMN
PBL 2010:900		Instans	KJF
Sara Eresund Planarkitekt	Anna Nilsson Anna Nilsson Arkitektkontor AB	Instans	KJF

Skala 1:1000 vid A0-format  
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

**Stm 53**





Dnr: Plan 2015:7  
0483-P2017/4

## PLANBESKRIVNING



tillhörande

[Detaljplan för Ragnars gårde](#), del av fastigheterna  
Ericssberg 6:1 m fl, Forssjö, Katrineholms kommun

### **ANTAGANDEHANDLING**

Upprättad inom Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2017-03-08

**HANDLINGAR**

*Plankarta i skala 1:1000 med  
planbestämmelser*

*Planbeskrivning (detta dokument)*

*Illustrationsplan*

*Behovsbedömning*

*Fastighetsförteckning*

*Samrådsredogörelse*

*Granskningsutlåtande*

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att i Forssjö, cirka fem kilometer sydost om Katrineholms centrum skapa möjligheter för nya bostäder i form av flerbostadshus, radhus, parhus och enbostadshus samt möjliggöra nybyggnation av förskola/skola och etablering av verksamheter.

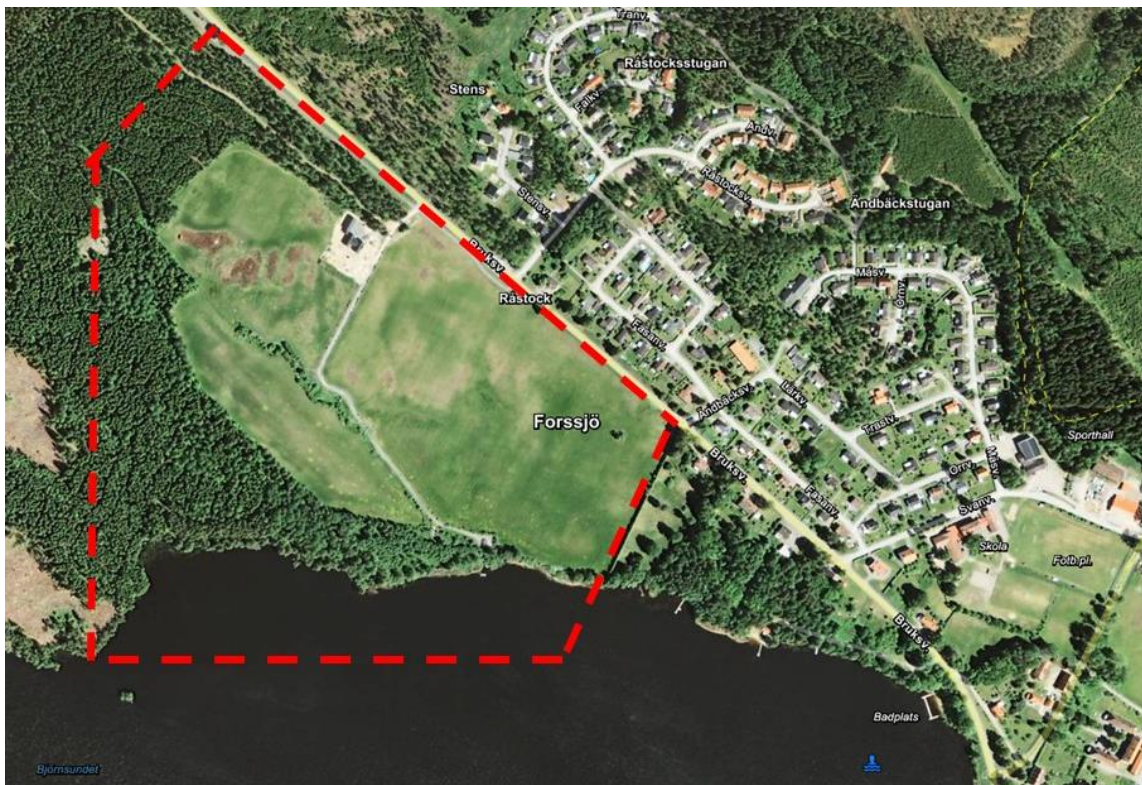
Bebyggelsen ska placeras i ett harmoniskt mönster med goda möjligheter till utblickar över sjön för boende, besökare i området och för trafikanter på Bruksvägen. Den befintliga bäckfåran bör bevaras. Bra kommunikationstråk till omgivande skogsområde och till Forssjösjön ska finnas genom området.

Detaljplanen skapar förutsättningar för en utbyggd service och underlag för en bibehållen kollektivtrafik.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Forssjö villasamhälle. Planområdet omfattar ca 30 hektar mark och ca 6,5 hektar vatten.



Planområdet är markerat med streckad linje

### Markägoförhållanden

Huvuddelen av marken ingår i fastigheten Ericssberg 6:1 som ägs av Ericssberg Fideikommiss AB. I planområdet ingår också en villafastighet Forssjökvam 1:172 (4 800 m<sup>2</sup>) som ägs av privatperson.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planarbetet påbörjades efter den 2 maj 2011. Därmed följer detaljplanen den nya Plan- och bygglagen (2010:900) med de ändringar som infördes i januari 2015.

### Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2015-06-10 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Ragnars gårde i Forssjö, Katrineholms kommun, i syfte att möjliggöra byggnation av bostäder. Skäl som nämnden anförde var att Forssjö är en tätort med positiv befolkningsutveckling och där det är en stor efterfrågan på lediga tomter. I nuläget finns dock i Forssjö endast ett fåtal tomter till försäljning. Inom Forssjökvarn i anslutning till skolområdet finns nya tomter i en nyligen antagen detaljplan.

Detaljplanen uppfyller kriterierna för att placeras i prioritetsgrupp 1 då den tillåter byggnation av ca 200 bostäder. Finansieringen av planen sker genom att exploatören bekostar planläggningen. Avtal mellan förvaltningen och exploatören har upprättats. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att planen bör tas fram med standardförfarande som kan förlängas till utökat förfarande.

### Översiktsplan

En exploatering av Ragnars gårde föreslås i den nya översiktsplanen 2030 för Katrineholms kommun- del landsbygd. Översiktsplanen antogs i december 2016.

### Detaljplan

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

### Planprogram

Ett planprogram skickades på samråd till berörda fastighetsägare och myndigheter mellan 15 oktober och 5 november 2015. I planprogrammet fanns två exempel på hur möjlig exploatering skulle kunna utformas. Utifrån dessa alternativ samt inkomna synpunkter har det förslag till detaljplan som nu skickas ut på samråd tagits fram

### Riksintresse

Planområdet berörs inte av något riksintresse. Ca 300 meter öster om planområdet finns riksintresse för kulturmiljövården, Ericssberg (D29).

### Behovsbedömning av planens miljöpåverkan

En behovsbedömning är gjord enligt checklista. Kommunen bedömer att planens genomförande inte innebär någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser. Ingen miljökonsekvensbeskrivning enl. 6 kap. 11 § MB upprättas i detta skede. Denna bedömning grundas på att negativa konsekvenser av planförslaget som påverkar miljön inte bedöms uppstå.

Länsstyrelsen anser sig dock i yttrande över behovsbedömningen, daterat 2015-09-25, inte utan vidare kunna ställa sig bakom kommunens bedömning. Beroende på utformning av planen och i vilken utsträckning mark inom strandskydd, värdefull jordbruksmark och mark med höga naturvärden kommer att tas i anspråk kan Länsstyrelsen komma till olika slutsatser.

## FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLAN OCH MILJÖBALK

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i ”Översiktsplan 2030 Katrineholms kommun – del landsbygd”. Översiktsplanen för landsbygden antogs av fullmäktige i december 2016.

Förslag till detaljplan för Ragnars gårde bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Bebyggelse

Forssjö är ett modernt villasamhälle med ett gynnsamt läge drygt 5 km sydost om Katrineholms centrum. Ett dominerande inslag är Forssjö bruk med anor som järnbruk sedan 1600-talet, men som numera är ett av landets modernaste sågverk ägt av Sandåsa Timber. Sågverket är en viktig arbetsgivare i orten med ca 30 anställda (feb 2014 enligt artikel Svea Jord & Skog).

I trakten finns Sörmlands största gods, Ericsbergs slott.

Inom planområdet finns en villafastighet uppförd under 2000-talet. Vid strandkanten finns två byggnader för vattenpumpar. Den ena används vid behov för intag av reservvatten för dricksvatten. Den andra nyttjas av en sjövätnförening för bevattning.



*Villafastigheten Forssjökvarn 1:172*



*Grusväg vid Forssjön och pumpstation för reservvatten*



*Gamla smedjan, byggd 1855. Kollhusen byggda 1842 längre bort*



*Gamla kraftverket från 1899*



*Villafastighet norr om Ragnars gärde och Bruksvägen med utblick över gården mot sjön. Troligen på platsen dit stugan Råstock flyttades.*



*Villafastighet gränsande till planområdet i öster*



*Villafastigheten nordöst om planområdet*



*Villor bakom trädridå norr om planområdet*

### **Service**

Planområdet ligger ca 5 km från Katrineholms centrum som har ett brett utbud av kommersiell och offentlig service. God cykelförbindelse finns till Katrineholm.

I Forssjö finns förskola och skola för åldrarna förskoleklass till årskurs 6 samt fritidshem och, fritidsgård. Här finns också bollplaner och badplats vid väg 52 mot Nyköping. Bland andra möjligheter till fritidsaktiviteter kan nämnas samlingslokal, fotbollsplaner, gymnastikhall, motionsspår och slalombacke (Spökbacken) samt Folkets park (Ekudden).

### **Kollektivtrafik**

Bra bussförbindelser och cykelväg till Katrineholm ger bra förutsättningar för att utveckla hållbara transporter. Busslinje 490 mellan Katrineholm (Resecentrum) och Björkvik trafikerar(2015) Forssjö med 10 dubbelturer på vardagar och 3 dubbelturer lördag-söndag. Restiden till och från Katrineholms resecentrum varierar mellan 10 och 13 min för olika avgångar beroende på hur många stopp som görs.

## Natur och kultur

### Riksintresse

Planområdet berörs enligt Länsstyrelsen inte direkt av något riksintresse. Ca 300 meter öster om planområdet finns riksintresse för kulturmiljövården, Ericsberg (D29). Riksintresset motiveras av bland annat slottslandskap med bruk och socken- och häradscentrum präglat av storgodset Ericsberg samt en vetenskapligt intressant stenåldersboplats, Östra Vi. Till riksintressets uttryck hör bland annat Forssjö järnbruk med masugn, såg och äldre vägnät. Ett skogsparti skiljer Ragnars gårde från bruksområdet och Länsstyrelsen bedömer påverkan på riksintresset som ringa. Hänsyn ska dock tas till riksintresset så att åtgärder i området inte påverkar riksintresset negativt.

### Nyckelbiotop

I gränsen mellan den öppna åkermarken och skogsområdet i sydväst finns en nyckelbiotop bestående huvudsakligen av asp, 50 %, gran 30 %, samt björk och al. Några gamla, grova tallar, samt ek och skogslind finns. Hassel förekommer sparsamt. Inom biotopen finns rikligt med död ved, samt vedsvamp och tickor.



*Nyckelbiotopen ca 1,6 ha bestående av aspskog med inslag av gran.*

Nyckelbiotopen föreslås ligga inom naturmarksområde med planbestämmelse NATUR och skyddas med egenskapsbestämmelse biotop, som innebär att skogen ska skyddas och bevaras som och utvecklas fritt som naturskog.

### Bäckravin

Inom planområdet finns en naturlig bäckfåra som löper från skogsområdet i väster ner mot Forssjösjön i sydöst. Bäckravinen omfattas av det allmänna biotopskyddet enligt 7 kap 11§ Miljöbalken. I förordningen om områdesskydd tillhörande Miljöbalken, bilaga 1, anges i



punkt 5 att småvatten och våtmark i jordbruksmark innefattas av det generella biotopskyddet i landet. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges. Fråga om dispens prövas av länsstyrelsen.

Länsstyrelsen bedömer att bäckfåran är ett naturligt vattendrag som omfattas av strandskyddet, som är 100 m på båda sidor om bäcken.



*Vy över Ragnars gärde från väster*



*Vy över Ragnars gärde från öster*

### Åkermark

En stor del av området är idag jordbruksmark som brukas och har ett bra brukningsvärde. Det är ett välarronderat skifte som ägs av Ericsbergs Fideikommiss AB. Jordbrukets framtid på platsen råder inte kommunen över. Det nuvarande arrendet går ut nästa år. Som underlag i avvägningen för huruvida jordbruksmarken är värdefull eller inte har den karta över areella näringar framtagen som ett led i den fysiska riksplaneringen på 1970-talet använts. Detta underlag är enligt Länsstyrelsen fortfarande relevant eftersom de platsbundna förutsättningarna för att bedriva jordbruk i stort inte har förändrats så mycket. Enligt detta underlag ingår dock inte Ragnars gärde varken i det som betecknas som *Jordbrukets primära intresseområden* eller inom *Jordbrukets större sammanhängande intresseområden*.

### Skogsmark

Skogsområdet utmed stranden i västra delen av planområdet och längs med skogsbrynet i sydväst är en av Skogsstyrelsen utpekad nyckelbiotop (se ovan). Skogsmarken utanför biotopen i nordöst och nordväst består av barrskog med inslag av lövträd.

### Vattenområden

Forssjösjön med möjlighet till fiske, bad och båtliv är i direkt anslutning till planområdet. Närheten till sjön innebär ett stort mervärde vid en exploatering. De nya tomterna kommer inte att inkräkta på allmänhetens tillgång till vattnet.

### Bebyggelsekultur

Forssjö är en gammal bruksort med anor från 1600-talet. 1644 anlades den första hammarsmedjan, men vattenkraften var innan dess redan utnyttjad i Forssjö. I början av 1900-talet fanns en linbana för forsling av byggnadsmaterial från sågen i Forssjö till Katrineholm. Linbanan gick över sjön och korsade vägen vid stugan Råstock. Forssjös centrala delar ligger inom utpekad riksintresse för kulturmiljövården med Ericsbergs slott som kärna. Till riksintressets uttryck hör bland annat Forssjö järnbruk med masugn, såg och äldre vägnät.



*Disponentbostaden byggd 1814, renoverad 1919*



*Bruksgården från 1794 påbyggd under tidigt 1900-tal*

År 1794 uppfördes Bruksgården i Forssjö där ett tiotal familjer bereddes nya bostäder. Åren därefter byggdes de båda flyglarna varigenom huvudparten av bruksarbetarna fick ett boende nära järnbruket. I en av flyglarna inrymdes även en tid Forssjö skola

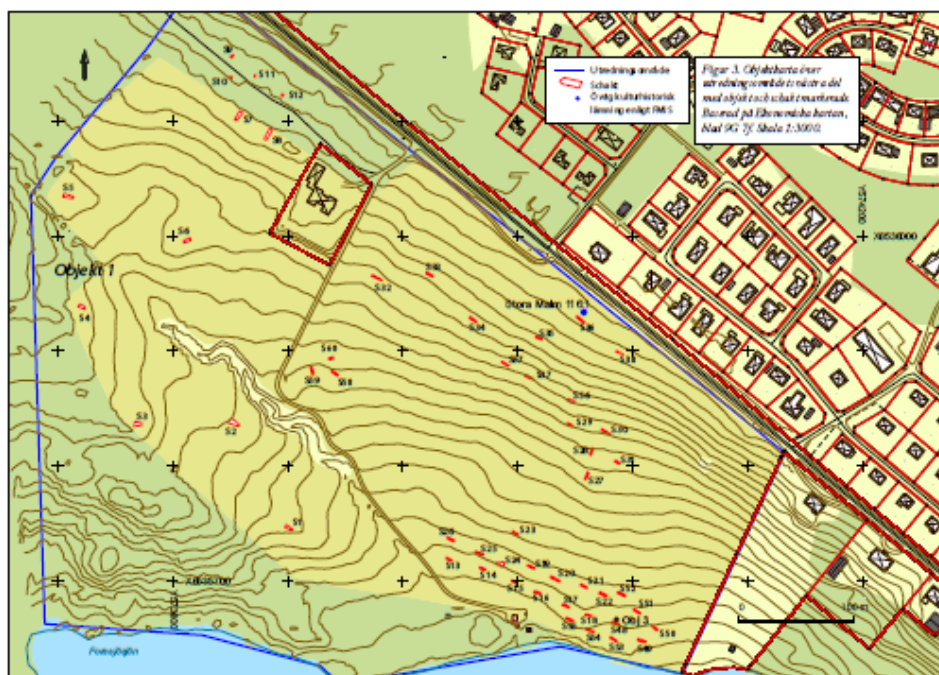
Befintlig bebyggelse i centrala delarna av orten domineras av gula putsade byggnader med röda branta lertegeltak, som tillhör godset Ericberg. I öster finns sågverket som bedriver

verksamhet i stora gula industribyggnader med timmerupplag runt. Småhusen som huvudsakligen finns i den västra delen har kommit till under olika årtionden under 1900-talet, men det finns även villabebyggelse av senare datum från omkring 2010 i området längst i väster närmast Katrineholm. Villa bebyggelsen har olika form och utseende och är byggda med olika material och färg.

### Fornlämningar

Inför framtagandet av detaljplaneförslaget för Forssjökvarn utreddes även markområdet vid Ragnars gårde. Riksantikvarieämbetet genomförde under 2014 en arkeologisk utredning på uppdrag av Länsstyrelsen i Södermanlands län. Resultatet av utredningen redovisas i rapport från Riksantikvarieämbetet (RAÄ): UV-Rapport 2014:120, Arkeologisk utredning, Forssjö detaljplan, Södermanlands län; Katrineholms kommun; Stora Malms socken; Ericsberg 1:1. I utredningen registrerades en plats för en by/gårdstomt efter hemmanet Råstock. Inga andra lämningar påträffades. RAÄ bedömer att det inte är en fornlämning utan betraktas som *Övrig kulturhistorisk lämning* och enstaka fynd som påträffades i ploglagret nära Stora Malm 116:1 bör inlemmas i detta. Vid utredningen registrerades inga fornlämningar inom det undersökta området.

Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.



Område där arkeologisk utredning är gjord under 2014.

### Hälsa och säkerhet

Förskolan placeras i anslutning till infartsvägen. Ett skyddsavstånd gäller från områden där barn vistas till vägen för att säkerställa skydd mot avåkning och buller. Möjlighet till placering av förskola finns även på intilliggande mark i sydvästra delen av planområdet. Planen innebär inte att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken överskrids.

### Buller

En trafikbullerutredning genomfördes under 2014 inför arbetet med detaljplan för angränsande område i Forssjökvarn. Utredningen, Rapport 2014- 178, återopas här i relevanta delar för detaljplanen för Ragnars gårde, bland annat därför att motsvarande trafikmängder bedöms uppkomma på Bruksvägen.

Riktvärdena för trafikbuller ska klaras på alla tomter. Nyttillkommande bostäder samt befintlig bostad inom planområdet förväntas inte utsättas för bullernivåer som överstiger gällande riktvärden enligt bullerförordningen (SFS 2015:216).

Planerade bostäder på Ragnars gårde får gynnsammare placering från bullersynpunkt än bostäderna vid Forssjökvarn. Närmaste tomt kommer att ligga ca 36 meter från Bruksvägens mitt och förskoletomten ca 50 meter från vägmitt. Vid Forssjökvarn visar bullerutredningen att på ett avstånd av ca 24 m från vägens mitt klaras bullergränsen 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och ca 32 m från vägmitt klaras 70 dB(A) maximal ljudnivå. Planförslaget bedöms ge godkänd ljudmiljö.

### **Föroreningar**

Inga kända markföroreningar finns i området. Avståndet mellan det gamla järnbruket och planområdet bedöms som så stort att det inte är någon risk för eventuella markföroreningar från den tidigare verksamheten vid järnbruket. Vid undersökning av marken för planområdet Forssjökvarn som ligger nära bruket fann man inga föroreningar.

### **Geologi och skredrisk**

Markundersökning utförd våren 2016 för Ragnars gårde visar att pålning behöver ske för delar av marken närmast sjön. Ingen risk för skred finns inom området.

### **Landskapsbild**

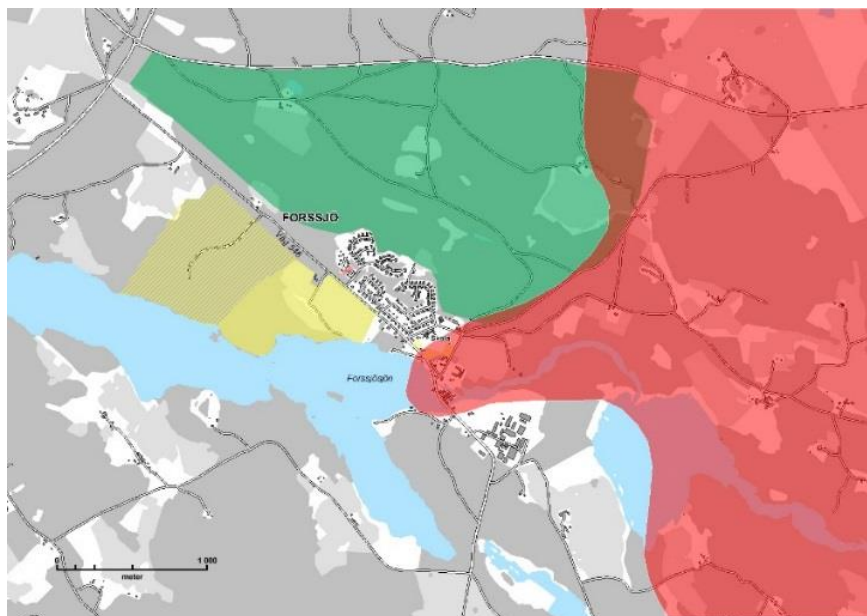
Ny bebyggelse bör anpassas till den känsliga landskapsbilden. Det exponerade läget med vacker utsikt över Forssjösjön gör att höga krav ställs på placering och gestaltning av ny bebyggelse. En större del av det öppna gårdet förblir obebyggt och i den nordöstra delen där ny bebyggelse möter befintliga villor placeras husen tätare. Bebyggelsens höjd hålls också nere och taken ska vara växtbeklädda för att smälta in i omgivningen i så stor utsträckning som möjligt.



*Vy från infarten mot Forssjö med utblick ner mot sjön över Ragnars gårde.*

### Upphävande av strandskydd

Planområdet, Ragnars gårde, sträcker sig mellan Bruksvägen och ner mot sjön vilket innebär att man kommer att exploatera inom strandskyddat område. Motivet för att här frånga strandskyddet är att det är det enda möjliga läget att utveckla tätorten Forssjö då övrig mark redan är exploaterad eller omfattas av vattenskyddsområdet. Kommunen har fört en dialog kring detta med länsstyrelsen som är positiv till idén. Andra frågor som kommer att belysas i detaljplanearbetet är utblickarna från Bruksvägen vid infarten till Forssjö samt kulturmiljöaspekter.



*Bilden visar riksintressets utbredning i öster och vattenskyddsområde i norr. Väster om tätorten finns mark möjlig för byggnation.*

Planområdet ligger i en söderslutning ner mot Forssjösjön direkt söder om Bruksvägen. Höjdskillnaderna mellan norra och södra delen av planområdet är cirka 23 meter. Allmänhetens åtkomst till stranden vid denna del av Forssjösjön förbättras av planförslaget.

Planförslaget innebär att ett antal villatomter kommer att ligga inom strandskyddsområde där strandskyddet föreslås upphävas. Byggnadskvarteren utnyttjas väl genom att bebyggelsen är tät. Utgångspunkten är att marken närmast stranden ska vara allmänt tillgänglig, även för besökare i området. Ju närmare strandlinjen de nya byggnadskvarteren planeras desto tydligare för alla måste det vara att ett strandområde lämnas obebyggt avsett för allmänheten. Planförslaget innebär fri passage längs med sjön om ca 50 meter.

Delar av planområdet omfattas alltså av strandskyddsbestämmelser. Strandskydd gäller enligt Miljöbalken 7 kap 13 § inom 100 meter längs med Forssjösjöns strandlinje och lika långt ut i vattnet. Strandskyddet syftar till att stärka och trygga de allemansrättsliga tillgångarna till friluftsliv och bevara livsmiljöer på land samt vatten för växt- och djurlivet. Strandskyddet innebär bland annat att det är förbjudet att uppföra nya byggnader inom områden med strandskydd. Miljöbalkens bestämmelser ger dock möjlighet att i vissa fall upphäva strandskyddet vid detaljplanläggning.

En helt avgörande förutsättning är då att det finns särskilda skäl för upphävandet. Strandskyddet får endast upphävas om det område som upphävandet avser uppfyller särskilda skäl som anges i Miljöbalken. Skäl till upphävande av strandskyddet för områden vid Forssjösjön med beteckning, B, GATA, GÅNG och W<sub>2</sub> är att marken behövs för tätortsutveckling i Forssjö (angeläget allmänt intresse 7 kap. 18c § punkt 5 Miljöbalken). Orten har ingen möjlighet att växa åt något annat håll på grund av vattenskyddsområde i norr, i öster riksintresse och bullerproblematik från bruket och i söder ligger Forssjösjön. Därför går det inte att exploatera någon annanstans. Orten behöver förbättrat underlag för service och kollektivtrafik.

Av samma skäl föreslås strandskyddet upphävas för markområden utmed bäckfåran betecknade med B, GATA och GÅNG. På sydvästra sidan av bäckfåran är avståndet mellan bäcken och tomtgränserna för villatomter ca 30 m. På andra sidan, nordöstra sidan tillåts avståndet till tomterna vara kortare ca 20 m på grund av att där löper idag en grusväg invid bäckfåran. Vägen planeras att finnas kvar som en möjlighet för allmänheten att nå stranden.

Bostäderna inom strandskyddsområdena bedöms inte påverka strandskyddets syften negativt. Attraktiv boendemiljö bedöms väga tyngre än bredare obebyggd strandzon. Administrativ planbestämmelse, a<sub>2</sub>, för de två sydöstra bostadskvarteren närmast sjön är inlagd på plankartan och anger att tät grupphusbebyggelse ska uppföras i ett sammanhang och bygglov ska beviljas samtidigt. Större delen av Ragnars gårde lämnas obebyggt för att landskapsbilden och utblicken över gårdet mot sjön ska bevaras. Att placera byggnader längre upp mot norr skulle minska utblicken över sjön. Allmänheten kommer att få god tillgång till strandområdet till exempel genom bra gångvägar och bryggor tillgängliga för allmänhet och boende. Kommunen kommer att ha en andel i gemensamhetsanläggningen för bryggorna som ska bildas. Områdena där strandskyddet föreslås upphävas har inga höga naturvärden och bedöms inte heller vara särskilt viktiga marker för djurlivet.

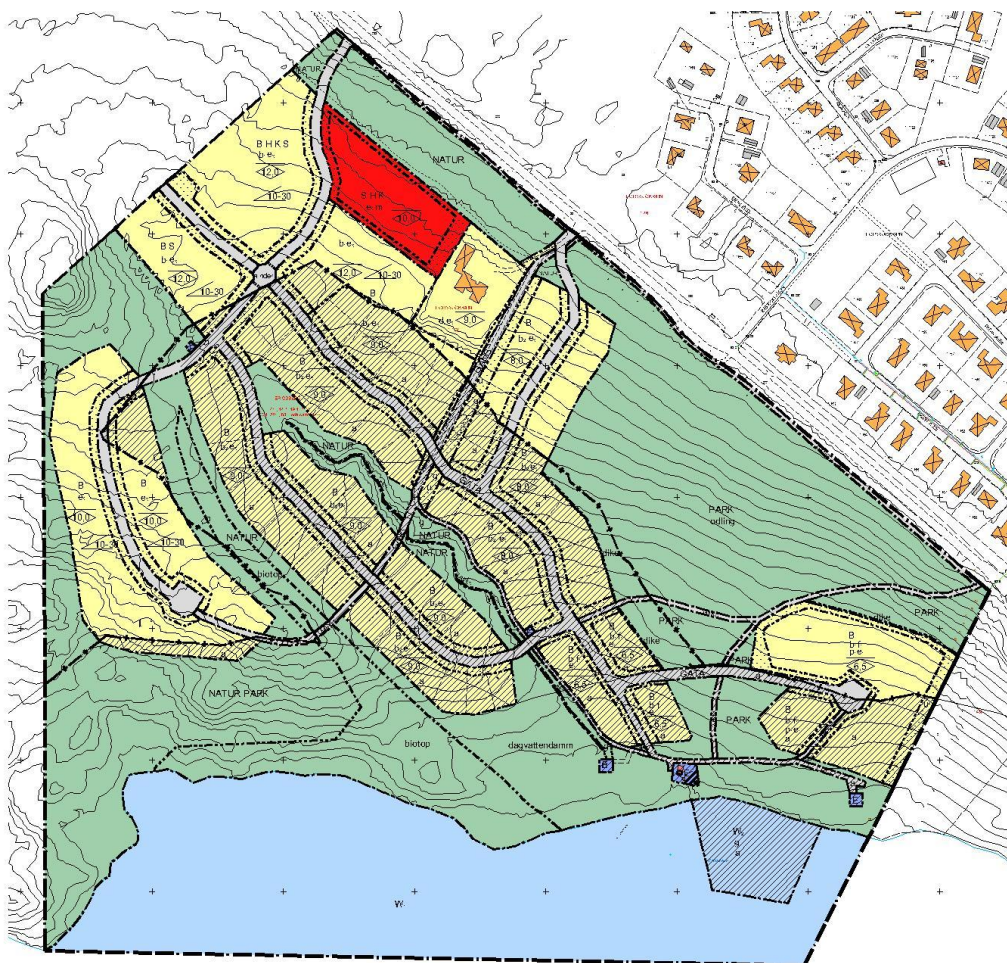
Strandskyddets upphävande finns som planbestämmelse på plankartan. Strandskyddet kvarstår inom användningen NATUR, där det dock ska vara möjligt att anlägga bryggfästen, gångvägar samt schakta för el- och vattenledningar utan ansökan om dispens. Dessa åtgärder påverkar inte strandskyddets syfte.

Länsstyrelsen bedömer även att bäckravinen är ett naturligt vattendrag som omfattas av strandskydd (MB 7 kap, 15 §) och fri passage ska lämnas så att allmänheten och inte bara de boende får tillträde till vattenområdet. I denna del av planområdet föreslås att ett markområde på mellan 10 - 20 meter på sidorna om bäckfåran lämnas öppen och markeras som naturmark med gångväg på plankartan. Strandskyddet bör därför upphävas för området 30 – 100 meter från bäcken. Därmed ges förutsättning för fri passage längs bäcken för människor i området och växt- och djurliv kan fortgå som idag.

Inom område W<sub>2</sub> föreslås strandskyddet upphävas. Där kommer nya båtplatser för småbåtar att kunna skapas. Planen innebär en fördubbling av antalet bostäder i området och därmed finns behov av flera bad- och båtbygggor. Befintlig småbåtshamn i Forssjö, belägen öster om planområdet, räcker inte till när behovet ökar allteftersom de nya bostäderna inom Ragnars gårde blir inflyttningsklara.

De tomter som föreslås för bostadsbebyggelse ligger alla söder om Bruksvägen. Öster om de planerade tomterna finns idag en allmän badplats. Planförslaget inkräktar inte på allmänhetens tillgång till vattnet vare sig fysiskt eller visuellt. Jämfört med dagens odlade åker kommer nya bebyggelsekvarter och vägar i området innebära att det blir lättare att nå stranden. Från

närmast liggande nya tomter som hamnar inom strandskyddsområde är det cirka 50 meter till vattnet.



*Inom skrafferat område föreslås strandskyddet upphävas*

Strandskydd avses upphävas inom kvartersmark för nya bostäder B och för allmänna platser GATA och GÅNG. De skrafferade områdena redovisar var strandskyddet avses upphävas.

## PLANFÖRSLAG

Aktuellt förslag till detaljplan för Ragnars gårde möjliggör en betydande utökning av antalet bostäder i Forssjö. Samhällets nuvarande befolkning, ca 500 personer, kommer i det närmaste att fördubblas om planområdet byggs ut i sin helhet. Därmed stärks ortens underlag för att bredda serviceutbudet och etablering av verksamheter.

### **Bostäder och serviceverksamhet som möjliggörs med den nya planen**

Avsikten är att med den nya planen skapa möjligheter för att i västra delen uppföra flerbostadshus med ca 50 lägenheter i olika storlekar. Inom övriga delar av planområdet skapas förutsättningar för ca 120 bostäder i form av radhus, kedjehus och villor. Plats reserveras för förskola intill den västra infarten. Där är det också möjligt att etablera kontor och handel. Förskolan beräknas ha fyra avdelningar och möjlighet att utöka med ytterligare två avdelningar. Förskolan placeras nära infart till området och busshållplats på Bruksvägen

(väg 546). Om efterfrågan uppkommer är det enligt planen möjligt att intill förskolan uppföra byggnader med service och kontor.

För att möta de synpunkter som framförts på planprogrammet har ett bredare ”släpp” mitt på gårdet sparats och bebyggelsen flyttas längre ner från vägen för att mindre ”störa” utsikten vid infarten till Forssjö eller från den befintliga bebyggelsen på norra sidan om Bruksvägen. Gång- och cykelvägar läggs in i planförslaget för att det nya bostadsområdet ska upplevas som en naturlig del av Forssjö och möjliggöra att man kan gå runt och genom hela området utan att behöva vända och gå tillbaka samma väg. Den föreslagna förskolan ligger 50 meter nedanför Bruksvägen i ett läge som erbjuder en bra miljö för barnen. Den gamla vägen ska fortsättningsvis kunna nyttjas som promenadväg. Särskild hänsyn till miljön tas vid exploatering intill den bäckravin som löper genom området, i syfte att främja människors rätt att nyttja området och gynna djur- och växtlivet i området. Det skogsområde som är markerat som nyckelbiotop undantas från exploatering.

#### **Utformning av byggnader, kvarter och gaturum**

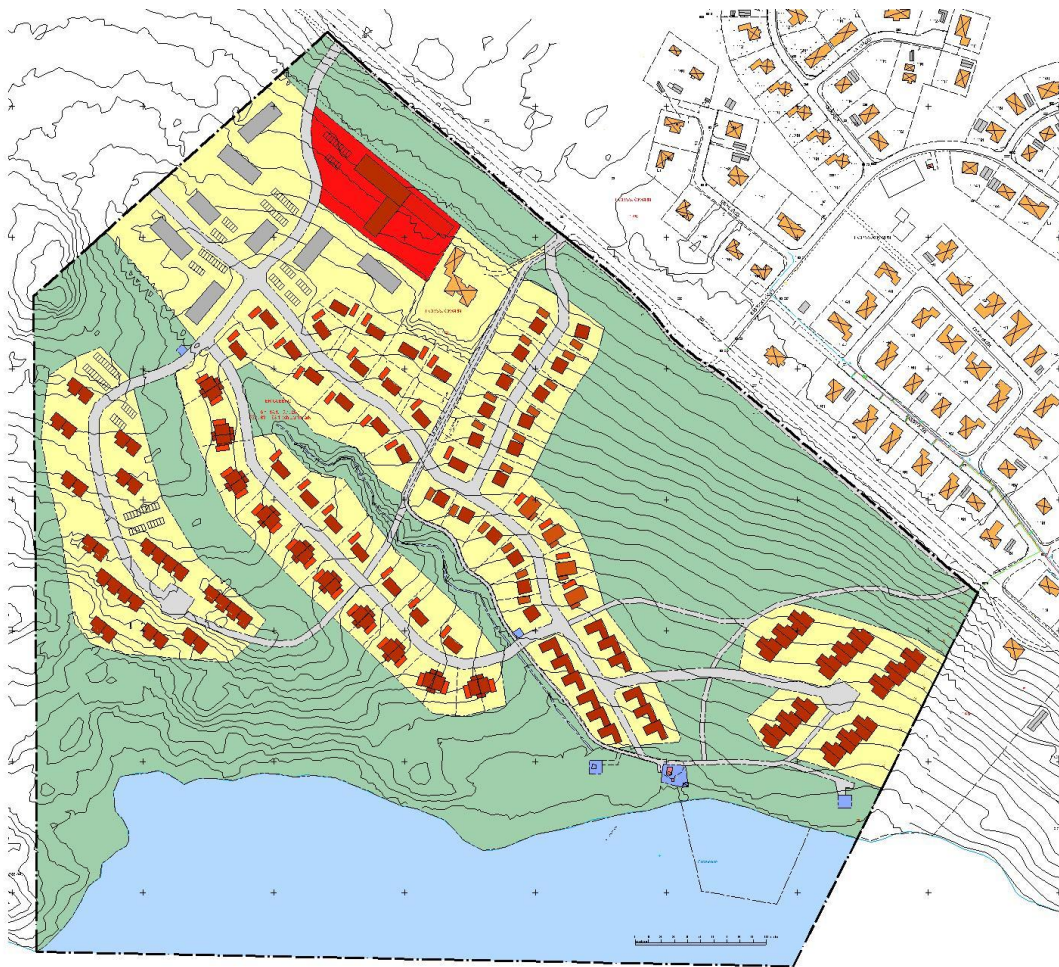
Vyn och utsikten mot sjön bedöms särskilt värdefull att bevara. Större delen av Ragnars gårde föreslås bevaras öppen utan bebyggelse. Marken får användningsbestämmelse PARK på plankartan.

Utbyggnadsområdena nära sjön får bara uppföras i en våning och ha lågt lutande tak högst 10 grader. Taken ska beläggas med växtmaterial. Fasaderna bör ha ljusa naturfärger eller vara trärena med trä som grånar med tiden.

I övriga delar av planområdet är utformning och färgsättning mera fri.

För flerfamiljshus i den västra delen i skogsläntan anläggs direktinfart från Bruksvägen.





*Illustrationskarta över planområdet*

Markens lutning mot Forsjösjön och bäckfårans riktning har utgjort grunden för planens utformning. Bebyggelsekvarteren har därigenom fått långsmala former med gator och gångvägssystem som bärande element och kommunikationsstråk. Bäckfåran liksom området för nyckelbiotopen i skogskanten utgör gröna tungor mellan bebyggelsen. Större delen av Ragnars gård bevaras öppet och föreslås bli parkmark där odling av åkergrödor är tillåtet och lämpligt. Gärdet bildar en grönyta i områdets östra del. Parkytan ger goda utblickar över stranden och sjön från Bruksvägen. Parkområden (**PARK**) innehåller öppna ytor lämpliga för lek och samvaro. Parkområdet är ett allmänt stråk och ska ge visuell kontakt med vattnet.



*Illustration av ny bebyggelse sett från Bruksvägen i norr*



*Vy över bebyggelseområdet sett från Bruksvägen i östra delen av området*

### **Nyckelbiotop**

I områdets södra del finns nyckelbiotop bestående av 1,6 hektar aspskog. Dess värden bevaras genom att planbestämmelse **NATUR** läggs över området och föreslås kompletteras med bestämmelse **biotop** som innebär att "Aspskogen skall bevaras och utvecklas som naturskog". På båda sidor om biotopen lämnas ca 10 m skyddszon som ingår i naturmarken.

### **Bäckravinen**

Bäckravinen som löper från Forssjösjön i nordvästlig riktning mot skogskanten i väster är skyddad genom det allmänna biotopskyddet enligt Miljöbalken. Bäckfåran är bedömt som ett naturligt vattendrag och omfattas av strandskyddet.

Marken närmast bäckfåran ca 10-20 m är utlagd som NATUR på plankartan med gångväg i den gamla vägens sträckning. Inom detta område har allmänheten tillträde och växt- och djurlivet intill vattendraget kan fortsätta utvecklas. Marken bör skötas genom årlig slåtter och också hållas fri från sly. Växtligheten närmast bäckfåran bör få utvecklas naturligt utan ingrepp.

### **Strandområdet**

Den öppna gräsbevuxna marken närmast sjön ska hållas öppen. Badstrand och badbryggor föreslås inom planområdets sydöstra del. För bad- och båtbyggarna ska en samfällighetsförening bildas. Kommunen ska ingå i föreningen med andelar för att alla forssjöbor ska kunna använda området. Strandskyddet föreslås upphävas för bryggområdet.

Vid stranden finns ett antal kraftiga alträd, som bör bevaras.

### **Lek och rekreation**

Inom parkmark finns möjlighet att anlägga lekplatser och ytor för utevistelse och rekreation. Skogsområdet väster om planområdet erbjuder också goda förutsättningar för lek i naturen.

### **Gator och trafik**

Gatunätet ska kännas naturligt, vara överskådligt och ge bra framkomlighet. Gatorna ska ges en vacker form och gestaltning. En lite kurvig gata hjälper till att hålla hastigheten nere. Gatorna är totalt 8 meter breda med en trottoar på en sida som är 2,25 m och rymms inom gatubreddens.

I nordvästra delen av planområdet, utmed Bruksvägen fram till Råstocksvägen, finns det regionala huvudstråket för gång- och cykeltrafik mellan Forssjö till Katrineholm. Gång- och cykelvägen förlängs utmed hela planområdets norra gräns.

Busshållplats som idag finns vid Bruksvägen i planområdets norra del kan ligga kvar i sitt nuvarande läge. Om en eventuell flytt mot väster för att ligga nära förskolan skulle bli aktuellt finns utrymme mellan vägbanan och gång- och cykelvägen, utanför plangränsen. Förskolan bör ha god tillgänglighet med kollektivtrafik, vilket innebär placering i områdets norra del i närheten av Bruksvägen. Där är det lätt att nå skolan när barnen ska lämnas och hämtas.

### **Gång- och cykelväg**

En förlängning av den befintliga gång- och cykelvägen utmed Bruksvägen ska anläggas.

### **Parkering**

All enskild parkering ska ske på kvartersmark. Möjlighet till parkering ordnas med en plats per lägenhet för boende i flerbostadshusen och utrymme för två parkeringsplatser per villa. För grupphusbebyggelsen kan parkering ske på mindre uppställningsytor i nära anslutning till respektive bostads entré eller som enskild parkering på kvartersmark i anslutning till bostaden.

### **Tillgänglighet**

Tomter som tas i anspråk för bebyggelsen skall vara tillgängliga om det inte är obefogat med hänsyn till terrängen.

### **Teknisk försörjning**

*Vatten och avlopp*

Planområdet ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnet. Kommunala ledningar finns i Fasanvägen. Nytt verksamhetsområde för vatten och avlopp måste bildas för planområdet.

#### *Enskilda ledningar*

En sommarvattenledning för sjövatten till bebyggelsen norr om Bruksvägen finns nedlagd intill lilla grusvägen från området norr om Bruksvägen ner till Forssjösjön. Ledningens läge är osäkert varför den inte redovisas på plankartan. Ledningens rätt är säkrad genom gemensamhetsanläggning Forssjökvarn GA:1.

Ytterligare två ledningar för sommarvatten finns. De är enligt uppgift dragna över Ragnars gårde. Dessa ledningar finns inte redovisade på karta hos lantmäterimyndigheten och någon gemensamhetsanläggning är heller inte bildad. Skulle ledningssträckningarna kollidera med detaljplanens användning måste ledningarna flyttas. Exploatören ansvarar för omdragningen.

#### *Värme*

Fjärrvärme finns i en del av Forssjö. Med dagens byggteknik är det möjligt att bygga energisnålt. Bergvärme och energi från solceller är troliga energikällor.

#### *EI*

Två transformatorstationer ska placeras inom planområdet. Bostadshus bör inte uppföras närmare transformatorstation än 6 meter.

#### *Bredband*

Tomrör för bredbandsanslutning bör läggas i gatumark samordnat med övrig ledningsdragning.

#### *Avfall*

Fristående källsorteringshus för flerbostadshusen och radhus ska placeras nära gata intill parkeringsytor för att underlätta hämtning.

#### **Dagvatten**

Dagvatten från hårdgjorda ytor inom planområdet ska renas innan det leds till recipient. Varje tomt ska ta hand om sitt dagvatten genom lokalt omhändertagande, LOD. Det kan ske genom att regnvatten förs till en stenkista inom tomten där vattnet infiltreras till grundvattnet. En dagvattendamm för fördröjning av dagvatten kan placeras på naturmark söder om bostäderna.

Längs med gatorna anläggs ett singelfyllt dike för att ta hand om regnvattnet och infiltrera till grundvattnet. Diket förses med körbara hålstenar längs hela ränn dalen.

I gränsen mellan parkmark eller naturmark och tomtmark ska ett dagvattenavskärande dike finnas. På plankartan finns egenskapsbestämmelse om **dike** inlagt vid gränser där det är särskilt viktigt att dike anläggs.

Befintlig dagvattenledning i östra delen av planområdet som betjänar kvarteren norr om Bruksvägen flyttas ca 15 m längre öster ut parallellt med tomtgräns. Ledningsområdet säkras med ett u-område på plankartan.

## **KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET**

#### **Bebyggelse**

Ett genomförande av planen fullt ut kommer innebära att Forssjö som ort ges möjlighet att växa. Inom de nya områdena för bebyggelse kan ca 200 bostäder uppföras och

nybyggnationen av en förskola ökar kapaciteten att ta emot fler barn markant. De nya tomterna i anslutning till redan befintlig tätortsbebyggelse i Forssjö kan ses som en naturlig utveckling av bebyggelsen på orten. Utformningsbestämmelserna i östra delen ska medverka till att ny bebyggelse smälter in i omgivningen. Den nya förskolans placering innebär god tillgänglighet för barn i förskoleåldern. I de västra delarna av planområdet finns möjlighet till etablering av handel och kontor för att kunna möta en eventuellt kommande efterfrågan och göra möjligt att få mera service till bostäderna.

### **Kulturmiljö**

De nya husen i södra delen av Ragnars gårde som ligger nära sjön har getts speciella bestämmelser. Takbeläggning på husen ute på gårdet ner mot sjön, "mitt i utsikten", ska förses med växtbeklädda tak för att därigenom smälta in i miljön i så stor utsträckning som möjligt.

### **Landskapsbild**

Landskapsbilden och den vackra utblicken över Ragnars gårde bevaras i stort genom att husen vid sjön uppförs i en våning med lågt lutande växttak. Upplevelsen att se ut över Forssjösjön från Bruksvägen kommer att finnas kvar även om ny bebyggelse finns på delar av gårdet.

### **Natur, jord- och skogsbruksmark**

Föreslagen bebyggelse inverkar ej väsentligt på livsvillkoren för djur- och växtlivet på platsen då det idag till övervägande del är brukad åkermark som tas i anspråk. I västra delen tas en mindre yta skogsmark i anspråk för flerbostadshus. Naturvärdesinventering kommer att genomföras innan planen ställs ut för granskning.

### **Trafik**

Trafikmiljön och utformningen av denna påverkas av nyetablering av bostäder och till viss del även av nybyggnation av förskola. Viktigt blir att säkerställa en trygg och säker trafikmiljö i samband med exploatering av området. Gatornas utformning ska syfta till att hålla nere hastigheterna i området.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplanen.

### **Genomförandetid**

Exploateringen av området kommer att påbörjas inom en snar framtid. 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.....maj 2016.  
Granskning.....november 2016.  
Godkännande .....mars 2017  
Antagande .....april 2017  
Laga kraft .....maj 2017

### **Ansvarsfördelning**

För allmänna platser gäller kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ska ansvara för drift och skötsel av allmänna platser.

Planområdet ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Nytt verksamhetsområde för vatten och avlopp måste bildas för planområde.

Exploateringsavtal ska träffas mellan kommunen och markägaren innan detaljplanen antas. I avtalet regleras hur samtliga anläggningarna ska byggas ut och hur de ska finansieras.

Exploatören bekostar och utför anläggande av va-ledningar samt att exploateringsavtal även ska innefatta VA.

Exploatören och Katrineholms kommun svarar gemensamt för genomförandet av planen.

Exploatör bekostar anläggning av gator och gångvägar m m. Kommunen tar över driften.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsbildning. Mark som i detaljplanen lagts ut som allmän platsmark skall regleras till av kommunen ägd fastighet.

Gemensamhetsanläggningar bildas för fastigheters gemensamma behov inom vattenområdet med plats för bad- och båtbyggor.

Ledningsrätt ska inrättas för underjordiska allmänna elledningar samt tillhörande transformatorstation i den mån de placerats på enskild tomtmark.

Gemensamhetsanläggning Forssjökvam GA:1 för sjövätskeledning finns intill befintlig grusväg från Bruksvägen ner till Forssjösjön.

### **AVTAL**

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören och vara undertecknat innan planen antas.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Detaljplanen bekostas av exploatören. Ingen planavgift ska tas ut.

Markägaren bekostar framtagandet av detaljplanen enligt planavtal med kommunen. Detta innebär att planavgift inte uttas i samband med bygglovprövning. Markägaren svarar för kostnaderna och erhåller den ekonomiska vinst som uppstår.

### **Tekniska frågor**

Dagvatten från enskilda fastigheter ska omhändertas lokalt. Dagvatten från allmän plats ska renas och fördröjas innan det leds till recipient.

Varje fastighetsägare ansvarar för att fastigheten ansluts till tillgängligt nät för el, tele, bredband mm.

### **Huvudman**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

**Medverkande tjänstemän**

Marie Malmström, planarkitekt  
Natali Klosterlind, planarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Katrineholm den 2017-03-08

Anna Nilsson  
Arkitekt SAR MSA  
Anna Nilsson Arkitektkontor AB

Sara Eresund  
Planarkitekt

Detaljplanen har vunnit laga kraft den 24 maj 2017  
Tillhör kommunfullmäktige i Katrineholms beslut 24 april 2017, § 73 betygat

Eleonor Söderberg  
Administratör