

**PLANBESTÄMMELSER**

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

**GRÄNSBETECKNINGAR**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

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

- GATA Gata
- Kvartersmark** 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- B Bostäder
- C Centrum
- E Tekniska anläggningar
- P Parkering
- R Idrottsplats
- S Skola

**EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

Bebyggandets omfattning

- e<sub>1</sub> Största exploatering per fastighet är 300 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e<sub>2</sub> Största exploatering per fastighet är 250 kvadratmeter byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Marken för inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Högsta nockhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- p Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

- f Tak ska vara sadeltak. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b Källare får inte finnas. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

- v<sub>2</sub> Maximalt 10 bostadslägenheter får ordnas inom området för vilket de tillåtna användningarna är BCS (brunt i plankartan). 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

Markens anordnande och vegetation

- n Marken är avsedd för träd. 4 kap. 10 §

Skydd av kulturarvet

- q Fasader ska vara klädda med ljus puts. 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Varsamhet

- k<sub>1</sub> Taktäckning ska vara av kupat tegel. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- k<sub>2</sub> Fasader ska vara av träpanel och målas med slamm- eller jordpigmentsfärger. 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

- a Marklov krävs även för att få avverka träd. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Markreservat

- u Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 4 kap. 6 §

Gemensamhetsanläggning

- g Markreservat för gemensamhetsanläggning. 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Information

- Radonsäkert byggande ska tillämpas
- Ingen planavgift ska tas ut

Till planen hör:	<input type="checkbox"/> Behovsbedömning	<input type="checkbox"/> Miljökonsekvensbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Utåtande efter utställning
	<input type="checkbox"/> Planprogram	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/> Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>

**GRUNDKARTANS BETECKNINGAR**

- Fastighetsgräns
- Kvartersstråkgräns
- Servitutgräns
- VÄRMBOL
- Traktnamn
- 161 Registernummer för fastighet med traktnamn
- SKÅLSVAMPEN
- Kvartersnamn
- Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- Byggnader, karterade efter huslivet
- Byggnader, karterade efter takkontur
- Transformator, skämttak
- Staket
- Häck
- Stödmur
- Slant
- Kantsten, körbanekant
- Ägoslagsgräns
- Lövsog
- Sankmark
- Nivåkurvor
- 39.6 Avvägd höjd
- + Rutnätpunkt
- 3092 Polygonpunkt

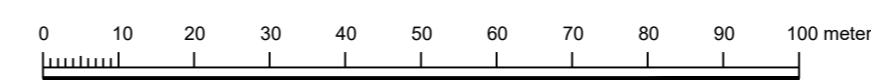
Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 18 juni 2019. Tillhör Bygg- och miljönämndens beslut den 22 maj 2019, §51 betygar

Eleonor Söderberg  
Administratör

Koordinatsystem: SWREF99 16.30

Grundkartan är upprättad av METRIA i  
Katrineholm 2017-06-08

Skala 1:1000 i A2 - format



**Antagandehandling**

**Detaljplan för gamla skolan i Floda**

Fastigheterna Granhammar 3:18, 3:19 & 2:1

Katrineholms kommun	Södermanlands län	Beslutsdatum	Instans
PBL 2010:900		Godkännande	
Upprättad 2019-05-09	Reviderad	Antagande	
		Laga kraft	BMN
		2019-05-22	
		2019-06-18	
Jonatan Fajersson Planarkitekt	Erik Bjelmrot Avdelningschef	0483-P2019/3	



# PLANBESKRIVNING



tillhörande

## **Detaljplan för Floda skola**

Granhammar 3:18, 3:19 samt del av 2:1, Katrineholms kommun

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2019-05-09

# HANDLINGAR

## Planhandlingar

Plankarta med planbestämmelser  
Planbeskrivning (detta dokument)  
Kulturmiljöutredning

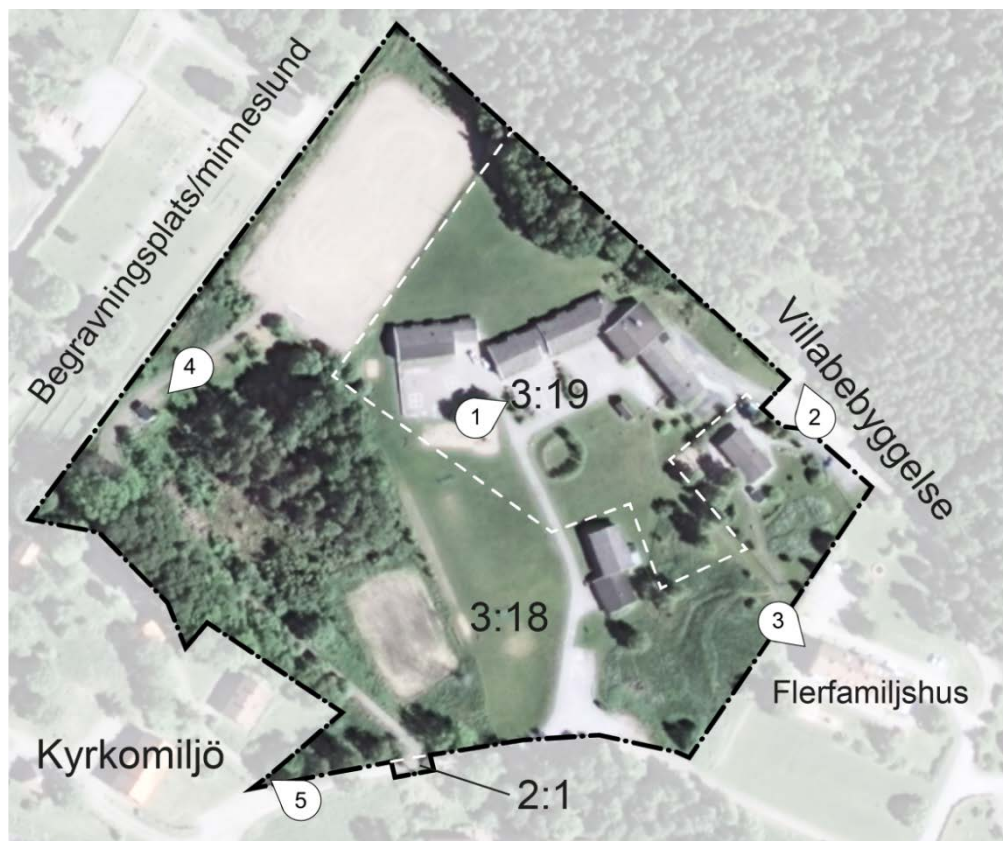
## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för att området ska kunna utvecklas till ett centrum i Floda. Detta genom att tillåta bostäder, samlingslokaler och centrumverksamhet. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra för att området även i framtiden ska kunna används för skoländamål.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet omfattar cirka 4,6 hektar och ligger i samhället Floda som finns ungefär 1 mil nordost om Katrineholms tätort. Planområdet är lokaliserat nära Floda kyrka. Planområdet har sedan samrådet utökats till att inrymma hela fastigheten Granhammar 3:18 samt en del av fastigheten Granhammar 2:1. Dessa områden har tagits med för att göra det enklare att avgöra vilken mark detaljplanen reglerar samt göra det möjligt för framtida boende här eller besökare till planområdet ska kunna nå hit via allmänna gator.



Planområdesgräns, fastighetsgränser, fastighetsnummer. De pilformade bubblorna med nummer i visar var bilderna på sidorna 4 och 5 är tagna.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 1 februari 2017 att ge Samhällbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detta planförslag, i syfte att möjliggöra för flexibel användning av området.

### Översiktsplan

Planen omfattas av Översiktsplan 2030 Katrineholms kommun – del landsbygd, antagen 19 december 2016. Planens syfte stämmer överens med översiktsplanens riktlinjer om att besöksnäringen är en viktig del i näringslivet och ska fortsätta utvecklas i kommunen samt förutsättningar för ökat företagande och sysselsättning på landsbygden ska skapas.

### Detaljplan

Den förra detaljplanen, antagen 2010, anger användningarna: skola, idrott, kontor, parkering och cateringverksamhet inom planområdet.

### Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, D 26 Floda socken. Planförslagets påverkan på riksintresset, kulturmiljön och stadsbilden beskrivs närmare under avsnittet ”Förutsättningar och förändringar”.

### 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 att göras. Denna bedömning grundas på att några negativa konsekvenser på miljön inte kunnat påvisas. Behovsbedömningen har varit sänd för samråd med Länsstyrelsen som inte delar kommunens uppfattning gällande planförslagets möjliga påverkan på riksintresset för kulturmiljö.

Länsstyrelsen framförde inför det fortsatta planarbetet att riksintresset som planområdet finns inom ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada det. Till riksintressets uttryck hör Floda nygotiska sockenkyrka med bevarade medeltida delar samt ett välbevarat sockencentrum. För att tillvarata och möjliggöra skyddande av de värden som riksintresset avser har kommunen låtit ta fram en kulturmiljöutredning. Kommunen har gjort avvägningar för planförslagets utformning med utgångspunkt i det som utredningen kommit fram till.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Befintlig bebyggelse

De bebyggelsestyper och byggnader som syns på bilderna nedan finns markerade på kartan i det föregående avsnittet. Bebyggelsen inom planområdet består av skolbyggnader från slutet av 1950- samt en förskolebyggnad från 1980-talet. Skolan och förskolan byggdes om till tillfälliga anläggningsboenden år 2016. Den före detta förskolan används fortfarande som tillfälligt boende och idrottssalen används ibland av föreningar i området. Skolans fastighet har bytt ägare och används idag som kursgård för Syriska ortodoxa ungdomsförbundet.



Vy 1: Skolbyggnader från 1950-talet

Områdena närmast planområdet har en brokig karaktär. Öster samt norr om planområdet finns villor och ett flerfamiljshus.



Vy 2: Villabebyggelse från 1980-tal



Vy 3: Flerfamiljshus från 1940-tal som från början var ålderdomshem

Söder och väster om planområdet finns Floda kyrka, till kyrkan tillhörande byggnader och en begravningsplats samt minneslund. Kyrkan och dess närmast angränsande byggnader fick sin nuvarande form under 1800-talet. Kyrkan har emellertid funnits på platsen sedan 1400-talet. Floda kyrka är uppförd i så kallad nygotisk stil och det spetsiga kyrktornet utgör ett framträdande landmärke i landskapet. Kyrkoområdet har vuxit fram etappvis utifrån hur kyrkans roll i samhället förändrats. Byggnadernas placeringar och utformning ger en inblick i hur det varit att leva i Floda för länge sedan. Kulturmiljöutredningen som tagits fram beskriver kyrkoområdet i mer detalj.



Vy 4: Floda kyrka



Vy 5: Sockencentrumet och Floda kyrka

## Ny bebyggelse

Planförslaget syftar till att tillåta fler slags markanvändning än vad den gällande detaljplanen anger för området. Utökningen av de tillåtna användningarna sker för att möjliggöra en mer mångsidig användning av fastigheterna.

### Tillåten markanvändning inom planområdet

Detaljplanen tillåter att mark inom fastigheten Granhammar 3:18 inrymmer bostäder, skola, centrumverksamhet, idrottsplats, tekniska anläggningar och parkering. Inom Granhammar 3:19 tillåter detaljplanen bostäder, centrumverksamhet och skola (BCS). Verksamheter som kan innefattas under användningen ”centrumverksamhet” är exempelvis detaljhandel, samlingslokaler, restauranger, hantverksverksamhet med mera. I praktiken innebär denna detaljplan, till skillnad mot den förra detaljplanen, att det är möjligt att bygga bostäder och lokaler för centrumverksamhet inom stora delar av planområdet.

Parkering kan anordnas i den södra delen av planområdet, inom Granhammar 3:18. Parkeringen tillåts delvis på mark som är ordnad som parkering idag men även mark som idag är gräsmatta tas i anspråk. Den ökade parkeringsytan har ordnats för att inrymma ett ökat antal besökande och/eller boende i området.

För den grusade fotbollsplanen gäller användningen ”idrottsplats”.

Den delen av planområdet som regleras att få användningen *GATA* har utformats så att den ansluter till gatumark i den angränsande detaljplanen från 2010 som kallas 0483-P10/4.

Fastighetsägarna önskar använda marken på sätt som inte den nu gällande detaljplanen tillåter. Fastighetsägarna vill göra det möjligt att bostäder inom sina fastigheter. Användningen ”bostäder” gör det möjligt att bygga nya bostäder, permanenta tillfälliga bygglov för anläggningsboende, att övernatta i skolbyggnaden och bedriva klosterverksamhet. Klosterverksamhet är möjligt inom användningsbestämmelserna ”bostäder” och ”centrumverksamhet”. Vidare önskar skolfastighetsens ägare att det ska vara möjligt att ordna ett café för besökande och människor som bor i området. Planförslaget tillåter café genom användningen ”centrumverksamhet”. För att även i framtiden bedriva skola inom planområdet medger även planförslaget användningen ”skola”.

Bebyggelse som föreslås är utanför kyrkomiljön genom att vara i och på andra sidan av en sänka i förhållande till den. Detaljplanen både bekräftar befintliga byggnader samt möjliggör för utbyggnationer och nya byggnader inom planområdet. Bilden nedan illustrerar hur ny- och tillbyggnader kan ske inom ramen för vad som tillåts genom detaljplanen.



Illustration av möjlig bebyggelse genom detaljplanen (streckade linjen är planområdesgränsen, den vita linjen är en lokalgata och de svarta rektanglarna är nya byggnader eller tillbyggnader)

### Höjder och omfattning för ny bebyggelse

Omfattningen för tillkommande bebyggelse regleras inom planområdet, utöver höjdregleringar, genom prickmark och bestämmelser om högsta tillåtna utnyttjandegrad. Plankartan reglerar även så att källarvåningar inte får ordnas för en av byggrätterna inom planområdet på grund dess låga läge i terrängen och att det därför finns en risk för översvämning av källare. Regleringar om fasad- och takmaterial i plankartan beskrivs i avsnittet *Anpassningar i planförslaget på grund av kulturmiljövärden*.

### *Prickmark*

Mark som, av olika anledningar, inte är lämplig att förse med byggnader är reglerad som prickmark. Inom planområdet har mark försetts med prickmark för att säkerställa en byggnadsfri zon på 4,5 meter från fastighetsgränser och att friytor för barns rörelse inte försees med byggnader. Vissa delar av planområdet har försetts med prickmark för säkerställandet att marken ovanpå ledningar hålls fri från byggnader. Andra delar av planområdet regleras med prickmark, i kombination med en bestämmelse om markens ordnande och vegetation, för att främja långsiktigt hållbar hantering av dagvatten. Marken har även försetts med prickmark för att förebygga att vegetation som är värdefull för områdets kulturmiljövärden tas bort och marken där bebyggs. Egenskapsbestämmelsen  $e_1$  och administrativa bestämmelsen  $a_1$  reglerar den prickmark som syftar till att underlätta lokalt omhändertagande av dagvatten eller skydda kulturmiljövärden. Läs



mer om regleringar till följd av kulturvärden i avsnittet *Anpassningar i planförslaget på grund av kulturmiljövärden*.

#### *Höjder för byggnader*

Nockhöjd för byggnader inom fastigheten Granhammar 3:18 tillåts bli maximalt 9 meter. Kulturmiljöanalysen rekommenderar att plankartan reglerar så att högdelen av skolbyggnaden även i fortsättningen ska vara högst. Inom Granhammar 3:19 (den som innehåller skolbyggnaden) är den högsta tillåtnanockhöjden 9 respektive 10,5 meter för den delen av byggrätten som innehåller högdelen. Bekräftande av den befintliga byggnadens utformning ger en något högre högsta tillåtnanockhöjd inom 3:19 jämfört med vad som tillåts inom 3:18. Lutningen för taken inom planområdet regleras så att de får vara mellan 10 och 22 grader. Taken inom planområdet ska vara sadeltak. Regleringarna har gjorts för att ge tillkommande byggnader inom planområdet taklutningar som överensstämmer med befintliga skolbyggnader från 1950-talet. Regleringen av takvinklar sker i enlighet med rekommendationer i den kulturmiljöanalys som gjorts för området.

#### *Omfattning*

Tillåten byggnadsarea per fastighet och antal lägenheter har även reglerats genom detaljplanen. Inom fastigheten 3:19 reglerar en planbestämmelse att byggrätten maximalt får inrymma 10 bostadslägenheter. Inom fastigheten 3:18 är den största tillåtna byggnadsarean per fastighet 250 kvadratmeter eller 300 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen om byggnadsarea är att storleken för tillkommande byggnader ska överensstämma med befintlig och omgivande bebyggelse i området. En största tillåtna byggnadsarea på 300 kvadratmeter tillåts inom den sydvästra delen av planområdet för att det ska vara möjligt att ordna parhus eller ett radhus med 4-5 bostäder eller ge bättre möjlighet att bygga en skolbyggnad. En bestämmelse i plankartan reglerar för denna byggrätt att byggnader ska uppföras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Regleringarna av största antalet lägenheter har skett för att vatten- och avloppsnätet inte ska överbelastas om hela den gamla skolbyggnaden blir ett flerbostadshus. Det finns höga kulturvärden i bebyggelsen samt i miljön inom och i anslutning till planområdet

Anledningen att någon källarvåning inte tillåts inom en av byggrätterna är för att den inte ska översvämmas vid kraftig nederbörd. Byggrätten ligger nära en sänka där mycket vatten kan samlas och en källare hade riskerat att bli översvämmad vid kraftiga skyfall.

#### Friytor för lek

Granhammar 3:19 har delvis försetts med prickmark. Denna reglering har skett för att även i framtiden möjliggöra för att området ska gå att använda för skoländamål om någon av fastighetsägarna vill starta en friskola. Skolanvändningen medför att det behöver finnas utrymmen för barns lek och rörelse inom planområdet. Enligt Boverkets rekommendationer bör det för barn i grundskolan vara minst 30 kvadratmeter friyta per individ. Motsvarande rekommendation för förskolebarn är 40 kvadratmeter. Boverket rekommenderar att friytor bör uppgå till minst 3000 kvadratmeter för att tillgodose barns lekbehov. Inom 3:19 uppgår mark som inte får förses med byggnad till drygt 6000 kvadratmeter. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer, baserat på Boverkets rekommendationer, att friytan inom 3:19 är tillräcklig för en grundskola med mellan 100-200 elever.

Granhammar 3:18 innehåller i likhet med 3:19 ytor som är tillräckliga för en skola. I samband med fastighetsåtgärder behöver storleken på fastigheter anpassas så att de blir tillräckligt stora för

att möjliggöra barns lek och rörelse. Om en fastighet ska styckas av från Granhammar 3:18 för skolanvändning behöver det vid avstyckningen tillgodoses att det minst blir 3000 m<sup>2</sup> fria för barns lek och rörelse inom den nya fastigheten.

## **Kulturmiljö**

### Riksintresse

Planområdet ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården i Södermanlands län, Katrineholm D26. Motiveringen för riksintresset lyder: "Herrgårdslandskap med rötter i både medeltid och 1600-tal". Som uttryck för riksintresset kopplat till den del av det som planområdet finns inom nämns den nygotiska kyrkan och ett välbevarat sockencentrum. Strukturen för den gamla bebyggelsen inom riksintresset skapar förutsättningar för förståelse om hur bebyggelsen i området såg ut förr. Den spetsiga arkitekturen för Floda kyrka i kombination med strukturen för kyrkomiljön utgör tydliga kännetecken för orten.

### *Konsekvenser för riksintresset*

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planerad bebyggelse inte kommer att ge betydande skador på riksintresset. Detta eftersom bebyggelsen enligt planförslaget inte avser mark inom kyrkomiljön och byggrätterna inte kommer att tillåta bebyggelse med högre höjd än befintliga byggnader inom området. Floda kyrka ligger dessutom högre i landskapet än någon del av den planerade och befintliga bebyggelsen inom planområdet och en liten dalgång skiljer planområdet från kyrkomiljön. Plankartan har dessutom anpassats med utgångspunkt vad kulturmiljöanalysen från Sven Hermelin AB kommit fram till. Samhällsbyggnadsförvaltningen menar att planerad bebyggelse kommer bidra till att främja riksintressets syfte, eftersom planen möjliggör för fler människor att uppleva riksintresset. Kulturmiljöanalysen uppmärksammar om värden i befintlig bebyggelse och möjliga risker för påverkan på riksintresset genom tillkommande bebyggelse. Kulturmiljöanalysen presenterar åtgärder för att begränsa påverkan på riksintresset och dessa beskrivs mer ingående i nästa avsnitt.

### *Kulturmiljöanalys*

Inför granskningen av planförslaget har konsulter med byggnadsantikvarisk expertis utrett hur bebyggelsen inom planområdet bör utformas med hänsyn till riksintresset.

Kulturmiljöanalysen beskriver kyrkomiljön och dess omgivning. Utredningen argumenterar för att det går att se tydliga spår av hur det varit att leva i Floda samt hur samhället utvecklats genom bebyggelsen inom och i anslutning till planområdet. Länsstyrelsen anger i den övergripande beskrivningen av riksintresset att den nygotiska kyrkan och det välbevarade sockencentrumet är uttryck för riksintresset. Kulturmiljöanalysen argumenterar för att även skolbyggnaderna inom planområdet är en viktig del av riksintresset. Argumentet som anförs är att skolans tillkomst under 1950-talet ytterligare stärkte ortens roll som centrum för förvaltning och administration. Ortens roll som centrum för förvaltning och administration utgår från kyrkans tidigare framträdande roll i samhället. Det var i anslutning till kyrkan som beslut gällande utbildning och äldre- och fattigvård fattades. Tillkomsten av Flodafors folkskola är ytterligare ett uttryck för denna koncentration av verksamheter i anslutning till Floda kyrka. För att minimera skada på samt tillvara och vårda riksintresset rekommenderar kulturmiljöanalysen några principer att förhålla tillåten utformning inom planområdet till. Principerna nedan är hämtade direkt från kulturmiljöanalysen (s. 19).

- Ny bebyggelse utformas med omsorg och hänsyn till helhetsmiljön kring Floda sockencentrum och bör knyta an till den befintliga skolmiljön
- Värna skolmiljöns gröna, öppna gårdsrum och den inramande grönskan i anslutning till kyrkhöjden
- Nyttillskott utformas i skala, material, form och färgsättning så att de anpassas till omgivningen och underordnar sig kyrkomiljön. Kyrkan ska fortsatt vara tongivande i landskapsbilden
- Upprätthåll visuella samband och siktstråk som gör det möjligt att avläsa miljöns årsringar. Undvik placering av nya byggnader i de öppna vyerna
- Anpassa nyttillskott till naturliga terrängformer. Undvik stora markingrepp som förändrar nivåskillnader i topografin (schaktning och fyllning)
- Nya tomter som följer terrängen. Utforma tomter naturnära utan skarpa avgränsningar och med diskret grusad infartsväg
- Undvik hårdgjorda ytor på naturmark
- Fotomontage som visar utformningen av den nya bebyggelsen och hur den relaterar till befintlig bebyggelse och miljöer vad gäller placering, skala (volym och höjd), gestaltning, materialval, färgsättning och siktlinjer bör utföras
- Bevara täta bryn mellan kyrkogården och ny bebyggelse
- Bevara större delen av skogsdungen mellan de äldre kulturmiljöerna och ny bebyggelse

Kulturmiljöanalysen rekommenderar med utgångspunkt i principerna ovan några utformningsbestämmelser. De rekommenderade utformningsbestämmelserna nedan är hämtade från kulturmiljöanalysen (s. 19).

- Nya byggnader ska anpassas och underordnas befintlig bebyggelse och miljö
- Nya byggnader förses med träpanel och avfärgas i en nedtonad kulör (slamfärger med jordpigment)
- Nya byggnader ska ha sadeltak med samma lutning som skolbyggnaderna
- Takmaterial ska vara tegelpannor i en kulör som anpassas till omgivande bebyggelse
- Stora taksprång tillåts ej
- Inredd vindsvåning tillåts ej
- Tomten får inte avgränsas med staket etc. (helhetsmiljön ska fortfarande kunna avläsas)
- Trädäck och komplementbyggnader omfattas av utökad lovplikt
- Schaktning och fyllning är lovpliktigt
- Eventuell ombyggnation av skolbyggnaderna bör utföras på ett varsamt sätt så att byggnaderna inte förvanskas
- För att bevara den lägre vegetationen (brynens) visuella skärmverkan mellan kyrkogården och ny bebyggelse behöver skyddsbestämmelse som säkerställer detta formuleras
- För att föreslagen bygglovprövning ska få avsedd effekt behöver grunderna för prövning tydligt framgå där skogsdungens visuella funktion framgår

### Övriga kulturmiljövärden

Planområdet ligger nära fastigheten Granhammar 2:1 som används för jordbruksverksamhet. Jordbruksverksamheten har funnits på platsen i flera generationer och är en viktig del av ortens kulturmiljö. Kommunen anser att planerad bebyggelse inte har någon negativ påverkan på detta kulturvärde då de delar av den fastigheten som används för jordbruk skiljs från planområdet genom begravningsplatsen och väg 677.

### *Anpassningar i planförslaget på grund av kulturmiljövärden*

Planförslaget har disponerats så att ny bebyggelse är åtskild från sockencentrumet och de nya byggnaderna ska upplevas som att tillhöra en del av den bebyggelsegrupp som omfattar gamla skolan. Inom marken som skiljer sockencentrumet från den gamla skolmiljön får inte byggnader uppföras (prickmark) och det krävs marklov för att avverka träd. Prickmarken och bestämmelsen om marklov inför avverkning syftar till att avskärma ny bebyggelse från kyrkomiljön. Plankartan reglerar utformningen av nya och befintliga byggnaders tak och takvinklar så att de ska efterlikna de för de gamla skolbyggnaderna. Inredning av vindsvåning regleras inte med planbestämmelse eftersom takvinklarna som tillåts är för låga för att det ska vara möjligt att inreda vindar. Fasaderna för ny bebyggelse ska ha träpaneler målade med slam- eller jordpigmentsfärger. Fasadmaterialet för de gamla skolbyggnaderna från 1950-talet regleras till att enbart vara ljus puts. Tak ska täckas med tegel. Dessa regleringar gör att ny bebyggelse anpassas efter befintlig bebyggelse och underordnas befintliga byggnader.

Nya byggnader och tillbyggnader tillåts på platser som inte stör öppna vyer mellan sockencentrumet och övrig bebyggelse. Plankartan säkerställer att tillkommande bebyggelse inte stör öppna vyer genom prickmark. Skolgården är försedd med prickmark för att värna om det gårdsrummets öppenhet och grönska samt för att bevara den ungefärliga formen för skolbyggnaden i förhållande till sockencentrumet. Inom byggrätten för de gamla skolbyggnaderna regleras: maximalnockhöjd, takvinklar, tegelpannor som takklädnad, sadeltak, fasader av ljus puts och olika tillåtna nockhöjder för olika delar av byggrätten. För den delen av byggrätten som innehåller högdelen tillåts 10,5 meters nockhöjd och för de delar som innehåller de lägre längorna tillåts en nockhöjd på 9 meter. Upplägget med valda regleringar för byggnaders utseende syftar till att låta siluetter av befintlig bebyggelse ligga till grund för ny bebyggelse. Takbestämmelserna gäller för samtliga byggrätter inom planområdet. Plankartans bestämmelser förhindrar inte ordnande av staket, eftersom det ska vara möjligt att ordna skolverksamhet inom de byggrätter som skapas genom planförslaget. Det måste vara möjligt att sätta upp stängsel runt skolfastigheter. Vegetationen mellan kyrkogården, sockencentrumet och planområdet är skyddade genom att det krävs marklov för att få avverka där. Läs mer om regleringarna för vegetation under avsnittet *Mark och vegetation*.

### **Mark och vegetation**

Marken inom planområdet utgörs av postglacial lera, grov postglacial lera och sandig morän. Marken som skolbyggnaden står på utgörs av postglacial lera. Byggrätterna i den södra delen av planområdet finns delvis på både postglacial grovlera och lera. Bebyggelse som planeras i den östra delen av planområdet finns delvis på postglacial lera delvis på sandig morän. Jordlagret inom planområdet uppgår till en mäktighet om cirka 10 meter. Uppgifterna om jordarter är hämtade från Sveriges Geologiska Undersöknings övergripande jordartskartering.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att markens hållfasthet är tillräcklig för den bebyggelse som föreslås enligt planförslaget. Markens hållfasthet behöver kontrolleras i samband med bygglovsskedet och grundläggningsmetod väljas med utgångspunkt i det.

Den mark inom planområdet som är obebyggd utgörs huvudsakligen av gräsmattor. I den sydvästra delen av planområdet finns träd och naturmark. De delar av naturmarken som bebyggelse inte tillåts inom är skyddad genom planbestämmelser. Bestämmelserna anger att marklov krävs för att få fälla träd och att marken är avsedd för träd. Regleringarna om träden har lagts in dels på grund av dagvattenhantering och dels för att skärma av den kulturhistoriskt känsliga kyrkomiljön från tillkommande bebyggelse. Vid prövningen om marklov ska ärendets handläggare bedöma hur avverkningen påverkar kulturmiljön och därigenom riksintresset som sockencentrumet utgör en del av. Kommer avverkningen att ta bort vegetation på ett sätt som kan skada kulturmiljön ska inte marklov beviljas.

En av anledningarna att träden har skydd i plankartan är för att de ska skärma av ny bebyggelse från sockencentrumet och kyrkogården. Ett exempel på en åtgärd som kan skada kulturmiljön är om många eller alla träd huggs ned inom en fastighet som omfattas av bestämmelserna  $a_1$  och  $n_1$  i plankartan.

Området som har bestämmelserna  $a_1$  och  $n_1$  utgör en lågpunkt och mycket vatten kan samlas där. Träden inom detta område bidrar till omhändertagande av dagvatten och deras rötter stabiliserar jorden. Om avverkningen kommer att ta bort vegetation på ett sätt som kan försämra områdets möjligheter att ta emot dagvatten ska inte marklov ges för avverkning.

### **Fornlämningar**

Det finns inga påträffade fornlämningar inom planområdet. Det närmsta fornlämningen i förhållande till planområdet är en runristning söder som Floda kyrka som enligt information på riksantikvarieämbetet karttjänst *Fornsök* flyttats dit. Det har inte genomförts någon arkeologisk utredning inom planområdet. Om fornfynd och/eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas till den del som berör fornlämningen och/eller fornfyndet samt området runt detta/dessa. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen vid påträffande av fornfynd (anmälningsplikt enligt 2 kap 5 och 10 §§ kulturmiljölagen (1988:950))

### **Service**

Planområdet ligger cirka 6 kilometer från Valla, där det finns grundläggande service i form av grundskola, förskola och livsmedelsbutik. Cirka 15 kilometer bort finns Katrineholms centrum med skolor, arbetsplatser och handel.

### **Gator och trafik**

Detaljplanen gör det möjligt att bygga skola och bostäder söder om den gamla skolbyggnaden och öster om den gamla gymnastiksalen. Planområdet gränsar till en gata i söder. Det är från denna gata som verksamheterna och bostäderna som planeras inom Granhammar 3:18 kan nås med fordon. Granhammar 3:19 kan nås via både en gata i norr via ett område som kallas Tallhöjden samt från gatan söder om planområdet genom ett servitut över 3:18. För att säkerställa utfart från de nya fastigheterna har mark avsatts för detta ändamål inom kvarterensmarken. Vägen kommer ha enskilt huvudmannaskap och skötas av en samfällighetsförening.



Fastighetsgränser, fastighetsnummer samt in- och utfarter

### **Parkering/cykelparkering**

Parkering ska ordnas inom privata fastigheter.

### **Kollektivtrafik**

Närmaste bushållplats ligger precis söder om planområdet och trafikeras skolans läsdagar.

### **Tillgänglighet**

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

### **Radon**

Bebyggelsen ska uppföras radonsäkert.

### **Teknisk försörjning**

#### Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och avlopp. Nya byggnader ska anslutas till det befintliga nätet. Det finns kapacitet i ledningsnätet för de nya byggnader som planen skapar förutsättningar för men kapaciteten är begränsad. På grund av den begränsade kapaciteten har omfattningen för bebyggelsen reglerats. Antalet bostadslägenheter är reglerade till att bli maximalt 10 stycken inom den gamla skolans fastighet (Granhammar 3:19).

Regleringen har skett för att inte överbelasta vatten- och avloppsnätet. Plankartan tillåter ungefär mellan 3 till 8 nya bostäder utöver de som möjliggörs inom Granhammar 3:19, beroende på hur dessa bostäder byggs. Inom planområdet betalar fastighetsägare med allmännyttiga ledningar på sin fastighet för att flytta och bilda nya ledningsrätter i de fall där det behöver ske.

#### Dagvatten

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att dagvattenhanteringen inte kommer att utgöra något problem inom planområdet om de planbestämmelser som finns i plankartan följs. Detta förutsätter att dagvattnet från den tillkommande bebyggelsen hanteras i den mån det är möjligt

inom respektive fastighet. Då marken på flera platser inom planområdet är lera fyller träd och annan vegetation en viktig funktion för upptagande av dagvatten. Kommunen bedömer även att det är viktigt att bevara vegetation och träd inom de områden där speciella bestämmelser för detta finns i plankartan (a<sub>1</sub> och n<sub>1</sub>). Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är viktigt att marken här innehåller träd och vegetation därför att det är en lågpunkt där mycket vatten kan samlas. Träd och annan vegetation bidrar till att vatten i lågpunkten tas upp och marken stabiliseras.

#### El och värme

Uppvärmningen inom planområdet sker genom privata uppvärmningssystem.

#### Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Marken ovanför allmännyttiga ledningar inom planområdet är reserverade för ledningar, i form av u-områden.

#### Avfall

Hushållsavfall ska samlas i vanliga avfallskärl för samtliga fastigheter inom planområdet. Övrigt avfall ska slängas på närmsta återvinningsstation eller -central. Samfällighetsföreningen ska organisera insamling av hushållsavfall för de fastigheter som ingår i den. Sörmland vatten och avfall AB hämtar sedan avfallet för fortsatt hantering enligt avtal med samfällighetsföreningen eller privata fastighetsägare.

#### **Trafikbuller**

Eftersom det är så få bilar som passerar området bedöms det inte bli påverkat av buller från biltrafiken och någon bullerutredning för planförslaget har inte tagits fram. En uppskattning är att det idag och inom en överblickbar framtid kommer att passera mindre än 1000 fordon per dag förbi planområdet. Antalet fordon som passerar planområdet uppmättes år 2008 till 650 stycken per dygn. Bullervärden från trafik uppskattas att uppgå till mellan 40 och 45 dBA i ekvivalent ljudnivå inom planområdet. Bullervärdena är uppskattade utifrån Boverkets och Sveriges kommuner och landstings publikation "Hur mycket bullrar vägtrafiken?". De uppskattade trafikbullernivåerna motsvarar värden för en väg med hastighetsbegränsningen 50 km/h och på ett avstånd på 100 meters av ej hårdgjord mark. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att trafikbuller inte kommer att påverka människors hälsa inom planområdet. Detta eftersom bullret från antalet fordon inte bedöms att öka på ett betydande sätt inom en överskådlig framtid.

#### **Risker**

Riskerna från omgivningen bedöms som mycket små på grund av att det inte finns någon farlig industri eller omfattande transport av farligt gods förbi området.

#### **Övriga störningar**

Odling och djurhållning bedrivs i närheten av planområdet. Dessa typer av verksamheter kan bullra och lukta under olika tider på året och i samband med vissa arbetsmoment. Kommunen bedömer inte att dessa störningar är farliga eller skadliga för de människor som vistas inom planområdet.

# FÖRENLIGHET MED ÖVERSIKTSPLANEN OCH MILJÖBALKEN

Planförslaget överensstämmer med intentionerna 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.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### Sociala konsekvenser

Fler bostäder och centrumverksamhet ökar antalet människor som uppehåller sig inom eller i anslutning till planområdet. Detta kan bidra till en ökad trygghetskänsla. Genomförs planen kan verksamheterna inom planområdet bidra till att fler besöker platsen jämfört med i nuläget.

### Ekologiska konsekvenser

Ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv är det positivt att bebyggelse sker på mark som går att ansluta till befintligt vatten- och avloppsnät. Ur ett ekologiskt perspektiv är det positivt med att möjligheter att använda befintliga byggnader för nya ändamål inom planområdet. Transporter till och från planområdet sker sannolikt med privata bilar, detta bidrar till negativ påverkan till följd av detaljplanen.

### Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna bedöms som små eftersom ny bebyggelse tillkommer inom befintliga infrastruktursystem. Fastighetsägaren initierar och betalar för förrättningskostnader för åtgärder som avstyckning och klyvning med mera inom den egna fastigheten. Ledningsägarna initierar och betalar för bildande av nya ledningsrätter för sina ledningar.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Exploateringen av området antas ske inom en relativt snar framtid och genomförandetiden föreslås därför till 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Planförslaget handläggs enligt reglerna för standardförfarande och enligt följande tidplan:

Samråd.....December 2017  
Granskning.....Kvartal 1 2019  
Antagande .....Kvartal 2 2019  
Laga kraft .....Kvartal 2 2019

### Ansvarsfördelning

Fastighetsägarna ansvarar för genomförandet av detaljplanen.



# FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

## Fastighetsägare

Planområdet omfattar fastigheterna Granhammar 3:18,3:19 och 2:1. Granhammar 3:19 ägs av Syriska ortodoxa ungdomsförbundet, Granhammar 3:18 ägs av Katrineholms fastighetsbolag AB och Granhammar 2:1 ägs av Svenska kyrkan.

## Gemensamhetsanläggningar

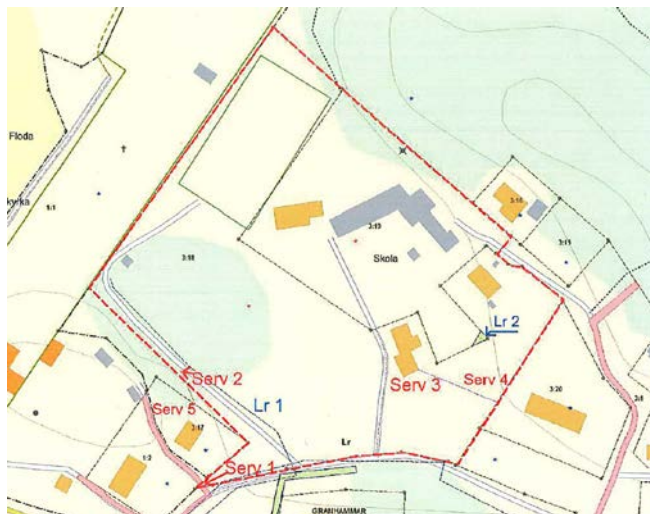
Inom planområdet finns mark reserverad för en gemensamhetsanläggning för att kunna ordna en körbar förbindelse från bebyggelsen till allmän gata. Ägarna till de fastigheter som delar på en gemensamhetsanläggning delar på kostnaderna för den. I den södra delen av planområdet finns mark avsatt för en gemensamhetsanläggning som innehåller infarten till några fastigheter utanför planområdet.

## Ledningsrätter

Det finns två ledningsrätter inom planområdet och de avser båda vatten- och avloppsledningar. Den ena ledningsrätten (0483-98/21.1 och "Lr 1" i kartan nedan) går parallellt med fastigheten Granhammar 3:18:s sydvästra gräns. Den andra ledningsrätten (0483-10/10.2) finns i det östra hörnet av fastigheten Granhammar 3:19 och betecknas "Lr 2" i kartan.

## Servitut

Inom planområdet finns det fyra servitut. Tre av dessa är officialservitut. Servitutet som betecknas "Serv 4" i kartan är ett avtalsservitut och det avser en fjärrvärmeledning (0483IM-13/7137.1). Två av officialservituten (04-77/636.5 och 0483-10/10.1) avser vägar. Dessa servitut betecknas "Serv 1" och "Serv 3" i kartan. Det tredje officialservitutet (04-77/636.6) betecknas "Serv 2" och avser en vatten- och avloppsledning.



### Fastighetskonsekvenser

Mark är reserverat för gemensamhetsanläggningar inom fastigheten Granhammar 3:18 i enighet med vad som beskrivs i avsnittet ”Gator och trafik”. Gemensamhetsanläggningen syftar till att skapa förutsättningar för att trygga nya fastighetsägares möjlighet att nå sin fastighet när detaljplanen genomförs.

### **Avtal**

Planavtal har tecknats med Syriska ortodoxa ungdomsförbundet och Katrineholms fastighet AB. Dessa företag äger fastigheterna Granhammar 3:19 och 3:18. Kommunen kommer inte ingå i något exploateringsavtal.

### **Ekonomiska frågor**

Detaljplanen bekostas av fastighetsägarna till Granhammar 3:18 och 3:19. Planavgiften regleras i ett planavtal.

Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 18 juni 2019. Tillhör Bygg- och miljönämndens beslut den 22 maj 2019, §51 betygar

Eleonor Söderberg  
Administratör

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Katrineholm den 2019-05-09

Jonatan Faijersson  
Planarkitekt

Erik Bjelmrot  
Avdelningschef