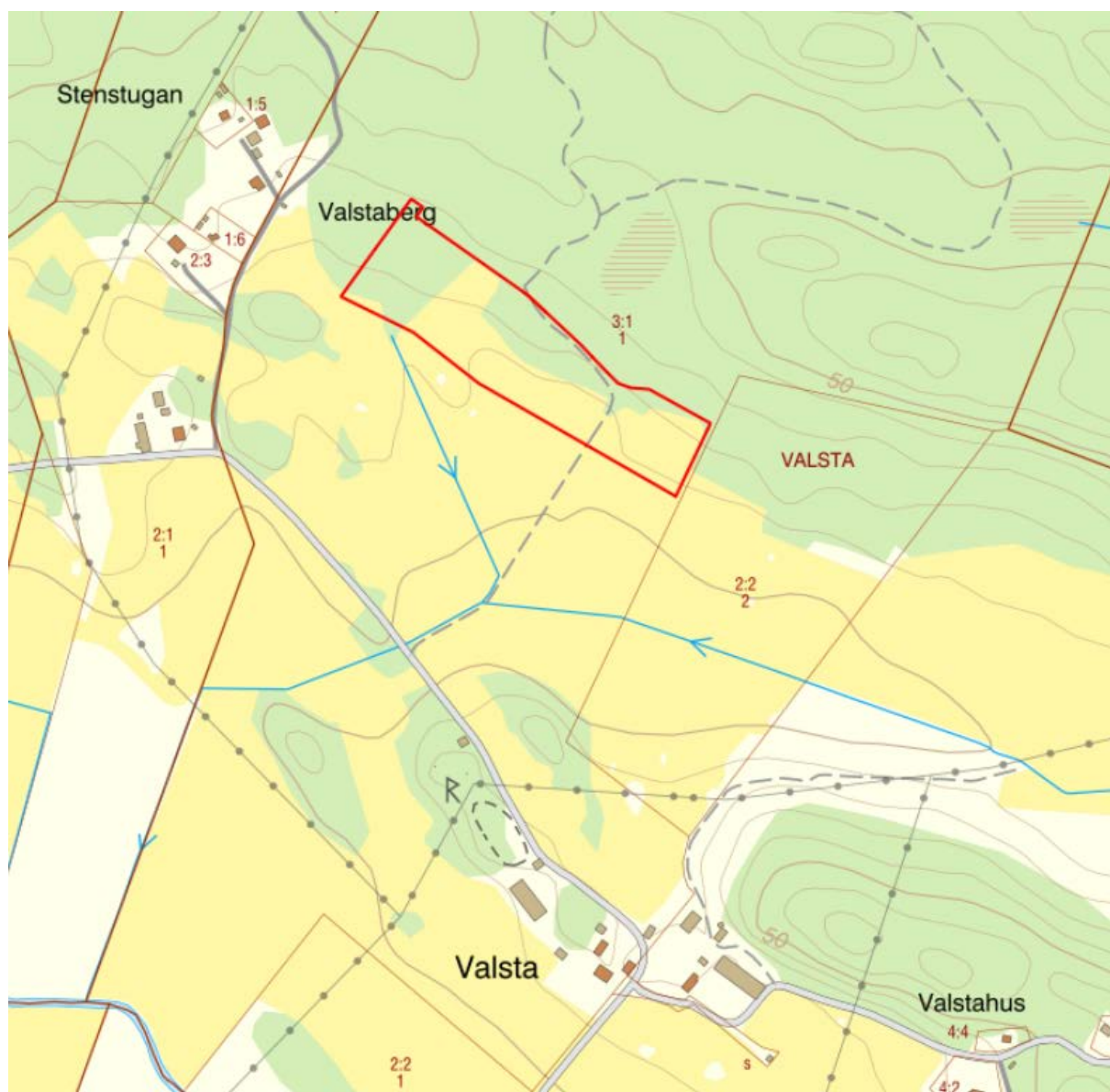


Planbeskrivning

Detaljplan för Hvalsta gård, del av fastigheten Valsta 3:1, Sköldinge, Katrineholms kommun

Del av fastigheten Valsta 3:1



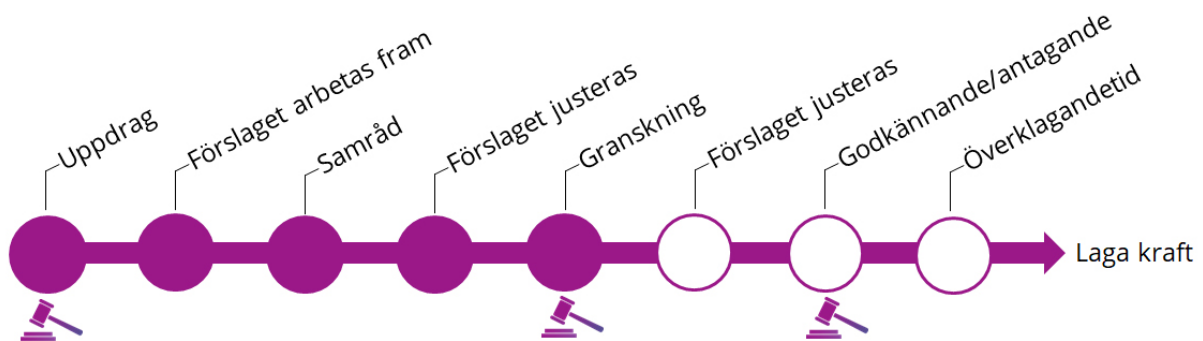
Inledning

Planprocessen – Standardförfarande

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

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **plansamrådet** ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för **granskning**. Om synpunkter lämnas, ska dessa redovisas och berörda **underrättas** innan planen antas. Efter antagandet har "ej tillgodosedda sakägare" möjlighet att överklaga detaljplanen innan den kan vinna **laga kraft**.

Om inga yttranden emot planförslaget inkommer under plansamrådet kan granskningskedet uteslutas och planen tas istället upp till beslut om **antagande** i bygg- och miljönämnden eller i kommunfullmäktige.



Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning
- Checklista om betydande miljöpåverkan

Underlag till detaljplan

- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk undersökning och övergripande dagvattenutredning

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av en radby som speglar den sörmländska sekelskiftesstilen.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Valsta 3:1 har inkommit med en förfrågan att bebygga sin fastighet med en radby. Fastighetsägaren vill bebygga området med 5-7 fristående småhus. Området ska utformas på ett sätt som påminner om de äldre radbyarna, t.ex. genom att reglera så att husen uppförs med röd träfasad och tegeltak. Även karaktären i området och lokaliseringen spelar stor roll för detta, exempelvis är det viktigt att varje bostad får en del åkermark som går att odla på. På samma fastighet som planområdet är beläget på är även Hvalsta gård lokaliserad. Hvalsta gård, som har anor från 1600-talet, bedriver skogsbruk, jordbruk samt djurhållning. Gården är en kulturhistorisk viktig plats, byggnaderna på gården berättar om en tidigare tid. Därför är det viktigt att det finns bestämmelser som reglerar den nya bebyggelsen så att den passar in i området. En radby passar in med bebyggelsen som redan finns i närområdet. På Valsta 3:1 finns även naturreservatet/Natura2000-området Hvalstaskogen vid sjön Valdemarens strand. Det är viktigt att detaljplanen inte inkräktar på dessa områden då de bidrar med viktiga ekologiska värden.

Plandata

Läge och areal

Planområdet, som är beläget 1,5 km norr om Sköldinge, har en areal om cirka 4 hektar. Planområdet ingår i en större jord- och skogsbruksfastighet på cirka 100 hektar.



Planområdet markerat i rött.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade 2020-03-04 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Valsta 3:1 i syfte att möjliggöra byggnation av bostäder.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i Översiktsplan 2030. Sköldinge är utpekad som utvecklingsort i ÖP 2030, del landsbygd. I den södra delen av orten föreslås två utbyggnadsområden för cirka 60 bostäder. Utöver detta finns ett tiotal lediga tomter. Sköldinge ligger i stråket Katrineholm - Valla - Sköldinge - Flen, där en utbyggnad av bostäder skulle kunna stärka kollektivtrafiken längs med väg 55. I tätorten finns förskola, skola åk F-6, fritidshem, folkhögskola, bibliotek och äldreboende. På landsbygden får ett avstånd på cirka 2 km från planområdet till samhällsservice och allmänna kommunikationer betraktas som relativt kort gångavstånd. Även om detaljplanen kommer bidra till Sköldinges utveckling bedömer kommunen att detaljplanen klassas som landsbygdsutveckling.

Riksintresse

Planområdet berörs inte av något riksintresse. Cirka 400 meter från planområdet finns Natura2000-området Hvalstaskogen lokaliserad. Denna klassas som ett riksintresse men kommer inte påverkas negativt av den tillkommande bebyggelsen.

Detaljplan

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

Miljöbedömning

En checklista om planen innebär en betydande miljöpåverkan är framtagen, där kommunen bedömer att detaljplanen inte innebär en betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen bedömer däremot att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta, vilket kräver vidare utredning. Synpunkterna från länsstyrelsen yttrande behandlas i planbeskrivningen.

Det fanns i ett tidigt skede en farhåga att detaljplanen skulle innebära en betydande miljöpåverkan på grund av att viktig naturmark togs i anspråk och att miljökvalitetsnormer för vatten skulle överskridas. Därför har det under planprocessen tagits fram en naturvärdesinventering och en övergripande dagvattenutredning. Det finns fördjupade resonemang i kapitlet *mark och vegetation* kring naturvärdesinventeringen, men kortfattat kommer inte stora naturvärden gå förlorade i samband med detaljplanen. Det finns bestämmelser som skyddar de kvaliteter som utredningen kom fram till var skyddsvärda. Efter samrådet har även planområdet flyttats mer åt öster vilket innebär att majoriteten av den påtagliga naturmarken inte är inom planområdet.

Miljökvalitetsnormerna för vatten innebär att sjöar, vattendrag och kustvatten ska nå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Grundvattnet får inte heller påverkas negativt. Kortfattat får inga vattenområden försämrats. Därför blir det viktigt att avloppsvatten inte bidrar till att försämra några vattenområden i närheten. Planområdet kommer kunna ansluta till Sörmland Vattens VA-system och kommer därför inte förorena närliggande recipienter.

Dagvattnet tas om hand lokalt. I samband med detaljplanen har det även tagits fram en geoteknisk utredning där förslag på hur dagvatten kan tas om hand lokalt presenteras. Fördjupande resonemang kring dagvatten finns under kapitlet *dagvatten*.

Länsstyrelsen ifrågasatte i sitt yttrande om detaljplanen var förenlig med översiktsplanen. Kommunen bedömer att den är det. I översiktsplanen finns det ett kapitel som tar upp övrig bebyggelse på landsbygden, kapitlet belyser att ny bebyggelse främst ska uppföras i anslutning till strategiskt utpekade stråk eller befintlig sammanhållen bebyggelse. Detaljplanen är lokaliserad 2 kilometer från Sköldinge tätort vilket är på gränsen att vara i anslutning till Sköldinge tätort. Samtidigt anser kommunen inte att det ska bedömas som tätortsutveckling utan utifrån ett landsbygdsperspektiv. Översiktsplanen har ett kapitel där det tas upp riktlinjer för ny bebyggelse som sker utanför utvecklingsområden.

Enligt översiktsplanen ska ny bebyggelse utanför utvecklingsområdena ske i närhet av redan befintlig bebyggelse vilket detaljplanen planerar för. I direkt anslutning väster av planområdet ligger det fyra fristående villor. Cirka 500 meter söder om planområdet ligger Hvalsta gård och 600 meter väster om planområdet ligger ytterligare en gård med tillhörande byggnader. Så det finns redan bebyggelse i området. I översiktsplanen lyfts fyra rekommendationer för lokalisering av bebyggelse på landsbygden. Alla fyra rekommendationer tas i beaktande i både lokalisering samt utformning av detaljplan.

- *Placera byggnader i anslutning till skogsbryn och sluttningar. Undvik placering i öppna landskap.*

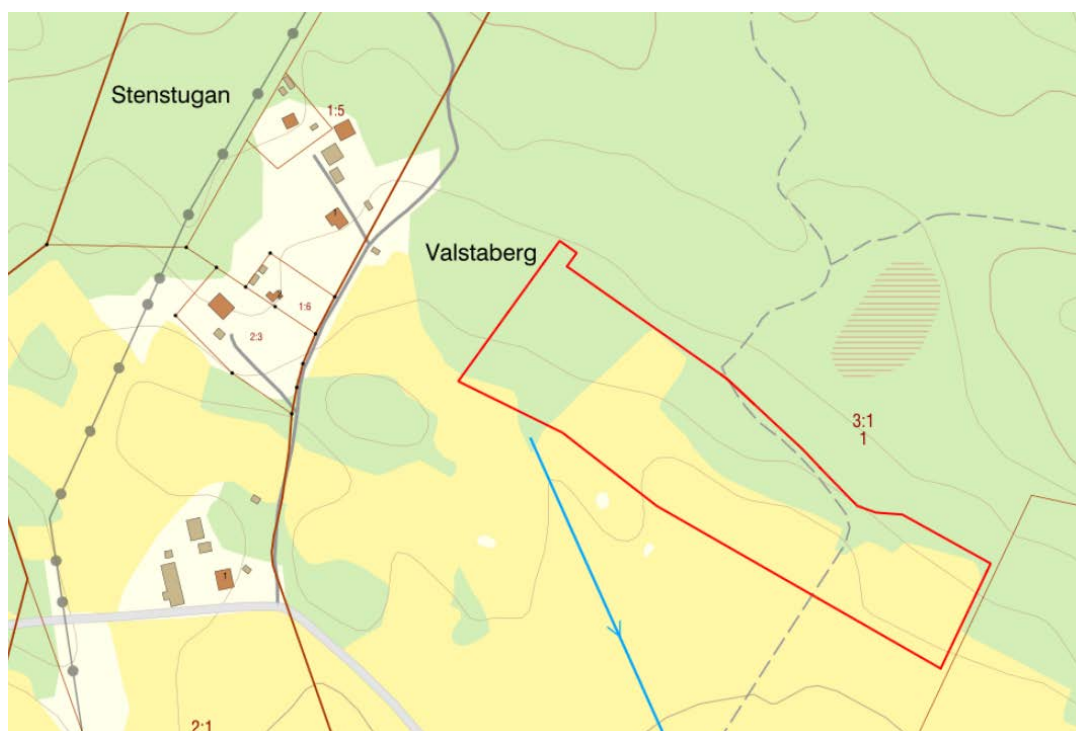
Detaljplanen är lokaliserad vid både ett skogsbryn och sluttning för att minska påverkan på landskapsbilden.



Planområdesgräns markerat i rött och användningsgräns i blått. Bilden ger en ungefärlig uppfattning på var byggnader kommer placeras.

- *Om möjligt placera ny byggnad i anslutning till redan befintlig bebyggelse.*

Detaljplanen är lokaliserad cirka 100 meter från befintlig bebyggelse.



Närliggande bebyggelse till väster om planområdet.

- *Byggnaden ska rätta sig efter tomtens förutsättningar och vara anpassad till platsen för att minimera schaktning och fyllnader. Spara träd och berg i största möjliga mån.*

Markarbeten kan krävas. En annorlunda lokalisering där markarbeten inte skulle behöva utföras skulle innebära att andra viktiga värden påverkas negativt, exempelvis naturvärden. Träd kommer att behöva fällas i samband med exploatering, även om ambitionen är att spara så många träd som möjligt då det bidrar till områdets karaktär.

- *Huset bör utformas med skala, färg och fasadmaterial för att passa in i befintlig miljö.*

Den befintliga miljön består av ett par villor och i närområdet ligger två gårdar. Bestämmelserna i detaljplanen bidrar till att byggnaderna som uppförs passar in i den befintliga miljön. Lokaliseringen bidrar även till detta.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet består av gallrad skogsmark i den norra delen och åker i den södra delen. Marken sluttar från norr till söder, från +39 m i nordväst till +27 m i sydost. Den norra delen består av blandskog i väster och tallskog i öster, medan den södra delen består av åker. Mellan skogs- och åkermarken ligger ett markavvattningsdike.







Åker- och skogsmark i närheten av planområdet.

En naturvärdesinventering genomfördes i september/oktober 2020 ("Naturvärdesinventering Valsta radby", Adoxa Naturvård 2020-10-15), för att identifiera befintliga naturvärden inom planområdet.

Vid fältbesöken noterades, värderades och koordinatsattes naturvårdsarter och värdeelement. Naturvärdesbedömningen utgår från "Svensk standard SS 1999 000, 2014" detaljeringsgrad medel och tillägg "värdeelement" och "detaljerad redovisning av artförekomst". Bedömningen görs i fem klasser med både arter och biotopernas egenskaper som grund. Bedömningen anger endast biotopens eller delområdets nuvarande värde för biologisk mångfald. I artportalen finns inga naturvårdsarter (rödlistade arter, signalarter, fridlysta arter) registrerade i området de senaste 50 åren. Trädportalen innehåller inte några uppgifter om naturvårdsträd och inga nyckelbiotoper eller objekt med naturvärde har registrerats.



Naturvärdekarteringskartan.

	Klass 3. Naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde
	Klass 4. Naturvärdesobjekt med visst naturvärde
	Klass 5. Naturvärdesobjekt med lågt naturvärde
	Numrerade värdeelement och naturvårdsarter

Numrerade värdeelement och naturvårdsarter

- 1 Skogsknipprot
- 2 Mossdraperat flyttblock
- 3 Block och vidkronig ek, fällmossa på sten
- 4 Mindre flyttblock, torrall
- 5 Granhögstubbe, granlåga, klibbal med sockel
- 6 Ormbär
- 7 Grönvit nattviol
- 8 Allåga, fuktstråk
- 9 Ormbär, relativt grov asp

- 10 Blocksamling, relativt grov hagmarksgran
- 11 Sälg med sannolika spår efter myskbock, hackmärken
- 12 Ormbär
- 13 Litet åkerblock/åkerholme
- 14 Åkerblock/åkerholme
- 15 Åkerblock/åkerholme
- 16 Åkerblock/åkerholme
- 17 Svart trolldruva
- 18 Gullpudra
- 19 Små askskott

Delområde 1: Tallskog; Naturvärdesklass 4 - visst naturvärde

Relativt glest trädklädd, talldominerad, före detta betesmark. Riktigt gamla stängselrester antyder många decenniers ohävd och i det glesa fältskiktet märks mycket få hävdgynnade arter. Gullviva och någon enstaka gökört noterades vid fältbesöket. Tallbeståndet är likåldrigt och avverkningsmoget. Många stubbar vittnar om gallringsåtgärder och förekomsten av död ved är obetydlig. I trädsiktet förekommer förutom tall även enstaka vårtbjörk, ung ek, trubbhagtorn, druvfläder, sälg, gran, lind och en. Medelålders asp och ung klibbal bildar en bård i brynet mot åkern i söder. En planta av den sällsynta orkidén skogsknipprot noterades. Mot norr avgränsas området av en grusad brukningsväg. Närmast den är fältskiktet tydligt kvävepåverkat med påtagliga inslag av gråbo, hallon, åkertistel, brännässla, hundäxing och kvickrot.

- Naturvårdsarter: Ung lind (S), skogsknipprot (S)
- Värdeelement: Enstaka mindre block

Delområde 2: Tallskog; Naturvärdesklass 4 - visst naturvärde

Gles tallskog med inslag av ung asp och ek – i synnerhet i brynområdet. Den dominerande tallen är medelålders och likåldrig. Död ved förekommer sparsamt främst som lågor. I fältskiktet är arter som kruståtel, tuvtåtel och träjon vanligt förekommande. I områdets utkant mot nordost växer en vidkronig ek - ett naturvårdsträd, intill ett flyttblock.

- Naturvårdsarter: Fällmossa (S)
- Värdeelement: Död ved (långor), stort block, vidkronig ek

Delområde 3: Sumpskog med gran och klibbal; Naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde

Gran och klibbal dominerar trädsiktet i det här skogsområdet som sluttar svagt mot söder.

Enstaka vårtbjörk förekommer. I busksiktet märks främst hägg och hallon.

Skogen är medelålders men enstaka granar är betydligt äldre. Många alar har utvecklat mossdraperade socklar. I fältsiktet gynnar klibbalens kväverika förna arter som älggräs, brännässla, revsmörblomma vilka förekommer talrikt tillsammans med ormbunkar som skogsbräken, majbräken och hultbräken. Ett litet bestånd av gullpudra noterades i den fuktiga genomsilningsmarken i norr. Ormbär förekommer spritt i området och ett par exemplar av svart trolldruva noterades. Luftfuktigheten är hög och mossfloran tämligen artrik. Död ved uppträder sparsamt.

- Naturvårdsarter: Ask (EN), gullpudra (S), ormbär (S), svart trolldruva (S), grönvit nattviol (S)
- Värdeelement: Ytligt markvatten, död ved (långor, högstubbe)

Delområde 4: Kultiverad gräsmark; Naturvärdesklass 4 - visst naturvärde

Området utgörs av en gammal åkerflik som sannolikt tagits ur jordbruket av praktiska skäl.

Fältsikt är tydligt gödningspåverkat och arter som hundäxing, kanadensiskt gullris, kvickrot, gråbo m fl dominerar i den före detta åkermarken.

- Naturvårdsarter:---

- Värdeelement: Flyttblock/åkerholme x 2

Delområde 5: Brukad åker; Naturvärdesklass 5 – lågt naturvärde

Vid inventeringstillfället utgjordes åkermarken av klövervall. Artfattigt.

- Naturvårdsarter: ---
- Värdeelement: Två åkerholmar som beskrivs mer utförligt under generellt biotopskydd.
- Övrigt: Området är artfattigt men har en indirekt betydelse för de betydligt mer värdefulla brynzoner som bildas mellan skog och öppen mark.

Majoriteten av marken som kommer exploateras ligger inom ett område med ett lågt eller visst naturvärde. 0.14 hektar av det påtagliga naturvärdet är beläget under bostadsändamål. Majoriteten av de utpekade värdeelementen inom det påtagliga värdet ligger under naturområdet och kommer bevaras.

Generellt skyddade biotoper

Inom planområdet finns det en biotopskyddad åkerholme. Ingen dispens kommer att sökas för åkerholmen som är lokaliserad under odlingsbestämmelsen i detaljplanen, den ligger i ett område där det inte ska uppföras byggnader och kan därför bevaras. Åkerholmarna ska ses som en del av miljön och bidrar till områdets karaktär. Därför har detaljplanen lagt till en skyddsbestämmelse för den.



Åkerholmen som ligger inom planområdet.

Geotekniska förhållanden, skredrisk och grundläggning

I samband med detaljplanearbetet utfördes en geoteknisk undersökning. Sju punkter inom planområdet borrades. Planområdets norra, skogbevuxna del består av glacial lera, medan den södra delen består av postglacial lera. Jordgrunden inom planområdet är måttligt sättningkänslig för belastning. Det finns förutsättningar för grundläggning av villor på mark. Om grundförhållandena är homogena inom byggnadsytan finns goda förutsättningar för markgrundläggning av byggnader på traditionellt sätt. Den exakta grundläggningsmetoden är något som utreds i samband med ansökan av bygglov. Uppfyllningar på max en meter och bebyggelse med två våningar kan sannolikt ske utan risk för skadliga sättningar. Det kan krävas avlastning enligt kompensationsprincipen för att utjämna sned- och eventuella totalsättningar.

Ur sättningsynpunkt är det lämpligt att välja relativt korta byggnadskroppar med lätt och flexibel konstruktion t.ex. träfasad som ger flexibilitet vid ojämna rörelser. I detaljplanen regleras det så att byggnader uppförs med träfasad. Området har enligt undersökningen en god stabilitet. Utförs större uppfyllnader kan stabilitetsfrågan aktualiseras vid eventuell förekomst av lösare lera.



SGU Jordartskarta. Gul är glacial lera och ljusgul med vita streck är postglacial finlera.

Markradon

Planområdet ligger knappt 100 meter söder om ett högriskområde för markradon enligt kommunens översiktliga kartering. Nya byggnader ska därför uppföras i radonsäkert utförande.



Rödretiga området visar högriskområdet för radon.

Markföreningar

Det finns inga kända markföreningar inom området. Inga verksamheter förutom jordbruk och skogsbruk har förekommit.

Platsens historia

Planområdet är beläget på samma fastighet som Hvalsta gård, som är lokaliserad cirka 500 meter söder om planområdet. På gårdens marker har det bedrivits skogs- och jordbruk samt djurhållning i mer än 300 år. Ytterligare en gård finns 600 meter väster om planområdet. Från 1900-talets början och tills nutid har närområdet bebyggts med ett par nya byggnader. Väster om området finns det tre fastigheter varav två är jordbruksfastigheter där skogsverksamhet bedrivs. Planområdet ligger ungefär 150 meter från detta område och bedöms avskärmas från ljud genom både avståndet och av skogen som blockerar.

Kulturmiljövärden

Inom området gäller anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen om fornfynd eller fornlämningar påträffas. Inom närområdet är Hvalsta gård lokaliserad. Den första bebyggelsen på Hvalsta gård uppkom runt 1600-talet. Därför är flertalet byggnader på gården kulturhistoriskt viktiga. Även om det är cirka 500 meter mellan Hvalsta gård och planområdet är det av betydelse att ny bebyggelse i närheten bör ta hänsyn till Hvalsta gårds kulturhistoriska värden i utformningen.



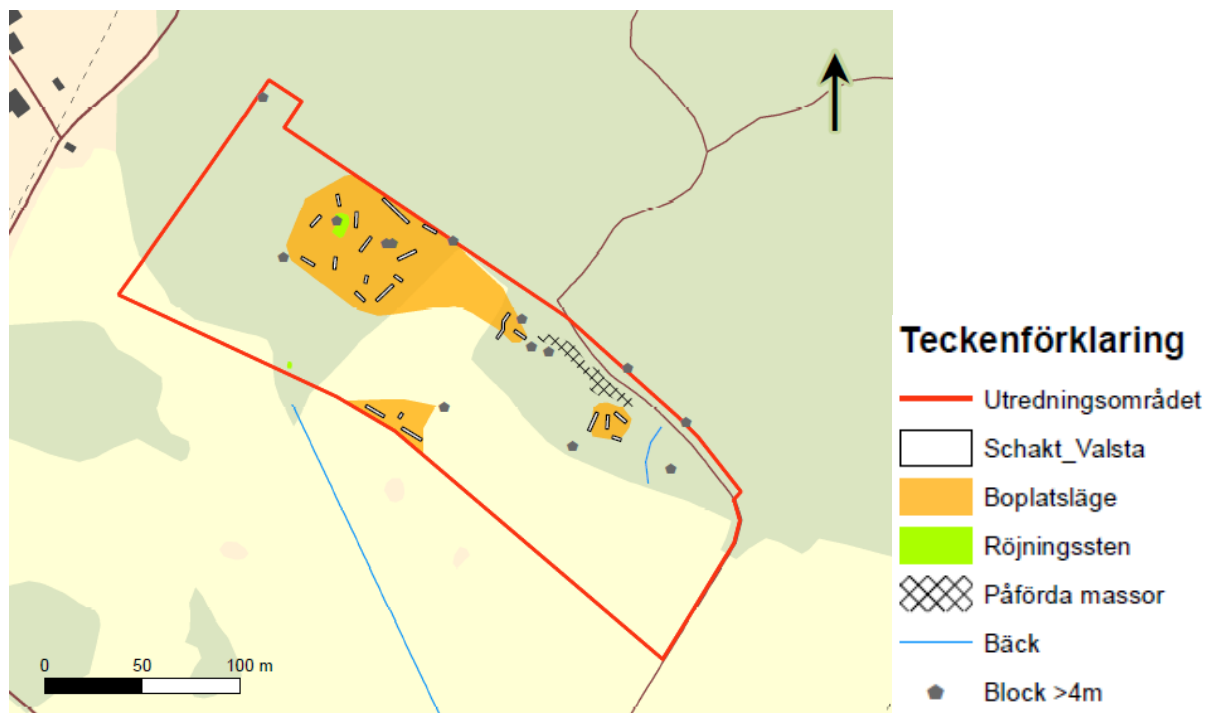
Byggnad i närområdet.



Byggnad på Hvalsta gård.

Fornlämningar

I samband med planarbetet har en arkeologisk utredning utförts som visade att det inte finns några fornlämningar inom planområdet. Efter att utredningen har utförts har planområdet flyttats åt öster. Den tillkommande ytan är liten och består mestadels av åkermark, väldigt lik den som finns inom det undersökta området. Därför gör kommunen bedömningen att den arkeologiska utredningen inte behöver kompletteras. Skulle fornfynd eller fornlämningar påträffas i samband med exploatering föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen. Kartbild för arkeologisk utredning på nästa sida.



Arkeologisk utredning.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet föreslås utformas som en traditionell radby, med en gata som löper från nordväst till sydost, med bostadsbebyggelse på gatans södra sida, bestående av 5-7 enbostadshus och tillhörande komplementbyggnader.



Det röda strecket visar ungefärlig lokalisering av den tillkommande bebyggelsen. Det blåa strecket visar den befintliga vägen som kommer att användas för att ta sig till planområdet.

Placering, skala, utformning och material

Huvudbyggnaderna ska placeras söder om lokalgatan. Bestämmelserna ska verka för syftet att området ska spegla den sörmländska sekelskiftesstilen. Gatan kommer att ansluta från den befintliga grusvägen.

Referensbild på planerade hus Hvalsta radby



Bostadshuset uppförs vid skogskanten till åkrarna
Referensbild som visar hur planerad bebyggelse kan se ut.

Bestämmelser

L' Odling:

Delar av detaljplanen består av användningen odling. Markägaren har en ambition att de som ska bo inom planområdet brukar delar av marken för odling. Detaljplanen kan inte tvinga fastighetsägare att odla och effekten av att sätta prickad odlingsanvändning är i praktiken detsamma som mark som är prickad för bostadsändamål. Samtidigt belyser både kommunen och markägaren ambitionen med området genom att sätta användningen "odling". Marken kommer även vara genomsläpplig för dagvatten då den inte får bebyggas.

Högsta tillåtna nockhöjd är 10 meter för huvudbyggnad och 7 meter för komplementbyggnad:

Höjden regleras till max 10 meter nockhöjd på huvudbyggnader och 7 meter för komplementbyggnader. Att reglera höjden är ett sätt att anpassa bebyggelsen till områdets karaktär och därmed följa översiktsplanens rekommendationer kring bebyggelse på landsbygd.

Tak ska vara i lertegel för huvudbyggnad och lertegel eller pannplåt för komplementbyggnad. Ny bebyggelse ska utföras med sadeltak, mansardtak eller valmat tak med en takvinkel på 24-45 grader:

Att sätta en bestämmelse som reglerar takmaterial och vinkel leder till att området får en mer enhetlig karaktär. Bestämmelsen bidrar även till att den nya bebyggelsen följer samma arkitektoniska tema vilket bidrar till mer enhetlig levnadsmiljö. Syftet med planen är att följa den sörmländska sekelskiftesstilen, vilket denna bestämmelse bidrar till. Solceller på taket är okej om de uppförs i en röd nyans som påminner om lertegel eller pannplåt (för komplementbyggnad).

Fasad ska vara målad i Faluröd slamfärg:

Fasader ska målas i kulören faluröd och färgen slamfärg. Det är viktigt för att den sörmländska sekelskiftesstilen ska bibehållas.

Fasad ska vara i träpanel:

Byggnader ska uppföras med träpaneler för att området ska få en enhetlig karaktär. Ur ett geotekniskt perspektiv är det bra att bygga i trä för att minimera riskerna för sättningar. Det är viktigt att den nya bebyggelsen harmoniserar med den befintliga bebyggelsen i närområdet. Delar av den befintliga bebyggelsen uppfördes redan på tidigt 1600-tal. Att reglera fasadmaterial säkerställer att de befintliga byggnaderna i närområdet harmoniserar med de nya i enlighet med planens syfte att uppföra en radby i sörmländsk sekelskiftesstil. Trä är även ett bra material sett ur miljö och hållbarhetsperspektiv.

Fönster ska vara spröjsade, sidohängda och i trä:

Byggnader ska ha träfönster och det är viktigt att träfönstren inte täcks av andra material såsom aluminium. Fönstren ska även vara spröjsade. Dessa tre bestämmelser för fönster är viktiga för att bevara områdets kulturhistoriska värde, men även för att uppnå syftet att bebyggelsen ska följa den sörmländska sekelskiftesstilen.

Minsta tomtstorlek är 4500 m² och största tomtstorlek är 7500 m²:

Att reglera tomtstorleken innebär att tomterna inte kan avstyckas mer än tänkt i framtiden. Risken är annars överhängande att tomter styckas av och området bebyggs med fler hus än området klarar av samtidigt som förutsättningar för lokalt omhändertagande för vatten försämras. Att tomterna är ungefär lika stora bidrar till en mer enhetlig karaktär. Bestämmelsen gäller för hela planområdet.

Plusmark:

Tomterna i detaljplanen är minst 4500 kvm stora, därför används plusmarksbestämmelsen för att reglera var huvudbyggnaden ska placeras. Detta för att skapa ett område som inte blir för rörigt. Det bidrar även till att översiktsplanens riktlinjer följs då den förespråkar bebyggelse vid skogskanten.

Prickmark:

Hela odlingsmarken är prickad både för att ge stor plats åt odling men även möjlighet att ta omhand av dagvatten lokalt. Vidare så prickas den för att begränsa var det är möjligt att bygga, för att skapa en lugnare landskapsbild där byggnader placeras nära vägen. Bestämmelsen säkerställer även att syftet med planen, att bebygga en radby i sörmländsk sekelskiftesstil, följs.

Endast friliggande en- och tvåbostadshus:

Genom att endast tillåta en- och tvåbostadshus, säkerställs det att infrastrukturen kan anpassas till området.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot kvartersmark:

4,5 meter gäller endast mot fastigheter som omfattas av bostadsanvändningen i detaljplan. 4,5 meters avstånd gäller alltså inte mot gatan som ska anläggas då det inte är kvartersmark, utan där gäller istället prickmarksbestämmelsen.

Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns:

Bestämmelsen bidrar till att komplementbyggnader inte placeras precis vid tomtgräns. Denna bestämmelse gäller mot alla fastighetsgränser, inte bara grannens.

Byggnader ska uppföras i radonsäkert utförande:

Byggnader ska uppföras radonsäkert. Katrineholms kommun ställer krav på att alla nya detaljplaner ska reglera detta. Vidare så blir det extra viktigt då planområdet är lokaliserat nära ett högriskområde för radon.

Marken får inte beläggas med asfalt:

Asfalt får inte anläggas. Detta är för att vattnet ska kunna omhändertas samt upprätthålla kulturmiljön i området. Asfalt passar inte in i en radby i sörmländsk sekelskiftesstil. Asfaltskross är okej.

Endast 15 % av fastighetsarean får hårdgöras:

Genom att begränsa ytan som får hårdgöras så säkerställs det att allt vatten kan infiltreras samt omhändertas.

Området är undantaget från bygglovsbefriade anmälningspliktiga åtgärder enligt plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 4a-c55:

Syftet är att odlingsmarken inte ska bebyggas, därför förbjuds åtgärder såsom attefallshus.

Åkerholmar inom planområdet får inte tas bort:

Åkerholmen inom planområdet är biotopskyddad. För att säkerställa att den skyddas så läggs en bestämmelse till för att skydda den.

Markens höjd får inte ändras:

Att inte förändra markens höjd bidrar till att området förblir stabilt.

Service och verksamheter

Viss samhällsservice och verksamheter finns i Sköldinge: Förskola, skola (åk F-6), fritidshem, folkhögskola och bibliotek. Vidare finns kyrka och samlingslokal på orten. Ingen service eller verksamheter kommer anläggas inom planområdet.

Barnperspektiv

Barn i området kan lätt blir beroende av en vårdnadshavare för att ta sig till olika målpunkter. Den största problematiken sett från ett barnperspektiv ligger inte i avståndet, utan i den bristande infrastrukturen i form av exempelvis gång- och cykelvägar till Sköldinge som ligger 2 kilometer från planområdet. Denna problematik är inte unik för den glesa landsbygden, utan även i tätorterna kan barn som bor lite längre ifrån t.ex. skola bli beroende av en vårdnadshavare för att ta sig dit. Samtidigt ger det planerade området mycket goda rekreationsytor för barn där de ges möjlighet för spontanlek i ett skogsområde. Vägarna omkring och inom planområdet är väldigt lågt trafikerade.

Tillgänglighet

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

Friytor

Lek och rekreation

I Sköldinge finns gymnastikhall, fotbollsplaner, tennisbana och motionsspår. I närheten av planområdet finns det goda rekreationsmöjligheter i form av skogsområden. Cirka 400 meter från planområdet finns det ett naturreservat som också är klassificerat som ett natura2000-område. De höga naturvärdena innebär att det finns goda rekreationsmöjligheter för de boende i området. Även för barnen i området är skogen en viktig resurs sett till lek och rekreation. Tomterna i området kommer vara minst 4500m² vilket även det ger mycket goda lekmöjligheter.

Naturmiljö

Planområdet är omgivet av naturområden som erbjuder goda möjligheter till friluftsliv. Cirka 400 meter från planområdet ligger natura2000-området Hvalstaskogens naturreservat. Området består dominerande av äldre barrblandskog med inslag av gamla aspar och rönnar. De höga naturvärdena beror främst på att det är en barrskog i ett sent successionsstadium, skogen innehar flertalet naturvärden som är viktiga att bevara. Detaljplanen kommer inte att påverka natura2000-området.



Naturområdets lokalisering sett till planområdet.

Vattenområden

Vattenområden

Inom planområdet finns det två vattenområden, vilka har utretts i samband med planarbetet. Det ena ligger i det utpekade naturområdet och det andra är ett åkerdike som ligger i kanten mellan skog och åker. Kommunen bedömer att inga av dessa omfattas av strandskyddet. Cirka 800 meter från planområdet ligger sjön Valdemaren.

Strandskydd

Det är inte självklart vilka vattendrag som omfattas av strandskydd. Det har inte definierats i lagtext, men enligt praxis är exempelvis vattenförande bäckar strandskyddade, även om det tidvis är ont om vatten i dem. Rättspraxis antyder vidare att åkerdiken med mycket begränsad vattenföring, som är grävda enbart för att avvattna åkermark inte omfattas av strandskydd. Inom inventeringsområdet finns två typer av möjliga vattendrag:

1. Det finns åkerdiken mellan skogen och åkern, vissa delar av dikena är tydliga och vissa är mer diffusa. Under sommaren är vattenföringen nästintill obefintlig och under hela september 2020 var de torra. 13 oktober 2020 gjordes ett platsbesök där det noterades ett visst vattenflöde i den västra delen av backdiket. Därför gör kommunen bedömningen att detta åkerdike inte omfattas av strandskyddet då det har en mycket begränsad vattenföring. Samma bedömning görs av diket söder om planområdet.



Åkerdiken markerade i blått.

2. En mindre del som syns i väster bar, tidvis genomsilad, tidvis översilad, jord. Området består av ungefär en meter brett parti med i huvudsak bar jord. Någon fördjupning, bädd eller fåra är svår att se. De historiska kartorna över området visar inte att det har funnits ett vattendrag där. I september gick det inte att se något vatten i området. Under platsbesöket den 13 oktober gick det att se en viss översilning. På platsen finns signalarten gullpudra vilket antyder ytligt och rörligt markvatten, och på grund av detta gör kommunen bedömningen att detta område inte omfattas av strandskydd.



Område markerat med blått där viss översilning gick att se.

Gator och trafik

Gång- och cykelvägar

Det finns inga gång- eller cykelvägar inom eller i närheten av planområdet. Det finns flertalet grusvägar som kan användas för gång eller cykel. Dessa vägar är lågt trafikerade. För att nå Sköldinge behöver landsväg 55/57 korsas. Det finns en trumma under vägen som kan användas för att ta sig över landsvägen på ett säkert sätt. Tunneln ansluter inte direkt till en cykelväg på södra sidan utan först till en gräsbevuxen äng och därifrån måste man ta sig ungefär 300 meter på landsvägsgatan innan det finns gångväg. Det finns även en gångtunnel som kan användas för att korsa vägen på ett säkert sätt med direkt tillgång till GC-bana.



Planområdet (rött) i relation till vägtrumman (orange) och gångtunneln (lila).

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns i Sköldinge, cirka 2 km från planområdet. Därifrån går bussar till Katrineholm, Flen, Vingåker och Eskilstuna varje halvtimme.

Parkering

Parkering för de boende kommer att ske på tomtmark.

Störningar

Buller

Trafikförhållandena kring platsen kommer inte innebära att riktvärden för buller överskrids. Vägarna omkring planområdet trafikeras endast av ett fåtal fastigheter. Dessutom är de lokaliserade cirka 150 meter från planområdet. Enligt Boverkets publikation "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" innebär avståndet och mängden trafik att inga bullernivåer kommer att vara i

närheten av att överskridas. 150 meter från planområdet bedrivs det snickeri enligt fastighetsägaren som bor där, men mellan denna fastighet och planområdet är det skog och därför bedöms inga värden överskridas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför befintligt verksamhetsområde för kommunalt VA. Exploatören har varit i kontakt med Sörmland Vatten som uppger att en anslutning till VA är möjligt. En anslutning skulle ske i närheten av Sködingekorset där det befintliga VA-systemet har en anslutningspunkt. Anslutning till VA bekostas av exploatören. En utredning kring dimensionering av VA har utförts, som visar på att de topografiska förhållandena är gynnsamma för både spillvatten och vatten då anslutningspunkten ligger högre än de planerade bostäderna.

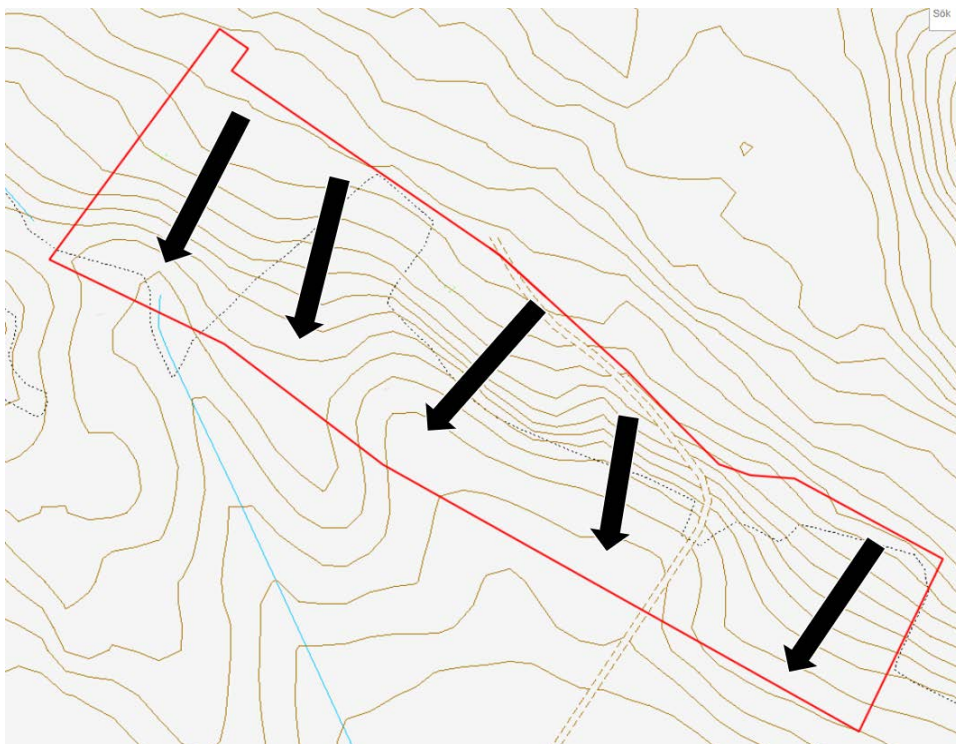
Dagvatten

Detaljplanen ligger utanför verksamhetsområdet för dagvatten och därför blir omhändertagandet reglerat i miljöbalken. Ansvaret för omhändertagandet av dagvatten hamnar av den anledningen på fastighetsägaren. Vidare ska dagvattnet enligt kommunens dagvattenpolicy i första hand omhändertas lokalt. Fastighetsägarna ansvarar för att egna fastigheter omhändertar och infiltrerar dess dagvatten lokalt. Detaljplanen förespråkar ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). I samband med planarbetet togs en geoteknisk undersökning fram och i den ställdes det även krav på att undersöka hur dagvatten kan tas om hand. Utredningen kom fram till följande:

Inom fastmark, där berget är täckt med friktionsjord, finns förutsättningar för markinfiltration. Dräneringsvattenmagasin bör utformas som fördröjningsmagasin i vilka en positiv effekt i form av infiltration kan ske. Jordprofilen domineras annars av ler-/siltjord som har måttlig vattenupptagningsförmåga. Vid LOD erfordras således att fördröjningsmagasin (stenkistor) anlägges. Takvatten kan anslutas till utkastare för ytlig infiltration på kringliggande grönytor.

Fastigheterna är stora i relation till det som byggs på dem. Om en fastighetsägare bygger så mycket som det är möjligt skulle den totala byggnadsarean vara 420 kvm. Minsta fastighetsstorlek är 4500 kvm. Det innebär att ungefär en tiondel av tomterna kommer kunna bebyggas. Detta leder till mycket goda möjligheter för omhändertagande av dagvatten. Genom att också anlägga stenkistor kommer hantering av dagvatten fungera bra i området.

Området kan hantera översvämning bra. Tomterna är tillräckligt stora för att ta hand om större mängder dagvatten. Bestämmelsen som reglerar att 15% av fastigheten får hårdgöras säkerställer att tillräcklig yta finns för omhändertagande av större dagvattenvolymer som kan ske vid exempelvis skyfall. Bli närområdet översvämmat och dagvatten från norr rinner in till planområdet så kommer det rinna vidare söder, utanför planområdet, vilket skyddar bebyggelsen mot skador.



Planområdet samt höjdkurvor som lutar nedåt åt söder. Pilarna visar var vattnet rinner.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

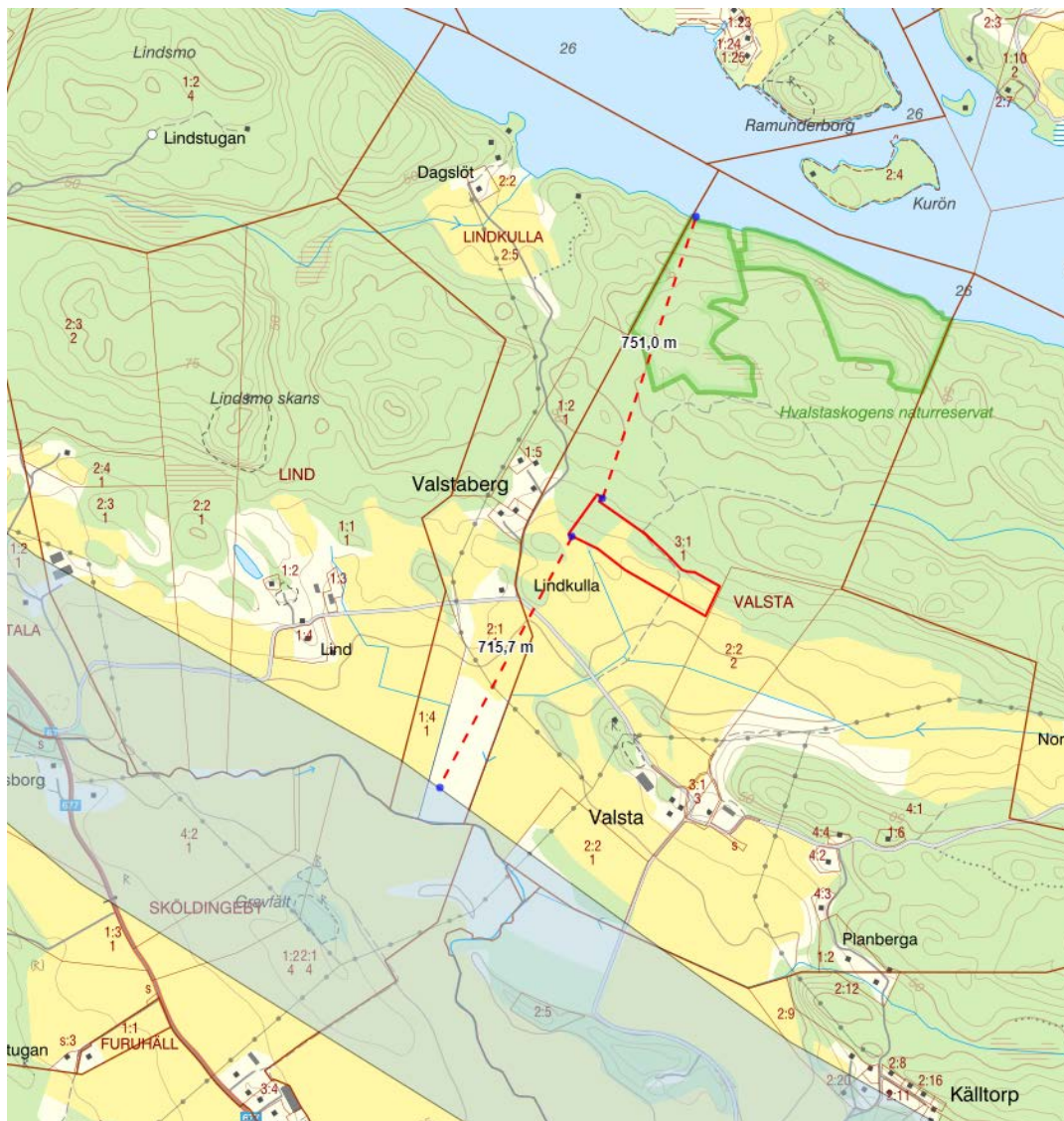
Planområdet kommer inte påverka miljö kvalitetsnormer för vatten negativt. Miljö kvalitetsnormerna för vatten omfattar ytvatten samt grundvatten.

Ytvatten

Planområdet ligger 750 meter från sjön Valdemaren. Planområdet har inte ett avrinningsområde till sjön, därför kommer detaljplanen inte påverka sjöns miljö kvalitetsnormer negativt. Planområdet ligger även i närheten av Ramstaån men detsamma gäller där, planens avrinningsområde går inte till Ramstaån. Därmed påverkar inte detaljplanen något ytvatten negativt.

Grundvatten

Inom planområdet kommer det endast vara tillåtet av uppföra en- och tvåbostadshus. Detta innebär att användningen inte riskerar att förorena grundvattnet. Lokalt omhändertagande sker på varje fastighet genom infiltration. Genom att begränsa andelen yta som får hårdläggas till 15% så säkerställs det även att det finns tillräckligt mycket plats för dagvattnet att infiltreras. Planområdet ligger 700 meter från ett grundvattenmagasin.



Planområdet i förhållande till Valdemaren (Ytvatten) och grundvattenmagasinet (Grundvatten).

Brandvatten

Inga brandposter kommer anläggas.

Ei

Det befintliga elnätet är utbyggt till bostäderna som ligger direkt väster om planområdet. Exploatören har varit i kontakt med Tekniska Verken som kan anlägga ledningar in till planområdet. Anslutning till elnät bekostas av exploatören.

Bredband

Det finns möjligheter att ansluta till befintliga fiberledningar som ligger i närheten av planområdet. Detta bekostas av exploatören.

Avfall

Sörmland Vatten och Avfall AB är ansvariga för sophämtning i Katrineholms kommun. Inom planområdet har det planlagts en vändplats där sopbilar kan vända.

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Fler invånare får möjlighet att bo och arbeta inom ett attraktivt småhusområde. De nya bostäderna kommer att bidra till att upprätthålla underlaget för service vilket i sin tur leder till en mer levande landsbygd.

Kulturmiljö

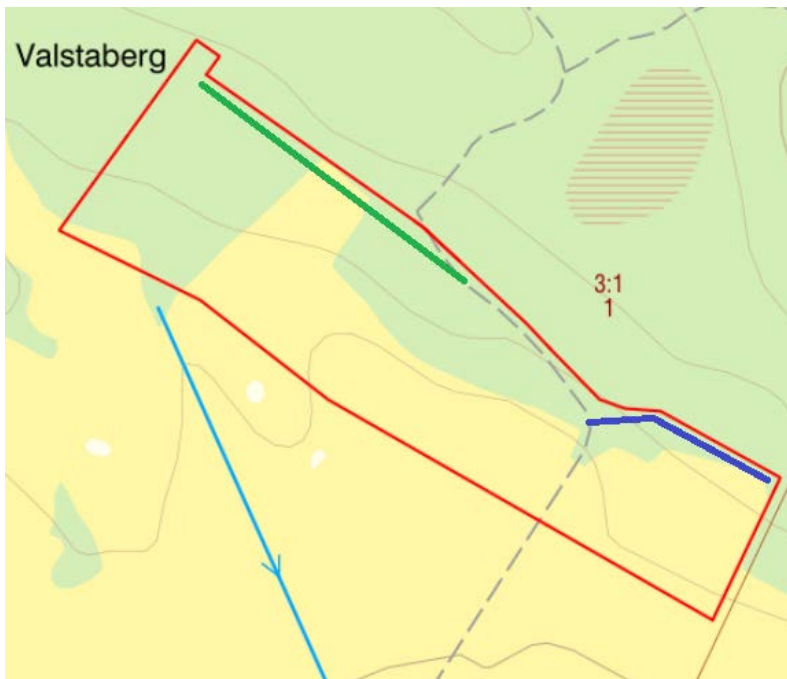
Kulturmiljön i området kommer inte påverkas negativt av planförslaget.

Bebyggelse

Ett område som har varit skogs- och jordbruksmark ianspråkats för bebyggelse. Ingreppen på både skogs- och jordbruksmark bedöms vara ringa.

Trafik

Trafiksituationen i närområdet kommer att påverkas minimalt av planens genomförande. En ny väg planeras att anläggas som ansluter till den befintliga vägen inom planområdet. Det finns även en befintlig timmerväg som kan användas i östra delen av området.



Den gråstreckade linjen är den befintliga vägen, den blå linjen är den befintliga timmervägen och den gröna linjen är vägen som tillkommer.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna för kommunen bedöms som små då detaljplan och exploatering bekostas av exploitören. För kommunens ekonomi bedöms exploateringen vara positiv genom bidraget av nya kommuninvånare.

Ekologiska konsekvenser

Detaljplanen är belägen 2 kilometer från Sköldinge och 2 kilometer till närmaste busshållplats. Detta innebär att de boende i huvudsak kommer att använda bil för sina transporter, vilket ur ett ekologiskt hållbarhetsperspektiv är negativt. Samtidigt så är inte 2 till 3 kilometer ett långt avstånd sett ur ett landsbygdsperspektiv, för att nå service och verksamheter. Inom Katrineholms

tätort finns det flera exempel på bebyggelse som är belägen på lika långa avstånd från service och verksamheter.

Förutsättningar för ett hållbart resande är bättre i tätorten Katrineholm, men om vi ska ha en levande landsbygd behöver vi planlägga på områden som inte alltid är optimalt lokaliserade för ett hållbart resande. Det hållbara resandet kommer även förbättras för varje år som går då fler och fler bilar elektrifieras vilket leder till ett mer hållbart resande ur miljöhänsyn. Samtidigt så handlar detta om sex stycken tomter. Kommunen vill se en levande landsbygd och det innebär att viss bebyggelse kommer bli lokaliserad utanför tätbebyggt område. Trots detta så är ett hållbart resande möjligt.

Skogsmark och en liten del åkermark tas i anspråk för den nya bebyggelsen. Detaljplanen är lokaliserad utifrån att minimera de ekologiska konsekvenserna så gott det går. Delvis genom att placera bebyggelse i ett skogsbryn och på så sätt bevara så stor del av skogen som möjligt samtidigt som den är lokaliserad längs kanten av en åker. På så sätt används marken på det mest effektiva sättet.

Dispens kommer att sökas för att ta bort den rödlistade arten skogsknipprot. Intentionen kommer att vara att gräva upp den och placera den i närområdet som inte kommer att bebyggas.



Skogsknipprotens lokalisering (blå).

Länsstyrelsen lyfte i sitt yttrande att det skulle beaktas hur planen kommer att påverka miljömålen genom att bland annat de som bor i området blir mer bilberoende och hur

energiförsörjningen till området ska säkras. Kommunen anser att detaljplanens påverkan på miljömålen är mycket ringa, all ny bebyggelse påverkar miljömålen och i detaljplanearbetet har olika lokaliseringar prövats för att minska påverkan så mycket som möjligt. Kommunen håller med om att de boende blir mer beroende av bil för att klara vardagslivet, samtidigt visar de undersökningar som har gjorts på att människor som är bosatta i gles landsbygd släpper i genomsnitt ut mindre än de som bor i större städer. Energiförsörjningen har säkrats genom anslutning till befintliga ledningar.

Väsentligt samhällsintresse

Detaljplanen bedöms ha ett väsentligt samhällsintresse. Att endast gå på antalet bostäder eller arbetstillfällen som tillkommer för att bedöma om något har ett väsentligt samhällsintresse kan oftast bli missvisande. Kommunen har uttryckt att det är viktigt att hela Katrineholms kommun ska utvecklas, inte bara tätorterna. Framförallt så är bebyggelsen utanför tätorterna inte lika koncentrerad, så där gör ett mindre antal byggnader mycket stor skillnad. Därför gör kommunen bedömningen att detaljplanen för Hvalsta Gård är av ett väsentligt samhällsintresse då det bidrar till att utveckla landsbygden, vilket även är en av intentionerna i kommunens översiktsplan.

Ianspråktagande av jordbruksmark

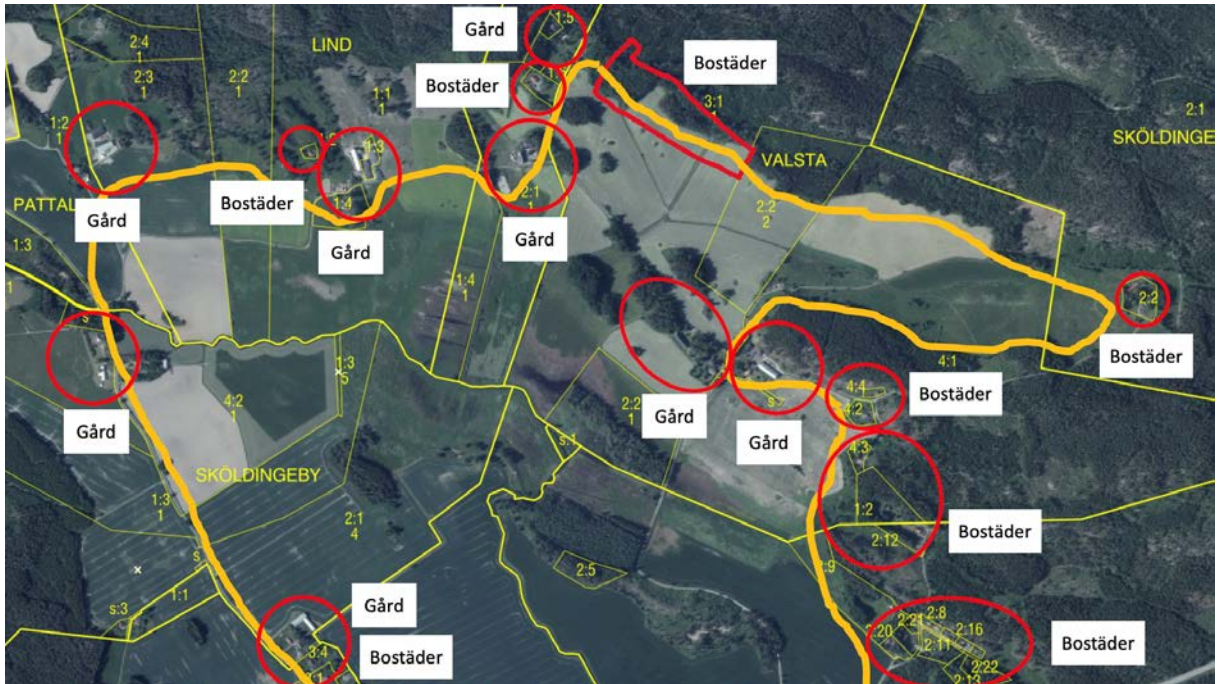
Brukningssvärd jordbruksmark får enligt 3 kap. 4 § Miljöbalken endast tas i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen om behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Inom planarbetet har det undersökts flera lokaliseringar i närområdet. Det finns sju huvudsakliga anledningar till att det befintliga planområdet blev den mest lämpade platsen:

1. Syftet med detaljplanen är att planlägga för en historisk radby. För att syftet ska uppnås måste detaljplanen lokaliseras delvis på åkermark. Det finns en viktig kulturhistorisk aspekt i att upplåta åkermark i anslutning till bostaden för att möjliggöra odlingar. Även placeringen mellan skog och åker är något som är typiskt för en radby.

Det är även viktigt att ta miljömålen i beaktande. Det finns 16 miljömål samt ett övergripande generationsmål. I det övergripande generationsmålet så skrivs följande: *"Insatser för miljön kan samtidigt vara insatser som till exempel gynnar en levande landsbygd eller stärker näringslivets konkurrenskraft."* Detaljplanen bidrar till en hållbar landsbygdsutveckling. Att upplåta plats för odling på åkermark innebär att de som bosätter sig på platsen kommer ges möjligheter att leva ett mer hållbart liv. Att skapa en levande landsbygd är något som inte är helt lätt i en mindre kommun som Katrineholm. Därför är det positivt att det finns en vilja att bygga utanför tätorterna. En stor anledning till att det blir lukrativa tomter som får landsbygden att leva ligger i de odlingsmöjligheterna som kommer att upplåtas på åkermarken. Åkermark kommer att tas i anspråk men majoriteten av den regleras på så sätt att det är förbjudet att bebygga marken. Därmed kommer den inte att förstöras och kan alltid återställas. Ekologiskt och närodlat är något som blir viktigt om vi ska klara generationsmålet, och det är något detaljplanen bidrar med genom att upplåta åkermark för de boende att odla på.

2. Planområdet är lokaliserat i ett kulturhistoriskt viktigt område. Lokaliseringen spelar stor roll, både för detaljplanens syfte men också för resterande närområde. Runt om Hvalsta gård är det viktigt att bibehålla områdets karaktär. I bilden på nästa sida går det att se hur bebyggelsen, som består av både bostäder och gårdar, är lokaliserade precis vid

åkerkanten. Detta är vanligt och talande för den sörmländska landsbygden. Planområdets lokalisering har valts utifrån bland annat detta.



Planområdet i förhållande till närliggande bebyggelse.

Även plankartans bestämmelser kommer att bidra med att byggnader passar in i närområdet. Därför blir det sammantaget väldigt viktigt med lokaliseringen för att bebyggelsen inom planområdet ska smälta in i närområdet.

3. Till planområdet finns det redan idag en väg. Den behöver breddas och förlängas, men det innebär att inte lika mycket mark måste tas i anspråk som om en helt ny väg skulle anläggas. En ny väg skulle även skapa en ny barriär i området. Därför är det lämpligt att området är lokaliserat där det är, både ur ett ekonomiskt samt ekologiskt perspektiv.
4. Naturreseptatet Hvalstaskogen ligger cirka 300 meter från planområdet. Flyttas planområdet åt norr finns risken att Hvalstaskogen påverkas negativt.
5. Det är viktigt att ha i åtanke att majoriteten av den ianspråktagna marken fortsatt kommer att användas till odling eller i värsta fall stå orörd. Inga byggnader kommer uppföras på odlingsdelen av planen vilket innebär att åkermarken där alltid kan återställas.
6. Planområdet ligger på mark som är geologiskt gynnsam jämfört med stora delar av närområdet. Ur ett geotekniskt perspektiv är det mer gynnsamt att bygga i en sluttning jämfört med mer kuperad mark som finns norr om området.
7. Kommunalt VA ska dras till området. I samband med planarbetet så har SWECO räknat på vattenflödet. Planområdets lokalisering är mycket gynnsamt för att dra in VA. Detta då anslutningspunkten till området ligger högre upp än planområdet. Detta i sin tur innebär att trycket inte behöver förstärkas. Flyttas området norrut så kommer även denna del påverkas negativt.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	2021:4
Granskning	2022:3
Granskning 2	2022:4
Antagande	2023:1
Laga kraft	2023:1

Planen var ute på granskning tredje kvartalet 2022, efter det förändrades förslaget väsentligt, därför skickas det ut på en granskning fjärde kvartalet 2022.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 10 år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser då planen anger ett enskilt huvudmannaskap. Anledningen till att detaljplanen har ett enskilt huvudmannaskap är då tomterna och vägen inte används av andra personer än de som bor där. Fortsatt är det viktigt att få en enhetlig förvaltning av området om det i framtiden byggs ut.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för genomförandet av planen och bekostar eventuell flytt av ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Detaljplanen omfattar endast del av fastigheten Valsta 3:1.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bekostas av exploatören. Den östra plangränsen ligger i närheten av den västra fastighetsgränsen för fastigheten Valsta 2:2. Fastigheten Valsta 2:2 har gränser med ett XYFEL på 4500 mm. Eftersom fastigheten har 4 punkter där felet inte är mer än 4500 mm så kan det antas att gränserna inte skiljer mer än 4,5 meter. Vidare så är ett rimligt antagande att den västra fastighetsgränsen för Valsta 2:2 ska ha gått längs med åkerkanten. Trots detta placeras planområdet 6 meter från Valsta 2:2 för att undvika problematik.

Vid fastighetsbildning så kommer odlingsanvändningen av planområdet ingå i samma fastighet som bostadsanvändningen. Därför kommer den delen skötas av en framtida fastighetsägare. Odlingsmarkens areal räknas in i största och minsta fastighetsstorlek.

Gemensamhetsanläggningar

Vägen kommer att tas om hand av de boende på området genom bildandet av en ny GA. För att ta sig till planområdet måste en väg användas som ingår i gemensamhetsanläggningen Valsta ga:1 som bildades 1955, andelstalen i den är inte aktuella och flera fastigheter som styckats av på senare tid är inte anslutna till den. Därför kommer Valsta ga:1 omprövas för att alla ska få en formell rätt till vägen.



Vägen i lila är landsvägen, vägen i blått är Valsta ga:1 som kommer omprövas, för vägen i gult bildas en ny GA.

Ledningsrätt

Inga kända ledningsrätter finns inom området.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Detaljplanen bekostas av exploatören. Planavgift tas inte ut i samband med bygglov. Kostnader för åtgärder inom planområdet är exploatörens ansvar.

Tekniska frågor

Nya ledningar kommer behövas dras i området. Exploatören bekostar dessa åtgärder.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm 2022-11-16

William Rytterström
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef