

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- 0 000 Tomt- resp. stadsägnummer
- + Punkt i rutnäts
- ~ Nivåkurvor
- ▭ Byggnader
- ▭ Järnvägsspår med växel

STADSPLANE- OCH GRÄNSBETECKNINGAR

- Gränsbeteckning
- Stadsplanegräns belägen 3 m utanför ändringsområdet
- Gällande områdes- och bestämmelsegräns
- Gällande områdes- och bestämmelsegräns avsedd att utgå
- Gatu- hvarterys- och annan områdesgräns
- Bestämelsegräns
- Gränslinje ej avsedd att fastställas
- Förbud mot körbar tr- och utfart

OMRÅDESBETECKNINGAR

- Park
- Gata
- Område för bostads- och handelsändamål sammanbyggda hus
- Område för handelsändamål
- Område för motortrafikändamål
- Område för biluppställning

ÖVRIGA BETECKNINGAR

- Mark som inte får bebyggas
- Överbyggd gård och annan lerassbyggnad
- Mark utlagd för underjordiska ledningar
- u Gällande gatuhöjd
- (-0.0) Gällande gatuhöjd avsedd att utgå
- 0.00 Gatuhöjd
- I II III Antal våningar
- ◊ Byggnadshöjd

Ändring av detaljplan

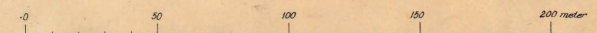
- Ändringsområdet markerat i rött
 - f¹ Tillbyggnader och fasadändringar ska anpassas till huvudbyggnadens karaktär.
 - f² Bjälkarna på taket som den nedre våningen är upphängd i ska vara synliga.
 - f³ Utvärdig passage genom byggnaden ska finnas. Passagen ska alltid vara tillgänglig för allmänheten.
 - r¹ Byggnaden får inte rivas
 - h¹ Högsta totalhöjd är 10 meter
 - h² Högsta totalhöjd är 11 meter
 - h³ Högsta totalhöjd är 13 meter
 - h⁴ Högsta nockhöjd är 18 meter och högsta totalhöjd är 19 meter
 - h⁵ Totalhöjden är 17.5 meter, för 10% av egenskapsområdet får denna höjd för överstigas för master och antenner. Nockhöjden är 15 meter.
- Genomförandetiden för ändringarna är 5 år från och med den dag ändringen av detaljplanen vinner laga kraft

Tillhör stadsfullmäktiges i Katrineholm beslut den 28 februari 1966 § 19, bebyggelse.
Gustaf Dahl
ordförande

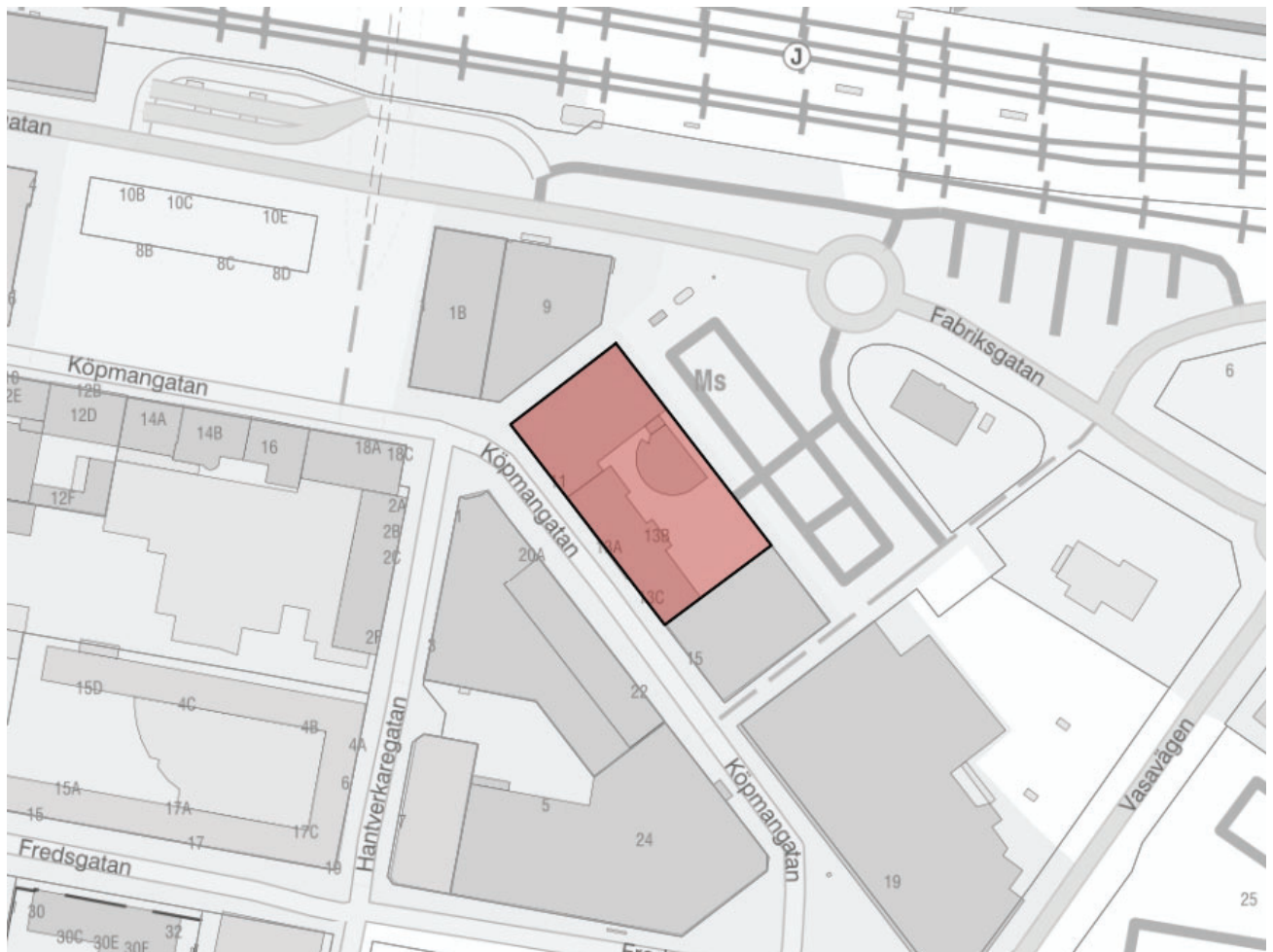
1966 27 april
Wen Sjögren

Akt: PLAN.2024.3 Antagande:
Upprättad: 2024-11-04 Laga kraft:
William Rytterström Erik Bjelmröt
Planarkitekt Avdelningschef
Antagandehandling

Skala 1:1000



Planbeskrivning



Ändring av detaljplan för Lövkojan mfl, Katrineholms kommun

Fastigheten Ringblomman 3

SAMRÅDSHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2024-11-27

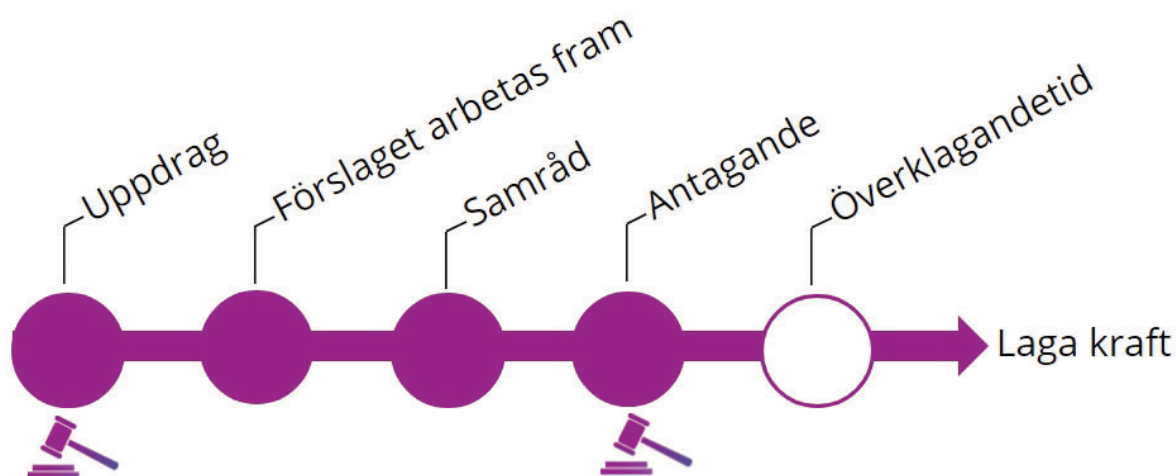
1(18)

Inledning

Planprocessen – Begränsat 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.

Godkänner samtliga i samråds-kretsen förslaget så tas planen upp till beslut om **antagande** i bygg- och miljönämnden eller i kommunfullmäktige. Godkänner inte samtliga i samråds-kretsen förslaget så används standardförfarande och planen går upp till **granskning**.



Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan kan tillämpas när det finns delar i en gällande detaljplan som behöver förändras. En ändring får endast ske om huvudsyftet är detsamma. Det som skiljer sig åt är att planbeskrivningen inte behöver vara lika detaljerad då markområdets lämplighet redan har prövats i samband med att detaljplanen antogs första gången. Ändringen av en detaljplan innebär oftast ändring, justering eller borttagande av planbestämmelser.

Handlingar

- Plankarta
- Uppdatering av planbeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Underlag till detaljplan

- Antikvarisk konsekvensutredning rörande ombyggnad av Sparbankshuset - Sörmlands Museum - 2024-09-11

Bakgrund

Syfte med ändring

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra inglasning av befintlig takterrass, skydd av passage genom huset, uppförande av en inglasad utbyggnad samt skapa en tydligare entré mot nordöst med en inglasad trapp från markplan upp till den tillkommande inglasade utbyggnaden.

Bakgrund

Sörmlands Sparbank har ett behov av att glasa in den befintliga takterrassen, uppföra en ny inglasad utbyggnad samt skapa en tydligare entré mot nordöst med en inglasad trapp från markplan upp till den inglasade utbyggnaden. Dessa åtgärder är inte tillåtna enligt gällande detaljplan, därför behöver detaljplanen ändras.

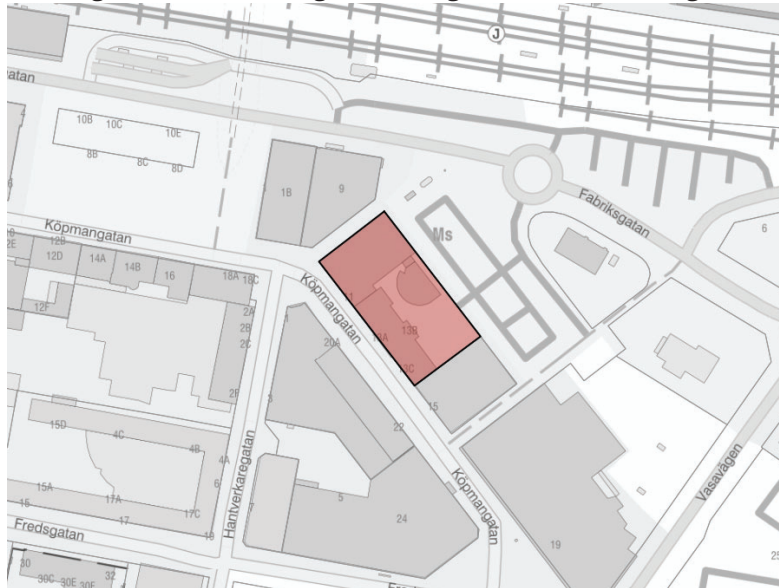
Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Katrineholm precis intill Köpmangatan. Ändringsområdet är ca 3000 kvadratmeter stort.

Markägoförhållanden

Ändringen omfattar fastigheten Ringblomman 3 som ägs av Sörmlands Sparbank



Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2024-08-28 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen för Lövkojan mfl, Katrineholm, Katrineholms kommun

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplan 2030. Planområdet är utpekad som område för tät stadsbebyggelse där förnyelse och komplettering kan ske i den redan byggda staden. I översiktsplanen lyfts det upp att området är beläget inom ett riksintresse och att tillkommande bebyggelse ska ske i hänsyn till kulturmiljövärdena på platsen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan är framtagen. Länsstyrelsen delar kommunens

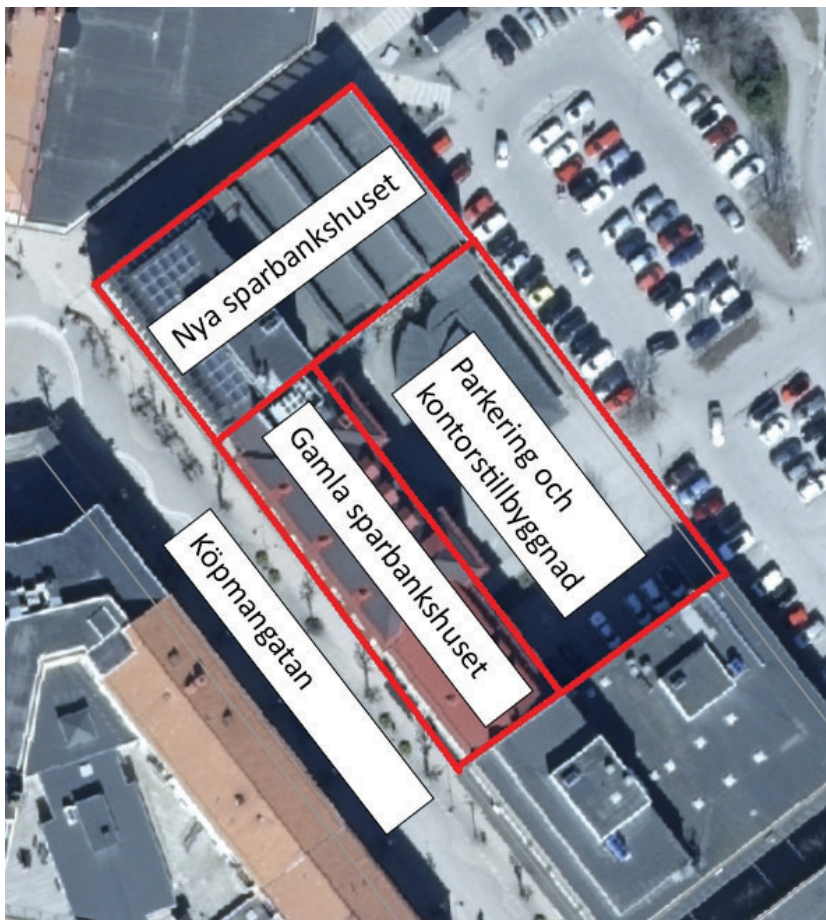
bedömning att det inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan om detaljplanen genomförs. Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, och miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

Förutsättningar och förändringar

Ändring av detaljplan

Området idag

Idag består detaljplanens ändringsområde av två sammanbyggda byggnader som båda ägs av banken. Det nya sparbankshuset med tillhörande kontorstillbyggnad används som bank och det gamla sparbankshuset är delvis kontor till banken men i delar av den äldre byggnaden sker det även uthyrning av bostäder, det finns också butikslokaler på bottenplan i den äldre bankbyggnaden. Inom ändringsområdet ryms en mindre asfalterad markparkering som används av banken och hyresgäster samt ett parkeringsgarage som tillhör banken.



Området idag

Gamla sparbankshuset

Det gamla sparbankshuset uppfördes 1929 i rustik 1920-talsklassicism med slammade tegelfasader, småspröjsade fönster, rödfärgade joniska pilastrar och ett brant valmat tegeltak. Idag används det som bostäder, kontor samt butikslokaler.



Gamla sparbankshuset

Nya sparbankshuset

Det nya sparbankshuset uppfördes i slutet av 1960-talet. Byggnaden är uppförd i modernistisk stil med tidstypiska material som marmorflis och brunoxiderad kopparplåt. Byggnaden består av två våningar i norr och tre våningar i söder. På den södra delen finns det en takterrass som uppfördes i samband med byggnationen. Takterrassen fick ett glastak med en tydlig brun stålram runt 2010. Den runda kontorstillbyggnaden uppfördes 1985.



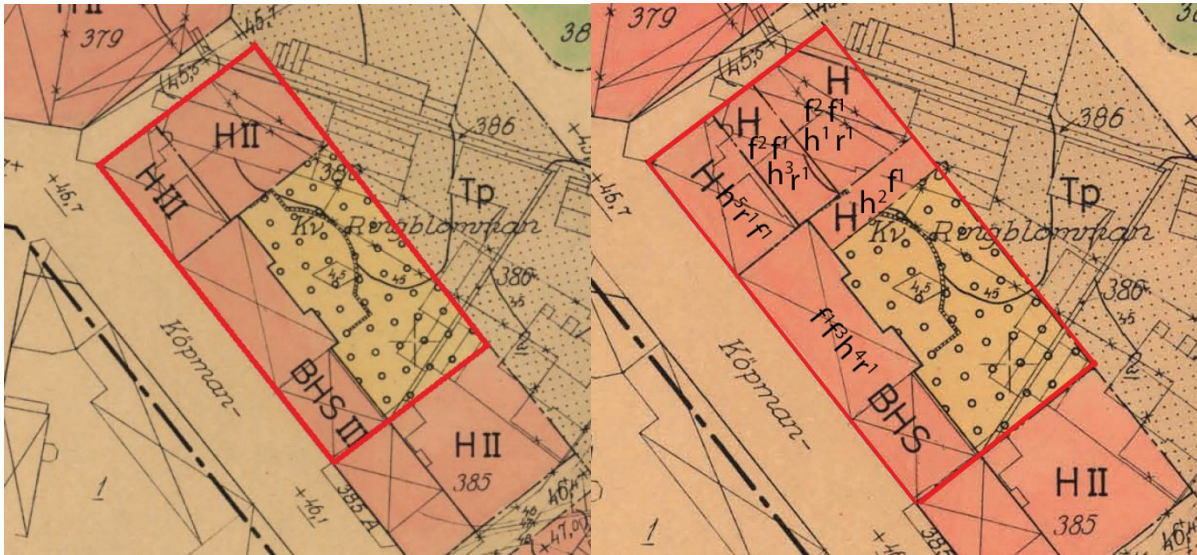
Nya sparbankshuset



Den runda kontorstillbyggnaden

Planändring

Ändringen av detaljplanen omfattar det rödmarkerade området i plankartan. Det är enbart den delen av plankartan som påverkas av ändringen när den får laga kraft. Resterande befintlig detaljplan kommer fortsatt gälla som innan ändringen. Gällande handlingar för denna detaljplan är den ursprungliga planbeskrivningen, den uppdaterade plankartan med de uppdaterade bestämmelserna samt en uppdaterad planbeskrivning (denna handling). Det får endast finnas en gällande plankarta och det blir alltså den plankarta där ändringen syns.



Ändringsområdet i gamla plankartan

Ändringsområdet i nya plankartan

Ändring av planbestämmelser

Inga befintliga planbestämmelser förändras. Det tas endast bort och läggs till planbestämmelser vilket beskrivs i nästkommande stycken.

Bestämmelser som läggs till

f1 Tillbyggnader och fasadändringar ska anpassas till huvudbyggnadens karaktär.

Alla tillbyggnader och fasadändringar ska anpassas till huvudbyggnadens karaktär. En antikvarisk konsekvensutredning har tagits fram för de föreslagna åtgärderna. I den bedöms det att uppförande av en inglasad utbyggnad samt komplettering av fönster inte kommer att innebära en negativ påverkan på byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden. I utredningen framhålls det dock att inglasning av befintlig takterrass samt uppförandet av ett nytt trapphus måste anpassas så att de inte påtagligt försämrar byggnadens kulturhistoriska samt arkitektoniska värden.

Inglasning av befintlig takterrass

Idag så finns det en stålram som håller upp takterrassens konstruktion, ramen har haft en betydande påverkan på byggnadens arkitektoniska uttryck till det sämre. Glasas terrassen in med befintlig stålram kommer byggnadens arkitektoniska uttryck förvärras ytterligare. Gör ramen mindre framträdande så kan den negativa påverkan på byggnaden mildras. Att använda sig av en färg med ljusare nyans kan bidra till att göra stålramen mindre framträdande än idag. Glaset ska tonas eller färgas så lite som möjligt. En viss toning eller färgning av glaset kan krävas för att utrymmet inte ska bli för varmt men den ska vara så liten som möjligt.

Uppförande av ett nytt trapphus

För att minimera trapphusets påverkan på byggnaden så ska den uppföras med exempletvis en

limträstomme eller stålram som är smal och inte för framträdande. Materialet ska vara av en ljusare nyans för att säkerställa att trapphuset inte blir för framträdande. Glaset ska tonas eller färgas så lite som möjligt. En viss toning eller färgning av glaset kan krävas för att utrymmet inte ska bli för varmt men den ska vara så liten som möjligt.

Övriga tillbyggnader och fasadändringar

Vid övriga arbeten i fasaden är det viktigt att ha i åtanke att väsentliga karaktärsdrag i fasaden bevaras. Exempel på väsentliga karaktärsdrag i fasaden på det äldre bankhuset är de småspröjsade fönsterna, slammade tegelfasaderna, pilastrarna samt huvudentrédörren.

I det nya huset ska också väsentliga karaktärsdrag i fasaden bevaras. Exempel på detta är det rätvinkliga formspråket som genomsyrar hela fasaden med bland annat de lodräta bruna fasadpartierna samt formen och placeringen av fönsterna. Även många av materialen som använts, t.ex. marmorflisen på byggnaden är del av det väsentliga karaktärsdraget.

Ska väsentliga karaktärsdrag i fasaden likt dessa förändras är det viktigt att det utförs varsamt och att arbete samt material som används inte bidrar till att försämra de väsentliga karaktärsdragen som finns i fasaden.

f2 *Bjälkarna på taket som den nedre våningen är upphängd i ska vara synliga.*

På taket finns det tre "bjälkar" som hela undervåningen är upphängd i med stålsvajrar. Det är en byggnadshistorisk intressant konstruktion och det är viktigt att bevara synligheten av den. Därför skyddas den i plankartan. Det tilltänkta inglasade utbyggnaden kommer inte att dölja dessa bjälkar.



Bjälkarna på taket, bild från antikvariska konsekvensutredningen.

f3 *Utvändig passage genom byggnaden ska finnas. Passagen ska alltid vara tillgänglig för allmänheten.*

I den gamla bankbyggnaden finns det idag en passage som går mellan Köpmangatan och parkeringen Ringblomman. Passagen under byggnaden är tillsammans med Carl Fredrikssons gränd och Kvarngränd ett viktigt stråk för Katrineholms centrum.



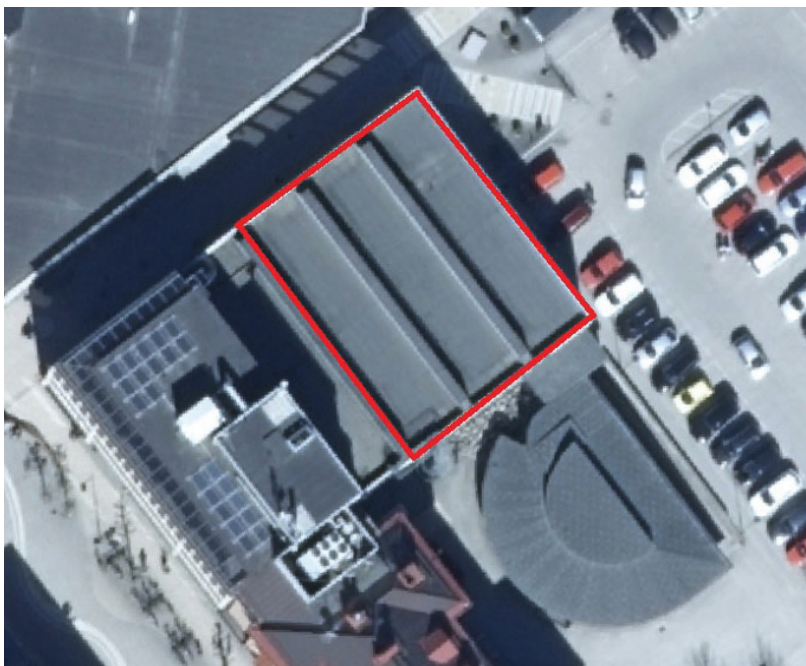
Bild på passage och ortofoto på placering

r1 Byggnaden får inte rivas

Bestämmelse kring rivningsförbud sätts på den nya och den gamla bankbyggnaden. Båda byggnaderna har stora kulturhistoriska värden och får därför inte rivas.

h1 Högsta totalhöjd är 10 meter

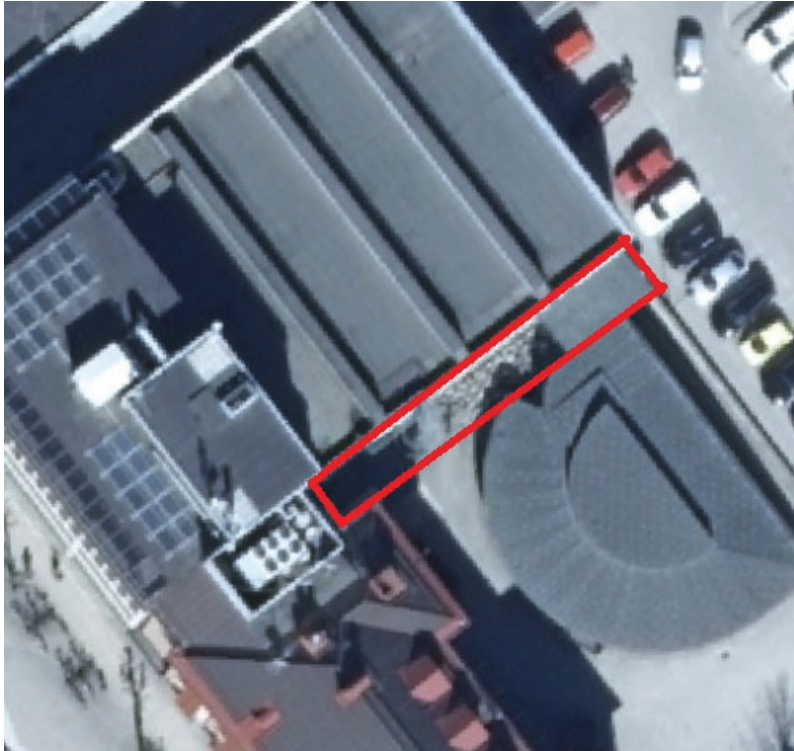
Totalhöjden för den norra delen av bankbyggnaden är satt till befintlig totalhöjd.



Ungefärlig placering av bestämmelsen h1

h2 Högsta totalhöjd är 11 meter

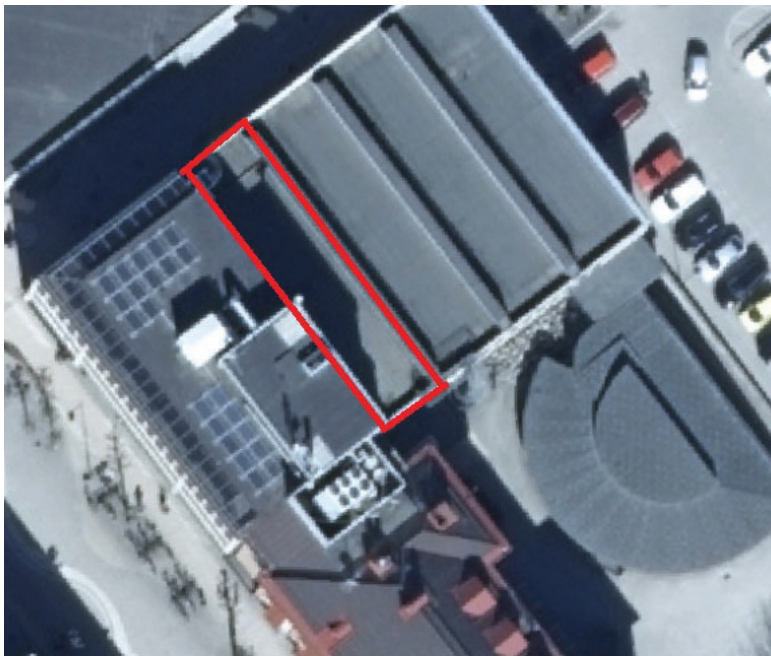
Det området där den tillkommande trappen med tillhörande trapphus tillåts uppföras får ha en totalhöjd på 11 meter för att kunna ansluta till den tillkommande inglasade utbyggnaden.



Ungefärlig placering av bestämmelsen h2

h3 *Högsta totalhöjd är 13 meter*

Det området där den tillkommande inglasade utbyggnaden uppförs tillåts ha en högsta totalhöjd på 13 meter för att möjliggöra anslutning till våningen över.



Ungefärlig placering av bestämmelsen h3

h4 *Högsta nockhöjd är 18 meter och högsta totalhöjd är 19 meter*

Nock- och totalhöjd är satt till befintliga höjder för hela den gamla bankbyggnaden.



Ungefärlig placering av bestämmelsen h4

h5 Totalhöjden är 17.5 meter, för 10% av egenskapsområdet får denna höjd få överstigas för master och antenner. Nockhöjden är 15 meter.

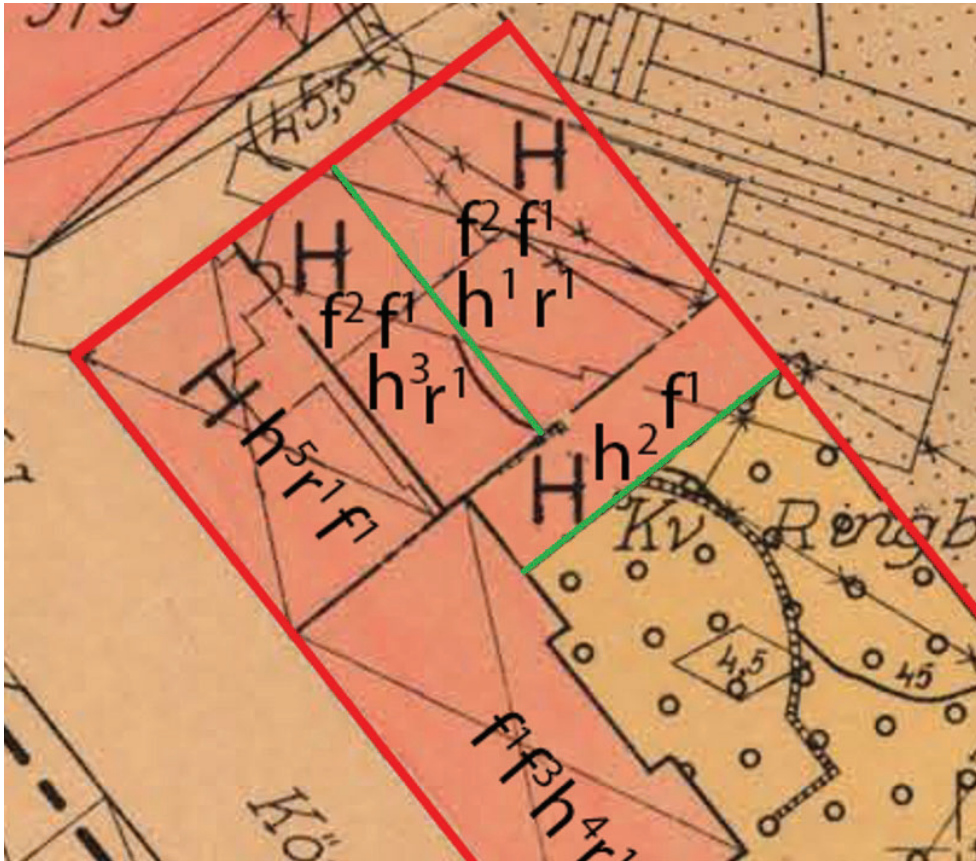
Totalhöjden på 17.5 meter och nockhöjden på 15 meter är enligt de befintliga höjderna för byggnaden. Inom 10% av egenskapsområdet får höjden överstigas för master och antenner. Anledningen till detta är för att befintliga master fortsatt ska få stå kvar på platsen. Med egenskapsområdet menas området som är avgränsat av bestämmelsegränser.



Ungefärlig placering av bestämmelsen h5

Bestämmelsegränser läggs till

Två bestämmelsegränser läggs till. De läggs till för att möjliggöra en mer precis reglering av t.ex. höjd och utformningsbestämmelser.



De två tillkommande bestämmelsegränserna markerat i grönt.

Användningsområdet utökas.

Användningsområdet (områdesbeteckning) utökas där trappan planeras att uppföras. I befintlig plan så tillåter planen "Överbyggd gård och annan terrassbyggnad" Att uppföra ett trapphus inom ett område som tillåter terrassbyggnad är inte planenligt. I stället blir hela ytan där trappen uppförs "Område för handelsändamål". Detta är en mindre ändring av användningsområdet enligt planens syfte och på den ytan finns det redan idag en utrymningstrapp. Befintlig användning på området är redan idag handel.

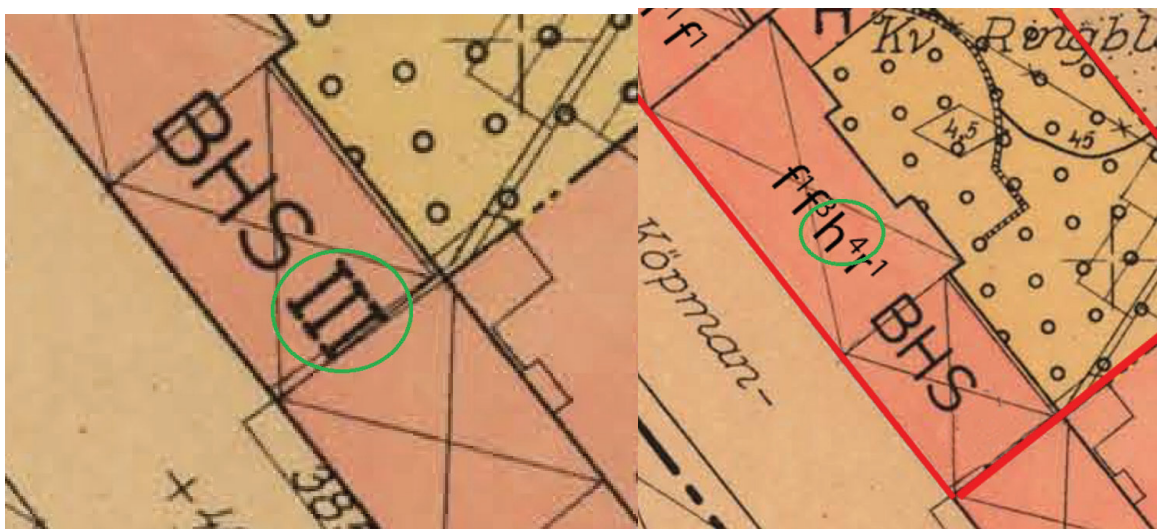


Plankartan innan ändringen

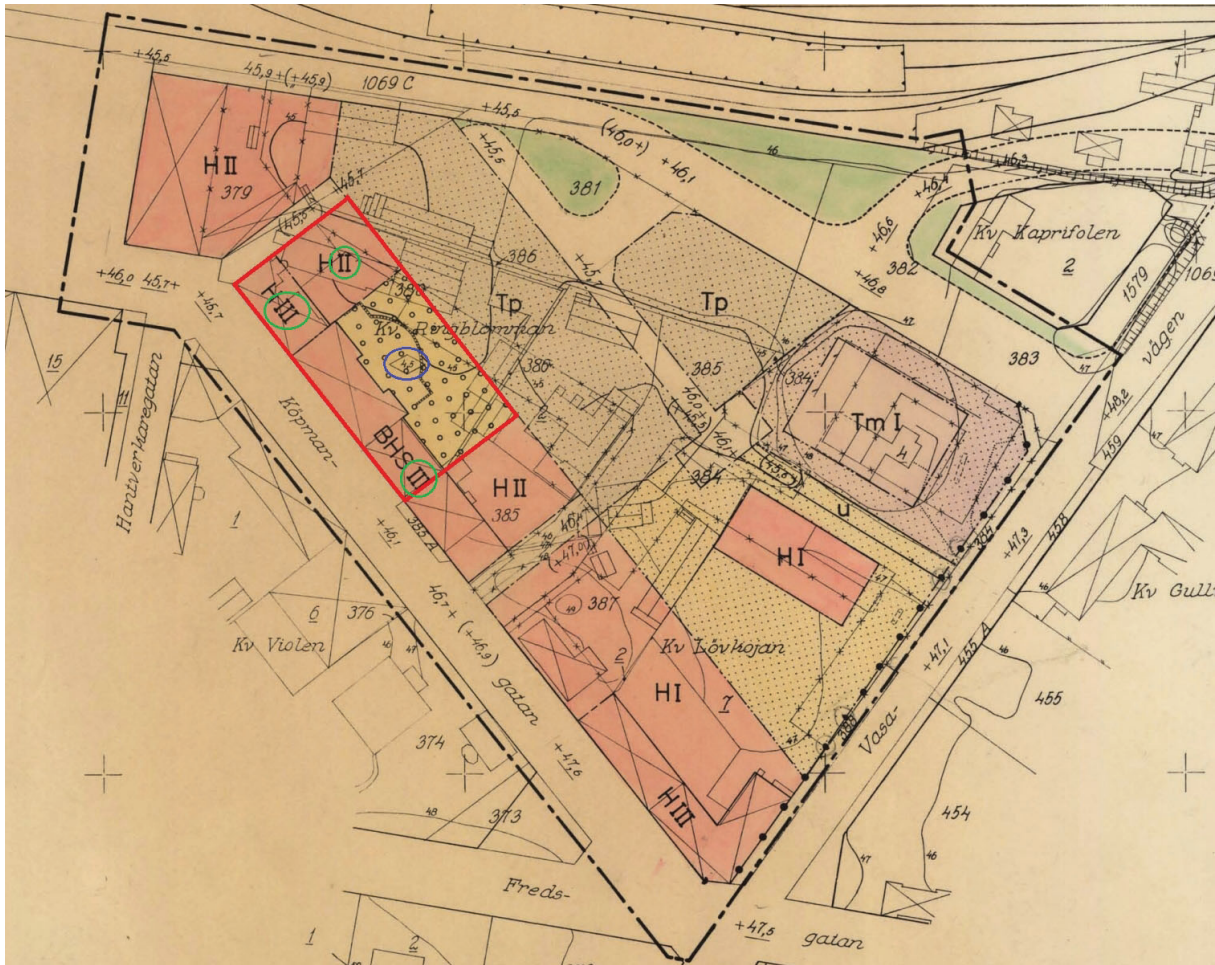
Plankartan efter ändringen

Bestämmelser som tas bort

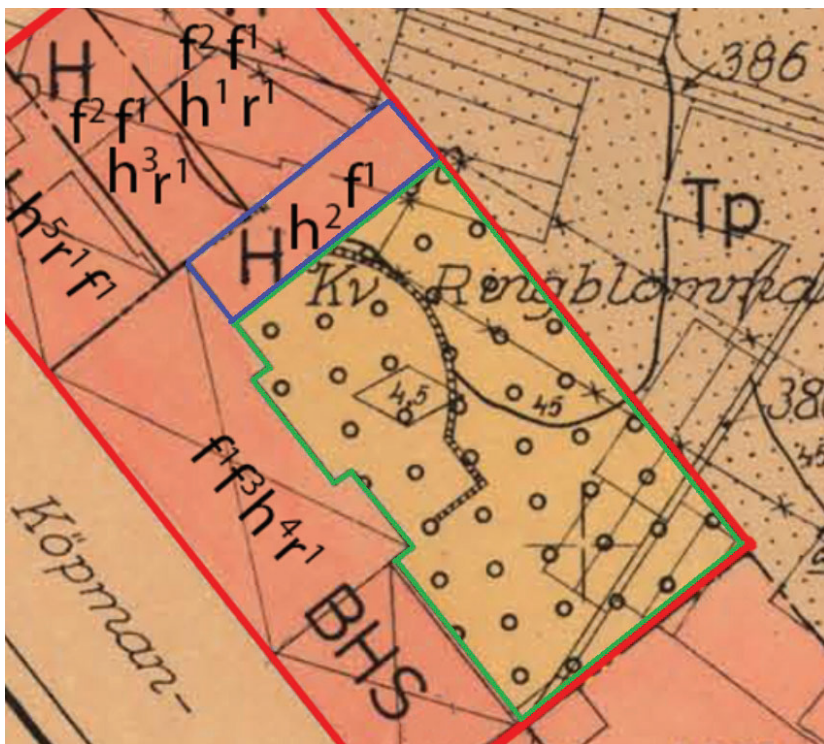
Bestämmelser kring våningsantal tas bort. Detta gäller endast fastigheten Ringblomman 3 (ändringsområdet i detaljplanen). I resterande planområde gäller fortfarande våningsbestämmelserna. Inom ändringsområdet har i stället varje egenskapsområde fått en höjdbestämmelse.



Exempel på områden där våningsantalet (vänstra bilden) ersatts med höjdbestämmelse (högra bilden).



De tre höjdbestämmelser markerade med grön ring i bilden ovan har tagits bort. Den höjdbestämmelsen som är markerad med blå ring finns kvar i detaljplanen, men reglerar ett mindre område då det har tillkommit en egenskapsgräns.



Inom det området som är markerat med gröna linjer gäller fortfarande höjdbestämmelsen "4,5" i norr avgränsas detta område med en bestämmelsegräns som inte fanns innan ändringen av detaljplanen. Därför gäller i stället bestämmelsen h2 i det område markerat av blåa linjer.

Beskrivning av förändring

Förändringen består i största del av att ändra våningsantal till högsta höjd för att möjliggöra inglasade takterrasser. I samband med detta läggs det även till bestämmelser för att säkerställa att de inglasade takterrasserna uppförs på ett sätt som inte påverkar kulturmiljön påtagligt negativt. Även bestämmelser som skyddar byggnaderna mer långtgående än idag har lagts till. Inom ändringsområdet gäller både de tillkommande bestämmelserna och de gamla bestämmelserna som inte tagits bort. Samtliga bestämmelser som syns i plankartan är gällande, medan de som tagits bort och inte syns är inte längre giltiga. Utanför ändringsområdet så gäller fortfarande de gamla bestämmelserna och denna ändring påverkar inte delar utanför ändringsområdet.

Ändringens konsekvenser för kulturmiljön

En antikvarisk konsekvensutredning har tagits fram av Sörmlands Museum. Syftet med utredningen är att utreda om de planerade förändringarna av byggnaden kan innebära en negativ påverkan på de kulturmiljövärdena platsen och byggnaden har. I utredningen undersöks 4 föreslagna åtgärders påverkan på kulturmiljön.

1. Inglasning av takterrass mot Köpmangatan

En inglasning av terrass bedöms kunna genomföras. Kompletteras bara befintlig brun stålram med glasrutor skulle det innebära en försämring av byggnadens kulturvärden. Ska takterrassen glasas in så föreslår den antikvariska konsekvensutredningen att minska påverkan genom att ersätta den bruna stålramen med en mindre variant som inte är lika framträdande. Konstruktionsmässigt är detta svårt att genomföra. Att ändra kulören på den idag bruna stålramen kan enligt den antikvariska konsekvensutredningen mildra den negativa påverkan på byggnadens kulturvärden.



Bild på bankbyggnad från Köpmangatan, området som ska glasas in markerat i rött

2. Inglasade utbyggnaden på nordöstra delen av byggnadens tak

I den antikvariska konsekvensutredningen fastslås det att den tillkommande inglasade utbyggnaden inte kommer att medföra en kulturhistorisk eller arkitektonisk förlust under förutsättning att "bjälkarna" på det norra taket fortsatt är synliga. Bjälkarnas synlighet skyddas i detaljplanen.

3. Utvändig trappa

En utvändig inglasad trapp föreslås uppföras på den sydöstra fasaden på byggnaden. Den sydöstra fasaden är inte lika viktig och karakteristisk som de tre andra fasaderna. Den inglasade trappen kommer att påverka byggnadens uttryck till det sämre men inte påtagligt. För att minska den negativa påverkan av byggnadens uttryck så kan trapphuset uppföras med en så smäcker limträstomme och stålram som överhuvudtaget är möjligt, samt att färgade eller starkt tonade rutor undviks. Trappen kommer att ersätta den utvändiga utrymningstrapp som finns på platsen idag.

4. Nya fönster i trapphuset

Att sätta in fönster i byggnadsdelen som sammanlänkar den äldre och den nyare bankbyggnaden bedöms inte medföra någon större skada på byggnadens arkitektur- och kulturvärden.



Det sammanlänkande trapphuset mellan nya- och gamla bankbyggnaden markerat i rött.

Genomförs dessa åtgärder enligt det som beskrivs i konsekvensutredningen bedöms inte byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden eller riksintresset Katrineholm (D28) påverkas påtagligt negativt.

Slutligen framhålls det i konsekvensutredningen att det kritiska momentet kommer att ske i bygglovsskedet. Detaljplanen kan säkerställa vissa av åtgärderna men att kontroll av de små detaljerna som blir väldigt viktiga i detta projekt bäst sker i bygglovsskedet. Därför ska Sörmlands Museum eller annan likvärdig instans bli rådfrågade genom remiss i samband med att ett bygglov skickas in.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	Kvartal 4 2024
Antagande	Kvartal 4 2024
Laga kraft	Kvartal 1 2025

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 5 år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden avser endast de ändringar som sker i detaljplanen. I de delar av detaljplanen som inte förändras har genomförandetiden utgått.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter inom ändringsområdet

Fastigheten Ringblomman 3 ligger inom detaljplanens ändringsområde. Ändring av detaljplanen medför inte att fastighetsåtgärder likt avstyckning kommer att krävas.

Ekonomiska frågor

Ingen planavgift tas ut vid bygglov inom ändringsområdet.

Avtal

Ett planavtal är upprättat mellan kommunen och Sörmlands Sparbank. Inga andra avtal är upprättade mellan kommunen och Sörmlands sparbank.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm 2024-11-27

William Rytterström
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef