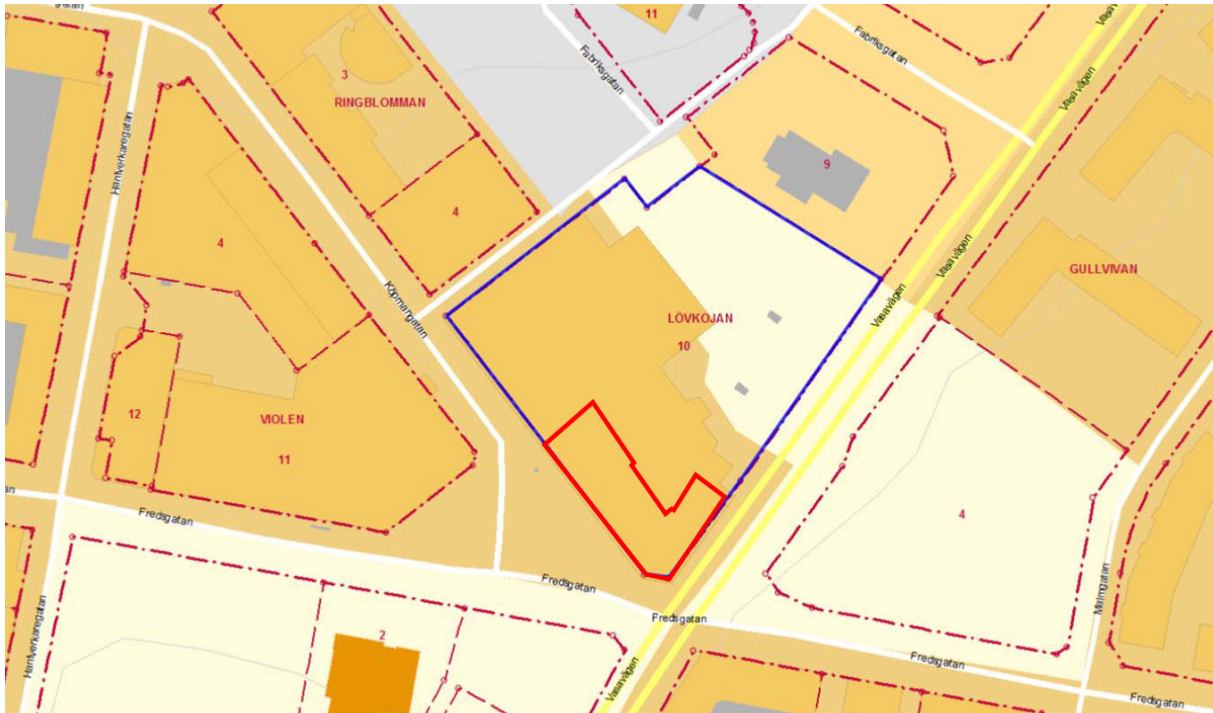


PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Lövkojan 10, Kvarnen etapp 1.
Del av fastigheten Lövkojan 10, Katrineholms kommun

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Katrineholm 2019-08-08

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 ikraft 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 granskningsskedet uteslutas och planen tas istället upp till beslut om **antagande** i Bygg- och miljönämnden.

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar

Kv. Lövkojan, Katrineholm, Utredning omgivningsbuller, Structor 2018-12-20

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ombyggnation av befintlig byggnad på fastigheten Lövkojan 10 till bostadslägenheter samt värna byggnadens karaktärsdrag.

Bakgrund

Fastighetsägaren vill utveckla fastigheten genom att omvandla och förtäta kvarteret med bostäder enligt översiktsplanens intentioner och samtidigt bibehålla Gallerian Kvarnen som kommersiell nod längs Köpmangatan. För att möjliggöra detta så behöver gällande detaljplan ändras på grund av att den enbart medger användningen handel. Som en första etapp är tanken att bygga om befintligt hotell till minde bostadslägenheter samtidigt som bottenvåningen bibehålls som en del av gallerian.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger centralt i Katrineholm söder om järnvägen och avgränsas i öster av Vasavägen, i söder av Fredsgatan, i sydväst av Köpmangatan, i väster och norr av gallerians

lågdel och dess parkering. Planområdesgränsen går i fasadliv runt hela före detta hotellbyggnaden och har en markareal på 1030 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Lövkojan 10 AB.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Bygg- och miljönämnden beslutade den 7 november 2018 att ge Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan som medger både bostäder och centrumfunktioner på fastigheten Lövkojan 10.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplan 2030. Där berört område ligger inom T1-området, *Tät stadsbebyggelse där förtätning ska ske*. Planförslaget bidrar till en mer blandad stad med både centrum och bostäder i city.

Grönplan

Detaljplanen berör inte direkt grönplanen. Fler bostäder i centrum bidrar dock till att fler kan nyttja stadsparken strax söder om planområdet. Vilket bidrar positivt till boendemiljön.



Ortofoto, med planområdet inritat med röd linje

Riksintresse

Detaljplanen ligger i Katrineholms stadskärna som är utav riksintresse för Kulturmiljövården D28 Katrineholm. Riksintressets motivering: Stadsmiljö som tydligt speglar järnvägsbyggandet som samhällsbildande faktor och där utvecklingsstadierna från ren landsbygd till modern stad är läsbara. Uttryck för riksintresset: Stadsplan och bebyggelse vid järnvägsstationen, järnvägsparken och Stora Torget.

Detaljplan

Gällande detaljplan för området är antagen 1966 och medger endast användningen handel.

Miljöbedömning

En behovsbedömning är framtagen för utveckling av hela fastigheten vilket omfattar både etapp 1 (f.d. hotellet) och etapp 2 (övriga fastigheten med förtätning med nya byggrätter). Denna detaljplan omfattar enbart etapp 1. 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.

Relaterade projekt/Övrigt

Omvandlingen av Vasavägen från trafikled till gestaltad lågfartsgata pågår. När byggnationen är klar kommer korsningen Fredsgatan/Vasavägen att vara utformad som gångfartsområde. Vasavägen kommer att smalnas av från fyra körfält till två körfält och ge plats till bredare gång- och cykelbana och nya trädalléer. Detta kommer att innebära lägre hastigheter och färre körande bilar i bredd och därmed mindre buller och avgaser och därmed bättre boendemiljö i centrum.

Förutsättningar och förändringar

Kultur

Platsens historia

Före detta hotellbyggnaden och dess omgivning utgör en del av den äldre stadskärnan. Dess struktur överensstämmer med de äldre stadsplanerna som togs fram då Katrineholm växte fram till en viktig järnvägsknutpunkt i slutet av förra seklet. Gatustrukturen med Köpmangatan, Fredsgatan och Vasagatan är densamma nu som då. Köpmangatans diagonal förbinder stationsområdet och Stora Torget med Vasavägen som viktig landsväg. Hotellbyggnaden i sig med sitt tidigare innehåll som mötesplats för resande utgör en viktig symbolbyggnad i staden.

Byggnadens historia

Den äldsta delen av byggnaden, som utgörs av hörnet mot Vasavägen och Fredsgatan, uppfördes 1912 av byggmästare Plantin. 1918 sålde Plantin fastigheten till konsumentföreningen som drev verksamhet här fram till 1990, då föreningen uppgick i KF-koncernen. När huset uppfördes hade det ett helt annat utseende än idag. De två nedre våningarnas fasad hade mörkt tegel med putsade horisontella fält, och endast den översta

våningen var putsad i sin helhet. Fönstren hade korspostindelning och var välvda på de två nedre våningarna, och de övre våningarnas fönster var småspröjsade upptill. Byggnaden har förlängts först åt Vasavägen och därefter åt Köpmansgatan någon gång under 1900-talets mitt. Tidigare fanns det även ett betydligt smäckrare skärmtak än det som finns idag.



Foto från 1920-talet

Kulturmiljövärden

Huset har förvanskats under årens lopp men har ändå en del värdefulla karaktärsdrag kvar som ska bevaras då de anknyter till byggnadens historiska betydelse. Detaljplanen har därför planbestämmelser om att byggnadens karaktärsdrag ska bevaras. Följande karaktärsdrag har identifierats som viktiga och ska bevaras:

KARAKTÄRSDRAG:

Takfotslist med fris (gesims)
bryts av med frontespis med
symmetrisk fönstersättning

Tak av svart falsad bandplåt

Jämt fördelade takkupor
med tydliga frontoner

Fasad av ljus slät puts
inga utkragande balkonger



Avfasad vinkelgavel med
burspråk och analog klocka
Neonskylt "Hotell" saknas
bör återskapas

Tydlig sockelvåning med
entréer och skyltfönster
och skärmtak

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Om fornlämningar påträffas i samband med ombyggnationen föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Bostäder och centrumfunktioner

Före detta hotellbyggnaden planläggs för användningen bostäder från våning 2 till 4 och att våning 1 bibehålls för centrumfunktioner. Därmed säkerställs att bottenvåningen fortsätter att vara kommersiell och levande med gallerian och dess butiker och kaféer. Om man i framtiden vill omvandla bostäderna till hotell/ kontor eller annan centrumfunktion är det också möjligt. Detaljplanen blir därmed flexibel och bidrar till att stadskärnan blir en levande blandstad. Ombyggnationen av hotellet genererar cirka 55 nya smålägenheter centralt i Katrineholm.

Placering, skala, utformning och material

Högsta tillåtna byggnadshöjd är 15 meter vilket innefattar även vindsvåningen med de karaktäristiska takkuporna. För att byggnaden ska ha en stadsmässig strikt fasad får endast franska balkonger uppföras ut mot Köpmangatan och Vasavägen. Utkragande balkonger är dock tillåtna in mot baksidan och en eventuellt framtida innegård i etapp 2. Denna innegård kan då även utgöra friyta för de boende inom kvarteret. I övrigt vad gäller utformning och material så är det karaktärsdragen som anges under Kulturmiljövärden som gäller som planbestämmelse för utformning av fasad och tak.

Service

Byggnaden/planområdet ligger mitt i centrum med både kommersiell- och offentligservice.

Jämställdhet, integration och barnperspektiv

Fler bostäder i city nära järnvägsstationen möjliggör för både män, kvinnor och barn oavsett etnisk bakgrund att få en bra bostad med god tillgänglighet till regionala hållbara transporter. Fler bostäder i city bidrar till en mer levande stadskärna med fler människor som rör sig på

gator och torg vilket i sin tur ökar den sociala kontrollen och tryggheten för både barn och vuxna. En levande stadskärna skapar bättre förutsättningar för att människor med olika bakgrunder möts. Detta kan bidra positivt till integrationen.

Tillgänglighet

Vid ombyggnationen är det viktigt att bostäderna utformas så att så stor del som möjligt är tillgängliga även för funktionshindrade barn och vuxna. Såväl fysiska som psykiska funktionshinder är viktiga att beakta i utformningen. Tillgängligheten regleras i BBR (Boverkets Byggregler).

Friytor

Lek, rekreation och natur

Detaljplanen omfattar endast byggnaden. Söder om planområdet finns dock både lek rekreation och natur i den centrala stadsparken, se under tidigare rubriken Grönplan.

Gator och trafik

Gång- och cykelvägar

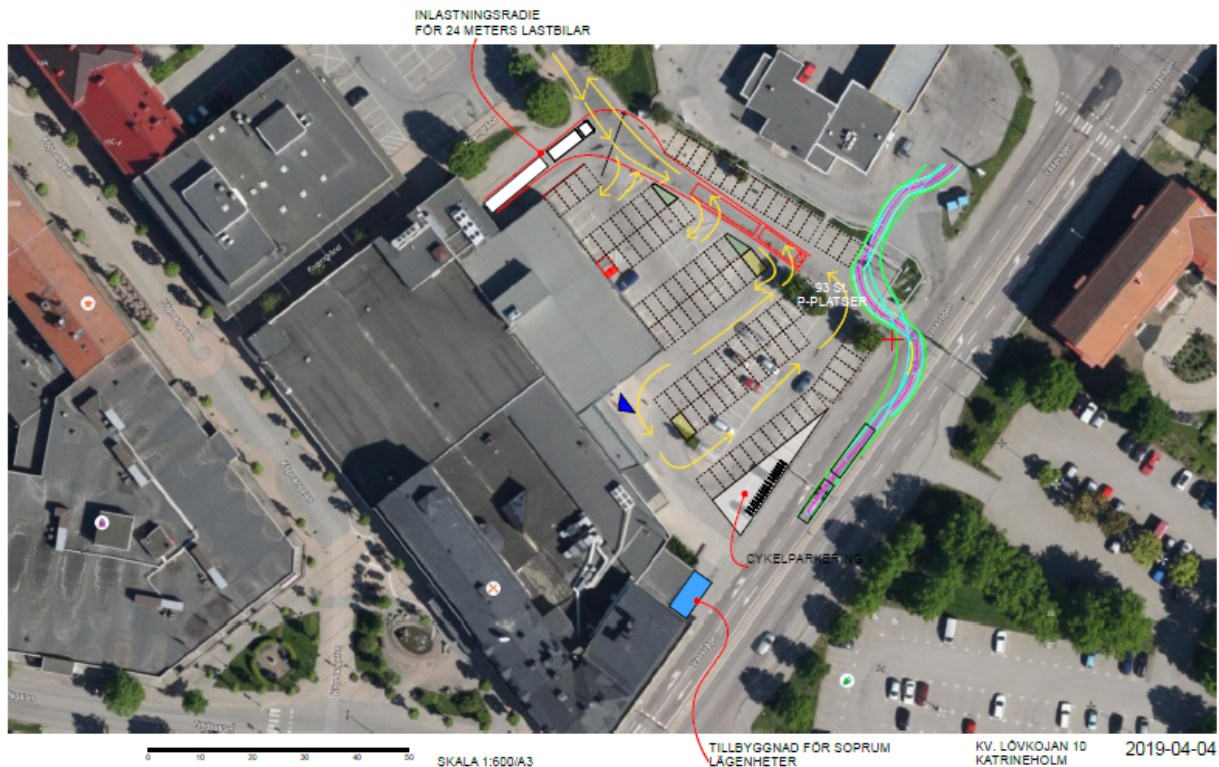
Planområdet ansluter direkt till det övergripande gång- och cykelvägnätet längs Vasavägen. Köpmangatan utgör stadens centrala gågata för oskyddade trafikanter.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom gångavstånd till resecentrum och järnvägsstationen.

Parkering

Inom fastigheten Lövköjan 10 finns idag en stor markparkering till gallerian med 79 st parkeringsplatser. Bedömningen är att kapacitet finns för att även kunna inrymma boendeparkering. Eftersom att hotellrummen byggs om till flera mindre lägenheter och att läget är centralt med god tillgänglig till service och kollektivtrafik är Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning att p-talet blir cirka 0,6 bil/lägenhet. Om 55 nya lägenheter tillskapas behövs 33 p-platser vid p-tal 0.6. P-tal för handel är 15 st parkeringsplatser/1000 kvadratmeter handel vilket skulle medföra 60 parkeringsplatser för gallerian Kvarnen. Fastigheten behöver därför inrymma minst 93 parkeringsplatser för att tillgodose parkeringsbehovet för handel och bostäder. För att möjliggöra det kan befintlig markparkering omdisponeras och effektiviseras enligt parkeringsskiss nedan. Då skulle 93 parkeringsplatser kunna inrymmas. Vid främjande av hållbara transporter genom bland annat förbättrad väderskyddad cykel-parkering, cykel-pool, bil-pool kan p-talet för bostäderna minskas. Detta kommer i så fall att hanteras vidare i samband med bygglovskedet. Ny cykelparkering kan även inrymmas på den större markparkeringen på baksidan i anslutning till entréerna, förslag på läge redovisas i parkeringsskissen. De kan med fördel utformas med väderskydd.



Parkeringsskiss

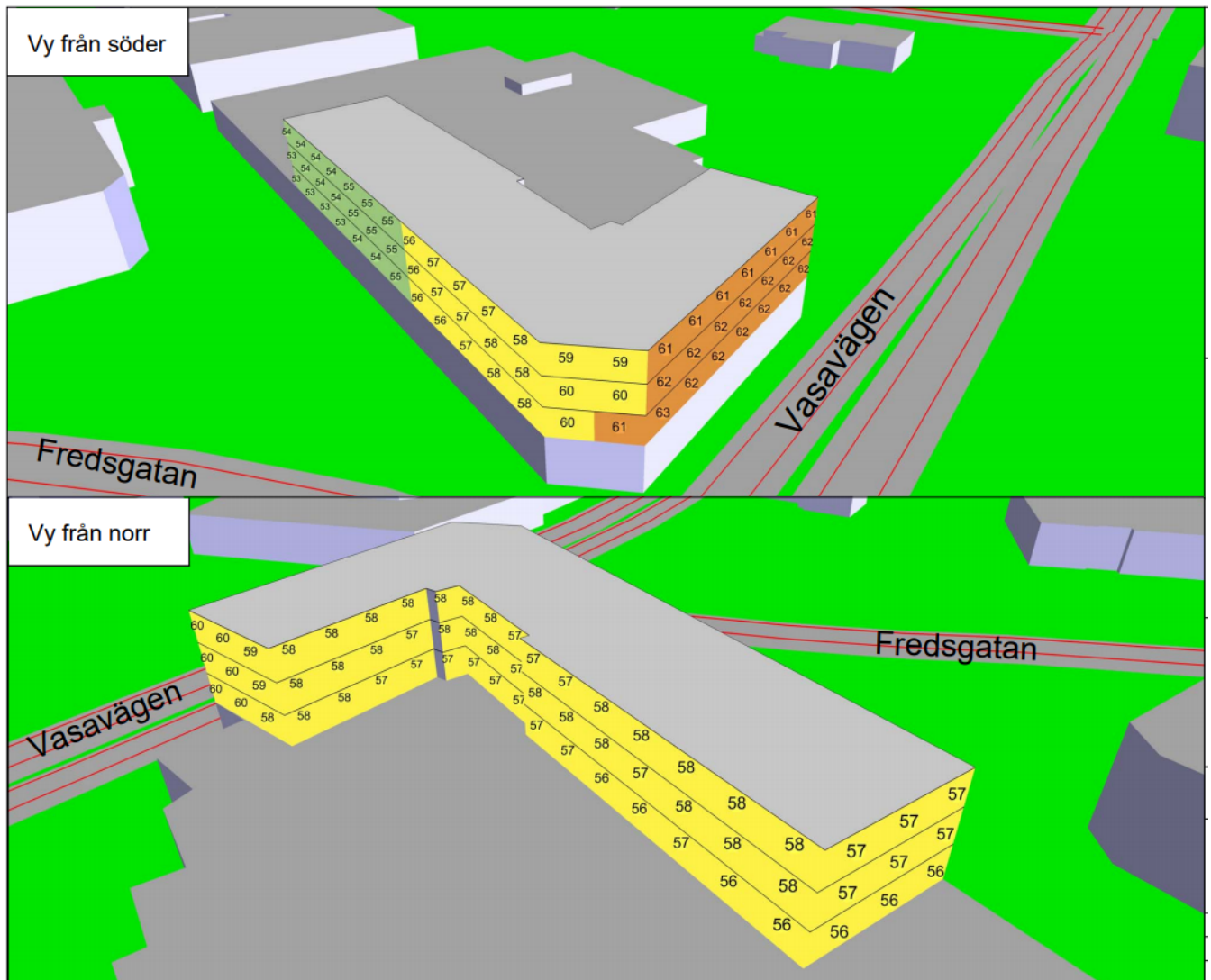
Störningar

Buller

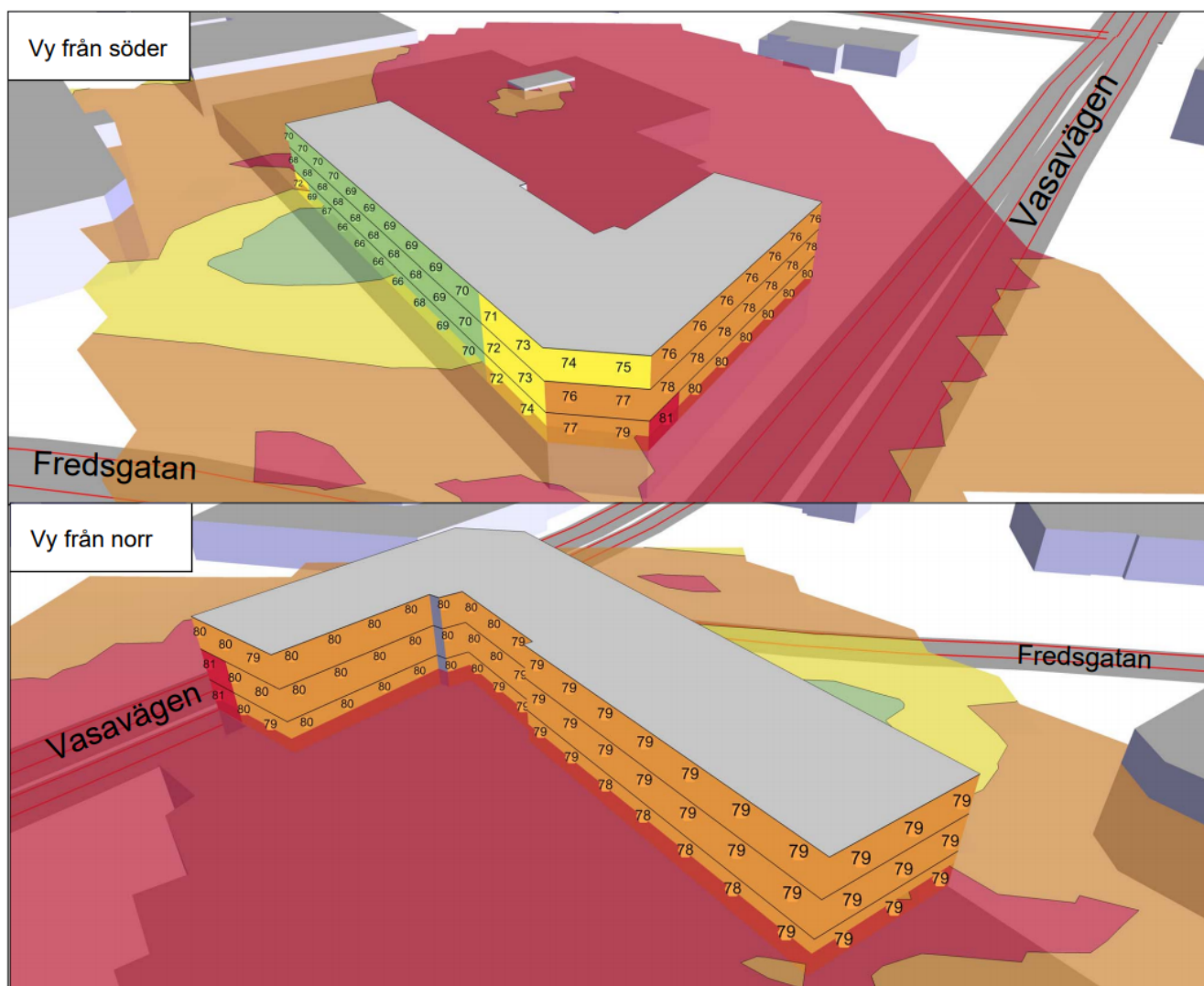
Planområdet är idag exponerat av omgivningsbuller från både järnvägs- och biltrafik. Structor Akustik har därför genomfört en utredning för omgivningsbuller (2018-12-20). Området exponeras främst för spårtrafikbuller från västra och södra stambanan som är belägna norr och väster om området, men även från vägtrafikbuller från Vasavägen, Fabriksgatan och Fredsgatan. Buller från omgivande verksamhet (kylmedelskylare och ventilation på delar av taket av fastigheten Lövköjan 10) har också identifierats som närliggande bullerkällor. Spårtrafiken utgår från prognos år 2040 och vägtrafik utgår från prognos år 2035.

Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån uppgår till som högst 62 dBA för fasader som vetter mot Vasavägen. Således uppfylls riktvärdet om högst 65 dBA vid fasad för lägenheter om högst 35 m², vilket är de planerade storlekarna på lägenheterna belägna intill denna fasad. Vid övriga fasader beräknas ljudnivåer under 60 dBA, vilket innebär att de lägenheter som planeras bli större än 35 m² även uppfyller det striktare riktvärdet om högst 60 dBA vid fasad för lägenheter som är större än 35 m². Vid förändring av nuvarande planskisser är det således möjligt att planera lägenheter större än 35 m² intill alla fasader med undantag för fasader som vetter mot Vasavägen samt vid en fasad som är belägen i hörnet mellan Vasavägen och Fredsgatan. Vid den markerade uteplatsen på planskissen överskrider riktvärdet om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå, med undantag för den maximala ljudnivån vid en liten del av fasaden som vetter mot Fredsgatan. Uteplatsen kommer därmed ej att anordnas i etapp 1. En ny gemensam uteplats kan anordnas skyddat i etapp 2 då ny avskärmande bebyggelse kommer att tillkomma. En möjlig skyddad uteplats illustreras i slutet av detta avsnitt. Exakt placering och utformning av den uteplatsen avses

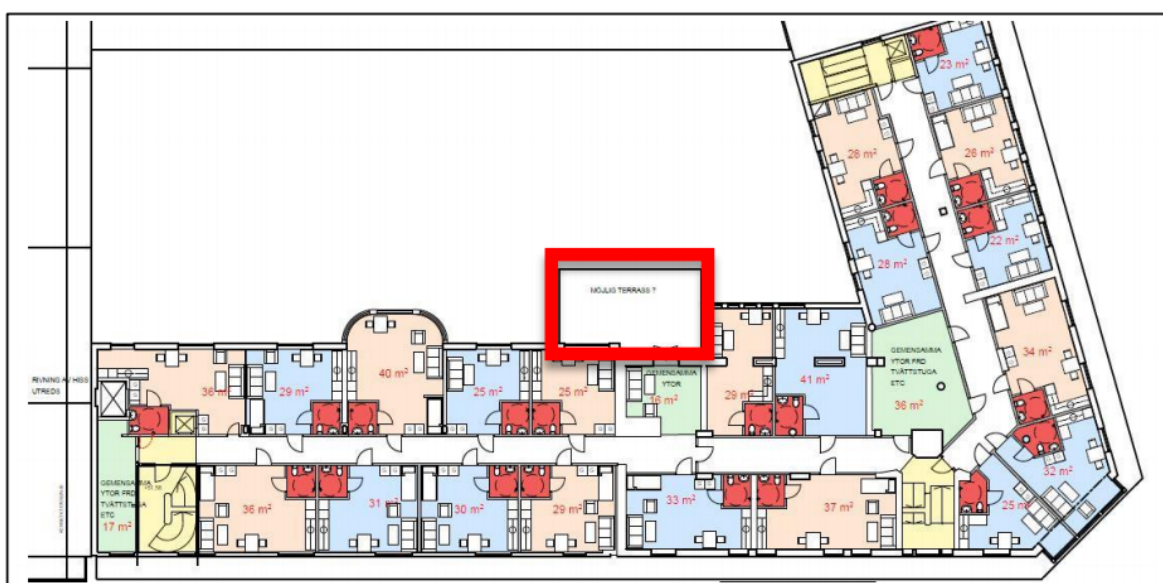
utredas vidare i etapp 2. Befintligt verksamhetsbuller på delar av taket på fastigheten Lövkojan 10 har ej medtagits i beräkningarna, dessa bör utredas vidare i samband med projektering och bygglov.



Dygnsmedel ekvivalent ljudnivå dBA vid fasad från spår- och vägtrafik

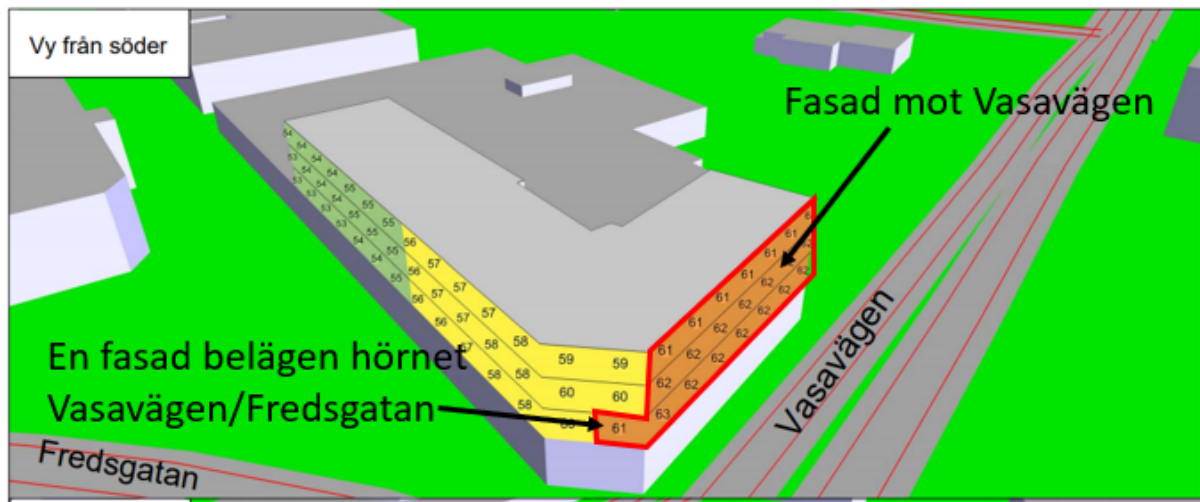


Maximal ljudnivå dBA vid fasad från spår- och vägtrafik



Planskiss för bostadsvåning. Rödruta markerar tidigare förslag på uteplats som nu utgår.

En planbestämmelse **m₁**, har införts som innebär att endast bostadslägenheter om högst 35 kvm får orienteras mot Vasavägen samt vid en fasad som är belägen i hörnet mellan Vasavägen och Fredsgatan, se bild nedan.



Inom röd linje är bullerutsatt fasad där endast bostadslägenheter om högst 35 kvm får orienteras mot.

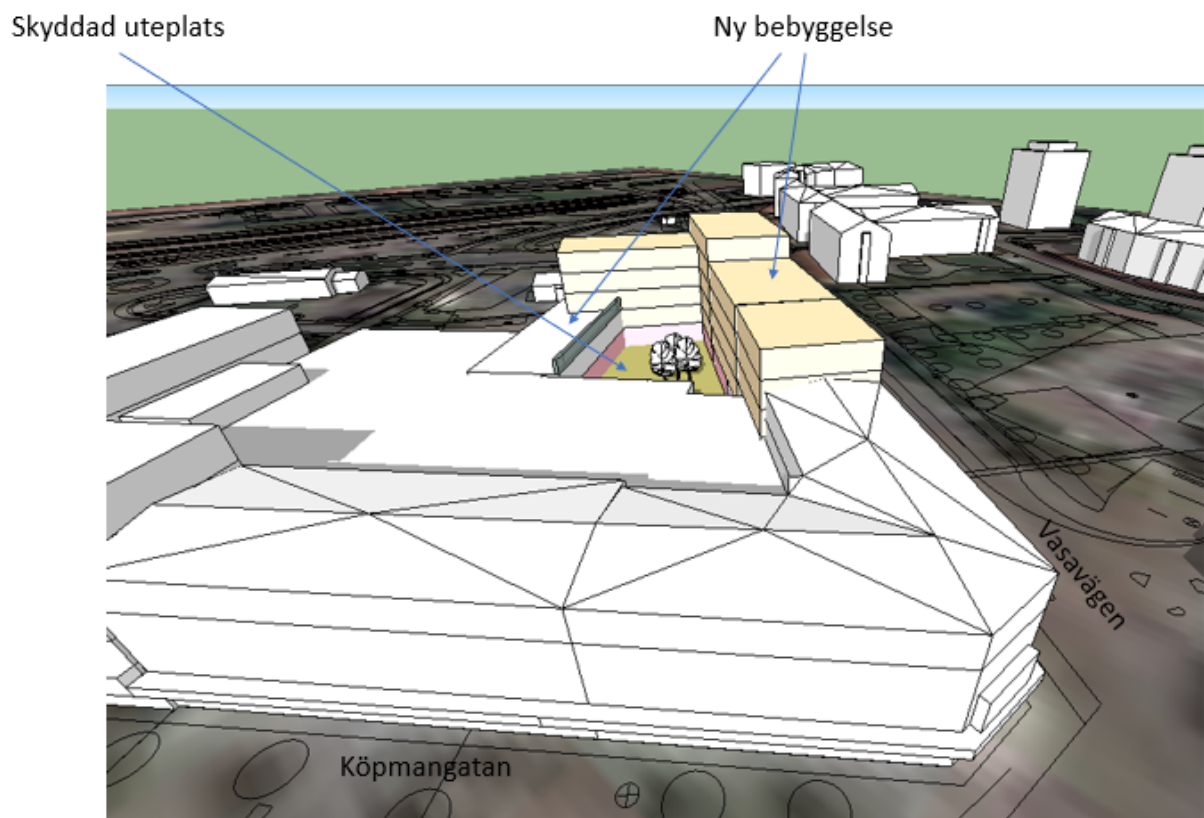


Illustration möjlig skyddad uteplats i etapp 2

Inomhusbuller kommer att hanteras i samband med bygglovet där BBR-kraven ska uppfyllas. Vid behov kan invändig tilläggsisolering i fasad och byte av fönster genomföras, det är då viktigt att fasaden ej förvanskas.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för både vatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-ledningsnätet.

I detaljplanen för etapp 1 regleras enbart användningen av befintlig byggnad vilket medför att inget nytt ytvatten tillförs dagvattennätet. Dagvatten från planområdet består enbart av rent takdagvatten som tas om hand via dagvattennätet i gatan. Eftersom att etapp 1 inte medför ytterligare dagvatten som behöver tas om hand har ingen ny dagvattenutredning genomförts. I samband med etapp 2 när ny bebyggelse avses att uppföras kommer lokalt omhändertagande av dagvattnet för hela fastigheten att utredas enligt kommunens handlingsplan för dagvatten.

El, fjärrvärme, tele, bredband

Fastigheten är ansluten till el, fjärrvärme, tele och bredband. Skanova önskar behålla teleanläggningar i nuvarande läge, eventuellt flytt/skydd av teleledningar ska bekostas av exploitören.

Avfall

Avfall från bostäderna kommer att tas omhand inom fastigheten. Förslag är att en mindre tillbyggnad med kompletterande soprum för lägenheterna byggs vid den nordöstra gaveln, se parkeringsskissen ovan. Placering och utformning kommer att klarläggas i samband med projektering och bygglov där även eventuellt soprum inne i befintlig byggnad kommer att behandlas.

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Kulturmiljö

Detaljplanen innebär att befintlig symbolbyggnad som hotellbyggnaden utgör kan få ny ändamålsenlig användning med nya bostäder. På detta sätt tas byggnaden tillvara samtidigt som byggnadens kulturhistoriska karaktärsdrag skyddas. Detaljplanen bidrar därför till Katrineholms identitet som historisk järnvägsknutpunkt. Detaljplanen bidrar positivt för skydd av kulturmiljön.

Bebyggelse

Detaljplanen innebär att befintlig hotellbyggnad kan byggas om till bostäder vilket bidrar till fler bostäder i centrum och därmed till en mer blandad och levande stad. Att ett tomt hotell fylls med nya bostäder bidrar positivt till bebyggelsemiljön.

Trafik

De nya bostäderna innebär att delar av parkeringen inom fastigheten kommer att reserveras som boendeparkering istället för parkering till gallerian. Konsekvensen blir färre parkeringar för handel i centrum. Eftersom att det handlar om ett fåtal p-platser bedöms konsekvensen bli liten.

Ekonomiska konsekvenser

Ombyggnationen från hotell till bostäder innebär investeringar i fastigheten. Fler bostäder i centrum ökar marknadsunderlaget för kommersiell och offentlig service. En flexiblare användning för fastigheten bidrar även till ett högre värde på byggrätten.

Ekologiska konsekvenser

Park och natur

Detaljplanen berör inga ekologiska aspekter.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd 2019 - kvartal 1

Granskning 2019 – kvartal 2

Antagande 2019 – kvartal 3

Lagakraft 2019 – kvartal 4

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 15 år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Detaljplanen omfattar ingen allmänplats.

Ansvarsfördelning

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

Fastighetsrättsliga frågor

Berörda fastigheter

Detaljplanen berör del av fastigheten Lövkojan 10.

Fastighetsbildning

Möjlighet finns att avstycka byggnaden till en egen fastighet för bostadsändamål och centrum. Detta är dock ej aktuellt eftersom att bostäderna avser att uppföras som hyresrätter och ingå i befintliga fastigheten för gallerian. En avstyckning i dagsläget är därför ej aktuell.

Gemensamhetsanläggningar

Om byggnaden skulle avstyckas alternativt att en 3-d fastighet för bostäderna skulle skapas kan det bli aktuellt att göra delar av parkeringsanläggningen till en gemensamhetsanläggning samt eventuellt vissa interna kommunikationer genom gallerian.

Ledningsrätt

Inga kända ledningsrätter berörs.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Ett planavtal daterat 26 oktober 2018 har upprättats mellan exploatören och kommunen som reglerar ansvarsfördelning och kostnad för detaljplanen. Planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Fastigheten och den befintliga hotellbyggnaden är redan ansluten till teknisk försörjning. Några ytterligare tekniska åtgärder bedöms ej behövas vidtas vid ett genomförande av detaljplanen.

Medverkande tjänstemän och konsulter

Detaljplanen är framtagen av Petter Jonegård Planeringsarkitekt FPR/MSA J. Urban Form i samarbete med Carlo Diociaiuti Arkitekt SAR/MSA Lumen Arkitekter AB. Handläggande Planarkitekt på Katrineholms kommun är Sara Eresund.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Katrineholm den 8 augusti 2019

Sara Eresund
Planarkitekt

Erik Bjelmrot
Avdelningschef

Detaljplanen har enligt bevis vunnit laga kraft den 23 september 2019. Tillhör Bygg- och miljönämndens beslut den 21 augusti 2019, § 78 betygar

Eleonor Söderberg
Administratör