

Detaljplan för
Kungsbacka 1:42 och 1:88, med flera
inom Bettna, Flens kommun, Södermanlands län



Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Behovsbedömning MKB
- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	E-post
642 81 Flen	Sveavägen 1 Flen	0157-43 00 00	0157-43 18 00	5854-6045	flens.kommun@flen.se

Bakgrund

Företaget HVB Lappetorp AB som äger fastigheten Kungsbacka 1:42 i Bettna har begärt ny detaljplan med syftet att kunna upprätta ett HVB-boende för barn i åldern 12-16 år. Dessutom önskar ägaren till fastigheten Kungsbacka 1:88 att ändra en del av fastighetens användning till bostadsändamål och för uppställning av husbilar och husvagnar. Positivt planbesked meddelades 2016-01-26.

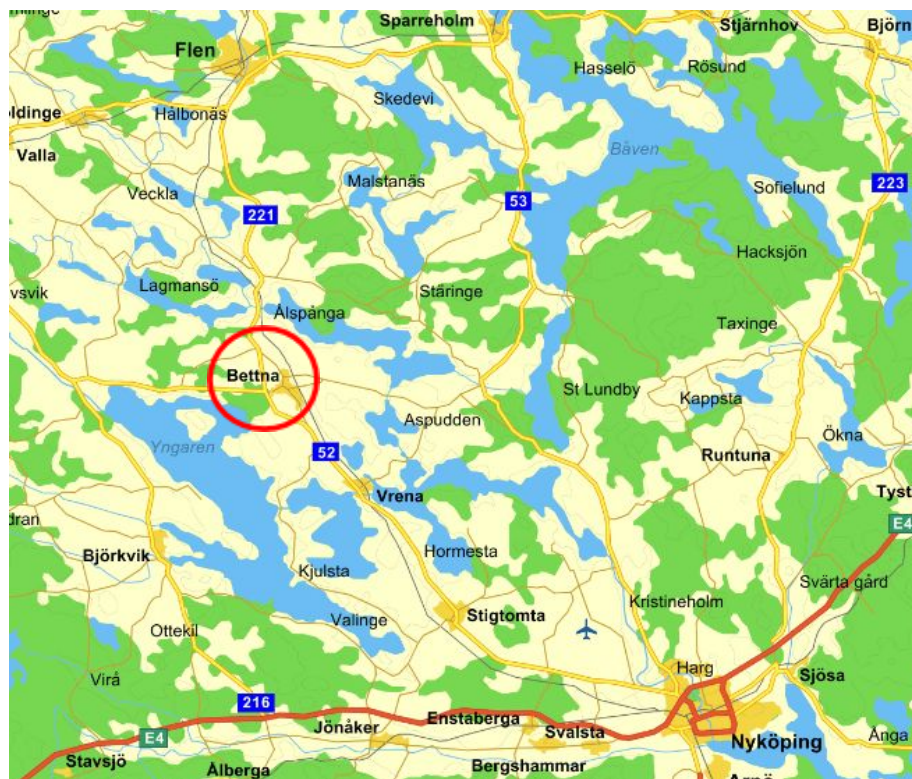
Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en mer flexibel användning i kvarteret med boende, vårdhem för ungdomar, samt uppställningsplats för husbilar och husvagnar. Inom Flens kommun finns generellt ett behov av marknära smålägenheter. Den parkmark som finns inom kvarteret uppfyller inte något uttalat behov, varför planen även prövar möjligheten att kunna uppföra småskalig bostadsbebyggelse i denna del.

Förenlighet med 3, 4 och 5 Kap Miljöbalken

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och kan därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel.

Plandata



Bettna ligger mellan Flen och Nyköping, vid väg 52. TGOJ's järnväg passerar orten.



Planavgränsning

Planområdet är beläget i Bettna, cirka 20 kilometer söder om Flen.

Planområdets areal är cirka 11 500 kvadratmeter. Området avgränsas av Strömsborgsvägen i norr, Kungsbackavägen i öster, Valstavägen i söder och Åkravägen i väster. TGOJ's järnväg är belägen öster om planområdet.

Företaget HVB Lappetorp AB äger fastigheten Kungsbacka 1:42. En privatperson är ägare till Kungsbacka 1:88. En del av Kungsbacka 1:54 ingår i detaljplanen. Parkmark inom Kungsbacka 1:80 ägs av Flens kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan från år 2007 för Flens kommun, anger att efterfrågan på bostäder i Bettna kan öka i takt med utvecklingen av Skavsta flygplats. Med ett avstånd på endast 20-30 min med bil och buss till Skavsta flygplats, kan Bettna erbjuda boende i landsbygdsmiljö med närhet till en internationell flygplats. Översiktsplanen anger dock att järnvägen (TGOJ-banan) kan begränsa möjligheterna till att bygga bostäder på grund av barriär- och bullereffekter. Dessutom kan det finnas dåliga grundläggningsförhållanden inom de lågt belägna partier som finns.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden, angränsande planer

För kvarteret gäller detaljplan BE4, antagen 1968-12-05. Detaljplanen ger möjlighet för bostads- och handelsändamål i två våningar för fastigheten Kungsbacka 1:42. Byggrätten för Kungsbacka 1:88 är förhållandevis stor och anger handelsändamål med sammanbyggda hus i två våningar. För en del av Kungsbacka 1:54 är markanvändningen handelsändamål. Kungsbacka 1:80 som är kommunalägd mark, har en bestämmelse för allmän park eller plantering. För resterande bebyggelse inom kvarteret är markanvändningen bostads- och handelsändamål.



(Tidigare) gällande detaljplan med planområdet markerat.

Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömningen är första steget i en miljöbedömning, där man avgör om detaljplanen medför en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras. En preliminär behovsbedömning har gjorts som visar att planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan och därmed att krav på MKB inte föreligger. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och pekar särskilt på att risk- och bullerproblematiken måste lösas.

I avsnitt Konsekvenser av planens genomförande är en mer uttömmande beskrivning av planens konsekvenser miljömässigt, och ur socialt, fastighetsrättsligt och ekonomiskt perspektiv.

Befintliga förhållanden och förändringar

Natur, friytor

- Mark och vegetation

Marken inom planområdet är i princip helt plan.

Utemiljön består av tomtmark samt av parkmark mot Åkravägen och Valstavägen. Parkmarken består av en öppen gräsyta, medan en del träd finns inom tomterna. Marken är tidigare åkermark och har sannolikt inte varit bebyggd tidigare.

- Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är inte utredda, eftersom de primära önskemålen för detaljplanen avser ändrad användning av befintlig bebyggelse. Geoteknisk undersökning ska

göras inför bygglov för nya bostäder inom kvarteret.

- Förorenad mark

En MIFO-undersökning har utförts 2016-09-08 på uppdrag av fastighetsägaren till Kungsbacka 1:42. Utredningen säger att inga kända föroreningar finns inom fastigheten. Risken är liten för att eventuella föroreningar ska spridas från grannfastighet som ligger nedströms, där det bedrivits bilverkstad, till aktuell fastighet.

- Radon

Området ligger inom normalriskområde beträffande markradon.

- Fornlämningar

Inga fornlämningar har påträffats inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Bebyggelseområden

Bettna är ett tidigare stationssamhälle som domineras av småhus i ett till två plan. Ett fåtal flerbostadshus i upp till tre plan finns. Bettna mekaniska industri som ligger i utkanten av samhället är den största arbetsgivaren.



Kungsbacka 1:42 till vänster, Kungsbacka 1:88 till höger.

- Bostäder, vård, verksamheter

Kungsbacka 1:42

BD₁

Inom fastigheten planeras för upprättande av ett HVB-hem (hem för vård eller boende) för ungdomar i åldrarna 12-16 år, i befintligt bostadshus (D₁). Fastigheten får även användas för bostad (B).

Kungsbacka 1:88

BZ

Inom fastigheten finns idag en handelsbyggnad som inrymmer en bilhall. Detaljplanen uppdaterar den pågående användningen till att i stället vara Verksamheter. Verksamheter som planbestämmelse (Z) innebär att byggnaden får användas för service, lager, försäljning av skrymmande varor och andra verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, som exempelvis utbildningslokaler. Detaljplanen medger också att bostad ska kunna inrymmas i befintlig byggnad (B). Alternativ är att hela området enbart utgörs av bostadsbebyggelse, se även under e₂

BZ₁ För del av resterande mark inom Kungsbacka 1:88 är markanvändningen säsongsupställningsplats för husbilar och husvagnar (Z₁), alternativt att bostäder får uppföras här.

Kungsbacka 1:54

B Fastigheten som till en mindre del ingår i planområdet är en bostadsfastighet med ett bostadshus. En del av fastigheten ligger inom handelsändamål i tidigare gällande detaljplan. Detaljplanen ändras i denna del så att markanvändningen för hela fastigheten är bostadsändamål. Marken får dock inte bebyggas.

Kungsbacka 1:80

B Den resterande obebyggda marken inom planområdet är möjlig att bebygga med bostäder.

Utnyttjandegrad, antal våningar, byggnadssätt.

Högsta byggnadshöjd är 6,5 meter, vilket tillåter byggnader i två våningar. Högsta nockhöjd är 8,5 meter. Högsta byggnadshöjd för byggnadskroppen inom Kungsbacka 1:88 som inrymmer verksamheter är 5 meter, högsta nockhöjd är 6,5 meter, se vidare under e₂.

Kvarteret kan bebyggas med småskalig bebyggelse, liknande den som finns i omgivningen.

e₁ En- och tvåbostadshus, parhus eller med sammanbyggda hus kan uppföras. Sammanbyggda hus kan vara radhus, kedjehus eller flerbostadshus. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 20 %.

Största totala exploateringen för den del av Kungsbacka 1:88 som inrymmer befintliga byggnader, är 880 kvadratmeter byggnadsarea vilket avspeglar befintlig byggnadsarea. Av denna area får byggnad för bostäder och verksamheter ha största byggnadsarea på 100 kvadratmeter, samt högsta byggnadshöjd på 6,5 meter och högsta nockhöjd på 8,5 meter (2 plan). Byggnad för verksamheter får ha största byggnadsarea på 780 kvadratmeter, samt högsta byggnadshöjd på 5 meter och högsta nockhöjd på 6,5 meter (1 plan). Alternativt byggnadssätt är om försäljningshallen rivs, att enbart bostäder får uppföras här. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea blir då 20 % med högsta byggnadshöjd på 6,5 meter och högsta nockhöjd på 8,5 meter (2 plan).

Detaljplanen leder till att den södra och västra delen av kvarteret kan inrymma 15- 25 lägenheter i ett plan, eller som max det dubbla två plan.



Alternativa skissförslag på bebyggelse.

- Kommersiell och offentlig service, samt arbetsplatser i Bettna

Bettna skola är belägen vid kyrkan och där finns förskola, fritids samt grundskolans årskurs F-6. I Bettna finns hemtjänst, mataffär, matställe, sågverk, bibliotek, mekanisk verkstad samt bilhandlare.

- Tillgänglighet

Den utvändiga tillgängligheten är god inom planområdet, genom att marken är plan. Bostäderna och markområdet ska utformas enligt de bestämmelser som finns i lagar och förordningar gällande tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga.

Gator och trafik

- Gatunät, gång och cykeltrafik

Riksväg 52 passerar utanför samhället. Gatorna i Bettna är smala och saknar mestadels gång- och cykelbanor. Trafiken är mycket begränsad i samhället.

- Kollektivtrafik

Turtätheten med buss är cirka en tur per timme under vardagar, mot Flen och Nyköping.

- Parkering, angöring och utfart

Vid Kungsbackavägen är ett område närmast järnvägen där det är krav att komplement-byggnader som garage, förråd och carport ska uppföras, alternativt plank, se vidare i avsnitt Farligt gods. Attefallshus får inte uppföras i detta läge.

Utfarter och parkeringar hörande till sammanhållen bebyggelse bör samlokaliseras till gemensamma parkeringar för att undvika onödigt många utfarter. I övrigt är det möjligt med utfarter från enskilda småhusfastigheter. Utfartsförbud gäller i korsningen Kungsbackavägen - Valstavägen.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till allmänt vatten och avlopp. Längs Kungsbackavägen ligger det

spill- och vattenledningar i angränsning till fastigheten Kungsbacka 1:88.

Dagvattenhanteringen inom planområdet är inte utredd närmare. Lokalt omhändertagande av dagvatten förordas. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande bör vara tillfredsställande, då 80 % av markytan kommer att vara tillgänglig för infiltration. Tillkommande hårdgjorda ytor inom kvarteret bör undvikas för att inte försvåra infiltration.

- Värme

Enskilda lösningar för uppvärmning.

- El, telenät

Vattenfall AB är huvudman för elnätet i området. Telia Sonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

- Avfall

Uppsamling av avfall bör organiseras så att backningsrörelser undviks. Sörmland Vatten och Avfall AB hänvisar till Allmänna råd och anvisningar kring avfallshantering.

En återvinningsstation finns mellan Kungsbackavägen och järnvägen, omedelbart intill planområdet och cirka 35 meter från byggrätt för bostäder, se ortofoto på sid 3.

Skydd mot störningar

Buller

Planområdet ligger som närmast 37 meter från TGOJ-banan mellan Grängesberg och Oxelösund. Området är inte utsatt för vägtrafikbuller. Förordning 2015:216 anger de bullernivåer som inte får överskridas vid bostadsbyggnader:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad,
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats
- 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för lägenheter om högst 35 kvadratmeter
- Om 55 dBA ekv ljudnivå överskrids vid fasad, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå maximal ljudnivå inte överskrids och minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där nivåerna inte överskrids kl 22-06 vid fasaden.
- Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids vid uteplats, bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme kl 06-22.

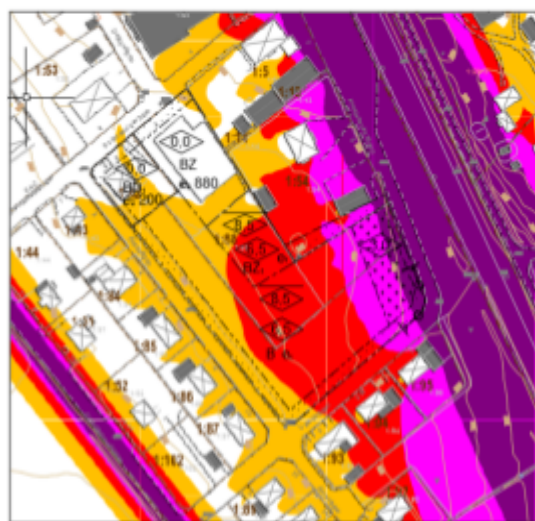
Flens kommun har gjort en bullerkartläggning av väg och järnväg (Sweco 2014-10-07). Endast godståg trafikerar banan, 3,4 tåg per dygn i snitt. För prognosåret 2030 förväntas godstrafiken öka på sträckan till 12 tåg per dygn. Enligt bullerutbredningskartorna är det ingen skillnad mellan nuläge och prognosår.

Sammanvägt buller, ekvivalentnivå i planområdets gräns mot järnvägen uppgår till 50-55 dBA. De maximala nivåerna är här över 85 dBA. Inom detta område får endast komplementbyggnader uppföras. Inom det området där bostäder får byggas är de ekvivalenta nivåerna som högst 50 dBA och de maximala nivåerna som högst 80-85 dBA. Med tanke på det låga trafikflödet överskrids inte de maximala tillåtna ljudnivåerna vid uteplats kl 22-06. Bullernivåerna ligger därmed totalt sett under de nivåer som inte får

överskridas, vilket leder till att inga åtgärder är nödvändiga. Bullermiljön kommer ytterligare att förbättras genom att komplementbyggnader, alternativt plank ska uppföras mot järnvägen, primärt som skydd mot farligt gods.



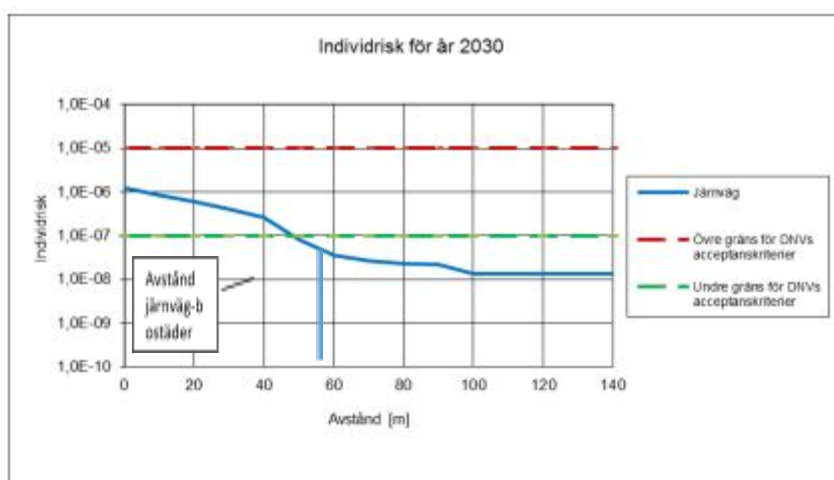
*Nuläge ekvivalentnivå med planskiss.
50 dBA överskrids inte inom område
för bostäder.*



Nuläge maxnivå.

Farligt gods

För planerad bebyggelse som ligger närmare järnvägen än 150 meter rekommenderar Länsstyrelsen i Södermanlands län att en riskanalys görs. Rekommenderat avstånd för enfamiljsbostäder är 70 meter, vilket är tillämpligt för den småskaliga bebyggelse som föreslås. Underlag för att uppskatta olycksrisken är statistik från Trafikanalys (2016) och prognos för antalet godståg år 2030.



Uppskattning av individrisken utifrån angivna förutsättningar. På större avstånd än 48-50 meter från järnvägen är risken under den undre gränsen för åtgärder när det gäller enfamiljsbostäder.

Ett utlåtande avseende risk till följd av transport av farligt gods på järnvägen har gjorts (Tyréns 2017-02-15) på grund av att planområdet som närmast ligger 37 meter från TGOJ-banan mellan Grängesberg och Oxelösund. Planerad bostadsbebyggelse ligger som närmast 57 meter från järnvägen. Beräkningar av den uppskattade individrisken ligger under gränsen för ALARP-området (As Low As reasonably Practicable) för bostäderna.

- m** För att säkerställa att risken från järnvägen reduceras till en acceptabel nivå, föreskriver detaljplanen att en komplementbyggnad, alternativt plank med en höjd på minst 1,8 meter, ska uppföras mot järnvägen. Konstruktionen ska ha tändskyddande skikt på fasaden mot järnvägen och i övrigt följa Trafikverkets rekommendationer. Öppning för in- och utfart får göras.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt följande tidplan.

Samråd 27 mars – 18 april 2017

Granskning 8 – 23 maj 2017

Antagande 20 juni 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 10 år från den dagen beslutet om att anta planen vinner laga kraft. Genomförandetiden motiveras av att ett längre tidsperspektiv är rimligt innan kvarteret bebyggs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Ingen allmän plats ingår i planområdet.

Fastighetsägarna ansvarar för åtgärder på kvartersmark.

Sörmland Vatten och Avfall AB är huvudman för allmänna vatten- dagvatten och spillvattenledningar, samt för hämtning av avfall.

Vattenfall AB är huvudman för elnätet i området. Telia Sonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Vid detaljprojektering och utbyggnad ska samordning ske med respektive ledningshavare för VA, el och tele i området. Samordning ska även ske med Flens kommun för åtgärder i gräns till allmän plats.

Avtal

Ett avtal ska träffas med ägaren till fastigheten Kungsbacka 1:88 angående överföring av mark till kommunens mark, se nedan under fastighetsrättsliga frågor. Ersättningsfrågor, areal, ansvarsfördelning för fastighetsbildningsåtgärder samt tidsplan bör ingå i avtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ett cirka 2550 kvadratmeter stort område inom Kungsbacka 1:88 avses överföras till kommunal mark. Avsikten är därefter att en ny fastighet bildas inom planområdet. Flens kommun tar initiativ till fastighetsbildningen.



Mark som avses överföras från Kungsbacka 1:88 till kommunens mark (blått). Ny fastighet bildas inom streckat område.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanens genomförande innebär att kommunalägd fastighetsmark för bostäder tillskapas. Genom detta får kommunen ett tillskott i planberedskapen, som kan nyttjas när behov uppstår.

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande leder till att befintlig bebyggelse kan utnyttjas mer flexibelt. Möjligheter ges för utsatta barn och ungdomar att bo i en bra miljö. Grönområdets rekreativa funktion är mycket begränsad och effekten av att det försvinner är marginell.

Konsekvenser för miljön

Planens genomförande innebär att ett tidigare icke bebyggt område kan bebyggas som bostäder. Kommunen har bedömt att området inte besitter några naturvärden.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen innebär ett mer ändamålsenligt nyttjande av marken, vilket kan medföra positiva ekonomiska konsekvenser.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Utlåtande avseende risk (Tyréns 2017-02-15).

Eventuella tillkommande utredningar ska bekostas av exploatören.

Medverkande tjänstemän:

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av planhandlingarna:

Anna Maria Häggblom, planarkitekt Tyréns

Britt-Marie Andersson, Flens kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Flen den 7 juni 2017

Britt-Marie Andersson
Planarkitekt

Karin Tibbelin
Plan- och exploateringschef