

### Detaljplan för del av

Salsta 7:3, Slottsskogen (nytt äldreboende)  
i Flen, Flens kommun, Södermanlands län



### Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och illustration
- Fastighetsförteckning

### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att ge planmässiga förutsättningar att bygga ett nytt särskilt boende för äldre. Boendet ska omfatta 35 lägenheter samt gemensamhetslokaler.

## Äldreomsorgsplan och lokalbehovsprogram

Kommunfullmäktige antog 2008-01-31 en äldreomsorgsplan. Planen omfattar perioden 2008-2012 med utblickar mot 2025. I planen konstateras att ett nytt boende behöver byggas för att möta det näraliggande behovet av lägenheter i särskilt boende. Under 2008 har ett lokalbehovsprogram tagits fram där man konkret beskriver det nya äldreboendet. Ur lokalbehovsprogrammet: "Avsikten är att skapa ett boende utan institutionskaraktär. Boendet ska vara i ett plan och utan nivåskillnader. Syftet är att såväl verksamhetsmässigt som exteriört och interiört erbjuda ett hemlikt boende där man genom medvetet val av form och färg, material, arkitektur och verksamhetsinriktning stimulerar den äldres livskvalitet samt möjlighet till orientering i tid och rum."

## Lokalisering

Under hösten 2007 aktualiserade socialnämnden behovet av ett nytt särskilt boende för äldre. En arbetsgrupp tog fram en lokaliseringsstudie där 22 alternativ på platser i Flens tätort studerades. Platserna bedömdes efter följande kriterier:

- Ytan behöver vara minst 6000 m<sup>2</sup> och helst ge möjlighet till en senare utbyggnad på ytterligare 4000 m<sup>2</sup>. Byggnaden ska vara i ett plan.
- Läget ska snabbt gå att förverkliga med hänsyn till mark- och planfrågor.
- Vacker omgivning
- Närhet till kollektiva kommunikationer

Utifrån dessa kriterier tog arbetsgruppen fram fyra alternativ som "favoriter":

- Fastigheten Vårlöken 2 på Orrömrådet,
- Salsta 7:3 vid Salsta kulle,
- Salsta 7:3 vid s k Stenhammarsområdet
- Fastigheten Jättuna 1 i Flensby.

De två alternativ som slutligen vägdes mot varandra blev Vårlöken 2 och Stenhammarsområdet. Kommunfullmäktige har nu beslutat att det nya särskilda boendet för äldre skall placeras i enlighet med alternativet Stenhammarsområdet.

## Tidigare ställningstaganden

Endast en mindre del av planområdet är planlagt sen tidigare och omfattas av detaljplan fastställd 1974-10-28 där det utgörs av vägområde med intilliggande grönområde.

För några år sen förvärvade kommunen ett större markområde från Stenhammars gods i syfte att trygga tillgången på mark för framtida bostadsbyggande och att säkra mark för friluftslivets behov. Det aktuella planförslaget omfattar en liten del av detta område och upprättas i syfte att ge planmässiga förutsättningar för ett nytt äldreboende.

Området är idag obebyggt men omfattas i den kommuntäckande översiktsplanen av "strategiskt område för tätortsutveckling". Innan man går vidare med detaljplaneläggning för ett större område, har kommunen för avsikt att upprätta en fördjupning av översiktsplanen som ska omfatta hela tätorten. För närvarande pågår arbete med en ortsanalys som ska utgöra underlag för fördjupningen.

Med utgångspunkt från det utredningsarbete som hitintills genomförts kan kommunen konstatera att äldreboendet inte försvårar fortsatt planering.

### **Planuppdrag**

Kommunstyrelsen beslutade 2008-09-08 § 118 att under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om placering av särskilt boende vid Stenhammarsområdet uppdra till bygg-, miljö- och räddningsnämnden att upprätta detaljplan för Salsta 7:3 (Stenhammarsområdet).

Kommunfullmäktige beslutade 2008-09-25 § 107 att det nya särskilda boendet för äldre i Flens kommun placeras i enlighet med alternativet Stenhammarsområdet. Därefter beslutade bygg-, miljö- och räddningsnämnden 2008-10-07 § 87 att uppdra till plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan för del av Salsta 7:3 i Flen.

### **Program för planområdet**

Kommunen bedömer att detaljplanen kan upprättas utan ett planprogram med motiveringen att planen inte är av den omfattning att ett planprogram krävs.

### **Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning**

Kommunen ska i samband med detaljplaneläggning ta ställning till om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Utifrån de skyddsvärden som finns och de effekter på miljö och hälsa som planen kan innebära, har kommunen i samråd med länsstyrelsen kommit fram till att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådet om miljöbedömning:

#### Naturvård

I samrådet har länsstyrelsen uppmärksammat att en trumgräshoppa som är en starkt hotad art finns strax nordost om planområdet. Området är under igenväxning och ju mer igenväxningen framskrider desto sämre livsbetingelser för arten. Trumgräshoppan finns även på ett flertal ställen väster om planområdet norr om sjön Valdemaren. Länsstyrelsen har förordat en insektsinventering för området.

#### Kulturmiljövård

Nordväst om området finns en känd fornlämning i form av en stensättning (RAÄ 37). Flens kommun har beställt en arkeologisk utredning för en stor del av Salsta 7:3, där även det aktuella planområdet ingår. Utifrån resultatet av denna skulle sedan länsstyrelsen avgöra om arkeologiska insatser kommer att krävas inom planområdet i förhållande till den kända stensättningen eller eventuell nyupptäckta fornlämningen.

Efter samrådet om miljöbedömningen har den arkeologiska utredningen färdigställts och länsstyrelsen har meddelat att ingen tidigare okänd fornlämning påträffats inom området. Då planen ligger i anslutning till järnåldersgraven Flen 37:1 framhåller länsstyrelsen att det vore ett gott initiativ av kommunen om fornlämningen omfattas av planen och i denna betecknas som naturmark. Länsstyrelsen ser gärna att fornlämningen utnyttjas som en "naturlig" tillgång i planeringen t ex genom att leda en stig till fornlämningsplatsen. Länsstyrelsen erbjuder sig att bistå med en skylt på platsen samt en skötselplan. ( se även sid 6 under rubriken "Fornlämningar").

## Förutsättningar och förändringar

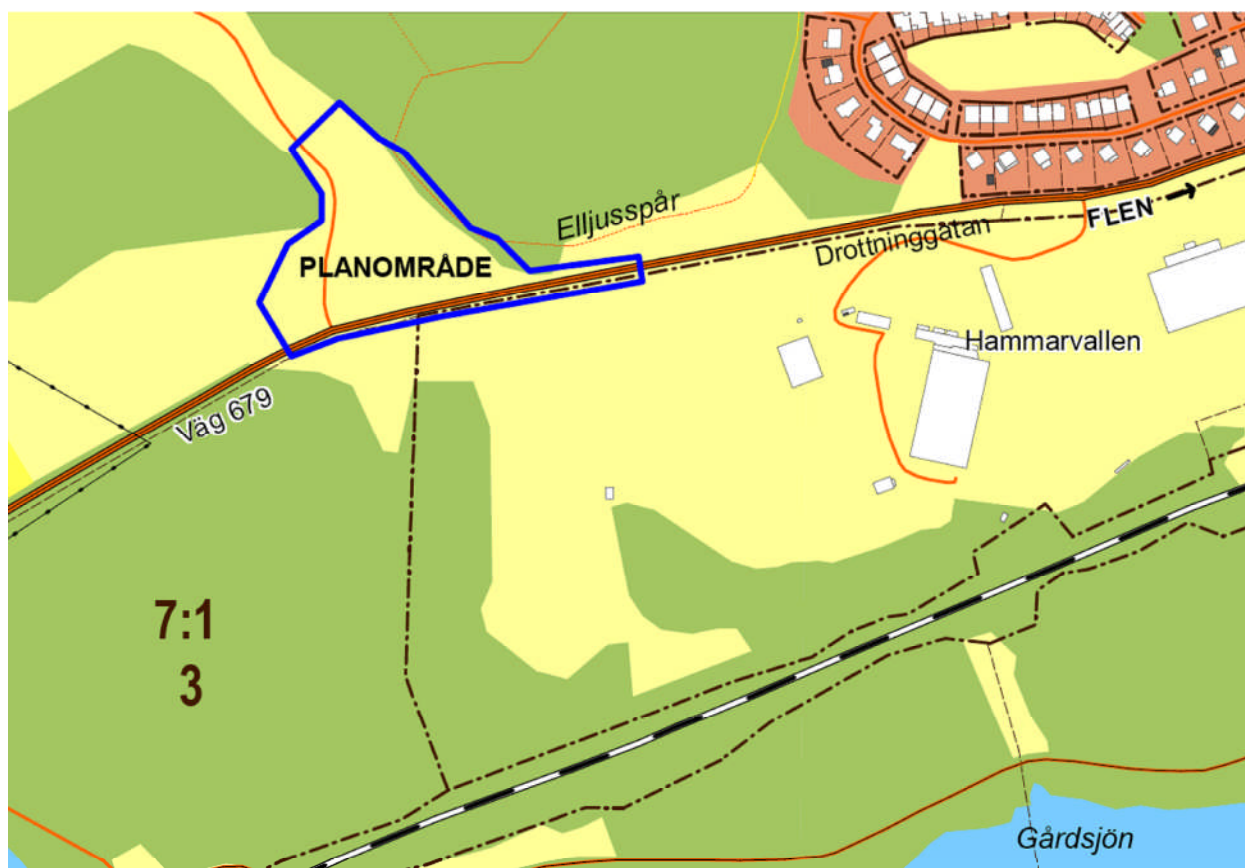
### Läge och areal

Planområdet är beläget intill länsväg 679 som utgör en förlängning av Drottninggatan och cirka 1500 meter väster om Flens centrum. Planområdet ligger i nära anslutning till idrottsanläggningen Hammarvallen med intilliggande elljusspår. En dryg kilometer väster om planområdet ligger Stenhammars slott.

Planområdets areal uppgår till ca 18 000 m<sup>2</sup>.

Området har avgränsats till att omfatta det nya äldreboendet samt tillfartsväg. Tillfartsvägen till äldreboendet ska även kunna användas som anslutningsväg till den framtida bostadsbebyggelsen.

Väg 679 i riktning mot Stenhammar och sjön Valdemaren. Tillfartsvägen till äldreboendet avses att ansluta till huvudvägen bortanför träddungen. →



### Natur

- Mark och vegetation

Området där det nya äldreboendet avses att ligga är relativt plant och utgörs av öppen mark som tidigare använts som betesmark. Intill området finns större och mindre skogspartier där terrängen är kuperad.



Det skrafferade området visar var byggnaden avses att placeras.

- **Naturvärden**

Platsen för äldreboendet har lågt naturvärde enligt en naturinventering från år 2000. Ekarna i backen nordväst har däremot stort naturvärde och man har nyligen röjt från barrskog för att ekarna ska gynnas. Rödlisterade arter som korskovall och gråmalva finns inom ett område av 250 m radie. Dessa arter förekommer med stor sannolikhet inte på den brukade åkermarken som ska exploateras för äldreboende. Nordost om planområdet finns den hotade arten trumgräshoppa som nyligen har uppmärksamats (se sid 3 under miljöbedömning).

### **Geoteknik**

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts för området. Den visar att det inte finns risk för skred men att någon form av grundförstärkning kommer att krävas. Det rekommenderas även en utökad undersökning som utreder risken för sättningsskillnader som måste beaktas vid långa eller sättningsskänsliga byggnader. När plan- och höjdläge för nya byggnader är bestämda skall en detaljerad geoteknisk undersökning utföras inom området.

### **Radon**

Planområdet ligger inom område som i en översiktlig kartering är klassat som normalriskområde för markradon. I samband med bygglov och projektering av äldreboendet kommer förekomst av radon att undersökas, alternativt att man uppför byggnaden i radonsäkert utförande.

### **Buller**

Vid nybyggnad av bostäder bör trafikbuller vid fasad inte överskrida en ekvivalent bullernivå på 55 dB(A) och vid uteplats inte överskrida en maximal bullernivå på 70 dB(A).

En trafikbullerutredning har tagits fram för området. Trafikbullernivån vid bebyggelse på den aktuella tomten blir högst 55 dB(A) ekvivalentnivå för dygn respektive högst 70 dB(A) maximalnivå nattetid vid samtliga fasader. Vid fasad mot väg 679 får man dagtid upp mot 75 dB(A) maximal ljudnivå. De höga bullervärdena är orsakade av vägtrafikbuller. Eftersom maximalnivån överskrids vid högst tre tillfällen per timme innebär det enligt Svensk Standard för ljudklassificering att uteplats som innehåller riktvärdena 75 dB(A) kan anläggas. I övrigt visar utred-

ningen att maximalnivån för uteplatser på gårdssidan blir lägre än 70 dB(A). Alla boende kommer att ha tillgång till gemensamma uteplatser vid de tystare innergårdarna. God ljudnivå inomhus kan uppnås med lämpligt val av fönster.

### Allmän plats

- Natur

**NATUR**

Nordvästra delen av planområdet utgörs av en trädbevuxen höjd som redovisas som naturområde i planförslaget. Inom området finns en känd fornlämning i form av en järnåldersgrav (RAÄ 37). På illustrationskartan visas var man kan anlägga en stig från det planerade äldreboendet fram till fornlämningen. Länsstyrelsen har erbjudit sig att bistå med en skylt på platsen samt en skötselplan.

### Bebyggelseområden

- Bostäder

**BE<sub>2</sub>**

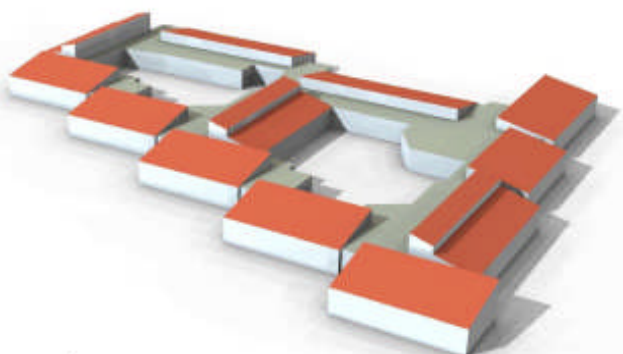
I planförslaget redovisas ett område för bostäder som är ca 11 000 m<sup>2</sup>. Detta avser att rymma det planerade särskilda boendet för äldre. Inom tomtområdet tillåts även att en transformator får uppföras (se sid 8 under rubriken "Teknisk försörjning").

Kommunen har låtit ta fram skisser på ett äldreboende utifrån den aktuella platsen och utifrån de direktiv som anges i lokalbehovsprogrammet. Förslaget innebär att äldreboendet ska utgöra en byggnad och vara i ett plan och utan nivåskillnader. Byggnaden ska rymma 35 lägenheter samt gemensamhetslokaler. Äldreboendet ska vara uppbyggt kring två innergårdar. Det är av stor betydelse att innergårdarna och tomtområdet i övrigt utformas med planteringar, utsmyckningar, gångvägar m m på ett sätt som stimulerar de äldres livskvalitet. Innergårdarna, som hämtar sin inspiration från den sörmländska naturen, ska underlätta den boendes igenkännande i den nya boendemiljön.

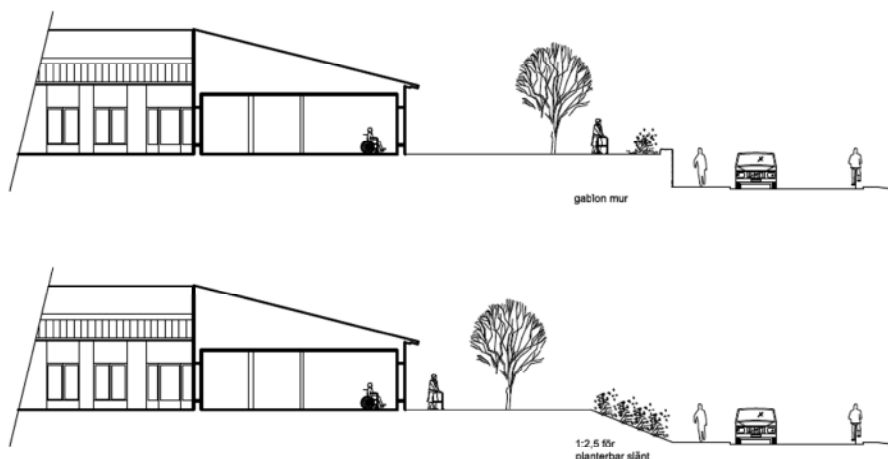
### AQ Arkitekters förslag på utformning

Äldreboendet föreslås i ett nedbrutet mönster av mindre husvolymmer anpassade till den lilla stadens skala. En naturlig förlängning av Drottninggatans bebyggelse skapas genom de snedställda bostadshusen som följer bebyggelsemönstret öster om Hammarvallen. Entrén nås via den nya infartsvägen som följer skogsbrynet i väster. Vid entrén möts man av ängslandskapet som öppnar sig i norr.

Bostadens funktion tydliggörs i gestaltningen. De delar av äldreboendet som innehåller bostadsrum skall tydligt framstå som mindre småhus/parhus medan de gemensamma rummen och korridorerna får en nedtonad gestaltning. Bostadsdelarna kan med fördel utföras med träfasader alternativt i skivmaterial och med omsorgsfullt utförda detaljer. Äldreboendet är uppbyggt kring två innergårdar. I kombination med viktiga utblickar mot det omgivande landskapet ges en rik och varierad utemiljö. Bostäderna vänder sig i huvudsak ut mot Stenhammarsområdets böljande ängar och ekbackar medan de gemensamma ytorna främst vänder sig mot de gestaltade innergårdarna.



Modellen visar hur äldreboendet kan utformas med kringbyggda, skyddade innergårdar.



Bilden visar två alternativ på utformning mot Drottninggatan. Det övre med mur mot gatan och det nedre med slänt.

### Byggrätt m m

Den byggnad som är planerad på området beräknas få en byggnadsarea på ca 3 300 m<sup>2</sup> exklusive innergårdar. Mellan högsta och lägsta punkt där byggnaden kan placeras är en nivåskillnad på ca tre meter som måste tas upp med fyllning resp schaktning.

För att inte begränsa utbyggnadsmöjligheter vid framtida behov föreslås en förhållandevis väl tilltagen byggrätt beträffande byggnadsarea och byggnadshöjd. I planförslaget redovisas en byggnadsarea på 40 % av tomtytan vilket motsvarar ca 4 400 m<sup>2</sup>. Det rymmer förutom huvudbyggnaden även komplementbyggnader, skärmtak m m. Högsta totala byggnadshöjden föreslås till +40,0 vilket motsvarar högst 10 meter från beräknad golvnivå.

u

Inom tomtområdet finns u-område som säkerställer befintlig optokabel samt ger utrymme för tillkommande ledningar för vatten- och avlopp. Infart till äldreboende samt parkering planeras att ligga på norra delen av tomten (se illustrationen på plankartan). I norra delen av tomten finns dessutom en vacker berghäll. Berghällen föreslås vara fritt från bebyggelse och omfattas i planen av mark som inte får bebyggas.

### **Friytor:**

- Naturmiljö och rekreation

Valet av plats för äldreboendet utgår till stor del från att det är en fin plats med vacker natur. Området ligger i anslutning till ett större rekreationsområde som utnyttjas flitigt för promenader och skidåkning.

### **Gator och trafik:**

- Gatunät, gång- och cykeltrafik

Det nya äldreboendet byggs intill länsväg 679 som utgör en förlängning av Drottninggatan. Trafikmängden uppskattas till ca 500 fordon/dygn varav 5 % tunga fordon. Gång- och cykelväg saknas på den del som ligger väster om Plogkatan, en sträcka på ca 500 meter. I gällande planer som omfattar denna vägsträcka finns utrymme för gång- och cykelväg inom vägområde.

I kommunens planering av utbyggnad av gång- och cykelnät är gång- och cykelväg fram till Kvarnbron vid Valdemaren prioriterad.



Platsen för äldreboendet sedd från eljusspåret öster om området

Den del av Drottninggatans förlängning som ingår i planförslaget redovisas som huvudgata. Den planerade gång- och cykelvägen till Kvarnbron kommer att rymmas inom vägområdet och placeras lämpligen på vägens norra sida.

Infart till äldreboendet föreslås ligga öster om byggnaden. Denna väg ska även vara möjlig att använda som anslutning till den fortsatta utbyggnaden av bostadsområdet. Därför redovisas ett vägområde som är tillräckligt brett för en större trafikmängd än vad äldreboendet kommer att generera. I vägområdet finns även utrymme för gång- och cykelväg. I ett första skede finns möjlighet att bygga en smalare väg utan gång- och cykelväg för att enbart fylla det behov som uppstår vid byggande av äldreboendet.

Ett elljusspår tangerar den plats där tillfartsvägen planeras. Det bör gå att ha kvar elljusspåret som tidigare, men det kan också bli aktuellt att delvis ändra sträckningen av spåret.

Solstugevägen används som ridled och är en del i Ridled Sörmland. Det planerade äldreboende kommer att placeras över Solstugevägens nedre del. Den nya infartsvägen som ansluter till Solstugevägen norr om det planerade äldreboendet bör dock kunna utnyttjas även som ridled.

- **Kollektivtrafik**

Närmaste hållplats för tåg och bussar är Flens resecentrum som är beläget 1500 meter från planområdet.

För närvarande finns ingen lokal linjetrafik inom tätorten. Frågan har diskuterats om det kan bli aktuellt att ordna någon form av busstrafik till äldreboendet. Det man för närvarande kommit fram till är att det inte blir någon linjetrafik. Däremot kan det bli kollektivtrafik till boendet med t ex minibussar. Eftersom det inte är aktuellt med större bussar redovisas inget utrymme för bussvändplats i planförslaget.

- **Parkering, angöring och utfart**

Parkering till äldreboendet kommer att ske på tomtmark. Behovet av parkeringsplatser har beräknats utifrån personal och besökare och uppskattas till cirka 20 parkeringsplatser. Uppskattningen är gjord utifrån en jämförelse med liknande äldreboenden på andra orter. Vid större evenemang på äldreboendet med många besökare kan man hänvisa till parkeringen vid elljusspåret, ett avstånd på ca 200 meter. Planen låser inte fast läget för parkering men planillustrationen visas hur parkeringen kan utformas.

### **Offentlig och kommersiell service**

Hammarvallens idrottsanläggning med sport- och simhall är beläget i nära anslutning till planområdet. Kommersiell service som butiker, restauranger, bibliotek m m finns i Flens centrum, 1500 m från planområdet.

Avståndet till kommersiell service har diskuterats i samband lokaliseringen av äldreboendet. Bedömningen har gjorts att behovet är litet för de boende att ha nära till butiker m m och därför har inte avståndet till centrum varit viktigt vid valet av plats.

### **Tillgänglighet**

- **Inom tomtområdet**

Lokalerna ska uppfylla kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler.

Tillgängligheten för människor med funktionsnedsättningar har givetvis en central roll i utformningen av ett äldreboende. Boendet kommer att byggas i ett plan och utan nivåskillnader som medför trappor eller ramper. Både beträffande inomhus- och utemiljö måste utformningen anpassas utifrån personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga samt allergiker.

- Inom allmän plats

I en tillgänglighetsplan för trafiknät som antogs 2006 ingår gång- och cykelvägen utmed Drottninggatan bland de gångstråk som inventerats. I planen framgår vilka åtgärder som behövs för att sträckan mellan Hammarvallen och centrum skall bli tillgänglig för människor med funktionsnedsättningar. Den gång- och cykelväg som är planerad fram till Kvarnbron kommer att ansluta till gång- och cykelvägen utmed Drottninggatan. Det vägområde som redovisas i planen för tillfartsväg till äldreboendet inkluderar gång- och cykelväg. Det är viktigt att även de nya gång- och cykelvägarna utformas så att de blir tillgängliga för människor med funktionsnedsättningar. Det gäller även utformningen av promenadvägar inom de grönytor som ligger i nära anslutning till äldreboendet.

### **Teknisk försörjning**

- Värme

Flens fjärrvärmenät är idag utbyggt fram till Hammarvallens idrottsanläggning. Det nya äldreboendet kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet. I samband med projekteringen kommer även uppvärmning med solvärme att vara ett alternativ till värmesystem som kan bli aktuellt.

**E<sub>2</sub>**

- El

**u**

Elledningar finns dragna i södra delen av tomtområdet och säkerställs i planen med så kallat u-område. En mindre transformator kommer sannolikt att behövas på området. I nuläget vill man inte låsa sig vid en exakt placering, därför tillåter planen att transformator får uppföras inom tomtområdet (B E<sub>2</sub>). Transformatorn ska uppföras fristående med ett minsta avstånd på 5 meter från annan byggnad och placeras med tillgång till väg för arbetsfordon. Området för transformatorn får uppgå till högst 10 x 10 meter. Transformatorn kan lämpligen placeras norr om äldreboendet i anslutningen till parkeringen, på område avsett för komplementbyggnader.

- Tele, bredband

I södra delen av tomtområdet finns en optokabel för bredband. Denna säkerställs i planen av samma u-område som för elledningen.

**E<sub>1</sub>**

- Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns dragna över det planerade tomtområdet. Dessa får flyttas till det gemensamma u-området om det visar sig att de är belägna där äldreboendet ska byggas. Nya vatten- och avloppsledningar kommer att dras från Hammarvallen utmed Drottninggatans norra sida fram till en ny pumpstation. Ett område för den nya pumpstationen redovisas öster om infarten till området.

**u**

Det finns ett stort dike över området där äldreboendet avses att byggas. Eftersom man lämpligen inte drar ledningar under byggnaden behöver vattnet ledas om. Bästa läget bedöms vara väster om byggnaden. Med hänsyn till nivåskillnaderna behöver sannolikt en del av diket kulverteras medan en del fortfarande kan utgöra öppet dike. I planen föreslås ett u-område väster om byggnaden och ner till södra sidan om väg 679 där en dagvattendamm kan anläggas.

- Avfall

Närmaste plats för källsortering finns vid Variagatan vilket är ca 800 m från planområdet.

### Konsekvenser av planens genomförande

Genomförandet av detaljplanen medför ändring av markanvändningen i och med att området tas i anspråk för bostäder från att ha varit åkermark. Exploateringen utifrån perspektivet att det är negativt att utnyttja produktiv åkermark för bebyggelse kan motiveras med att den berörda åkermarken omfattar endast drygt ett hektar och har dessutom lägre avkastning än länssnittet enligt tidigare klassning av åkermarken i kommunen.

Eftersom området är obebyggt idag kommer givetvis ny bebyggelse att påverka landskapsbilden. Det är därför viktigt att särskild omsorg läggs på utformning och placering så att landskapsmässiga skönhet tillvaratas.

Området kring det planerade äldreboendet utnyttjas flitigt av det rörliga friluftslivet. En del av elljusspåret ingår i det planerade vägområdet och avses att användas för gång- och cykelväg. Vintertid brukar man anlägga ett skidspår vid elljusspåret och inom tomtområdet söder om det planerade äldreboendet. Det bör gå att ha kvar elljusspåret som tidigare, men det pågår diskussion i kommunen och bland de berörda föreningarna att delvis förändra sträckningen och även att eventuellt i en framtid flytta hela elljusspåret.

För att få en bra placering av startplats vid skidspår och elljusspår skall en ny parkering och mindre byggnad för friluftslivets behov kunna anordnas norr om planområdet. För att inte låsa framtida utveckling föreslås att parkering och uppförande av byggnad inte omfattas av detaljplanen och att anläggningarna sker med tillfälligt bygglov. Den del av skidspåret som berör tomtområdet skall kunna vara kvar då skidspåret "får plats" mellan den planerade byggnaden och väg 679.

### Administrativa frågor

- Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 10 år från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

### Övriga medverkande:

Socialförvaltningen  
Tekniska förvaltningen  
Strategiska staben  
AQ Arkitekter

Bygg-, miljö och räddningsförvaltningen

Flen, den 20 augusti 2009

Britt-Marie Andersson  
Planhandläggare

Fredrik Wallin  
Stadsarkitekt

### BESLUTSDATUM:

Godkännande: BMRn 2009-09-01 § 65

Antagande: KF 2009-11-05 § 130

Laga kraft: 2009-12-08