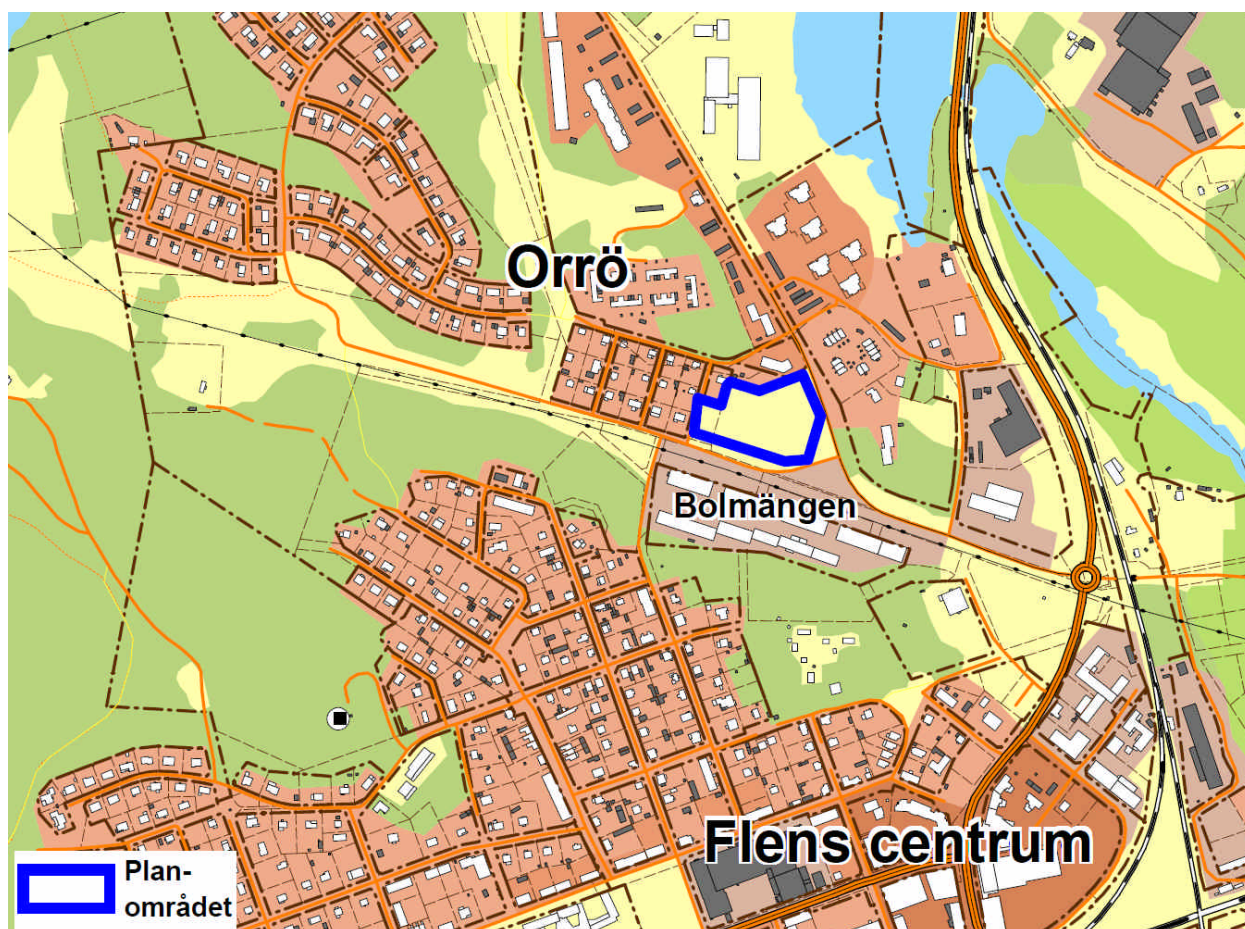


Detaljplan för fastigheten

Vårlöken 2 m.fl.

i Flen, Flens kommun, Södermanlands län



Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Särskilt utlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar i första hand till att ge planmässig möjlighet till att uppföra en gruppbostad på fastigheten Vårlöken 2. Planen skall samtidigt ge möjlighet till ytterligare bostäder som kan bli aktuellt framöver.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	E-post
642 81 Flen	Sveavägen 1 Flen	0157-190 00	0157-190 50	5854-6045	flens.kommun@flen.se

Tidigare ställningstaganden

Bakgrund

I Flens tätort finns ett akut behov av gruppbofastaäder för ungdomar med funktionsnedsättningar. Under våren 2011 har kommunen tagit beslut att en gruppbofastad ska inrymmas i ett befintligt hyreshus vid Salstagatan. Eftersom det finns behov av ytterligare en gruppbofastad har fastigheten Vårloken 2 vid Bolmängen förordats och där avser man att uppföra en helt ny byggnad för detta ändamål. Bostaden ska omfatta 6 lägenheter samt personallutrymmen.

Fastigheten Vårlöken 2 har tidigare varit bebyggd med två flerbostadshus som revs år 2002. Fastigheten Vårlöken 3 utgiordes av parkering till bostadshusen.

Markägarförhållanden

Flens Bostads AB är ägare till båda fastigheterna. Flens kommun står dock som lagfaren ägare till Vårlöken 3 eftersom Flens Bostads AB hittills inte sökt lagfart.

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av den kommuntäckande översiktsplanen (antagen 2007). Kommunstyrelsen gav våren 2010 kommunledningsförvaltningen i uppdrag att ta fram en fördjupning av översiktsplanen för Flens tätort.

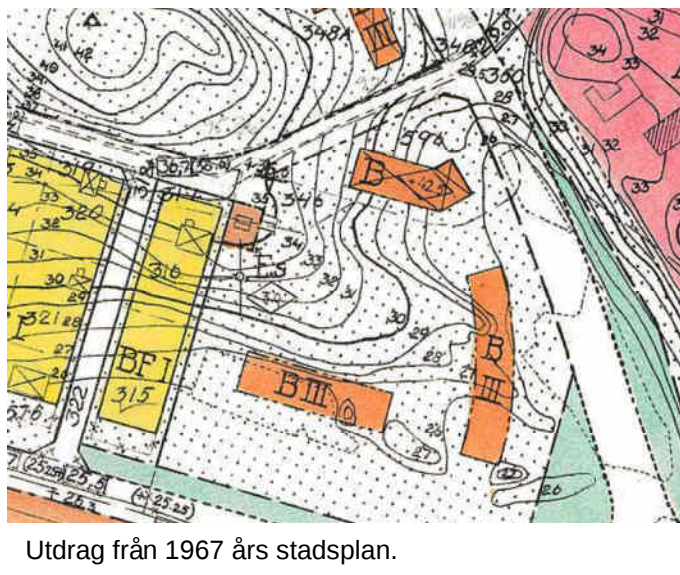
I nuläget har den fördjupade översiktsplanen påbörjats på så sätt att utredningar som skall utgöra underlag för fördjupningen har tagits fram. Det är dels en kulturhistorisk områdesbeskrivning samt en översvämningskartering.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av stadsplan fastställd 1 december 1967. I planen är fastigheten Vårlöken 2 utlagt för bostäder i tre våningar där planen endast medger bygg rätt där de numera rivna bostadshusen var belägna. För fastigheten Vårlöken 3 redovisas friliggande bostäder i en våning.

Planuppdrag

Flens Bostads AB som är ägare till fastigheten Vårlöken 2 har ansökt om ny detaljplan som ska göra det möjligt att placera ny byggnad närmare Hultvägen än vad gällande plan tillåter.



Utdrag från 1967 års stadsplan.

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden beslutade den 19 april 2011 att uppdra till plan- och bygghuset att upprätta detaljplan för fastigheten Vårlöken 2 med flera. Samtidigt beslutade man att skicka detaljplanen på samråd.

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 effekter på miljö och hälsa som detaljplanen kan innebära, har plan- och bygghuset i samråd med länsstyrelsen gjort bedömningen att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Därmed krävs inte heller någon miljökonsekvensbeskrivning.

Förutsättningar och förändringar

Läge och areal

Planområdet är beläget intill Bolmängen i bostadsområdet Örrö i Flens tätort och arealen uppgår till ca 10 000 m². Området omfattar fastigheterna Vårlöken 2 och 3. I öster gränsar planområdet till Orrögatan och i väster till Snickarvägen samt villafastigheten Vårlöken 5. I söder är det så kallad parkmark närmast kvarteret som följs av Bolmängsgatan. I norr begränsas planområdet av ett flerbostadshus beläget på fastigheten Vårlöken 7 samt en obebyggd del av fastigheten Orresta 2:37.



Mark och vegetation

Området är plant i den södra och östra delen medan området höjer sig i den nordvästra delen. Områdets höjd över havet varierar mellan 26 och 35 meter. Området består av en gräsyta med inslag av lövträd. Området har varit obebyggt sedan 2002.

Översvämningsrisk

Flens kommun har nyligen tagit fram en översvämningskartering som skall ligga till grund för kommande fördjupning av översiktsplan för Flens tätort. I rapporten lämnas följande rekomen-

dationer för markanvändning vid ny bebyggelse: ”I områden som hotas av 100-årsflöde d v s där sannolikheten beräknas till 63 procent eller högre under en 100-årsperiod, bör det inte tillkomma någon bebyggelse alls, med undantag för enkla byggnader som garage och uthus”. Av rapporten framgår att det aktuella planområdet till viss del berörs eftersom område som understiger +27,0 hotas av översvämning i denna del av Flen.

Geoteknik

Den södra delen av området har mycket dåliga grundläggningsförhållanden. Det är också i den delen som det finns översvämningsrisk och att det av den anledningen endast får uppföras enkla byggnader som garage och uthus. De numera rivna flerbostadshusen var pålade och delvis belägna i de lägre delarna av området. I samband med bygglovprövning för kommande bebyggelse behöver grundläggningsförhållandena undersökas och eventuellt kan det bli aktuellt att ta fram en detaljerad geoteknisk undersökning för det område där man avser att placera byggnader.

Rivning av tidigare byggnader

I samband med rivning av de två flerbostadshusen år 2002 gjordes en inventering avseende hälso- och miljöfarliga ämnen. Därefter sanerades marken och de ämnen som bedömdes som miljö- och hälsofarliga lämnades till deponi. Vid rivningen lämnades dock en del betong kvar där det förekom rester med armeringsjärn. Dessa kan utgöra en skaderisk vilket man behöver vara uppmärksam på.

Radon

Planområdet ligger inom område som i en översiktlig kartering är klassat som normalriskområde för markradon. Radonhalten kan variera mycket och för att fastställa nivån skall en radonmätning utföras på platsen innan byggnation. Nya byggnader skall uppföras med radonsäker grundläggning om radonmätningen visar att så behövs. Enligt Boverkets byggregler BFS 2008:6, BBR 15, får radonhalten i inomhusluften inte överstiga 200 Bq/m³ i nya byggnader.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Offentlig och kommersiell service

Kommersiell service som butiker, restauranger, bibliotek m m finns i Flens centrum, ca 800 m från planområdet. Flens vårdcentral ligger på Orrområdet, 400 meter från planområdet. Det är en kilometer till badet vid Orrestaö.

Kollektivtrafik

Busstrafik finns på linje 415, Flen- Hälleforsnäs samt linje 430, Flen-Malmköping och körs på Norra Kungsgatan. Den närmaste hållplatsen är belägen vid Kefa, cirak 400 meter från planområdet. Måndag – fredag förekommer dessutom en efterfrågestyrd linjetrafik på Orrögatan som körs av taxifordon.

Till tåg- och busstation vid resecentrum är det drygt en kilometer.

Tillgänglighet

Det finns gång- och cykelbana mellan planområdet och Flens centrum. Sträckan mellan Flens centrum och vårdcentralen finns med i en tillgänglighetsplan från 2006. En del förbättringar för personer med funktionsnedsättningar gjordes då Norra Kungsgatan nyligen byggdes om och



Gruppbofasten avses att placeras där backen börjar. I bakgrunden syns flerbostadshuset på fastigheten Vårloken 7.

samtidigt gjorts mer tillgänglig beträffande gångbanor och övergångsställen.

Lokalerna inom kvarteret ska uppfylla kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler. Vid uppförande av nya bostäder och i synnerhet när det gäller gruppbo- städer är det viktigt att placering och utformning sker så att nivåskillnader minimeras samt att tillgängligheten i övrigt tillgodoses.

Bebyggelseområden

- Bostäder

B I planförslaget redovisas fastigheterna Vårlöken 2 och 3 som område för bostäder. Den gruppbo- stad som planeras beräknas till en byggnadsarea på ca 600 m². För att ge utrymme för ytterligare bostäder samt komplementbyggnader som garage med mera föreslås en maximalt tillåten bygg- nadsarea på 3500 m². För att lokalen skall bli ändamålsenlig planeras gruppbo- staden att uppföras i en våning men för att inte begränsa framtida bebyggelse redovisas ett högsta våningsantal på 3 våningar för hela området.

III Av den nyligen framtagna översvämningskarteringen framkommer att vid ett beräknat 100- årsflöde kan vattennivån stiga till 27,0 meter över nollplanet. För att det inte ska kunna uppstå problem på grund av höga vattennivåer anges lägsta tillåtna nivå till +27,5 över nollplanet för färdigt golv. På södra delen av området får endast enkla byggnader uppföras såsom garage, skärmtak och uthus. Intill tomtgränsen mot Vårlöken 5 finns markförlagda elkablar vilka säker- ställs med så kallade u-områden.



u Illustrationen visar hur området kan utformas. Den södra delen av området får bara bebyggas med enkla byggnader som garage och uthus. Husens placering är i övrigt inte låst i detaljplanen. Den röda linjen anger gränsen för planområdet.

- Parkering och utfart

Infart till området skall kunna finnas både från Orrögatan och från Snickarvägen. Besöksparkering kan lämpligen placeras vid Snickarvägen. Entrén till gruppboenden kommer sannolikt att vara på norra sidan. Nivåskillnaden blir därmed stor mellan Snickarvägen och bostaden vilket gör att infart från Orrögatan är viktig eftersom det är betydligt planare i den delen av området. Det bör även finnas möjlighet att parkera nära entrén. Se illustrationen ovan.

All parkering skall ske på tomtmark.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och ny bebyggelse skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Vid ny bebyggelse förordas lokalt omhändertagande av dagvatten.

- Värme

Flens fjärrvärmenät är idag utbyggt och ledningar finns dragna i Hultvägen nära planområdet. Ny bebyggelse kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet. I enlighet med kommunens policy om klimatsmart boende och minskad energianvändning förordas att nya byggnader uppförs som lågenergihus. Lokalklimatet är gynnsamt eftersom området har ett skyddat läge i sydsluttning. Det gör också att man kan utnyttja solenergi effektivt som ett komplement.

- Avfall

Området är anslutet till kommunens avfallshantering som sköts av Flen Vatten och avfall AB. Återvinningsstation med källsortering finns vid butiken Willys, ca 400 meter från planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär i första hand en justering av byggrätten inom området med avsikt att ge utrymme för nya bostäder.

På kort sikt avses att bygga en gruppboende för ungdomar, innehållande 6 lägenheter samt personalutrymmen. Planen utformas så att det i framtiden skall vara möjligt att bebygga området med ytterligare bostäder. I planen tas hänsyn till den översvämningsrisk som kan uppstå vid 100-årsflöden. Området har stått obebyggt sen bostadshuset revs år 2002 och plan- och bygghuset anser att det är positivt för stadsbilden att området bebyggs igen.

Huvudmannaskap

Flens kommun är huvudman för allmänna platser och fastighetsägare ansvarar för åtgärder på tomtmark. Flen Vatten och Avfall AB är huvudman för vatten och avlopp samt renhållning.

Administrativa frågor

- Genomförandetid

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

Bygg-, miljö och räddningsförvaltningen

Flen, den 27 maj 2011

Britt-Marie Andersson
Planhandläggare

Ulrika Lernefalk
Förvaltningschef

Beslutsdatum

Antagande: BMRn 2011-05-31 § 60
Laga kraft: 2011-06-28