

Detaljplan för del av
Salsta 7:3 (förskolan Sjögården)
i Flen, Flens kommun, Södermanlands län



Planområdet

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ge byggrätt för förskola. Idag omfattas området av park i gällande plan. På platsen finns redan en förskola som uppförts i strid mot gällande plan men med tillfälligt bygglov. Nu finns behov av utbyggnad av förskolan. För att få en permanent lösning behövs ny detaljplan för området med lämplig avgränsning för kvarteret.



Bilden visar förskolan sedd från östra sidan. En ny byggnad kan lämpligen uppföras på grusplanen intill den befintliga byggnaden.

Tidigare ställningstaganden

Bakgrund

I Flens tätort finns ett akut behov av utökning av förskoleplatser.

Markägarförhållanden

Fastigheten Salsta 7:3 är en av de större mark- och skogsfastigheter som kommunen äger. Planområdet utgör en liten del av denna fastighet. Planen kommer att ge möjlighet att bilda egen fastighet för förskolan. Det nybildade bolaget Flens kommuns Fastigheter AB avses att bli ägare till den nybildade fastigheten.

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 till största delen av stadsplan fastställd 1950-02-03. I planen är området utlagt som allmän plats och består av så kallad ”parkmark”. I den östra delen av planområdet som omfattar vändplanen vid Sveavägen gäller detaljplan lagakraftvunnen 2000-06-16.

Bygglov

Bygglov beviljades för tillfällig åtgärd 2002-12-27 för förskola som sedan uppfördes 2003 och innehåller två förskoleavdelningar. Några år senare fanns behov av ytterligare en avdelning och 2008-04-02 beviljades tidsbegränsat bygglov fram till 2012-06-30 för tillbyggnad av förskolan. Båda byggnaderna består av paviljonger eftersom man fått tidsbegränsat bygglov. Byggloven har beviljats i strid mot gällande plan med motiveringen att platsen har ansetts lämplig för förskola och att ”byggnationen inte innebär att allmänheten förhindras att beträda området eller att kunna nyttja området på sätt som planen föreskriver”.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2011-06-13 att lämna uppdrag till bygg-, miljö- och räddningsnämnden om ny detaljplan som ger möjlighet till utbyggnad av Sjögårdens förskola.

Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen ska i samband med detaljpaneläggning 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 byggkontoret i samråd med länsstyrelsen gjort bedömningen att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Därmed krävs inte heller någon miljökonsekvensbeskrivning.

Länsstyrelsen framför i sitt yttrande över behovsbedömningen: ”Länsstyrelsen förutsätter att allmänhetens tillgång till strandområdet kommer att tillgodoses genom fri passage.”

Förutsättningar och förändringar

Läge och areal

Planområdet är beläget i södra delen av Flens tätort intill Söderskolan, bostadsområdet Salsta och sjön Gårdsjön. Arealen uppgår till ca 10 500 m².

Mark och vegetation

Området är plant och ligger på en höjd över havet på 28 meter. Öster om förskolebyggnaden finns en gräsyta som till stor del är bevuxen av större lövträd. Väster om byggnaden finns en grusplan. Söder om området finns en strandpromenad utmed Gårdsjön. Sveavägens vändplan ingår också i planområdet.

Översvänningsrisk

Flens kommun har nyligen tagit fram en översvänningskartering daterad 2011-02-04 som är ett planeringsunderlag för kommande fördjupning av översiktsplan för Flens tätort. Av den utredningen framgår att nivån för 100-årsflöde för Gårdsjön är beräknat till +27,0 meter. Planområdet tangerar risknivån men inga byggnader kommer att få placeras där det är översvänningsrisk.

Strandskydd

Planområdet ligger inom strandskyddsområde (mindre än 100 meter från Gårdsjön). Området har varit detaljplanlagt sen 1950. Befintlig förskolebyggnad finns redan inom området och ny byggnad planeras att uppföras i anslutning till denna. Strandpromenaden intill planområdet påverkas inte av den nya detaljplanen och därmed blir även allmänhetens tillgång till strandområdet oförändrat. Kommunen avser att upphäva strandskyddet i samband med beslut om antagande av detaljplanen.

Geoteknik

Det finns en äldre geoteknisk undersökning från 1954 över området. Området har sedan fyllts upp. I kommunens översiktliga undersökningar angående skred finns ingen uppgift om att det i denna del av Flen skulle finnas skredrisk. Men eftersom det är osäkert om det finns sättningsproblem på området skall en ny geoteknisk undersökning tas fram i samband med planarbetet.

Radon

Planområdet ligger inom område som i en översiktlig kartering är klassat som normalriskområde för markradon. Radonhalten kan variera mycket och en radonmätning behöver 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.



Framför förskolan finns en trädbevuxen gräsyta som används för utelek.



På "baksidan" finns en stor grusplan.



Intill förskolan finns en strandpromenad som fortsätter längs Gårdsjön. Till höger skimtar ett hyreshus på Salstaområdet.

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Offentlig och kommersiell service

Kommersiell service som butiker, restauranger, bibliotek m m finns i Flens centrum, knappt en kilometer från planområdet. Till resecentrum är det ca 600 meter.

Tillgänglighet

Området kan anses ha god tillgänglighet. Det finns gång- och cykelbana mellan planområdet och Flens centrum. Det är relativt kort avstånd till resecentrum och nivåskillnaderna inom området är små. Gång- o cykelvägarna har tydliga kontrastmarkeringar. Sträckan mellan Flens centrum och planområdet finns med i en tillgänglighetsplan från 2006.

Lokalerna inom kvarteret ska uppfylla kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler.

Bebyggelseområden

- Skola, förskola

S

På området finns idag en förskolebyggnad bestående av två delar som totalt inrymmer tre avdelningar. Tillsammans med ett mindre uthus upptar befintliga byggnader ca 475 m² byggnadsyta. En förskolebyggnad planeras att byggas inom en snar framtid som skall rymma två avdelningar med en byggnadsyta på ca ytterligare 475 m². Denna avses placeras väster om den befintliga byggnaden. För att ge utrymme för komplementbyggnader och eventuell ytterligare mindre utbyggnad i framtiden föreslås en maximalt tillåten byggnadsarea på 1200 m². Den totala byggnadshöjden får inte överstiga 8 meter.

e₁1200

u

Vatten- och avloppsledningar finns i södra delen av området. Dessa ligger djupt och för att säkerställa åtkomligheten för ledningarna redovisas ett 9 meter brett så kallat u-område. Byggnader får placeras på ett minsta avstånd av 6 meter norr om ledningarna.

n₁

Framför förskolebyggnaden finns en stor ek som har stor skönhetsmässig betydelse för området. Det är angeläget att eken får vara kvar så länge som möjligt och därför föreslås en planbestämmelse som anger att trädet inte får fällas. Om trädet så småningom blir i dåligt skick och är tvunget att tas bort krävs marklov. (se avsnittet "Ändrad lovplikt" under rubriken "Genomförande").

På övriga delen av området framför förskolebyggnaden finns ett flertal stora lövträd som ger området en parkliknande karaktär. Området används som lekyta och träden bidrar till en stimulerande utemiljö för förskolebarnen. Man bör vara mycket restriktiv till att ta bort träd i detta område. Denna del av området får endast undantagsvis bebyggas med uthus och dylikt och det ska ske i syfte att förbättra gårdsmiljön.

- Parkering

Öster om förskolan finns en parkering med plats för 8 personbilar. Denna parkering föreslås utökas mot söder och



Den magnifika eken framför förskolan skall vara kvar så länge som möjligt.



De övriga stora träden är också viktiga för området.

P

rymma ca 20 personbilar. Den beräknas kunna täcka behovet av parkeringsplatser även efter planens genomförande d v s när förskolan byggts ut. Norr om busshållplatsen finns dessutom utrymme för att kunna iordningsställa ett par parkeringsfickor. Dessa skall kunna utnyttjas av föräldrar vid lämning och hämtning av barn.

Allmän plats

- Park

PARK

Mellan förskolan och parkeringen finns en gång- och cykelväg som fortsätter som strandpromenad utefter Gårdsjön. Denna del får inte förändras så att allmänhetens tillträde till strandområdet försämrats. I detaljplanen redovisas området som park med gång- och cykelväg.

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

Sjögården och Söderskolan är anslutet till Flens fjärrvärmenät. Även ny bebyggelse avses att värmas upp med fjärrvärme.

- Avfall

Området är anslutet till kommunens avfallshantering som sköts av Flen Vatten och avfall AB. Återvinningsstation med källsortering finns vid Vasagatan ca 700 meter från planområdet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

- Planförfarande

Planförslaget innebär att allmänplatsmark förs över till kvartersmark och har därmed intresse för allmänheten. Planen hanterades därför med normalt planförfarande.

- Tidplan vid normalt förfarande

Beslut om uppdrag och samråd i bygg-, miljö- och räddningsnämnden.....	30 aug 2011
Samråd.....	1 – 21 sept 2011
Beslut om granskning i bygg-, miljö- och räddningsnämnden.....	4 okt 2011
Granskning.....	6 – 26 oktober 2011
Beslut om godkännande i bygg-, miljö- och räddningsnämnden.....	8 nov 2011
Beslut om antagande i kommunfullmäktige.....	januari 2012

Obs! Om inga betydande synpunkter mot förslaget kommer in under samrådet kan planen övergå till att hanteras med enkelt förfarande. Då kan planen tas upp för antagande i bygg-, miljö- och räddningsnämnden den 4 oktober 2011.

- Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år från den dag beslutet om att anta planen vinner laga kraft. Den långa genomförandetiden motiveras av att planen medger förändringar som kan ske på lite längre sikt.

- Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd som omfattas av bestämmelsen n₁. (se avsnittet bebyggelseområdet)

- Tekniska utredningar

Flens kommuns Fastigheter AB ansvarar för att geoteknisk undersökning och radonmätning sker i samband med planarbetet samt bekostar dessa.

- Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Flens kommun är huvudman för allmänna platser. Flens kommuns Fastigheter AB som avses bli ägare för förskolefastigheten skall ansvara för åtgärder inom tomtmark.

- Fastighetsrättsliga frågor

En ny fastighet skall bildas genom avstyckning från Salsta 7:3. Den nya fastigheten skall omfatta det område som anger skola, förskola (S) i planen. Lantmäteriförrättningen bekostas av Flens kommuns Fastigheter AB. Den nya fastigheten skall ingå i kvarteret Söderskolan. Det finns också möjlighet att bilda egen fastighet för det område som omfatta av parkering.

Konsekvenser av planens genomförande

Det aktuella planförslaget ger möjlighet till en permanent lösning för nuvarande förskolebyggnader samt ger möjlighet att bygga ut för att ge utrymme för fler förskoleplatser. Intill förskolan ligger Söderskolan med klasser F-6. Det behövs en långsiktig lösning för skola och förskola och det är därför angeläget att ge planmässig möjlighet till utbyggnad av förskolan i denna del av Flens tätort.

I gällande stadsplan från 1950 är området utlagt som parkmark. När nuvarande förskolebyggnader uppfördes i strid mot planen så begränsades allmänhetens tillträde till området. Det område som ändå kan anses som viktigast för allmänheten är det som ligger närmast Gårdsjön. Där finns en strandpromenad och uppförande av förskolan har inte förändrat tillgängligheten till strandområdet. Avgränsningen av förskoleområdet i nuvarande planförslag har gjorts med hänsyn till att strandområdet skall förbli oförändrat.

Bygg-, miljö och räddningsförvaltningen

Flen, den 18 augusti 2011

Britt-Marie Andersson
Planhandläggare

Ulrika Lernefalk
Förvaltningschef

Beslutsdatum

Antagande: BMRn 2011-10-04 § 106
Laga kraft: 2011-10-31