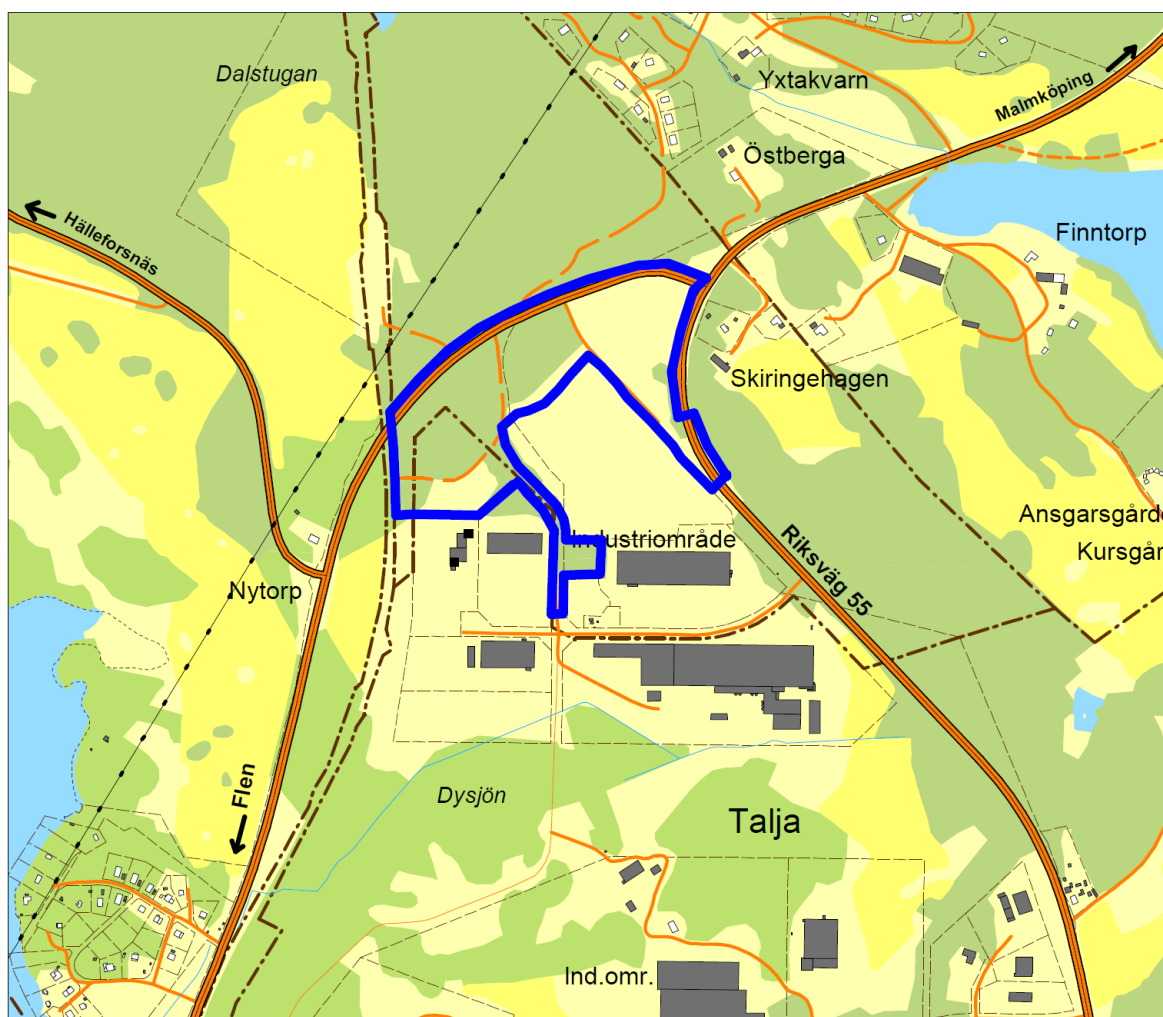


Detaljplan för del av
Skiringe 1:12 m fl (Norra Talja, etapp 2)
i Flen, Flens kommun, Södermanlands län



Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning

BESLUTSDATUM

GODKÄNNANDE: BN 2014-04-15 § 23
ANTAGANDE: KF 2014-06-12 § 76
LAGA KRAFT: 2014-07-17

Planens syfte och huvuddrag

Kommunen är i behov av mark för verksamheter som är attraktiv för företagen. Kommunen bedömer att en utökning av Talja industriområde är ett lämpligt alternativ. Planen ska ge möjlighet till småindustri, handel och kontor.

År 2010 planlades ett område för industri intill riksväg 55 och exploatering har påbörjats där. Det aktuella planområdet ansluter till denna del samt till befintlig industri söder om området. Planen innebär att området utökas med ca 50 000 kvadratmeter mark för verksamheter norr om det befintliga industriområdet.



Flygbilden visar området sett från öster med väg 681 till vänster i bilden. Planområdet ansluter till vägen och befintlig industri. I mitten syns det område där schaktning pågår och som omfattas av detaljplan från 2010. I övrigt kan man se fjärrvärmeverket och befintliga industribyggnader.

Plandata

Planområdets omfattning och läge

Planområdet är beläget 3 km norr om Flens centrum intill riksväg 55 nära den norra infarten till Flen. Planområdets areal är ca 9,4 hektar och omfattar fastigheten Talja 1:33 samt delar av Skiringe 1:11, 1:12, 1:52 och Talja 1:30. Planområdet gränsar till järnvägen TGOJ i sydväst, väg 681 (infartsväg till Flen) i norr, riksväg 55 i öster samt i söder till industrifastigheterna Skiringe 1:52, 1:61 och Talja 1:30, 1:35.

Markägarförhållanden

Flens kommun äger Skiringe 1:11 och 1:12 samt Talja 1:33. Flens Industrihus AB äger Skiringe 1:52 och Talja 1:30 ägs av M4-gruppen AB i Västerås.

Planer och program

Översiktliga planer

Planområdet ingår i område som i den kommuntäckande översiktsplanen (antagen 2007) är utpekad som strategiskt område för tätortsutveckling. Arbete pågår med fördjupning av översiktsplan för Flens stad och detaljplaneområdet kommer att omfattas av fördjupningen.

Detaljplaner

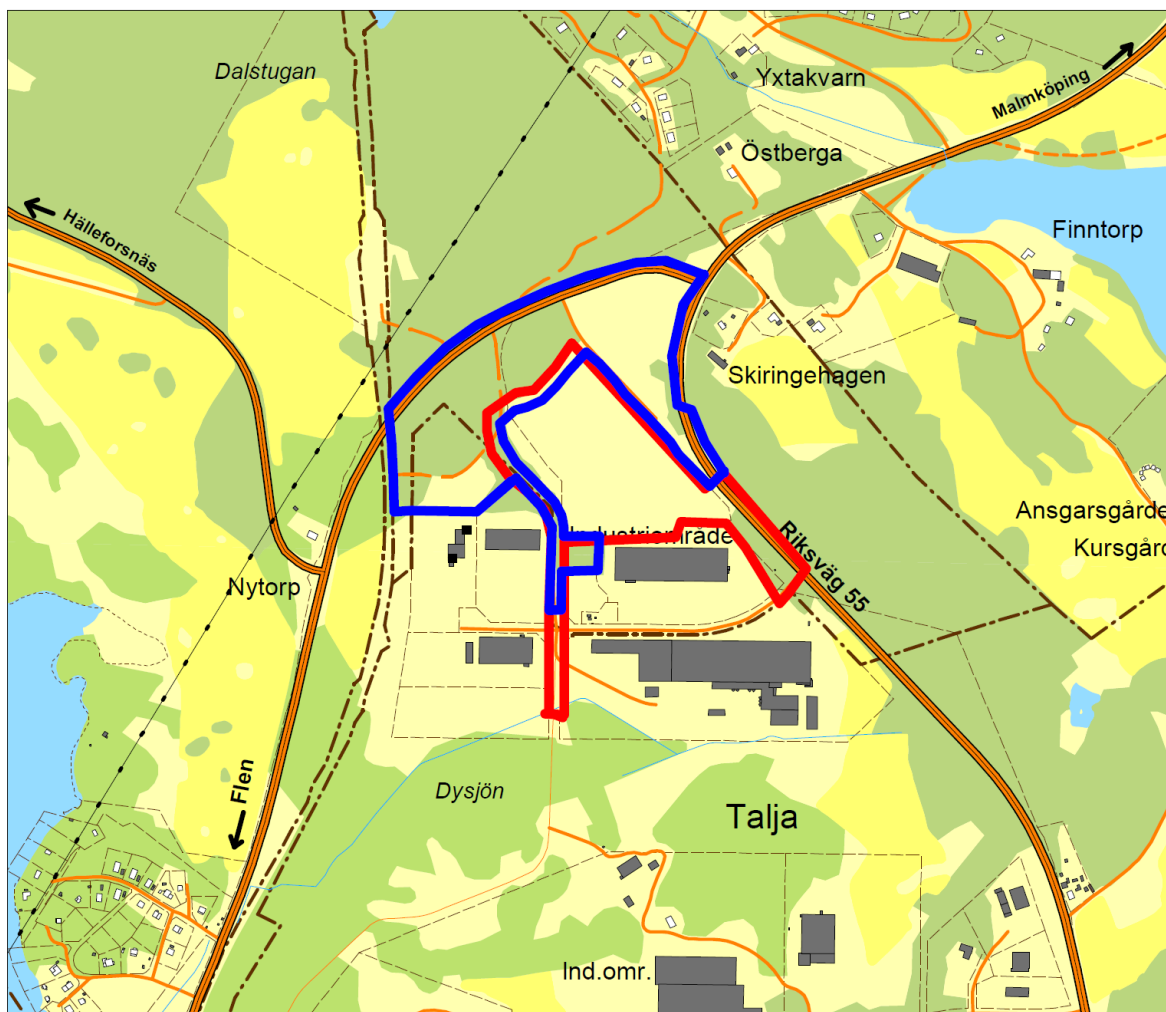
För planområdet gäller i huvudsak stadsplan fastställd 3 november 1970. Den del som det aktuella planförslaget omfattar utgörs till största delen av ”parkmark” i planen.

Den obebyggda industrifastigheten Talja 1:33 i sydvästra delen av planområdet omfattas av detaljplan som vann laga kraft 16 juni 2000.

Planområdet gränsar i öster till detaljplan som vann laga kraft den 2010-05-26. Planen omfattar industriområde men är fortfarande obebyggd.

Planuppdrag

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden lämnade den 1 september 2009 uppdrag till plan- och bygghuset att upprätta detaljplan för Norra Talja industriområde. Detaljplanen från 2010 utgjorde en första etapp medan nuvarande planförslag omfattar resterande del av området.



Området som är inringat med rött omfattar gällande detaljplan från 2010 medan området inringat med blått omfattar det nu aktuella planförslaget.

Näringslivsstrategi och motiv

I kommunens näringslivsstrategi för 2011-2014 poängteras vikten av en hög beredskap i fråga om byggklara industritomter med förutsättningar för olika slag av verksamhet. När en etablering är på väg måste tomter finnas färdiga för försäljning. För att kommunen ska kunna erbjuda ledig industrimark i attraktiva lägen är det därför angeläget att få fram nya områden för verksamheter. Totalt i kommunen finns för närvarande 105 000 m² outnyttjad mark för större industri varav cirka 80 000 m² finns på Öja. Området har dock inte samma geotekniska förutsättningar som det aktuella planområdet på Talja. För småindustri och handel finns i kommunen cirka 30 000 m² att erbjuda. Kommunen har i sin strategiska plan för år 2014-2017 satt upp som mål att planlagd mark för industri ska öka, vilket gör att en utökning av Talja industriområde är välmotiverad.

Förenlighet med Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser förushållning med mark- och vattenområden. Miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

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.

Plan- och byggkontoret har gjort en behovsbedömning angående miljökonsekvensbeskrivning. Behovsbedömningen gjordes hösten 2009 i samband med detaljplaneläggning för angränsande detaljplan som sedan vann laga kraft 2010-05-26. Behovsbedömningen inkluderade även det nu aktuella planområdet. Med utgångspunkt från att de planerade verksamheterna ansluter till befintligt industriområde och inga särskilda skyddsvärden finns på platsen blev slutsatsen att planens genomförande inte skulle antas medföra betydande miljöpåverkan. Plan- och byggkontoret hade samråd med länsstyrelsen angående behovsbedömningen. Länsstyrelsen yttrade att man delar kommunens uppfattning att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras under förutsättning att den industriverksamhet som kommer att bedrivas på platsen inte medför betydande miljöpåverkan. Kommunens och länsstyrelsens ställningstagande ledde då till att det inte togs fram någon miljökonsekvensbeskrivning för detaljplanen.

På området som omfattas av detaljplan från 2010 har fastighetsägaren schaktat i enlighet med vad som tillåts i detaljplanen. Förutsättningarna i området är i övrigt desamma och plan- och byggkontoret bedömer att en ny behovsbedömning angående miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras.

I det nuvarande planarbetet har dagvattenfrågan utretts och det finns konkreta förslag på lösningar hur dagvattnet skall tas om hand.

Kommunens bedömning är att genomförandet av de nu aktuella detaljplanen inte ska medföra betydande miljöpåverkan.



Bilden visar del av fastigheten Skiringe 1:61 som omfattas av detaljplan från 2010.

Befintliga förhållanden

Natur

- Planområdet är till största delen skogbevuxet med blandskog och omfattar både höga partier med berg i dagen och låglänta sankarpartier.

Områdes nordöstra del (närmast väg 55) är glesbevuxet och låglänt med lägsta punkten inom planområdet på ca 34 meter över nollplanet (se bilden intill). Här återfinns ett dikessystem för dagvatten från väg 55 och uppställningsplatsen för farligt gods.



I västra delen av planområdet återfinns en lågpunkt i närheten av den tänkta infarten till området. Västerut stiger sedan marken upp till mer höglänta delar och högsta punkten i planområdet, ca 46 meter över nollplanet. Längs en gammal väg som löper diagonalt genom planområdet återfinns ett antal ekar som knyter an till ett ekstråk längs angränsande detaljplaneområde i söder och vidare till en skogsbacke intill befintligt industriområde.

Höjdpunkten inom planområdet avslutas åt väster av en markant klippkant (se bilden intill) och en bäckfåra som skär igenom planområdet i nordväst-sydvästlig riktning och bildar en naturlig gräns till områdets sydvästligaste del. Bäckfåran är delvis utfylld i den sydvästra delen. Området väster om bäckfåran är relativt låglänt och här återfinns ett par stora klippblock ”utslängda” i terrängen.



Planområdet varierar mellan 34 meter och 46 meter över havet.

- Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna varierar på området. Geotekniska provtagningar har utförts i norra delen av planområdet eftersom den delen är relativt sank. Utifrån resultatet av provtagningen för den del av området som har mycket dåliga grundläggningsförhållanden omfattas detta område i planförslaget av mark som inte får bebyggas. I samband med bygglovsprövning på nordligaste delen av området kan en mer detaljerad geoteknisk undersökning komma att krävas. Övriga delar av planområdet bedöms ha goda grundläggningsförhållanden.

- Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

- Radon

Planområdet ligger inom område som i en översiktlig kartering är klassat som normalriskområde för markradon. Den översiktliga karteringen garanterar inte att det inte finns lokala förekomster av förhöjd radonhalt. För att fastställa nivån kan det behövas en radonmätning på platsen alternativt att man bygger radonskyddande. Enligt Boverkets byggregler BFS 2008:6, BBR 15, får radonhalten i inomhusluften inte överstiga 200 Bq/m³ i nya byggnader.

- Fornlämningar och byggnadsminnen

På norra sidan om väg 681, strax utanför plangränsen, finns en fornlämning i form av en milstolpe i gjutjärn. Milstolpen är 0,9 meter hög och 0,4 meter bred och är från nyare tid, det vill säga senare än 1520-talet. Milstolpen bedöms inte att påverkas av de ändringar detaljplanen medger. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

- Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns ännu ingen bebyggelse.

- Offentlig service

Offentlig och kommersiell service finns i centrala Flen.

- Företagsläge

Planområdets läge intill väg 55 och väg 681 är lätt att nå för biltransporter och är även attraktivt för de företag som vill ha ”skyltläge”.

Gator och trafik

- Gatunät, gång och cykeltrafik

Planområdet ligger i anslutning till riksväg 55 och länsväg 681. Lokalgatan Blockvägen används för trafik inom industriområdet på norra delen av Talja.

Det finns separat gång- och cykelväg i naturskönt läge mellan centrala Flen och Taljaområdet. Cykelvägen är dragen förbi bostadsområdet Brogetorp, utefter Taljasjön och fortsätter sedan tvärs över Taljområdet.



Cykelvägen mellan Flen och industrin på norra Talja är omgiven av vacker natur.

Cykelvägen utgör också en viktig del i en framtida cykelväg mellan Flen och Malmköping. Sträckan är utpekad som starkt stråk i en regional cykelstrategi som regionförbundet tagit fram för Sörmland.

- Kollektivtrafik

Det finns bussförbindelse till området via den busslinje som går mellan Flen och Malmköping. Hållplats finns utmed väg 681 i anslutning till planområdet.

Planförslag

Allmän plats

- Vägar

FÖRBIFART

En del av riksväg 55 ingår i planområdet och anges som "Förbifart" i planförslaget. Väg 55 utgör en viktig förbindelselänk för regional och interregional trafik i Sörmland och fyller en viktig lokal funktion för näringslivet i Flen – Malmköping. På sträckan utmed planområdet är vägen 9 meter bred. Trafiken uppgår till ca 3600 fordon per årsmedeldygn varav 14 % tunga fordon (2006).

På delar av väg 55 har ombyggnader skett där vägen har försetts med mitträcke och 2+1 körfält. På sträckan Grinda – Yxtatorpet pågår ombyggnad och sträckan beräknas vara klar hösten 2014. I den långsiktiga planeringen finns även åtgärder med för sträckan Flen – Yxtatorpet (mot Malmköping) som dessutom kan innebära en förändrad vägsträckning.

HUVUDGATA

Planområdet omfattar den del av väg 681 som utgör norra infarten till Flen och gränsar till det föreslagna industriområdet. Vägen anges som "Huvudgata" i planförslaget. Körbanan är ca 10 meter bred. För att ge plats för en framtida gång- och cykelväg samt gatuplantering mellan vägen och industriområdet föreslås ett 20 meter brett vägområde (se plankartan).

LOKALGATA

I planförslaget redovisas ett vägområde för ny väg genom industriområdet. Den planerade vägen finns även med i gällande detaljplan från 2010. Vägen blir en viktig förbindelselänk mellan olika delar av industriområdet. Vägen kommer att dras mellan fastigheterna Talja 1:30 och Skiringe 1:52 och sedan följa skogsbackarna och det planerade industriområdet fram till den befintliga vägen nära uppställningsplatsen för transporter med farligt gods (se karta nedan). I söder kommer vägen att ansluta till Blockvägen och cykelvägen över Taljaområdet. Vägområdet är 12 meter brett och inkluderar gång- och cykelväg.



Kartan visar cykelvägen genom Taljaområdet samt den planerade vägen som avses för både bil- och cykeltrafik

- Natur

Planområdets norra del

Norra delen av planområdet ligger lågt och utgörs till viss del av diken och sankmark. Denna del föreslås som "Natur" i planen. På detta område är det lämpligt att förlägga en dagvattendamm. Dagvattendammen har till funktion att rena och fördröja dagvattnet. Dammen har också ett stort estetiskt värde då den kommer att utgöra ett vackert blickfång vid förbifarten. (se även sid 10 under rubriken "Dagvatten")

NATUR



Dagvattendammen förläggs i området mellan lokalgatan och väg 55 i planområdets nordöstra del.

Planområdets södra del

Södra delen av planområdet föreslås som "Natur" (se plankartan). Området består av en skogsbacke med en areal på 3 500 m² som i gällande detaljplan är utlagt som industri. Plan- och byggkontoret anser att skogsbacken till största delen skall vara kvar oförändrad för att behålla viktig grönska i anslutning till nuvarande och framtida arbetsplatser. Östra delen av skogsbacken redovisas som industri i enlighet med gällande detaljplan (se även sid 10 under rubriken "Industri").

NATUR



Större delen av skogsbacken som syns på bilden föreslås vara kvar och omfattas av "Natur". Den röda elipsen visar ungefärlig omfattning.

Kvartersmark

- Småindustri, handel, kontor och tekniska anläggningar

I planförslaget har ca 50 000 m² lagts ut som område för småindustri, handel, kontor samt tekniska anläggningar som avloppspumpstation och nätstation för el. Med småindustri avses industri som kan bedrivas utan störningar för omgivande bostäder med hänsyn till säkerhet (brand och olycksrisk m m), hälsa (buller och utsläpp m m) och trevnad (yttre miljön, ofarliga lukter m m). Området består av två delområden.

J₁HK

Det norra området omfattar ca 10 000 m² och begränsas av väg 681, riksväg 55 samt en lokal väg med vändplan som används som uppställningsplatser för transporter med farligt gods.

J₁HKE₂

Det sydvästra området är ca 64 000 m² och har i planförslaget lagts ut som område för småindustri, handel, kontor samt nätstation för el. Området omfattar fastigheten Talja 1:33 samt delar av Skiringe 1:12 och Skiringe 1:52. Fastigheten Talja 1:33 är redan tidigare planlagd för industri men är fortfarande obebyggd.

Byggnadshöjd

För den norra delen som ligger i anslutning till utfarten mot riksväg 55 föreslås en maximal byggnadshöjd till takfot på 8 meter. Eftersom marknivån på området är lågt kommer det med stor sannolikhet att behöva fyllas upp i nivå med väg 681. Byggnadshöjden får i denna del räknas utifrån intilliggande höjdnivå på väg 681. För övrigt industriområde föreslås en maximal byggnadshöjd till takfot på 10 meter samt en maximal byggnadsyta på 50 % av fastighetsytan. På hela området är högre höjd tillåtet för skyltpelare samt mindre byggnadsdelar som skorstenar och dylikt.

Mark där byggnad inte får uppföras

Mot gränsen till lokalgata och huvudgata anger en 6 meter bred ”prickzon” att byggnad inte får uppföras. På den nordligaste delen av industriområdet får inga byggnader uppföras där marken är som lägst och har mycket dåliga grundläggningsförhållanden. Mot riksväg 55 är ”prickzonen” bredare för att inga byggnader ska få uppföras närmare riksvägens beläggningskant än 30 meter. Även mot järnvägen begränsas området som får bebyggas så att inga byggnader får uppföras närmare än 30 meter från järnvägsspåret. (se plankartan).

Utfartsförbud

På den del av industrimarken som gränsar till riksväg 55 och väg 681 anges utfartsförbud.

Placering och utformning

f₁

Planområdet har ett exponerat läge utmed väg 55 och väg 681. Det är av stor vikt att bebyggelsens placering och utformning sker på ett estetiskt tilltalande sätt. Detta motiverar en särskild planbestämmelse (f₁) som anger att husfasaderna ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet i samråd med kommunens stadsarkitekt.

Skyltar

f₂

Närheten till väg 55 och väg 681 innebär att skyltar måste utformas och placeras med hänsyn till trafiksäkerheten. En planbestämmelse (f₂) anger att skyltar ska utformas och placeras i samråd med Trafikverket i syfte att inte trafiksäkerheten ska påverkas negativt.

Övriga hänsyn

I västra delen av planområdet återfinns en lågpunkt i närheten av den tänkta infarten till området. Västerut stiger sedan marken upp till mer höglänta delar och högsta punkten i planområdet, ca 46 meter över nollplanet. Längs en gammal väg som löper diagonalt genom planområdet återfinns ett antal ekar som knyter an till ett ekstråk längs angränsande detaljplaneområde i söder och vidare till en skogsbacke i befintligt industriområde. Höjdpunkten inom planområdet avslutas åt väster av en markant klippkant och en bäckfåra som skär igenom planområdet i nordväst-sydvästlig riktning och bildar en naturlig gräns till områdets västligaste del. Bäckfåran är delvis utfylld i den sydvästra delen. Området sydväst om bäckfåran är relativt låglänt och här återfinns ett par stora klippblock ”utslängda” i terrängen. Denna del ligger ”centralt” inom det större sammanhängande området för verksamheter. Plan-och byggkontoret bedömer att detta inte ska omfattas av planbestämmelser som begränsar möjligheten att

bebygga området. I samband med exploatering bör kommunen göra kommande exploatör eller byggherre uppmärksam på naturformationerna, så att hänsyn tas till dessa och att man i möjligaste mån bevarar en eller flera av dem.

- **Industri**

J

I södra delen av planområdet redovisas ett mindre område inom fastigheten Skiringe 1:52 som industri i enlighet med gällande plan från 1970. Området omfattas av mark som inte får bebyggas och ansluter till befintligt industriområde där det så kallade "Borga Bygg-huset" är beläget. Den del som omfattas av det nu aktuella planförslaget utgör en viktig yta för lastning och lossning vid byggnaden. Området är en del av en skogsbacke som i övrigt föreslås vara kvar oförändrad. (Se även sid 8 under rubriken "Natur")

- **Avloppspumpstation**

E₁

På den nordliga delen av planområdet får en avloppspumpstation uppföras (E₁). Byggnaden kommer att uppta cirka 3 x 3 meter men för att även ge plats för fordon som behöver komma intill pumpstationen redovisas ett område för pumpstation på ca 10 x 13 meter. Placeringen är intill lokalgatan i nära anslutning till det område för "Natur" där dagvattendamm föreslås.

Störningar

Verksamhetsområdet gränsar inte till några bostäder. Inom 200 meters avstånd finns tre enbostadshus. Mellan verksamhetsområdet och bostäderna ligger riksväg 55.

- **Buller**

Buller från verksamheterna inom det planerade industriområdet får inte överskrida Naturvårdsverkets riktvärden. De nuvarande riktvärdena av ekvivalent ljudnivå för industribuller vid tomtgräns mot bostäder är:

Dagtid 07.00 - 18.00.....	50 dB(A)
Kväll 18.00 - 22.00.....	45 dB(A)
Natt 22.00 - 07.00.....	40 dB(A)

Teknisk försörjning

- **Vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det nya industriområdet skall därmed anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledning finns dragna i Blockvägen. Nya ledningar kommer att förläggas i den planerade lokalgatan för att kunna ansluta till nya verksamheter inom planområdet. En pumpstation kommer sannolikt att behövas i norra delen av planområdet. Plan- och byggkontoret har i dialog med Sörmland Vatten utsett en lämplig plats för pumpstationen som i planförslaget redovisas som E₁. (se även ovan under rubriken "Avloppspumpstation")



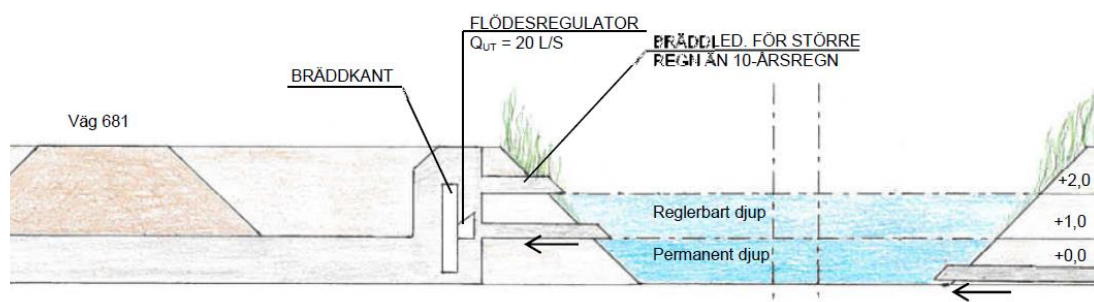
Utredningsområde för dagvatten inringat med rött på kartan

- Dagvatten

För att värna om kommunens sjöar och vattendrag är lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) det bästa alternativet. I nuvarande och tidigare planarbete på Norra Talja har idéer funnits att lokalt ta hand om dagvattnet och leda detta till en dagvattendamm. Dammen placeras lämpligast nära riksväg 55 där området är som lägst. (se även sid 8 under rubriken ”Natur”)

En dagvattenutredning har nu tagits fram för att få beräknat hur stora vattenmängder som det planerade området kommer att generera samt om en dagvattendamm skulle vara en bra lösning. Utredningen omfattar även intilliggande område som omfattas av detaljplan från 2010. (se karta på sid 10)

Dagvattenutredningen visar att det är en lämplig lösning både tekniskt, ekonomiskt och miljömässigt att anlägga en dagvattendamm i områdets nordöstra del. (se plankartan där dagvattendammen är illustrerad) Dammen skulle kunna ta emot 70-80 % av dagvattnet från området. Dammens vattenspiegel skulle utgöra ca 3000 m².



Principskiss av tvärsnitt genom dammen och väg 681 A-A

Dagvattnet från södra delen av området där området sluttar mot söder leds lämpligen dels till dike utmed järnvägen och dels till befintlig dagvattenledning i Blockvägen. Utredningen visar fyra olika scenarier på hur dagvattnet kan tas omhand. (Utredningen har gjorts av Grontmij AB och finns i sin helhet på plan- och byggkontoret)

En stabilitetsutredning har tagits fram i syfte att påvisa att riksväg 55 som utgör ett riksin-tresse inte skadas vid de markarbeten som en byggnation av dagvattendamm innebär. I det geotekniska utlåtandet framgår att det inte föreligger någon risk för skred vid schaktningsarbeten i samband med anläggning av dagvattendammen. Detta under förutsättning att schaktdjup för blivande dagvattendamm begränsas till ca 1,0 meter och att man vid markarbeten samt uppdämning av dagvatten även i övrigt beaktar det som utredningen anger. (Utredningen har gjorts av Grontmij AB och finns i sin helhet på plan- och byggkontoret)

- Värme

Flens fjärrvärmeverk ligger nära planområdet och det är lämpligt att ansluta nya verksamheter till fjärrvärmenätet.

- El

En transformator finns vid infarten till Blockvägen och elledningar finns dragna i Blockvägen fram till befintliga industribyggnader. Vattenfall Eldistribution AB bedömer att det kommer att behövas en nätstation i planområdets centrala del. Plan- och byggkontoret har i dialog med

Vattenfall kommit fram till att nätstationen placeras inom det sydvästra området för verksamheter. Därmed låser man inte den exakta placeringen i detta skede. Användningsbestämmelsen för området redovisas till J₁HKE₂ (småindustri, handel, kontor, nätstation för el).

- Tele

Det finns en befintlig mark- och luftburen teleledning inom den västra delen av planområdet och det också finns ledningsrätt för kabel belägen relativt nära väg 681. Ledningsrätten berör delvis kvartersmark i planförslaget. På plankartan redovisas u-område i enlighet med ledningsrätten.

Konsekvenser av planens genomförande

- Landskapsbild

Planens genomförande innebär att landskapsbilden förändras. Det som har varit ett mindre skogsområde försvinner för ett ge plats för verksamheter. I planförslaget har stor vikt lagts vid att göra området attraktivt och bidra till det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö”. Det som särskilt kan framhållas är

- Anläggning av dagvattendamm
- Husfasader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet.
- Ett skogsområde behålls oförändrat i södra delen av planområdet

- Naturmiljö

De djur och växter som finns i skogsområdet kommer till stor del att försvinna när området tas i anspråk. Det finns dock inga rödlistade arter eller andra dokumenterade naturvärdesobjekt finns i området.

Genomförande

Tidplan

Beslut om uppdrag i bygg-, miljö- och räddningsnämnden..... 1 sept 2009
(Uppdraget omfattade hela Norra Talja, d v s även etapp 1 som vann laga kraft 2010-05-26)

Beslut om samråd i bygg- miljö- och räddningsnämnden.....	16 april 2013
Samråd	24 april -17 maj 2013
Samrådsmöte	7 maj kl 18.30
Beslut om granskning i bygg- miljö- och räddningsnämnden.....	27 aug 2013
Internt samråd med Kommunstyrelsens AU	30 sept 2013
Nytt beslut om granskning i bygg- miljö- och räddningsnämnden	5 nov 2013
Granskning.....	7-28 nov 2013
Beslut om godkännande i bygg- miljö- och räddningsnämnden.....	15 april 2014
Beslut om antagande i kommunfullmäktige	12 juni 2014

Exploatering

• Avtal

Planens genomförande skall regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och kommande exploatörer beträffande de områden som redovisas för småindustri, handel, kontor och pumpstation.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen förutsätter att fastighetsreglering sker i samband med markförsäljning. Planen tar dock inte ställning till om det ska bildas en eller flera fastigheter inom de nya verksamhetsområdena. För del av det norra verksamhetsområdet som utgörs av "E₁" för avloppspumpstation kan lämpligen bildas egen fastighet alternativt servitut. E₁-området omfattar en yta på 10 x 13 meter, då ingår plats för fordon som behöver komma intill stationen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Vid försäljning av mark skall kostnader för planarbete och dagvattenutredning ingå i försäljningspriset.

Tekniska frågor

Vatten- och avlopp samt brandvattenförsörjning

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp och Flen Vatten och Avfall AB är huvudman för vattenförsörjningen.

Området skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet och nya ledningar kommer att kunna dras från planområdet via den planerade lokalgatan och ansluta till befintliga ledningar belägna i Blockvägen. Under planarbetet har det framkommit att det varit problem med brandvattenförsörjningen på norra delen av Talja. Det är viktigt att man i samband med genomförandet av detaljplanen åter uppmärksammar frågan. Den dagvattendamm som planeras bör kunna utnyttjas som branddamm kompletterad med nya brandposter. Vid genomförandet behöver det utredas ytterligare om detta är tillräckligt för att få en fungerande brandvattenförsörjning.

Utformning av gatuområde

I samband med plangenomförandet av vägområdet för väg 681 (trädplantering m m) skall kommunen i samråd med Trafikverket och Länstrafiken ta ställning till utformning och placering av busshållplats. Vid trädplantering måste även hänsyn tas till befintliga telekablar.

Markarbeten i samband med exploatering

Kommunen skall samråda med Trafikverket

- I samband med anläggningsarbeten, fyllning med mera i anslutning till väg 681.
- Utformning och placeringar av gatuplanteringar vid väg 681
- Vid schaktningsarbeten för dagvattendamm i anslutning till väg 55.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Flens kommun är huvudman för allmänna platser som redovisats som "Lokalgata" och "Natur" i detaljplanen. För riksväg 55 och väg 681 är trafikverket väghållare och har ansvaret

för underhåll och skötsel. Nuvarande och blivande fastighetsägare ansvarar för åtgärder på tomtmark.

Administrativa frågor

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

Övriga medverkande:

Miljöinspektör Ulf Malmsten,
Stadsarkitekt Maria Dahlin
Byggnadsinspektör Laith Al-Ameri
Ingegerd Ask, projektledare/ tekniska avdelningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Flen den 4 april 2014

Britt-Marie Andersson
Planarkitekt

Peter Israelsson
Samhällsbyggnadschef