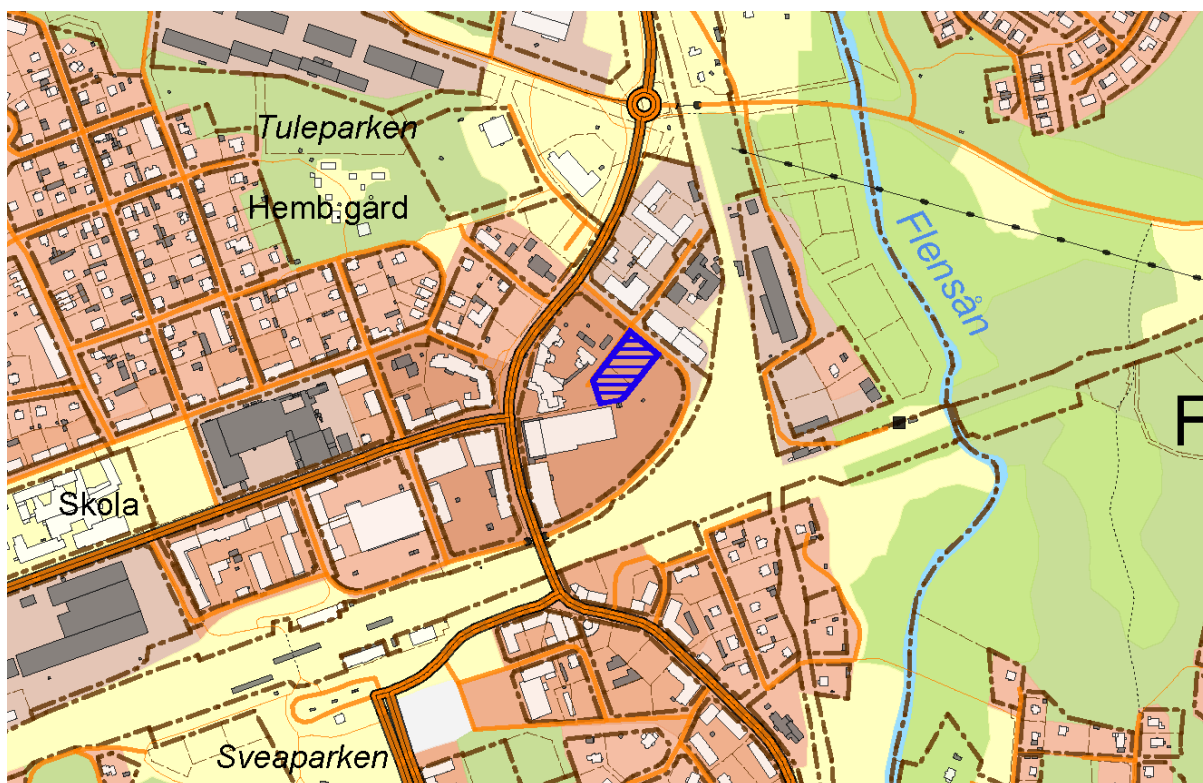


Detaljplan för del av
kvarteret Städet
inom Flen, Flens kommun, Södermanlands län



Planområde

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Bakgrund

Plan- och byggkontoret har i mars 2014 fått i uppdrag av Bygg-, miljö- och räddningsnämnden att upprätta detaljplan för delar av kvarteren Parken och Städet. Kvarteren ingår bland de områden som utpekats för förtätning i fördjupning av översiktsplan för Flens stad, Flen – Staden mellan sjöarna. Som ett led i att följa upp avsikterna i fördjupningen och skapa attraktiva stadsrum behöver detaljplanerna för kvarteren ses över i syfte att ändra markanvändningen till bostäder, handel och kontor samt justera byggrätter. Den del av kvarteret Städet som nu planläggs är en del av detta uppdrag.

Planens syfte och huvuddrag

Kvarteret Städet planlades år 1983 för bostäder med handel i bottenvåningen. Den byggrätt som gavs var strikt anpassad efter ett specifikt projekt, som delvis aldrig blev byggt. Detta begränsar möjligheterna att bebygga fastigheten idag.

Fastigheten Städet 14 var vid förra planläggningen bebyggd med en privat villa. Därefter har kommunen köpt in fastigheten och huset har rivits, vilket förändrar förutsättningarna för ny bebyggelse inom kvarteret. Flens Bostads AB kontaktade samhällsbyggnadsförvaltningen i juni 2014 med en förfrågan om att köpa Städet 14 för att kunna uppföra ett flerbostadshus med tillhörande parkeringar och förråd inom planområdet.

Syftet med planen är att ge en mer flexibel byggrätt och därigenom öka möjligheterna att bygga bostäder i ett centralt och attraktivt läge.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i norra delen av centrala Flen inom kvarteret Städet där det bland annat finns bostäder, en ICA-butik och restaurang. Planområdets areal är ca 0,27 ha.

Avgränsningen har gjorts utifrån att övriga delar av fastigheten Städet 7 redan är utbyggt till stor del och i övrigt används för parkering. Därmed bedöms det inte som troligt att ny bebyggelse kan komma till inom resten av kvarteret inom den närmaste framtiden. Det finns outnyttjad byggrätt i norra delen av Städet 7 som kan utnyttjas om det skulle bli aktuellt med ytterligare byggnation.

Markägförhållanden

Fastigheten Städet 7 ägs av Flens Bostads AB och Städet 14 ägs idag av Flens kommun. Flens Bostads AB har köpt fastigheten Städet 14 av kommunen, enligt avtal tecknat den 18 december 2014. Tillträde sker enligt köpeavtalet den 1 maj 2015.

Fastigheten Städet 15 söder om planområdet ägs av HF Flen Städet AB, i övrigt gränsar området till kommunens gatufastighet för bland annat Hantverkaregatan, Orresta 2:152.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Enligt Översiktsplan 2007 för Flens kommun ligger planområdet inom strategiskt område för tätortsutveckling. En fördjupning av översiktsplanen, Flen – Staden mellan sjöarna, är färdigställd och har antagits av kommunfullmäktige den 11 december 2014. I fördjupningen är

området utlagt som förtätning och utpekats som lämpligt för bostäder, handel och kontor. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och fördjupningen.

Inga riksintressen berörs. Planområdet ligger i utkanten av ett område som utpekats som kulturmiljö av regionalt intresse, stationssamhället. Planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljöintresset.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för kv. Städet, Nätet, Parken m.m. från år 1983. Användningen har angetts till bostäder och i vissa fall handel m.m. Tillåtet antal våningar är två för den ena byggrätten och fyra till fem för den andra. Inom hela det område som idag utgörs av fastigheterna Städet 7 och 14 tillåts 10 300 kvadratmeter bruttoarea, det vill säga den sammanlagda arean av samtliga våningsplan.

Området gränsar till detaljplan för del av kv. Städet m.m. från år 1990. Planen anger handel, handel och kontor respektive handel och småindustri för olika områden, samt en stor del mark som inte får bebyggas.

Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning

Genomförandet av planen innebär att nya bostäder tillkommer centralt i Flen, i ett område som redan är ianspråktaget. Detta är positivt med hänsyn till att befintlig infrastruktur kan utnyttjas och att bostäderna kommer ha god tillgång till service, kollektivtrafik m.m. på gångavstånd. Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eftersom ändamålet inte förändras jämfört med gällande plan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Befintliga förhållanden

Idag används en mindre del av området för parkering, resten består till största delen av vilt uppvuxen grönska, samt ett mindre asfalterat område där en villa tidigare stått. I norra delen mot Hantverkaregatan finns ett antal björkar.

- Geotekniska förhållanden
Jordlagren i området består av ett tunt lager mulljord ovan ca 0,5 m fyllning som underlagras av sandig silt och varvig glacial lera.



Planområdet sett från Hantverkaregatan

- Fornlämningar och byggnadsminnen
Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Bebyggelseområden

- Bostäder

Inom kvarteret Städet, men utanför aktuellt planområde, finns idag 48 hyreslägenheter.

- Offentlig service

Skola och förskola finns inom en kilometer från planområdet. I centrum, ca 200 meter från planområdet, finns bland annat vårdcentral, bibliotek och apotek.

- Kommersiell service

Planområdet har gångavstånd till all den service som finns i Flens centrum. Där finns bland annat mataffärer, bokhandel, bank, restauranger med mera.

- Tillgänglighet

Närheten till service och kommunikationer tillsammans med att nivåskillnaderna är små gör området till ett bra boendeanternativ för människor med funktionsnedsättningar.



Planområdet. Huset på bilden revs år 2012.

Friytor:

- Lek och rekreation

Närmaste rekreationsområde är Thuleparken, ca en halv kilometer nordost om området. Ca en kilometer västerut ligger Hammarvallen med sim- och sporthall, ishall, fotbollsplaner, bowlinghall och elljusspår. På vintern finns även skidspår vid god snötillgång.

Gator och trafik

- Gatunät, gång och cykeltrafik

Området ligger i anslutning till nätet med gång- och cykelvägar som täcker stora delar av Flens stad och även i anslutning till Flens nät av huvudgator. Gatorna i området har avgränsade gång- och cykelbanor. Norra Kungsgatan som ligger i anslutning till kvarteret Städet är delvis gångfartsgata.

- Parkering, angöring och utfart

Tillfart till Städet 7 och 14 sker från Hantverkaregatan. Inom fastigheten Städet 7 finns idag tre områden med parkeringsplatser. Ett av dessa ligger inom den del av planområdet där byggrätten utvidgas.

- Kollektivtrafik

Kommersiell och offentlig service finns på nära håll och tillgången till kollektivtrafik är god. Busshållsplats finns mindre än 200 meter från planområdet. Till järnvägsstationen är det ca 500 meter.

Störningar

- Buller

Området ligger relativt nära järnvägen, vilket innebär att det är utsatt för buller från tågtrafiken. En bullerutredning som togs fram 2014 i samband med fördjupningen av översiktsplan för Flens stad visar att ekvivalentnivån är högst 55 dB(A), vilket innebär att riksdagens riktvärde för högsta bullernivå vid fasad inte överstigs. Däremot uppgår maximalnivån till 70-75 dB(A) och kan därmed överstiga riktlinjen som anger 70 dB(A) vid uteplats. Kommunen bedömer att det är möjligt att skapa uteplatser med bullernivåer som understiger riktvärdena, till exempel genom att bullerskydda balkonger eller anordna en gemensam uteplats med lämpligt bullerskydd.

Boverkets allmänna råd när det gäller trafikbullernivåer inomhus anger högsta ekvivalentnivå till 30 dB(A) och högsta maximalnivå på natten till 45 dB(A). Dessa riktvärden uppfylls om fasaden mot bullerkällan dämpar minst 30 dB(A).

Närheten till ICA Kvantum på grannfastigheten Städet 15 innebär även risk för buller i samband med varutransporter och från fläktar på taket. Tyréns AB har utfört en mätning av buller från fläktanläggningen. Vid mättillfället forcerades anläggningen till max och nivåerna mättes vid tre olika punkter. Resultatet visar att utomhusriktvärden dagtid inte överskrider och att det inte är troligt att riktvärden för kväll, helg och natt överskrider. Om nivåerna skulle överskridas bedömer Tyréns att de kan sänkas till godkända nivåer med ett mindre bullerplank direkt vid fläktanläggningen. För att förebygga risken för höga bullernivåer och skapa en så god boendemiljö som möjligt har Flens Bostads AB åtagit sig att anordna bullerskydd vid fläktanläggningen innan bostäderna tas i bruk.

- Farligt gods

I fördjupning av översiktsplan för Flen – staden mellan sjöarna anges att en bedömning av riskerna med farligt gods ska göras vid planering inom 150 meter från primär transportled för farligt gods. Det aktuella planområdet är som närmast ca 85 meter från spåren.

Hela området ligger inom zon C, det vill säga inom skyddsavståndet 50-150 meter från järnvägen, som är primär transportled för farligt gods. Zon C bedöms som lämplig för bland annat bostäder, vård, handel, kultur, skola och idrott. Utifrån planområdets läge och topografi, med en naturlig vall mellan järnvägen och bebyggelsen, bedöms en mer utförlig riskanalys inte behövas.

Miljö

- Markföroreningar

Enligt Länsstyrelsen finns det två objekt registrerade på fastigheten Städet 7 som potentiellt kan ha förorenat området. WSP har på uppdrag av Flens kommun genomfört en inventering och en översiktlig miljöteknisk markundersökning av området.

De industriverksamheter som enligt inventeringen funnits inom kvarteret Städet är en smedja, en täckindustri och ett bryggeri. Ingen av verksamheterna har funnits inom det aktuella planområdet.

Utförda undersökning visar att marken inom undersökningsområdet innehåller låga halter av metaller, oljekolväten och PAH. Samtliga analyserade prover underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Marken på området bedöms därmed inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljö. En del analyserade prover innehåller däremot halter som överstiger ”mindre än ringa risk” enligt Naturvårdsverkets handbok 2010:1, vilket innebär att massorna behöver klassificeras vid masshanteringen för att säkerställa att de hanteras på ett lämpligt sätt.

Planförslag

Kvartersmark

- Bostäder. Handel tillåts i bottenvåningen

B₁ Planområdet föreslås användas för huvudsakligen bostäder, med möjlighet att inreda lokaler för handel i bottenvåningen. Största byggnadsarea för hela området föreslås till 900 kvadratmeter, vilket motsvarar en tredjedel av planområdets yta. Största byggnadsarean innefattar både huvudbyggnader och komplementbyggnader.

I ett första steg är det rimligt att den ena byggrätten utnyttjas för bebyggelse och den andra används till parkeringar och eventuella förråd. Om efterfrågan på bostäder ökar kan även den andra byggrätten utnyttjas för bebyggelse.

Begränsning av markens bebyggande

För att hålla avståndet mot järnvägen och möjliggöra olika typer av bullerskyddande åtgärder får endast plank och mindre komplementbyggnader uppföras i östra delen av planområdet, närmast järnvägen.

Infiltration av dagvatten

För att underlätta lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås att minst 50 % av planområdets area ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Gräs, grus, hålsten och genomsläppliga asfaltsbeläggningar är några exempel på markbeläggningar som möjliggör infiltration av dagvatten till marken. Även exempelvis gröna tak är ett effektivt sätt att absorbera och fördröja dagvatten och ingår in i den infiltrerande arean. Sådana lösningar kan med fördel användas på komplementbyggnader.

IVHögsta antal våningar

För att samspela med höjden på den befintliga bebyggelsen på fastigheten Städet 7, som är fem våningar i söder och trappas ner norrut, tillåts fyra våningar i den södra delen av planområdet och tre på den norra.

Bullerskyddad uteplats

På grund av risken för bullerstörningar införs en planbestämmelse som anger att alla boende ska ha tillgång till en bullerskyddad uteplats som uppfyller gällande riktvärden. Det kan antingen tillgodoses genom bullerskyddande åtgärder vid balkonger eller genom tillgång till en bullerskyddad gemensam uteplats.

b₁Radonsäkert utförande

Planområdet ligger inom högriskområde för markradon. Byggnader ska därför uppföras på ett sätt som säkerställer att radonhalten inte överskrider gällande riktvärden i bostäder och lokaler.

**plank
1,8**Störningsskydd

På grannfastigheten finns en ICA Kvantumbutik. För att minimera risken för störningar från transporter till och från fastigheten ställs i planen krav på ett bullerplank mot den del av Städet 15 där varutransporter angör butiken. Planket ska vara minst 1,8 meter högt.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och ny bebyggelse ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

- Värme

Flens fjärrvärmenät är utbyggt och det finns ledningar utanför planområdet inom fastigheten Städet 7. Ny bebyggelse kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet.

- Avfall

Området är anslutet till kommunens avfallshantering som sköts av Sörmland Vatten och Avfall AB. Återvinningsstation med källsortering finns öster om planområdet, i anslutning till ICA-parkeringen.

Konsekvenser av planens genomförande

Planförslaget innebär en relativt liten förändring från gällande plan. Byggrätten blir mer flexibel vilket underlättar byggande. Fler boende i centrum ökar tryggheten och underlaget för service och kollektivtrafik.

Stadsbilden förbättras genom att en plats som idag upplevs som en baksida får liv och blir en integrerad del av staden.

Genomförande

Tidplan

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt följande tidplan

Uppdrag i bygg-, miljö- och räddningsnämnden.....	11 mars 2014
Beslut om samråd i bygg-, miljö och räddningsnämnden.....	4 nov 2014
Inventering av förorenad mark.....	20 okt – 27 nov 2014
Samråd.....	10 nov – 1 dec 2014
Granskning.....	9 – 23 mars 2015
(Granskning innebär vid enkelt planförfarande att kommunen ger bland annat länsstyrelsen och kända sakägare tillfälle att inom två veckor granska förslaget och lämna synpunkter. Någon kungörelse behövs inte vid enkelt planförfarande.)	
Antagande i samhällsbyggnadsnämnden.....	21 april 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år från den dagen beslutet om att anta planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder på tomtmark. Ägaren till fastigheten Städet 7 ansvarar även för att bullerskydd uppförs vid fläktanläggningen på grannfastigheten Städet 15 innan bostäderna tas i bruk.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen tar inte ställning till fastighetsindelning, men Städet 14 kan med fördel läggas samman med Städet 7, alternativt kan den del av Städet 7 som ingår i planområdet läggas samman med Städet 14.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande och bekostar detaljplanen i enlighet med plankostnadsavtal.

Medverkande tjänstemän:

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av föreliggande planhandling
 Britt-Marie Andersson, planarkitekt
 Anna Dejerud, bygglovhandläggare
 Simon Wernsköld, miljöinspektör
 Anna-Maria Häggblom, stadsarkitekt

Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Flen den 7 april 2015

Helena Rengemo
 Planarkitekt

Peter Israelsson
 Samhällsbyggnadschef