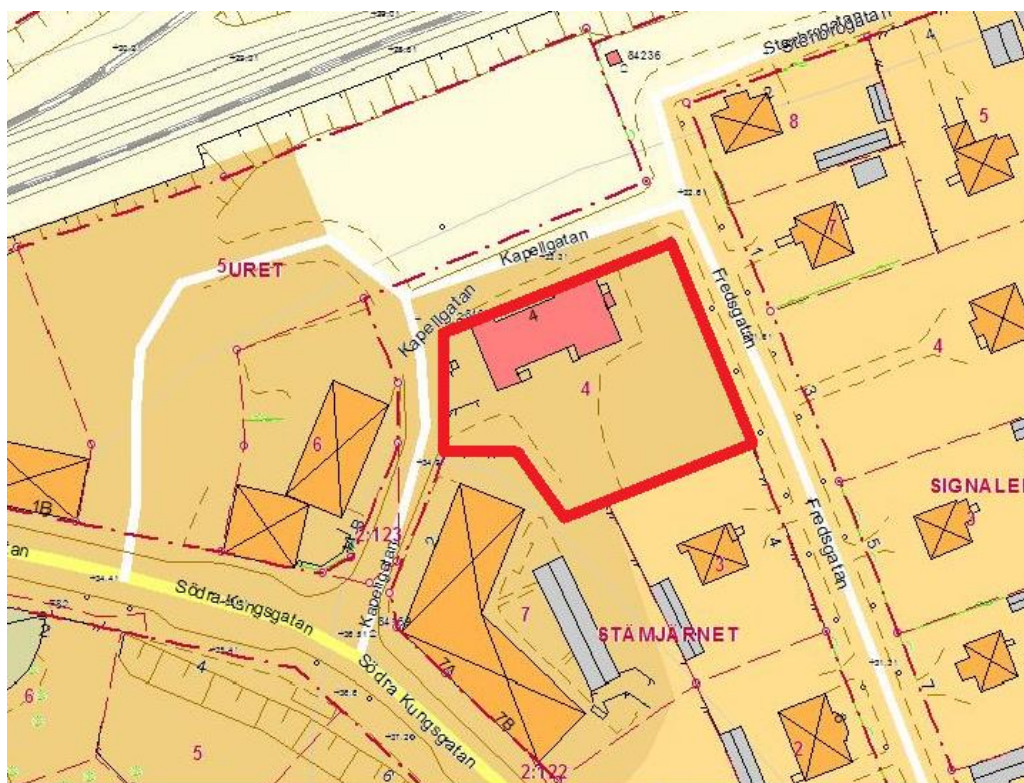


Detaljplan för fastigheten  
**Stämjärnet 4**  
inom Flen, Flens kommun, Södermanlands län



Planområde.

**Handlingar**

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

## Bakgrund

Plan- och byggkontoret fick i mars 2016 in en ansökan om planbesked från ägaren till fastigheten Stämjärnet 4 om att genomföra en planändring för att få en mer flexibel användning av fastigheten. För området gäller detaljplan som endast tillåter samlingslokaler. Ägaren önskar att kunna nyttja fastigheten för bostäder, butik, konferens med mera, samt att få möjlighet att uppföra en mindre tillbyggnad.



## Planuppdrag

Den 26 augusti 2016 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att meddela positivt planbesked för fastigheten Stämjärnet 4 samt uppdra till plan- och byggkontoret att genomföra detaljplanearbete. Samtidigt beslutades att skicka detaljplanen på samråd.

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att utöka användningsområdet och möjliggöra användning för boende, centrum, konferens, butik samt skapa möjligheter för ett eventuellt framtida vandrarhem (Bed and breakfast). Planen skall också ge möjlighet för ytterligare byggnation inom fastigheten. Då den befintliga byggnaden är uppförd som kyrka och bedöms som skyddsvärd skall denna bevaras och eventuellt tillkommande byggnad anpassas till den befintliga.

## Plandata

### Planområdets läge och areal

Planområdet ligger centralt i Flen strax söder om järnvägen inom kvarteret Stämjärnet som i övrigt utgörs av bostäder. Fastigheten Stämjärnet 4 utgör kvarterets norra del och omges av Fredsgatan i öster samt Kapellgatan i norr och väster. Planområdet omfattar endast fastigheten Stämjärnet 4 som har en areal på knappt 1800 m<sup>2</sup>.

Planområdet gränsar till gatufastigheten Flen Orresta 2:152. Området gränsar även till Stämjärnet 7 i sydväst som är bebyggt med ett flerbostadshus samt Stämjärnet 3 i sydöst där ett friliggande bostadshus är beläget.

### Markägarförhållanden

Fastigheten Stämjärnet 4 ägs av Utbildarna Clara Stenberg AB som köpte fastigheten av Flens kommun 2005. Då hade kommun ägt fastigheten sedan 1991 då man köpte den av Andreaskyrkans församling.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer och riksintressen

Syftet med detaljplanen är i enlighet med Översiktsplan 2007 för Flens kommun på så sätt att planen överensstämmer med de avsikter som förordas avseende att utveckla tätorten.

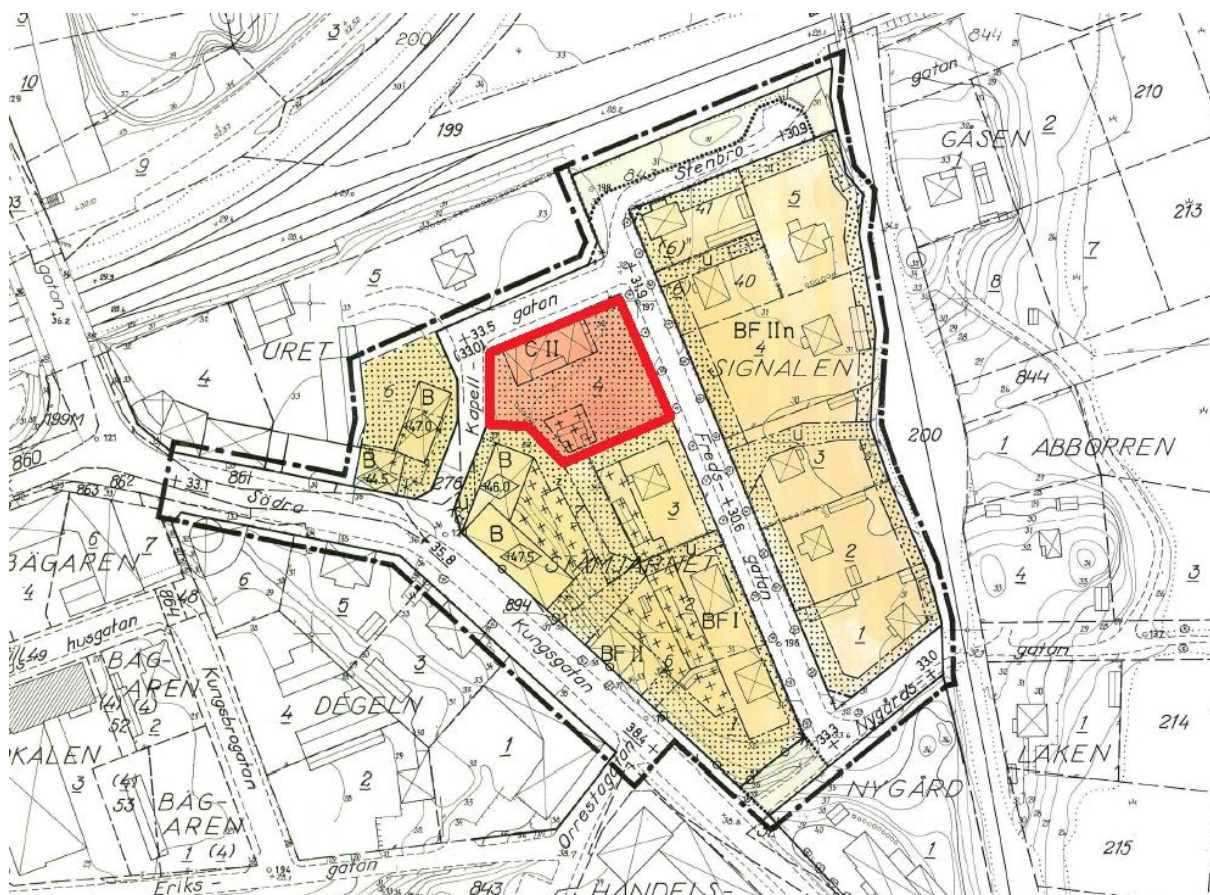
I Flen – Staden mellan sjöarna, Fördjupning av översiktsplan (antagen 2014), rekommenderas flera platser i centrala Flen vara lämpliga för ny bebyggelse. Vidare anges

att ny bebyggelse bör innehålla en blandning av bostäder, handel och kontor. Den del av kvarteret Stämjärnet som nu planläggs följer de intentioner som står i fördjupningen.

Inga riksintressen berörs.

### Detaljplaner

För området gäller sen tidigare detaljplan för kv. Signalen, Stämjärnet m.m. fastställd år 1979-02-08. Användningen redovisas till bostäder för hela området förutom Stämjärnet 4 där användningen har angetts till samlingslokaler. För Stämjärnet 4 tillåts två våningar. För övrig del av planen varierar våningsantalen mellan ett och två. (se karta nedan).



Gällande detaljplan med planområdet rödmarkerat.

### 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, bedömer kommunen att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Genomförandet av planen innebär att det uppstår nya bostäder, konferenslokaler och handelsmöjligheter i centrala Flen, i ett redan exploaterat område. 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. Plan- och byggkontoret har samrått med länsstyrelsen som delar denna uppfattning.

## Befintliga förhållanden

- Historisk bakgrund

Byggnaden uppfördes år 1899 som en kyrka för Baptistförsamlingen i Flen. År 1922 kom kyrkan att byggas ut med en pastorsbostad.

Baptistförsamlingen använde kyrkan fram till början av 1980-talet då församlingen tillsammans med missionsförsamlingen bildade Andreaskyrkans församling. Verksamheten flyttade samtidigt ur lokalerna vid Kapellgatan.

1991 förvärvades fastigheten av kommunen och kom att istället fungera som ett behandlingshem för missbrukare.

Sedan 2005 har lokalerna främst använts som kontor och för utbildning.

- Mark och vegetation

Förutom byggnaden består området till största del av trädgård med buskar och träd samt en grusad parkering.

- Geotekniska förhållanden

Jordlagren i området består av isälvssediment.

- Radon

Planområdet ligger inom högriskområde för markradon och höga värden har konstaterats i närområdet. Radonhalten kan variera mycket inom relativt korta avstånd. Fastighetsägaren behöver vara medveten om risken och kontrollera radonhalten i befintlig byggnad samt vidta eventuella radonsänkande åtgärder. Ny byggnad ska uppföras på ett sätt som säkerställer att radonhalten inte överskrider gällande riktvärden i bostäder och lokaler. (Se även planbestämmelse under rubriken "Radon" sid 8.)

- Kulturmiljö

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

Kyrkans gotiska fönster och tornet är det som är mest utmärkande för byggnaden. Kyrkan är inte klassad som byggnadsminne men bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde vilket motiverar skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen (se sid 8). Byggnaden utgör också ett minne från frikyrkorörelsens framväxt i början av 1900-talet.



Kyrkobyggnaden sedd från gården



Södra delen av planområdet



Kyrkobyggnaden sedd från Kapellgatan

### Bebyggelseområden

- Bostäder

Inom kvarteret Stämjärnet, finns idag ett flerbostadshus med lägenheter samt fyra friliggande hus. Kvarteret Signalen öster om planområdet utgörs också av friliggande bostadshus.

- Offentlig och kommersiell service

Planområdet har gångavstånd till all den service som finns i Flens centrum. Där finns skola vårdcentral, apotek, bibliotek, butiker, restauranger med mera.



Planområdet

### Friytor

- Lek och rekreation

Närmaste rekreativområde är Sveaparken, ca en halv kilometer väster om planområdet. Drygt en kilometer västerut ligger också Hammarvallen med sim- och sporthall, ishall, fotbollsplaner, bowlinghall och elljusspår. Vid god snötillgång finns även skidspår.

### Gator och trafik

- Gatunät, gång och cykeltrafik

Området ligger i nära anslutning till Flens nät av huvudgator samt gång- och cykelvägar som täcker stora delar av Flens stad.

- Parkering, angöring och utfart

Tillfart till Stämjärnet 4 sker från Kapellgatan. Inom fastigheten Stämjärnet 4 finns en grusad yta som lämpar sig för ett antal parkeringsplatser.

- Kollektivtrafik

Flens järnvägs- och busstation ligger på ett avstånd på ca 350 meter.

- Tekniska anläggningar

Fastigheten Stämjärnet 4 är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt elnätet som Vattenfall ansvarar för. Dessa ledningar är förlagda till gatumarken. Fastigheten är även ansluten till fjärrvärmenätet i Flen (Rindi Energi AB). Fjärrvärmeledningen mellan Fredsgatan och Kapellgatan är dragen över södra delen av Stämjärnet 4.

### Störningar

- Buller

Området ligger drygt 50 meter från järnvägen, vilket innebär att det är utsatt för buller från tågtrafiken. 2014 tog Sweco fram en bullerkartläggning i samband med Flen – Staden mellan sjöarna, Fördjupning av översiktsplan som visar att ekvivalentnivån är högst 55 dB(A) vid fastighetens norra gräns, vilket innebär att riksdagens riktvärde för högsta bullernivå vid fasad inte överskrids. Dock uppgår maximalnivån till 75-80 dB(A) och skulle därmed kunna överstiga Boverkets riktlinje som anger 70 dB(A) vid uteplats. Uteplats finns redan på södra sidan om befintlig byggnad som är den tysta sidan och därmed uppfylls gällande riktvärden avseende uteplats.

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) vilket regleras av planbestämmelser.

- Farligt gods

I Flen – Staden mellan sjöarna, Fördjupning av översiktsplan 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 drygt 50 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.

Vid en olycka kan sannolikt ingen vätska nå området eftersom järnvägen är belägen cirka 3,5 meter lägre än planområdet. Gas skulle däremot kunna nå planområdet. I händelse av olycka behöver därför intag av luft kunna stängas av. (Se även planbestämmelse sid 7 under rubriken "Luftkvalitet".)

Trots ett avstånd på drygt 50 meter mellan järnväg och bebyggelse, bedöms utifrån planområdets läge och topografi att en mer utförlig riskanalys inte behövs.

### Miljö

- Markföroreningar

Enligt Länsstyrelsen finns det ett objekt utanför planområdet, registrerat på fastigheten Uret 5 som återfinns norr om Stämjärnet 4 och söder om järnvägen som potentiellt kan vara ett

förorenat område. Tidigare fungerade Uret 5 som en plats för lagring och förmalning av spannmål. En silo fanns på platsen som revs 1997. Polismyndigheten utfärdade ett betningstillstånd med bekämpningsmedel 1965 och mellan åren 1938 - 1966 förekom ofta panogen som betningsmedel i kvarnar för att behandla utsäde. Panogen innehåller metylkvicksilver vilken är mycket stabilt och giftigt. På grund av brist på information har länsstyrelsen schablonklassat området till en tvåa på en fyrgradig skala om potentiellt förorenade områden.

Verksamheten har funnits på ett avstånd på cirka 80 meter ifrån det aktuella planområdet. Eftersom de dominerade markförhållandena inom Uret 5 består av täta jordarter och lergyttja, minskar risken för några eventuella föroreningar ska ha kunnat sprida sig till planområdet. Bekämpningsmedel har också i sig en tendens att inte sprida sig och marken i fråga är dessutom asfalterad.

På sikt behöver området där silon varit placerad (Uret 5) utredas men i nuläget bedöms ingen ytterligare utredning behöver göras med anledning av det aktuella planförslaget.

- Översvämning och avrinning

Enligt länsstyrelsens rapport Riskbild 2 bildas vid kraftig nederbörd flödesvägar för ytavrinning över tomtmark inom Stämjärnet 4. Vid uppförande av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till flödesvägarna eftersom dessa då kan påverkas.

## Planförslag

### Kvartersmark

- Bostäder, Centrum

**BC**

För fastigheten Stämjärnet 4 (planområdet) redovisas område för bostäder och centrum. Med centrum avses butiker, service, kontor, konferens, bank, bio, bibliotek, teater, religiös byggnad, samlingslokal, föreningslokaler, gym, restaurang och hotell/vandrarhem.

### Radonsäkert utförande

**b<sub>1</sub>**

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.

### Luftkvalitet

**b<sub>2</sub>**

För att säkerställa god luftkvalitet inomhus vid inträffande av eventuell olycka med farligt gods på järnvägen ska ventilation utformas så att intag av luft kan stängas av om olägenhet eller risk för människors hälsa föreligger.

**e<sub>1400</sub>**

### Utnyttjandegrad

Nuvarande kyrkobyggnad har en byggnadsarea på ca 300 kvadratmeter. Maximalt tillåten byggnadsarea exklusive kyrkobyggnaden är 400 kvadratmeter. Det innebär att knappt 40 % av den totala fastighetsytan får utgöras av byggnadsverk.

Placering och utformning

**f** Ny fristående byggnad ska utformas med hänsyn till den värdefulla miljön. Den/de skall underordnas kyrkobyggnaden och placeras minst åtta meter från den. Byggnadshöjden på ny fristående byggnad får inte heller överstiga kyrkans byggnadshöjd. Här avses den del av byggnaden som inte utgörs av tornet (se bild till höger).



Byggnadshöjden hos nya fristående byggnader får inte vara högre än vad kyrkobyggnaden är där pilen visar.

**p** Den värdefulla miljön är också ett skäl till att normalt bygglovsfria byggnader som friggebodar och så kallade Attefallshus inte tillåts inom planområdet. Bestämmelsen har stöd i plan- och bygglagen 4 kap 15 § samt 9 kap 8 §, SFS 2010:900.

**k** Ombyggnad och underhåll av den befintliga kyrkobyggnaden ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, kulturhistoriska och konstnärliga värden.

Skyddsbestämmelser

**q** Särskilt värdefull byggnad med stöd i plan- och bygglagen 4 kap 16 § samt 8 kap 13 §, SFS 2010:900. Kyrkobyggnadens har ett kulturhistoriskt värde och skyddas med bestämmelsen "q" som innebär att byggnadens exteriör inte får förvanskas. Byggnaden får inte heller rivas (r).

Underjordiska ledningar

**u** Det finns fjärrvärmeledningar inom tomtmark dragna mellan Kapellgatan och Fredsgatan. Dessa föreslås att säkerställas med så kallat u-område som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Det finns en anslutningsledning för el placerad mycket nära fastighetsgränsen mot Kapellgatan. Denna föranleder inte ett "u" men fastighetsägaren kan behöva vara uppmärksam på det vid eventuell schaktning.

**Tidplan för planprocessen**

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt följande tidplan

Beslut i samhällsbyggnadsnämnd om planbesked, uppdrag och samråd .....23 aug 2016

Samråd.....27 sept - 17 okt 2016

Granskning.....31 okt- 14 nov 2016

(Granskning innebär vid standardförfarande att kommunen ger bland annat länsstyrelsen och kända sakägare tillfälle att inom två veckor granska förslaget och lämna synpunkter. )

Antagande i samhällsbyggnadsnämnden.....22 november 2016



## Genomförande

### Konsekvenser av planens genomförande

Kyrkobyggnadens karaktär bevaras och planförslaget innebär därmed en relativt liten förändring av stadsbilden jämfört med gällande plan. Byggrätten blir mer flexibel vilket underlättar byggande.

Plan- och byggkontoret ser positivt på förändringarna i planen eftersom det innebär ett bättre utnyttjande av mark inom tätbebyggt område. Ändring av användningen medger tillgång till fler bostäder samt ökad tillgång till mark ämnad för handel och service. Mer liv och rörelse kan också få positiva effekter som ökad trygghet i området.

### Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 10 år från den dagen beslutet om att anta planen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Flens kommun är huvudman för allmänna platser. Planområdet omfattar endast fastigheten Stämjärnet 4 som är kvartersmark och därmed har fastighetsägaren ansvaret för samtliga åtgärder.

### Fastighetsrättsliga frågor

- Ledningsrätt

Fjärrvärmeledning finns dragen över tomtmark. Den har försetts med så kallat u-område i planen och kan ytterligare säkerställas genom att bilda ledningsrätt. Detta görs i form av lantmäteriförrättning som ledningshavaren tar initiativ till.

### Ekonomiska frågor

- Planekonomi

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

### Medverkande tjänstemän:

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagandet av denna planhandling

Axel Lönnqvist, planarkitekt  
Karin Tibbelin, planarkitekt  
Per Larsson, GIS-ingenjör

Viktor Ståhl, planarkitekt  
Simon Wernsköld, miljöutredare

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Flen den 10 november 2016

Britt-Marie Andersson  
Planarkitekt

Peter Israelsson  
Samhällsbyggnadschef

### Beslutsdatum

Antagande: SBN 2016-11-22 § 171  
Laga kraft: 2016-12-19