



Beskrivning

Antagandehandling

2020-11-27

Dnr PLEX/2020:50

Kommunstyrelsen

Beslutsdatum

Godkännande: KSAU 2020-12-14 § 131

Antagande: KS 2021-01-11 § 11

Laga kraft: 2021-02-03

Beskrivning av områdesbestämmelser för Orrestaö koloniområde i Flen



Handlingar

Till områdesbestämmelserna hör följande handlingar:

- Beskrivning (denna handling)
- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Medverkande tjänstemän

Casper Gradert

Planarkitekt

Karin Tibbelin

Plan- och exploateringschef

Carl-Fredrik Swenson

Fritidschef

Niklas Witt

Kommunjurist

Simon Wernsköld

f.d Miljöchef

1. INLEDNING	4
1.1 Syfte och huvuddrag	4
1.2 Plandata	4
1.3 Markägarförhållanden	5
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
2.1 Riksintressen	5
2.2 Fördjupad översiktsplan	5
2.3 Detaljplaner	6
2.4 Miljöbedömning	6
2.5 Strandskydd	6
2.6 Miljökvalitetsnorm för vatten (MKN)	7
3. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	7
3.1 Mark och vegetation	8
3.2 Koloniområdet	8
3.3 Kommersiell och offentlig service	10
3.4 Gator, trafik och parkering	10
3.5 Störningar och risker	10
4. OMRÅDESBESTÄMMELSER	13
5. GENOMFÖRANDE	14
5.1 Organisatoriska frågor	14
5.2 Avtal och fastighetsfrågor	14
5.3 Teknisk försörjning	14
5.4 Ekonomiska frågor	15
6. KONSEKVENSER	15

1. INLEDNING

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 11 maj 2020 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda arbetet med områdesbestämmelser för området Orrestaö, som inkluderar delar av fastigheten Orresta 2:7.



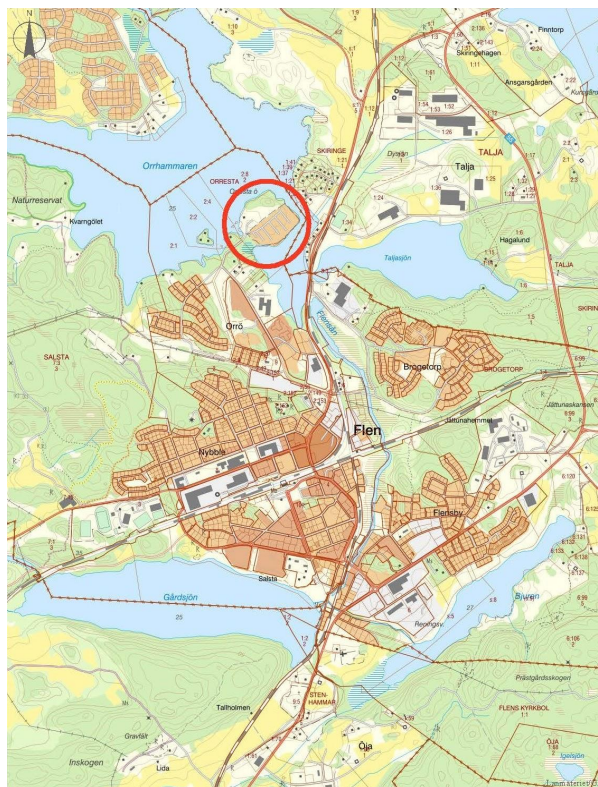
Koloniområdet på Orrestaö inritat med röd färg.

1.1 Syfte och huvuddrag

Områdesbestämmelsernas syfte är att ange grunddragen för markanvändningen inom koloniområdet samt ange maximal byggarea per kolonilott. Syftet är också att bevara områdets karaktär som rekreationsområde.

1.2 Plandata

Området ligger på halvön Orrestaö strax nordväst om Flens stad, drygt 3 kilometer norr om centrala Flen. Området omfattar ca 38 000 m².



Orrestaö i förhållande till Flens stad.

1.3 Markägarförhållanden

Fastigheten som berörs av områdesbestämmelserna är Orresta 2:7, som ägs av Flens kommun. Inom fastigheten finns 73 kolonistugor som ägs av arrendatorer. Totalt finns 74 kolonilotter. Kolonilotterna arrenderas från Flens kommun.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Riksintressen

Järnvägslinjen Sala-Oxelösund (TGOJ-banan), som är av riksintresse för kommunikationer, ligger som närmast ca 200 meter från koloniområdet. Plan- och exploateringsavdelningen gör bedömningen att TGOJ-banan inte kommer att påverkas av områdesbestämmelserna.

2.2 Fördjupad översiktsplan

Områdesbestämmelserna stämmer väl överens med fördjupad översiktsplan *Flen - staden mellan sjöarna* (FÖP Flen), antagen av KF beslut 2014-12-11 § 141. I FÖP Flen redovisas Orrestaö som fritid-, idrott- och koloniområde. Det rekommenderas att fastslå mark- och vattenanvändning samt reglera byggrätten i koloniområdet.

Strandområdet runt Orrestaö är utlagd som "urban strandzon" i FÖP Flen. Urban strandzon är strandområden som har eller kommer att få en tydlig koppling till stadsbebyggelsen.

Strandområdet ska främst användas för allmänna bryggor och andra anläggningar kopplade till friluftslivet.

2.3 Detaljplaner

Orrestaö är inte detaljplanelagt. Delar av Solbacksvägen, som ansluter halvön till fastlandet, omfattas av detaljplan "Orresta 2:20 m.m." (FL 219), laga kraft 2002-11-07. Området angränsar i syd till detaljplan "Skiringe 1:21 m.fl." (FL 153), laga kraft 1988-01-21.

Området har tidigare varit under detaljplanearbete, då samhällsbyggnadsnämnden fick resurser i Strategisk plan 2016-2019 med budget år 2016 för att utveckla halvön. Beslut togs den 2020-05-11 att avbryta detaljplanearbetet då det inte var möjligt att komma vidare med detaljplanen. För att ändå reglera användningen i området föreslogs det att områdesbestämmelser ska upprättas för koloniområdet. Övriga delar av halvön är fortsatt utan detaljplan.

2.4 Miljöbedömning

Plan- och exploateringsavdelningen gör bedömningen att ett genomförande av nya områdesbestämmelser för koloniområdet på Orrestaö inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL). En miljöbedömning enligt MKB förordningens bilaga 2 och 4 bedöms därmed inte vara nödvändig.

Undersökning om betydande miljöpåverkan överlämnades för samråd till Länsstyrelsen i Södermanlands län 5 maj 2020. Länsstyrelsen meddelade 29 maj 2020 att de delar kommunens bedömning i fråga om betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen delar dock inte kommunens ställningstagande att Orrestaö ej omfattas av strandskydd. Länsstyrelsens bedömning är att det generella strandskyddet fortfarande omfattar Orrestaö.

2.5 Strandskydd

Beslut fattades år 1938 om att utveckla halvön till bland annat koloniområde. Området har sedan dess utvecklats och bebyggts i linje med det beslutet. Orrestaö togs därmed i anspråk innan det generella strandskyddet trädde i kraft. Av den anledningen har kommunens tidigare förvaltningar och nämnder utgått ifrån att halvön inte omfattas av strandskyddet. Strandskyddet hanteras inte ytterligare i områdesbestämmelserna då det enbart är i detaljplaner eller i enskilda dispenser där det är möjligt att upphäva strandskyddet.



Historiskt flygfoto från 1975 över koloniområdet.

2.6 Miljökvalitetsnorm för vatten (MKN)

Vattenförekomsten runt halvön är sjön Orrhammaren. Sjöns storlek är ca 2 km² och tillkomsten bedöms vara naturlig. Inga invasiva arter finns noterade i Orrhammaren. Orrhammaren har vattenförbindelse med bland annat Mellösa sjön och Valdemaren. Huvudavrinningsområde är Nyköpingsån och delavrinningsområde är det s.k. "Utloppet av Orrhammaren". Avrinningsområdet består mestadels av skog, öppen mark och jordbruk. Hedenlundaån avvattnar avrinningsområdet.

Orrhammaren har enligt databasen Vatteninformationssystem Sverige (VISS) en god ekologisk status. Orrhammaren uppnår ej god kemisk status enligt VISS. Detta gäller för bromerad difenyleter och kvicksilver samt kvicksilverföreningar. Det anses vara tekniskt omöjligt att sänka dessa halter med lokala åtgärder. Det finns en risk att prioriterade ämnen inte uppfylls till målår 2027.

Orrestaö ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Ingen grundvattenförekomst bedöms beröras. Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att genomförandet av områdesbestämmelserna inte påverkar varken den kemiska eller ekologiska statusen i Orrhammaren.

3. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

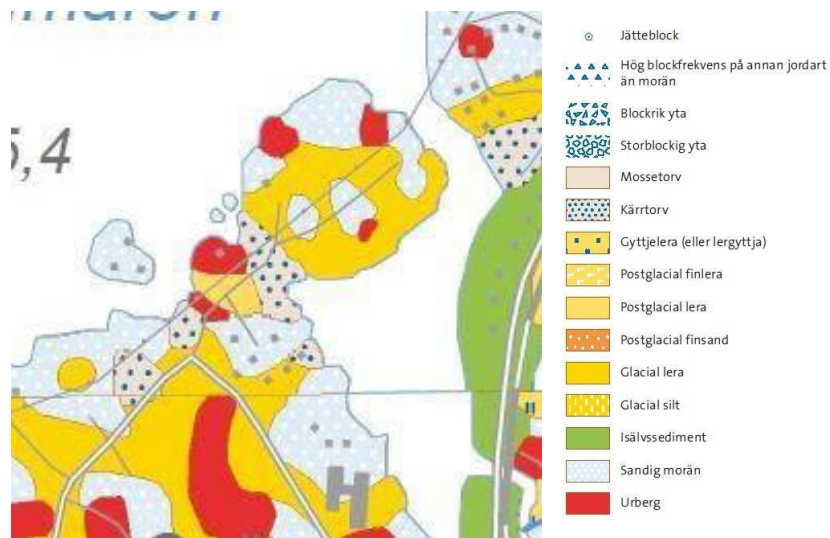
Orrestaö är en halvö i sjön Orrhammaren. På den västra delen av halvön finns en allmän badplats med bryggor. Intill badplatsen finns även en allmän lekplats med en liten badstrand. På den östra delen av området finns ett koloniområde. Den norra delen består av ett skogsområde. Den södra delen ansluter till fastlandet via en lokalgata.

3.1 Mark och vegetation

Mark och vegetation inom området består till största del av grönytor, buskar och träd. Vägnetet mellan kolonilotterna består primärt av grus.

Geotekniska förhållanden

Området består enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) kartgenerator av glacial lera med delar av morän och i nordväst av morän med insprängda delar av berg. Marken som ansluter till fastlandet består av kärrtorv. Lera och torv kan bli sättningsskänsliga samt ha låga möjligheter för infiltration. Det finns inga kända risker för skred.



Jordlagren på halvön består av postglacial lera, urberg, sandig morän och kärrtorv. Jordarter 1:25 000-1:100 000 © Sveriges geologiska undersökning.

Radon

Området ligger inte inom ett högriskområde för markradon.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar. Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete föreligger anmälningsplikt enligt 1 kap. 5 § kulturmiljölagen (1988:950).

3.2 Koloniområdet

Koloniområdet är välbevarat och har tydliga karaktärsdrag av perioden mellan 1940- och 1970-talet. Byggnaderna är småskaliga och har med vissa undantag undvikit förvanskning.

För att upplåta en allmän badplats inköptes området Orrestaö år 1938 strax norr om Flen av Flens municipalsamhälle. Året därpå beslöts att en del av området skulle upplåtas till mindre kolonitomter, i syfte att köpet skulle bli mer räntebärande. Samtidigt ansågs det också positivt att möjliggöra för privatpersoner att odla mat under krigsåren (1939-1945).

Koloniområdet består av 74 kolonilotter varav 73 är bebyggda med stugor. Kolonilotterna arrenderas från Flens kommun medan stugorna ägs av privatpersoner. Kolonilotternas gränser är fastlagda i arrendeavtal mellan Flens kommun och arrendatorer. Det totala tillåtna byggrätten inom kolonilott är reglerat i arrendeavtal till 35 m².



Orrestaö kolonilotter.

Inom koloniområdet finns ett gammalt klubbhus som Flens simklubb använde för länge sedan. Klubbhuset är ungefär 55 m² och är därmed större än de flesta kolonistugorna i området.

De flesta kolonistugor inom området har en byggarea på ca 35 kvadratmeter. Nockhöjden på byggnaderna är mellan 3-4 meter och i ett våningsplan. Bebyggelsens fasadmateriäl är framförallt stående eller liggande panel. Taktäckning består mestadels av tegel, plåt eller shingel. Fönster är delvis spröjsade med draget fönsterglas. Fasadkulörer är varierad, men mestadels röda, gula, bruna och blå.



Koloniområdets bebyggelse består av mindre byggnader och diverse förrådsbyggnader som är uppförda mellan 1940- och 1970-talet.

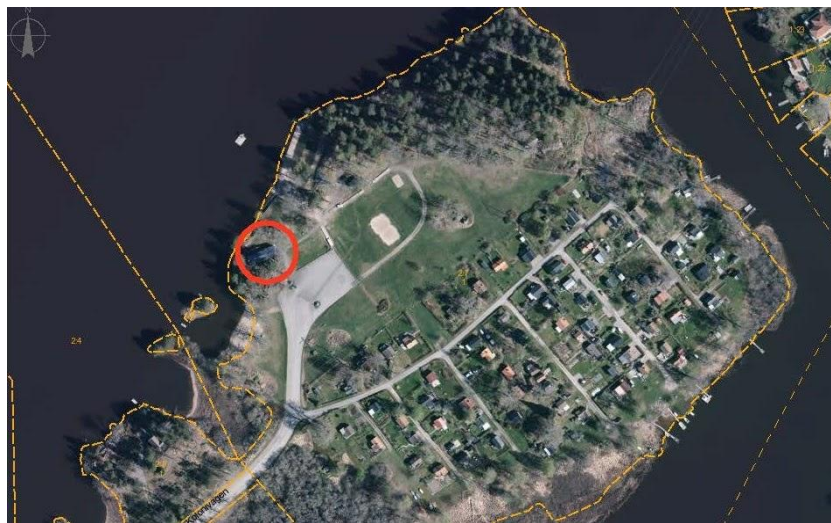
Foto: Anton Blomgren, Sörmlands museum t.v. (SLM D2019-0414), t.h. (SLM D2019-0415).

3.3 Kommersiell och offentlig service

Utöver bebyggelsen i koloniområdet finns det även ett café och två servicehus på halvön och en camping. Området inhyser 10 campingplatser, samtliga har tillgång till el.

Caféet fungerar som en reception för campingplatserna och servicehusen består av toaletter, pentrykök samt dusch. Caféet ligger i områdets västra del, intill nuvarande parkering. Servicehusen är också belägna i områdets västra del, mellan badplats och campingområde.

Flens vårdcentral ligger ungefär 500 meter från Orrestaö. Flens centrum ligger ungefär 3000 meter från halvön. I centrum finns bland annat bibliotek och apotek. Matvarubutik finns som närmast 1500 meter från området.



Befintligt café markerat med röd ring.

3.4 Gator, trafik och parkering

Gatunät, gång- och cykeltrafik samt parkering

Området nås med bil från Solbacksvägen, som är den enda väganslutningen till och från området. Det tar ca 5 minuter med bil till Flens stads centrala kvarter.

Inom koloniområdet finns sex vägar som ansluter till huvudgatan Solbacksvägen. Det finns även en parkeringsyta på halvön i anknäytning till caféet och badplatsen

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektiv förbindelse till och från halvön. Närmaste busshållplats ligger ungefär 900 meter från Orrestaö vid Hultvägen, som trafikeras av stadsbuss.

3.5 Störningar och risker

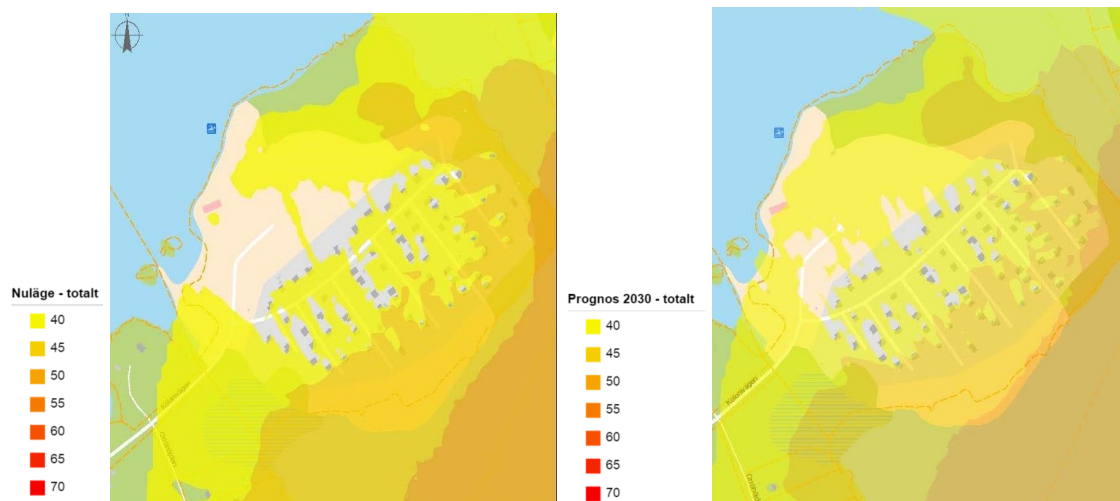
Buller

Koloniområdet ligger som närmast ca 200 meter från TGOJ-banan och Norra kungsgatan (länsväg D 681) vilka medför höga bullernivåer, med högsta bullernivåer på 45 dB(A).

Resterande område har bullernivåer på 40 dB(A) eller lägre. Enligt prognosår 2030 omges

kolonilotterna 68 och 72 i områdets östra del av ekvivalent bullernivåer på 50 dB(A). Resterande kolonilotter har ekvivalenta bullernivåer mellan 40-45 dB(A).

För bostäder upp till 35 m² är högst tillåten ekvivalent bullernivå 65 dB(A). I nuvarande lagtext finns inga tydliga riktlinjer för buller vid koloniområde. Eftersom kolonilotterna inte är avsedda för boende och att byggrätten inte ska utökas bedömer plan- och exploateringsavdelningen att riktlinjer för buller uppfylls.



Ekvivalent bullernivå från väg och järnväg nutid respektive prognosår 2030.

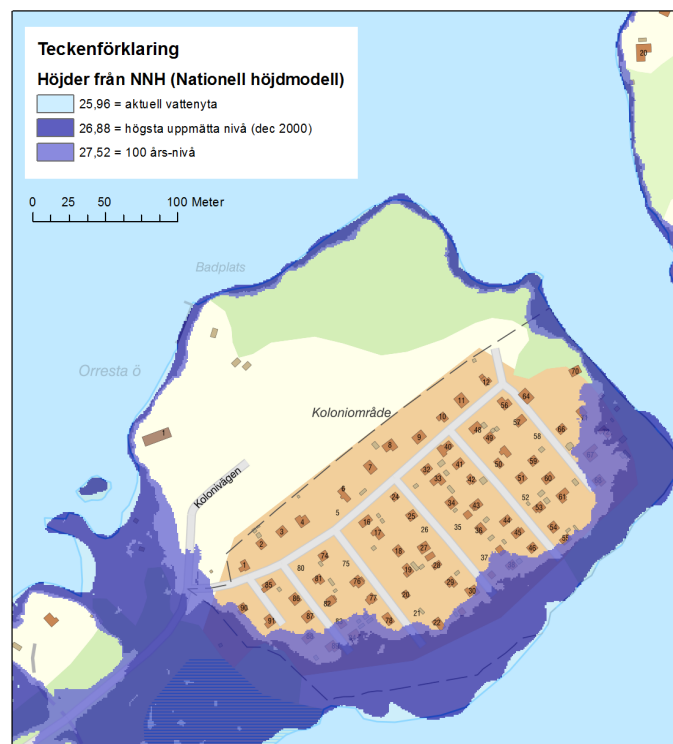
Översvämningsrisk

År 2011 genomförde konsultbolaget Sweco en översvämningskartering över Flens stad. I utredningen pekas delar av halvön som riskområde för översvämnning vid ett 100-årsflöde. I utredningen rekommenderas det att i områden som hotas av ett 100-årsflöde bör det inte tillkomma någon bebyggelse alls, med undantag för enkla byggnader som garage eller uthus.

Enligt karteringen är medelvattenståndet 25,5 meter för Orrhammaren. Vid översvämnning (100-årsflöde) höjs ståendet till 27 meter. Detta skulle innebära att infartsvägen till halvön översvämmas med ett maximalt vattendjup på ca 30 cm.

Områdets östra del, intill koloniområdet, översvämmas årligen vid höga vattenflöden med ett vattendjup på ungefär 30-50 cm. Detta är framförallt förekommande under våren men har även inträffat under andra årstider. Vid ett 100-årsflöde översvämmas också delar av koloniområdet med ett vattendjup på ca 40 cm.

Det framgår dock i översvämningskarteringen att detaljerad information om topografin inte har funnits som underlag. Detta får inverkan kring hur utpekade riskområden kan hanteras i planläggning. Därmed har en mer nyanserad och preciserad översvämningskartering tagits fram, se figur *Mer detaljerad översvämningsrisk Orrestaö*.



Mer detaljerad översvämningsrisk Orrestaö.

Den nya karteringen visar också att delar av koloniområdet kan översvämmas vid ett 100-års flöde. Vid ett 100-årsflöde översvämmas delar av koloniområdet med ett vattendjup mellan 30-40 cm.

Översvämningsrisken anses inte vara ett problem framförallt på grund av att det inte finns permanentboenden på Orrestaö. Områdesbestämmelserna kommer inte heller medföra permanentboende på halvön. Det finns heller ingen samhällsfunktion av betydande vikt inom området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer också att utryckningsfordon kan nå halvön vid nödsituationer under översvämnning. I och med att det är flöden som ökar gradvis och inte ögonblickligen eller oförutsett sker innebär det att människor på halvön förflyttar sig före de blir instängda på halvön.

Plan- och exploateringsavdelningen gör bedömningen att det inte krävs några särskilda åtgärder för att minimera riskerna vid översvämnning i området.

Brandspridning

Bebyggelsen inom koloniområdet är tätbebyggt och det finns risk för brandspridning i området. Då de flesta tomterna redan är bebyggda är det svårt att genomföra direkta åtgärder för att minska brandspridningen. Däremot ska områdesbestämmelserna säkerställa att ny bebyggelse ska uppföras dels på ett brandsäkert sätt dels på ett sätt så att brandspridning minskar i området. Detta görs genom att utöka lovplikten i området för både komplement- och tillbyggnader. På sådant sätt får kommunen mer kontroll över brandrisken i området.

4. OMRÅDESBESTÄMMELSER

L För koloniområdet bestäms användningen som koloni- och stugområde genom "L" på kartan. Detta görs för att säkerställa att området fortsatt används som koloni- och stugområde. Permanent boende är ej tillåtet.

Inom detta område gäller ej attefallsregler. Attefallsregler gäller enbart för en- eller tvåbostadshus. Altan och skärmtak kan vara bygglovspliktig beroende på storlek och utseende. Stugägaren får inte inhägna eller bygga på mark som ligger utanför lottgräns.

e₁ Högsta tillåtna totala byggnadsarea är 35 m² per kolonilott inom koloniområdet. Inom varje kolonilott får det högst byggas en kolonistuga samt två komplementbyggnader i form av förråd eller växthus. Den tillåtna byggnadsarean omfattar både kolonistuga och komplementbyggnader. Med byggnadsarea avses den area som en byggnad upptar på marken.

Byggarean motiveras utifrån gällande arrendeavtalet, som medger 35 m² per kolonilott, samt utifrån att området är ett koloniområde. Det ska finnas utrymme för odling.

e₂ För det gamla klubbhuset medges en byggarea på 55 m², vilket motsvarar befintlig byggnadsarea.

Administrativa bestämmelser för hela planområdet

Bygglov krävs för komplement- och tillbyggnader. Bestämmelsen motiveras utifrån att området är skyddsvärt samt för att kontrollera brandrisken i området.

Bygglov krävs även för ändring av fasad- och takmaterial, ändring av kulör samt fönsterbyte om ändringen innebär att byggnadens utseende ändras avsevärt. Detta eftersom området tillmätts stora kulturhistoriska värden.

5. GENOMFÖRANDE

5.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Områdesbestämmelserna hanteras enligt standardförfarande 5 kap. 7 § PBL.

Områdesbestämmelserna har en tidplan som innebär att beslut om antagande tas i januari 2021.

Uppdrag.....	11 maj 2020
Samråd.....	29 juni-7 augusti 2020
Granskning.....	28 september - 12 oktober 2020
Godkännande.....	14 december 2020
Antagande.....	21 januari 2021

5.2 Avtal och fastighetsfrågor

Arrendeavtal mellan Flens kommun och respektive koloniägare finns. Flera avtal kommer att revideras under våren 2021.

Angränsande till området finns en existerande ledningsrätt för ändamålet starkström till förmån för Vattenfall Eldistribution AB. Enligt Vattenfalls yttrande under samråd för detaljplanen finns inte längre någon ledning kvar där ledningsrätten finns. Det pågår en lantmåteriförrättning gällande upphävande av ledningsrätten.

5.3 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Flen Vatten och Avfall AB är huvudman för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen inom verksamhetsområdet. Förbindelsepunkt för dricksvatten finns belägen vid fastighetsgränsen vid Solbacksvägen. Ledningen går via en mätarbrunn vid infarten mot koloniområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska i största möjliga mån hanteras lokalt (LOD). Större delen av marken inom koloniområdet kommer fortsatt utgöras av genomsläppligt material i form av öppna och gröna ytor.

Avfall

Området är beläget inom kommunens avfallhanteringsområde, som sköts av Sörmland Vatten och Avfall AB. Koloniägare slänger sitt avfall vid en container som under sommarhalvåret står vid parkeringen intill befintligt caféhus.

Värme

Området saknar fjärrvärme.

El

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet inom området. Eventuell flytt/förändring av befintliga ledningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Fiber

Skanova har ledningar i området. Befintliga ledningar bör behålla nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Eventuell flyttning av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

5.4 Ekonomiska frågor

Planavgift tas inte ut vid beviljade bygglov inom koloniområdet.

6. KONSEKVENSER

Konsekvensen av områdesbestämmelserna är att inom koloniområdet får bygglov inte beviljas för ny- och tillbyggnad av stugor med större byggnadsarea än 35 m². Den tillåtna byggnadsarean omfattar både kolonistuga och komplementbyggnader. Bygglov får inte heller beviljas för fler än två komplementbyggnader (i form av förråd eller växthus) per kolonilott.

För det gamla klubbhuset gäller dock maximal byggnadsarea 55 m². Övriga byggnader som är större än vad bestämmelserna anger påverkas inte men bygglov för till- eller komplementbyggnad får inte beviljas.

Vid eventuell rivning och nybyggnad ska områdesbestämmelserna följas. Stugor som rivits eller genom olyckshändelse förstörts får dock uppföras till den byggnadsarea som gällande bygglov medger.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Flen den 27 november 2020

Casper Gradert
Planarkitekt

Karin Tibbelin
Plan- och exploateringschef