

Beslutsdatum

Godkännande: KSAU 2021-11-08 § 109

Antagande: KS 2021-11-22 § 129

Laga kraft: 2021-12-14

2021-10-20

Dnr PLEX/2020:82

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Söderskolan 2 m.fl. (Gårdsjöstrand) i Flen



Sammanfattning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för äldreboende inom fastigheterna Vävskeden 19, 21 och 22 och bostäder samt LSS-boende inom fastigheten Söderskolan 2 och delar av Salsta 7:3. Detaljplanen syftar till att få fram ett väl gestaltat förslag med fokus på arkitektonisk kvalitet. Den nya bebyggelsen ska tillföra en egen karaktär och komplettera den totala stadsbilden.

Miljöbedömning

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen (2010:900) eller miljöbalken (1998:808). En miljöbedömning behöver därmed inte göras.

Tidplan

Planen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Samråd pågick mellan den 22 februari - 15 mars 2021. Planen var utställd på granskning under perioden 5 juli - 20 augusti 2021. Beslut om antagande i Kommunstyrelsen den 22 november 2021.

Medverkande tjänstemän

Casper Gradert

Planarkitekt

Jonas Hallberg

Planarkitekt, Norconsult

Björn Rabenius

Tf Plan- och exploateringschef

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Flera utredningar har tagits fram under planarbetet. Utredningarna finns att tillgå på samhällsbyggnadsförvaltningen i Flens kommun. Följande utredningar har tagits fram:

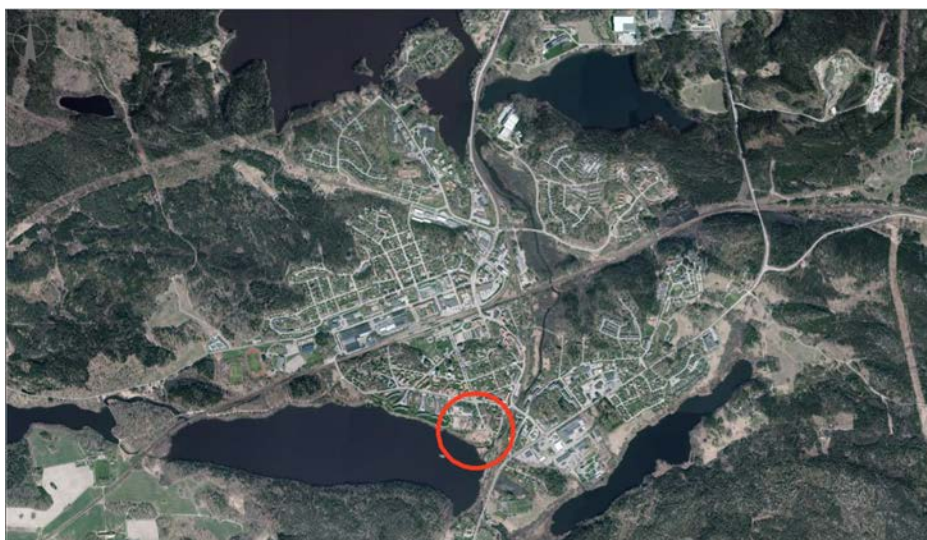
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (handlingsnummer 2020:369)
- Dagvattenhantering för fastigheterna Vävskeden 19, 21 och 22 (handlingsnummer 2021:332)
- Dagvattenhantering för fastigheterna Söderskolan 2 och del av Salsta 7:3 (handlingsnummer 2021:331)
- PM Svar på synpunkter från granskningsyttrande Länsstyrelsen (2021:563)
- Geoteknik för del av Salsta 7:3 (handlingsnummer 2020:527 samt 2020:536)
- Geoteknik för Vävskeden 19, 21 och 22 (handlingsnummer 2020:528 samt 2020:535)
- PM /Geoteknik för Gårdsjö strand (handlingsnummer 2021:305)
- Trafikbullerutredning för fastigheterna Vävskeden 19, 21 och 22 (handlingsnummer 2020:610)
- Trafikbullerutredning för fastigheterna Söderskolan 2 och del av Salsta 7:3 (handlingsnummer 2020:611)
- Översvämningsrisk för fastigheterna Vävskeden 19, 21 och 22 (handlingsnummer 2020:538)
- Översvämningsrisk för fastigheterna Söderskolan 2 och del av Salsta 7:3 (handlingsnummer 2020:537)
- Förstudie "Gårdsjön badbar" (handlingsnummer 2020:458)
- Riskutredning Gårdsjö strand (handlingsnummer 2021:31)
- Trafik- och parkeringsutredning Gårdsjö strand (handlingsnummer 2021:33)

1. INLEDNING	5
1.1 Planens syfte och huvuddrag	6
1.2 Plandata	6
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
2.1 Riksintressen	8
2.2 Översiktliga planer	8
2.3 Detaljplaner och angränsande detaljplaner	8
2.4 Markanvisningstävling	9
2.5 Miljöbedömning	11
3. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	12
3.1 Stadsbild och befintlig bebyggelse	12
3.2 Fornlämningar	15
3.3 Geotekniska förhållanden	15
3.4 Natur	18
3.5 Hydrologiska förhållanden	21
3.6 Gator och trafik	25
3.7 Störningar och risker	26
3.8 Dagvatten	29
4. PLANFÖRSLAG	30
4.1 Allmän plats	31
4.2 Kvartersmark	32
4.3 Administrativa bestämmelser	40
4.4 Teknisk försörjning	44
5. GENOMFÖRANDE	49
5.1 Organisatoriska frågor	49
5.2 Avtal	49
5.3 Fastighetsrättsliga frågor	50
5.4 Ekonomiska frågor	53
6. KONSEKVENSER	54
6.1 Samhällsekonomiska konsekvenser	54
6.2 Miljömässiga konsekvenser	54
6.3 Sociala konsekvenser	55
6.4 Störningar	57

1. INLEDNING

Flens kommun beslutade 2015 att ändra skolstrukturen, KS/2015:13 beslut Kommunfullmäktige 2015-10-29 § 140. Beslutet innebar att Söderskolans lokaler inte användes och stod tomma. Flens kommunfastigheter AB (FKAB) ansökte 2017 om planbesked för fastigheten Söderskolan 2 (fastigheten där skolan var belägen) för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom området.

Med hänsyn till platsens attraktiva läge, med närhet till både Flens centrum och Gårdsjön, utlystes under hösten 2019 en markanvisningstävling för fastigheten Söderskolan 2. I samband med tävlingen utökades området till att även innefatta fastigheterna Vävskeden 19, 21 och 22 som gränsar till Söderskolan i öst. Syftet med tävlingsformen var att få fram det bästa förslaget för området där både ett äldreboende samt bostäder skulle rymmas. Området ligger i blickfånget från Flens stads södra entré och ambitionen är att skapa ett nytt landmärke i staden.



Gårdsjö strand i Flen är inringat i rött.



Detaljplanens ungefärliga läge är markerat med röd streckad linje.

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett äldreboende inom fastigheterna Vävskeden 19, 21 och 22 samt möjliggöra för bostäder och LSS-boende inom fastigheten Söderskolan 2 och delar av Salsta 7:3.

Detaljplanen syftar till att få fram ett väl gestaltat förslag med fokus på arkitektonisk kvalitet, med ambitionen att Gårdsjö strand ska bli ett nytt landmärke för Flen. Den nya bebyggelsen ska tillföra en egen karaktär, bidra med en ny årsring i staden och komplettera den totala stadsbilden. Den planerade bebyggelsen ska ta hänsyn till befintlig genom avvägd höjdsättning, formspråk och placering.

Området bedöms kunna inrymma ca 200 bostäder i flerfamiljshus och radhus/kedjehus med olika upplåtelseformer. Därutöver möjlighet till ett äldreboende, även LSS- och trygghetsboende kan skapas, med ca 60-70 platser.

1.2 Plandata

Planområdet är centralt beläget i Flens stad, ca 600 m från Flens resecentrum och består i huvudsak av ett tidigare skolområde samt tre oexploaterade villatomter. Även en bollplan och en grusplan inom fastigheten Salsta 7:3 samt parkeringen för boende inom kv. Diamanten ligger inom planområdet. Delar av Sveavägen och Salstagatan är också inkluderade i planområdet. Planområdets areal är drygt 56 000 m².

Fastigheterna Söderskolan 2 och delar av Salsta 7:3 ligger i området Salsta (även kallat Salsta gårde), mellan Gårdsjön, Salstagatan och Sveavägen. I direkt anslutning söderut till Söderskolan ligger förskolan Sjögården. Väster om förskolan ligger en bollplan samt en grusplan. Grusplanen används som vändyta av varutransporter till förskolan.



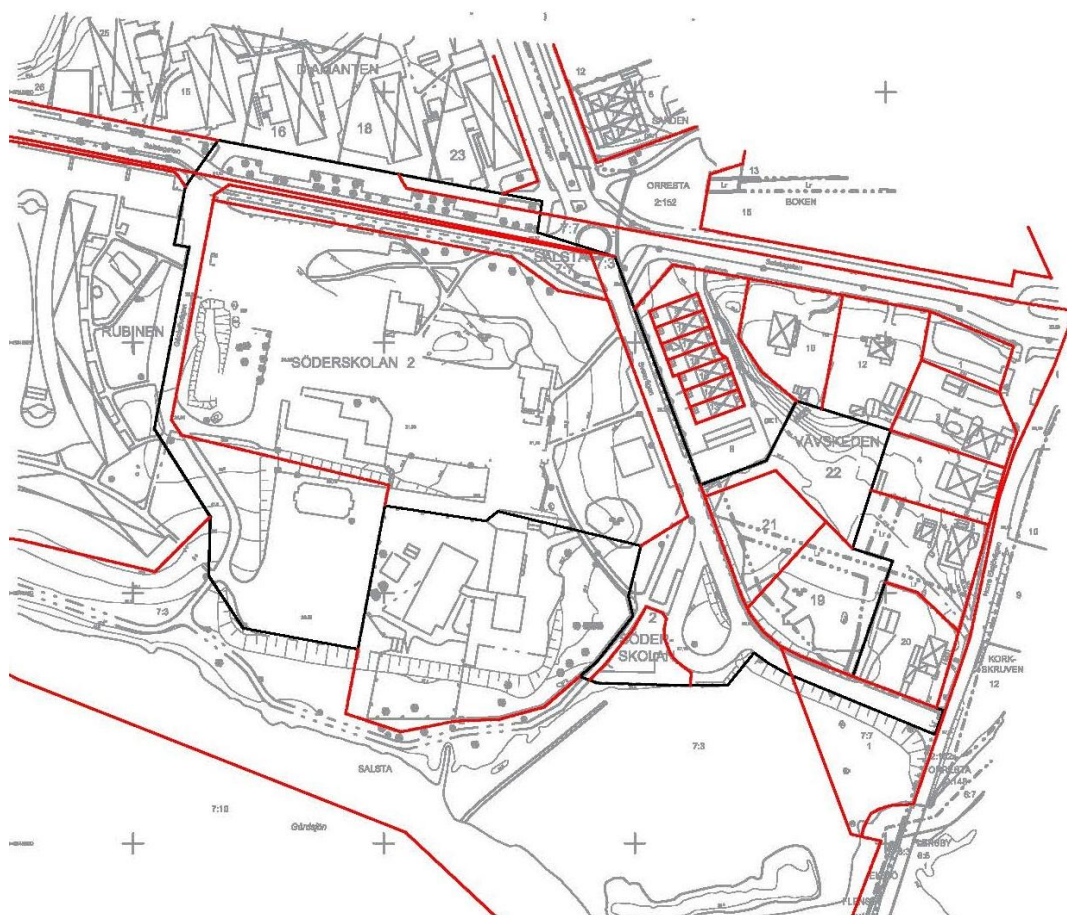
Bebyggelse inom och utanför planområdet.

Vävsmeden 19, 21 och 22 ligger öster om Söderskolan på andra sidan Sveavägen. Området avgränsas av Sveavägen i syd- och västlig riktning och av radhus- och villabebyggelse i norr och östlig riktning.

Parkeringen inom kv. Diamanten ligger norr om Söderskolan, på andra sidan Salstagatan. Parkeringsytan nyttjas av boende inom fastigheterna Diamanten 16, 18 och 23. Anledningen till att parkeringen inkluderas är att nuvarande detaljplan pekar ut området som lokalgata. Planförslaget ska därmed göra parkeringen planenlig. Parkeringen omfattas av fastigheterna Orresta 2:152 och Salsta 7:3.

Markägförhållanden

Fastigheterna Vävsmeden 19, 21 och 22, Salsta 7:3 och 7:7 samt Orresta 2:152 ägs av Flens kommun. Fastigheten Söderskolan 2 ägs av FKAB.



Befintliga fastigheter inom och angränsande till detaljplanen. Svart linje markerar planområdet.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Riksintressen

Inga riksintressen berörs av detaljplanen.

2.2 Översiktliga planer

Gällande översiktsplan *Sörmlands hjärta - med plats för alla* (ÖP) anger att utvecklingen av Flens stad ska ske genom förtätning enligt den fördjupade översiktsplanen för staden, *Flen - staden mellan sjöarna*, antagen av kommunfullmäktige 2014-12-11 §141 (FÖP).

I FÖP är fastigheterna Vävskeden 19, 21 och 22 utpekade som förtätningsområde. Söderskolan är utpekad som utredningsområde eftersom den nu genomförda omstruktureringen av skolan förväntades innebära att skolbyggnaderna skulle stå tomma. Detaljplanen anses vara förenlig med både ÖP och FÖP.

Äldreboende

Enligt FÖP behöver kommunen arbeta för fler bostäder som är lämpliga för seniorer, främst i Flens centrala delar. Antalet äldre personer i Flens kommun ökar och därmed ökar även behovet av bostäder för äldre. Gällande detaljplaner som medger äldreboende ger vissa möjligheter att tillgodose behovet av särskilda boenden inom byggklar mark. Intill de befintliga boendena är möjligheten för utbyggnad mycket begränsad och nya detaljplaner måste arbetas fram för att kunna tillgodose kommande behov.

I FÖP finns ett uttryckt önskemål om nya bostäder med god tillgänglighet som är lämpliga för äldre personer. Seniorbostäder kan tillkomma i såväl befintlig bebyggelse som genom nybyggnation. Nya seniorbostäder bör uppföras i stadskärnan med närhet till service.

Kulturmiljö

Det framgår av kulturmiljöprogrammet för Flens kommun, antagen av kommunfullmäktige 2019-06-13 § 50, att planområdet ligger inom regional kulturmiljö "*Flens stad stationssamhälle*". Bebyggelsens struktur och skala med färgsättning och materialval i Flens stad ska vara vägledande vid förändringar i bebyggelsen. Det framgår även att nytillskott inom befintliga bebyggelseområden ska underordna sig befintlig karaktär när denna är tydlig.

Strandskydd

I FÖP är strandområdet längs Gårdsjön markerat som en "*urban strandzon*" som är strandområden som har eller kommer att få en tydlig koppling till stadsbebyggelsen. Rekommendationen i FÖP är att ett minst 25 m brett område närmast vattnet ska undantas för allmänhetens intressen.

2.3 Detaljplaner och angränsande detaljplaner

För Vävskeden 19, 21 och 22 gäller FL 203, antagen 1996-04-21 §45. Inom delar av Vävskeden 21 och 22 får friliggande bostadshus uppföras.

Bostäder bör utformas i relation till Gårdsjön där det är önskvärt att flertalet av bostäderna har utsikt mot sjön. Generösa balkonger är eftersträvarsvärt för att utnyttja utsikten mot sjön. Punkthus är att föredra för att bibehålla södra Flens karaktär med fria hus i parkmiljö. Längs Sveavägen bör ny bebyggelse förstärka ursprungstanken med en boulevardgata genom att placera husen i anslutning till Sveavägen. Den nya bebyggelsen vid Gårdsjö strand ska berika miljön, både funktionsmässigt och visuellt. Entréer ska vara inbjudande och trygga, vilket kan uppnås genom noga utformning och placering samt upplysning under kvällstid.

Äldreboendet ska utformas med hänsyn till stadsbilden och de omgivande förutsättningarna. Byggnaden ska vara både funktionell och estetiskt tilltalande. Det nya äldreboendet ska anpassas i huvudsak för demensboende med ca 70 platser. Möjlighet till stimulerande och säker utevistelse är ett krav.

Gårdsmiljöer inom planområdet ska vara omsorgsfullt gestaltade med fokus på att skapa en rekreativ miljö för de boende. Gårdarna ska kunna fungera som mötesplatser där människor vill uppehålla sig och där spontana möten kan ske. Nya stråk ska skapas genom området som ansluter till strandpromenaden längs Gårdsjön. Befintliga träd ska behållas i så stor utsträckning som möjligt.

2.5 Miljöbedömning

För planområdet har en undersökning om betydande miljöpåverkan tagits fram. Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan. I undersökningen rekommenderas att dagvattenhanteringen, geotekniska förhållanden och bullersituationen behöver utredas närmare.

Länsstyrelsen i Södermanlands län meddelande 2020-09-17 att de delar kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar också kommunens redan identifierade aspekter som behöver beaktas i planarbetet.

Med utgångspunkt i ovanstående gör plan- och exploateringsavdelningen bedömningen att ett genomförande av ny detaljplan för Gårdsjö strand 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.

3. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

3.1 Stadsbild och befintlig bebyggelse

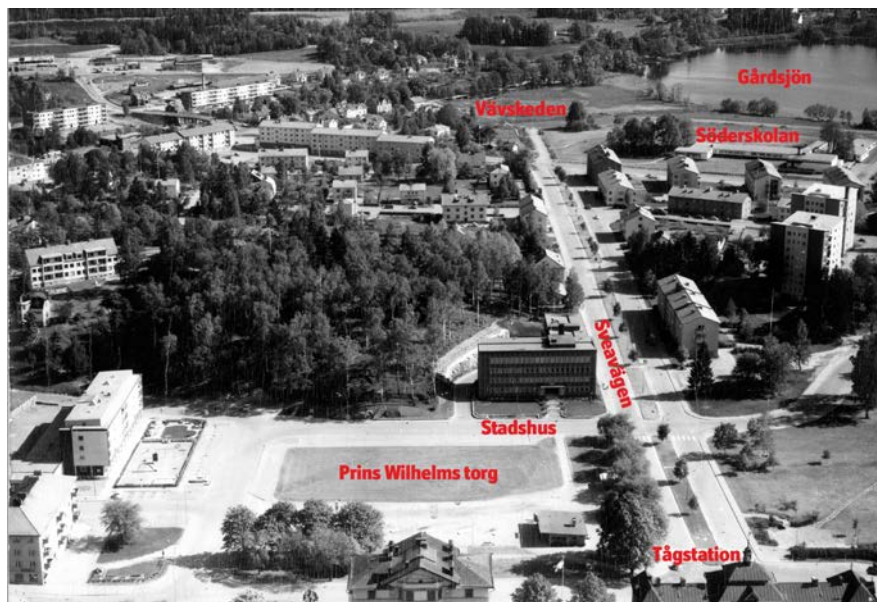
Ett genomgående drag i Flens stadsbebyggelse är samspelet mellan bebyggelsen och det kuperade landskapet. Bostadsbebyggelsen varierar från punkthus i tidstypisk modernistisk stil i åtta (8) våningar, via lamellhus i fyra (4) våningar, till villabebyggelse från tidigt 1900-tal.

Området söder om centralstationen karaktäriseras idag av ett trädgårdsstadsinspirerat stadsplanemönster, med mycket parkmark och gles bebyggelse. Norr om Söderskolan, på andra sidan Salstagatan, är det framförallt lamellhus från 1960-tal i tre (3) våningar som präglar stadsbilden.

I den kulturhistoriska områdesbeskrivningen för Flens stad lyfts det fram att området söder om centralstationen ursprungligen har varit tänkt för en större monumentalitet och urbanitet än vad som blivit verklighet. I 1902 års stadsplan framgår intentionen att åstadkomma en fond i form av centralstationen utifrån vilken boulevardgatan Sveavägen löper.



Söderskolan närmast i bild och södra delen av Flens stad från söder år 1962.



Centrum söder 1965. Boulevardgatan Sveavägen går från Flens stationshus ner till Gårdsjö strand.

Salsta

Söderskolan gränsar i väster till bostadsområdet Salsta, som är ett miljonprogramsområde med flerbostadshus från 1960-talet. Området har en speciell karaktär med utgångspunkt i samspelet mellan byggnader och landskap, och präglas av sin konsekvent genomförda trafikseparering.

Arkitekterna Erik och Tore Ahlsén utformade på 1960-talet de tio (10) flerbostadshusen som står på platsen idag. Husen är byggda i två (2) våningar, max tre (3) i vissa lägen, och är bågformade och placerade i grupper om tre (3) och fyra (4). Husen är placerade utifrån topografin med utblick mot Gårdsjön. Husen närmast sjön byggdes delvis på pelare i nedre våning där detta i kombination med husens bågform gör att Gårdsjöns vattenspiegel kan ses från nästan samtliga 227 lägenheter.



Salsta med utblick över Gårdsjön.



Kännetecknande för Salsta är de bågformade husen på pelare.

Söderskolan

Inom fastigheten Söderskolan 2 låg Söderskolan, som i nuläget delvis är riven (2018 gavs bygglov för rivning av samtliga åtta (8) skolbyggnader). Skolan byggdes år 1959 och lades ned 2015 efter beslut om att ändra skolstrukturen i Flen.

Inom den södra delen av fastigheten Söderskolan 2 ligger förskolan Sjögården. Förskolan byggdes år 2003 och en tillbyggnad beviljades år 2008. Samtliga byggnader upptar ca 950 m² och de två (2) huvudbyggnaderna är uppförda i ett (1) plan.



Förskolan Sjögården sett från syd vid strandpromenaden intill Gårdsjön.

Kvarteret Vävskeden

Inom kv. Vävskeden finns det totalt sex (6) envånings villor med varierande ålder och storlek. I kvarterets nordvästra del finns det sju (7) radhus i en och en halv våningar som uppfördes år 1982. Enligt den kulturhistoriska områdesbeskrivningen för Flens stad är flera av villorna från tidigt 1900-tal och är mycket välbevarade.



Radhusen längs Sveavägen inom kv. Vävskeden.

Skyddsrum

Inom Söderskolan 2 finns två (2) skyddsrum. Skyddsrummen planeras inte att rivas. Om skyddsrummen rivs måste de ersättas med ett likvärdigt utrymme inom samma fastighet.

3.2 Fornlämningar

Det finns i nuläget inga kända fornlämningar inom området, och bedömningen är att det inte kommer behövas några arkeologiska insatser vid utbyggnad av området. Länsstyrelsen i Södermanlands län meddelande 2020-09-17 att de delar kommunens bedömning. Om fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete föreligger anmälningsplikt enligt 1 kap. 5 § kulturmiljölagen (1988:950).

3.3 Geotekniska förhållanden

För hela Salsta gärde genomfördes en geoteknisk utredning 1954. Utredningen visar att jordarten inom området främst är sandig morän och att markytan är 0,5 m från fast botten. Utredningen konstaterar att fastigheterna Söderskolan 2 och Salsta 7:3 är i beläget i en södersluttning där höjdläget varierar mellan +32 och +27 m.

För Vävskeden 19, 21 och 22 finns en geoteknisk utredning från 1992. Utredningen visar att området består till största del av lera och att delar av området är sankt. Utredningen

rekommenderar att pålning används i samband med nybyggnation. Området är i huvudsak beläget i en södersluttning där höjdläget varierar mellan +34 och +26 m.

För att säkerställa att planerad bebyggelse är lämplig på platsen har en ny geoteknisk utredning utförts av Sweco (2020-10-07) för delar av Salsta 7:3 samt Vävsleden 19, 21 och 22. Undersökningens syfte är att klarlägga jordlager- och grundvattenförhållanden och ge de geotekniska förutsättningarna för planerad byggnation. Vidare har även en stabilitetsberäkning gjorts av Sweco (2021-06-01) för delar mot Gårdsjön. Nedan beskrivs sammandrag av den geotekniska utredningen samt stabilitetsberäkningar.

Del av Salsta 7:3

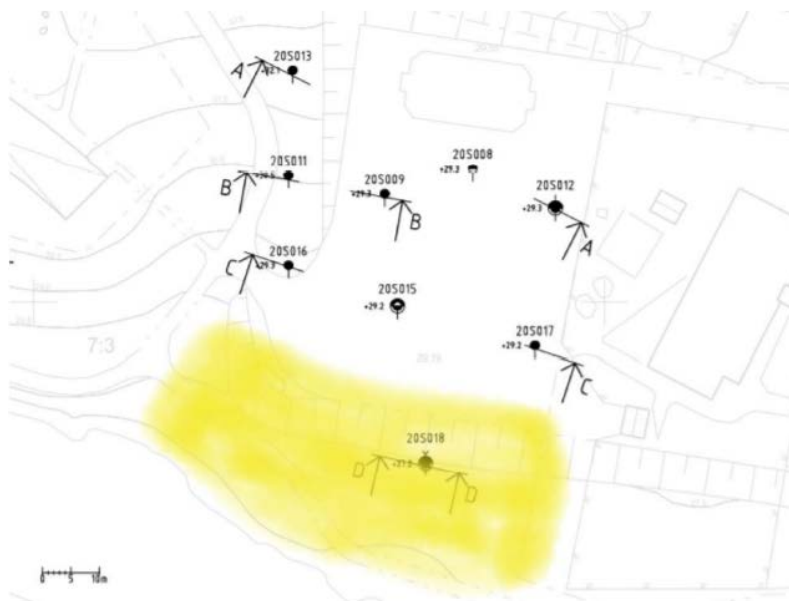
Jordprofilen inom området utgörs överst av ca 0,2-0,5 m fyllning av grusig sand följt av varvig torrskorplera och varvig lera med tjocka silt- och sandskikt. Under leran följer friktionsjord, som sannolikt är morän. Lerans odränerade skjuvhållfasthet bedöms vara mycket låg till låg. Friktionsjorden har varierande lagringstäthet från mycket lös till mycket fast.

Markytan sluttar mot Gårdsjön och det är bedömt att en ökad belastning i form av utläggning av fyllningsmassor eller ny bebyggelse samt lägre vattennivåer i sjön kan öka riskerna för skred. Totalstabiliteten skall utredas när byggnadernas placering och laster är bestämda.

Utredningen rekommenderar att förekommande matjord och fyllning schaktas bort. Om sättningar/differenssättningar accepteras är det möjligt att grundlägga flerbostadshus ytligt med platta på mark på naturlig fastlagrad jord. Byggnader som planeras i södra delen närmast Gårdsjön bör grundläggas med spets- och mantelbärande pålar och golv utförs fribärande. Grundkonstruktionen skall förses med dränering.



Undersökta delen av området är gulmarkerat.

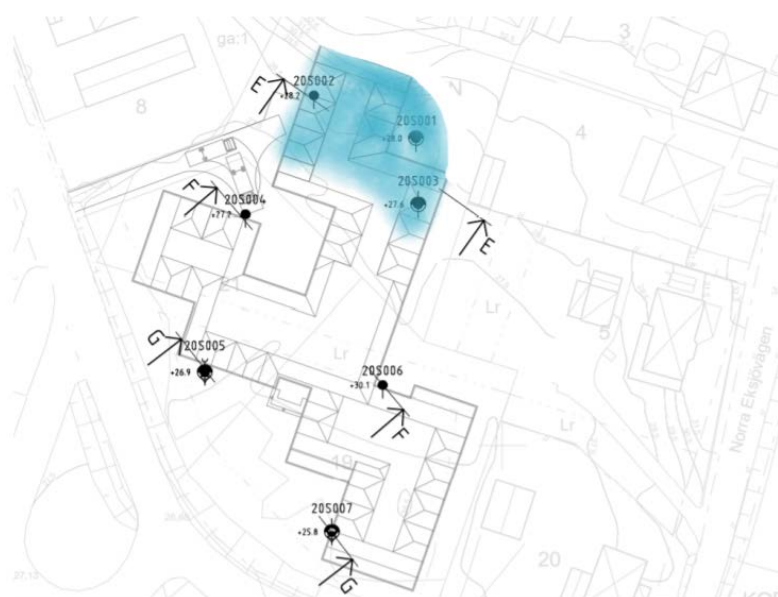


De marktekniska förhållandena bedöms vara sämre närmast Gårdsjön. Området är markerat med gul färg.

Vävsleden 19, 21 och 22

Under ett tunt lager matjord utgörs jorden generellt av lera med sand- siltskikt ned till ca fyra (4) m inom Vävsleden 19, 21 och 22. Leran underlagras av silt. Lerans odränerade skjuvhållfasthet bedöms vara extremt låg till låg. Förekommande friktionsjord/silt har varierande lagringstäthet från mycket lös till mycket fast.

Jordlagerförhållanden är varierande inom området. I norra delen består översta jordlagret av varvig torrskorpelera och silt. Där har ytliga stopp med slagsond erhållits vid djup ca 1,4-3,6 m. Djupast stopp med slagsond har erhållits inom Vävsleden 19 vid ca elva (11) m under markytan.



Blåmarkerat består översta jordlagret av varvig torrskorpelera och silt. Byggnadens placering är baserad på en tidigare skiss.

Ökad belastning i form av utläggning av fyllningsmassor eller ny bebyggelse samt lägre vattennivåer i sjön kan öka riskerna för skred. Totalstabiliteten skall utredas när byggnadernas placering och laster är bestämda. Lokala stabilitetsproblem ska kontrolleras vid eventuella schaktarbeten.

Utredningen rekommenderar att det planerade äldreboendet grundläggs med spets- och mantelbärande pålar. Norra delen kan grundläggas ytligt på packad fyllning på fast lagrad friktionsjord. Beroende på grundläggningsnivåerna kan behov av bergsprängning föreligga, framförallt i den norra delen av Vävskeden 22.

Om byggnaden planeras med källarplan under mark, med förutsättning att förekommande lös jord schaktas bort, finns det möjlighet att grundlägga byggnaden med platta på packad fyllning på naturlig fast lagrad friktionsjord. Om olika grundläggningar för olika delar av byggnaden används bör detta utföras i flera konstruktivt skilda delar för att hantera eventuell differenssättning.

Stabilitetsberäkningar

Utförda sonderingar inom aktuellt område visar förekomst av lera närmare Gårdsjön. Leran bedöms vara normalkonsoliderad och har mycket låg till låg skjuvhållsfasthet. Troligtvis ökar lerans mäktighet mot sjön.

Översiktlig beräkning av stabilitet med försiktiga valda värden visar att stabiliteten bedöms vara tillfredsställande. Planerad bebyggelse ska pågrundläggas, vilket innebär ingen belastningsökning från bebyggelse. Eventuella uppfyllnader ska begränsas till maximalt 0,8 m.

Ytlig grundläggning medför stor risk för försämrad stabilitet mot sjön. Om denna grundläggningstyp väljs skall den geotekniska undersökningen kompletteras med en skannad geometri och minst en (1) undersökningspunkt nära sjön för att kunna utföra en detaljerad stabilitetsberäkning.

3.4 Natur

Fastigheterna Vävskeden 19, 21 och 22 är idag oexploaterade och till stor del igenväxt. I den södra delen finns tätare bestånd av olika lövträd och enstaka granar och tallar samt en större ek. Eken har en omkrets på ca fyra (4) m. Eken omfattas inte av några planbestämmelser i gällande detaljplan, strandskydd eller naturminne m.m. Eken står inte heller inom ett naturreservat eller allé men kan klassas som en jätteek. Som en konsekvens av detaljplanens genomförande kommer eken sannolikt att fällas. I övrigt finns inga utpekade naturvärden är identifierade på platsen. Närliggande Gårdsjön ligger inom naturvårdsprogrammet.

Inom Söderskolan 2 finns en f.d. skolgård med några få grönytor och träd men är till största del asfalterad. Det finns ett antal större träd inom den nordöstra delen av fastigheten. Träden anges i markanvisningstävlingen som bevarandevärda och rekommenderas att skyddas i detaljplanen.



Träddungen inom den nordöstra delen av Söderskolan 2.

Strandpromenad

Strandpromenaden intill Gårdsjön, som ligger söder om Söderskolan, sträcker sig längs hela den södra delen av Salsta gärde och är ca 800 m lång. På strandpromenaden finns det totalt tre (3) bryggor och vegetationen längs strandlinjen har inslag av vass, buskar och träd.



Strandpromenaden vid Gårdsjö strand.

Flensån

Flensån ligger som närmast ca 50 m från Vävskeden 19 i östlig riktning. Flensån är ca sex (6) km lång och sträcker sig från Orrhammaren i norr till Gårdsjön i syd där den rinner ut. Enligt *Naturinventering Flensån* från 2008 har Flensåns sträckning de senaste 100 åren endast förändrats i sin nedre del närmast Gårdsjön. Omgivningarna runt ån har däremot på ett genomgripande sätt ändrat karaktär.

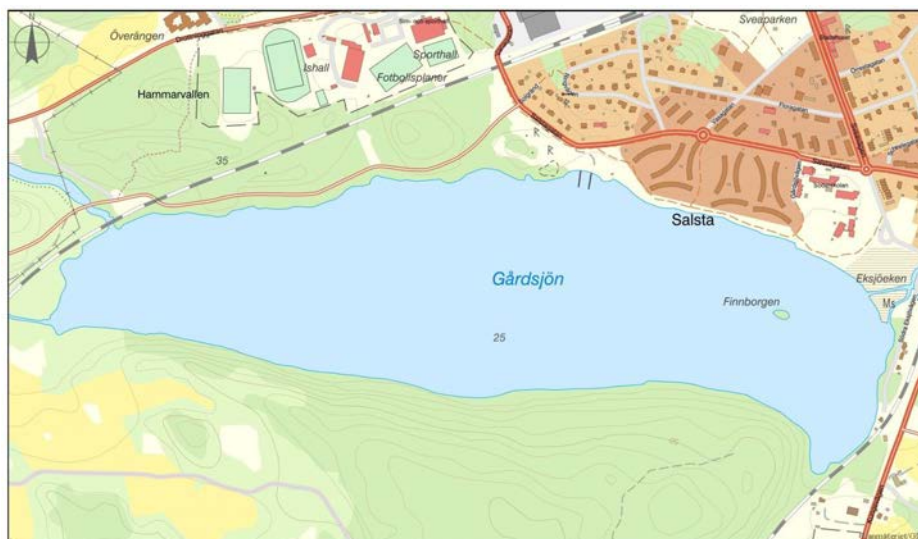
Längs den södra delen av Flensån, mellan Spången och Brogatan, är vägar och bebyggelse nära och den vegetationsklädda arealen minskar i motsvarande utsträckning liksom intrycket av vildmark. Inom denna del finns inslag av klibbal, glasbjörk, knäckepil men även ask, lönn och andra lövträd samt enkla trädtrader mot tomter, vägar, järnväg och övriga exploaterade ytor. Den täta vegetationen kring ån skapar skydd och häckningsplatser för många fåglar. Längs hela ån finns förekomst av utter.



Flensån.

Gårdsjön

Gårdsjön ligger i den södra delen av Flens stad och är ungefär 0,7 km² stor. Vattenkvaliteten i Gårdsjön är undermålig och det är inte rekommenderat att bada i sjön. I Gårdsjöns östra del ligger Finnborgen.



Gårdsjön i Flen.

3.5 Hydrologiska förhållanden

Miljökvalitetsnormer för vatten, Gårdsjön

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är Gårdsjön en del av huvudrinningsområdet Nyköpingsån. Sjön avvattnas av vattendraget Hedenlundaån. Gårdsjön ingår i det delavrinningsområde som kallas för “*Utloppet av Gårdsjön*”. Gårdsjön räknas inte som en “*vanlig vattenförekomst*” i VISS, den är istället klassad som “*Övrigt vatten*”. Flensån ingår däremot i VISS, se nedan Miljökvalitetsnormer för vatten, Flensån. Övriga vatten ingår sällan i vattenförvaltningen och kommer därför inte med i provtagningsprogrammen. Av denna anledning finns ingen status för vattenkvaliteten i Gårdsjön.

Förstudie badbar sjö

En förstudie har tagits fram av Sweco år 2001 som undersöker Gårdsjöns vattenkvalitet, föroreningskällor samt tänkbara åtgärder för att kunna erhålla en badbar sjö. De huvudsakliga föroreningskällorna till Gårdsjön är renat, respektive delvis renat, avloppsvatten från reningsverk, tillfällig bräddning av spillvatten till dagvattenledningar samt dagvattenpåsläpp.

Förstudien konstaterar att det största problemet med avseende på vattenkvalitet är höga bakteriehalter, som blir följderna av avloppsvattentillförsel. De huvudsakliga föroreningsproblemen i sjön är:

- höga bakteriehalter
- höga kväve- och fosforhalter
- höga kväve- och fosforhalter (och till viss del metaller) i sediment
- syrefri bottenmiljö

Övervakningsstationer Gårdsjön

Det finns två s.k. övervakningsstationer i sjön. Vid övervakningsstationen "Gårdsjön" tas vattenkemiska prover in den nationella miljöövervakningen (SLU) inom programmet för omdrevssjöar vart sjätte år sedan 2007. För "Inloppet av Gårdsjön" mäter Flens kommun flöden och gör provtagningar av näringsämnen. Kiselalger har provtagits vart sjätte år. Den senaste förvaltningscykeln (2010-2016) uppnår denna del ej godkänd kemisk status medan ekologisk status bedöms som måttlig.

Miljökvalitetsnormer för vatten, Flensån

Flensån bedöms vara av naturlig härkomst och tillhör Nyköpingsåns avrinningsområde. Flensån rinner genom Flens tätort från sjön Orrhammaren i norr till Gårdsjön i söder. Flensån utgör därmed en viktig förbindelse mellan sjöarna och binder dessa ihop till ett möjligt hemområde.

Den ekologiska statusen i sin helhet bedöms uppnå god status år 2027 och har en god kemisk ytvattenstatus, med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföreningar. Enligt VISS bedöms det att det är tekniskt omöjligt att sänka halterna av bromerad difenyleter till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Samma bedömning görs för kvicksilver.

Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna får dock inte öka.

Översvämningrisk

Sweco har tagit fram två (2) utredningar om översvämningrisker för Söderskolan 2 och delar av Salsta 7:3 respektive Vävskeden 19, 21 och 22 (båda daterade 2020-10-08).

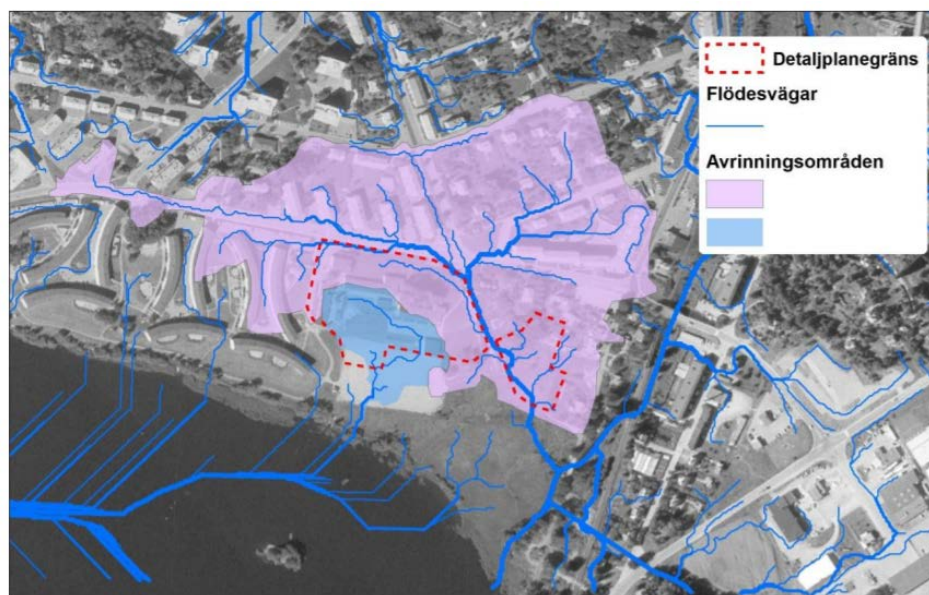
Söderskolan 2 och Salsta 7:3

Söderskolan 2 och Salsta 7:3 riskerar inte att översvämmas i samband med höga vattennivåer i Gårdsjön eller i samband med skyfall. Det bedöms därför inte heller föreligga något behov av åtgärder. Vid detaljutformning av området bedöms det vara viktiga att säkerställa att inga instängda områden tillskapas i samband med exploatering. Om ny bebyggelse planeras i en flödesväg ska en alternativ flödesväg tillskapas.

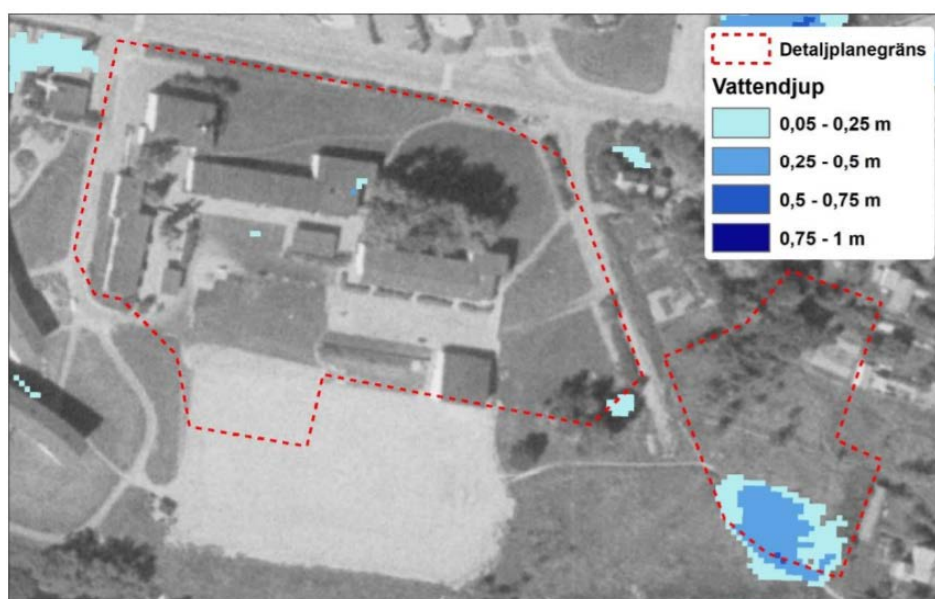
Vävskeden 19, 21 och 22

Vävskeden är belägen nedströms i ett ca 12 ha stort avrinningsområde. Detta innebär att delar av området tar emot ytavrinnande vatten från ett uppströms område utanför planområdet.

Inom Vävskeden 19 finns ett instängt område där vattendjupet uppgår till ca 50 cm. Det instängda områdets totala volym är ca 325 m³. Tröskelnivån för det instängda området är +26,4 m. Det instängda området fylls upp till sin tröskelnivå vid ca 5 mm nettonederbörd, vilket innebär att lågpunkten blir fylld och vatten rinner vidare nedströms redan vid små regnvolymer. Vid ett skyfall belastar således avrinningen från området andra områden nedströms.



Avrinningsområden och rinnvägar i anslutning till detaljplaneområdet. Delar av detaljplanen för Vävskeden är belägen nedströms i ett ca 12 ha stort avrinningsområde.

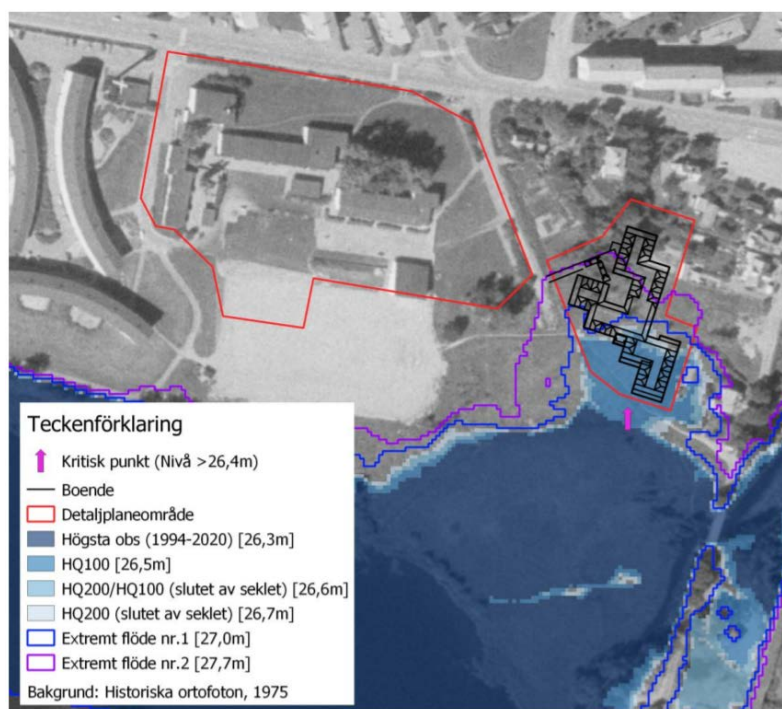


Vattendjup i instängda områden inom planområdet. Inom Vävskeden 19 finns ett instängt område där vattendjupet uppgår till ca 50 cm vid ett kraftigt regn.

Det finns ingen bebyggelse nedströms planområdet utan avrinning leds direkt mot Gårdsjön. Detta innebär att det ur ett översvämningssperspektiv inte kan anses finnas behov för fördröjning av skyfall inom detaljplaneområdet.

Den högsta observerade vattennivån i Gårdsjön förefaller inte ha lett till översvämning inom Vävskeden 19, 21 och 22. Samtliga vattennivåer som har studerats i dagvattenutredningen ger dock överströmning vid den kritiska punkten strax söder om Vävskeden 19 och därmed översvämning i lågpunkten vid det planerade äldreboendet.

Utbredningen av en översvämning är tämligen likartad för samtliga beräkningsfall med 100 respektive 200 års återkomsttid. De två (2) extra extrema flödena ger dock större översvämmade områden kring Vävskeden 19, 21 och 22. De två (2) extra extrema flödena motsvarar inte en beräkning med beräknat högsta flöde, men ger ändå en tydlig indikation om vilka områden som kan drabbas av översvämning vid flöden avsevärt mycket större än de med 200 års återkomsttid vid slutet av seklet.



Områden som översvämmas vid olika flödesscenarier samt kritisk punkt där överströmning in i lågpunkten sker vid nivåer >26,4 m.

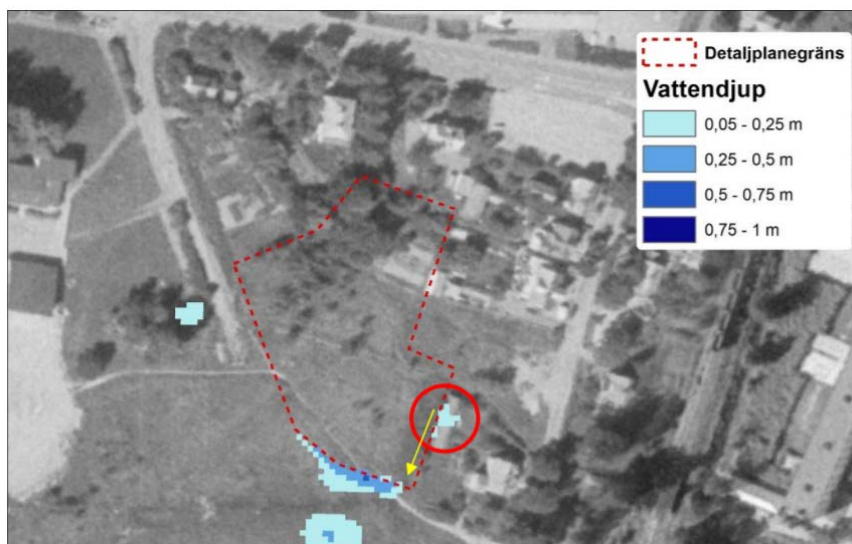
Åtgärder

Vävskeden 19 riskerar att översvämmas i samband med höga vattennivåer i Gårdsjön och i samband med skyfall. För att undvika översvämning i området föreslås en höjning av marknivån till + 27,0 m (RH2000) inom Vävskeden 19, 21 och 22. För att undvika att exploateringen förvärrar översvämningsrisken vid skyfall för bostadsområdet öster om planområdet föreslås att höjdsättningen av Vävskeden 19 östra delar möjliggör en avrinning söderut.

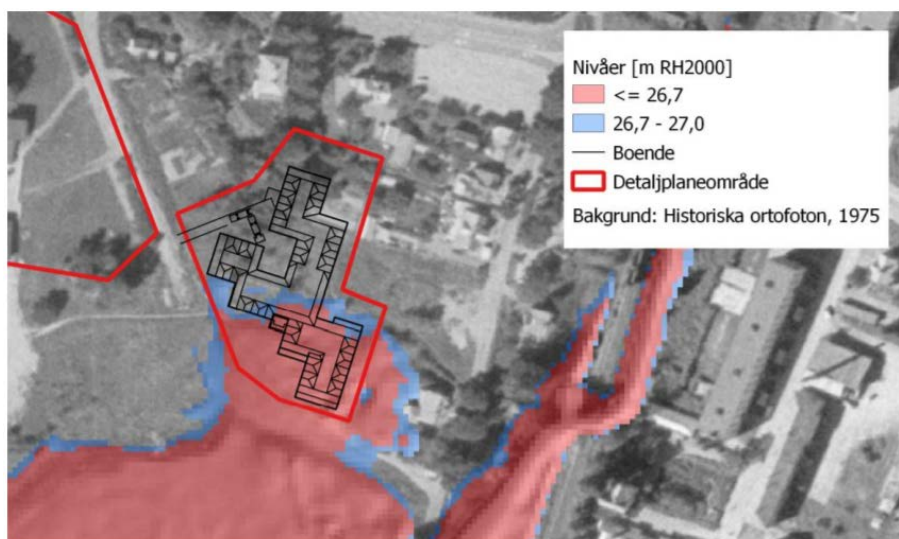
Delar av Sveavägen och ett par befintliga byggnader öster om planområdet (Vävskeden 20) påverkas av översvämning vid höga vattennivåer i Gårdsjön. En höjning av marknivån inom planområdet avhjälper inte översvämningsrisken för dessa områden, men riskerar inte heller att förvärra situationen vid högvatten. För att undvika översvämning av inom dessa områden rekommenderas en höjning av marknivån.

Delar av Sveavägen planeras att höjas för att möta nivån med det planerade äldreboendet samt för att undvika att gatan översvämmas. Framkomligheten till äldreboendet bedöms därför inte påverkas vid översvämning.

En höjning av marknivån innebär att ett mindre instängt område skapas inom fastigheten Vävsleden 20. Det instängda området som bildas är dock ingen konsekvens av genomförandet av detaljplanen i sig, se 6.4 *Störningar*.



Vattendjup vid skyfall efter en höjning av marknivåerna inom planområdet. Det tillskapade instängda området är markerat med röd cirkel. Gul pil visar föreslagen flödesväg.



Nivåer under 26,7 m visas i röd nyans och nivåer mellan 27,0 m och 26,7 m i blå nyans.

3.6 Gator och trafik

Mellan kv. Vävsleden och Söderskolan löper Sveavägen, som sträcker sig från Gårdsjön i syd till tågstationen i norr. Salstagatan gränsar Söderskolan i norr och förbinder den sydvästra delen av Flen till Brogatan, som leder till Kungsvägen (väg 57). Salstagatan och Sveavägen möts via en cirkulationsplats nordöst om Söderskolan. Mellan Salsta och Söderskolan löper Gårdsjövägen från Salstagatan in norr till grusplanen intill Sjögården i syd.

In- och utfart

Befintlig in- och utfart till Söderskolan och Sjögården varuleveranser sker via Salstagatan till Gårdsjövägen. Boende i radhusen inom Vävskeden har en infart till en gemensam parkeringsyta på Sveavägen strax norr om Vävskeden 22. I dagsläget finns ingen in- och utfart för Vävskeden 19, 21 och 22, dock ligger området i anslutning till Sveavägen.

Kollektivtrafik

Busslinjer trafikerar Salstagatan och närmaste hållplats är ca 50 m från planområdet. Vändplanen vid Sveavägen, mellan Sjögården och Vävskeden, används av bussar som vändyta. Kommunen undersöker parallellt med detaljplanearbetet om en busshållplats ska anläggas i vändplanen.

Parkering

Parkering för Sjögården sker öster om huvudbyggnaden, intill vändplatsen på Sveavägen. Längs Sveavägen, mitt emot radhusen inom kv. Vävskeden, finns ytterligare en parkeringsyta som är belägen på kommunal mark.

Parkering för boende i den östra delen av Salsta (inom fastigheten Rubinen 1) sker längs Gårdsjövägen. Parkering för villor inom kv. Vävskeden sker på tomtmark. Radhusen inom Vävskeden har en gemensam parkeringsyta norr om Vävskeden 21. Boende inom Diamanten 16, 18 och 24 har en gemensam parkeringsyta längs Salstagatan.

Flens kommun planerar att anlägga en ny parkeringsyta i området strax söder om Vävskeden 19. Den nya parkeringen ska försörja närområdet med parkeringsplatser. Totalt kan det på denna plats skapas ca 50 parkeringsplatser.

Gång- och cykeltrafik

Området är anslutet till stadsnätets gång- och cykelvägar. Det finns ingen trafikseparering av gående och cyklister på Sveavägen söder om cirkulationsplatsen vid Salstagatan och Sveavägen. Strax innan vändplatsen vid Vävskeden och förskolan Sjögården börjar strandpromenaden som löper längs Gårdsjön.

3.7 Störningar och risker

Markföroreningar

Inga områden inom detaljplanen är utpekade som potentiellt förorenat i EBH-stödet. Det finns inga tecken på markföroreningar inom planområdet. Söderskolan 2 har använts som skola och Vävskeden 19, 21 och 22 har varit obebyggt. Kommunen gör bedömningen att frågan ej behöver utredas närmare.

Luftkvalitet

I dagsläget finns inga verksamheter inom områdets som påverkar luftkvaliteten. Det planeras inget lokalt tillredningskök för äldreboendet, men kök som ger möjlighet till lokal matlagning/bakning kommer att finnas. I övrigt kommer ingen befintlig eller planerad verksamhet inom planområdet som negativt kommer påverka lukt- eller luftkvalitet.

Radon

Området ligger strax utanför högriskområde för radon, enligt kommunens interna kartsystem. Bindande gränsvärden för radon finns till exempel i Boverkets byggregler (BBR) och Livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter. Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³. Byggherren ansvarar för att dessa regler uppfylls. Kommunen har tillsynsansvaret för att den färdigställda byggnaden inte överskrider gränsvärdena.

Farligt gods

Delar av detaljplanen ligger inom riskhanteringsavståndet (150 m) till transportled av farligt gods (väg och järnväg). Av den anledningen har en riskutredning (Sweco, 2020-12-11), tagits fram. Delarna som berörs är Vävskeden 19, 21 och 22 där vårdboendet föreslås. Vårdboende räknas som känslig verksamhet, vård, vilket generellt godtas på avstånd mellan 70 och 150 m från farligt godsled.

De närmsta primära transportlederna för farligt gods är väg 57, ca 190 m sydöst om planområdet, och järnvägen, ca 70 m öst om planområdet. Salstagatan och Södra Kungsgatan/Brogatan kan ses som sekundära vägar av farligt gods eftersom leveranser till restauranger och andra verksamheter inom Flens tätort kan använda dessa som leveransväg, även om transporter till Flens centrala delar hänvisas till norra infarten vid Talja från väg 55 och via väg 681. De tänkbara olycksscenarierna kopplat till de olika verksamheterna som beskrivs i utredningen är:

- Brand i lokal/området
- Trafikolycka med farligt gods på vägarna längs med Salstagatan och Södra Kungsgatan/Brogatan. Planområdet ligger dock inte inom skyddsavståndet till primär transportväg eller de anvisade sekundära transportvägarna till Flens centrala delar. Fastigheterna Vävskeden 19, 21 och 22 ligger däremot ca 90 m från järnväg (järnvägsmitt till fastighetsgräns) med transport av farligt gods.
- Olycka på järnvägen. Vid en olycka med en transport med gas kan ett område om mellan 100–300 m behöva spärras av. Gasen driver med vinden i vindriktningen det föreligger risk för antändning, vilket innebär att ett större område än det i riktlinjerna rekommenderade säkerhetsavståndet (150 m) kan behöva avspärras. Det kan även ske transporter med annat farligt gods på järnvägen.
- I riskutredningens riskvärdering görs den sammanvägda bedömningen att en liten sannolikhet med allvarliga konsekvenser finns. Det största risken för det planerade äldreboendet bedöms vara transporter av gas och att extra utsatta personer därför är exponerade för risken. Utifrån utredningen bedöms riskerna för skada från farligt gods i området på personer som vistas på det planerade äldreboendet vara låga.

Inga riskreducerande åtgärder föreslås för Vävskeden 19, 21 och 22 eller lokalisering/utformning av de utomhusytor som planeras inom planområdet. Som en försiktighetsåtgärd menar utredningen däremot att det bör säkerställas att bebyggelsen som ligger inom de 150 m från järnvägen får luftintag och huvudentréfunktioner riktade bort från spåren.

Buller

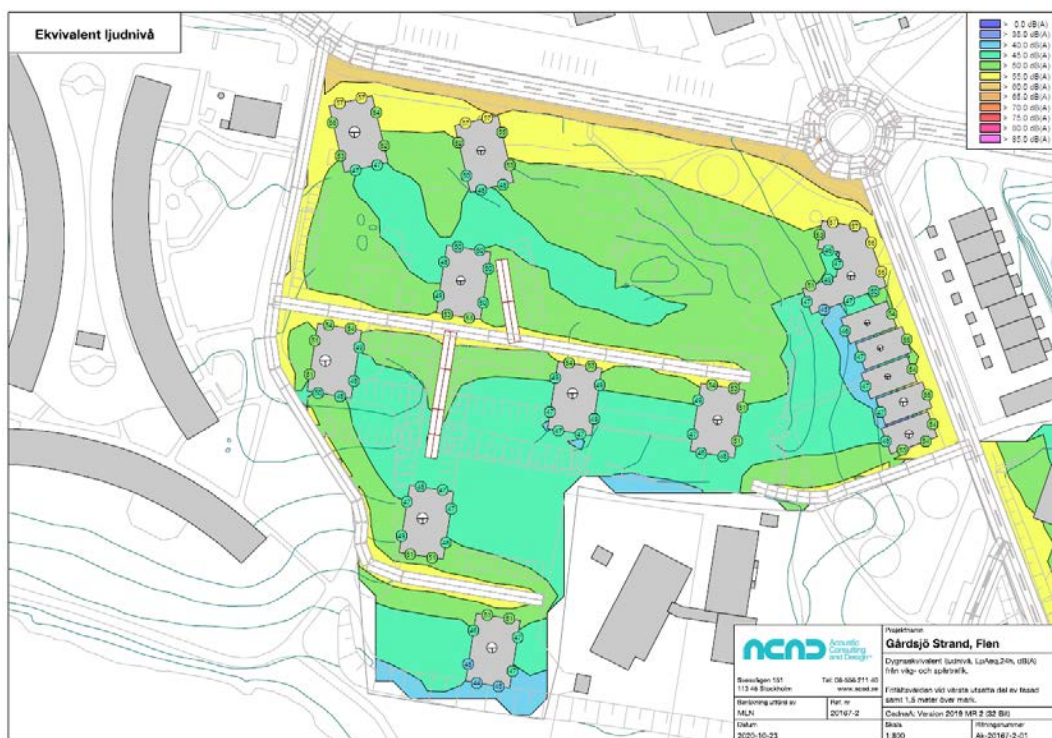
ACAD (2020-10-29) har utfört en trafikbullerutredning för planområdet. De planerade byggnaderna inom Söderskolan 2 utsätts för trafikbuller från Gårdsjövägen, Sveavägen, Salstagatan och Kungsvägen (väg 55). Äldreboendet inom Vävskeden utsätts för trafikbuller från Sveavägen, Salstagatan och Kungsvägen (väg 55). Planförslaget bedöms uppfylla riktvärdena för trafikbuller utan åtgärder.

Äldreboendets fasader mot Sveavägen samt väg 55 blir ekvivalentnivåerna som högst 53 dB(A). Maximal nivå är som högst 78 dB(A) vid fasad mot fastigheten Vävskeden 20. Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå bedöms kunna ordnas för äldreboendet.

Den högsta ekvivalenta ljudnivån inom Söderskolan är 57 dB(A) på byggnaderna närmast Salstagatan vid fasaderna mot norr. Den högsta maximala ljudnivån är 75 dB(A) för en byggnad närmast Salstagatan. Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå bedöms kunna ordnas.



Ekvivalent ljudnivå Vävskeden 19, 21 och 22.



Ekvivalent ljudnivå Söderskolan 2 och del av Salsta 7:3.

3.8 Dagvatten

Detta avsnitt redovisar enbart befintlig dagvattenhantering inom planområdet. För dagvattenlösningar, se avsnitt *Dagvatten* under *4.4 Teknisk försörjning*.

Söderskolan 2 och Salsta 7:3

I dagsläget avvattnas Söderskolan genom rännstensbrunnar och dagvattenledningar. Befintligt dagvattennät ligger öster och norr om fastigheten. Dagvattnet avleds via ledningar mot förbindelsepunkten på Sveavägen. För den norra och östra delen av fastigheten antas dagvattnet huvudsakligen infiltrera i gröna ytor. Inom området finns idag inga åtgärder för att fördröja dagvatten.

Vävsleden 19, 21 och 22

Dagvattenflödet från Vävsleden 19, 21 och 22 hanteras idag genom ett vägdike längs Sveavägen samt genom infiltration på grönytor. Det finns idag inga övriga åtgärder för att fördröja dagvatten inom Vävsleden 19, 21 och 22.

4. PLANFÖRSLAG

Nedan beskrivs planförslaget i sin helhet. Först presenteras allmän plats sedan kvartersmark inom planområdet. Därefter presenteras s.k. administrativa bestämmelser, såsom upphävandet av strandskydd och gemensamhetsanläggningar. Slutligen behandlas tekniska frågor.



Situationsplan över planområdet.

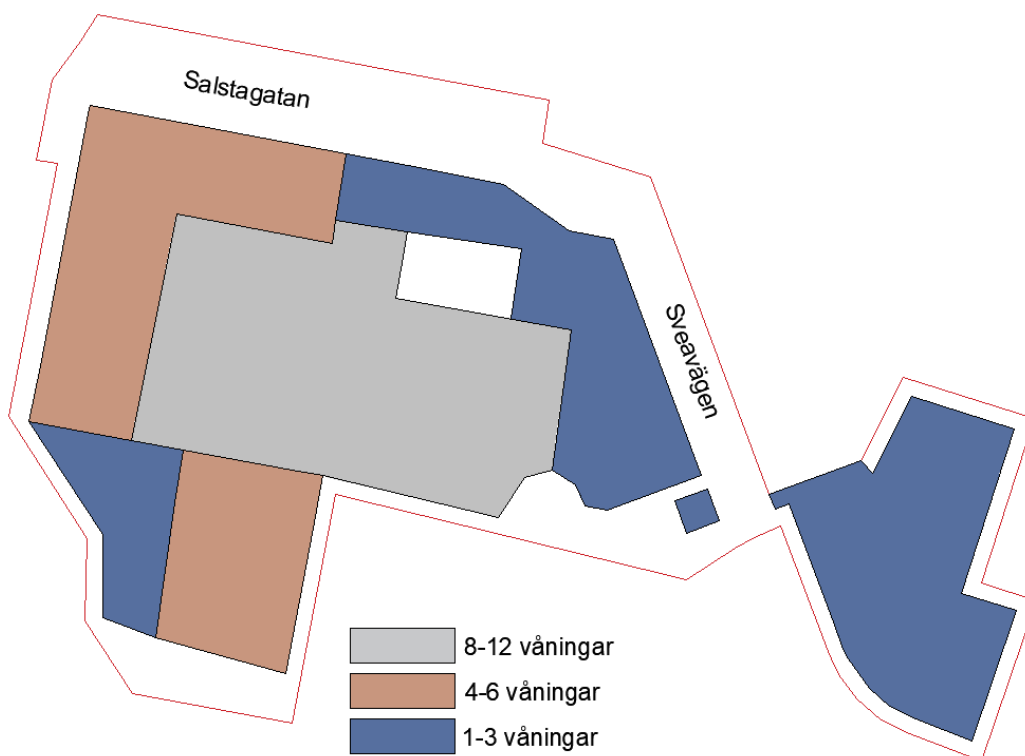


Illustration våningsantal inom planområdet.

4.1 Allmän plats

Användning av allmän platsmark består av ytor för biltrafik, gång- och cykelväg samt parkmark. Flens kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Park

Grönytan och parkeringen intill förskolan Sjögården får användningen park (PARK) på plankartan. Parkmarken binder ihop planerad gång- och cykelväg längs Sveavägen med strandpromenaden vid Gårdsjön. Nuvarande parkering intill förskolan försvinner som en konsekvens av planförslaget. Parkering intill Sjögården planeras att ersättas med en ny parkering längre söderut längs Sveavägen.

Gator

Salstagatan och Sveavägen benämns som gator med beteckningen (GATA) på plankartan. Sveavägen breddas till att bli totalt 13 m bred för att göra utrymme för gång- och cykelväg samt dagvattenmagasin längs gatan. Den nya gång- och cykelvägen ska dels sammankoppla med den befintliga strandpromenaden, dels förlänga stadens gång- och cykelnät fram till Norra/Södra Eksjövägen.

Vändplatsen på Sveavägen breddas också för att skapa bättre förutsättningar för bussar att vända samt för att möjliggöra en hållplats. Delar av Sveavägen kommer också att behöva höjas som en konsekvens av att Vävskeden 19, 21 och 22 höjs. Detta regleras med bestämmelser om markens höjd över angivet nollplan.

Salstagatan breddas med totalt 1 m. Gaturummet ska totalt inrymma ca 7 m körbana, ca 0,25 m kantsten och ca 3,20 meter gång- och cykelväg.

4.2 Kvartersmark

Vävsleden 19, 21 och 22

Inom Vävsleden 19, 21 och 22 föreslås ett nytt äldreboende. Området får användningen vård (D), centrum (C) och bostäder (B) på plankartan. Ungefär 70 lägenheter uppskattas att planen kan möjliggöra. Användningen (B) och (C) läggs till för att skapa flexibilitet i detaljplanen. Största byggrätt är 2800 m² för äldreboendet inom Vävsleden, (e₁) på plankartan. Kvartersmarken inom Vävsleden 19, 21 och 22 är totalt 5130 m².

Byggnader inom området får placeras närmare än 4,5 m från fastighetsgräns (p₁). Mur och plank om högst 120 cm får uppföras mot fastighetsgräns (p₃). På 50 % av sträckan får mur eller plank om högst 180 cm får uppföras vid fastighetsgräns (p₂), se illustration.

Bestämmelserna p₂ och p₃ läggs till för att minska insyn och skapa en trygg miljö för boende.

4,5 m från fastighetsgräns längs delar av Sveavägen reglerar detaljplanen att endast komplementbyggnad får placeras inom området. 4,5 m från fastighetsgräns mot Vävsleden 20 säkerställs allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁). 4,5 meter från fastighetsgräns i norr, öst och sydöst får inga byggnader uppföras, undantag gäller för balkonger inklusive stödpelare.

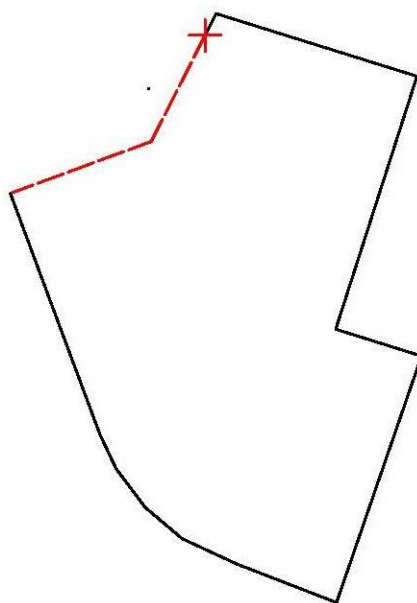


Illustration. Bestämmelsen p₂ gäller för den streckade linjen. Sträckan är ungefär 50 meter.



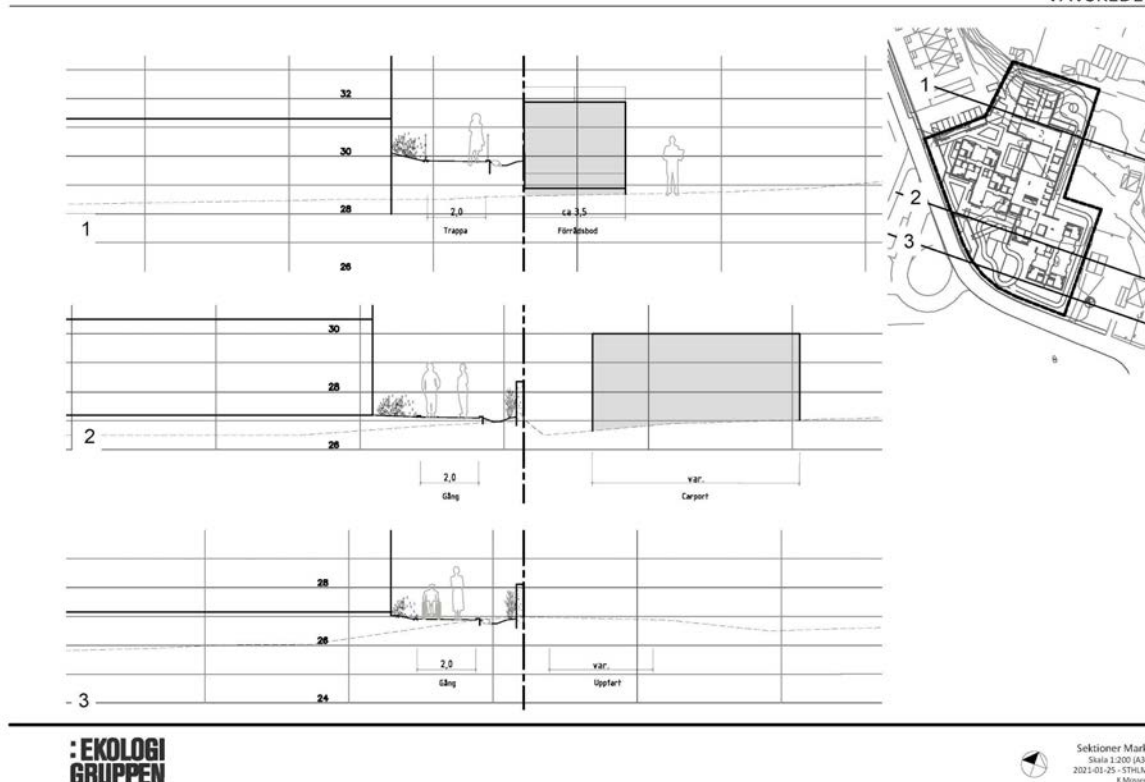
Illustrationsbild på planerat äldreboende inom Vävskeden.

För att ge skydd mot översvämningar regleras markhöjden inom Vävskeden 19, 21 och 22. Då detaljplanen bestämt ett höjdläge för markytan behövs inte marklov för att genom fyllning höja till den angivna nivån. Höjningen ska genomföras på ett sådant sätt att omkringliggande fastigheters dagvattenhantering inte påverkas negativt. En höjning av marknivån innebär att ett mindre instängt område skapas inom fastigheten Vävskeden 20, se 6.4 *Störningar*.

Inom delar av Vävskeden 22 kommer det att krävas schaktning av massor och möjligtvis sprängning av berg för att möjliggöra äldreboendet. Arbetet ska genomföras enligt gällande lagar och riktlinjer. Det är exploatörens ansvar att ta fram en riskanalys samt sprängplan för eventuella sprängarbeten. Eventuell sprängning samt pålning kommer ske utifrån de maximalt tillåtna vibrationsnivåerna som är baserade på riktlinjer enligt Svensk Standard.

Äldreboendet planeras inom ett kortare riskavstånd än vad som rekommenderas i Länsstyrelsens vägledning om farligt gods. För att säkerställa att den planerade verksamheten är lämplig på platsen föreslås att huvudentréfunktioner samt luftintag inte får vara riktade mot järnvägsspåren (m_1).

VÄVSKEDEN



Sektionsskiss äldreboendet.

För att ytterligare uppmärksamma frågan vad gäller grundläggningen i samband med genomförandet av planen införs en villkorsbestämmelse på plankartan (a₁). Bestämmelsen innebär att bygglov eller startbesked för ändrad markanvändning får endast ges under förutsättningen att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts avseende skredrisk. Dock får bygglov och startbesked ges för åtgärder som säkerställer detta.

Planerat projekt innebär att angöring och entré till äldreboendet sker via en angöringsficka på Sveavägen och in genom en tydlig markerad huvudentré mitt på byggnadens gatufasad. Leverans av varor planeras att ske mot nordväst med angöring från parkeringen och samfälligheten på Vävskeden 8. En parkeringsficka för sopbilar planeras längs med Sveavägen, i hörnet mot Vävskeden 8.

Väntzon för färdtjänst ska ske på kvartersmark. Plats för HPL sker på kvartersmark. Behov av övriga parkeringsplatser löses genom planerad ny parkeringsyta söder om kv. Vävskeden. Parkeringen kommer att försörja närområdet med ca 50 parkeringsplatser. Parkeringen kan delvis försörja äldreboendets behov av parkeringsplatser.

KV. VÄVSKEDEN ILLUSTRATIONSPLAN A3, 21-06-30



Illustrationsplan över äldreboendet. Notera att byggnaden på illustrationen inte upptar hela byggrätten som medges i detaljplanen. Ungefär 600 m² medges ytterligare.

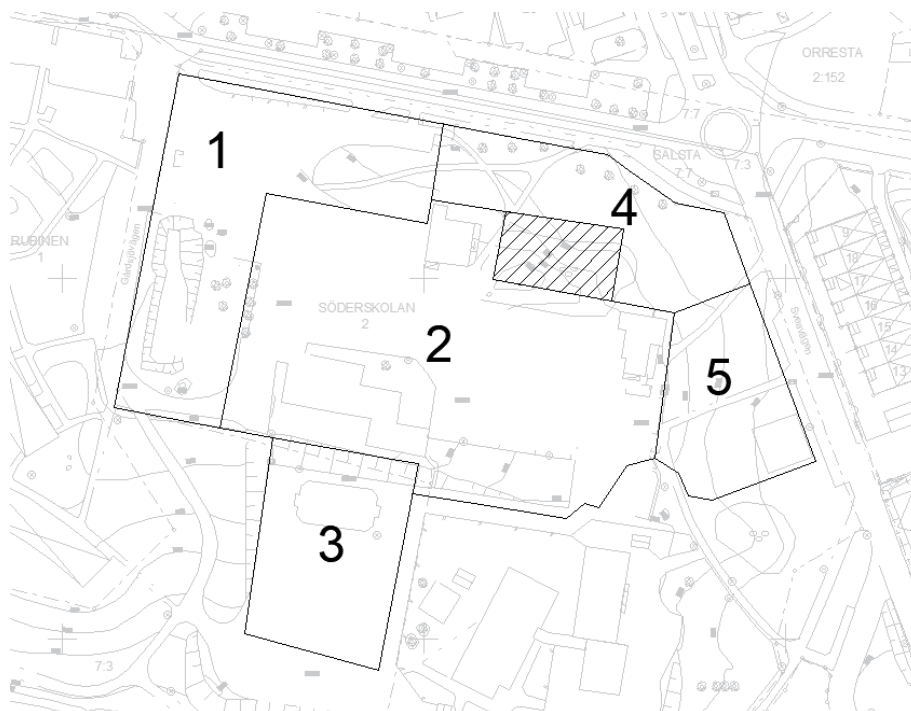
Söderskolan 2 och del av Salsta 7:3

Inom området kan det tillkomma ca åtta (8) nya punkthus, ett (1) LSS-boende samt fem (5) radhus med varierande våningsantal, mellan 3-12 våningar. Detaljplanen föreslår att möjliggöra markanvändning för bostadsändamål (B), vård (D) samt centrumverksamheter (C) inom hela området. Infart till områdets västra och södra delar görs via Gårdsjövägen. Infart till områdets östra delar sker via Sveavägen. På prickad mark får byggnader inte uppföras, undantag görs dock för balkonger och stödpelare som får kraga över prickad mark.

Parkering ska ske på kvartersmark. Totalt uppskattas det att ca 155-200 nya parkeringsplatser kan skapas inom området. Av dessa kan ca 50 parkeringsplatser anordnas i ett parkeringsgarage. För att undvika att skapa två parkeringsytor på båda sidor av Salstagatan är det inte önskvärt att parkering sker intill gatan.

Parallellt med planarbetet kommer en parkeringsyta med ca 50 parkeringsplatser att anläggas längs Sveavägen, mitt emot det planerade äldreboendet inom kv. Vävskeden. Denna parkering kan även användas av boende och besökare av Söderskolan 2.

Fastigheten Söderskolan 2 och delar av Salsta 7:3 har i detta dokument indelats i totalt fem (5) områden för att öka läsbarheten av materialet. Område 1 ligger i den norra och västra delen av Söderskolan 2, mot Salstagatan och Gårdsjövägen. Område 2 ligger i den centrala delen av Söderskolan 2 medan område 3 ligger söderut närmast Gårdsjön. Område 4 och 5 ligger i den östra delen av Söderskolan 2.



Områdesindelning Söderskolan 2 och Salsta 7:3.

Område 1

Inom denna del planeras det att tillkomma ca tre (3) punkthus. Byggrätten för område 1 är 1400 m² (e₄). Denna byggrätt ska utöver huvudbyggnad även användas för komplementbyggnader. Byggnader får placeras närmare än 4,5 m från fastighetsgräns (p₁).

Punkthusen planeras mellan fyra (4) till fem (5) våningar vilket regleras med bestämmelser om högsta nockhöjd över angivet nollplan, som är +57 m. Antalet våningar inom denna del spelar väl med lamellhusen på andra sidan Salstagatan, som är tre (3) våningar, samt de bågformade husen inom Salsta, som är mellan 2-3 våningar. Prickmark läggs två (2) meter från fastighetsgräns längs Salstagatan.



Sektion B
1:1000



Sektion A1
1:1000

GÅRDSJÖSTRAND FLEN förslag bebyggelse

SKISS 2021 01 21

KIRSH + DEREKA ARKITEKTER

Sveafastigheter
Bostad

Illustration på byggnadshöjden i förhållande till lamellhusen på andra sidan Salstagatan.

Område 2

Inom området planeras mellan 3-4 punkthus att tillkomma i varierad höjd. Det högsta huset får byggas i tolv (12) våningar medan övriga hus uppskattningsvis får uppföras i högst åtta (8) våningar. Detta regleras genom bestämmelser om högsta nockhöjd, där det högsta huset får en högsta nockhöjd över angivet nollplan på +76 m medan det övriga området får en högsta nockhöjd över angivet nollplan på +62 m.

Det högsta huset får en byggrätt på 450 m² (e₉) medan övriga hus får en gemensam byggrätt på 1300 m² (e₅). Inom byggrätten ingår även komplementbyggnader samt de befintliga skyddsrummen.



GÅRDSJÖSTRAND FLEN förslag bebyggelse

SKISS 2021 01 21

KIRSH + DEREKA ARKITEKTER

Sveafastigheter
Bostad

Illustration placering av byggnader på Söderskolan.



GÅRDSJÖSTRAND FLEN förslag bebyggelse

SKISS 2021 01 21

KIRSH + DEREKA ARKITEKTER

Sveafastigheter
Bostad

Illustration placering av byggnader på Söderskolan.

Område 3

Inom område 3 planeras två (2) punkthus i fem (5) respektive sex (6) våningar. Byggrätten är 550 m² (e₂) respektive 1100 m² (e₇). Byggrätten e₇ reglerar att 550 m² får uppföras ovan nivån +30 m över nollplanet, detta för att undvika en alltför stor byggnad uppförs samtidigt som detaljplanen möjliggör uppförandet av ett garage. För att bevara linjen med byggnader längs Gårdsjön har prickmarken utökats något för denna del. Längs med plangräns mot Gårdsjön läggs ett "u"-område för att skydda befintliga underjordiska ledningar.

Ett garage planeras att byggas för att hantera parkeringsbehovet i området. Det planerade garaget är ca 1100 m² och är tänkt att placeras inom område 2 och 3. Garaget planeras ha en totalhöjd på +32,5 m. Totalt kan garaget tillföra ca 50 parkeringsplatser.

För att ytterligare uppmärksamma frågan vad gäller grundläggningen i samband med genomförandet av planen införs en villkorsbestämmelse på plankartan (a₁) inom område 3. Bestämmelsen innebär att bygglov eller startbesked för ändrad markanvändning får endast ges under förutsättningen att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts avseende skredrisk. Dock får bygglov och startbesked ges för åtgärder som säkerställer detta.



GÅRDSJÖSTRAND FLEN förslag bebyggelse

SKISS 2021 01 21

KIRSH + DEREKA ARKITEKTER

Sveafastigheter

Illustration placering av byggnader på Söderskolan.

Område 4

Inom område 4 planeras ett LSS-boende med ca sex (6) lägenheter. Byggrätten för LSS-boendet är 500 m² (e₆). Byggnader får placeras närmare än 4,5 m från fastighetsgräns (p₁). Högsta nockhöjd över angivet nollplan för LSS-boendet är satt till +40 m. Detta innebär att två (2) våningar möjliggörs.

Väster om LSS-boendet ligger det en dunge med ett antal träd. Området skyddas genom prickmark samt att parkering inte får anordnas på platsen (n_1). Träden skyddas inte ytterligare då det är möjligt att förutsättningarna för träden förändras efter genomförandet av detaljplanen.

Område 5

Inom detta område planeras totalt fem (5) radhus. Byggrätten är 800 m² (e_3). Nockhöjd är satt till +40 m över angivet nollplan. Detta innebär att byggnader kan byggas i tre (3) våningar. Prickmark regleras två (2) m från fastighetsgräns längs Sveavägen. Entréer ska finnas mot Sveavägen för att säkerställa att radhusen inte bara har bakgårdar eller baksidor mot Sveavägen (f_1). Gemensam yta för parkering planeras på den norra respektive den södra sidan av radhuslängan.

Parkering inom kvarteret Diamanten

Befintlig parkering vid kv. Diamanten får användningen (B) bostäder, detta för att göra nuvarande användning planenlig. Inga byggnader får uppföras på platsen, vilket säkerställs med prickmark.

Sjögården

Delar av förskolan Sjögården tas med i detaljplan. En del av gårdsmiljön utanför gällande detaljplan FL 241. Denna del tas med i planförslaget och får användningen skola (S). En del som omfattas av detaljplan FL 241 ligger utanför den instängslade gårdsmiljön och får användningen (B) bostäder.

4.3 Administrativa bestämmelser

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning för körtrafik på Gårdsjövägen. Området pekas ut i detaljplan för att säkerställa in- och utfart för boende i Salsta (Rubinen 1) respektive Söderskolan 2 och Salsta 7:3. Gemensamhetsanläggningen markeras med (g_1) på plankartan. Sträckan får inte bebyggas, vilket regleras med prickmark.

Gemensamhetsanläggning för körtrafik för boende inom Söderskolan 2 samt varutransporter till Sjögården pekas ut i detaljplan. Gemensamhetsanläggningen markeras med (g_1) på plankartan. Sträckan får inte bebyggas, vilket regleras med prickmark.

In- och utfartsförbud

In- och utfartsförbud gäller för stora delar av sträckan mot Salstagatan samt mot delar av Sveavägen.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet innebär bland annat att åtgärder, exempelvis uppförande av nya

byggnader, anläggningar med mera är förbjudna inom områden med strandskydd. Det generella strandskyddet är 100 m från strandlinjen i båda riktningar.

Planområdet gränsar till Gårdsjön i syd och ligger inom 100 m från Flensån i öst. Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplaner. Vid ny detaljplaneläggning återinträder strandskyddet och måste därmed prövas på nytt.



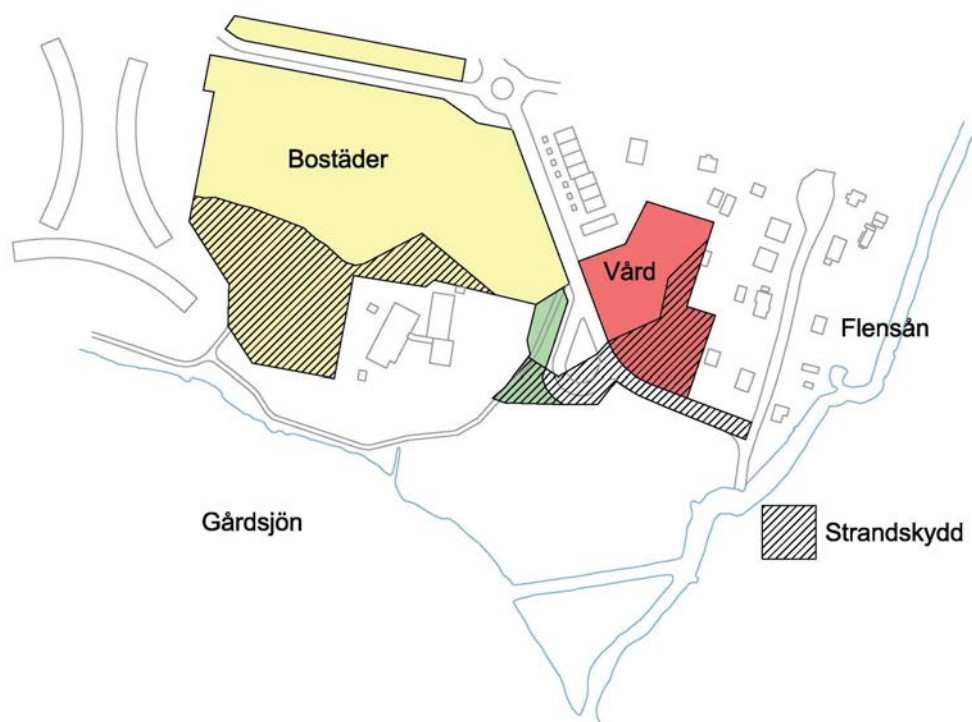
Söderskolan och Vävskeden i förhållande till Flensån och Gårdsjön. Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplaner.

I miljöbalken (1998:808) finns bestämmelser som ger möjligheter att i vissa fall upphäva strandskyddet vid detaljplaneläggning. En avgörande förutsättning är att det finns särskilda skäl för upphävandet. Som särskilda skäl är det endas tillåtet att använda något av de sex särskilda skäl som anges i miljöbalken (1998:808) 7 kapitlet 18 c §.

I planförslaget är avsikten att strandskyddet ska upphävas inom kvartersmark där bostäder (Söderskolan 2 och Salsta 7:3) och äldreboende (Vävskeden 19, 21 och 22) möjliggörs samt på allmän plats i form av gata (Salsta 7:3 och 7:7) och park (Söderskolan 2).

Strandskyddet avses att upphävas inom:

- Delar av Söderskolan 2
- Delar av Salsta 7:3 och 7:7
- Vävskeden 19, 21 och 22

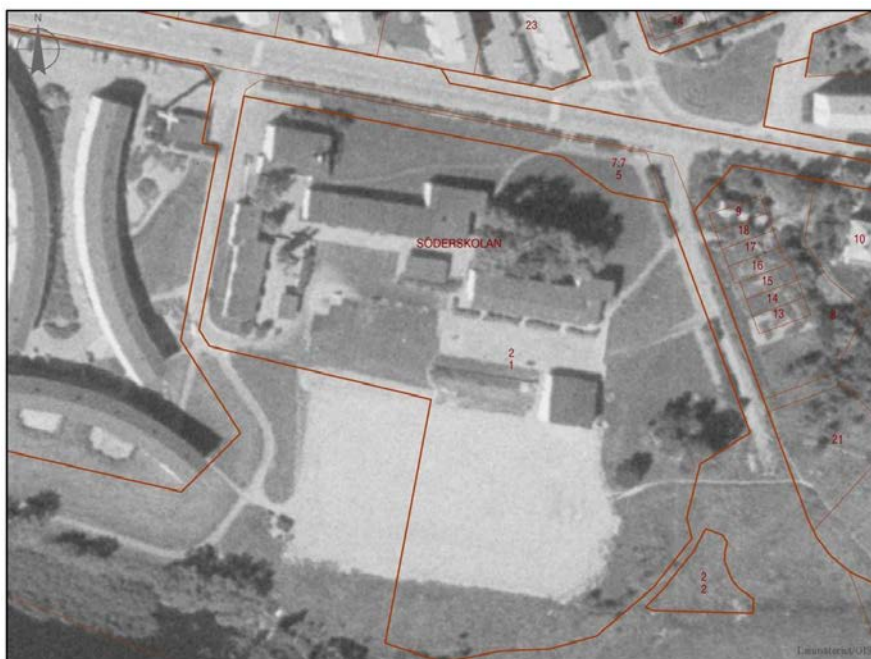


Karta visar områden där strandskyddet avses att upphävas.

Bostäder (Delar av Salsta 7:3 och Söderskolan 2)

Salsta 7:3 och Söderskolan 2 berörs av strandskyddet från Gårdsjön. Området inom Söderskolan 2 där strandskyddet föreslås att upphävas består av en före detta skola med tillhörande skolgård som har funnits på platsen sedan 1959. Strandskyddet inom fastigheten Söderskolan 2 upphävs med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (1998:808). Området är redan ianspråktaget på ett sådant sätt att strandskyddets syfte inte går att uppnå. Området är idag kvartersmark som i praktiken går att stängsla in och därmed inte allmänt tillgänglig i den bemärkelsen.

Området inom Salsta 7:3 där strandskyddet föreslås att upphävas består av en lokalgata samt en boll- och grusplan. Grusplanen används som vändplan av varutransporter till förskolan Sjögården. Platsen har varit ianspråktagen sedan åtminstone 1975. Strandskyddet upphävs inom delar av fastigheten Salsta 7:3 med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (1998:808). Området är redan ianspråktaget på ett sådant sätt att strandskyddets syfte inte går att uppnå.



Historiskt ortofoto från 1975 över Söderskolan.

Ett ca 30 m brett område mellan Gårdsjön och den nya bebyggelsen lämnas tillgängligt åt allmänheten, s.k. fri passage. Strandskyddet för denna del är redan upphävt i gällande detaljplan FL 21, men är utpekad som allmän plats och ägs av Flens kommun. Således kommer allmänhetens tillgång till strandlinjen fortsatt bevaras. Växt- och djurlivets förutsättningar bedöms inte påverkas nämnvärt av upphävandet av strandskyddet då platsen redan är ianspråktagen och skyddet är upphävt i gällande detaljplan FL 21.

Äldreboende (Vävsleden 19, 21 och 22)

Fastigheterna Vävsleden 19, 21 och 22 ligger inom strandskyddet för Flensån. Fastigheterna är igenväxta av träd samt sly och är oexploaterade. Strandskyddet inom fastigheterna föreslås att upphävas med stöd av 7 kap. 18 c § p. 2 miljöbalken (1998:808). Området är genom befintlig bebyggelse och väg väl avskilt från området närmast strandlinjen. Bebyggelsen som avskiljer området i östlig riktning består av befintlig villabebyggelse inom kv. Vävsleden och Korkskruven.

Sveavägen i sydlig riktning avskiljer Vävsleden 19, 21 och 22 från området närmast strandlinjen. Strandskyddet gäller inte för området närmast Flensån då detaljplan FL 21 vann laga kraft innan det generella strandskyddet trädde i kraft (1975). Det är enbart en liten del av strandskyddet som återinträder vid ny detaljpaneläggning och stora delar av skyddet är fortsatt utsläckt i området söder om kv. Vävsleden mot Flensån.

Uppförandet av ett äldreboende tillgodoser även kommunens behov av äldreboendeplatser och ger långsiktiga fördelar för samhället. Vidare tillgodoser åtgärden kommunens behov av tätortsutveckling, då platsen för exploatering ligger i stadsväven och inom ett befintligt bostadskvarter.

Ett ca 50 m brett område mellan Vävskeden och Flensån lämnas åt allmänhetens intresse då området fortsätter vara allmän plats i gällande detaljplan FL 21. Avståndet till Gårdsjön är ca 150 meter från Vävskeden. Växt- och djurlivets förutsättningar bedöms inte påverkas nämnvärt av upphävandet av strandskyddet då platsen ligger inom ett befintligt bostadskvarter som är väl avskilt från området närmast strandlinjen samt att strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan FL 203.

Gata och park

Sveavägen med vändplan för bussar samt grönytan intill Sjögården ligger inom strandskyddet för Flensån respektive Gårdsjön. Strandskyddet inom området upphävs med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (1998:808). Området är redan ianspråktaget på ett sådant sätt att strandskyddets syfte inte går att uppnå. Sveavägen och parken kommer fortsatt att vara allmän plats och garanterar således allmänhetens tillgång till området.

4.4 Teknisk försörjning

Fiber

Nätbolagen ansvarar för utbyggnad och skötsel av de allmänna ledningar som finns/planeras inom planområdet. Anslutning av nya fastigheter bekostas av respektive fastighetsägare.

Inom Salsta 7:3 finns det befintliga fiberledningar som ägs av Flens kommun. Ledningarna kommer att behöva flyttas som en konsekvens av genomförandet av detaljplanen. Flytten av ledningar bekostas av exploatör.

Inom Vävskeden 19 och 21 finns befintliga fiberledningar som ägs av Telia AB (Skanova). Flera ledningar behöver flyttas för att genomföra detaljplanen. Flytt av ledningar bekostas av exploatör.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. Det finns befintliga VA-ledningar och VA-anordningar förlagda inom Vävskeden 19. Ledningarna kommer att behöva flyttas för att möjliggöra äldreboendet. Flytten av ledningarna bekostas av exploatör och FKAB men utförs av ledningsägaren.

Värme

Fjärrvärme finns i området, bland annat är Sjögården och Salsta anslutna till fjärrvärme. Det finns befintliga ledningar inom Salsta 7:3 som omfattas av den nya detaljplanen. Ledningarna skyddas genom ett nytt u-område i detaljplanen.

El

Planområdet är anslutet till stadens elnät. En ny transformatorstation möjliggörs inom planområdet (E₁), precis intill Sveavägen. Transformatorstationen får en byggrätt på 15 m² och en högsta nockhöjd över nollplanet på +32 m.

Avfall

Avfallshantering sköts av Sörmland Vatten och Avfall AB.

Dagvatten

För planområdet har två (2) dagvattenutredningar genomförts av Sweco (båda daterade 2020-10-08). Utredningen har reviderats/kompletterats (2021-06-18) med nya beräkningar efter samråd. Både flödes- och föroreningberäkningar har justerats och systemlösningar för dagvattenhantering har uppdaterats. Det förtydligas vikten av att anläggningarna dimensioneras på ett sådant sätt att risken för erosionsskador och uppvirvling av sediment och därpå partikelbundna föroreningar förblir låg vid stora volymer regn.

Dagvattenutredningen syftar till att redogöra för hur dagvatten kan hanteras inom planområdet samt beskriva de konsekvenser för dagvattensituationen (flöden och föroreningsinnehåll) med de förändringar som den planerade exploateringen innebär. Utredningen ger även förslag på möjliga fördröjnings- och/eller reningsåtgärder för dagvatten samt hantering av dagvatten vid kraftiga regn. Nedan sammanfattas utredningen för delen Söderskolan 2 och del av Salsta 7:3 respektive för delen Vävskeden 19, 21 och 22.

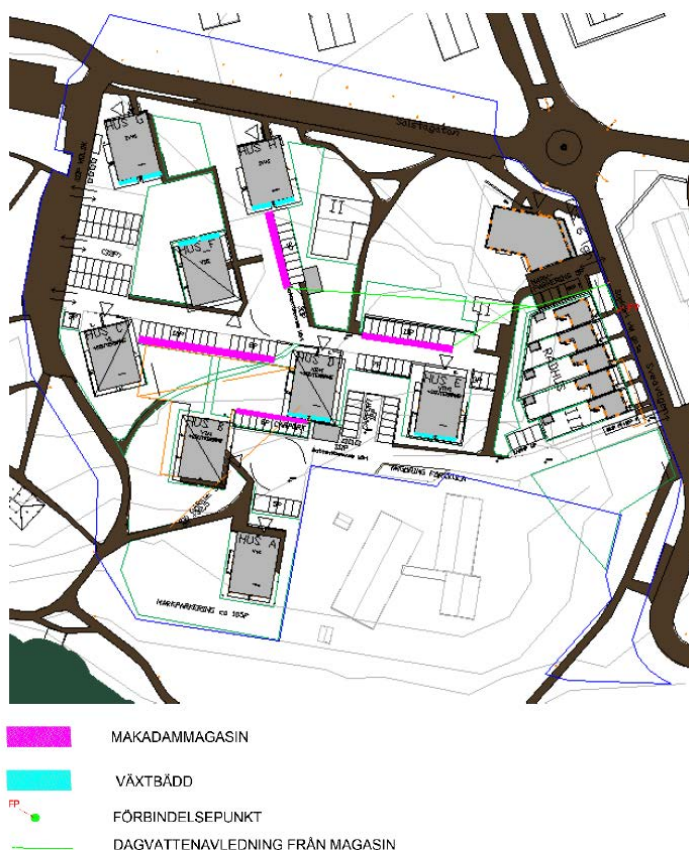
Marken för båda områdena bör höjdsättas på ett sådant sätt att vatten inte risker att bli stående intill byggnaden vid översvämning eller höga flöden. Enligt Boverkets rekommendationer bör lutningen vara minst 1:20 inom tre (3) m avstånd från byggnaden. För att omhänderta dagvatten från takytor är det lämpligt att anlägga upphöjda eller nedsänkta växtbäddar längs med fasader.

Söderskolan 2 och del av Salsta 7:3

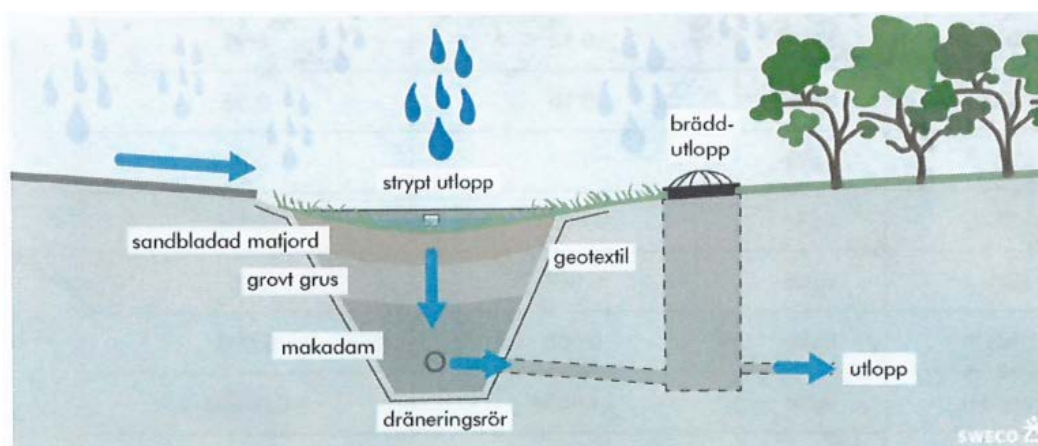
Beräkningarna visar att dagvattenflödet kommer öka efter exploatering inom Söderskolan 2 och Salsta 7:3. Skillnaden mellan befintlig och planerad situation är dock liten eftersom en stor del av området redan är hårdgjord i dagsläget. För att motverka ökning av flöden och föroreningar efter genomförandet av detaljplanen föreslås fördröjande och renande dagvattenåtgärder.

Den största andelen föroreningar kommer från gator och parkeringsytor. Därför är det lämpligt att längs parkeringar placera avvattningsstråk med infiltration. I stråken fördröjs och renas dagvatten samtidigt som det främjar grundvattenbildning. Stråken bör kompletteras med underliggande makadammagasin och dräneringsledning. Utbredningen av stråken föreslås till ca två (2) m längs med parkeringarna.

Områdets dränering kan med hjälp av rätt höjdsättning av kvartersmark och gator ledas ut i en separat ledning i dräneringsstråken och sedan vidare i avvattningsstråket eller uppsamlade dagvattenledning. För att förhindra skador på byggnader rekommenderas att de har ett färdigt golv på minst 0,5 + m högre än anslutande väg.



Rosa markering markerar föreslagen placering av avvattningsstråk med makadammagasin. Blå färg visar föreslagen placering av växtbäddar som hanterar takvatten.



Infiltrationsstråk enligt rekommendationer "Hållbar dag- och dränvattenhantering", P105, Svenskt Vatten 2011.

Belastningen av samtliga undersökta särskilda förorenande ämnen (ekologisk status) och prioriterade ämnen (kemisk status) förväntas minska efter exploatering. Den sammantagna bedömningen är att både ekologisk och kemisk status inte försämras till följd av förändringar av markanvändning som planen föreslås medge. De planerade förändringarna inom detaljplanen bedöms inte heller äventyra recipienten Flensåns möjligheter att uppfylla uppsatta miljökvalitetsnormer.

Vävsleden 19, 21 och 22

Vävsleden 19, 21 och 22 fungerar idag som lokalt avrinningsområde. Därför rekommenderas anläggning av ett avskärande infiltrationsdike med makadam i södra och östra delen av fastigheten Vävsleden 19. Dikets funktion är att styra ytvatten i syfte att säkerställa att det inte orsakar skada inom detaljplaneområdet. Beräkningarna är baserad på en situation där 90 % av utökad dagvattenvolym fördröjs med makadammagasin och 10 % med växtbäddar, se dagvattenutredning. Förslag på placering av dagvattenanordningar redovisas nedan.

Dagvattnet föreslås även att samlas i rännstensbrunnar, utplacerade i låga punkter på tomten och ledas till makadammagasinet. Efter fördröjning och rening leds dagvattnet till förbindelsepunkten. Dagvattenbrunn med sandfång föreslås placeras på planerad parkeringsangöring. Brunnen kopplas sedan till dagvattenmagasin.



Föreslagen placering av dagvattenanordningar inom kv. Vävsleden.

Vid höga nivåer i sjön finns risk att dämning sker upp i dagvattenssystemet. Dagvattennätet behöver utformas så att avledning även kan ske vid höga nivåer i sjön. Höjdsättning av fastigheten behöver anpassas till befintligt dagvattenssystem, vilket i sin tur behöver vara anpassat till höga vattenstånd i närliggande vattendrag och sjö.

Växtbäddar, med funktion som regnbädd, vid äldreboendets huvudentré kan försees med upphöjda kanter. Det kan även placeras lägre än omgivande markytor för att möjliggöra en yttlig fördröjningszon ovanpå växtbädden. Fördröjningszonen möjliggör längre uppehållstid och långsammare infiltration. Dagvatten från tak kan med fördel ledas till via stuprörskastare till infiltration i växtbäddar.

Efter rening i makadamdiken uppskattats belastningen av vissa föroreningar ännu öka jämfört med befintlig situation. Eftersom tillräcklig god reningseffekt inte erhålls med föreslagen dagvattenåtgärd har även spädningsberäkningar gjorts. Resultatet har jämförts med gränsvärden och bedömningsgrunder för MKN.

Fosforhalten i Gårdsjön vid befintlig situation är enligt beräkningen 42,8000 µg/l vid befintlig situation och 42,8010 µg/l vid planerad situation med rening. Påverkan på Gårdsjöns fosforhalt är obefintlig eftersom dagvattnet renas i makadamdike och dagvattentillskottet är mycket litet i förhållande till sjöns volym och tillrinning.

Det går inte att göra motsvarande beräkning för benso(a)pyren eftersom det inte finns några uppmätta halter i Gårdsjön. Halten efter rening är dock så pass låg och utspädningen i sjön så stor att ingen påverkan på halten i Gårdsjön bedöms ske. Kadmiumhalten i renat dagvatten (0,09 µg/l) är nästan lika låg som bedömningsgrunden (0,08 µg/l). Eftersom halten i Gårdsjön är mycket låg görs bedömningen att dagvattnet snabbt späds och att bedömningsgrunden för kadmium inte överskrids.

Sammanvägd bedömning av dagvattenhantering

Den sammantagna bedömningen är att ekologisk och kemisk status inte försämras till följd av förändrad markanvändning som detaljplanen föreslås medge. De planerade förändringarna inom detaljplanen bedöms inte äventyra recipienten Flensåns och Gårdsjöns möjligheter att uppfylla uppsatta miljökvalitetsnormer god ekologiskt status eller god kemisk ytvattensstatus om föreslagen dagvattenhantering beaktas.

5. GENOMFÖRANDE

5.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen avses hanteras med standardförfarande 5 kap. 7 § PBL enligt följande tidplan:

Samråd	22 februari-15 mars 2021
Granskning	5 juli-20 augusti 2021
Beslut om antagande	22 november 2021

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för drift- och underhåll.

Kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar all projektering samt bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark. Exploatören ansvarar vidare för att utbyggnad av kvartersmark under pågående arbete utförs så att befintlig bebyggelse kan nyttjas utan hinder.

5.2 Avtal

Exploateringsavtal

Planens genomförande regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören av fastigheterna Vävskeden 19, 21 och 22, Söderskolan 2 samt del av Salsta 7:3. Exploateringsavtalet har godkänts av Kommunfullmäktige 2021-06-11 § 61.

Utförande av anläggningar inom allmän platsmark och i anslutning till planområdet, inklusive all projektering och upphandling, som föranleds av detaljplanen utförs av kommunen på exploatörens bekostnad. När bygg- och anläggningsarbeten på allmän plats har färdigställts ska exploatören anmäla åtgärderna för besiktning på exploatörens bekostnad. En oberoende besiktningsman utses av kommunen och exploatören i samråd.

Exploatören ska samverka med ledningsägare och berörda kommunala förvaltningar så att samordning sker avseende ledningsdragnings och eventuella lednings flyttar. Det ankommer på exploatören att förvissa sig om befintliga ledningars läge innan arbete inom planområdet påbörjas.

Exploatören bekostar samtliga anpassnings- och återställningsarbeten på intilliggande fastigheter till följd av bygg- och anläggningsarbeten, inom, eller i anslutning till

planområdet. Återställande och andra liknande åtgärder utanför planområdet ska utföras i samband med berörda fastighetsägare.

5.3 Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Genom överlåtelseavtal förvärvar exploatör kvartersmarken inom Söderskolan 2, delar av Salsta 7:3 samt Vävskeden 19, 21 och 22. I enlighet med exploateringsavtalet svarar kommunen för att kvartersmarken inom exploateringsområdet bildar en eller flera separata registerfastigheter.

Delar av Salsta 7:7 och Orresta 2:152 överförs till Diamanten 16, 18 och 23. Regleringen initieras av Flens Bostads AB (FBAB) och bekostas av denne.

Planerad nätstation kan förvärfvas av nätägaren (Vattenfall) via fastighetsbildning. Detta initieras och bekostas av nätägaren. Ansökan sker hos Lantmäteriet. Alternativt kan ett avtalsservitut upprättas, som bör registreras hos Lantmäteriet.

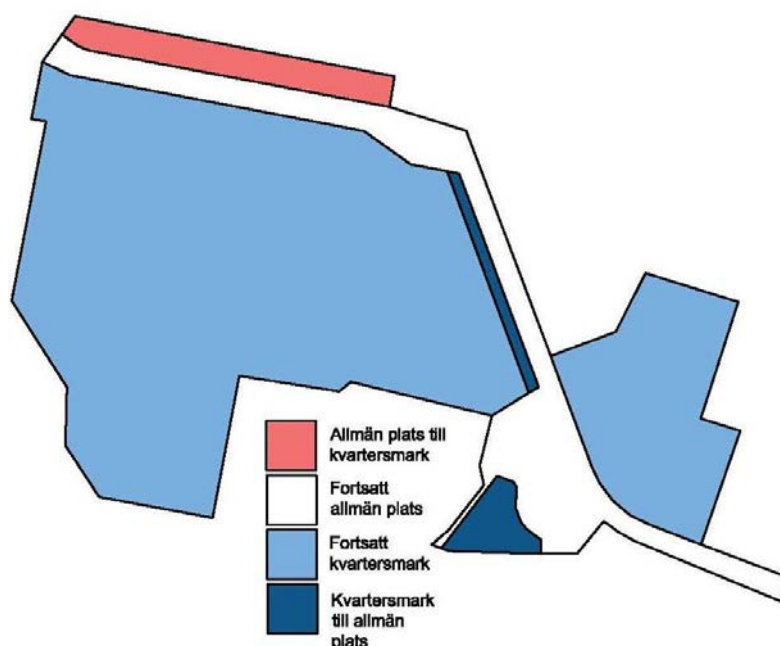


Illustration som visar vilka fastighetsregleringar som behöver göras, vilka överföringar från kvartersmark till allmän plats och vice versa samt vad som fortsatt förblir kvartersmark och allmän plats.

Inlösenrätt/skyldighet avseende allmän plats

Delar av Söderskolan 2 blir allmän plats (gata), detta är längs Sveavägen och vid vändplatsen mellan det planerade äldreboendet och förskolan Sjögården. Regleringen omfattas i överlåtelseavtalet mellan Flens kommun och exploatör.

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § PBL. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 § PBL.

Inlösenrätt/skyldighet avseende kvartersmark

Mark som enligt detaljplanen får användas för annat än enskilt byggande, det vill säga för ett allmänt ändamål, är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in marken. I denna detaljplan betecknar användningsbestämmelserna vård (D) och skola (S) mark som får användas för ett allmänt ändamål. Kommunen har likaså en rättighet att lösa in marken om det allmänna intresse att marken löses in överstiger den enskildes intresse att inte få marken inlöst. Kommunens rätt till inlösen finns angiven i 6 kap. 13 § PBL. Kommunens skyldighet att på fastighetsägarens begäran lösa in mark anges i 14 kap. 14 § PBL.

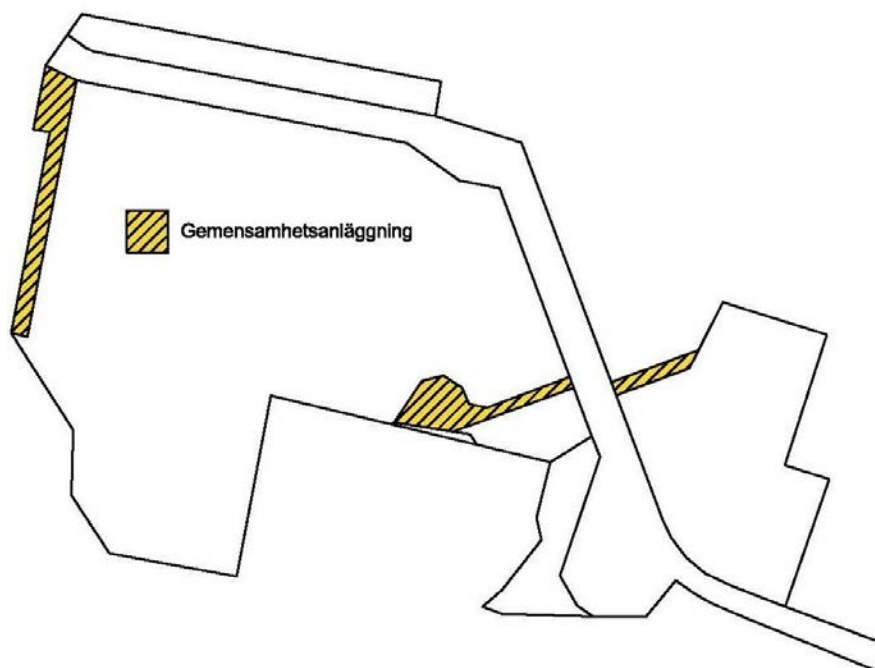
Rättigheten/skyldigheten att lösa in marken gäller dock inte så länge som tillfällig användning av marken eller utrymmet enligt detaljplanen får pågå. Denna rättighet/skyldighet upphör att gälla om bygglov ges enligt 9 kap. 32 a § första stycket, dvs om ett icke-offentligt organ får bygglov för det allmänna ändamålet D eller S på mark som utgör allmän kvartersmark i detaljplanen.

Inlösensskyldigheten är ovillkorlig och gäller så länge som detaljplanen gäller. Det saknar alltså betydelse om planen har genomförandetid eller inte. Den som vill ha ersättning för skador på grund av detaljplanen enligt 14 kap. PBL kan väcka talan mot kommunen. Ersättningen vid inlösen ska bestämmas i enlighet med expropriationslagens bestämmelser, 6 kap. 17 § PBL.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Om in- och utfart för varutransporter för äldreboendet löses via Vävskeden 8, som är utanför planområdet, bör exploatör ansluta till befintlig gemensamhetsanläggning på Vävskeden 8. Även delar av planerad lastficka kan hamna inom Vävskeden 8. Fastigheter som berörs är Vävskeden 19, 21 och 22. Gemensamhetsanläggningen kan fortsätta ha samma ändamål. Förrättningen initieras och bekostas av exploatör. Ansökan sker till Lantmäteriet.

Anledningen till varför in- och utfart för varutransporter bör lösas via Vävskeden 8 är för att kommunen vill minska antalet in- och utfarter på Sveavägen samt bevara gårdsmiljön för det planerade äldreboendet. Vidare är det inte möjligt att hänvisa varutransporter m.m. till planerad parkeringsficka längs Sveavägen på grund av arbetsmiljöskäl. Slutligen planeras avfallshanteringen att samordnas mellan äldreboendet och de befintliga radhusen inom Vävskeden 4 i en gemensam lokal.



Planerade gemensamhetsanläggningar inom och utanför planområdet.

Gemensamhetsanläggning för körtrafik bör bildas för Gårdsjövägen. Gatan ska användas av boende inom fastigheterna Söderskolan 2 och Rubinen 1. Anläggningsförrättning hos Lantmäteriet initieras och bekostas av exploatör.

Gemensamhetsanläggning för körtrafik bör bildas inom Söderskolan 2.

Gemensamhetsanläggningen sträcker sig från Sveavägen genom den södra delen av Söderskolan 2 till förskolan Sjögårdens norra sida (S-området på plankartan).

Gemensamhetsanläggningen ska nyttjas av varutransporter till förskolan samt av boende inom Söderskolan 2. Vattenfall Eldistribution kan också ingå i gemensamhetsanläggningen, för att kunna nå planerad transformatorstation (E₁). Förrättning initieras och bekostas av exploatören. Ansökan sker till Lantmäteriet.

Det kan eventuellt bli aktuell med gemensamhetsanläggning(ar) vid de nya bostäderna inom Söderskolan 2. Ansökan sker till Lantmäteriet.

Ledningsrätter samt övriga rättigheter

Det finns totalt två (2) ledningsrätter inom fastigheterna Vävskeden 19, 21 och 22. Den ena ledningsrätten är till förmån för Flens kommun avseende underjordiska ledningar för dagvatten och spillvatten. Ledningsrätten löper längs fastighetsgräns mot Vävskeden 20 samt i öst-västlig riktning tvärs över Vävskeden 19 och 21. Ledningsrätten som löper tvärs över fastigheterna kommer att omprövas och upphävas då rätten inte används. Ledningsrätten som går längs Vävskeden 20 ska också omprövas men ska istället flyttas då ledningarna ska omplaceras. Ledningsrätten ska placeras mellan Vävskeden 19 och 20. Detta prövas av Lantmäteriet. Ledningsägaren initierar och bekostar detta.

Den andra ledningsrätten inom kv. Vävskeden är till förmån för Telia (Skanova). Ledningsrätten löper längs Sveavägen. Ledningarna är inte i bruk, därmed avses

ledningsrätten att upphävas. Detta prövas av Lantmäteriet. Ledningsägaren initierar och bekostar detta.

För befintliga fjärrvärmeledningar inom Salsta 7:3, som löper strax söder om planerad bebyggelse, läggs ett nytt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på plankartan. Ansökan prövas av Lantmäteriet. Ledningsägaren initierar och bekostar detta.

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det faller på byggherren att undersöka om ytterligare ledningar finns. Byggherren ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar skall begäras innan arbetena sätts igång.

5.4 Ekonomiska frågor

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

Planekonomi

Exploator bekostar framtagandet av detaljplanen, enligt plankostnadsavtalet. Detta inkluderar allt arbete som kommunen utför samt de konsultkostnader som uppstår.

Utförande av anläggningar inom allmän platsmark inom och i anslutning till planområdet, inklusive all projektering och upphandling, utförs av kommunen på exploitörens bekostnad i den mån sådana anläggningar krävs för ett genomförande av detaljplanen.

Befintliga ledningar inom Vävskeden 19 behöver flyttas som en konsekvens av det nya äldreboendet som detaljplanen medger. Flytten av ledningarna bekostas av både exploator och Flens kommun (FKAB).

6. KONSEKVENSER

6.1 Samhällsekonomiska konsekvenser

Genom detaljplanen möjliggörs nya bostäder i ett attraktivt läge i centrala Flen. Nya attraktiva bostäder kan bidra med att attrahera nya invånare och långsiktigt innebär detta ökade skatteintäkter för Flens kommun. Även ett nytt äldreboende bidrar till att tillmötesgå kommunens behov av fler äldreboendeplatser.

6.2 Miljömässiga konsekvenser

Energi- och klimatmål

Enligt kommunens lokala energi- och klimatplan 2019-2023, antagen av kommunfullmäktige 2018-08-30 § 101, ska energi- och klimatfrågorna vara mer integrerade i planprocessen år 2023. Det handlar om frågor som kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, laddplatser för elfordon, solceller på byggnader och avfallshantering.

Vid samhällsplanering ska möjligheterna till bra kommunikationer via kollektivtrafik och gång- och cykelvägar främjas. Laddplatser för elbilar ska finnas med på planeringsstadiet. Även laddplatser för ett framtida ökat antal elcyklar ska möjliggöras. Möjligheter till lokal energiproduktion, exempelvis i form av solceller på byggnader, ska främjas redan i planprocessen.

Den största möjligheten att påverka en bebyggelses klimatpåverkan är i samband med lokaliseringen av bebyggelsen. Till exempel är bostadsbebyggelsens lokalisering i förhållande till vardagsservice och förutsättningar för goda och attraktiva kollektivtrafik- respektive cykelstråk viktig.

Den planerade bebyggelsen är välplacerad i Flen utifrån att området ligger centralt i anslutning till både kollektivtrafik samt stadens nät av gång- och cykelvägar. Området ligger även inom kort avstånd från Flens resecentrum (ca 600 m).

Strandskydd

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter i enlighet med 7 kap. 15 §, punkt 4 miljöbalken (1998:808). Störningen blir begränsad utifrån att:

- Platserna är ianspråktaga (Söderskolan 2 och Salsta 7:3)
- Planområdet ligger inom stadsväven
- Platsen är väl avskilt från området närmast strandlinjen (Vävsleden 19)
- Strandskyddet närmast strandlinjen är redan upphävt i gällande detaljplaner (FL 21, FL 241 och FL 203)

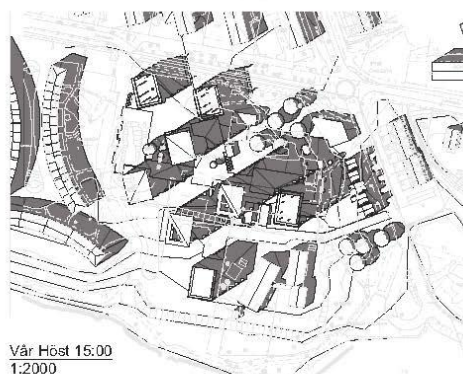
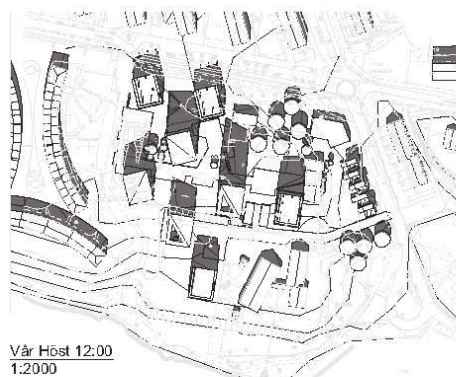
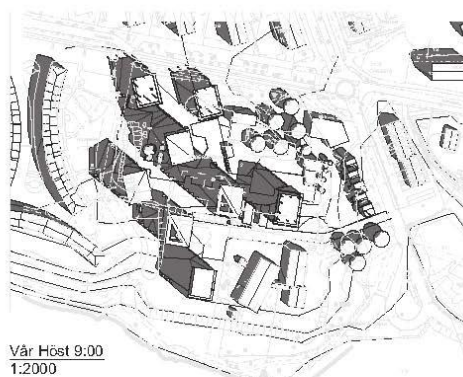
6.3 Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Då Söderskolans lokaler har stått tomma och Vävskeden 19, 21 och 22 har varit obebyggda under en längre tid kommer trafiken att öka i området. Framförallt i form av persontrafik till Söderskolan 2 och Vävskeden samt varutransporter till äldreboendet. Genomförandet av detaljplanen anses inte bidra till trafik i en betydande omfattning som kommer att påverka förskolans verksamhet negativt eller barns säkerhet.

I närområdet finns ytor för spontan aktivitet och en mindre bollplan som ligger i anslutning till förskolan västerut, på fastigheten Salsta 7:3. Bollplanen kommer att flyttas som en konsekvens av detaljplanen. Förslagsvis kommer bollplanen att placeras väster om Salsta och därmed vara i anslutning till bostadsområdet. Detaljplanen möjliggör också för att lekpark och andra rekreationsytor kan anläggas inom planområdet.

Precis söder om Söderskolan 2, där ny bostadsbebyggelse tillkommer som en konsekvens av planen, ligger förskolan Sjögården. Planavdelningen gör bedömningen att placering och höjdsättning av hus inom detta område inte negativt påverkar varken förskolans ute- eller inomhusmiljö. En skuggstudie har genomförts som visar att det är framförallt den västra delen av förskolans gårdsmiljön som skuggas under eftermiddagen. Plan- och exploateringsavdelningen gör bedömningen att detaljplanen inte påverkas barn av sådan utsträckning att särskild dialog krävs.



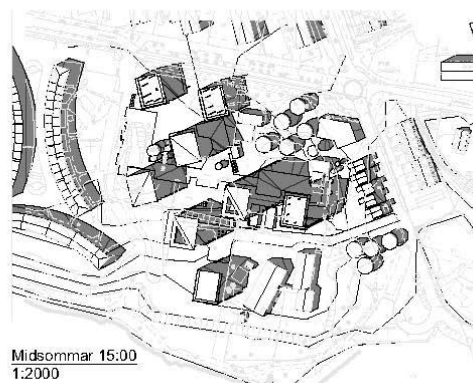
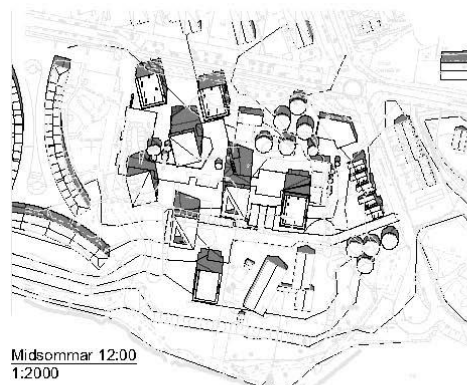
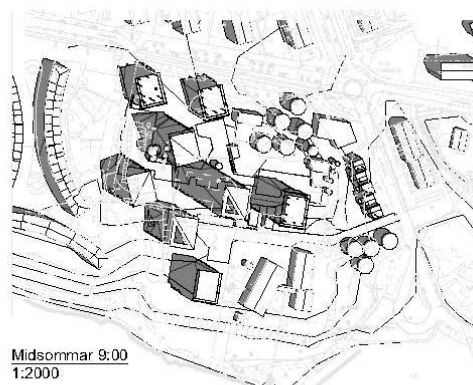
GÅRDSJÖSTRAND FLEN förslag bebyggelse

SKISS 2021 01 21

KIRSH + DEREKA ARKITEKTER

Sveafastigheter
Bostad

Skuggstudie Söderskolan.



GÅRDSJÖSTRAND FLEN förslag bebyggelse

SKISS 2021 01 21

KIRSH + DEREKA ARKITEKTER

Sveafastigheter
Bostad

Skuggstudie Söderskolan.

Jämställdhet

Detaljplanen anses inte bidra till att kvinnor och män, flickor och pojkar, ges olika förutsättningar.

Boendesegregation

Detaljplanen möjliggör för olika hustyper och boendeformer. I närområdet finns det även en blandning av olika hustyper och boendeformer. Detaljplanen bidrar till en ökad variation av hustyper och boendeformer och kompletterar det bestånd som finns i staden.

Tillgänglighet

Söderskolan 2 är plant utan större nivåskillnader, därmed finns det goda förutsättningar att skapa en miljö som kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Området är även i anslutning till gång- och cykelväg samt till kollektivtrafik vid Salstagatan. Området inom Salsta 7:3 där bostadsbebyggelse planeras har en höjdskillnad på ca två (2) m i förhållande till Söderskolan. Det är därmed viktigt att tillgänglighetskrav belyses tidigt vid genomförandet av detaljplanen.

Krav på tillgänglighet inom äldreboendet säkerställs i bygglov. Professionell och beprövad teknik, färgsättning och skyltning ska användas vid inredning av byggnad avsedd för demenssjukdom (t.ex. enligt Västeråsmodellen).

Boverkets byggregler om parkering för funktionsvarierade säkerställs i bygglovsskedet. Allmänna platser inom planområdet ska följa de allmänna råden och föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta gäller även inom områden för andra anläggningar än byggnader.

Närmiljö och trygghet

En konsekvens av att lokalerna inom Söderskolan 2 har stått tomma är att vandalism har förekommit och därmed att området har upplevts som otryggt. Då lokalerna rivs och ersätts med nya bostadshus kommer tryggheten i området troligtvis att öka.

6.4 Störningar

Översvämningsrisk

Detaljplanens genomförande innebär att delar av Vävskeden 19, 21 och 22 måste höjas för att ge skydd i samband med höga vattennivåer i Gårdsjön eller i samband med skyfall. En konsekvens av detta är att ett instängt område bildas inom Vävskeden 20. Ett PM har tagits fram av Sweco (daterat 2021-10-12) i syfte att redogöra för vilka konsekvenser planens genomförande innebär för Vävskeden 20.

PM:et konstaterar att delar av Vävskeden 19 och 21 är en lokal lågpunkt. Detta innebär bland annat att flödet från omkringliggande fastigheter, inklusive Vävskeden 20, avrinner mot planerad bebyggelse inom planområdet. När delar av planområdet höjs skapas en barriär och flödet blockeras mellan Vävskeden 20 och planområdet, vilket resulterar i det instängda området. Det instängda området som skapas är dock ingen konsekvens av genomförandet av detaljplanen i sig, utan är en påföljd av att Vävskeden 20 inte tar hand om dagvatten lokalt på den egna fastigheten.



Dagvattenavrinning inom Vävskeden 20.

Inom ett verksamhetsområde för dagvatten ansvarar den enskilde fastighetsägaren för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 2 §.

Dagvattenutredningen rekommenderar att ett avskärande dike ska anläggas i de östra delarna av Vävskeden 19. Det planerade diket skyddar Vävskeden 20 från flödet från planområdet. Det föreslås även att en ny förbindelsepunkt vid Sveavägen för att möjliggöra avrinning söderut. Den föreslagna dagvattenhanteringen inom Vävskeden 19, 21 och 22 innebär ett förbättrat skydd för omkringliggande fastigheter vid kraftiga regn.

Genomförandet av detaljplanen innebär inte en ökad risk för översvämning eller försämring av dagvattenhanteringen inom Vävskeden 20 eller för övriga angränsande fastigheter. Det instängda området som bildas inom Vävskeden 20 måste hanteras av fastighetsägaren eftersom de inte får belasta omkringliggande fastigheter. Dock är det fördelaktigt om exploatör i samband med genomförandet av detaljplanen samordnar med fastighetsägaren av Vävskeden 20 att hantera dagvattenfrågan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Flen den 20 oktober 2021

Casper Gradert
Planarkitekt

Björn Rabenius
Tf Plan- och exploateringschef