

Beslutsdatum

Godkännande: KSAU 2023-08-21 § 65

Antagande: KS 2023-09-11 § 79

Laga kraft: 2023-10-05

Kommunstyrelsen

Detaljplan för kvarteret Pokalen



Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning kvarteret Pokalen - antagandehandling
- Plankarta i skala 1:500 - antagandehandling
- Grundkarta, daterad 2021-04-23
- Fastighetsförteckning, daterad 2021-04-23
- Samrådsredogörelse, daterad 2020-09-10
- Granskningsutlåtande, daterad 2023-06-14, inklusive bilaga 1
"Granskningsutlåtande 1"

Till detaljplanen har också följande utredningar tagits fram och finns att tillgå på kommunen:

- Miljöteknisk markundersökning, handlingsnummer 2019:458, 2020:507 och 2020:503
- Dagvattenutredning, handlingsnummer 2019:173
- Inventering av förorenad mark, handlingsnummer 2019:456
- Fastighetsutredning, handlingsnummer 2020:158

Upplysning:

Det har skett en omorganisation under detaljplaneprocessen (2023-01-01) där Samhällsbyggnadsförvaltningen har blivit Kommunledningsförvaltning, samt Plan- och exploateringsavdelningen har blivit Samhällsutveckling.

Medverkande:

Planhandlingarna har tagits fram i samverkan med tjänstepersoner på Kommunledningsförvaltningen och tidigare Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Innehållsförteckning

1. Inledning	4
1.1 Planens syfte	4
1.2 Planområdets läge och areal	4
1.3 Markägarförhållanden	5
2. Tidigare ställningstaganden	5
2.1 Fördjupad översiktsplan	5
2.2 Detaljplaner	5
2.3 Miljöbedömning	6
3. Befintliga förhållanden	7
3.1 Regionala- och riksintressen	7
3.2 Markförorening	7
3.3 Buller	10
3.4 Farligt gods	11
3.5 Dagvatten	13
3.6 Mark och vegetation	13
3.7 Bebyggelseområden	14
3.8 Gator och trafik	16
4. Planförslag	18
4.1 Kvartersmark	18
4.2 Allmän plats	25
4.3 Villkor för lov	26
5. Genomförande	27
5.1 Organisatoriska frågor	27
5.2 Avtal	27
5.3 Fastighetsrättsliga frågor	28
5.4 Flexibla parkeringstal	31
5.5 Sanering av markföroreningar	31
5.6 Dagvattenhantering	32
5.7 Teknisk försörjning	36
5.8 Ekonomiska frågor	36
6. Konsekvenser av planens genomförande	36
6.1 Parkeringsbehov	36
6.2 Trafikförhållande	38
6.3 Översvämning	39
6.4 Ljusförhållande	39
6.5 Förtätning av bebyggelse	42
6.6 Sammanfattning av konsekvenser av planens genomförande	42

1. Inledning

Det kommunala bostadsbolaget Flens bostad AB (FBAB) arbetar med att bygga och förvalta hyreslägenheter i Flens kommun. Som ett led i att tillföra fler hyreslägenheter i centrala lägen i Flens stad har FBAB förhoppning att bygga ett nytt flerbostadshus på fastigheterna Pokalen 7 och 8. Den gällande byggnadsplanen från 1953 medger bostäder i sammanhängande bebyggelse. Byggnadsplanen motsvarar inte det flexibla behov som FBAB efterfrågar varvid en ny detaljplan för kvarteret Pokalen behöver arbetas fram.

Plan- och exploateringsavdelningen i Flens kommun fick den 2 december 2016 in en ansökan om planbesked från FBAB och den 23 maj 2017 beslutade samhällsbyggnadsnämnden i Flens kommun att plan- och exploateringsavdelningen ska påbörja en ny detaljplan för kvarteret Pokalen.

1.1 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att förtäta centrala Flen med fler bostäder och centrumverksamheter genom att planlägga för ett nytt flerbostadshus inom fastigheterna Pokalen 7 och 8 och samtidigt skydda befintlig kulturmiljö. Planförslaget möjliggör för mellan 15-20 nya lägenheter.

1.2 Planområdets läge och areal

Kvarteret Pokalen är beläget cirka 60 meter söder om norra Kungsbrogatans järnvägsövergång i centrala Flen. Planområdet omfattar hela kvarteret Pokalen och omgivande lokalgator vilket har en areal på ungefär 8 795 m².

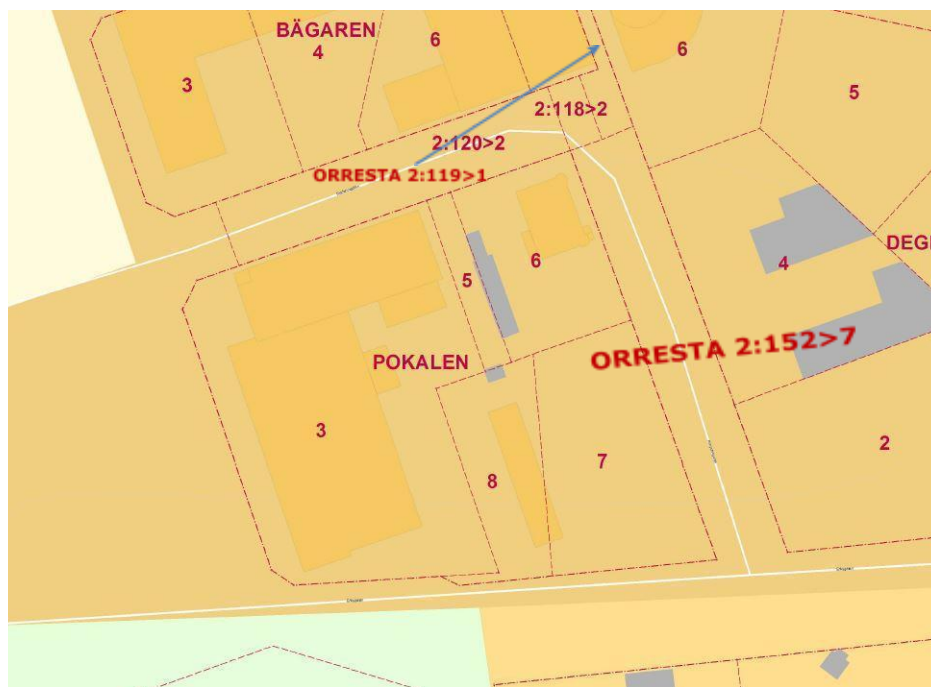


Planområdets läge i Flens stad.

1.3 Markägarförhållanden

Samtliga fastigheter inom kvarteret Pokalen (Pokalen 3, 5, 6, 7 och 8) ägs av FBAB som är det kommunala allmännyttiga fastighetsbolaget i Flens kommun.

Fastigheterna Orresta 2:119, Orresta 2:152 och Orresta 2:118 ägs av Flens kommun och fastigheten Orresta 2:120 ägs av Stiftelsen Bägaren nr. 1 men taxerad ägare är FBAB.



Kvarteret Pokalen i Flens stad.

2. Tidigare ställningstaganden

2.1 Fördjupad översiktsplan

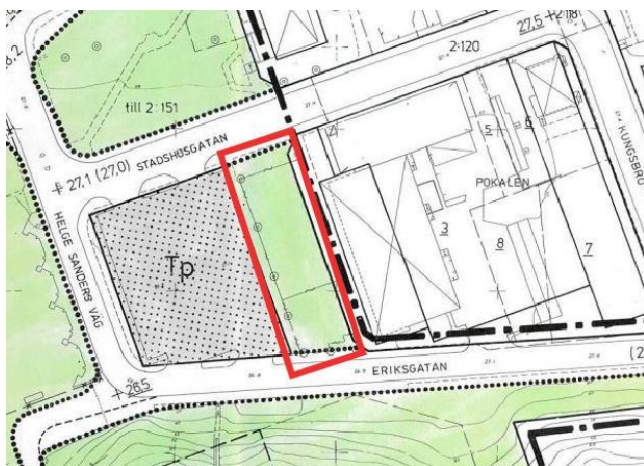
Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan. Gällande översiktsplan för Flens kommun *Sörmlands hjärta - med plats för alla* konstaterar att Flens stad ska utvecklas genom förtätning enligt den fördjupade översiktsplanen *Flen – staden mellan sjöarna*. Den fördjupade översiktsplanen syftar bland annat till att ange vilka platser i Flens stad som är lämpliga för utökad bebyggelse. Nybyggnationen söder om centrum ska ta hänsyn till närområdets modernistiska formspråk och behålla ett stadsmässigt utseende med flervåningshus. Ny bebyggelse bör även innehålla en blandning av bostäder, handel och kontor. Att ändra markanvändningen genom ny detaljplan strider inte mot den fördjupade översiktsplanen, utan ses som en positiv utveckling för staden.

2.2 Detaljplaner

För fastigheterna Pokalen 7 och 8 gäller byggnadsplan FL 44 som vann laga kraft år 1954. Planen medger sammanhängande bostadshus längs med Kungsbrogatan. Den maximala byggnadshöjden för gällande byggrätt inom Pokalen 7 är 41 meter över angivet nollplan.

Delar av planområdet berör även andra detaljplaner. Grönområdet väster om Pokalen 3 ingår i detaljplan FL 144 vilken vann laga kraft 1986. Den del av Stadshusgatan som finns inom planområdet ingår i detaljplan FL 125 vilken vann laga kraft 1977. Planområdets sydöstra hörn ingår i detaljplan FL 230 vilken vann laga kraft 2007.

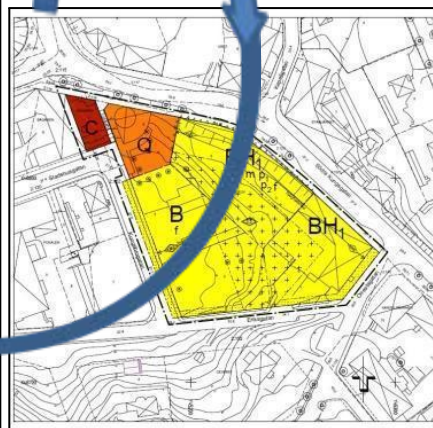
Utsnitt ur FL 144, aktuell grönyta (röd markering) planlagd som "park eller plantering".



Planområdet gränsar till kvarteret Degeln på andra sidan av Kungsbrogatan vilket omfattas av detaljplan FL 229 som vann laga kraft år 2006. En remsa längs Kungsbrogatan i detaljplan FL 229 ingår i planområdet för kvarteret Pokalen. Kvarteret Degeln har i dagsläget outnyttjade byggrätter längs med Kungsbrogatan och Södra Kungsgatan. Maximala tillåtna byggnadshöjden är 41 meter över angivet nollplan. Byggnadshöjden i det närliggande kvarteret Degeln ska beaktas vid framtagande av detaljplanen för kvarteret Pokalen.



Detaljplan för kvarteret Pokalen FL 44



Detaljplan för kvarteret Degeln FL 229

2.3 Miljöbedömning

Kommunen ska i samband med framtagandet av en ny detaljplan ta ställning till om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Utifrån de skyddsvärden som finns och de effekter på miljö och hälsa som planen kan innebära bedömer kommunen att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken (1998:808) 6 kap. 11 § och plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 34 §.

Miljöbedömning har samrått med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Synpunkter som måste beaktas i det kommande planarbetet enligt Länsstyrelsen är markföroreningar, buller, farligt gods och dagvattenhantering.

3. Befintliga förhållanden

3.1 Regionala- och riksintressen

Det finns inga riksintressen inom eller i närheten av planområdet. Planområdet är beläget inom ett regionalt intresse för kulturmiljö och beskrivs närmare i den fördjupade översiktsplanen *Flen - staden mellan sjöarna*.

3.2 Markförorening

Historiska verksamheter

Enligt uppgifter ska det ha funnits en bilverkstad på fastigheten Pokalen 7 under 1950- till 60-talet. Det går inte att utesluta att verksamheten har orsakat föroreningar i mark och grundvatten. Tungmetaller, olja, aromater och PAH är ämnen som kan härstamma från en bilverkstad. Vidare har det på angränsande fastigheter bedrivits kemtvätt.

Miljötekniska undersökningar

Mellan år 2016 till 2020 har sex (6) stycken miljötekniska undersökningar/rapporter utförts i kvarteret Pokalen. Syftet med undersökningarna har varit att kartlägga föroreningssituationen i planområdet, vilka risker föroreningen medför och vilka efterbehandlingsåtgärder som är mest lämpliga.

- *Inventering avseende förorenad mark, WSP 2016.*
Inventering i syfte att identifiera eventuella risker för föroreningar i jord och grundvatten.
- *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP 2017.*
Markundersökning i syfte att ta reda på om tidigare verksamheter orsakat några föroreningar i området.
- *Miljöteknisk undersökning, WSP 2018.*
Undersökningen syftade till att kartlägga om det förekommer skadliga halter klorerade ämnen inne i befintliga byggnader och i grundvattnet.
- *Miljöteknisk markundersökning, PE 2020.*
Markundersökningen syftade till att avgränsa bekräftad förorening, kontroll av föroreningsnivån i grundvattnet och redovisa en riskbedömning samt ett åtgärdsförslag.
- *Kompletterande miljöteknisk markundersökning, PE 2020.*
Den kompletterande markundersökningen utfördes i syfte att vidare avgränsa föroreningsnivån och redovisa en riskbedömning samt ett åtgärdsförslag.

- *Kostnadsuppskattning för schaktsanering, PE 2020.*
Kostnadsuppskattningen syftar till att beräkna kostnad för sanering av markföroreningarna.

Föroreningssituation i jord

Inom planområdet finns det i huvudsak två (2) bekräftade delområden med kända föroreningar i jord. Det ena området är den asfalterade ytan väster om garaget på del av Pokalen 3 och 8. Det andra området är grusparkeringen öster om garaget på fastigheten Pokalen 7.

I det västra delområdet har en kvicksilverförorening lokaliserats i jordprofilens övre halvmeter. Denna förorening har genom utförlig provtagning kunnat avgränsas vertikalt. Beträffande den horisontella utbredningen så är förekomsten i stort sett avgränsad. Provtagning visar på osannolik förekomst i nordlig, västlig och sydlig riktning. Åt öster finns en större elcentral vilket har begränsat provtagning åt detta håll.

I det östra delområdet har förhöjda metallhalter lokaliserats. Metallföroreningen sträcker sig i nord-sydlig riktning och har troligen sitt ursprung från den tidigare bilverkstaden. Föroreningen är i regel knuten till den övre halvmeteren i jordprofilen men i den centrala delen av delområdet har föroreningen uppmätts ned till ett djup på 1,5 meter och i söder finns metallhalter ned till ett djup av 0,9 meter. I den centrala delen av delområdet har också förhöjda halter alifater uppmätts till ett djup av 1,5 meter. Även förhöjda halter av PAH-H-halter har påträffats i den övre jordprofilen i delområdets nordligaste del.

Föroreningssituation i grundvatten

Grundvattnet har under två tillfällen analyserats för klorerade lösningsmedel. Vid det första tillfället påträffades klorerade lösningsmedel samt dess nedbrytningsprodukter i ett (1) av tre (3) aktuella grundvattenrör. Vid det andra tillfället påträffades dessa ämnen i samtliga rör. Uppmätta halter har bedömts som generellt låga i fyra (4) av fem (5) rör. Det femte röret (17W13) påvisar sådan halter av vinylklorid att grundvattnet klassas som otjänligt enligt Livsmedelsverket. Vinylklorid härstammar troligtvis från den tidigare kemptvättverksamheten.

Vid det tredje provtagningstillfället var samtliga grundvattenrör förutom ett obrukbara. Grundvattenröret 17Wo8 visade på förhöjda metallhalter i form av nickel och zink. De uppmätta halterna uppgår i *Mycket hög halt* respektive *Måttlig halt* enligt SGUs bedömningsgrunder för grundvatten. Grundvattenröret anses vara väl lokaliserat och det är bedömt att föroreningen tros antingen ha sin förekomst från den tidigare bilverkstaden alternativt i förhöjda lokala bakgrundshalter. Tvåvärt järn (Fe(II)) analyserades samtidigt. Då inga riktvärden finns specifikt för just tvåvärt järn är det svårt att bedöma föroreningssituationen med avseende på erhållna analyssvar. Vid jämförelse mot riktvärde som finns för totalhalt järn i SGUs bedömningsgrunder så överstigs riktvärdet för *Mycket hög halt* nästan tre gånger.

Föroreningssituation i porluft/markgas

Provtagning av porluft har gjorts i fem (5) punkter inom området. Samtliga prover har analyserats för förekomst av klorerade lösningsmedel samt flyktiga kolväten. I ett (1) av dessa fem (5) prov (17Wo7-PG) detekterades bensen, toluen, xylen samt alifater/aromater.

Föroreningssituation i inomhusluft

Provtagning av inomhusluft genomfördes vid två tillfällen med avseende på förekomsten av klorerade lösningsmedel. Provtagning har skett på totalt fem (5) platser inom fastigheterna Pokalen 3 och 6 samt Bägaren 6. Vid båda provtagningsstillfällena har inga halter över laboratoriets detektionsgränser påträffats.

Riskbedömning



Provtagningspunkter och förorenade områden inom planområdet.

Beträffande förorening i jord finns det exponeringsrisk avseende den bekräftade metallföreningen för de människor som vistas på platsen idag samt eventuella framtida boenden. De huvudsakliga exponeringsvägarna är direktintag av förorenad jord, inandning av damm samt hudkontakt. Med tid så bedöms denna förorening kunna ha en negativ inverkan på grundvattnet samt markecosystem, denna risk bedöms som begränsad men går inte att bortse från.

Beträffande förekomsten av vinylklorid inom detaljplaneområdet är bedöms exponeringsrisken för människor vara mycket liten och en negativ påverkan på markmiljön är begränsad. Detta grundas i att inget grundvattenuttag för dricksvattnet finns planerat samt att genomförda porgas- och inomhusluftprovtagningar inte visat på förekomst av vinylklorid. Vidare är de uppmätta halterna inte tillräckligt höga för att en betydande negativ effekt på markmiljön bedöms föreligga.

Beträffande förekomsten av metallförorenat grundvatten bedöms exponeringsrisken för människor som låg då inget uttag för grundvatten för dricksändamål finns planerat i området.

Föreslagna åtgärder redovisas under avsnitt 5.5 *Sanering av markföroreningar*.

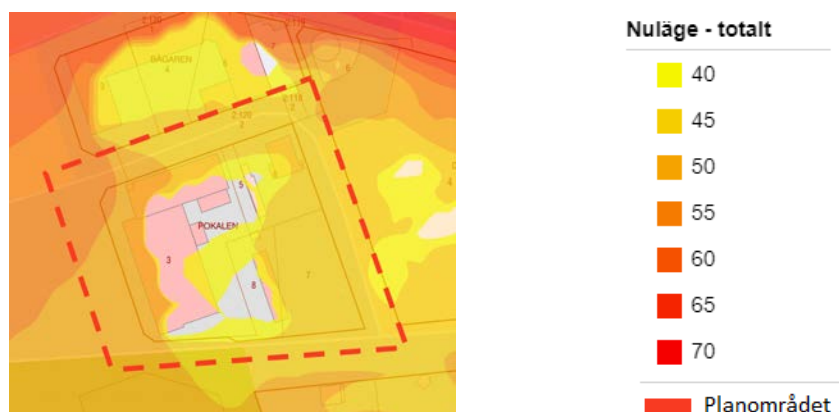
3.3 Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Södra järnvägsgatan, Södra Kungsgatan och Västra stambanans järnvägsförbindelse. Bullret påverkar inte fastigheterna Pokalen 7 och 8 i någon avsevärd utsträckning då det angränsande kvarteret Bägaren i norr tillsammans med flerbostadshuset på Pokalen 3 i väst innesluter Pokalen 7 och 8.

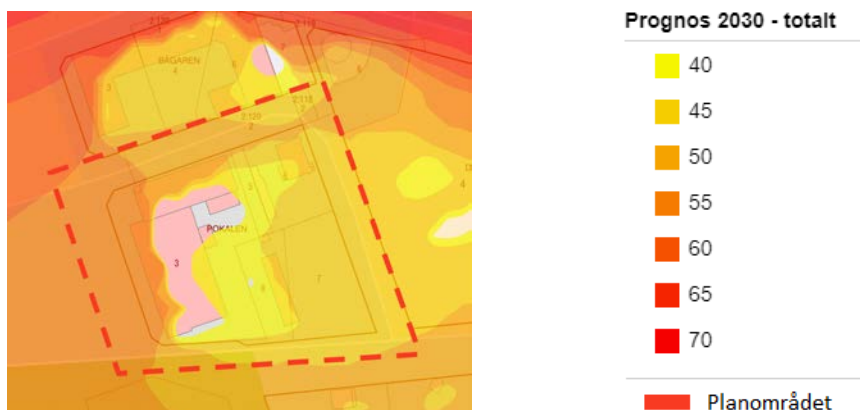
Enligt bullerkartering utsätts fastigheterna Pokalen 7 och 8 i nuläget för 45 dB(a). Fram till år 2030 är det beräknat att bullernivån kommer att öka. Övriga delar av planområdet som redan är ianspråktaga av bebyggelse utsätts i nuläget för 45 - 50 db(a). År 2030 är det beräknat att planområdets västra delar kommer att utsättas för upp mot 55 dB(a).

Ljudnivån inom planområdet i dagsläget och fram till år 2030 överstiger inte Boverkets riktlinjer om buller för bostadsbyggnader. Vidare är det möjligt att ljudnivån inom planområdet minskas när detaljplanen för kvarteret Degeln genomförs. Dock kan genomförande av detaljplanen för kvarteret Degeln medföra ökad trafik längs med Eriksgatan, Kungsbrogatan och Stadshusgatan, men troligen kommer den ökade trafikmängden inte medföra några högre ljudnivåer då dessa lokalgator inte utgör genomfartsleder.

Med anledning av närområdets topografi, bebyggelse, nuvarande bullervärden och framtida bullerprognoser bedöms det inte finnas behov av någon bullerutredning eller bullerdämpande åtgärder.



Nuvarande bullernivå inom planområdet från väg- och spårtrafik. Färgade ytor är bullervärden i dB(a).



Bullerprognos för planområdet år 2030 från väg- och spårtrafik. Färgade ytor är bullervärden i dB(a).

3.4 Farligt gods

I fördjupningen av översiktsplanen för Flens stad *Flen – staden mellan sjöarna* anges att en analys över risker med farligt gods ska utföras vid planläggning inom 150 meter från primära transportleder för farligt gods. Den närliggande järnvägsförbindelsen Västra stambanan är en utpekad trafikled för transport av farligt gods. En eventuell olycka längs med järnvägsförbindelsen kan orsaka skador på individer, hälsa, miljö och egendom.

Länsstyrelsen i Södermanlands län rekommenderar att bostäder ska ha ett skyddsavstånd på minst 70 meter från en trafikled som transporterar farligt gods. Det aktuella planområdet är beläget cirka 90 meter från järnvägen vilket innebär att vanliga bostadslägenheter kan godtas utan att särskilda säkerhetshöjande åtgärder införs. Det är kommunens bedömning att ingen utförligare riskanalys behöver utföras om bebyggelsen avser bostadsbebyggelse med verksamhetsklass 3.

Om bostadsbebyggelse med upplåtelseformer för särskilt boende enligt verksamhetsklass 4 eller 5 önskar uppföras krävs det vanligtvis ett skyddsavstånd på över 150 meter eller att en riskanalys utförs för att klargöra om det krävs särskilda riskreducerande åtgärder för att verksamheten ska kunna etableras, se tabell över rekommenderade skyddsavstånd nedan.

Länsstyrelsen rekommenderade skyddsavstånd			
0 - 30 meter	30 - 70 meter	70 - 150 meter	över 150 meter
E- Tekniska anläggningar Ska ej orsaka skada vid avvikning eller urspärning L- Odling & djurhållning Ej byggnader N- Fritidsliv & camping Ex. motorspår P- Parkering Ej parkeringshus T- Trafik	E- Tekniska anläggningar G- Drivmedelsförsäljning J- Industri vk 1 P- Parkering Z- Verksamheter vk 1	B- Bostäder Enfamiljebostäder vk 3A C- Centrum H- Detaljhandel vk 2B K- Kontor vk1 R- Besöksanläggningar Utan omfattande åskådarplats Z- Verksamheter	B- Bostäder D- Vård K- Kontor O- Tillfällig vistelse R- Besöksanläggningar S- Skola

Beteckningar i enlighet med Boverkets allmänna råd om planbestämmelser BFS 2014:5, DPB 1
Verksamhetsklasser (vk) enligt kapitel 5, Boverkets byggregler BFS 2011:6

Översiktlig riskanalys - farligt gods

Terrängen och bebyggelsen norrut mot järnvägen har kartlagts och är redovisat med hjälp av sektionsritningar. Sektionerna visar att det inte enbart behöver vara avståndet till järnvägen som har betydelse utan hänsyn bör även tas till terräng och bebyggelse i området.

Utanför planområdet

Sektion 1 och 2 visar att järnvägen är belägen i en sänka och att marken sluttar uppåt mot Södra Järnväggsgatan och kvarteret Bägaren. Bebyggelsen inom kvarteret Bägaren består av flerbostadshus med tre till fyra våningar och har en varierad byggnadshöjd som inte underskrider 10 meter.

Ett liknande terrängförhållande finns i nordostlig riktning från planområdet, på andra sidan Södra Kungsgatan. Även här är järnvägen belägen i en sänka och marken sluttar uppåt mot Södra Järnväggsgatan och kvarteret Uren. Bebyggelsen inom kvarteret Uren består av flerbostadshus med tre till fyra våningar och har en varierad byggnadshöjd som inte underskrider 10 meter. Detta terrängförhållande är inte redovisat i någon sektionsritning.

Inom planområdet

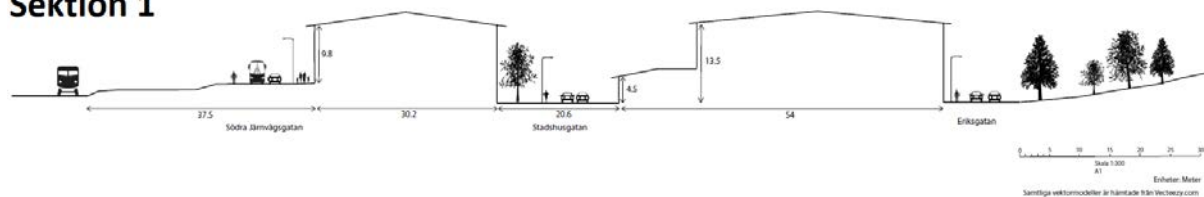
Större delen av planområdet är bebyggt med två befintliga flerbostadshus i västlig och nordlig riktning på fastigheten Pokalen 3. Fastigheten Pokalen 6 är bebyggt med ett friliggande enbostadshus med tillhörande komplementbyggnad.

Slutsats

Analysen av sektionerna visar att höjdskillnaderna i den närliggande terrängen skapar en vall och att närliggande bebyggelse skapar en barriär mellan järnvägen och fastigheterna Pokalen 7 och 8. I det fall en olycka med farligt gods skulle uppstå längs med järnvägen är Pokalen 7 och 8 skyddad i nordlig och nordvästlig riktning. Till följd av att kvarteret Degelns detaljplan med tillhörande byggrätter är outnyttjade är fastigheterna Pokalen 7 och 8 exponerade i nordöstlig riktning. Mellan järnvägen och Södra Kungsgatan sluttar dock terrängen kraftigt vilket motverkar påverkan från en eventuell olycka på fastigheterna Pokalen 7 och 8.

Bostäder som omfattas av verksamhetsklass 3A¹ samt centrumverksamheter är lämpligt inom hela planområdet. Om verksamheter som omfattas av verksamhetsklass 5B ska bedrivas inom Pokalen 7 och 8 så ska inte enbart avståndet till järnvägen undersökas utan också den närliggande terrängen och bebyggelsen. Planområdet omfattar även fastigheten Pokalen 3. Bebyggelse inom Pokalen 3 är belägen cirka 94 meter från järnvägen saknar de platsspecifika förutsättningar som redogjorts för Pokalen 7 och 8. Det kan därför vara olämpligt att bedriva verksamheter som omfattas av verksamhetsklass 4 eller 5 inom Pokalen 3.

Sektion 1



Sektion 2

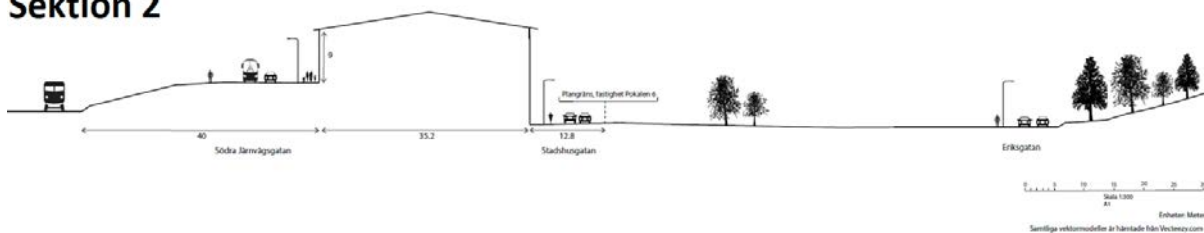


Illustration över skärningspunkterna för sektion 1 och 2.

¹ I Boverkets Byggregler (2011:6), avsnitt 5, redogörs för de olika verksamhetsklasserna.

3.5 Dagvatten

Planområdet är cirka 0,9 hektar stort och ligger i en sänka. Kvarteret Pokalen och dess närområde är bebyggt av stadshusbebyggelse med tillhörande komplementbyggnader. I nuläget är 30% av marken inom planområdet genomsläppligt. Inom kvarteret Pokalen är 47% av marken genomsläppligt. I övrigt är marken hårdgjord av asfalt eller bebyggelse.

Området avvattnas i dagsläget via dagvattenbrunnar till befintligt dagvattensystem. Markens lågpunkt är i sydvästra hörnet av planområdet och det är även där det befintliga dagvattennätet leder dagvattnet genom Sveaparken västerut och vidare söderut mot recipienten Gårdsjön.

För att klargöra befintliga förhållanden och föreslå lämpliga åtgärder har en dagvattenutredning² tagits fram. Utredningen och föreslagna lösningar redovisas under avsnitt 5.6 *Dagvattenhantering*.

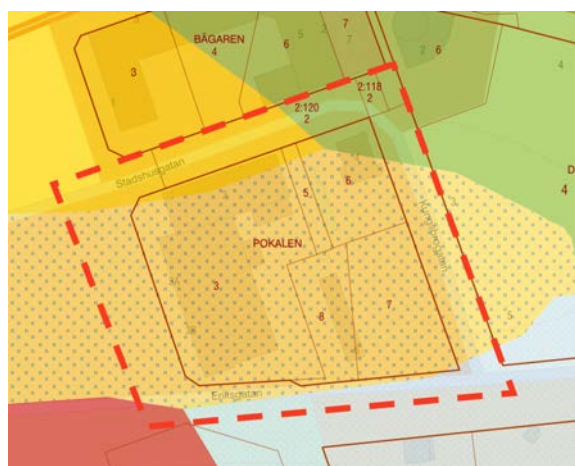
3.6 Mark och vegetation

Vegetation

Söder om planområdet, söder om Eriksgatan, finns ett grönområde som sluttar kraftigt uppåt och utgörs av förhållandevis tät vegetation. Kvarteret Degeln öster om Kungsbrogatan är i dagsläget i huvudsak obebyggt. Vegetationen inom kvarteret Degeln är undanröjd inför marksanering och tillkommande bebyggelse. Fastigheten Pokalen 7 utgörs i dagsläget av en grusad parkeringsplats för långtidsparkering.

Geotekniska förhållanden

Planområdets jordart består till största delen av gyttejlera. En mindre del av planområdets södra del består av sandig morän och den nordöstra delen består av Isälvs sediment. En närmare geoteknisk utredning bör genomföras för att bedöma markens sättningsegenskaper vid uppförande av ny bebyggelse.



De olika jordarterna inom planområdet. Prickad gul yta är gyttejlera, ljusblå yta är sandig morän, grön yta är Isälvs sediment och röd yta är urberg. Streckad linje är planområdet.

²Dagvattenutredning "Reviderad dagvattenutredning för kvarteret Pokalen" Uppdragsnr: 1052296, Version: 2, Datum: 20180504, utförd av Norconsult med handlingsnummer: 2019:173.

Radon

Planområdet är beläget inom ett högriskområde för markradon. Byggnader inom planområdet ska uppföras med radonsäkert utförande. Genom att tillämpa redan beprövade byggnadstekniska utföranden ska radonhalten i inomhusluften inte överstiga Boverkets byggregler.

Fornlämningar

Kvarteret Pokalen är beläget inom ett område av kulturmiljö av regionalt intresse. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Skulle eventuella fornlämningar mot förmodan påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen, enligt 2 kap. 5 och 10 §§ kulturmiljölagen (1988:950).

3.7 Bebyggelseområden

Kulturhistorisk bebyggelse

Enligt en kulturhistorisk områdesbeskrivning för Flens centralort från år 2011 beskrivs området för kvarteret Pokalen som kvartersbebyggelse i fyravåningshus. Den här typen av bebyggelsestruktur grundar sig enligt beskrivning i 1903 års stadsplan där det fanns tankar om en större monumentalitet och urbanitet som inte förverkligades med tiden.

Kvarteret i sin helhet har fått en tydlig modernistisk karaktär genom flerbostadshuset på fastighet Pokalen 3. Byggnadens modernistiska formspråk präglas av pelargången längs fasaden mot Prins Wilhelms torg tillsammans med de indragna balkongerna och den ljusa slätputsade fasaden.

Villabyggnaden på fastigheten Geväret 4 på höjden söder om planområdet uppfördes troligen mellan år 1904 till 1909 och vittnar om den tid då Flens stad var ett mindre stationssamhälle med förhållandevis gles bebyggelse jämfört med idag.

På fastigheten Pokalen 6 står en byggnad med en blygsam men välkänd skylt där det står "Rum". Huset är känt för den övernattningsverksamhet som bedrevs under senare delen av 1900-talet. Det är en av de äldre byggnaderna i Flen och uppfördes omkring 1910 i ett tidstypiskt utförande med spritputsade fasader, fönster med kors- och tvärpostindelning, brutet mansardtak täckt med plåt och små burspråk placerade på byggnadens hörn. Den tillhörande komplementbyggnaden är sannolikt av samma ålder som huvudbyggnaden. Komplementbyggnader av denna typ var vanliga i stadsmiljöer förr men har med tiden blivit allt mer sällsynt. Sedan ungefär 20 år tillbaka har byggnaden använts som privatbostad och musikstudio.

Enligt Flens kommuns fördjupade översiktsplan för Flens stad *Flen - staden mellan sjöarna* ska nybyggnationer ta hänsyn till det modernistiska formspråket i området.



Huvudbyggnaden på Pokalen 6 som troligen uppfördes runt år 1910.

Bostäder

Kvarteret Pokalen är beläget i centrala Flen. Bebyggelsen inom kvarteret och i närområdet består av i huvudsak tät stadsbebyggelse med flerbostadshus.

Inom kvarteret på fastigheten Pokalen 3 finns ett flerbostadshus i fyra våningar. Samtliga fastigheter inom kvarteret Bägaren norr om Stadshusgatan består i huvudsak av ett sammanhängande flerbostadshus med tillhörande parkeringsplatser.

I området söder om planområdet finns två stycken fastigheter med fristående enbostadshus. Enbart en mindre del av kvarteret Degeln öster om Kungsbrogatan är bebyggt med ett flerbostadshus. Fastighetsägaren till Degeln 4 planerar att förtäta kvarteret med tre stycken punkthus mot Kungsbrogatan och ett sammanhängande flerbostadshus som ansluter till Södra Kungsgatan.



Planområdet sett från Eriksgatan med flerbostadshuset på Pokalen 3 till vänster i bilden och garaget på Pokalen 8 till höger i bilden.

Verksamheter

Kommersiell verksamhet bedrivs i den närliggande biografen Saga Bio och i Runda banken i anslutning till planområdet intill stentrappan som leder till Södra Kungsgatan. I

verksamhetslokalen i den norra delen av fastigheten Pokalen 3 bedrivs det daglig LSS-verksamhet. Vidare har administrationen för resurscentrum samt administrationen för personlig assistans del av sin verksamhet i lokalerna. Fastigheten Pokalen 8 används delvis som garage.



Planområdet sett ovanifrån.

3.8 Gator och trafik

Gata- och gångtrafik

Gatunätet inom planområdet utgörs av tre lokalgator, Eriksgatan, Stadshusgatan och Kungsbrogatan. Lokalgatorna ansluter till genomfartslederna Södra Kungsgatan och Södra Järnvägsgatan.

Det är möjligt att angöra fastigheterna Pokalen 7 och 8 både från Eriksgatan och Kungsbrogatan. Det är också möjligt att angöra kvarteret från Stadshusgatan. Cirka 80 meter av den del av Eriksgatan som ansluter mot Orrestagatan är enkelriktad för fordonstrafik i västlig riktning mot kvarteret Pokalen. För att fordon från kvarteren Degeln, Pokalen och Bägaren ska kunna ansluta till Södra Järnvägsgatans genomfartsled måste samtlig trafik ledas västerut längs med Eriksgatan eller Stadshusgatan.

Den del av Kungsbrogatan som angränsar mot kvarteret Degeln är planlagd som kvartersmark med användning bostäder i gällande detaljplan för Kvarteret Degeln m.m., FL 229. Kungsbrogatan är påfallande bred i förhållande till den låga trafikbelastningen och tanken i detaljplan FL 229 var att möjliggöra för en anpassning av gatan. Anpassningen av Kungsbrogatan är inte genomförd. Remsan längs med Kungsbrogatan ingår i planområdet för kvarteret Pokalen. Utformning av Kungsbrogatan och Eriksgatan kan med fördel studeras i ett större sammanhang för att se över frågor som tillgänglighet, trafikbelastning och estetik.

Gångtrafik flödas längs med de trottoarer som finns belägna på Stadshusgatan, Eriksgatan och Kungsbrogatan. Vid Saga Bio finns stentrappor som ansluter till Södra Kungsgatan. För gångtrafikanter är planområdet väl anslutet till närliggande kvarter, Flens centrala stadskärna, Sveaparken och järnvägsstationen med dess närliggande kollektivtrafik.



Kungsbrogatan, sedd från Eriksgatan.



Eriksgatan sedd västerut mot Södra Järnvägsgatan. Kvarteret Pokalen till höger i bild.



Stadshusgatan sedd västerut med kvarteret Bägaren till höger i bild.

Kollektivtrafik

Kvarteret Pokalen har god närhet till kollektivtrafik. Flens busstation och järnvägsstation är beläget cirka 140 meter från planområdet. Boende i området har således goda möjligheter till arbetspendling inom och utanför Södermanlands län. Det kollektivtrafiknära läget medför goda förutsättningar att välja att resa kollektivt. Fler som reser kollektivt bidrar till ett reducerat antal bilresor vilket kan medföra minskade koldioxidutsläpp.

Parkering

Inom planområdet finns flertalet parkeringsmöjligheter. Hela fastigheten Pokalen 7 är i dagsläget tillgänglig för långtidsparkering för allmänheten. Det finns en garagebyggnad på Pokalen 8 som i nuläget delvis används som garage för fordon. I garaget finns i dagsläget 8 parkeringsplatser.

Besökare till fastigheter i närområdet eller till biografen i kvarteret Bägaren har möjlighet att parkera på närliggande lokalgator och allmänna parkeringar. Samtliga lokalgator inom planområdet medger i viss mån parkering längs med gatan. Det är tillåtet att parkera på Eriksgatan i östlig färdriktning. Kungsbrogatan medger parkering i nordlig färdriktning och på Stadshusgatan får parkering ske i östlig färdriktning i anslutning till kvarteret Pokalen. Vidare finns det en större allmän parkering belägen i anslutning till grönytan väster om fastigheten Pokalen 3.

Tekniska anläggningar

Sörmland Vatten och Avfall AB, Skanova AB, och Telenor AB har ledningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution AB har ledningar inom planområdet och förfogar över en transformatorstation på fastigheten Pokalen 8.

Vid ny bebyggelse förordas att energiförsörjningen sker via fjärrvärme. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp ska tillkommande bebyggelse anslutas till vatten- och avlopps nätet.

4. Planförslag

Nedan presenteras planförslaget i sin helhet. Förslaget redovisas tillsammans med planerad markanvändning samt aktuella planbestämmelser. Förslaget delas upp utifrån markanvändning för kvartersmark respektive allmän plats. Figurerna i vänster spalt redogör planbestämmelserna på plankartan.

4.1 Kvartersmark

B

Bostäder och centrumverksamheter

C

Inom kvarteret Pokalen är det tillåtet att uppföra bostäder med tillhörande centrumverksamheter. Då kvarteret är centralt beläget i Flens stad ska bostadsbebyggelsen bestå av flerbostadshus, undantag gäller för den kulturskyddade

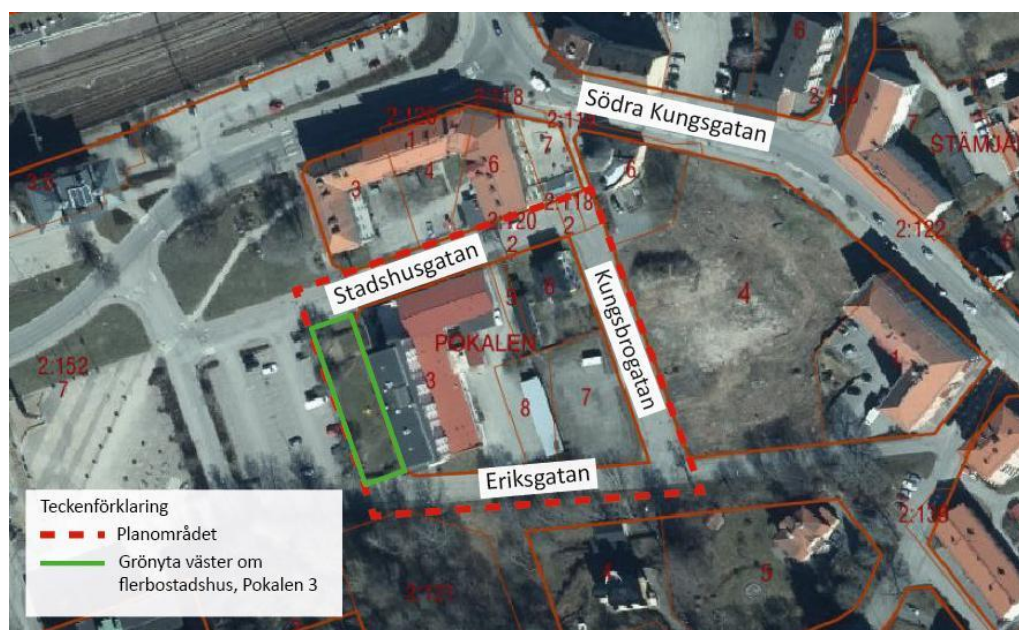
byggnaden på Pokalen 6. Vidare ska det finnas möjlighet att bedriva centrumverksamheter inom kvarteret. Centrumverksamheter kan motsvara handel, service, kontor, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lättillgängliga.

Verksamheter av verksamhetsklass 5b³ är olämpligt inom fastigheten Pokalen 3 enligt plan- och bygglagen 2 kap. 5 §. Befintlig bebyggelse är belägen cirka 94 meter från järnvägen utan platsspecifika förutsättningar som eventuellt skulle antyda att platsen är lämplig för verksamhetsklass 5b.

Grönytan väster om flerbostadshuset på Pokalen 3 läggs till kvartersmarken i BC-området. Ytan är idag planlagd som allmän plats för park och plantering. På platsen finns idag plantering och en lekplats. Grönytan överförs till kvartersmarken för att utöka kvarterets friyta och kunna fungera som utemiljö för de boende. I närområdet finns stora ytor av allmän plats för park- och lekytor. Större delen av kvarteret Pokalen är asfalterat eller bebyggt vilket innebär att det finns begränsad friyta för grönområden, lekytor och uteplatser inom kvarteret. Det bedöms därför vara lämpligt att nämnd grönyta tillförs kvarteret och utökar möjligheten till friyta.

Friyta för lek och utevistelse ska prioriteras över antalet parkeringsplatser enligt plan- och bygglagen (2010:900) 8 kap. 9 §. Det ska inom eller i närheten av en fastighet som innehåller flerbostadshus finnas tillräckligt stor friyta för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckligt utrymme att anordna både friyta och parkering ska fastighetsägaren i första hand anordna friyta.

Grönytan har ett flertal underjordiska ledningar, brunnar och ventiler under marken. Dessa underjordiska anordningar måste vara tillgängliga för drift och underhåll. Om lekredskap eller liknande ska uppföras ska fastighetsägaren samråda med ledningsägare innan åtgärden påbörjas.

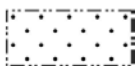


³ Verksamhetsklass 5B utgörs av olika typer av behovsprövade boenden. Se Boverkets Byggregler (2011:6, avsnitt 5).

E

Transformatorstation

Inom planområdet finns det en befintlig transformatorstation, anläggningen säkerställs i plankartan med markanvändningen transformatorstation. Möjlighet ges i föreliggande planförslag till större anläggning enligt önskemål från Vattenfall Eldistribution AB.

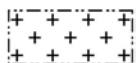


Marken får inte förses med byggnad

På prickad kvartersmark får inga byggnader uppföras. Prickmarken mellan Eriksgatan och den tillkommande byggrätten på Pokalen 7 och 8 är tilltagen för att säkerställa att placeringen av tillkommande byggnad harmonierar med befintlig byggnad på Pokalen 3.

För grönytan väster om flerbostadshuset på Pokalen 3 införs prickmark vilket ger ökade möjligheter till friyta för lek och utevistelse inom kvarteret.

Inom Pokalen 6 ersätts majoriteten av tidigare korsmark med prickmark för att tydliggöra att komplementbyggnad inte ska uppföras i nära anslutning av fastighetens känsliga kulturmiljö.



Endast komplementbyggnad får placeras

Inom korsmark får enbart komplementbyggnader uppföras. Befintliga komplementbyggnader inom fastigheterna Pokalen 6 och Pokalen 3 är försedda med korsad mark. Intill området för komplementbyggnaden på Pokalen 6 läggs ytterligare ett mindre område med korsmark som möjliggör en utökning av komplementbyggnader inom Pokalen 6, till exempel ett mindre miljöhus eller liknande.

Största tillåtna byggnadsarea

- e₁** Största tillåtna byggnadsarea är 920 m² för flerbostadshuset på fastigheten Pokalen 3. Syftet med detaljplanen är inte att tillföra större bebyggelse än den som redan är uppförd på Pokalen 3. Största tillåtna byggnadsarea är utnyttjad.
- e₂** Största tillåtna byggnadsarea är 500 m². I 500 m² ingår både huvudbyggnader och komplementbyggnader. Hur stor del av byggrätten som nyttjas för huvudbyggnad får konsekvens för behovet av parkering. Om större del av byggrätten nyttjas för huvudbyggnad blir konsekvensen ett större behov av parkering. Därav behöver relationen mellan byggrätt och parkering vägas för att kvarterets totala behov av parkering ska kunna tillgodoses.
- e₃** Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 520 m². Syftet med detaljplanen är inte att tillföra större bebyggelse än den som redan är uppförd på Pokalen 3. Största tillåtna byggnadsarea är utnyttjad.
- e₄** Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad på del av Pokalen 3 och 8 är 60 m². Av byggrätten utnyttjas 56 m² för ett skärmtak med tillhörande lastkaj.

- e₅** Största tillåtna byggnadsarea är 135 m² för huvudbyggnad på Pokalen 6. Befintlig byggnad är 135 m². Planförslaget tillåter inte att storleken på byggnaden förändras.
- e₆** Största tillåtna byggnadsarea är begränsad till 65 m². Befintlig komplementbyggnad på Pokalen 6 utgör 65 m². Om en ny komplementbyggnad ska uppföras behöver befintlig byggnad rivas. För kännedom är komplementbyggnaden försedd med ett varsamhetskydd (k₂).
- e₇** Tillbyggnaden på Pokalen 3 har en byggnadsarea på 72 m². Hela byggrätten utnyttjas av ett fläkt- och soprum.
- e₈** Största tillåtna byggnadsarea inom område för transformatorstation är begränsad till 15 m².
- m** Skydd mot störningar
För att säkerställa en godtagbar boendemiljö ska centrumverksamheter inom kvarteret inte vara störande för bostäder inom eller i närheten av kvarteret Pokalen.
- b₁** Radonsäkert utförande
Kvarteret Pokalen är beläget ovanpå ett utpekad radonfält. Tillkommande bebyggelse ska uppföras i radonsäkert utförande.
- b₂** Källare får inte finnas
Eftersom planområdet är beläget i ett riskområde för översvämningar får inte källare finnas.
- b₃** Marken får inte hårdgöras
För att säkerställa att dagvattnet omhändertas inom kvarteret får marken inte hårdgöras i kvarterets södra samt västra delar.
- f₁** Utformning
Ny bebyggelse ska samspela med omkringliggande bebyggelse och bör ha en omsorgsfull arkitektonisk utformning.
- Närområdet har ett modernistiskt formspråk där putsade fasader dominerar. I direkt anslutning söder om kvarteret förekommer ett fåtal friliggande villor uppförda under tidigt 1900-tal med träfasader. Bebyggelsen av flerbostadshus söder om järnvägen i Flens stad består i huvudsak av lamellhus. Även punkthus förekommer i begränsad omfattning. Flerbostadshusen är uppförda i olika utföranden från olika decennier.
- Flens kommuns Kulturmiljöprogram (2019:6 - 212) ska vara vägledande för ny bebyggelse i Flens stad och därmed inom planområdet. I Kulturmiljöprogrammet anges att:
- Bebyggelsens struktur och skala med färgsättning och materialval ska vara vägledande vid förändringar i bebyggelsen.
 - Nyttillskott inom befintliga bebyggelseområden ska underordna sig befintlig karaktär när denna är tydlig.

- Stadens struktur ska vidmakthållas där olika generationers planering tillåtit lämna tydliga avtryck.

q₁ Skydd av kulturvärden

Huvudbyggnaden på Pokalen 6 är en särskilt värdefull byggnad och är en av de äldsta byggnaderna i Flens stad. Byggnaden är en del av Flens kulturarv och ska bevaras. Byggnaden får inte förvanskas. Ursprungliga byggnadsdelar såsom hörnens kantiga burspråk, fasadernas spritputs med ballast av naturgrus, fönster i källarvåningen, samt skylten på fasaden med texten "RUM" ska bevaras.

k₁ Varsamhet

Bostadsvåningarnas fönster ska vara av trä och ha korspostindelning. Taket ska vara täckt med svartmålad falsad plåt. Byggnadens karaktärsdrag i form av kulörer för fönster, dörrar, tak och fasad ska bibehållas.

k₂ Befintlig komplementbyggnad på Pokalen 6 är sannolikt av samma ålder som huvudbyggnaden. Komplementbyggnader av denna typ var vanliga i stadsmiljöer men har med tiden blivit allt mer sällsynt. Komplementbyggnadens karaktärsdrag ska bibehållas. Komplementbyggnadens fönster ska vara av trä och ha korspostindelning. Taket ska vara täckt med svart plåt. Kulörer för fönster, dörrar, tak och fasader ska vara av samma färg som huvudbyggnaden på Pokalen 6.

k₃ Flerbostadshuset på fastigheten Pokalen 3 vittnar om en tid då Flens kommun hade planer på större monumentalitet och urbanitet än vad som faktiskt förverkligades med tiden. Byggnadens tidstypiska modernistiska arkitektur ska bevaras. Det tidstypiska modernistiska formspråket med indragna balkonger, slätputsade fasader i vit och rosa färg samt pelargången längs fasadens bottenplan ska bevaras.

k₄ Tillbyggnadens fasad, fönster, tak och dörrar ska harmonisera med de kulturvärden som karaktäriserar Pokalen 3.

r Rivningsförbud

Byggnaden på Pokalen 6 är en av de äldsta byggnaderna i Flens stad. Byggnaden är särskilt värdefull och får inte rivas. Även flerbostadshuset på Pokalen 3 är en värdefull kulturell byggnad och får inte rivas.

n₁ Marken ska vara tillgänglig för underjordiskt fördröjningsmagasin avseende dagvatten

För att kvarteret Pokalen ska kunna omhänderta dagvatten ska den södra ytan som angränsar till Eriksgatan vara tillgänglig och anordnas för dagvattenhantering. Enligt utförd dagvattenutredning ska dagvattnet fördröjas genom fördröjningstunnlar eller kassetmagasin inom kvartersmark längs med Eriksgatan. Området är därmed till för att möjliggöra tekniska lösningar för dagvattenmagasinering.

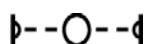
Avsatt område får inte överbyggas. Marken kan användas som exempelvis utemiljö för boende eftersom att dagvattenmagasinen anläggs under markytan. Det är också möjligt att ordna utfart över fördröjningsmagasinet då marken ovanför blir körbar när fördröjningstunnlar eller kassetmagasin placeras med tillräckligt djup.

u

Markreservat för allmännyttiga ledningar

Inom planområdet har ett flertal ledningsägare ledningar som försörjer fler än en fastighet innanför eller utanför planområdet. Ledningarna säkerställs med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Då ledningar måste vara tillgängliga för reparation och underhåll får inga byggnader uppföras inom markreservat för underjordiska ledningar.

Inom planområdet finns en allmännyttig underjordisk ledning dragen under flerbostadshuset på Pokalen 3. Ledningen har markerats med ett markreservat i plankartan. Den reserverade marken har inte tilldelats prickmark för att undvika att göra befintlig byggnad planstridig.



Utfartsförbud

För att förhindra att in- eller utfart uppförs på platser där två eller flera vägar möts förekommer det utfartsförbud längs med delar av Stadshusgatan, Kungsbrogatan och Eriksgatan. Det utfartsförbud som gäller mot Eriksgatan har som funktion att förhindra in- och utfart över yta avsatt för dagvattenhantering.



Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan

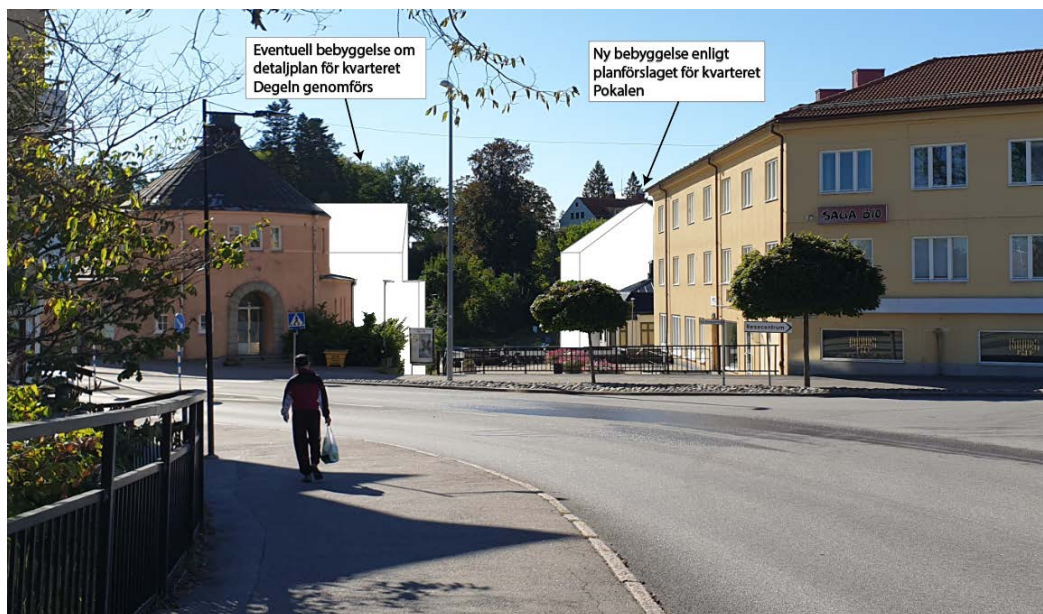
Högsta byggnadshöjd för tillkommande bebyggelse på fastigheten Pokalen 7 och 8 är +41 meter över angivet nollplan. Byggnadshöjden är anpassad till gällande detaljplan för kvarteret Pokalen och den intilliggande detaljplanen för kvarteret Degeln. Båda detaljplanerna tillåter att bebyggelse uppförs till +41 meter över angivet nollplan. Om vindsvåningen inreds på ny bebyggelse kannockhöjden⁴ bli cirka +45,6 meter över angivet nollplan, vilket är tre meter högre än det befintliga flerbostadshuset på Pokalen 3.

Byggnadshöjden tillåter bebyggelse motsvarande 3 till 4 våningar. Då kvarteret Pokalen har ett fördelaktigt läge i Flens stad med närhet till bl.a service och kommunikationer ska fastigheten utnyttjas i så stor utsträckning som möjligt. En höjdanalys har tagits fram som undersöker hur byggnadshöjden och den eventuellanockhöjden kan påverka bebyggelse inom och utanför kvarteret Pokalen. Höjdanalysen utgår från att både detaljplanerna för kvarteret Degeln och för Pokalen genomförs. Det innebär att bebyggelse är uppfört på båda sidor av Kungsbrogatan. I höjdanalysen är respektive byggnads byggnadshöjd satt till +41 meter över angivet nollplan ochnockhöjden till +45,6 meter över angivet nollplan. Nedan följer en redogörelse av höjdanalysen. Se även bilder på kommande sida.

Stadsbild från Norra Kungsgatans järnvägsbro

Det nya flerbostadshuset i Pokalen kommer att bli synligt mellan runda banken och kvarteret Bägarens bebyggelse. Flerbostadshuset kommer inte bli högt nog för att förändra kvarteret Bägarens stadssiluett. Om detaljplanen för kvarteret Degeln genomförs kommer ny bebyggelse bli synligt på vänster sida av Kungsbrogatan. Då byggnadshöjden är densamma på båda sidor av Kungsbrogatan domineras inte det ena kvarteret av det andra.

⁴ Högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.



Stadsbilden från Norra Kungsgatans järnvägsbro. Bilden är ett exempel på utformning.

Stadsbild från stationshusets entré

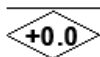
Om ny byggnad i kvarteret Pokalen placeras så långt norrut inom planområdet som möjligt kommer byggnaden delvis bli synlig vid sidan om befintlig flerbostadshus på Pokalen 3. Placeras byggnaden mer söderut försvinner den helt från denna synvinkel.



Stadsbild från stationshusets entré. Ny byggnad i Pokalen blir delvis synlig. Bilden är ett exempel på utformning.

Sammanfattning av översiktlig stadsbildsanalys

Om detaljplanen genomförs kommer stadsbilden att förändras för fotgängare vid järnvägsbron och stationshuset men bebyggelsen bedöms inte komma att dominera närliggande bebyggelse eller påverka stadsbilden på ett negativt sätt. Ny bebyggelse kommer inte bli synlig i västlig riktning vilket innebär att det befintliga flerbostadshuset på Pokalen 3 fortsätter fungera som en fondvägg mot torget. En byggnadshöjd på +41 meter över angivet nollplan bedöms därmed möjliggöra till förtätning av Flen utan negativ påverkan på stadsbilden.



Högsta nockhöjd över angivet nollplan

Högsta nockhöjd över angivet nollplan för flerbostadshuset på Pokalen 3 är 42 meter. Eftersom byggnaden kulturskyddas tillåter inte detaljplanen att byggnadshöjden blir större än vad den är i dagsläget.

Högsta nockhöjd över angivet nollplan för den lägre byggnaden på den nordliga delen av fastigheten Pokalen 3 är 34 meter. Syftet med detaljplanen är inte att tillåta högre höjder för befintlig bebyggelse och byggnadshöjden är därför inte större än vad den är i dagsläget.

Högsta nockhöjd för den befintliga tillbyggnaden på Pokalen 3 (nuvarande fläkt/soprum) får enbart bli 31 meter över angivet nollplan.

Högsta nockhöjd inom område för transformatorstation är 31 meter över angivet nollplan.



Högsta totalhöjd över angivet nollplan

Befintlig totalhöjd för byggnaden på Pokalen 6 är 37 meter över angivet nollplan. Eftersom byggnaden är kulturskyddad tillåter inte detaljplanen att den totala byggnadshöjden blir högre eller lägre.



Högsta totalhöjd i meter

På fastigheten Pokalen 6 får komplementbyggnad uppföras med en totalhöjd om maximalt 5 meter.

4.2 Allmän plats

GATA

Gata

Kvarteret Pokalen omgärdas av Stadshusgatan, Kungsbrogatan och Eriksgatan. Gatorna är allmänna och förvaltas av Flens kommun. Gatorna förblir lokalgator och får användningen gata. I gällande detaljplan för kvarteret Degeln (FL 229) är del av Kungsbrogatan planlagd som kvartersmark för bostäder. Då fastighetsägare till Degeln 4 inte har för avsikt att förverkliga Kungsbrogatan enligt gällande detaljplan planläggs hela Kungsbrogatan som allmän platsmark med användningen Gata. Ingen fastighetsbildning har genomförts enligt intentionen i detaljplan FL 229 och hela Kungsbrogatan ingår i fastigheten Orresta 2:152.

+0.0

Markens anordnande

Enligt *Reviderad dagvattenutredning för kvarteret Pokalen* med diarienummer: 2019:173 ska Stadshusgatan samt Eriksgatan höjdsättas på ett sånt sätt att marken

lutar i västlig riktning och Kungsbrogatan ska luta i nordlig riktning. För att säkerställa att marken lutar i rätt riktning har markens höjd över angivet nollplan angivits i plankartan.

4.3 Villkor för lov

Riskområde för radon

Planområdet är beläget inom riskområde för radon. Startbesked för komplementbyggnader som avses användas för övernattning får endast ges under förutsättning att byggnaden uppförs i radonsäkert utförande.

Sanering av mark

Utförd miljöteknisk markundersökning⁵ konstaterar att markföroreningar på Pokalen 7 och 8 överskrider naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning. Till följd av detta behöver den förorenade marken saneras om bostäder ska uppföras. Bygglov eller startbesked får endast ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell åtgärd påbörjas.

Dagvattenåtgärder

Marklov får inte ges för en åtgärd som försämrar markens höjdsättning vad gäller omhändertagande av dagvatten. Vid höjdsättning ska dagvatten avrinna med lämplig lutning enligt princip för höjdsättning enligt Svenskt vatten P105 mot områden som är avsedda för omhändertagande av dagvatten. Se *Reviderad dagvattenutredning för kvarteret Pokalen*⁶.

Planområdet är beläget i en sänka och marken har låg genomsläpplighet. För att dagvattenhanteringen ska vara hanterbar krävs marklov för alla åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Övrigt

Planområdet är beläget i en sänka och marken har låg genomsläpplighet. För att dagvattenhanteringen ska vara hanterbar behöver 40% av BC-området för kvarteret Pokalen möjliggöra för infiltration av dagvatten, se 5.6 *Dagvattenhantering, Andel genomsläpplig yta*. BC-området utgörs av fastigheterna Pokalen 3, 5, 6, 7 och 8 (kvarteret) tillsammans med grönytan väster om Pokalen 3, vilken i dagsläget ingår i Orresta 2:152. Om delar av den grönytan ska hårdgöras behöver en beräkning genomföras huruvida annan mark inom

⁵ Miljöteknisk markundersökning "Kompletterande miljöteknisk markundersökning samt riskbedömning inom kvarteret Pokalen, Flen, Flens kommun" Uppdragsnr: 11005876,, Datum: 20200907, utförd av PE Teknik & Arkitektur AB med handlingsnummer: 2020:503

⁶ Dagvattenutredning "Reviderad dagvattenutredning för kvarteret Pokalen" Uppdragsnr: 1052296, Version: 2, Datum: 20180504, utförd av Norconsult med handlingsnummer: 2019:173.

kvarteret behöver göras genomsläpplig för att kompensera den hårdgjorda ytan, läs mer under avsnitt 5.6 *Dagvattenhantering*.

5. Genomförande

5.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 § med följande preliminära tidplan:

Beslut om planbesked och planuppdrag.....	maj 2017
Beslut om samråd.....	februari 2018
Samråd.....	mars 2018
Granskning.....	oktober 2020
Ny granskning.....	maj 2021
Antagande i kommunstyrelsen.....	september 2023

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen beslutet om att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Då planområdet är beläget centralt i Flens stad är huvudmannaskapet för allmän plats kommunalt. Flens kommun ansvarar för skötsel av allmän plats.

5.2 Avtal

Planens genomförande avseende exploatering av fastigheten Pokalen 7 och 8 ska regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Syftet med exploateringsavtalet är att reglera ansvarsförhållandet mellan kommunen och fastighetsägaren.

Exploateringsavtalet ska i huvudsak tydliggöra genomförandet av åtgärder för dagvattenhantering samt genomförandet av saneringen avseende markföroreningar. Vidare bör avtalet även utgöra en avtalsgrund gällande erforderliga fastighetsregleringar enligt kapitlet 5.3 *Fastighetsrättsliga frågor*.

Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunstyrelsen i Flens kommuns innan detaljplanens antagande. Uppföljning av exploateringsavtalet bör ske löpande i genomförandeprocessen tillsammans med fastighetsägaren och kommunen.

Ett avtal behöver upprättas mellan fastighetsägaren och Vattenfall Eldistribution AB för att säkerställa åtkomst till E-området.

5.3 Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanens genomförande medför ett flertal fastighetsregleringar inom planområdet. Markens användning och tillgänglighet kommer att förändras då delar av kvartersmark blir allmän plats och delar av allmän plats blir kvartersmark. Syftet med fastighetsregleringen är att skapa en mer ändamålsenlig användning av kvarteret Pokalen. Fastighetsregleringen ska vara förenligt med 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988).

Med anledning av skyddsbestämmelse (q) och bestämmelser om rivningsförbud (r) vilka införs i detaljplanen för att bevara kvarterets kulturvärden kan fastighetsägaren ges rätt till ersättning och/eller inlösen av fastighet. Berörda fastigheter är Pokalen 3 och Pokalen 6. Detta regleras i plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 26 §, 14 kap. 12-13 §§, 14 kap. 23-27 §§ samt 15 kap. 5 §. Avseende rivningsförbud regleras detta i plan- och bygglagen 14 kap. 7 §. Rättigheten att inkomma med talan om ersättning och inlösen gäller två år från den dagen då beslutet om detaljplanen vann laga kraft. Bedömningsgrunden består i huruvida pågående markanvändning avsevärt försvåras. Vid eventuellt bestämmande av ersättning tillämpas 4 kap. expropriationslagen (1972:719).

Fastighetsbildningar

- Del av fastigheten Pokalen 6 och 7 ska överföras till Orresta 2:152.
- Del av fastigheten Orresta 2:152 ska överföras till Pokalen 3.
- Fastigheten Orresta 2:120 ska förvärfvas av Flens kommuns
- Fastighetsreglering av Pokalen 7 och 8
- Mark planlagd för tekniska anläggningar, transformatorstation (E)

Del av fastigheten Pokalen 6 och 7 ska överföras till Orresta 2:152

Då en mindre del av fastigheterna Pokalen 6 och 7 i nuläget omfattas av allmän plats är det aktuellt med en fastighetsreglering mellan fastighetsägare och kommunen.

Fastighetsregleringen avser det sydöstra hörnet av Pokalen 7 och det nordöstra hörnet av Pokalen 6. Huvuddelen av fastigheterna Pokalen 6 och 7 är planlagt som kvartersmark men cirka 11 m² av Pokalen 7 och cirka 3 m² av Pokalen 6 är enligt planförslaget planlagt som allmän plats (Gata). Då kommunen inte kan kräva att enskilda fastighetsägare ska sköta om allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap har fastighetsägare för Pokalen 6 och 7 rätt att kräva att kommunen löser in den delen av fastigheten som är planlagd som allmän plats. Med stöd av planen erhåller även kommunen rättigheten att lösa in marken utan överenskommelse med fastighetsägaren. Flens kommun ska bekosta fastighetsregleringen.

Del av fastigheten Orresta 2:152 ska överföras till Pokalen 3

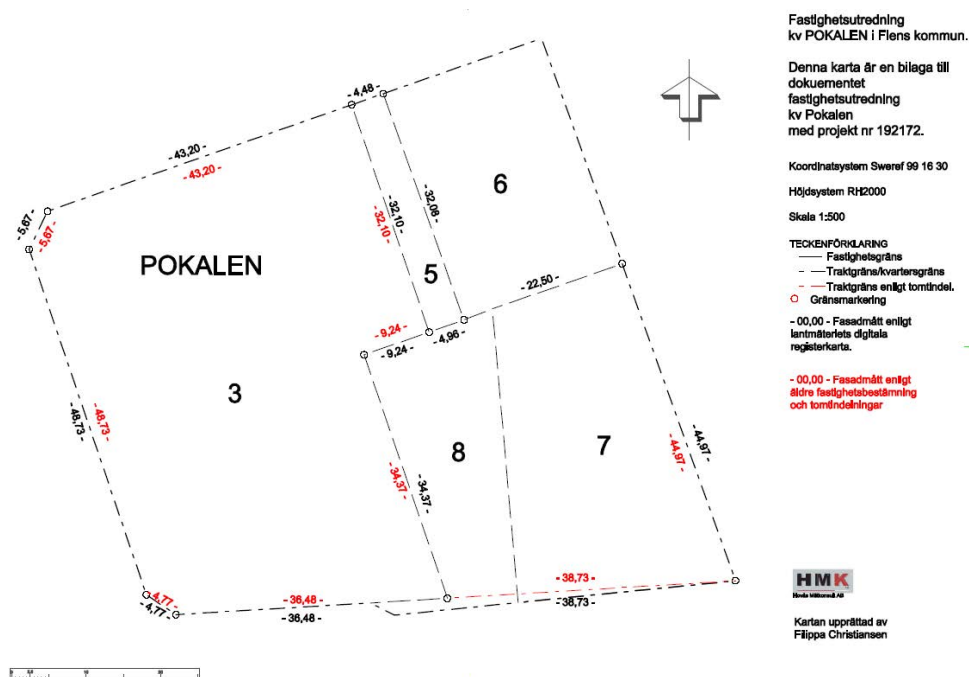
Del av fastigheten Orresta 2:152, vilket i dagsläget är en grönyta och lekplats om cirka 850 kvadratmeter, ska överföras till fastigheten Pokalen 3. Ytan är avsedd för allmän park eller plantering i gällande detaljplan. Planförslaget föreslår att ytan blir kvartersmark med huvudsakligt syfte att tillåta lek och utevistelse för boende i kvarteret Pokalen. Fastighetsägaren för Pokalen 3 ska initiera och bekosta fastighetsregleringen.

Fastigheten Orresta 2:120 ska förvärfvas av Flens kommun

Större delen av Stadshusgatan tillhör fastigheten Orresta 2:120 vilken är planlagd som allmän plats (Gata) i planförslaget. Fastigheten ägs inte av Flens kommun men gatan sköts av Flens kommun. Flens kommun har för avsikt att förvärva fastigheten från nuvarande fastighetsägare. Flens kommun ska initiera och bekosta fastighetsregleringen.

Fastighetsreglering av Pokalen 7 och 8

För att kunna uppföra tänkt bebyggelse behöver fastigheterna Pokalen 7 och 8 regleras ändamålsenligt. I samband med fastighetsregleringen finns det också behov av att utreda behovet av en eventuell fastighetsbestämning av Pokalen 7 och 8 södra gräns. En fastighetsutredning för kvarteret har utförts av Hovås mätkonsult AB 2019-07-12. Lantmäteriets digitala registerkarta har använts som fastighetsindelning till grundkartan för detaljplanen för kvarteret Pokalen. Registerkartan stämmer väl överens med den fastighetsbestämning och de tomtindelningar som ligger till grund för indelningen av gränser i kvarteret Pokalen. Ett undantag är den södra gränsen för Pokalen 7 och 8. I Lantmäteriets digitala registerkarta är den södra gränsen för fastigheten Pokalen 7 och 8 mot Eriksgatan och mot Orresta 2:152 troligen inte korrekta. I upprättad karta nedan visas en traktgräns i rött, från Pokalen 7 östra gräns till Pokalen 8 västra gräns. Denna gräns anses istället vara den rätta fastighetsgränsen. För vidare information se *Fastighetsutredning för kvarteret Pokalen* med handlingsnummer: 2020:162. I samband med kommande fastighetsreglering av Pokalen 7 och 8 får det avgöras om en fastighetsbestämning krävs. Fastighetsägaren för Pokalen 7 och 8 ska initiera och bekosta fastighetsregleringen.



Bifogad karta till
Fastighetsutredning
för kv.Pokalen.

Mark planlagd för tekniska anläggningar, transformatorstation (E)

Mark som planläggs som transformatorstation (E) kan upplåtas via ledningsrätt alternativt avstyckas till att bilda en enskild fastighet.

Bildande av rättigheter

Detaljplanens genomförande medför att ett flertal rättigheter kan bildas inom planområdet. Om rättigheterna bildas kommer delar av marken inom kvarteret vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet med dessa rättigheter är att skapa en mer ändamålsenlig användning av kvarteret Pokalen. Gällande infört E-område (E) se under *Fastighetsbildning*.

Allmännyttiga underjordiska ledningar

Skanova AB, Telenor AB, Vattenfall Eldistribution AB, Sörmland Vatten och Avfall AB samt en femte okänd ledningsägare har underjordiska ledningar som sträcker sig genom planområdet. Ledningarna från Skanova AB, Vattenfall Eldistribution AB och Sörmland Vatten och Avfall AB är allmännyttiga eftersom de försörjer eller sträcker sig genom mer än en fastighet inom kvarteret. Område där dessa ledningar är belägna är utpekade i detaljplan som markreservat (u).

Gemensamma ytor

För gemensamma logistik- och parkeringsytor samt gemensamt miljöhus kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggning.

En gemensamhetsanläggning ger de anslutna fastigheterna rätt att använda anläggningen för det ändamål den har bildats. Det kan vara för väg, miljöhus, avloppsanläggning, parkering eller annan anläggning som fastigheterna behöver för att kunna fungera. Det är fastigheterna som ansluts till anläggningen (inte fastighetsägarna) med ett andelstal. Detta innebär att andelen följer med fastigheten vid eventuell överlåtelse av en ansluten fastighet. En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning. Där beslutar lantmäterimyndigheten även om de andelstal som ska gälla för fördelning av kostnaderna för den i gemensamhetsanläggningen ingående anläggningens utförande (byggande) och drift (förvaltning). Varje deltagande fastighet är skyldig att betala utifrån sitt andelstal.

Genomförande av rättigheter

För de flesta markreservat gäller inlösen skyldighet. Om markreservat avser en allmän ledning på mark som ska användas för bostadsändamål är det huvudmannen för ledning som är skyldig att förvärva nyttjanderätten i den omfattning som behövs för ändamålet, om fastighetsägaren begär det. Huvudmannen får bestämma vilken rätt som förvärvet ska avse.

En rättighet att använda delar av kvarteret för underjordiska ledningar görs genom ett avtal med markägaren eller genom ansökan om förrättning hos Lantmäteriet.

För att säkerställa att en rättighet kan bildas är markreservat i detaljplan en nödvändighet, men det är ingen garanti för att en rättighet verkligen genomförs. Om ingen rättighet bildas är plankartan fortfarande juridiskt bindande och marken fortsätter vara reserverad.

Befintlig avloppsledning under flerbostadshuset Pokalen 3

Under flerbostadshuset Pokalen 3 finns en befintlig avloppsledning som sköts av Sörmland Vatten och Avfall AB. Ledningen försörjer Pokalen 3 och 6. Befintligt flerbostadshus har uppförts ovanpå ledningen år 1958. Syftet med ett markreservat är att markområdet ska reserveras så att det inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en rättighet bildas. Det skapar svårigheter att reservera marken där avloppsledningen är belägen eftersom det redan står ett flerbostadshus på platsen. Då ledningen försörjer fler än en fastighet och därmed bör anses allmännyttig är kommunens bedömning att den inte ska förbises i detaljplanen. För att

inte göra befintligt flerbostadshus planstridigt läggs markreservat ut utan prickmark för området där byggnaden är belägen.

Ett alternativ för att långsiktigt säkerställa avloppsförsörjningen till fastigheten Pokalen 6 är att fastigheten ansluts mot avloppsledningar i Kungsbrogatan istället för befintliga ledningar inom kvarteret Pokalen. Även befintliga dagvattenbrunnar på Pokalen 3 är anslutna till ledningen och behöver i sådana fall tas hänsyn till för att säkerställa dagvattenhanteringen.

5.4 Flexibla parkeringstal

Planområdets gynnsamma närhet till kollektivtrafik och kommunal service bör innebära att boende i området inte har lika omfattande parkeringsbehov som övriga delar av Flens stad. Flexibla parkeringstal, vilket i praktiken innebär en reducerad mängd parkeringar, kan vara aktuellt om fastighetsägaren inför mobilitetsåtgärder. Åtgärderna kan vara antingen fysiska eller icke-fysiska. Exempel på fysiska åtgärder kan vara att säkerställa ytor för bil- och cykelpool på fastigheten eller bygga särskilt attraktiva cykelparkeringar. Exempel på icke-fysiska åtgärder är rabatterade kollektivtrafikkort och informationsskyltar i entrén om kollektivtrafikens avgångar.

Om fastighetsägaren har för avsikt att anlägga färre parkeringsplatser än det uppskattade behovet ska fastighetsägaren ta fram förslag på mobilitetsåtgärder som utvärderas av Flens kommuns plan- och exploateringsavdelning innan bygglov beviljas.

Läs mer om parkering under *6.1 Parkeringsbehov*.

5.5 Sanering av markföroreningar

Utförd miljöteknisk markundersökning⁷ konstaterar att markföroreningar på Pokalen 7 och 8 överskrider naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning. Till följd av detta behöver den förorenade marken saneras om bostäder ska uppföras.

Det alternativ som bedöms mest fördelaktigt är att genomföra efterbehandlingsåtgärder där de förorenade massorna avlägsnas genom schaktning, deponeras och ersätts med rena massor. För att avlägsna föroreningarna som är kopplade till jordlagren är det bedömt att schaktsanering är den mest kostnadseffektivaste metoden.

Inom planområdet finns det två (2) separata huvudområden där behov av efterbehandlingsåtgärder föreligger. Det ena är en mindre yta i det västra delområdet där en kvicksilverförorening bekräftats i markens övre skikt. I detta område är det bedömt att ungefär 12,5 m³ förorenade massor behöver schaktas bort. I det östra delområdet har ett större, något uppdelat område med förhöjda halter bekräftats. I detta område behöver cirka 550 m³ förorenade massor schaktas bort. Utbredningen av de respektive områdena finns redovisade i markundersökningen.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan

⁷ Kompletterande miljöteknisk markundersökning samt riskbedömning inom kvarteret Pokalen. PE, daterad 2020-08-31 (senast ändrad 2020-09-07). Handlingsnummer: 2020:503

om avhjälpande åtgärder lämnas in och godkänns av tillsynsmyndigheten innan en eventuell åtgärd påbörjas.

Rekommendationer inför framtida byggnation

Vad gäller vinylkloriden som påträffats så har provtagning av por- och inomhusluft inte visat på förekomst av vinylklorid vilken indikerar att det lerlager som underlagrar fyllnadsmaterialet inom fastigheten utgör ett fullgott skydd mot gasexponering. Vid byggnation så kan förutsättningarna förändras. Om framtida bebyggelse kommer innehålla ett källarplan eller underjordiskt garage så minskas lerans mäktighet varpå lerans naturliga skyddskapacitet minskas och exponeringsrisken kan öka. Liknande situation kan komma att uppstå vid eventuell pålning. Vid pålning så kan föroreningsförekomst fram ett jordlager i marken transporteras till ett annat varpå föroreningen sprids i en snabbare takt. Pålningen kan också skapa kanaler och i viss mån sprickor som förorening i gasform kan utnyttja och på så vis kan exponeringsrisken öka. Om pålning behövs för framtida bebyggelse så kan särskilda metoder med t.ex. foderrör användas för att minska risken för föroreningsspridning.

5.6 Dagvattenhantering

Då marken inom planområdet har låg genomsläpplighet och är beläget i en sänka finns det risk att tillkommande bebyggelse ger upphov till att dagvattnet inte kan omhändertas utan att särskilda åtgärder vidtas. En dagvattenutredning har utförts med avseende på hur dagvattnet ska hanteras inom planområdet.⁸

Med förutsättningen att det finns dagvattenbrunnar och ledningar på fastigheten Pokalen 3 samt att planområdet möjliggörs för infiltration av dagvatten konstaterar utredningen att översvämning kan undvikas om dagvattnet fördröjs genom magasinering.

Utredningen föreslår att en dagvattentunnel i makadam eller två stycken dubbelmoduler av dagvattenkassetter installeras under marken i planområdets södra del, längs med Eriksgatan. För att dagvattentunneln ska fördröja mellan 40-59 m³ dagvatten behöver tunneln vara mellan 39 till 58 meter lång, beroende på andelen grön takyta. Om dagvattenkassetter ska fördröja samma mängd dagvatten behöver längden på kassettmagasinen vara 39 till 58 meter, beroende på andelen grön takyta. Eftersom både tunnlar och kassetter tål tung trafik om de utförs med minst 1 m respektive 0,6 m överbyggnad kan in- och utfarter till fastighet Pokalen 7 och 8 placeras ovanpå magasinen. Fördröjningsmagasinet ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

En ytterligare åtgärd för att skydda planområdet från stora dagvattenflöden vid kraftigt regn är att anlägga en ränna i östra kanten av Kungsbrogatan som leder dagvattnet mot befintliga dagvattenbrunnar i gatan.

Andel genomsläpplig yta

För att beräknad magasinering ska vara tillräcklig under extremregn har utredningen utgått från samrådsförslagets planbestämmelse att minst 40% av planområdet ska vara genomsläppligt. I dagsläget, innan exploatering, är 30% av planområdet genomsläppligt.

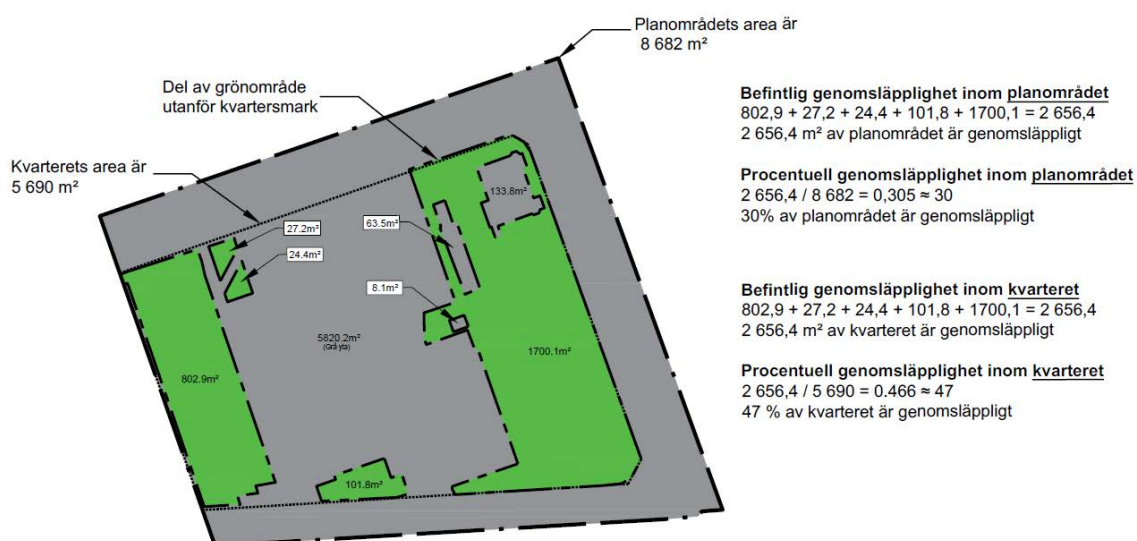
⁸ Kvarteret Pokalen Dagvattenutredning, Norconsult, Version: 2, daterad: 2018-05-04.
Handlingsnummer: 2019:173.

Om hela planförslagets byggrätt utnyttjas kommer enbart cirka 26% av planområdet vara genomsläppligt. Om samtliga asfalterade ytor inom kvarteret görs genomsläppliga är det tveksamt om det resulterar i att hela planområdet blir 40% genomsläppligt. Även om det eventuellt skulle vara möjligt så är det inte är praktiskt möjligt att ett kvarter med flerbostadsbebyggelse och kommunal verksamhet med tillhörande lastkaj inte hårdgörs i någon utsträckning alls.

Om kvarteret ska kunna användas för sitt ändamål kan inte 40% av planområdet vara genomsläppligt. Dagvattenutredningen konstaterar att den yta som är avsedd för ny bebyggelse ska anläggas högre än gator och att dagvattnet från gatorna ska rinna av mot den allmänna parkeringen västerut utanför planområdet. Det innebär att dagvattnet som omhändertas av Eriksgatan, Kungsbrogatan och Stadshusgatan inte kommer att belasta bebyggelsen i kvarteret Pokalen. Med hänsyn till detta menar plan- och exploateringsavdelningen att det är tillräckligt att 40% av BC-området istället för av planområdet görs genomsläppligt.

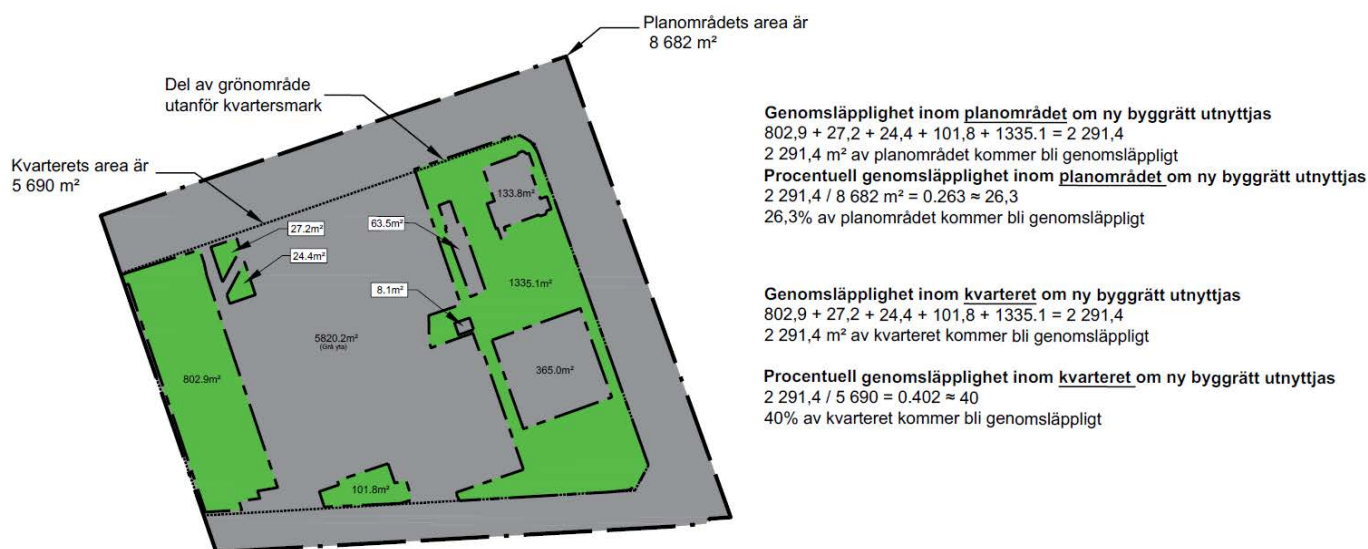
Om byggrätten i planförslaget utnyttjas i sin helhet innebär det att 40% av BC-området blir genomsläppligt. Om fler ytor ska hårdgöras genom asfaltering kan det bli nödvändigt att andra hårdgjorda delar av kvarteret görs genomsläppligt.

Genomsläpplig yta i dagsläget



Beräkning av nuvarande genomsläpplig yta inom planområdet och kvarteret Pokalen. Inom planområdet är 30 % av marken genomsläppligt. Inom BC-området är 47% av marken genomsläppligt. Benämningen "kvarteret" i bilden ovan avser BC-området.

Genomsläpplig yta om hela byggrätten nyttjas



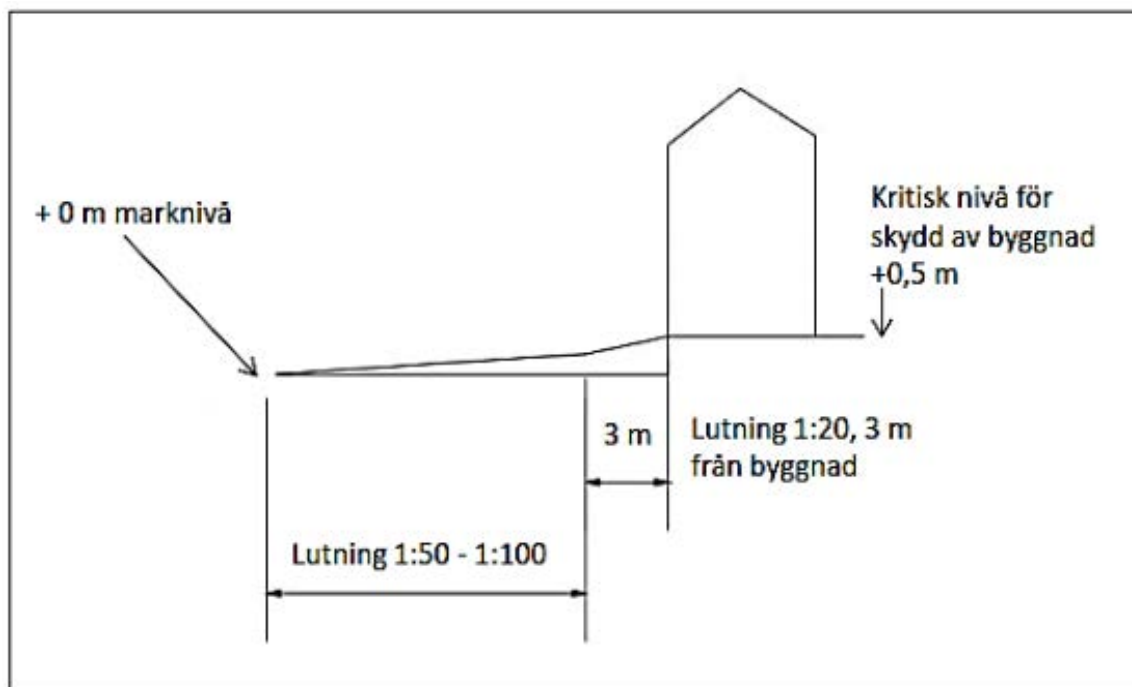
Beräkning av nuvarande genomsläpplig yta inom planområdet och kvarteret Pokalen. Om byggrätten i planförslaget utnyttjas i sin helhet så blir 26,3 % av marken inom planområdet genomsläppligt. Inom BC-området blir 40% av marken genomsläpplig. Det befintliga garaget står för 135 m² av föreslagen byggrätt om 500 m². Därav visas den hårdgjorda ytan inom nuvarande Pokalen 7 enbart kvarstående byggrätt om 365 m². Benämningen "kvarteret" i bilden ovan avser BC-området

Höjdsättning av planområdet

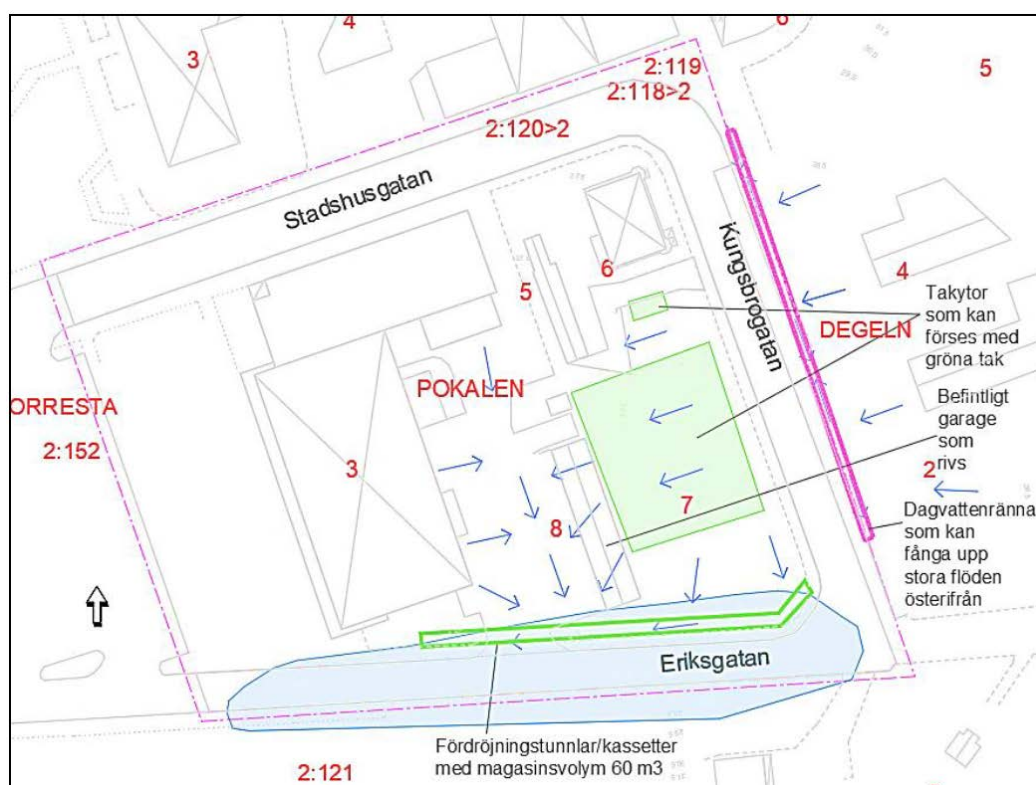
Enligt dagvattenutredningen rekommenderas att kvarteret höjdsätts så att dagvatten kan avrinna från byggnader mot områden som är avsedda för dagvattenmagasinering och översvämning vid extremregn.

Dagvattnet inom allmän mark (gata) ska rinna i västlig riktning mot den allmänna parkeringsytan utanför planområdet. Stadshusgatan och Eriksgatan ska höjdsättas på ett sådant sätt att marken lutar i västlig riktning. Kungsbrogatan ska höjdsättas så den lutar i nordlig riktning. För att undvika översvämning inom kvartersmark föreslås Eriksgatan förbli en översvämningsyta vid extremregn. För att dagvattnet inom allmän mark inte ska belasta kvarteret rekommenderas Eriksgatan ha ett enkelsidigt fall mot söder.

Gällande kommande bebyggelse ska dagvattnet inom kvartersmark rinna mot Eriksgatan för ansamling i dagvattenmagasin/kassetter på kvartersmark i planområdets södra delar intill Eriksgatan. Instängda områden och källarvåning ska undvikas i riskområden för översvämning. Källarvåning tillåts därför inte enligt planförslaget. Enligt Svenskt Vattens P105 ska byggnader ligga minst 0,5 meter över marknivån. Närmast byggnaderna ska marken ha en lutning på 1:20. Längre ut rekommenderas en lutning 1:50-1:100. Inga höjdmässigt instängda områden ska tillskapas inom planområdet. Om markens höjd ska ändras inom kvarterets befintliga bebyggelse behöver hänsyn tas till de befintliga entréer som finns till miljöhuset på nuvarande Pokalen 3 samt till befintliga dagvattenbrunnar belägna inom kvarteret.



Princip för höjdsättning (Svenskt Vatten P105).



Föreslagen placering av fördröjningstunnlar/kassetter (grön linje längs med Eriksgatan), takytor som kan förses med gröna tak (ljusgröna områden) och yta som kan användas som översvämningssyta (ljusblått område). Utritade fördröjningstunnlar/kassetter är dimensionerade för ett utflöde motsvarande ett 0,5-årsregn och kan magasinera 60 m₃ dagvatten. Om utflödet antas vara större kan antalet fördröjningstunnlar/kassetter minskas.

5.7 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Sörmland Vatten och Avfall AB ansvarar för skötsel och underhåll av kommunens vatten och avloppsanläggningar. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten från ny bebyggelse ska ledas till fördröjningsmagasin innan det ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Värme

Flens fjärrvärmenät är tillgängligt inom planområdet, underjordiska ledningar finns längs med Stadshusgatan. Ny bebyggelse ansluts med fördel till fjärrvärmenätet.

Avfall

Sörmland Vatten och Avfall AB ansvarar för hantering av avfall inom kommunen. Avfall från ny bebyggelse i fastigheten Pokalen 7 och 8 ska omhändertas av Sörmlands Vatten och Avfall AB.

EL

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet i området. Ny bebyggelse ska anslutas till elnätet.

5.8 Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande och bekostar framtagande av detaljplanen i enlighet med plankostnadsavtalet. Kostnader för fastighetsrättsliga ärenden som exempelvis fastighetsreglering eller bildande av ledningsrätter aktualiseras under genomförandet av detaljplanen, liksom kostnader för åtgärder gällande dagvattenhantering och sanering av markföroreningar. I ett exploateringsavtal ska det tydliggöras hur dagvattnet ska omhändertas och hur sanering av markföroreningar ska utföras.

6. Konsekvenser av planens genomförande

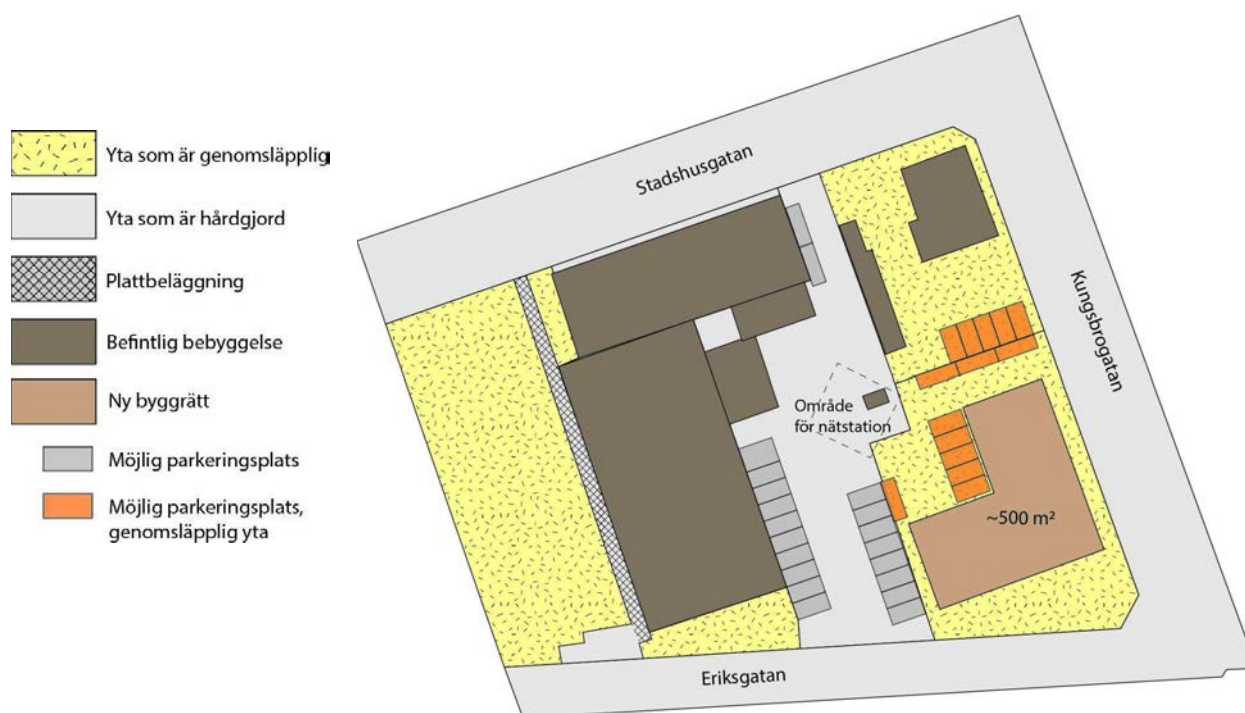
6.1 Parkeringsbehov

Vid genomförande av detaljplanen kommer nuvarande långtidsparkering inom fastigheten Pokalen 7 och 8 att ianspråktas för ändamålet bostäder. Det medför att antalet parkeringar för allmänheten minskar. Allmän parkering finns längs Stadshusgatan och Kungsbrogatan samt så finns det en större allmän parkering i väster utanför planområdet. Den nuvarande långtidsparkeringen är belägen på kvartersmark vilket innebär att fastighetsägaren har valt

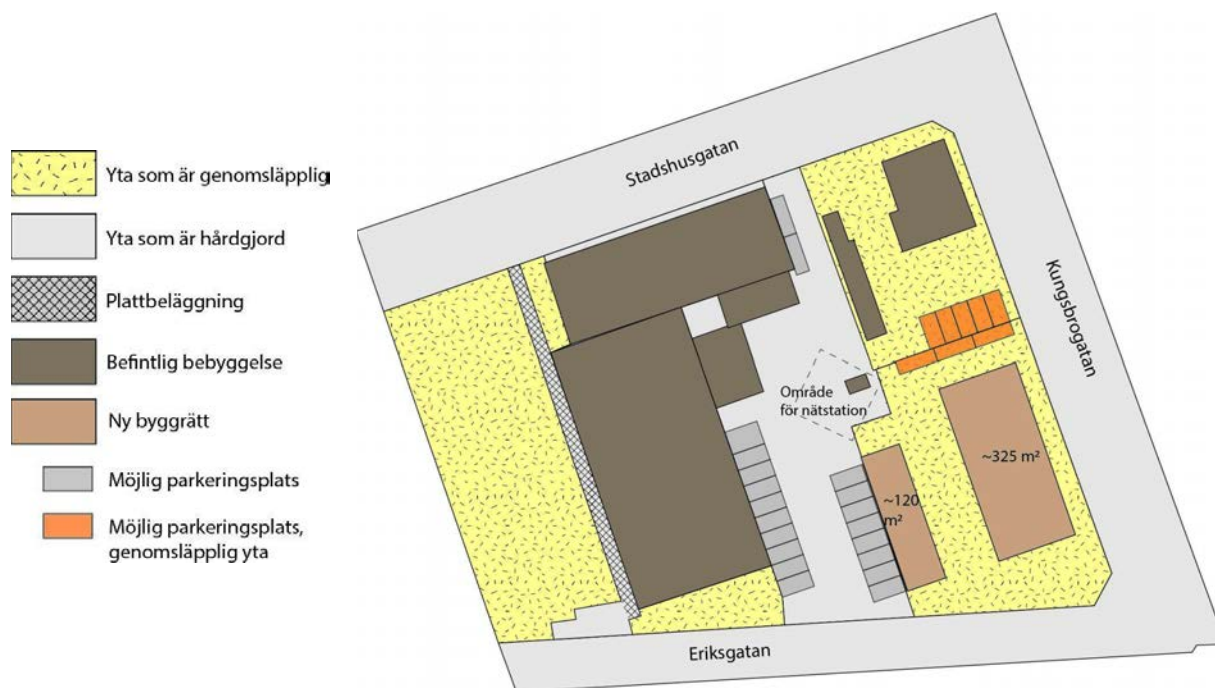
att upplåta parkeringen till allmänheten. Även om planförslaget inte genomförs finns det således ingen säkerhet att parkeringen hålls tillgänglig för allmänheten.

Flens kommun har i dagsläget ingen parkeringsnorm, det är fastighetsägarens ansvar att tillgodose ett lämpligt antal parkeringsplatser för boende inom fastigheten. Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att parkeringsbehovet kan tillgodoses för 15-20 nya lägenheter inom kvarteret om fastighetsägaren anpassar och placerar kommande bebyggelse utefter parkeringsbehovet. Det finns även möjlighet att tillämpa flexibla parkeringstal, se avsnitt 5.4 *Flexibla parkeringstal*.

Illustrationerna nedan visar möjliga exempel på utformning. Antalet parkeringsplatser tillhörande kvartersmarken förväntas minska med de 8 parkeringsplatser som finns tillgängliga i nuläget när det befintliga garaget rivs. Ytan kan användas för att ersätta och utöka antalet parkeringsplatser för att anpassa behovet efter befintlig och kommande bebyggelse. Sammantaget beräknas antalet parkeringsplatser tillhörande kvartersmarken kunna öka i förhållande till utgångsläget. Illustrationerna visar alternativ om 35 respektive 36 parkeringsplatser, vilket ger en ökning om mer än 20 platser jämfört med dagens förutsättningar. Detta motsvarar cirka en (1) parkeringsplats per tillkommande lägenhet. Hänsyn bör tas till gällande säkerhetsrekommendationer vid placering och byggnation av eventuella laddstolpar eller liknande. Med anledning av att kvarteret tillåts bestå av en begränsad andel hårdgjord yta kan parkeringsplatser inom områden med genomsläpplig yta med fördel anordnas till exempel med hjälp av gräsarmering.



Exempel på utformning med fullt utnyttjad byggrätt. Illustrationen visar 34 parkeringsplatser.



Exempel på utformning med huvudbyggnad och carport med plats för 8 parkeringsplatser. Byggrätt utnyttjad till 90 procent. Illustrationen visar 36 parkeringsplatser.

6.2 Trafikförhållande

Till följd av kommande bebyggelse inom fastigheterna Pokalen 7 och 8 kommer trafikbelastningen på vägarna inom planområdet och utanför planområdet att öka. Ökad trafik är en konsekvens som följer när bebyggelsen förtätas i centrala lägen i Flens stad.

Enligt Flens kommuns tekniska avdelning är lokalgatorna inom planområdet i dagsläget inte hårt belastade. Gatorna inom planområdet har kapacitet för ökad belastning i förhållande till den byggrätt som medges inom Pokalen 7 och 8. Det har därmed bedömts att en trafikutredning inte är nödvändig. Trafikbelastningen i Flens stad härstammar från Norra Kungsbrogatans järnvägsövergång. Om trafikförhållandet ska förbättras krävs det en åtgärdsvalsstudie som omfattar hela Flens stad och inte enbart kvarteret Pokalen och dess närområde.

Planförslaget möjliggör att befintliga infarter från både Eriksgatan och Stadshusgatan bibehålls. Det är också möjligt att angöra kvarteret från Kungsbrogatan. Planförslaget medför att yta inom kvarteret tas i anspråk för ny bebyggelse och parkering. Kvarteret trafikeras idag av sopbilar som hämtar avfall i kvarterets miljöhus. Sopbilen nyttjar i dagsläget infarten från Eriksgatan. Miljöhuset är en utbyggnad på huvudbyggnaden inom fastigheten Pokalen 3, se bild nedan markering 1. Den lastbrygga som ansluter till varuintaget används enligt uppgift inte för lastning och lossning för närvarande, se bild nedan markering 2. Det kommer fortsatt vara möjligt att angöra kvarteret från befintliga infarter. En passage om minst 5 meter kommer kunna hållas genomgående genom kvarteret enligt streckad linje i bilden nedan och det är även fortsatt möjligt att komma intill lastbryggan med mindre varutransporter om behovet skulle uppkomma.



Målpunkter för trafik inom kvarteret Pokalen. Miljöhus markerad med 1 och lastbrygga markerad med 2. Streckad röd linje visar möjlig passage genom kvarteret.

Avseende åtkomst för räddningstjänst medför planförslaget inga negativa konsekvenser för uppställning av ändamålsenlig utrustning. Bebyggelsen inom kvarteret är fortsatt möjlig att nå från samtliga omgivande gator och ytor.

6.3 Översvämning

Genomförandet av detaljplanen medför att ytterligare mark hårdgörs inom kvarteret. Marken inom planområdet har konstaterat låg genomsläpplighet och är lågt beläget. Ett antal åtgärder föreslås för att göra dagvattenhanteringen möjlig. Genom att fördröja dagvattnet under mark i dagvattenkassetter eller tunnlar, hålla en viss andel yta inom kvarteret genomsläpplig och höjdsätta gatorna enligt föreslagen princip kan översvämningar inom kvartersmark undvikas. Eriksgatan föreslås förbli en översvämningssyta vid extremregn. Att låta Eriksgatan förbli en möjlig översvämningssyta möjliggörs genom att kvarteret även kan nå från Stadshusgatan, Kungsbrogatan samt från grönytan väster om Pokalen 3 och på så sätt är tillgängligt för räddningstjänst och andra samhällsviktiga funktioner. Anslutningen från Stadshusgatan säkerställs genom prickmark i planen. Genomförandet av detaljplanen bedöms ge förbättrade förhållanden avseende översvämningssrisk jämfört med nuläget.

6.4 Ljusförhållande

Det finns krav i Boverkets byggregler att bostäder ska ha tillgång till direkt solljus. Något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ska ha tillgång till direkt solljus. För att kartlägga hur den nya byggrätten i fastigheterna Pokalen 7 och 8 påverkar ljusförhållandet inom kvarteret Pokalen och närliggande kvarteret Degeln har en solstudie tagits fram.

Solstudien visar den ungefärliga skuggningen utifrån månaderna mars och juni under klockslagen 12:00 respektive 15:00. Solstudien har utgått från ett utfall där fastighetsägaren bevarar befintligt parkeringsgarage och utnyttjar 350 m² av den beviljade byggarean.

Byggnadshöjden i solstudien är maximerad med +41 meter över nollplanet och byggnadens nockhöjd⁹ är satt till +45,6 meter över angivet nollplan vilket är samma nockhöjd som den planerade bebyggelsen i kvarteret Degeln på andra sidan Kungsbrogatan. Den totala höjden är cirka 17 - 18 meter över befintlig marknivå.

Kvarteret Degelns planerade bebyggelse har också illustrerats i solstudien för att synliggöra sammanslagen konsekvens. Detaljplanen för kvarteret Degeln tillåter en maximal byggnadshöjd om +41 meter över angivet nollplan, bebyggelsen i kvarteret Degeln har således illustrerats med samma byggnadshöjd och nockhöjd som ny bebyggelse i kvarteret Pokalen.

Oavsett i vilken grad byggrätten utnyttjas är skuggningen som mest omfattande under mars månad. De byggnader som berörs av den största skuggningen är den äldre byggnaden på Pokalen 6 och de två nordligaste eventuellt tillkommande punkthusen inom kvarteret Degeln. Beroende på var byggnaden uppförs inom byggrätten på Pokalen 7 och 8 kommer skuggningen att variera. Den mest omfattande skuggningen sker klockan 12:00 inom kvarteret. Vid klockslaget 15:00 kommer bebyggelsen som eventuellt uppförs inom kvarteret Degeln att delvis skuggas. Under juni månad står solen som högst vilket innebär att skuggningen är marginell inom kvarteret Pokalen och mot kvarteret Degeln.

Sammanfattningsvis är skuggningen inom kvarteret Pokalen som helhet marginell och som störst under mars månad då solen står som lägst. Kvarteret Degeln kommer skuggas i större utsträckning än vad kvarteret Pokalen får utstå under samma årstid och klockslag. Det är oundvikligt att en viss skuggning uppstår när centrala stadsmiljöer förtätas men det är kommunens bedömning att skuggningen av kommande exploatering är acceptabel i jämförelse med de fördelar förtätningen för med sig.



Skuggning från tilltänkt bebyggelse den 15 **juni** klockan 12:00. Bilden är ett alternativ över hur tomten kan komma att bebyggas och visar ett scenario över maximalt utnyttjad byggrätt.

⁹ Högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som exempelvis skorstenar och ventilationstrummor räknas inte.



Skuggning från tilltänkt bebyggelse den 15 **juni** klockan 15:00. Bilden är ett alternativ över hur tomten kan komma att bebyggas och visar ett scenario över maximalt utnyttjad byggrätt.



Skuggning från tilltänkt bebyggelse den 15 **mars** klockan 12:00. Bilden är ett alternativ över hur tomten kan komma att bebyggas och visar ett scenario över maximalt utnyttjad byggrätt.



Skuggning från tilltänkt bebyggelse den 15 mars klockan 15:00. Bilden är ett alternativ över hur tomten kan komma att bebyggas och visar ett scenario över maximalt utnyttjad byggrätt.

6.5 Förtätning av bebyggelse

Genomförande av detaljplanen kommer medföra att en obebyggd yta i Flens centrala delar förtätas med ett eller flera flerbostadshus alternativt centrumverksamhet eller en kombination av de båda. Markanvändningen i kvarteret kommer effektiviseras av kommande nybyggnation då del av kvarteret i nuläget är en grusplan som enbart används som långtidsparkering. Centralt belägna fastigheter ska med fördel undvika att användas som långtidsparkering då det oftast är en omotiverad markanvändning. Om centrumverksamheter etableras inom kvarteret kan det bidra till att stärka och förlänga Flens centrum söderut till andra sidan av järnvägsbron.

Fler bostäder i ett centralt läge i Flens stad kan innebära en ökad inflyttning vilket bidrar till ökat skatteunderlag. Vidare kan det ge upphov till en flyttkedja där fler äldre ges möjlighet att välja att flytta från sina villor till bostäder närmare kommunal service och handel. Villorna blir då tillgängliga för den yngre generationen. Fler bostäder och verksamheter inom kvarteret Pokalen medför även att fler människor rör sig till, från och genom området vilket kan få positiva effekter på den upplevda tryggheten i närområdet.

6.6 Sammanfattning av konsekvenser av planens genomförande

Förtätningen av den befintliga stadsmiljön medför att omgivande byggnader berörs av ökad skuggning i varierad omfattning under vissa tider av dygnet. Förtätningen medför också fler boende inom kvarteret Pokalen vilket gör att trafikbelastningen på närliggande lokalgator kan öka något. Mängden allmän parkering i området kommer att minska då långtidsparkeringen på kvartersmark försvinner medan parkering tillhörande kvartersmarken för boende och besökare förväntas öka. Förtätningen medför också

ytterligare hårdgjord yta som får konsekvenser för avrinningen av dagvatten, vilket bedöms kunna hanteras genom föreslagna åtgärder.

Sammantaget är en del konsekvenser ofrånkomliga när centrala stadsmiljöer förtätas. Kommunens bedömning är dock att de konsekvenser förtätningen medför i detta fall är acceptabla i jämförelse med de fördelar som förtätningen av Flens stad för med sig.

Kommunstyrelsen
Flen den 11 september 2023

Zahra Ahmadi
Planarkitekt

Håkan Bergsten
Förvaltningschef