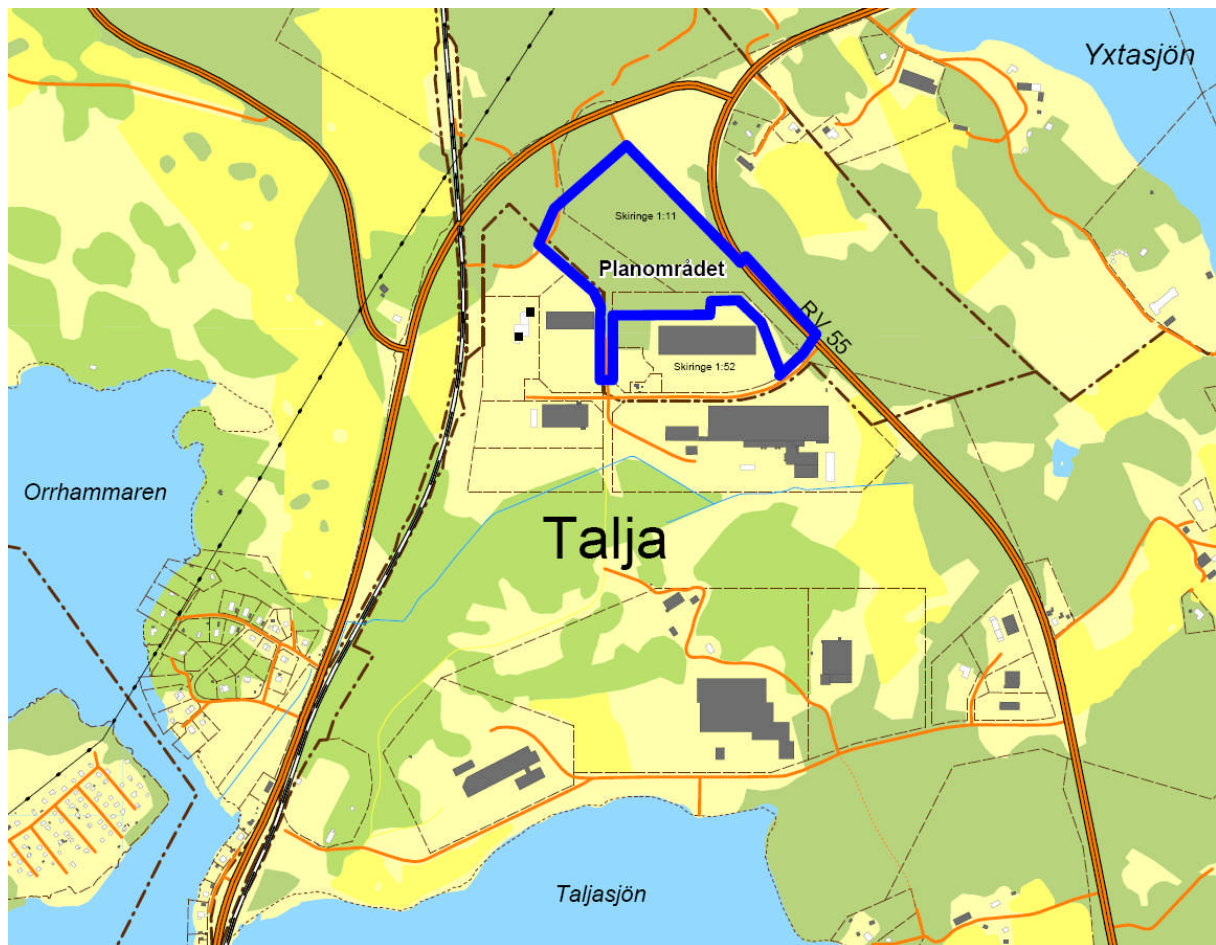


Detaljplan för del av

**Skiringe 1:11 m fl (Talja norra industriområde)**

i Flen, Flens kommun, Södermanlands län



## Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

## Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att skapa nytt område för industri och därigenom få företag att etablera sig i kommunen. Området ansluter till befintlig industri och kommunen bedömer det lämpligt att

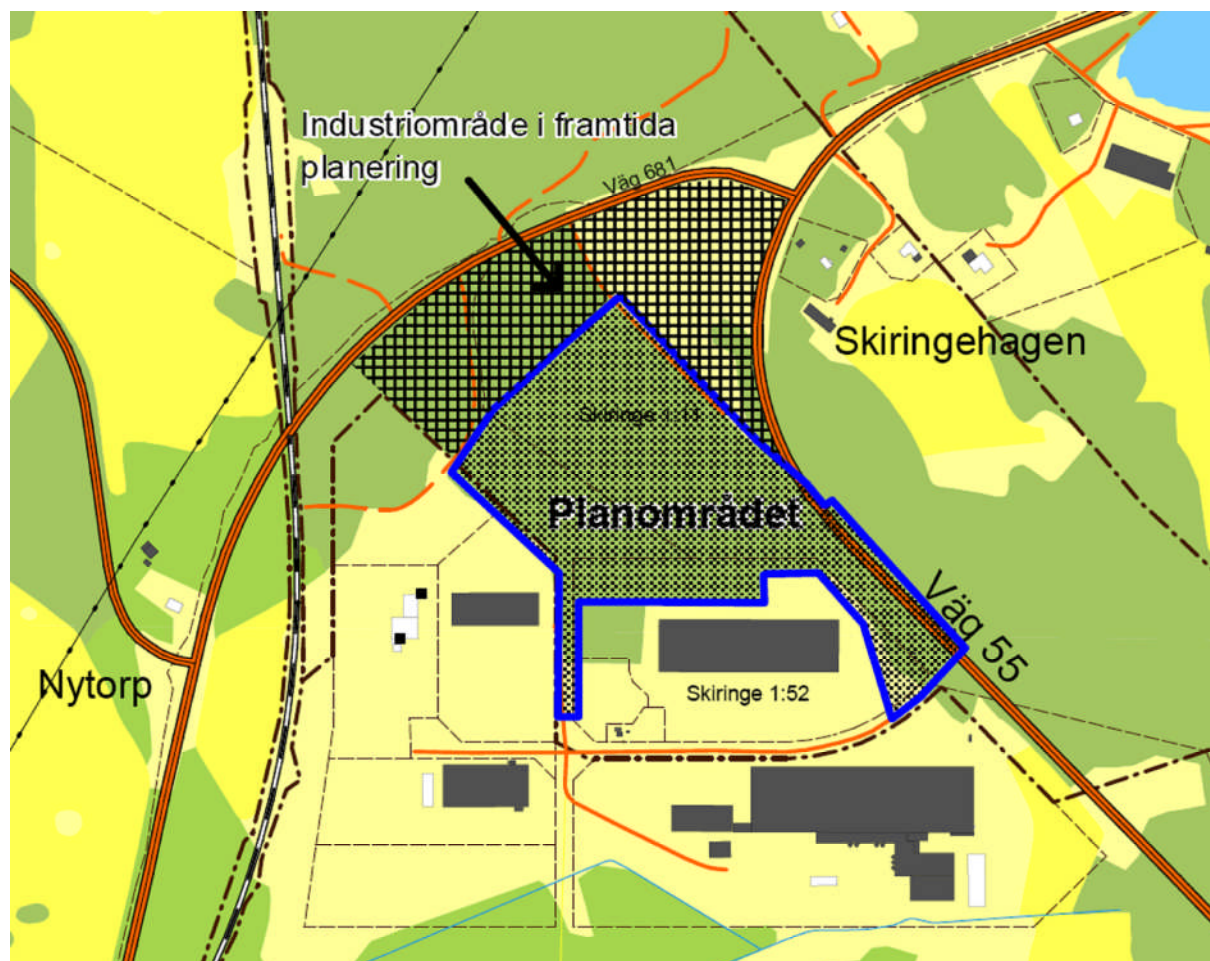
utöka Talja industriområde i denna del. Planen innebär att industriområdet utökas med ca 40 000 kvadratmeter industrimark.

## Plandata

### Planområdets omfattning och läge

Planområdet är beläget 3 km norr om Flens centrum intill riksväg 55 och nära den norra utfarten från Flen. Inledningsvis var planarbetet inriktat på att omfatta hela det området som begränsas av väg 55 och väg 681 (norra utfarten). För att få en snabb hantering av planärendet har dock planområdet begränsats. Planområdet omfattar nu i huvudsak det markområde där kommunen har en intressent som vill förvärva mark och etablera sin verksamhet. Planområdets areal är ca 6,3 hektar och omfattar delar av fastigheterna Skiringe 1:11, 1:12, 1:52 och Talja 1:30 och 1:33.

Kommunen är i behov av industrimark som upplevs attraktiv för företagen. Det är därför angeläget att planlägga för ytterligare industrimark på området och att man längre fram fullföljer det planarbete som påbörjats.



Kartan visar det område som kan bli aktuellt för industri i framtida detaljplan.

### Markägoförhållanden

Flens kommun äger fastigheterna Skiringe 1:11, 1:12 och Talja 1:33. Flens Industrihus AB äger Skiringe 1:52 och Talja 1:30 ägs av Sörmlast AB.

## Planer och program

### Översiktliga planer

Planområdet ingår i område som i den kommuntäckande översiktsplanen (antagen 2007) är utpekad som strategiskt område för tätortsutveckling.

### Detaljplaner

För planområdet gäller i huvudsak stadsplan fastställd 3 november 1970. Den gällande planen omfattar nästan hela Talja industriområde. Den del som det aktuella planförslaget omfattar utgörs till största delen av ”parkmark” i planen. Se karta nedan.



Utdrag från stadsplan från 1970. Planområdet omfattar norra delen av området

För ett mindre område i västra delen av planområdet gäller detaljplan som vann laga kraft 16 juni 2000. Även den planen omfattar industriområde.

### Planuppdrag

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden lämnade den 1 september 2009 uppdrag till plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan för Skiringe 1:11 m fl (Norra Talja industriområde).

### Näringslivsstrategi och motiv

I kommunens näringslivsstrategi antagen 2004 poängteras vikten av en hög planberedskap. För att kommunen ska kunna erbjuda ledig industrimark i attraktiva lägen är det angeläget att få fram nya områden för industri. På Öja industriområde finns ca 90 000 m<sup>2</sup> planlagd industrimark som ännu inte utnyttjats. Området har dock inte samma geotekniska förutsättningar som det aktuella planområdet på Talja. Dessutom har kommunen satt upp i nuvarande budgetmål att det ska finnas 150 000 m<sup>2</sup> planlagd mark för industri, vilket bidrar till att en utökning av Talja industriområde är välmotiverad.

### Program för planområdet

Kommunen bedömer att planen är av den omfattningen att den kan upprättas utan ett planprogram.

### Förenlighet med Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser förushållning med mark- och vattenområden. Miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

- Föroreningar

I samband med planläggningen uppmärksammades att det funnits en dieseltank ovan mark på fastigheten Skiringe 1:52. Platsen ligger strax utanför planområdet. För att säkerställa att det inte finns några föroreningar i marken har en undersökning gjorts på den del som ligger inom planområdet. Undersökningen visar att det inte finns några föroreningar där.

### **Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning**

Kommunen ska i samband med detaljplaneläggning ta ställning till om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Plan- och byggkontoret har gjort en behovsbedömning angående miljökonsekvensbeskrivning. Med utgångspunkt från att den planerade industrin ansluter till befintligt industriområde och inga särskilda skyddsvärden finns på platsen blev slutsatsen att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Plan- och byggkontoret har haft samråd med länsstyrelsen angående behovsbedömningen. Länsstyrelsen har yttrat att man delar kommunens uppfattning att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras under förutsättning att den industriverksamhet som kommer att bedrivas på platsen inte medför betydande miljöpåverkan. Kommunens och länsstyrelsens ställningstagande har lett till att det inte kommer att tas fram någon miljökonsekvensbeskrivning för den här detaljplanen.

Plan- och byggkontoret finner det lämpligt att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning när det blir aktuellt att gå vidare med detaljplan mot norr och väster (se karta sidan 2). Exempel på frågor som då kan behöva belysas i miljökonsekvensbeskrivningen är:

1. Störningar i form av buller, lukt och stoft
2. Påverkan på landskapsbilden och naturmiljön
3. Påverkan på grund- och ytvatten.

## **Befintliga förhållanden**

### **Natur**

- Mark och vegetation

Området utgörs till största delen av ett skogbevuxet höjdparti med högsta punkt på 55 meter över nollplanet. Området sluttar mot norr och väster ner till 35 meter över nollplanet.

Nyligen har större delen av området avverkats och enstaka tallar och aspar har lämnats kvar. Västra delen av planområdet innehåller ek.

- Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna är mycket goda på området eftersom det är berggrund.



Bilden visar området på höjden som har avverkats.



Ekbacke i planområdets västra del

- Radon

Planområdet ligger inom område som i en översiktlig kartering är klassat som normalriskområde för markradon. Den översiktliga karteringen garanterar inte att det inte finns lokala förekomster av förhöjd radonhalt och därför är det lämpligt att i samband med bygglov undersöka förekomst av radon.

- Fornlämningar och byggnadsminnen

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

### Bebyggelseområden

- Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns endast en transformatorstation. Intill planområdet finns industribyggnader som rymmer logistikföretag, åkeri, lagerverksamhet, tillverkningsindustri samt fjärrvärmeverk.

- Offentlig service

Offentlig och kommersiell service finns i centrala Flen.

- Företagsläge

Planområdets läge intill väg 55 och väg 681 är lätt att nå för biltransporter och är även attraktivt för de företag som vill ha ”skyltläge”.

### Gator och trafik

- Gatunät, gång och cykeltrafik

Planområdet ligger i anslutning till riksväg 55 och länsväg 681. Blockvägen används för trafik inom industriområdet på norra delen av Talja.

Det finns separat gång- och cykelväg i naturskönt läge mellan centrala Flen och Taljaområdet.

Cykelvägen är dragen förbi bostadsområdet Brogetorp, utefter Taljasjön och fortsätter sedan tvärs över Taljområdet.



Cykelvägen mellan Flen och industrin på norra Talja är omgiven av vacker natur.

- Kollektivtrafik

Det finns bussförbindelse till området. Den busslinje som går mellan Flen och Malmköping passerar planområdet, och hållplats finns utmed väg 681 ca 200 meter från planområdet.

Hållplatsen vid Ekborggen på väg 681, söder om planområdet, skulle kunna utnyttjas bättre om en säker passage ordnas över järnvägen och tillgängligheten till kollektivtrafiken därmed ökar för hela industriområdet genom att även busslinjen mellan Flen och Hälleforsnäs kan nyttjas och inte bara linjen mellan Flen och Malmköping.

## Planförslag

### Allmän plats

- Vägar

#### FÖRBI-FART

En mindre del av riksväg 55 ingår planområdet och anges som ”Förbifart ” i planförslaget. Väg 55 utgör en viktig förbindelselänk för regional och interregional trafik i Sörmland och fyller en viktig lokal funktion för näringslivet i Flen – Malmköping.

På sträckan utmed planområdet är vägen 9 meter bred. Trafiken uppgår till ca 3600 fordon per årsmedeldygn (2006) varav 14 % tunga fordon. På delar av väg 55 har ombyggnader skett där vägen har försetts med mitträcke och 2+1 körfält. I den långsiktiga planeringen finns även åtgärder med för sträckan Flen – Yxtatorpet (mot Malmköping) som dessutom kan innebära en förändrad vägsträckning.

#### LOKAL-GATA

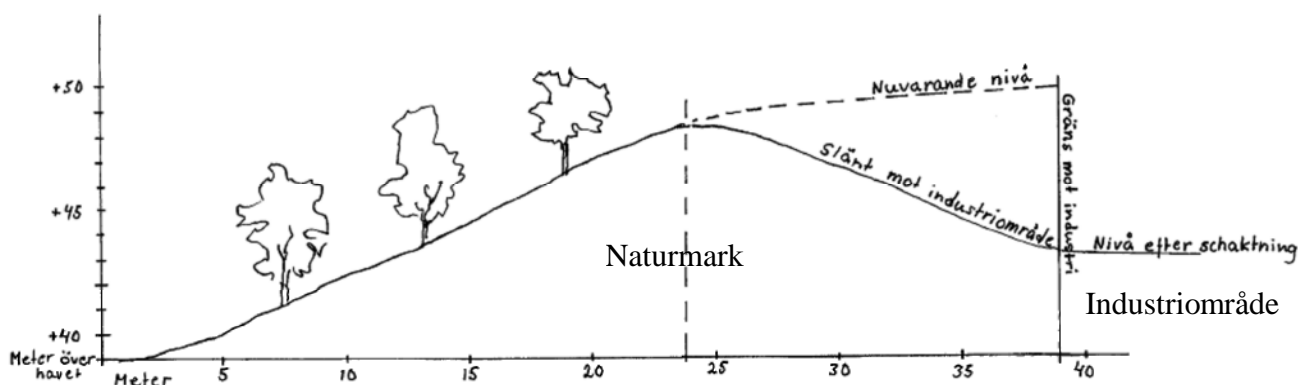
I planförslaget redovisas ett vägområde för ny väg i västra delen av planområdet. Vägen blir en viktig förbindelselänk mellan olika delar av industriområdet framför allt när området utökas med ytterligare industrimark i en kommande detaljplan. Vägen föreslås att dras mellan fastigheterna Talja 1:30 och Skiringe 1:52 och sedan följa ekbackarna och det planerade industriområdet fram till den befintliga vägen som planen gränsar till i norr. I söder kommer vägen att ansluta till Blockvägen och cykelvägen över Taljaområdet. Vägområdet föreslås bli 12 meter brett och inkludera gång- och cykelväg.



**NATUR**

- Natur

Västra delen av planområdet föreslås som "Natur". Marken är kuperad med berg i dagen på flera ställen. Vegetationen består främst av lövskog med betydande inslag av ek. Området nås lätt från en skogsväg som ansluter till väg 681. Området är naturskönt och bedöms som viktigt att behålla som grönområde. Området bör hållas fritt från barrträd så att inte eken dör av beskuggning. För att skydda vegetationen föreslås gränsen till industriområdet att läggas så att det ska finnas utrymme för slänter inom grönområdet (se bild nedan). Anledningen är att det i planförslaget tillåts schaktning på den planerade industritomten till en nivå som ligger 5 meter under den högsta delen av grönområdet.



Bilden visar naturområdet i genomskärning efter att industriområdet har schaktats.

**Kvartersmark**

- Industri

J Ett markområde på drygt 4 hektar har i planförslaget lagts ut som område för industri. Området omfattar norra och östra delen av fastigheten Skiringe 1:52 samt delar av Skiringe 1:11 och 1:12. Skiringe 1:52 är redan tidigare planlagd för industri och bebyggd. Norra delen av Skiringe 1:52 har tagits med i planförslaget eftersom man avser att överföra den marken till den nya industrifastighet som planen ger möjlighet till att bilda. På den östra delen av Skiringe 1:52 ligger infartsväg från Blockvägen till fastigheten. Med en del justeringar av vägsträckningen bedöms denna infartsväg som lämplig att använda gemensamt med den nya industrifastigheten. Infartsvägen till den nya industrifastigheten kommer därmed att ligga på kvartersmark. För området anges planbestämmelsen "g" för gemensamhetsanläggningen.



Flygbilden visar området sett från väster. Det rödmarkerade området är utlagt som industri i planen.

g

Inom området för industri föreslås en maximal byggnadsyta på 50 % av fastighetsytan samt en maximal byggnadshöjd till takfot på 8 meter. Högre höjd är tillåtet för skyltpelare samt mindre byggnadsdelar som skorstenar och dylikt. Området får schaktas till en nivå på +43 meter över nollplanet. Mot gränsen för industriområdet anger en 8 meter bred ”prickzon” att området inte får bebyggas. Mot riksväg 55 är ”prickzonen” bredare för att inga byggnader ska få uppföras närmare riksvägens beläggningskant än 30 meter (se plankartan). På den del av industrimarken som gränsar till riksväg 55 anges utfartsförbud.

**f<sub>1</sub>** Planområdet har ett exponerat läge utmed väg 55. Det är av stor vikt att bebyggelsens placering och utformning sker på ett estetiskt tilltalande sätt. Detta motiverar en särskild planbestämmelse (f<sub>1</sub>) som anger att husfasader mot riksväg 55 ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet i samråd med stadsarkitekten.

**n<sub>1</sub>** En cirka 20 meter bred markremsa som gränsar till väg 55 skall hållas planterad (planbestämelsen n<sub>1</sub>). Även den ska utformas i samråd med stadsarkitekten.

- Transformator

Det finns en transformator i sydöstra delen av planområdet. Transformatorn är uppförd på så kallad ”parkmark” i gällande detaljplan

**E<sub>1</sub>**  
**y** I planförslaget redovisas ett område för transformator med planbestämelsen E<sub>1</sub> för ett markområde på 10 x 10 meter. Området omsluts av naturområde och för att transformatorn ska kunna nås med bil tillåts körväg över naturområdet planbestämelsen ”y”. För att komma till transformatorn behöver man även använda den gemensamma infartsvägen över Skiringe 1:52, även detta område får bestämmelsen ”y” i planförslaget.

### Störningar

Industriområdet gränsar inte till några bostäder. Inom 250 meters avstånd finns tre enfamiljs-hus, det närmaste ca 140 meter från det planerade industriområdet. Mellan industriområdet och bostäderna ligger riksväg 55.

- Buller

Buller från verksamheterna inom det planerade industriområdet får inte överskrida Naturvårdsverkets riktvärden. De nuvarande riktvärdena av ekvivalent ljudnivå för industribuller vid tomtgräns mot bostäder är:

Dagtid 07.00 - 18.00.....50 dB(A)  
Kväll 18.00 - 22.00.....45 dB(A)  
Natt 22.00 - 07.00.....40 dB(A)

Om det i framtiden skulle bli aktuellt att planera för bostäder på närmare avstånd från industriområdet är det viktigt att ur störningssynpunkt väga in närheten till nuvarande och kommande industriområde.

För att industriområdet ska vara attraktivt för företagen är det angeläget att eventuella tillkommande bostäder inte försvårar ytterligare planläggning för industri samt att det inte medför ytterligare restriktioner för de verksamheter som redan finns inom industriområdet.



Vid byggtiden kan buller från krossning av berg förekomma eftersom området avses att schaktas. För att minimera buller vid maskinarbeten kommer en bullerdämpande vall att läggas mot väg 55. Mot väg 681 finns en naturlig bullerdämpning genom befintligt berg och skog. Arbetet skall bedrivas så att naturvårdsverkets riktvärden för industribuller inte överskrids. Vid inledningsfasen kan en viss dammbildning att förekomma som skall bekämpas med vattendimma.

- Miljöfarlig verksamhet

Miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken får inte överskridas. Planen ger dock förutsättningar för verksamheter som kan kräva tillstånd, anmälan eller samråd enligt Miljöbalken. Vid byggtiden då krossning av berg är aktuellt krävs C-anmälan enligt MB 9 kap 6 §. I beslut om krossning av berg kommer krav att ställas på tidsbegränsningar för verksamheten (sprängning, krossning, sortering), maximala bullernivåer vid bostäder i enlighet med Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller samt begränsning i spridning av damm/stoft, hantering av oljor, drivmedel, kemikalier m m.

### **Teknisk försörjning**

- Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det nya industriområdet skall därmed anslutas till kommunens vatten- och avloppsnet. Vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledning finns dragna i Blockvägen. Det planerade industriområdet kan anslutas via "parkområdet" på fastigheten Skiringe 1:12 mellan fastigheten Talja 1:30 och Skiringe 1:52.

Ur miljösynpunkt är lokalt omhändertagande av dagvatten att föredra. Den aktuella industritomten som planen ger möjlighet att bilda består dock till allra största delen av berg och det bedöms inte möjligt att i tillräcklig utsträckning infiltrera dagvattnet inom den egna tomten.

Kommunen har diskuterat dagvattenlösningen med Sörmland Vatten och Avfall AB som ansvarar för VA-frågorna. Sörmland Vatten förordar att dagvattnet ansluts till befintlig dagvattenledning. Sörmland Vatten bedömer även att det krävs fördröjningsmagasin inom planområdet för att förhindra framtida översvämningar.

Före anslutning till allmänt dagvattennät ska dagvattnet avledas till ett fördröjningsmagasin, för utjämning av vattenflödet och för viss sedimentering av partiklar etc. i vattnet. Fördröjningsmagasinet ska dessutom utformas så att läckage av eventuella föroreningar, t ex olja, motverkas/fördröjs. Exempel på sådana åtgärder kan vara att iordningställa en permanent oljefälla i magasinets utlopp och att förbereda för effektiv och snabb utplacering av oljelänsor i magasinet om och när så behövs.

Frågan om lokalt omhändertagande av dagvatten för planområdet tas lämpligen upp på nytt om/när det blir aktuellt att gå vidare med detaljplan för industrimark norr och väster om planområdet.

- Värme

Flens fjärrvärmeverk ligger nära planområdet och det är lämpligt att ansluta nya verksamheter till fjärrvärmenätet.

- El

Elledningar finns dragna fram till en transformatorstation som ligger nära Blockvägen i södra delen av planområdet. (se sidan 6 under rubriken ”Transformator”)

### **Konsekvenser av planens genomförande**

- Landskapsbild

Planens genomförande innebär att landskapsbilden förändras. Det som har varit ett mindre skogsområde försvinner för ett ge plats för industri. Om inte platsen iordningställs på ett topografiskt och utseendemässigt acceptabelt sätt skulle exploateringen kunna innebära en försämring av landskapsbilden. För att förhindra detta anger detaljplanen bland annat en tillåten schaktnivå för området. Planen anger även att området närmast väg 55 ska hållas planterat.

- Naturmiljö

Skogen har i enlighet med kommunens skogsskötselplan till stor del redan avverkats, endast enstaka tallar har lämnats kvar. De djur och växter som finns i skogsområdet kommer till stor del att försvinna när området tas i anspråk. Inga rödlistade arter eller andra dokumenterade naturvärdesobjekt finns i området. De ekbackar som finns i området omfattas av naturområde i planen. Slänterna som uppstår mot industriområdet efter schaktning ska utformas så att ekbackarna inte tar skada.

Samråd enligt 12 kap 6 § miljöbalken (åtgärd som väsentligt kan komma att ändra naturmiljön) ska ske mellan verksamhetsutövaren och länsstyrelsen minst sex veckor innan schaktningen påbörjas.

### **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är 10 år från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

#### **Övriga medverkande:**

Tekniska förvaltningen  
Miljökontoret

Bygg-, miljö- och räddningsförvaltningen  
Flen den 15 mars 2010

Britt-Marie Andersson  
Planhandläggare

Fredrik Wallin  
Stadsarkitekt

#### **BESLUTSDATUM:**

Godkännande: BMRn: 2010-03-16 § 20

Antagande: KF: 2010-04-29 § 33

Lagakraft: 2010-05-26