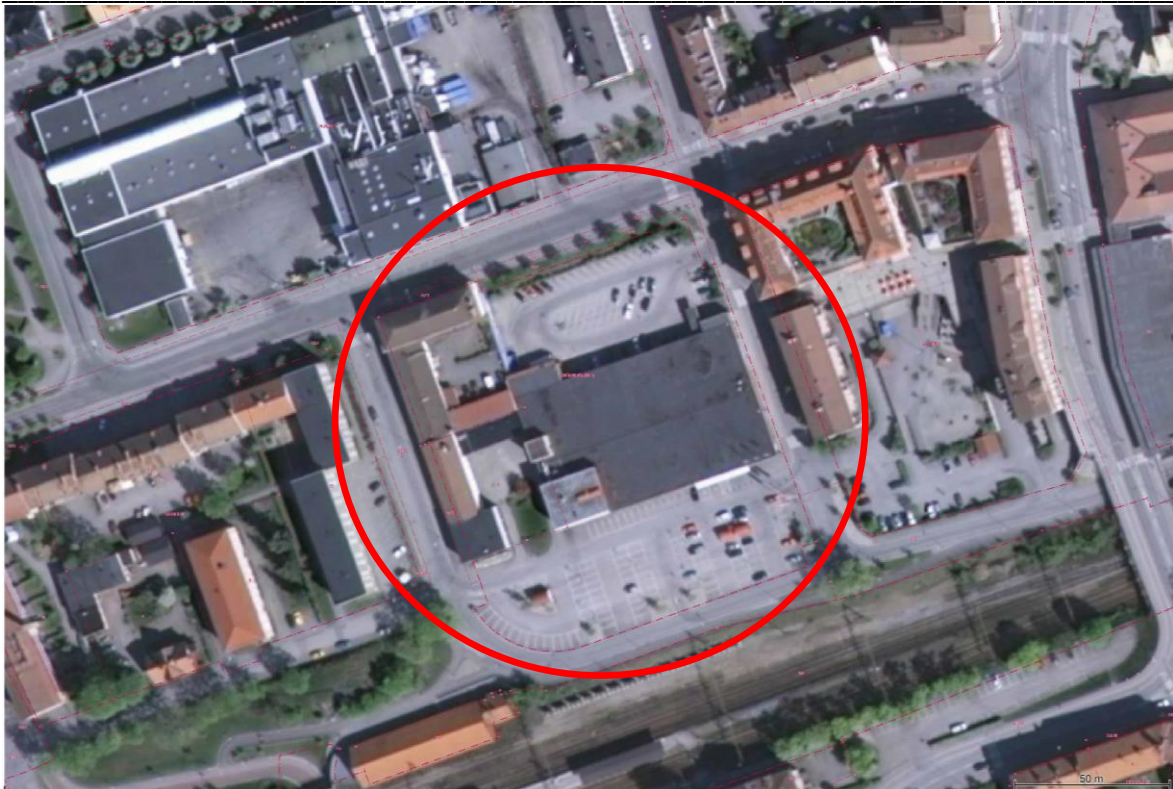


Detaljplan för
del av kvarteret Hörnjärnet,
i Flen, Flens kommun, Södermanlands län



Flygfoto över området

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning daterad 2016-12-08 (detta dokument)
- Plankarta i skala 1:500 (A1) med bestämmelser daterad 2016-12-08
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning MKB, maj 2016

Innehållsförteckning

Handlingar	1
Bakgrund	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken.....	4
Plandata	4
Planområdets läge och areal	4
Markägoförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden, angränsande planer.....	5
Bostadsförsörjningsprogram	6
Program för planområdet.....	6
Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning.....	6
Planeringsförutsättningar	6
Natur	6
Befintlig bebyggelse.....	8
Skyddsrum	10
Friytor	10
Gator och trafik.....	10
Störningar, hälsa och säkerhet	11
Föreslagen bebyggelse	12
Kvarteret i staden.....	15
Planförslag.....	16
Allmän platsmark.....	16
Kvartersmark	16
Skydd mot störningar	19
Teknisk försörjning	23
Organisatoriska frågor	24
Tidsplan.....	24
Genomförandetid	24
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap.....	24
Mark- och avtalsfrågor.....	25
Fastighetsrättsliga frågor	25
Fastighetsbildning.....	25
Markägarförhållanden	25
Fastighetsindelning.....	25
Servitut och ledningsrätter	25
Ekonomiska frågor	25
Tekniska utredningar	26
Konsekvenser av planens genomförande	26
Inverkan på miljön	26
Konsekvenser för ingående fastigheter	26
Sociala konsekvenser	26
Ekonomiska konsekvenser.....	27
Medverkande tjänstemän.....	27

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden i Flen beslutade i december 2015 om positivt planbesked för AB Sofielunds Fastigheter i Flen och Malmköping, angående bebyggelse inom kvarteret Hörnjärnet i Flen. Ansökan avser modern stadsbebyggelse i varierat utseende i olika höjder med bostäder, butiker och parkering.

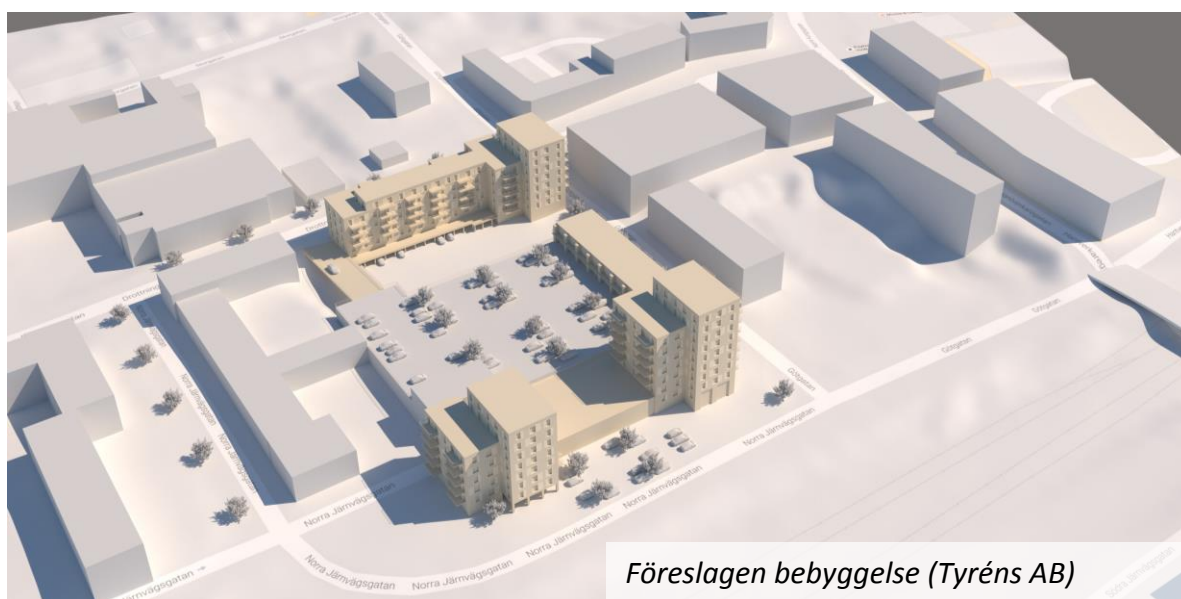
Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att förtäta Flens centrum med ytterligare bostäder och centrumverksamheter, för att uppnå en mer attraktiv stadsmiljö med tilltalande och varierad bebyggelse, samt att tillföra staden rörelse och liv. Ur ansökan:

Vår vision är att "läka" det sår i stadsbebyggelsen som det nuvarande Coopkvarteret utgör och att bygga bostäder, butikslokaler mot i första hand Drottninggatan samt eventuellt ett frukosthotell och kontor. Inte minst viktigt är att skapa en sammanhållen stadsmiljö som är både modern och fångar upp traditionella värden i en mindre stad.

Kvarteret har ett mycket centralt läge med närhet till tågstation, butiker och arbetsplatser. I planen har omsorg ägnats åt att skapa en god miljö med bra boende med företrädesvis smålägenheter och att lösa de utmaningar som finns, bland annat i form av järnvägsbuller.

Den befintliga, låga handelsbyggnaden som inrymmer COOP och Systembolaget kommer att ha kvar sin funktion och byggs på med bostäder mot Götgatan. Mot Drottninggatan byggs ett flerbostadshus som inrymmer lokaler för handel och andra centrumverksamheter i bottenplanet. På den södra parkeringen, mot järnvägen dockas bostadshus i högre volymer på mot den befintliga handelsbyggnaden. Bostadsparkering planeras på den befintliga handelsbyggnadens tak och garage under bostadshus. Parkering för handel finns i markplan och i parkeringsgarage.



Föreslagen bebyggelse (Tyréns AB)

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Detaljplanen bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser och kan därmed anses vara förenlig med bestämmelserna i Miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel.

Plandata

Planområdets läge och areal



Kvarteret är mycket centralt beläget i Flen, mellan järnvägen och Drottninggatan.

Planområdet ligger i Flens centrum och avgränsas av Drottninggatan, Götgatan och Hantverkargatan. Västra stambanan passerar söder om kvarteret.



Planområdet

Detaljplanen omfattar del av fastigheten Hörnjärnet 7 och Orresta 2:152, samt gatumark mot Drottninggatan inom Orresta 2:77 och inom del av 2:78. Planområdets areal är drygt 1 hektar.

Markägoförhållanden

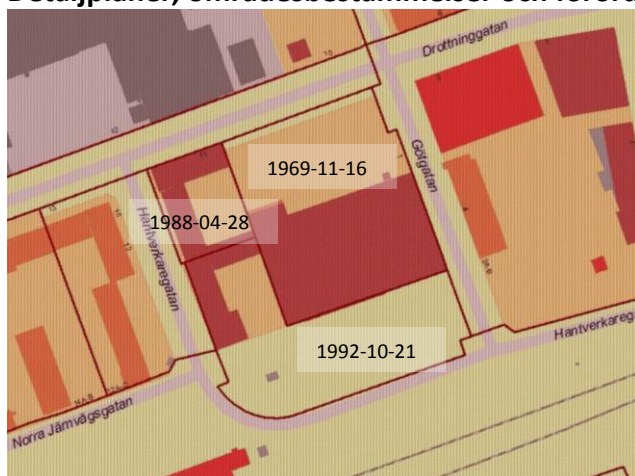
AB Sofielunds Fastigheter i Flen och Malmköping är ägare till Hörnjärnet 7. Flens kommun är ägare till Orresta 2:77, 2:78 och 2:152.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Översiktsplan för Flen 2007 gäller för kommunen. Fördjupad Översiktsplan "Flen- staden mellan sjöarna" som antogs i december 2014, anger att stadens centrala kvarter kan förtätas med flerbostadshus med handel i bottenvåningen, och anpassas till rutnätsystemet. Förtätning förordas i kvarteret Hörnjärnet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden, angränsande planer



Plankollage

Område/ fastighet Inom detaljplanen	Planbestämmelse	Plan/ Laga kraft/ fastställd
Del av Hörnjärnet 7. Område som omfattas av COOP-varuhuset samt parkeringen mot Drott- ninggatan.	Handel i två våningar längs med gatorna och mot parkeringen i söder. Överbyggd gård med parkering i ett plan inom kvarteret.	FL 97 1969-11-16
Parkeringen mot Hant- verkaregatan.	Parkeringen redovisas som handelsändamål, mark som inte får bebyggas. Ett område för gångstråk (x) och allmänna underjordiska ledningar (u-område) är utlagt längs COOP's södra fasad. Marken söder om Hörnjärnet 9 ska vara tillgänglig för in- och utfart, samt ledningar. Telia Soneras anläggning inom Hörnjärnet 9, som inte ingår i planområdet, är en del av planen från 1992.	FL 180 1992-10-21
Angränsande till detalj- planen, inom kvarteret		
Del av Hörnjärnet 7 i hörn Drottninggatan- Hantverkaregatan.	Bostäder, handel och kontor med högsta tillåtna våningsantal på 2 respektive 3 våningar	FL 147 1988-04-28
Övriga angränsande detaljplaner		
I angränsande detaljplaner är markanvändningen i gränsen mot planområdet gatumark.		

Bostadsförsörjningsprogram

Utsnitt ur kommunens bostadsförsörjningsprogram:

SCB:s senaste befolkningsprognos för Flens kommun pekar på att befolkningen ökar något de närmaste åren. Det finns också faktorer som talar för en ökad inflyttning till kommunen.

Nyproduktion av bostäder bör vara av blandade storlekar och olika upplåtelseformer.

Nyproduktion av bostäder är strategiskt i det avseendet att det frigör bostäder i det befintliga beståndet genom att det uppstår flyttkedjor.

En effektiv planprocess är av stor betydelse för att främja bostadsbyggandet i kommunen. En bättre beredskap kan också åstadkommas om detaljplanerna ges en så öppen och flexibel utformning som möjligt, så att smärre justeringar i användning eller utformning inte medför krav på planändring.

Program för planområdet

Detaljplaneprogram har inte upprättats inför detaljplanen.

Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömningen är första steget i en miljöbedömning, där man avgör om detaljplanen medför en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras. En preliminär behovsbedömning har gjorts som visar att planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan och därmed att krav på MKB inte föreligger. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och pekar särskilt på att risk- och bullerproblematiken måste lösas.

I avsnitt *Konsekvenser av planens genomförande* är en mer uttömmande beskrivning av planens konsekvenser miljömässigt, och ur socialt, fastighetsrättsligt och ekonomiskt perspektiv.

Planeringsförutsättningar

Natur

- Mark och vegetation

Det är mycket begränsat med växtlighet inom kvarteret. En rad träd inom en gräsbevuxen slänt avgränsar planområdet mot Drottninggatan. Enstaka träd, samt en del buskar finns inom parkeringen mot Hantverkaregatan. Samtliga markytor är asfalterade.

Marken lutar åt söder. Nivåskillnaden mellan Drottninggatan och parkeringen norr om COOP-varuhuset är 2,5 till 3 meter. Därefter är marken relativt plan fram till Hantverkaregatan.

- Markföroreningar

Behovsbedömningen visar på mycket liten sannolikhet för att markföroreningar ska påträffas. Bensinstationer har funnits i angränsande kvarter Hjulet och Lästen. Länsstyrelsen påpe-

kar i yttrandet över behovsbedömningen att uppmärksamhet på eventuella markföroreningar i kommande markarbeten är nödvändig och att tillsynsmyndigheten informeras.

- Risk för höga flöden

Dagvattnet avleds idag via det allmänna dagvattennätet. Den norra parkeringsytan utgör en lågpunkt, där vattenansamlingar kan uppstå vid höga flöden. En dagvattenutredning kommer därför att utföras inför planens granskningsskede.

- Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena är inte närmare utredda inför planens samrådsskede. En geoteknisk utredning kommer att utföras inför granskningsskedet, med syfte att översiktligt utreda de geotekniska förutsättningarna, lämplighet och eventuella restriktioner för byggnation, samt föreslå lämplig grundläggning.

COOP-varuhuset har utretts, med avseende på möjligheter till påbyggnad. De volymer som planeras, samt planerad parkering på byggnadens tak är beräknade efter byggnadens bärighet.

- Radon

Planområdet ligger inom högriskområde för markradon.

- Fornlämningar

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

- Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och ny bebyggelse ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Befintliga ledningar för vatten och avlopp finns i planområdets sydvästra hörn.

Flens fjärrvärmenät är utbyggt och det finns ledningar utanför planområdet. En fjärrvärmeanslutning till fastigheten Hörnjärnet 9 passerar via Hörnjärnet 7. Ny bebyggelse kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet.

Underjordiska ledningar för el och tele finns inom den södra parkeringen. En transformatorstation finns inom den södra parkeringen.

Befintlig bebyggelse



Målpunkter i planområdets närhet

- Bostäder, centrumbebyggelse

Kvarteret Hörnjärnet är en del av Flens centrum. Närheten till kommersiell och offentlig service är därmed mycket god. Omgivande bebyggelse i centrum inrymmer bostäder, samt handel och offentlig service i byggnadernas bottenvåningar. Bebyggelsen varierar här mellan 3 och 7 våningar. Lite längre bort från centrum dominerar bostäder i form av flerbostadshus i 3 våningar samt villor.

Inom kvarteret Hörnjärnet finns ett bostadshus i 3 våningar i hörnet Drottninggatan-Hantverkaregatan. Livsmedelsbutik och systembolag inryms inom kvarteret. I kvarterets syd-västra hörn, inom Hörnjärnet 9 har Telia Sonera en anläggning. COOP's byggnad är mycket slutten med få fönster, dock med en i vissa delar omsorgsfullt utformad tegelfasad mot den södra parkeringen.



Bebyggelse inom kvarteret Hörnjärnet. Bostadshus med handel i bottenvåningen vid Drottninggatan till vänster. COOP närmast till höger och Telia Sonera längre bort till höger.



Angränsande centrumbebyggelse. Götgatan till vänster. Kv Lästen till höger.



Angränsande centrumbebyggelse. Drottninggatan till vänster. GB (Drottninggatan) till höger.

- Offentlig service, skolor

Några hundratal meter från planområdet, längs Drottninggatan är en stor del av Flens skolor lokaliserade, inom det så kallade skolstråket. Här finns grundskola, vuxenutbildning och SFI. En ny skola med förskola till åk 6 ska byggas. Gymnasieskola finns inom kvarteret Lästen.

- Verksamheter, industri

Unilever AB har en produktionsanläggning vid Drottninggatan strax intill planområdet, där GB glace tillverkas. Längre västerut har Volvo en industrianläggning för renovering av motorer, som också är kommunens största företag.

- Tillgänglighet inom kvarteret Hörnjärnet

Bostäderna och markområdet ska utformas enligt de bestämmelser som finns i lagar och förordningar gällande tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga.

- Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Den småskalighet som kännetecknade Flens gamla centrum, har ersatts med en mer storskalig bebyggelse. Några utpekade kulturvärden har inte identifierats i planområdets omedelbara närhet. Hänsyn ska dock tas till den befintliga bebyggelsen, och bebyggelsen ska samspela med nivåskillnaderna i terrängen.



Förr



Nu

Skyddsrum

Skyddsrum med 93 platser finns inom Hörnjärnet 7.

Friytor

- Lek och rekreation

Thuleparken och Sveaparken ligger några hundra meter från planområdet. I Sveaparken som ligger söder om järnvägen finns en större lekplats, bangolf med mera. Tuleparken är snarare ett mindre skogsparti. En dryg kilometer västerut ligger Hammarvallen med sim- och sport-hall, ishall, fotbollsplaner, bowlinghall och elljusspår. På vintern finns även skidspår vid god snötillgång. Inga ytor för utevistelse finns inom kvarteret. Friytor saknas inom planområdet.

Gator och trafik

- Gatunät

Omgivande gator är Drottninggatan, Hantverkaregatan och Götgatan. Drottninggatan är den mest trafikerade gatan. Merparten av trafiken är från och till Norra Kungsgatan, som via Drottninggatan även utgör enda tillfart till Volvos och Unilevers verksamheter. Kommunen överväger möjligheterna att bygga om delar av Götgatan till gångfartsområde eller gågata.

En trafikmätning har gjorts i augusti 2016 i Flens centrum, för att kartlägga trafiksituationen i ett större sammanhang. Drottninggatan trafikeras med cirka 3400 fordon per dygn (ÅDT) och Hantverkaregatan med cirka 800 fordon. Andelen tung trafik är 2%. Mätningen ligger till grund för bullerberäkning för kvarteret, tillsammans med uppgifter gällande järnvägstrafiken.

- Parkering, angöring och utfart

Samtliga icke bebyggda ytor inom planområdet är parkeringsytor. Norr om COOP-varuhuset, via Götgatan, är inlastning och sophämtning för COOP och Systembolaget, kombinerat med kundparkering. Övrig kundparkering är på södra sidan av byggnaden. För delar av parkeringarna finns hyresavtal, som kommer att omförhandlas i och med planens genomförande. Tillfart till Telia Soneras anläggning inom Hörnjärnet 9 sker via den södra parkeringen. Utfartsförbud råder mot Drottninggatan. En uppskattning har gjorts av hur stor del av parkeringen söder om COOP som är upptagen vid olika tidpunkter. Beläggningen på den västra delen av parkeringen är nästan alltid låg, medan trängsel kan uppstå i anslutning till helger på den östra delen.

Kommunen har ingen antagen parkeringsnorm.

Gatuparkering finns längs Drottninggatan och Götgatan. Andra allmänt tillgängliga parkeringar finns i planområdets närhet.

- Gång och cykeltrafik

Ett gångstråk leder via gångtunneln vid resecentrum och kvarteret Hörnjärnet, mot centrum. Bedömningen är att detta stråk kommer att öka i betydelse om det blir fler boende i centrum. Stråket är utlagt som ett område för allmän gång- och cykeltrafik i gällande detaljplan. Allmänna cykelparkeringar i anslutning till butiker är generellt en brist i centrum.

- Tillgänglighet

Det är avsevärda nivåskillnader i Flens centrum som ligger på en ås, vilket leder till svårigheter att uppnå en tillgänglig utomhusmiljö som binder samman olika knutpunkter. Till det kommer järnvägen, som antingen kan passeras via tunnel eller bro.

En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus (Boverkets byggregler, BBR).

- Kollektivtrafik

Avståndet från planområdet till resecentrum med tåg- och bussförbindelser är cirka 300 meter. Busshållplatser finns på Norra Kungsgatan. En ny busslinje trafikerar Drottninggatan vilken kommer att testas under 2017.

Störningar, hälsa och säkerhet

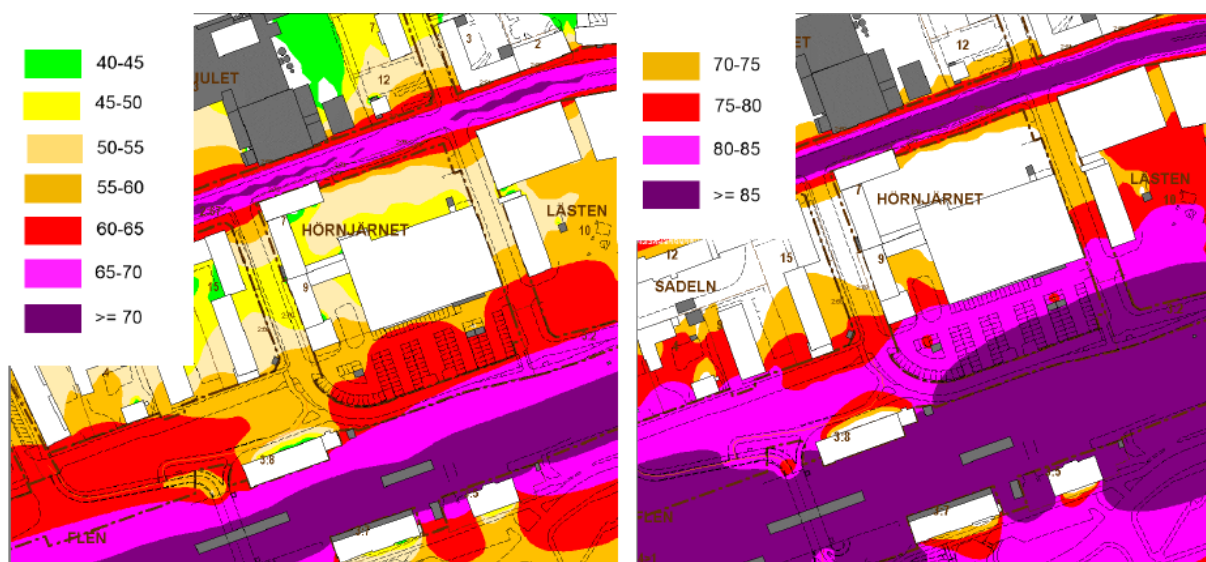
I avsnitt *Planförslaget, Skydd mot störningar* beskrivs i ett sammanhang hur störningar och risk för hälsa och säkerhet påverkar föreslagen bebyggelse, och hur dessa olägenheter kan åtgärdas.

- Luftkvaliteten i Flen är god och miljökvalitetsnormerna för luft ligger under gränsvärdena.
- Buller från järnväg och gator.

Västra stambanan går genom Flen, cirka 30 meter söder om planområdet. Västra stambanan trafikeras med knappt 100 tåg per dygn. Västra stambanan är en påtaglig bullerkälla. Intelligande gator bidrar även i mindre omfattning till bullerproblematiken, se karta på sid 12.

- Risker med avseende på farligt gods

Transport av farligt gods på västra stambanan samt ammoniakhantering vid Unilever AB's anläggning (GB) på Drottninggatan påverkar riskbilden.



Befintligt buller, ekvivalentnivå till vänster, maxnivå till höger (källa Flens kommun).

Föreslagen bebyggelse

Exploatörens förslag visar på en utformning som är möjlig med stöd av föreliggande detaljplan. I samband med bygglovsprövningen beslutas utformningen slutgiltigt.

Inom kvarteret planeras ett tillskott på 130-140 lägenheter. Exploatörens bedömning är att behovet på smålägenheter är stort i Flen. Drygt 50 % av lägenheterna är därför enrumslägenheter på max 35 kvadratmeter. Endast ett fåtal större lägenheter (4-or) är planerade. De flesta smålägenheterna ligger i bullerstörda lägen där det endast är tillåtet att bygga lägenheter på max 35 kvadratmeter. Med tanke på lägenhetsfördelningen är det inte sannolikt att barnfamiljer kommer att bosätta sig i kvarteret, utan det kommer företrädesvis att bebos av en- och tvåpersonshushåll. Det är inte heller uteslutet att delar av bostadsbeståndet kommer att upplåtas som trygghetsboende eller som studentlägenheter. Kvarteret kommer att bebyggas etappvis.

Arkitektens beskrivning

Förslaget avser en förtätning i Kv Hörnjärnet som skall ske på ett anpassat och nyanserat sätt. Grundläggande principer för utformningen är att tillföra nya byggnadsvolymer som härör från och samspelar med stadens struktur och skala. 3-dimensionellt innehåller bebyggelsen trappningar för att möta och ansluta mot befintliga volymer i kvarteret och sin omgivning.

Bottenvåningar i kvarteret ska kännas välkomnande. Bottenvåningar ska ges möjlighet till verksamheter eller handel. Överhöga våningsplan med glaspartier ger en öppen och inbjudande karaktär. Entrépunkter till både lokaler och bostäder accentueras i fasad.

Fasaden på P-garaget mellan punkthusen mot järnvägen kan med fördel hålla en halvöppen karaktär. Detta ger bra orienterbarhet i annonseringen av funktionen, samtidigt som garaget får ta del av naturligt dagsljusinsläpp och en invändig trygg miljö uppnås.

Den nya bebyggelsen definierar 3 sidor i kvarteret och har olika karaktär och skala:

- 1) Drottninggatan - Linjär bebyggelse med upptrappning till ett utmarkerat hörn i korsning Drottninggatan/Götgatan.*
- 2) Götgatan – ett tydligt tillägg genom påbyggnad på befintlig handelsbyggnad (2-vånings lamellhus med loftgång).*
- 3) Mot Järnvägen – 2 st punkthus med 2-vånings P-garaget som länk. Taket på garaget utformas som en gemensam gård tillhörande bostäderna.*

Ovanför den sammanhållande bottenvåningen kan fasad- och materialuttrycket i de 3 miljöerna variera. Fasaduttrycket kan med fördel förstärka husens koppling till sin omgivning i respektive del. Fasadmaterial skall kännas urbana, robusta och åldras med värdighet.

Husens fasader kan påverkas av ljudreducerande åtgärder, som t ex indragna loggior i punkthusen. Utanpåliggande balkonger förstärker ger husen karaktär. Generellt skall balkongdjupet på punkthusen och även övriga hus mot gatusida inte överstiga djupet 1,5 meter och får inte glasas in. Mot Drottninggatan och Götgatan tillåts balkonger mot gårdssidan/insidan kvarteret med djupet 2,5 meter.



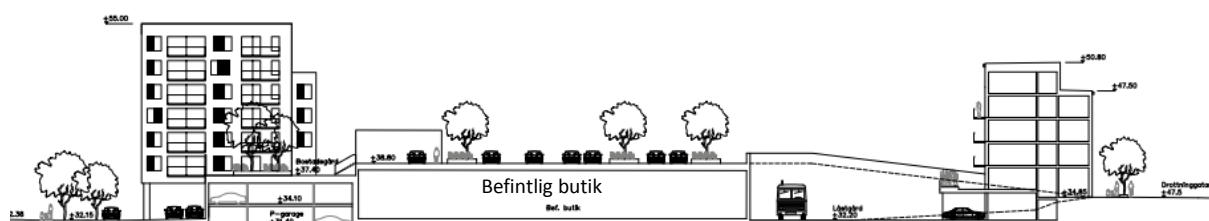
Vy norrut från järnvägen (illustration Tyréns AB).



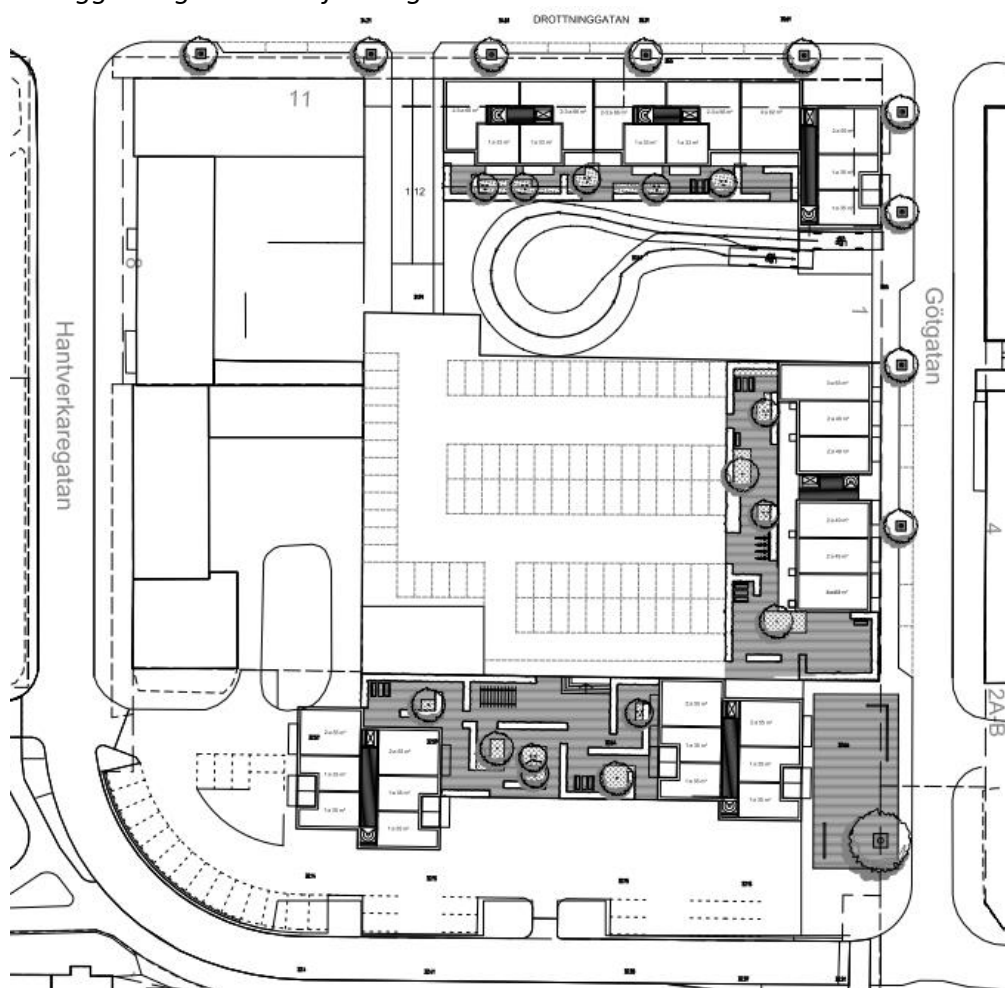
Vy söderut från Götgatan, bebyggelse längs Drottninggatan (illustration Tyréns AB).



Vy österut längs Drottninggatan (illustration Tyréns AB).



Sektion genom kvarteret i nord-sydlig riktning. Observera att markplanet mot Drottninggatan ligger högre än mot järnvägen.

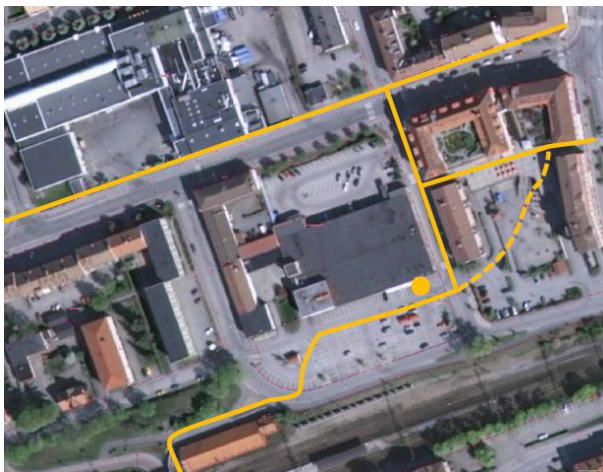


Situationsplan med arkitektförslaget redovisat.

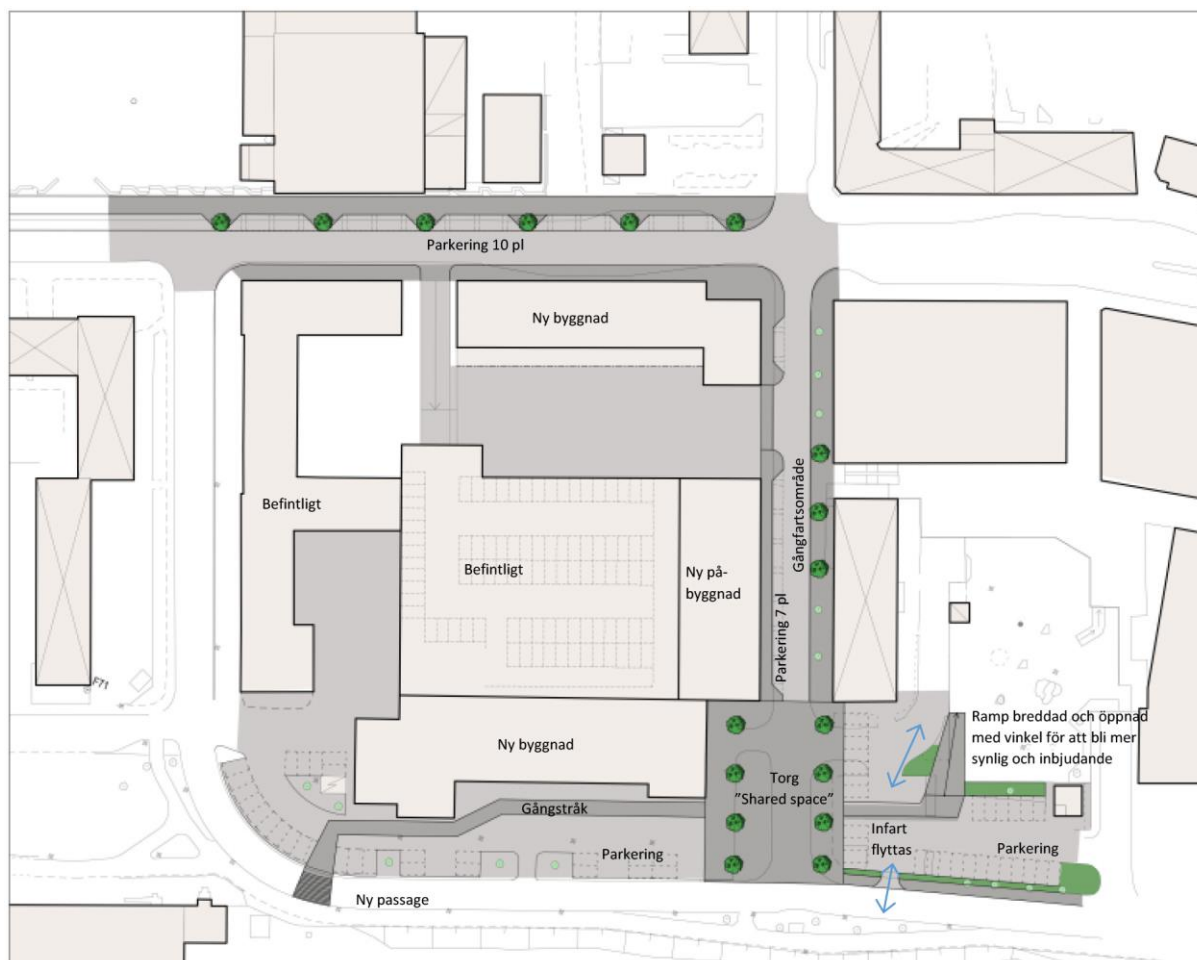
Kvarteret i staden

Flens kommun arbetar parallellt med detaljplanen med att utveckla tankar för hur den omgivande gatumiljön ska utvecklas. Dessa frågor är inte en del av detaljplanen, men berörs ändå i detta sammanhang, för att ge en mer allsidig bild av de förändringar som kan komma att ske. De förändringar som diskuteras är följande:

- Ombyggnation av Drottninggatan med gång- och cykelbana samt trädplantering på norra sidan.
- Ett gångstråk som förbinder resecentrum, via gångtunneln och kv Hörnjärnet, med centrum.
- Ombyggnad av södra delen av Götgatan till gångfartsområde eller gågata, samt en mindre torgbildning vid korsningen med Hantverkaregatan.



Stråk



Illustrationsplan, skiss

Planförslag

Nybebyggelse inom kvarteret Hörnjärnet leder till att som det beskrivs i ansökan, Flen läks ihop, genom att nuvarande Coopkvarteret bebyggs. Bebyggelsen i centrum blir högre och tätare, fler människor kommer att röra sig här och underlaget för ett mer livaktigt stadsliv förbättras. Lokaler för handel och verksamheter i bottenvåningen mot Drottninggatan och Götgatan bidrar till att förstärka stadslivet.

Närheten till framför allt järnvägen ställer krav på bebyggelsens utformning och tekniska lösningar. Detta motiveras i detaljplanen genom det centrala läget och att förtätningen av Flens centrum totalt sett innebär en mer hållbar utveckling än ett utglesat boende (i mindre bullerstörda miljöer) och med ett större bilberoende.

Allmän platsmark

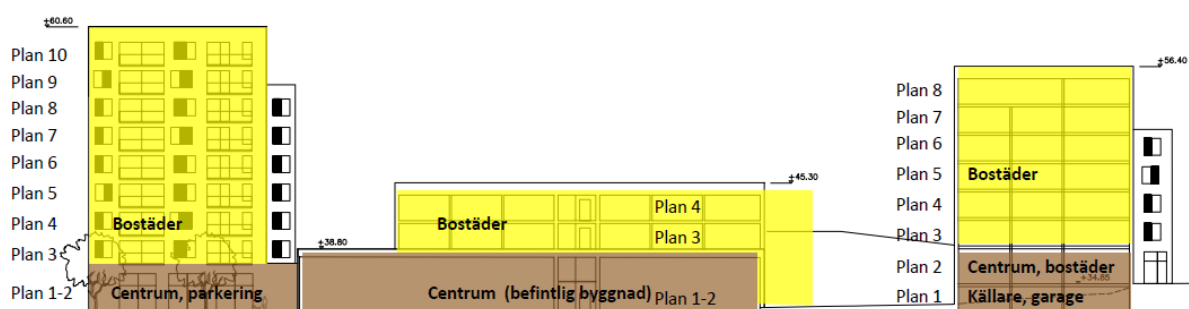
GATA

Av plantekniska skäl ingår ett område i planen där markanvändningen i planen övergår från kvartersmark till Gata. Området innefattar en anslutning till gångpassage över Hantverkargatan och är i praktiken gatumark.

Kvartersmark

- Bostäder, centrum.

Detaljplanen innebär att kvarteret kan bebyggas med byggnader som inrymmer bostäder och centrumverksamheter. Det befintliga COOP-varuhuset kan byggas på mot Götgatan. Huskroppar kan uppföras mot Drottninggatan och järnvägen. Bostäder (B) och centrumändamål (C) är de huvudsakliga användningarna av kvartersmarken. Centrum anger kombination av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Exempel på andra centrumverksamheter är hotell, kontor och lättare vård. Centrumverksamhet får finnas i alla våningsplan och ska finnas i vissa entréplan, vilket markeras med en indexsiffra kopplat till C. För bostäder gäller vissa undantag där de inte får finnas, som markeras med indexsiffra kopplat till B.



Sektion genom kvarteret, järnvägen till vänster och Drottninggatan till höger. Huvudsaklig, något generaliserad användning i de olika planen samt redovisning hur våningsplanen räknas.

Götgatan**B C₁**

Bostäder och centrum får finnas i byggnaden mot Götgatan, det vill säga i det befintliga COOP-varuhuset och i en påbyggnad. Fördelningen mellan bostäder och centrumändamål regleras inte, men centrumverksamhet ska finnas i byggnadens plan 1 (entréplan mot gata). Förslaget innebär i praktiken att pågående handel i bottenvåningen fortgår och att bostäder uppförs på byggnadens tak.

Drottninggatan**B₁ C**

Bostäder får finnas i samtliga plan förutom plan 1 (entréplan mot gård). Centrum får finnas i samtliga plan.

Hörnet Drottninggatan-Götgatan**B₁ C₂**

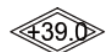
Bostäder får finnas i samtliga plan förutom plan 1 (entréplan mot gård). Centrum ska finnas till minst 2/3 av bruttoarean i byggnadens plan 2 (entréplan mot gata).

Mot järnvägen**B₂ C₃**

Bostäder får finnas i samtliga plan förutom plan 1 och 2. Centrum får finnas i samtliga plan. Centrum ska dessutom finnas till minst 250 kvadratmeter bruttoarea i plan 1 och lokaliseras till byggrättens östra hörn, för att förbättra entrémöjligheterna till det befintliga COOP-varuhuset.

CBefintlig handelsbyggnad (COOP-varuhuset)

I den del av byggnaden där någon påbyggnad inte planeras, är ändamålet Centrumverksamhet. Befintlig handel i byggnaden beräknas fortgå.

Högsta antal våningar, byggrätt

Bebyggelsens höjd är angiven som totalhöjd över nollplanet. Mot Drottninggatan motsvarar höjden på bebyggelsen 4 - 8 våningar. Ovanpå COOP's tak får en byggnad i motsvarande 2 våningar uppföras. Mot järnvägen medger totalhöjden att byggnad upp till 10 våningar får uppföras.

e₁

Den totala byggrätten mot järnvägen är 4700 kvadratmeter bruttoarea¹ från och med plan 3 och uppåt. Största tillåtna bruttoarea per våningsplan från och med plan 3 och uppåt är 1000 kvadratmeter. Detta innebär att man kan disponera byggrätten antingen som i exploatörens förslag med punkthus, eller att man bygger en lägre och sammanhängande huskropp, eller en kombination av utföranden.

f₁Gestaltning, utformning

Lägsta våningshöjd i entréplanet mot Drottninggatan och Götgatan är 3,5 meter, för att ge möjlighet till lokaler för centrumverksamhet. Lokaler kan med fördel kombineras med bostäder, så kallade bokaler.

Generell
bestäm-
melse

Byggnader ska ha tydliga och markerade entrévåningar. Entréer ska vara vända mot gata där det är möjligt. Fasad- och materialuttrycket i de övre våningsplanen kan med fördel variera. Bebyggelsens arkitektur kommer delvis att präglas av det bullerutsatta läget och de buller-

¹ Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida.

reducerande åtgärder som krävs. Gestaltning till följd av bullerpåverkan beskrivs under *Skydd mot störningar, Buller*.

Utevistelse

Generell
bestäm-
melse

Minsta areal för utevistelse inom kvarteret är 800 m² med högsta totalhöjd +40 meter över nollplanet. Utevistelse ska anordnas på de lägre takytorna, det vill säga på COOP-byggnadens tak och på parkeringsgaragets tak. En terrass är även möjlig att bygga mot gården på huset vid Drottninggatan. Utöver detta kan andra takytor användas för utevistelse.

- Parkering, angöring, inlastning

Inlastning
Parkering
(illustra-
tion)

Angöring för varutransporter inom kvarteret kommer som tidigare att ske via Götgatan och den norra gården. Viss parkering kan även förekomma här.

Planområdet kommer att inrymma cirka 210 parkeringsplatser, varav cirka 110 för boende, vilket innebär knappt 1 parkering per bostad. Resterande parkering, cirka 100 platser är för handeln. Ytorna kan omdisponeras internt om behovet visar på det.

P Bostadsparkering kommer att finnas under hus mot Drottninggatan.

Utfart
Parkering
(illustra-
tion)

n₂

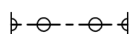
Cirka 100 platser för bostadsparkering förläggs på COOP-byggnadens tak, som nås via en ramp med ut- och infart mot Drottninggatan. Det är viktigt att utfarten har goda siktförhållanden, med tanke på att den passerar en gångbana. Rampen ska vidare möjliggöra dubbelriktad trafik, samt att utrymme för gångpassage ska finnas. Carport och cykelgarage får byggas på taket, samt plank.

P₁
Parkering
(illustra-
tion)

Boendeparkering anordnas även i ett parkeringsgarage i huskroppen mot järnvägen. Parkering för handel kommer att finnas i garaget, samt utomhus mot järnvägen.

a₁

Utfart från Hörnjärnet 9 sker via Hörnjärnet 7. På plankartan anges att området ska vara tillgängligt för utfart.



Utfartsförbud gäller i planområdets sydvästra hörn, där Hantverkaregatan svänger.

Cykelparkering kan anordnas i byggnadernas markplan samt på COOP's tak för bostäderna. Cykelparkering för handel och annan centrumverksamhet ska även anordnas.

Allmän gångtrafik

x

Söder om huskroppen mot järnvägen är ett område utlagt för allmän gångtrafik, för att åstadkomma ett naturligt stråk mellan centrum och resecentrum.

Dagvatten

n₁

Tillkommande bebyggelse leder till att andelen hårdgjorda ytor kommer att vara oförändrad, eller minska något inom kvarteret, beroende på val av takmaterial och ytskikt. I kommande dagvattenutredning ingår att utifrån ledningsnätets kapacitet, beräkna volym på eventuell fördröjningsanläggning/magasin inom kvarteret. Hänsyn ska tas till klimatfaktor. Utrymme finns för anläggande av fördröjningsmagasin inom den norra parkeringen, och ett område har reserverats för detta ändamål på plankartan.

Skydd mot störningar

Buller

Förordning 2015:216 anger de bullernivåer som inte får överskridas vid bostadsbyggnader:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad,
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid uteplats,
- 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats,
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för lägenheter om högst 35 kvadratmeter (§3).
- Om ljudnivå enligt ovan ändå överskrids vid fasad, bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids och minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där inte överskrids vid fasaden och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids kl 06-22 vid fasaden (§4).
- Om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids vid uteplats, bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme kl 06-22 (§5).

Byggnadens ljudisolering mot yttre ljudkällor ska dimensioneras enligt BBR, så att ljudnivåer inte överskrids:

- 30 dBA i utrymme för sömn, vila eller daglig samvaro. 45 dBA maximal ljudnivå natt.
- 35 dBA i utrymme för matlagning eller personlig hygien.

Buller har utretts (Tyréns Utredning av omgivningsbuller kv Hörnjärnet, koncept 2016-12-05). I bullerutredningen har exploatörens förslag till bebyggelse använts som underlag för beräkningarna. Annan gruppering av bebyggelsen är möjlig enligt planen. Exempelvis så erhålls bättre möjligheter att anordna en tyst sida och gård om bebyggelsen sluts mot järnvägen.

Bullerutlåtande

Ljudnivåerna vid många av fasadytorna ligger över eller mycket över riktvärden. Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå vid fasad är 68 dBA. Högsta maximala ljudnivå vid fasad är 89 dBA.

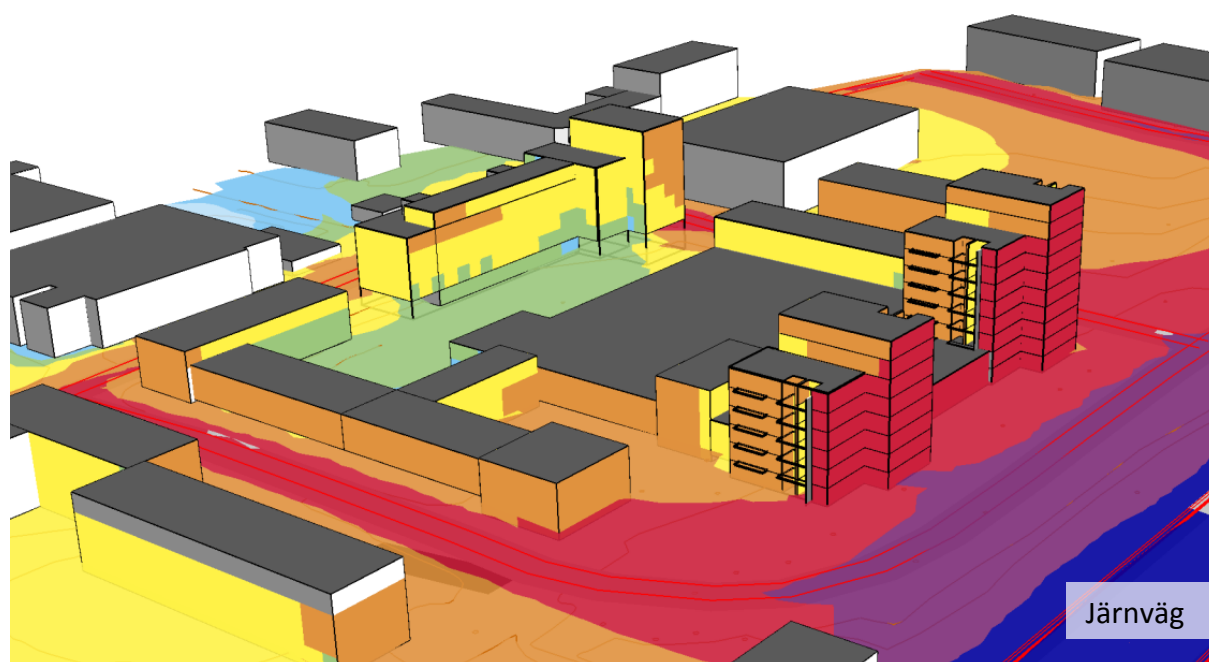
För att medge bostadsbebyggelse måste minst hälften av boningsrummen ha tillgång till en fasadyta som kan klara riktvärden. I förslaget har så många lägenheter som möjligt fått planlösningar som medger hälften av boningsrummen mot en sida som klarar 55 dBA ekvivalent ljudnivå eller lägre. Övriga lägenheter har antingen planerats som mindre än 35 kvm för att därför kunna ha upp till 60 dBA vid fasad eller har utformning av fasad och balkonger med delvis glasning som medger någon yta, som också kan användas för vädring, med som mest 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Maximal ljudnivå nattetid vid dessa ljudskyddade sidor måste innehålla riktvärdet 70 dBA. Maximala ljudnivåer nattetid är höga p.g.a. passerande godståg. Delvis glasning av balkonger (upp till 75%) och ljudabsorberande balkongundertak behövs därmed för de flesta lägenheter i planen. En sådan delvis glasad balkong kan då förutsättningarna är goda ge upp till 15 dBA dämpning av ljudnivå för fasaden innanför vilket kan ge ytor som klarar 70 dBA för alla lägenheter. För att klara trafikbullerförordningens krav vid uteplats kompletteras dessa bal-

konger med en gemensam uteplats på gård som skärmas lokalt för att klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå

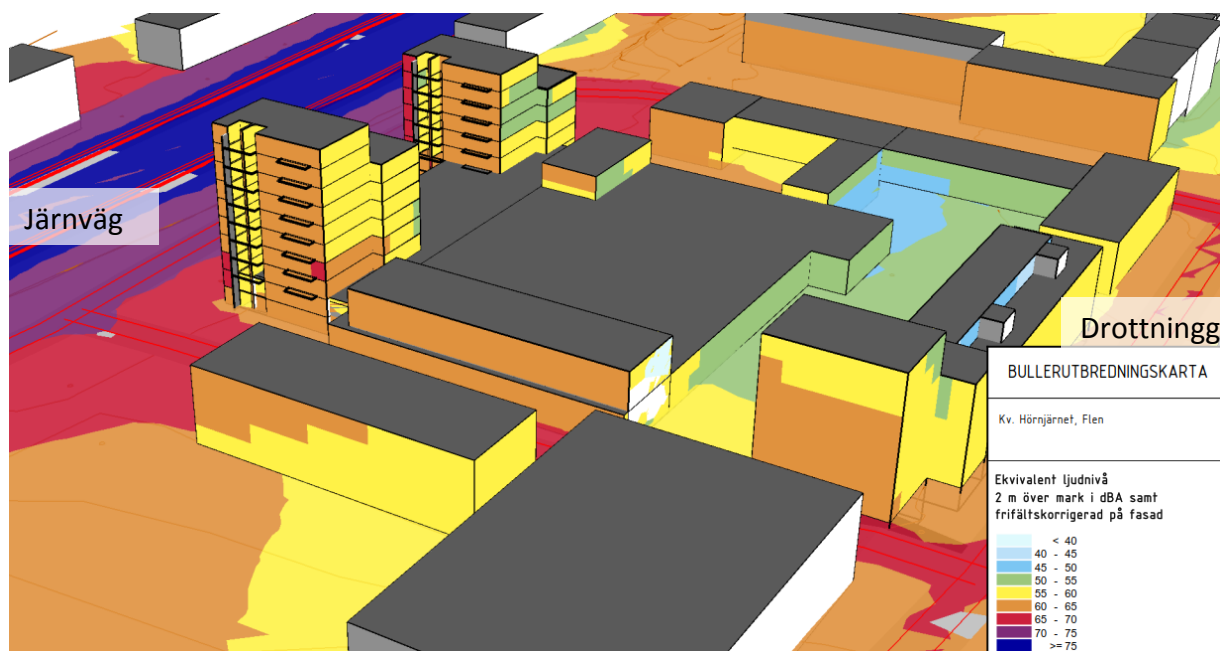
För längan mot Drottninggatan är förutsättningarna för god effekt av delvis glasade balkonger eller loftgång något sämre eftersom ljud från järnvägen faller in vinkelrätt mot fasaden. Högsta maximala ljudnivå utan åtgärd är 78 dBA och högsta ekvivalenta ljudnivå är 60 dBA. Åtgärd måste därför kunna dämpa med upp till 8 dBA för att klara riktvärde för maximal ljudnivå vilket är på gränsen av vad täta räcken på balkonger/loftgång med absorberande undertak ger i ett sådant läge.

Val av ytterväggskonstruktion, don och fönster styrs mycket av trafikbuller. Särskilt tonvikt bör läggas på att välja don, fönster och ytterväggskonstruktion för att skapa en ljudmiljö som uppfyller krav för ljudnivå inomhus från trafik och andra yttre bullerkällor enligt SS 25267:2015. Då ljudmiljö utomhus och vid entréer är bullerexponerad kan det som kompensation vara av intresse att välja ljudklass B som mål för den akustiska standarden inomhus. Ljudklass B är 4 dBA-enheter bättre än ljudklass C som är minimikrav i BBR.



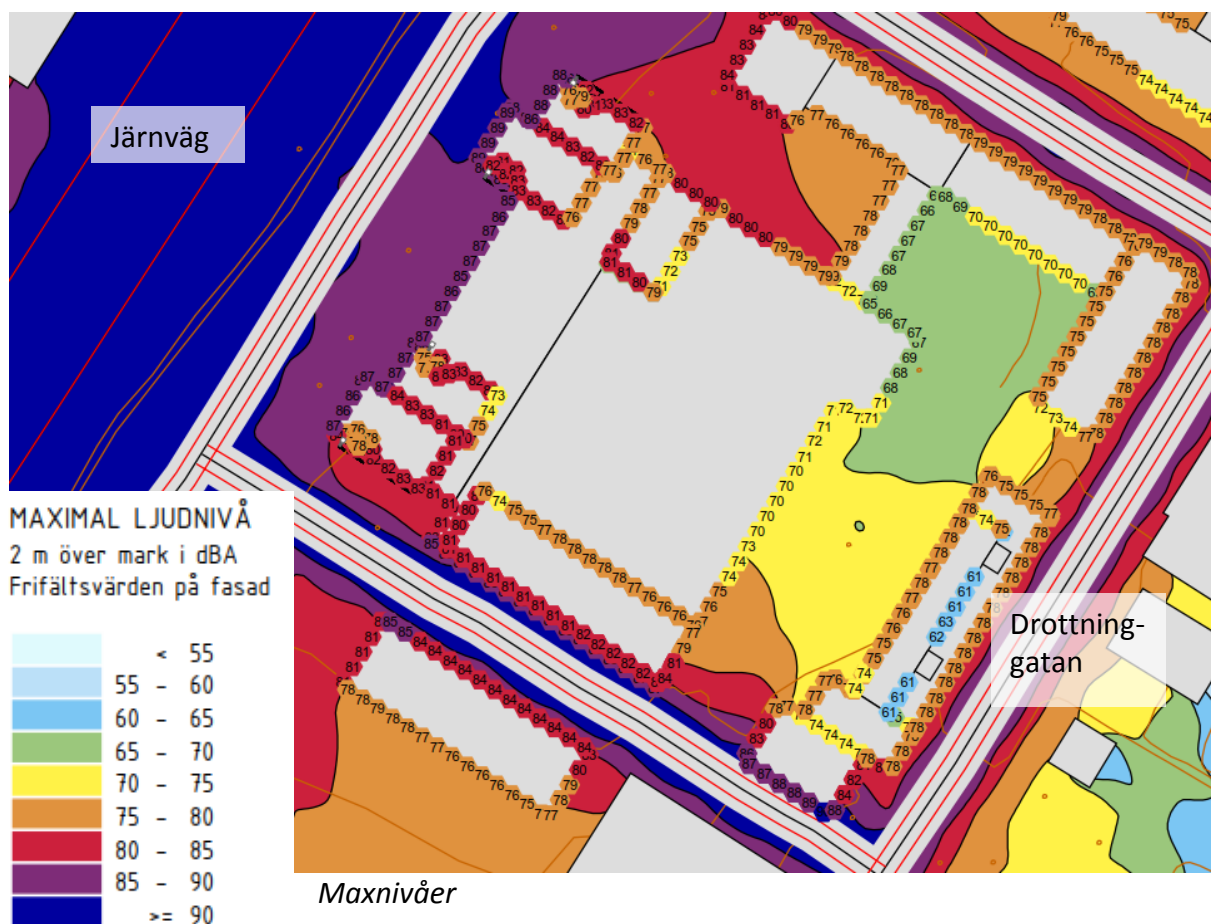
Bullerkarta, ekvivalent ljudnivå.

Planbestämmelser har införts som anger att ny bebyggelse ska utföras så att trafikbullernivån vid fasad och uteplats, samt inomhus inte överskrider gällande riktvärden. Bebyggelsens arkitektur kommer delvis att präglas av det bullerutsatta läget och de bullerreducerande åtgärder som krävs. Skärmar på fasader och takytor, täta balkongfronter med mera, kommer därför att få utföras och bli en del av arkitekturen. Vidare kommer fasaderna att behöva veckas för att åstadkomma bullerfällor.



Bullerkarta, ekvivalent nivå.

Utöver trafikbuller finns visst buller från fläktar inom fastigheten. Dessa kommer att kontrolleras innan bygglov och eventuellt åtgärdas, så att riktvärdena för industribuller inte överskrids för bostäder.



Radonsäkert utförande

Byggnader ska uppföras på ett sätt som säkerställer att radonhalten inte överskrider gällande riktvärden i bostäder och lokaler.

Farligt gods, utsläpp

En riskanalys är upprättad för Kv. Hörnjärnet, i Flen (Tyréns 2016-11-14). I uppdraget ingick att inventera kringliggande riskobjekt, beräkna individ- och samhällsrisk, samt redovisa eventuella riskreducerande åtgärder.

Järnväg

Rekommenderat skyddsavstånd mellan bostäder och farligt gods-led, järnväg eller väg, är enligt Länsstyrelsen Södermanlands län 150 meter, för enfamiljsbostäder är motsvarande 70 meter. Då planerad bebyggelse ligger närmare farligt gods-led än 150 meter rekommenderar Länsstyrelsen att en riskanalys ska genomföras.

Beräkningar visar att individrisken för det aktuella avståndet, cirka 50 meter, ligger inom ALARP-området (As Low As Reasonably Practicable), vilket innebär att åtgärder ska genomföras för att reducera riskbilden. De risker som främst förekommer i samband med transporter av farligt gods är explosioner, bränder, utsläpp av giftig- och/eller brandfarlig gas samt utsläpp av frätande vätska.

Sannolikheten för att urspåringsolyckor ska påverka ett område som ligger på ett avstånd över 30 meter från järnvägen är oerhört låg, då endast ett fåtal tåg har avvikit mer än 25 m från spårmitte i samband med tidigare urspåringsolyckor.

Brandfarliga vätskor, RID-klass 3, med en andel på nästan 40 %, samt brandfarliga- och/eller giftiga gaser (RID-klass 2) (25 %) utgör de vanligaste förekommande transporterna av farligt gods. En gasolycka kan medföra att gaser sugas in i byggnadens ventilationssystem och därefter påverka inomhusmiljön, exempelvis genom antändning. Brandfarliga vätskor breder vanligtvis ut sig på marken och bildar pölar. Avdunstningen går olika fort på grund av vätskans flyktighet. En pölbrand har vanligtvis ett konsekvensavstånd på cirka 25-30 meter från järnvägen.

Beräkningar visar att både individ- respektive samhällsrisk för det aktuella avståndet, 50 meter, är låg. För att reducera konsekvenserna från en olycka med farligt gods föreslås att:

- **Friskluftsintag placeras bort från järnvägen.**
- **Utrymningsvägar mynnar bort från järnvägen.**
- Lämplig markanvändning mellan byggnader och järnväg är exempelvis ytparkering, alternativt verksamheter som inte uppmanar till stadigvarande vistelse (parkering illustreras).
- **Fasaderna mot järnvägen byggs med obrännbart material, A2-s1, d0 (uppfylls p g a bullerkrav).**

Unilever Produktion AB

Unilever Produktion använder ammoniak som köldmedium för sin glasstillverkning, totalt cirka 20 ton. Anläggningen ligger i direkt anslutning till planområdet och till följd av att verksamheten bedrivits på platsen under en lång tid, sedan mitten av 1900-talet, har staden växt runt anläggningen.

Ammoniak levereras till anläggningen vartannat år. Transporter av lut och syra förekommer normalt vid ett tillfälle per månad, cirka 1 – 3 m³. Verksamheten utgör ett riskobjekt pga. dess hantering av ammoniak. En gasolycka med ammoniak kan medföra att gaser sugas in i omkringliggande byggnaders ventilationssystem, men det skulle i första hand påverka utomhusmiljön i närområdet.

För att kunna analysera hur riskbilden ser ut är det nödvändigt att ta hänsyn till både sannolikheten för att något ska inträffa samt även vilka konsekvenser som uppstår vid en olycka. Det förebyggande arbetet hos Unilever Produktion AB medför att sannolikheten för ett större utsläpp ska inträffa är låg. Men om det inträffar en allvarlig olycka på anläggningen kommer det medföra stora konsekvenser för närområdet. Detta medför att verksamheten utgör ett riskobjekt för närliggande områden.

För att reducera konsekvenserna från ett eventuellt utsläpp av ammoniak föreslås att:

Generell
bestäm-
melse

- Friskluftsintag placeras bort från Unilever Produktion AB.
- Utrymningsvägar mynnar bort från Unilever Produktion AB.
- Fasaden mot Unilever Produktion AB byggs med obrännbart material, A2-s1, d0 (uppfylls p g a bullerkrav).

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

U

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och ny bebyggelse ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Befintliga ledningar för vatten och avlopp finns i planområdets sydvästra hörn. För dessa läggs ett område för allmänna underjordiska ledningar in i detaljplanen.

- Värme

Flens fjärrvärmenät är utbyggt och det finns ledningar utanför planområdet. Ny bebyggelse kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet. Servisledning till Hörnjärnet 7 och 9 passerar Hörnjärnet 7, och kan komma att behöva flyttas på grund av byggande.

- El

E

Befintlig transformatorstation inom den södra parkeringen befästs genom att ett område för teknisk anläggning, transformator läggs in på plankartan. 5 meters byggnadsfritt område är inlagt på plankartan. Område för underjordiska ledningar till transformatorstationen och till Telia Soneras anläggning inom Hörnjärnet 9 säkerställs genom samma u-område som det som gäller för allmänna vatten- och avloppsledningar.

U

- Avfall

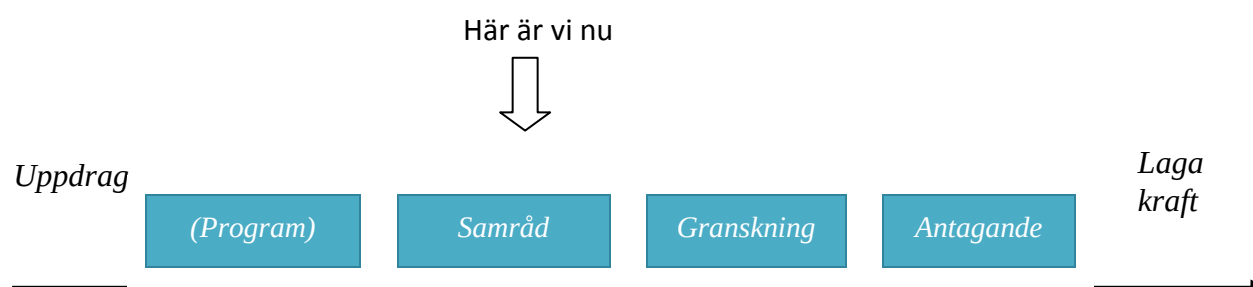
Området är anslutet till kommunens avfallshantering som sköts av Sörmland Vatten och Avfall AB. Sopor från handeln kommer att hanteras i befintligt läge på den norra gården. Möjlighet finns att ombesörja sophämtning för bostäderna utan att fordonen behöver utföra backningsrörelser, och utan konflikt med stadstrafiken.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen 2010:900 och hanteras med utökat planförfarande enligt följande tidplan:

Beslut om samråd i samhällsbyggnadsnämnden	20 december 2016
Samråd:	9-31 januari 2017 med samrådsmöte 11 januari
Beslut om granskning i samhällsbyggnadsnämnden	21 mars 2017
Granskning:	april 2017
Godkännande SBN:	23 maj 2017
Antagande KF	24 augusti 2017



Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen beslutet om att anta planen vinner laga kraft. En genomförandetid på 10 år motiveras av ambitioner att genomföra planen i på varandra efterföljande etapper.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Flens kommun är huvudman för allmän plats. Flens kommun är ansvarig för projektering, utbyggnad samt drift- och underhåll av allmän platsmark (gator, torg, parker etcetera).

Sörmland Vatten och Avfall AB är huvudman för allmänna vatten- dagvatten och avloppsledningar, samt för hämtning av avfall.

Rindi AB är huvudman för fjärrvärme.

Vattenfall AB är huvudman för elnätet i området. Telia Sonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet.

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder på kvartersmark.

Vid detaljprojektering och utbyggnad ska samordning ske med respektive ledningshavare för VA, el, tele och fjärrvärme i området. Samordning ska även ske med Flens kommun för åtgärder i gräns till allmän plats.

Mark- och avtalsfrågor

Flens kommun har tecknat plankostnadsavtal med AB Sofielunds Fastigheter i Flen och Malmköping.

Planens genomförande avseende marköverlåtelse från kommunen, rättigheter inom planområdet, samt eventuella åtgärder som orsakar kostnader på allmän platsmark regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och ägaren till fastigheten Hörnjärnet 7. Ett exploateringsavtal ska finnas antaget innan planen läggs fram för antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor handläggs av Lantmäterimyndigheten i Södermanland.

Markägarförhållanden

Hörnjärnet 7 ägs av AB Sofielunds Fastigheter i Flen och Malmköping, nedan benämnd som exploatören. Orresta 2:77, 2:78 och 2:152 ägs av Flens kommun.

Fastighetsindelning

Mark överförs från kommunens fastighet Orresta 2:77 och del av Orresta 2:78 till Hörnjärnet 7, genom fastighetsreglering. Kommunen och exploatören ansöker gemensamt om fastighetsbildning.

Servitut och ledningsrätter

Befintliga ledningsrätter för vatten och avlopp samt för tele finns i planområdets sydvästra hörn och belastar Hörnjärnet 7.

Avtalsservitut finns för kraftledning och för transformatorstation inom Hörnjärnet 7.

Tillträde till Telia Soneras fastighet Hörnjärnet 9 bör säkerställas genom att servitut bildas för tillfart på Hörnjärnet 7.

Allmännyttigt gångstråk inom x-område på Hörnjärnet 7 säkerställs genom att servitut bildas till förmån för Flens kommun.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar samtliga åtgärder för detaljplanens genomförande. Ersättning för marköverföringar bekostas av exploatören.

Förrättningskostnader regleras enligt Lantmäterimyndighetens taxa.

Tekniska utredningar

Akustisk utredning, koncept

Tyréns 2016-12-05

Riskutredning

Tyréns 2016-12-13

Geoteknisk utredning och dagvattenutredning kommer att utföras inför planens granskningsskede. Akustisk utredning kommer att bearbetas parallellt med arkitektförslaget.

Konsekvenser av planens genomförande

Genomförandet av planen innebär en betydande förändring av Flens stadskärna, med ett stort tillskott av bostäder och även handel. Ett boende med attraktiva bostäder och närhet till kommunikationer och service bedöms leda till positiva effekter för Flens stad och kommunen som helhet.

Inverkan på miljön

Centralt och fördelaktigt läge, samt utnyttjande av befintlig infrastruktur ger sammantaget goda förutsättningar för en hållbar planering.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten påverkas inte.

Landskaps- och stadsbild förändras vilket är en naturlig följd av en växande stad. Bebyggelsens gestaltning är viktig, och säkerställs med planbestämmelser. Ingen uttalad kulturmiljö kommer att påverkas av exploateringen.

Eventuella, men osannolika, markföroreningar avlägsnas innan markarbeten utförs, därmed medför dessa inte någon påverkan på miljön.

Närheten till järnvägen med avseende på buller och farligt gods, samt GB's anläggning med avseende på farligt gods och ammoniak har utretts. Planen visar på en exploatering där dessa frågor har beaktats, därmed kvarstår inga riskfrågor.

Trafiken kommer sannolikt att öka i begränsad omfattning. Under byggtiden kommer störningar att uppstå.

Konsekvenser för ingående fastigheter

Kommunens mark som idag är allmän platsmark och som regleras till kvartersmark, innebär att den allmänna platsmarken minskar i något. Samtidigt förbättras möjligheterna för bygande inom Hörnjärnet 7. Det allmännyttiga gångstråket som säkerställs i detaljplanen medför viss inskränkning i nyttjandet av Hörnjärnet 7.

Sociala konsekvenser

Fler boende i centrala Flen, och ett tillskott av lokaler i byggnadernas bottenvåningar ger förutsättningar för ett mer levande centrum och en mer stadsmässig miljö.

En stor andel smålägenheter planeras inom kvarteret. Kvarteret är inte optimalt för boende med barn, med tanke på omgivande miljö och att utemiljön inom kvarteret till stor del är hårdgjord och avsedd för parkering, vilket har beaktats i arbetet.

God tillgänglighet kommer att uppnås internt inom kvarteret, till service och allmänna kommunikationer samt till grönområden i närheten.

Ekonomiska konsekvenser

Området har goda förutsättningar med ett attraktivt läge och nära anslutning till befintlig infrastruktur. Fler boende i centrum medverkar till ekonomisk stabilitet. Stadens markresurser och befintliga investeringar i gator och teknisk infrastruktur används på ett effektivt sätt.

Det allmännyttiga gångstråket som säkerställs i detaljplanen medför att kommunen får ett större skötselansvar och ökade kostnader.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har tagits fram av arkitekt Anna Maria Häggblom, Tyréns AB, i samarbete med planarkitekt Britt-Marie Andersson på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Flen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Flen den 8 december 2016

Britt-Marie Andersson
Planarkitekt

Peter Israelsson
Samhällsbyggnadschef