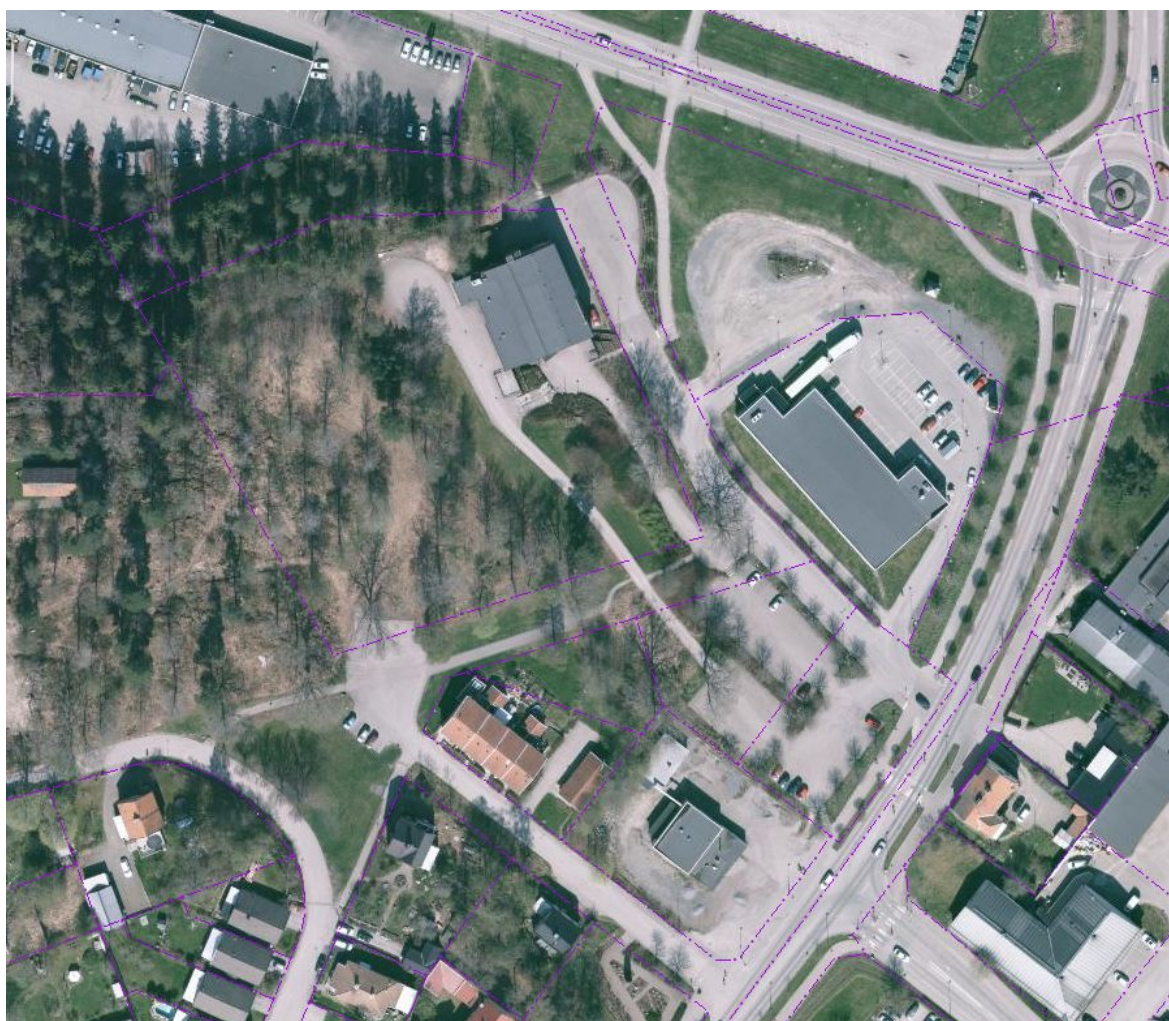


**Detaljplan för del av kvarteret Parken
inom Flen, Flens kommun, Södermanlands län**



Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Planområdet inritat i rött. Fastigheterna Parken 5 och 6 är exkluderade ur planområdet.

Fastigheten Parken 1 som gränsar till Amazonplan var tidigare folkpark och platsen är sen gammalt förknippad med fester vid Amazon såsom populära danstillställningar som på 1960 till 80-talet lockade många besökare från en större omnejd. Namnet Amazon kommer av att Volvo hade bilförsäljning i bottenvåningen.

Markägarförhållanden

Fastigheten parken 1 ägs av Flens Kommuns Fastigheter AB. Fastigheterna Parken 3 och 7 ägs av kommunen och idag består av parkeringsplatser, några träd, gräsyta och en väg till fastigheten Parken 1. Fastigheten Orresta 2:152>2 ägs av Flens kommun. Parken 4 ägs av E & K Omsorg AB och består idag av en nedlagd bensinmack.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och riksintressen

Enligt Översiktsplan 2007 för Flens kommun ligger planområdet inom strategiskt område för tätortsutveckling.

En fördjupning av översiktsplanen, Flen – Staden mellan sjöarna, antogs av kommunfullmäktige den 11 december 2014. I fördjupningen är delar av fastigheterna Parken 1, 3, 4 och 7 utpekade som förtätningsområde. Det har rekommenderats att eventuell ny bebyggelse inom detta område bör hållas intill de storskaliga kvarteren och då anpassas till det tydliga rutnätsmönstret. Vid om och tillbyggnader av befintlig bebyggelse bör hänsyn tas till de kvartersspecifika karaktärsdragen. Förtätning förordas i kvarteret Parken med i första hand flerbostadshus med möjlighet till handel och verksamhet i bottenplanet.

Inga riksintressen berörs.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan 139 A, laga kraft 1983-01-27. Fastigheterna Parken 1, 3 och 7 är bebyggt i enlighet med detaljplanen, som anger Allmänt ändamål. Befintlig byggnad inom kv. Parken 1 planerades bli tillbyggd med lokaler för ett dagcenter för personer med utvecklingsstörning, gymnasieskola, kurs och föreningsverksamhet. Ingen totalhöjd, byggnadsarea eller takvinkel är angiven. Parken 4 är planlagt för motorservice i enlighet med gällande plan.

Förutsättningar

Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen har tagit fram en behovsbedömning angående om detaljplanen kommer medföra en betydande miljöpåverkan eller ej. Kommunen har gjort bedömningen att detaljplanen inte kommer medföra en betydande miljöpåverkan.

Bedömningen har varit på samråd till länsstyrelsen som meddelat att de delar kommunens bedömning. Enligt länsstyrelsen bör ny bebyggelse inom planområdet utformas med god anpassning till omgivande bebyggelse och kulturmiljöer vad gäller placering, skala (höjd och volym) och materialval, med anledning att planområde ligger inom en kulturhistoriskt värdefull miljö. Det är önskvärt att värdefull bebyggelse som hembygdsgården medtas i detaljplanen och förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud i enlighet med 4 kap. 16§, 8 kap. 13 och 17§§ PBL.

Befintliga förhållanden

Fastigheten Parken 1 utgörs idag av en byggnad (Amazon) som används som kontor och samlingslokal och ett grönområde i västra sidan. Tillfart till fastigheten sker genom fastigheterna Parken 7 och 3. Fastigheterna Parken 3 och 7 utgörs av parkeringsplatser och gräsyta. Parken 4 består av en nedlagd bensinmack.



Grönområde

Amazon



An aerial photograph of a residential and commercial area. The map is overlaid with red dashed lines indicating property boundaries and lots. Several buildings are visible, including a large commercial building with a parking lot labeled 'ORRESTA' and several smaller residential houses. A road runs along the right side of the image. Colored arrows are drawn on the map, pointing in various directions. The arrows are labeled with numbers 1 through 6. Red text labels 'PARKEN' and 'ORRESTA' are visible. A red dashed line is labeled '2-152-118'.

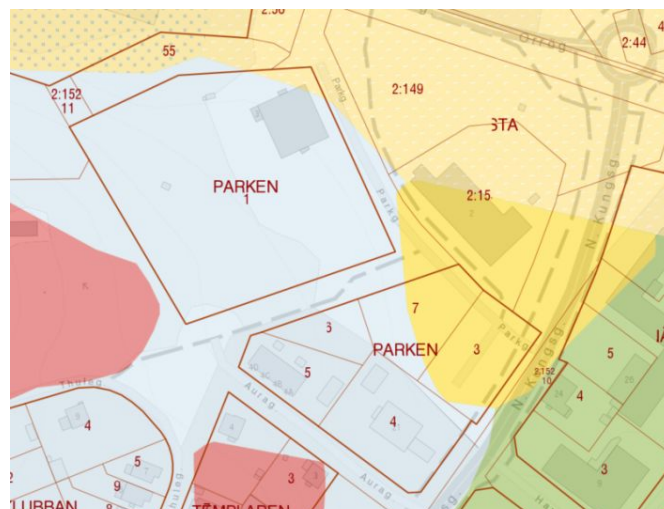
Tillfart till fastigheten Parken 1 i dagsläget





Byggnaden inom fastigheten Parken 4

- Geotekniska förhållanden
Jordlagren i fastigheten Parken 1 består av sandig morän (blå) och i del av fastigheterna Parken 3 och 7 består av glacial lera (gul).



- Radon
Planområdet ligger delvis inom högriskområde för radon.
- Kulturmiljö
Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Fornlämningar finns i väster om planområdet inom Thuleparken. På kullen ca 10 meter väster om planområdet ligger hembygdsgården. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen.

Bebyggelseområden

- Bostäder
Det finns inga bostäder inom planområdet idag.
- Offentlig service
Skola och förskola finns inom en kilometer från planområdet. I centrum, ca 200 meter från planområdet, finns bland annat vårdcentral, bibliotek och apotek.
- Kommersiell service
Planområdet har gångavstånd till all den service som finns i Flens centrum. Där finns bland annat mataffärer, bokhandel, bank, restauranger med mera.
- Tillgänglighet
Närheten till service och kommunikationer gör området till ett bra boendeanternativ.

Friytor

- Lek och rekreation
Närmaste rekreatiomsområde är Thuleparken, väster om planområdet. Ca en kilometer västerut ligger Hammarvallen med sim- och sporthall, ishall, fotbollsplaner, bowlinghall och elljusspår. På vintern finns även skidspår vid god snötiligång.

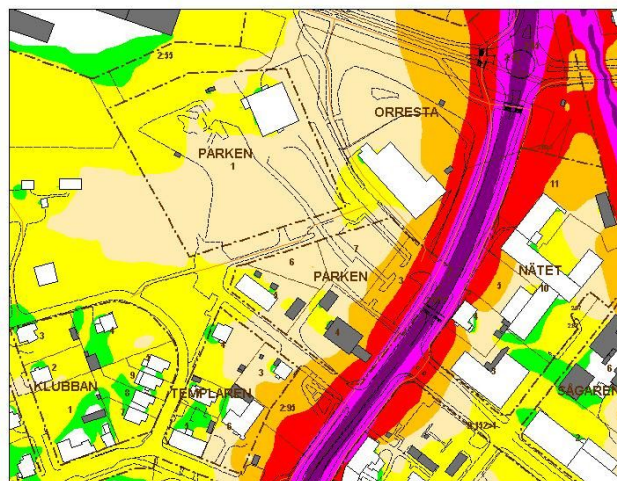
Gator och trafik

- Gatunät, gång och cykeltrafik
Området ligger i anslutning till nätet med gång- och cykelvägar som täcker stora delar av Flens stad och även i anslutning till Flens nät av huvudgator.
- Parkering, angöring och utfart
Tillfart till planområdet till Parken 1 sker från Parkgatan. Inom fastigheterna Parken 3 och 7 finns idag två områden med parkeringsplatser som angörs från Parkgatan.
- Kollektivtrafik
Kommersiell och offentlig service finns på nära håll och tillgången till kollektivtrafik är god. Busshållplats finns mindre än 200 meter från planområdet. Till järnvägsstationen är det ca 600 meter.

Störningar

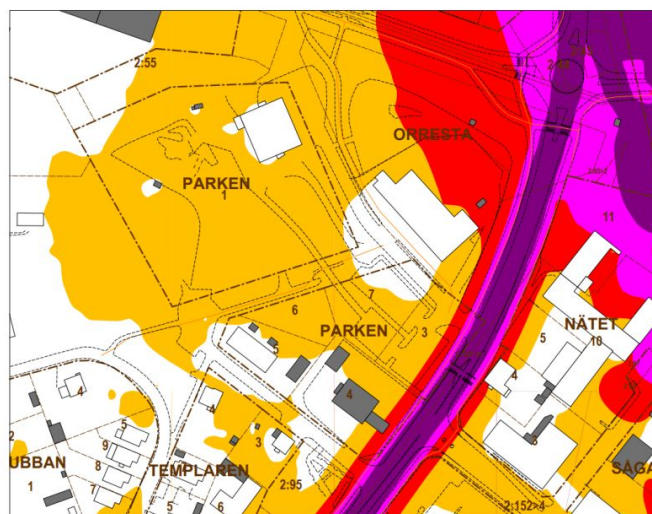
- Buller

Området ligger nära Norra Kungsgatan och järnväg och är delvis bullerutsatt. En bullerutredning för Flens tätort har gjorts 2014 i samband med Risk- och sårbarhetsbedömning för Flens tätort, underlag för FÖP Flen. Utredningen visar att längs med Norra Kungsgatan ekvivalent ljudnivå ligger på 60-65 dB(A) idag och enligt prognos för år 2030. Maximal ljudnivå ligger mellan 70-75 dB(A). Ekvivalent ljudnivå för planområdet är mellan 45 till 60 och maximal ljudnivå ligger mellan 70-75 dB(A).



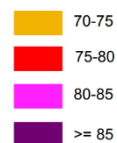
Sammanvägt buller från väg och tåg. Nuläge.

Ekvivalent ljudnivå dB(A) 2 meter över mark



Sammanvägt buller från väg och tåg. Nuläge.

Maximal ljudnivå dB(A) 2 meter över mark



Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Utfärdad: 2015-04-09) gäller följande krav på bullernivåer från spårtrafik och vägar utomhus. Ljudnivån vid bör inte överskrida:

Buller från spårtrafik och vägar :

3§ Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4§ Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5§ Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå

överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Vid uteplats:

50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Boverkets allmänna råd när det gäller trafikbullernivåer inomhus anger högsta ekvivalentnivå till 30 dB(A) och högsta maximalnivå på natten till 45 dB(A). Dessa riktvärden uppfylls om fasaden mot bullerkällan dämpar minst 30 dB(A) vilket regleras av planbestämmelser.

Förordningsändringar enligt SFS 2017:359

Regeringen har beslutat, 11:e maj 2017, att ändra på nu gällande trafikbullerförordning, SFS 2015:216. Lagförändringen benämns som SFS 2017:359. Förändringarna avser endast 3§ och sammanfattas på följande vis:

- ☐ en höjning av det befintliga riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå till 60 dBA ekvivalent ljudnivå

- en höjning av det befintliga riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder upp till 35 kvm till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Förordningsändringarna träder i kraft 1:e juli år 2017 och ska tillämpas på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2:e januari år 2015.

Värt att notera är att det endast är 3§ som ändras, inte 4§. Om ljudnivån vid fasad överskrider 60 dBA enligt SFS2017:359 3§ måste minst hälften av bostadsrummen få tillgång till en fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå, enligt 4§.

- Farligt gods
I fördjupning av översiktsplan för Flen – staden mellan sjöarna anges att en bedömning av riskerna med farligt gods ska göras vid planering inom 150 meter från primär transportled för farligt gods. Det aktuella planområdet ligger ca 160 meter från spåren.

På Norra Kungsgatan transporteras det farligt gods till bland annat GB-fabriken. Leverans till GB-fabriken sker 1 gång per månad med lut och syra, ca 1-3 m³, i LBC-container (frätande, men inga ångor som kan spridas). Plan och exploateringsavdelningen bedömer att planområdet inte är utsatt för risker i samband med farligt gods.

Miljö

- Markföroreningar
Parken 4 består av en nedlagd bensinmack där eventuella föroreningar kan återfinnas under byggnaden. Sanering och efterbehandling av petroleumförorening har dock genomförts runt om byggnaden. Är ett potentiellt förorenat område enligt LST, OBJECTID 48272, ingen risk klassificering. Vid rivning av byggnaden bör provtagning genomföras för att få en översyn om sanering krävs.
- Översvämning och avrinning
För att underlätta lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås att minst 30 % av planområdets area ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Gräs, grus, hålsten och genomsläppliga asfaltbeläggningar är några exempel på markbeläggningar som möjliggör infiltration av dagvatten till marken.
Även exempelvis gröna är ett effektivt sätt att absorbera och fördröja dagvatten och ingår in i den infiltrerande arean. Sådana lösningar kan med fördel användas på komplementbyggnader.
Med anledning av att delar av planområdet som är idag asfalterad och grönyta ska tas i anspråk för bostäder ska en dagvattenutredning genomföras för planområdet för att studera vilka åtgärder behöver planeras för att hantera dagvatten. Genomförande av utredningen är pågående och det ska vara klart i april 2018.

Planförslag

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse för flerbostadshus och centrumverksamhet inom Parken 3, 4 och 7, vilket medför att dagens läge med parkeringsplatser och den nedlagda bensinmacken omvandlas till en mer stadsmässig utformning. Bebyggelsen i centrala Flen blir tätare. Föreslagna högsta nockhöjd i meter möjliggör 5 våningar med exempelvis butiker i bottenplan längs Norra Kungsgatan. Flens norra entré med Norra Kungsgatan avses i sin helhet bli mer attraktiv. Gällande detaljplan inom Parken 4 anger användning för motorservice då det har varit en tidigare bensinmack som idag är nedlagd. Den nedlagda bensinmacken avses att rivas där eventuella markföroreningar under byggnaden måste saneras. Med närheten till Norra Kungsgatan finns störningar genom buller, vilket ställer krav på bebyggelsens placering. På Norra Kungsgatan finns transport av farligt gods, vilket ställer krav på stängning av ventilationsintag.

Detaljplanen möjliggör även ny bebyggelse med bostadsändamål inom västra delen av Parken 1 där det idag finns en sluttning på 8-9 meter inom byggrätten. En förutsättning för bostäder i den här delen är en tillfart från Auragatan.

Inom fastigheten Parken 1 där byggnaden Amazon finns användningsbestämmelser för centrum och bostäder för att skapa en flexibilitet för framtida verksamheter, med förutsättningarna att verksamheterna för centrumändamål inte är störande för bostäder.

Användning av kvartersmark:

B Bostäder

Den västra delen av fastigheten Parken 1 föreslås använda för bostäder. Största byggnadsarea för området föreslås 30 procent. Största byggnadsarean innefattar både huvudbyggnader och komplementbyggnader.

BC Bostäder och centrumverksamheter

Fastigheterna Parken 3, 4 och 7 föreslås använda för huvudsakligen bostäder, med möjlighet att använda för centrumverksamheter. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. I användningen ingår till exempel butiker, restauranger, gym, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek och annan service. Centrumverksamheter får anordnas i bottenvåningen. Bottenvåningen tillåts ha en våningshöjd upp till 4 meter.

CB Centrum och bostäder

Den östra delen av fastigheten Parken 1 föreslås använda för huvudsakligen centrum, med möjlighet att använda för bostäder.

Användning av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap:

- GATA** Gata
Avsedd för fordonstrafik samt gång- och cykeltrafik.
- GÅNG** Väg som endast är avsedd för gångtrafik.
Gatan ska endast vara avsedd för gångtrafik. Auragatan och Parkgatan förbinds med en trappa avsedd för gångtrafikanter.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark:**Radonsäkert utförande**

- b₁** Planområdet ligger inom högriskområde för markradon. Byggnader ska därför uppföras på ett sätt som säkerställer att radonhalten inte överskrider gällande riktvärden i bostäder och lokaler.

Luftkvalitet

- b₂** För att säkerställa god luftkvalitet inomhus vid inträffande av eventuell olycka med farligt gods på Norra Kungsgatan ska ventilation utformas så att intag av luft kan stängas om olägenhet eller risk för människors hälsa föreligger.

Störningsskydd

- m₁** Ny bostadsbebyggelse skall utformas och placeras så att ekvivalent ljudnivå vid fasad är 60 dBA. För bostäder upp till 35 kvm gäller 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Om 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i varje bostadslägenhet få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid (frifältsvärden) vid fasad. maximal ljudnivå nattetid (kl 22-06) får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per natt. maximal ljudnivå dagtid (kl 06-22) får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme. För uteplats gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.
- m₂** Parken 4 består av en nedlagd bensinmack, vilken avses att rivas. Under byggnaden finns eventuella föroreningar. Vid samband med rivningslov inom fastigheten ska provtagning genomföras för att se om sanering krävs. Eventuell sanering ska göras innan ny byggnation kan uppföras.
- m₃** Centrumverksamheter inom planområdet får inte vara störande för bostäder.
- e₁** Största tillåtna byggnadsarea är 1100 kvm för den östra sidan av fastigheten Parken 1 med användningen CB och fastigheterna Parken 3 och 4. Största byggnadsarean innefattar både huvudbyggnader och komplementbyggnader.

- e₂** Största tillåtna byggnadsarea är 2000 kvm för den västra delen av fastigheten Parken 1 med användningen bostäder. Största byggnadsarean innefattar både huvudbyggnader och komplementbyggnader.
- n₁** Marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten. En dagvattenutredning håller på att tas fram, vilket ska utgöra ett underlag för vidare bestämmelser gällande andelen hårdgjorda ytor.

Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan

Högsta totalhöjd i meter över nollplan ska vara 60 som gäller västra delen av fastigheten Parken 1.

Högsta totalhöjd i meter över nollplan ska vara 41 som gäller östra delen av fastigheten Parken 1.

Högsta nockhöjd i meter

För fastigheterna Parken 3, 4 och 7 gäller en nockhöjd på 18 meter. Bottenvåningen kan ha en högre våningshöjd upp till 4 meter.

Utfartsförbud

Planområdet ska ha utfartsförbud mot Norra Kungsgatan och en del mot Parkgatan och Auragatan.

Korsmark

På marken får endast skärmtak, stödmur, parkeringsplatser och mindre komplementbyggnader placeras. Högsta totalhöjd för komplementbyggnader är 4 meter. Största tillåtna byggnadsarea är 200 m². Genom att minska andelen hårdgjorda ytor eller ersätta dem med mer genomsläppliga beläggningar ger man regnvattnet förutsättningar för att infiltrera marken. För att underlätta lokalt omhändertagande av dagvatten bör genomsläppliga markbeläggningar användas. Permeabel asfalt, naturgrus eller singel, natursten med genomsläppliga fogar eller hålsten av betong kan vara några exempel av genomsläppliga markbeläggningar.

Prickmark

Marken får inte förses med byggnad.

Tidplan för planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt följande tidplan

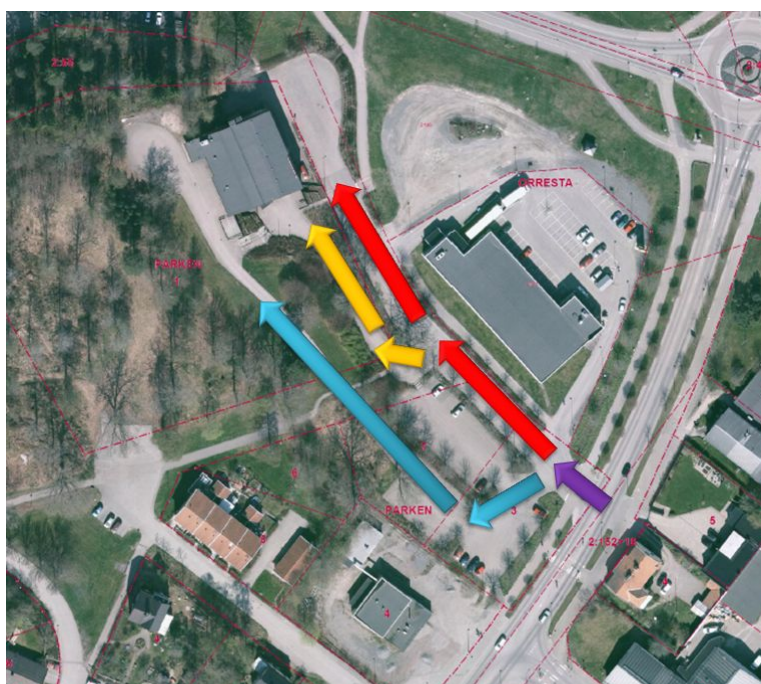
Beslut om planbesked och planuppdrag	11 mars 2014
Delegationsbeslut	19 april 2017
Beslut om samråd och ett förnyat uppdrag	20 mars 2018
Samråd	20 april - 18 maj 2018
Beslut om granskning	augusti 2018
Granskning	september 2018
(Granskning innebär vid utökat förfarande att kommunen ger bland annat Länsstyrelsen, sakägare, boende och allmänheten tillfälle att inom tre veckor granska förslaget och lämna synpunkter.)	
Antagande av kommunfullmäktige	januari 2019

Genomförande

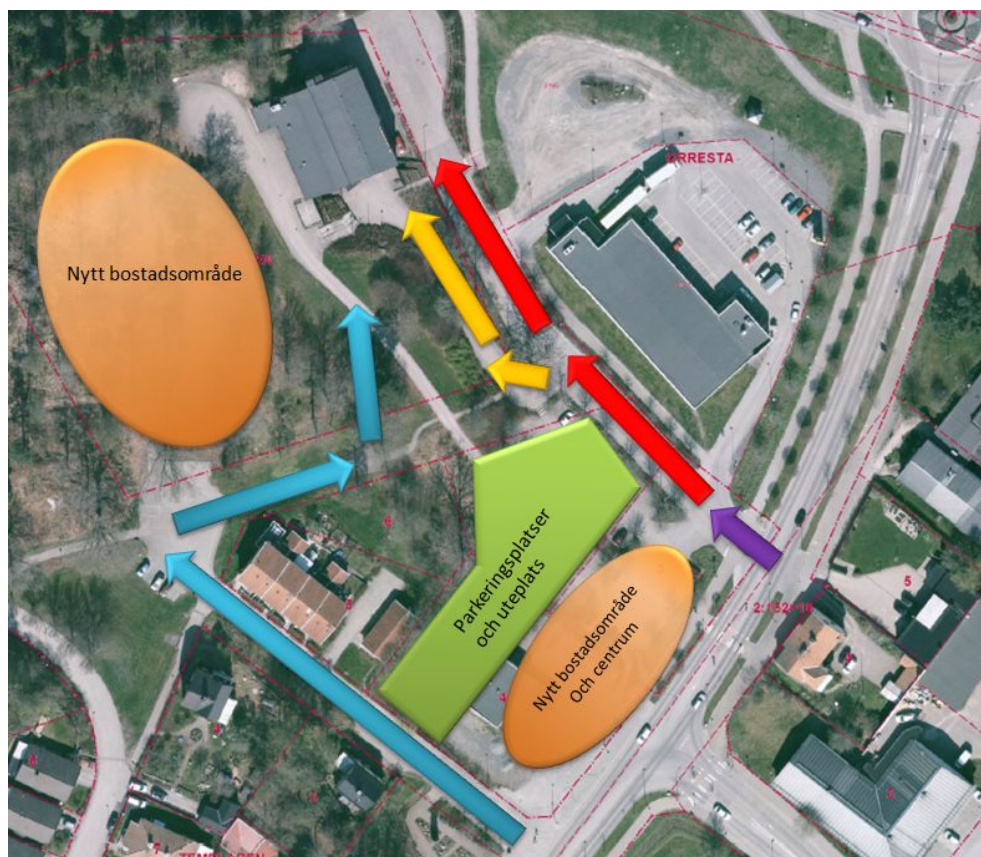
Konsekvenser av planens genomförande

Plan och exploateringsavdelningen ser positivt på detaljplanens ändamål eftersom det innebär ett bättre utnyttjande av området. Ändring av användningen medger större tillgång till service och bostäder i centrala Flen. Mer liv och rörelse kan också få positiva effekter som ökad trygghet och attraktivitet i området.

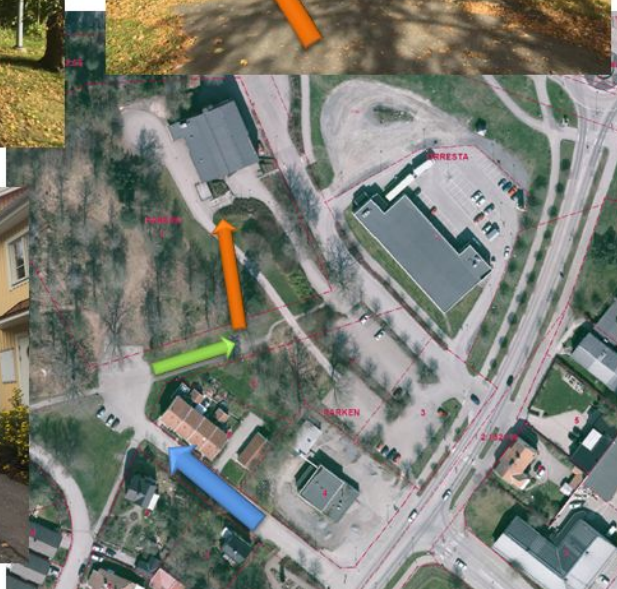
Planens genomförande medger en ny tillfart till fastigheten Parken 1 och Amazon genom Auragatan. Parkeringsplatsen inom fastigheten Parken 7 ska användas som uteplats och parkeringsplats för de nya bostäderna och centrumverksamheter inom Parken 3 och 4. Nya bostäder ska uppföras på västra sidan av fastigheten Parken 1.



Tillfart till fastigheten Parken 1 i dagsläge



Planerad tillfart till fastigheten Parken 1 (blå pilar)



Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 10 år från den dagen beslutet om att anta planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattas av kvartersmark samt av allmän platsmark, där Flens kommun ansvarar för allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder på egen fastighet.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen medför en ny fastighetsreglering inom planområdet. Fastighetsreglering kommer att skapa en mer ändamålsenlig indelning av området.

Detaljplanen möjliggör att del av fastigheterna Parken 3 och 7 som i planförslaget är planlagda för allmänt gata kan överföras till fastigheten Orresta 2:152>2. Alla 3 fastigheter ägs av Flens kommun.

En del av fastigheten Orresta 2:152 ska överföras till fastigheten Parken 1 för att både fastigheterna ska vara varaktigt lämpade för sina ändamål. Flens kommun har för avsikt att upprätta ett avtal med Flens kommunfastigheter AB för denna fastighetsbildningsåtgärd. Överenskommelsen kommer därefter ligga till grund för den kommande lantmäteriförrättningen.

Den västra delen av fastigheten Parken 1 ägs av Flens kommunfastigheter AB, som ansvarar för åtgärder inom fastigheten. Om det ska bli aktuellt i framtiden att kommunen ska köpa den delen av Parken 1 som är avsett för bostäder, ska fastigheten styckas i två delar enligt plankartan. Delning av Parken 1 ska ske längs användningsgränsen i plankartan. Fastighetsbildning kommer att ske genom ansökan om lantmäteriförrättning hos lantmäteriet. Fastighetsägare ansvarar för ansökan om fastighetsreglering hos lantmäteriet.

Teknisk frågor

- Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och ny bebyggelse ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Det finns VA ledningar inom fastigheterna Parken 3 och 7. Kommunen har i avsikt att med samarbete med Sörmland vatten och avfall AB, flytta ledningarna till Norra Kungsgatan och Parkgatan. Anledningen för att flytta ledningar till allmänt platsmark är att ha mer byggrätt inom fastigheten Parken 3 för bostadsändamål.

- Värme

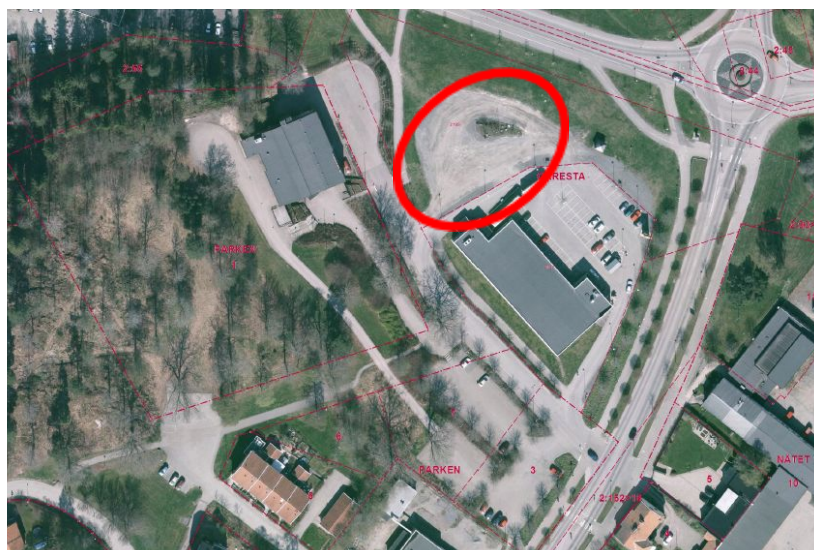
Flens fjärrvärmenät är utbyggt och det finns ledningar utanför planområdet. Ny bebyggelse kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet.

- Avfall

Området är anslutet till kommunens avfallshantering som sköts av Sörmland Vatten och Avfall AB. Närmaste miljöstation för källsortering finns norr om Orrögatan vid butiken Willys vilket är ca 50 meter från planområdet.

- Parkeringsplatser

All parkering ska ske inom fastighet. Antalet parkeringsplatser ska prövas vid bygglov. En del av fastigheten ORRESTA 2:149>1 kan vara ett alternativ för parkeringsplatser till förmån för besökande till Amazon. (se bilden nedan)



Ekonomiska frågor

- Planekonomi

Fastighetsägaren till fastigheten Parken 1 ansvarar för planens genomförande och bekostar den del av detaljplanen som berör fastigheten Parken 1 i enlighet med plankostnadsavtal.

Planavgift för Parken 3, 4 och 7 tas ut i samband med bygglov.

Framtida exploatör kommer att bekosta de kostnader som föranleds av exploateringen.

Medverkande tjänstemän:

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagandet av denna planhandling.

Viktor Ståhl, planarkitekt

Karin Tibbelin, plan- och exploateringschef

Nassim Pourshah Badinzadeh, F.D planarkitekt

Martin Malmgren, planarkitekt

Eduardo Llanos Sepulveda, bygglovhandläggare/byggnadsinspektör

Anna Dejerud, teknisk chef

Britt-Marie Andersson, mark- och exploateringsansvarig

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Flen 2018-04-18

Viktor Ståhl
Planarkitekt

Karin Tibbelin
Plan- och exploateringschef