

Detaljplan för kvarteret Pokalen
inom Flen, Flens kommun, Södermanlands län

■ ■ ■ Planområde

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Bakgrund

Plan- och exploateringsenheten fick i december 2016 in en ansökan från Flens Bostads AB om planbesked för fastigheterna Pokalen 7 och 8. Den sökande avser att uppföra ett flerbostadshus i fyra våningar inom fastigheterna.

Eftersom önskad uppförande ej ryms inom byggrätten för gällande detaljplanen behöver planen ändras för kommande byggnation på ett flexibelt sätt som medger olika tänkbara utföranden. Den nya detaljplanen skall anpassas till fastighetsägarens önskemål samt platsens förutsättningar och dess omgivning enligt gällande planer.



Planuppdrag

Den 23 maj 2017 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att meddela positivt planbesked för fastigheterna Pokalen 7 och 8 samt uppdra till plan- och exploateringsenheten att genomföra detaljplanearbete efter att plankostnadsavtal har tecknats med sökande.

Planens syfte och huvuddrag

Kvarteret Pokalen är planlagt år 1954 för bostadsändamål och sammanbyggda hus. Byggrätten begränsar möjligheterna att bebygga ytterligare inom kvarteren idag. Flens Bostads AB har i avsikt att uppföra ett flerbostadshus på en lämplig plats inom fastigheterna Pokalen 7 och 8. Syftet med planen är att reglera byggrätter samt ge en mer flexibel byggrätt och ändra användningen för kvarteret till bostäder och centrum och därigenom öka möjligheterna att bygga bostäder och centrumverksamheter i ett centralt läge i Flen.

Plandata

Planområdets läge och areal

Kvarteret Pokalen är beläget söder om järnvägen i centrala Flen. Det centrala läget innebär att service som buss och tåg, butiker, skola finns inom bekvämt gångavstånd. Planområdet omfattar en areal av ungefär 8600 m².



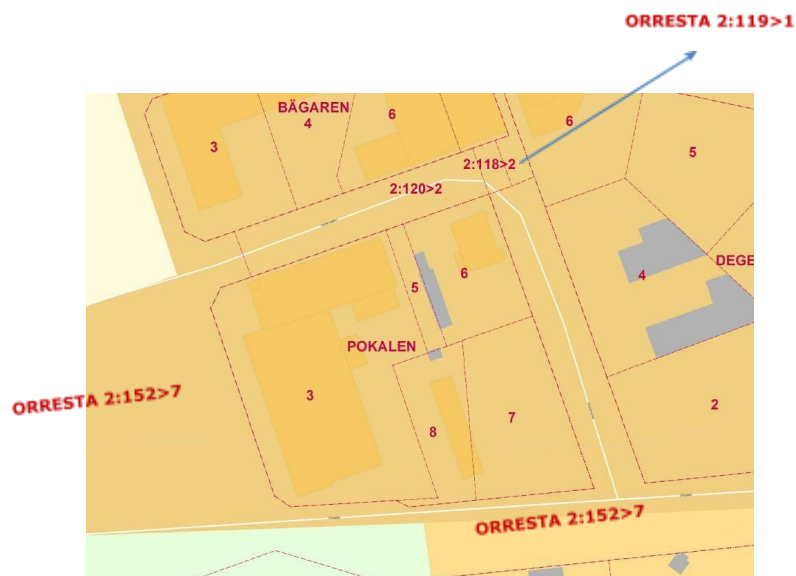
Markägarförhållanden

Fastigheterna Pokalen 3, 7 och 8 ägs av Flens Bostads AB som är det kommunala fastighetsbolaget i Flen. Pokalen 7 utgörs idag av parkeringsplats med grus som markunderlag. Pokalen 8 används delvis för garage.

Pokalen 3 består idag av ett flerbostadshus, ett sophus samt lokaler som drivs av Flens kommun. Idag har kommunen daglig verksamhet enligt LSS samt sysselsättning enligt SoL, administration Resurscentrum samt administration för personlig assistans i lokalerna.

Pokalen 5 ägs av Flens kommunfastigheter AB. Pokalen 6 ägs av privata markägare och består av ett gammalt hus som används idag som bostad, tillfälligt boende (övernattning med frukost) samt studio som musiker hyr och en del gräsyta.

Fastigheterna Orresta 2:119>1, Orresta 2:152>7 och Orresta 2:118>2 ägs av Flens kommun och fastigheten Orresta 2:120>2 ägs av Stiftelsen Bägaren nr 1 men taxerad ägare är Flens Bostads AB.



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och riksintressen

Gällande översiktsplan från år 2007 för Flens kommun, anger att framtida utveckling i Flens stad skall studeras i en fördjupning av översiktsplanen vilket sen gjorts i fördjupning av översiktsplan, Flen – staden mellan sjöarna, laga kraft 2015-01-09. Den fördjupade översiktsplanen visar utrymme för nya bostäder i lämpliga lägen. Den rekommenderar att nybyggnation bör ta hänsyn till det modernistiska formspråket inom området och behålla ett stadsmässigt utseende med flervåningshus. Nybyggnation bör även innehålla en blandning av funktioner. Området enligt den fördjupade översiktsplanen kan potentiellt sätt innehålla markföroreningar vilket behöver eventuellt utredas vidare i kommande detaljplanering. Att ändra markanvändningen genom ny detaljplan strider inte mot översiktsplanen, utan ses som positiv utveckling för orten.

Inga riksintressen berörs.

Gällande Detaljplan

För fastigheterna Pokalen 7 och 8 gäller detaljplan FL 44, laga kraft 1954-09-18. Planen ger utrymme för byggnation med sammanbyggda hus längs Kungsbrogatan. Maximal byggnadshöjd för gällande byggrätt är 41 meter, räknad från angivet nollplan. På gårdsplan finns bestämmelse för överbyggd gård och annan terrassbyggnad. Angränsande detaljplan är FL 229, laga kraft 2006-09-27, som har outnyttjade byggrätter längs Kungsbrogatan. Byggrätterna bör beaktas vid framtagande av detaljplanen för kvarteret Pokalen.



FL 44

FL 229

Förutsättningar

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. Utifrån de skyddsvärden som finns och de effekter på miljö och hälsa som planen kan innebära, bedömer kommunen att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bedömningen har varit på samråd till länsstyrelsen som meddelat att man delar kommunens bedömning.

Synpunkter som måste beaktas i det kommande planarbete enligt länsstyrelsen är:

Hälsa eller säkerhet

Markföroreningar

Miljötekniska markundersökningar behöver genomföras för att klargöra föroreningssituationen och behovet av eventuella saneringsåtgärder.

Undersökningarna bör ha särskilt fokus på trikloretylen, perkloretylen och vinylklorid. Länsstyrelsen anser att det är bra att föroreningsfrågan har lyfts tidigt i planprocessen samt att det är viktigt att utredningar och undersökningar görs så i så tidigt skede att planhandlingen är komplett innan planen antas.

Buller

Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller

1. vid bostadsbyggnadens fasad, och
2. vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Farligt gods

Behovsbedömningen visar att kommunen har bedömt att området kan bebyggas av bostäder med tanke på den topografi och det avstånd som det ligger i förhållande till järnväg där farligt gods transporteras.

Länsstyrelsen delar den bedömningen, men vill i sammanhanget förtydliga att det handlar om bostäder som likställs med verksamhetsklass (Vk) 3 A i Boverkets byggregler (BBR). Om bostäder kommer att byggas för personer med ett vårdbehov enligt Vk 5 B i BBR kan det behöva ställas särskilda krav på byggnaderna.

Klimatanpassning

Planområdet är beläget i en sänka och att hänsyn till detta ska tas i planarbetet.

Tilläggas kan att området ligger inom en lågpunkt för vattenflöden vid skyfallssituationer utpekad i Länsstyrelsens inventering Riskbild 2.

Rödlistade arter

Enligt underlag från Artdatabanken finns ingen uppgift om att rödlistade arter har observerats inom fastigheterna Pokalen 7 och 8.

Befintliga förhållanden

- Mark och vegetation

Mot söder, på andra sidan Eriksgatan finns ett grönområde. Grönområdet utgörs till stor del av tät vegetation och större nivåskillnader. En del av grönområdet kan eventuellt användas till exempel en lekplats, vilket kan göra att grönområdet inkluderas i planområdet. Det är även viktigt att ny bebyggelse samspelar med grönområdet i söder genom exempelvis gatuplantering eller övrig vegetation.

Ändring av markanvändning inom området bedöms inte negativt påverka natur- och kulturvärdena inom planområdet. Förhoppningen är att den tilltänkta variationen av verksamheter istället stärker Flens stadsbild och bidrar till en stadsläkning där tomma ytor fylls igen.



- Geotekniska förhållanden

Fastigheternas jordart består till största delen av gyttjelera (lerygttja) och till en väldigt liten del av sandig morän. Vidare utredningar bör genomföras för att bedöma kring gyttjelerans sättningsegenskaper vid byggnation av bostäder.

- Radon

Fastigheterna är inom ett eventuellt högriskområde för markradon. Byggnaden ska byggas radonsäkert utförande.

- Fornlämningar, Kulturmiljö

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

Området är inom kulturmiljö av regionalt intresse.

Enligt den kulturhistoriska områdesbeskrivningen för Flens centralort från år 2011 beskrivs området för kvarter Pokalen som en kvartersbebyggelse i form av fyravåningshus. Den här typen av bebyggelsestruktur grundar sig enligt beskrivningen i den stadsplan som är från år 1902 där det fanns tankar om en större monumentalitet och urbanitet än vad som blivit verklighet idag. Området i sin helhet har fått en tydlig modernistisk karaktär. Ett exempel är den angränsande byggnaden på fastighet Pokalen 3 som har ett påtagligt modernistiskt formspråk med sin pelargång och fasadutformning. Övriga byggnader som präglar området är biografen och det byggnaden som tidigare innehållit uthyringsrum som bör beaktas i gällande planläggning. Även det karaktäristiska enfamiljshuset inom fastighet Geväret 4 bör tas hänsyn till vid planläggningen.

Bebyggelseområden

- Bostäder

Inom planområdet finns idag inga bostäder. Det finns däremot ett antal bostäder både norr och väster om planområdet.





— Planområdet

— Bostäder

— Garagebyggnaden

— Trappor från Kungsbrogatan till Södra Kungsgatan

- Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Enligt information från Sörmland museum tillhör byggnaden som ligger inom fastigheten Pokalen 6 en av de äldre byggnader i Flen. Den ska skyddas på plankarta med hjälp av q och r- bestämmelser.



Den gamla byggnaden norr om planområdet

Gator och trafik

- Gatunät

Fastigheterna kan angöras från Eriksgatan eller Kungsbrogatan, beroende på nybyggnationens placering. Kungsbrogatan ska dimensioneras om. En del av Kungsbrogatan är inom kvartersmark med användning bostäder enligt detaljplan FL 229. Detta eftersom Kungsbrogatan är bred i förhållande till den trafikbelastning som finns. Utformning av Kungsbrogatan och Eriksgatan behöver studeras vidare för att bland annat se över frågor som tillgänglighet, trafikbelastning och estetik.



Kungsbrogatan



Eriksgatan



Stadshusgatan



Trappor från Kungsbrogatan till Södra Kungsgatan

- Parkering

Nya lägenheter inom kvarter Pokalen medför ett behov av mer parkeringsyta. Vidare studie av parkeringssituationen behöver genomföras för en bedömning gällande vilket utrymme som finns. Parkering ska anordnas på tomtmark. Med en bra placering av byggnad ska det finnas utrymme för parkeringsplatser inom kvarteret.

- Tekniska anläggningar

Kommunens vatten- och avloppsledningar är belägna i Eriksgatan och Kungsbrogatan. Planområdet ska vara anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Vid ny bebyggelse förordas att energiförsörjningen sker via fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar finns dragna i Stadshusgatan vilket gör det nära tillgängligt för det nya bostadsområdet att ansluta sig till fjärrvärmenätet.

Det ligger en transformatorstation inom planområdet som ska säkerställas med användningsbestämmelse "E".



Störningar

- Buller

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

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 bostadsbyggnads 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.

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 har trätt 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 SFS 2017:359 3§ måste minst hälften av bostadsrummen få tillgång till en fasad med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå, enligt 4§.

Området är inom bullerzon för järnvägstrafik. En utredning har genomförts för att mäta sammanvägt buller från tåg och väg 2014. Nuläget visar att Pokalen 7 och 8 utsätts för en ekvivalent ljudnivå på 45-50 dB(A) vid en mätning på två meter över markytan. Denna nivå uppfyller de riktvärden som finns för buller där den maximala ekvivalentnivån för utomhus vid fasad ligger på 60 dB(A).

Miljö

- Markföroreningar
Inom fastigheten Pokalen 7 har det tidigare drivits en bilverkstad. Här finns det en potentiell förekomst av markförorening, orsakad av den tidigare verksamheten. Därefter finns det anslutande fastigheter som har haft verksamheter som orsakat markföroreningar. Det gäller exempelvis en tidigare kemtvätt inom fastighet Pokalen 3. De anslutande fastigheterna med eventuella markföroreningar samt fastigheten Pokalen 7 har identifierats bland 60 fastigheter som kommunen som har eller kan ha förorenats.
- En inventering avseende förorenad mark inom fastigheterna Pokalen 7 och 8 har gjorts av WSP februari 2016. Enligt den rekommenderas att en miljöteknisk markundersökning genomförs för att ta reda på om det finns några föroreningar på fastigheterna som kan innebära en risk för boende på området. Vid undersökningen påträffades trikloreten och dess nedbrytningsprodukter dikloreten och vinylklorid i vattenprov från ett grundvattenrör på fastigheten Pokalen 7. Misstanke finns om att denna förorening härstammar från två kemtvättar som funnits på de närliggande fastigheterna Pokalen 3 och Bägaren 6.

- Flens Bostads AB har därför gett WSP i uppdrag att genomföra kompletterande undersökningar för att klarlägga om det förekommer skadliga halter av klorerade ämnen inne i byggnaderna på fastigheterna Pokalen 3 och Bägaren 6 och/eller i grundvattnet nära dessa.

Undersökningen (2017) visar på förekomst av klorerade lösningsmedel i grundvatten inom området. De ämnen som påvisas i punkt 17W13 är typiska nedbrytningsprodukter från perkloretylen och trikloreten som är ämnen som typiskt har använts vid kemtvätt. Eftersom de ursprungliga ämnena perkloretylen och trikloreten inte påträffas bedöms de påvisade ämnen i punkt 17W13 komma från en äldre förorening som håller på att brytas ned. Uppmätta halter i grundvattnet bedöms inte medföra risk för förhöjda halter i inomhusluft på aktuellt område.

Klorerade lösningsmedel påvisades inte i inomhusluft i någon provtagningspunkt inom området. Någon hälsorisk avseende dessa ämnen bedöms därför inte finnas.

- En översiktlig miljöteknisk markundersökning har också utförts av WSP 2017 för fastigheterna Pokalen 7 och 8.

Undersökningen visar att det i områdets sydöstra del där det tidigare funnits en bilverkstad finns markföroreningar. Föroreningar påträffades både i fyllningen och i underlagande lera. Metallföroreningar påträffades främst i fyllningen men alifater påträffades även i underlagande lera. Inom denna del av området påträffades även förhöjda halter av flyktiga kolväten i porgas i fyllningen.

Klorerade lösningsmedel uppmättes i ett av tre grundvattenprov. Halten bedöms som måttlig till hög. Klorerade lösningsmedel påvisades inte i porgasen i någon punkt inom området. Klorerade lösningsmedel är både hälso- och miljöfarliga och har ett

komplext spridningsmönster. Perkloretylen och dess nedbrytningsprodukter kan även orsaka problem i inomhusluften då ämnena kan avgå i gasfas från mark och grundvatten och tränga in i byggnader. Uppmätta halter i grundvattnet bedöms inte medföra risk för förhöjda halter i inomhusluft på aktuellt område. Risk finns dock för att det i närheten kan finnas högre halter av klorerade lösningsmedel. WSP rekommenderar att kompletterande provtagning av klorerade lösningsmedel görs i anslutning till de platser där de två kemtvättarna varit lokaliserade på fastigheterna Pokalen 3 och Bägaren 6. Provtagningen kan lämpligen inledas med provtagning av inomhusluft för att identifiera om eventuell risk föreligger för de människor som vistas i de lokaler som nu finns i eller i anslutning till de tidigare kemtvättarna.

I samband med provtagning av grundvattnet noterades att det var grönfärgat. Vattnet som finns i fjärrvärmeledningarna färgas med pyranin för att eventuella läckage ska kunna identifieras. Färgämnen är ofarliga. Fjärrvärmebolagets analys visade dock inte på detta så orsaken till den gröna färgen är okänd. WSP rekommenderar därför att kompletterande provtagning görs på vattnet med avseende på metaller, Fe(II) och en screening avseende organiska föroreningar för att utesluta eventuella okända föroreningar.

Om bostäder ska uppföras på området rekommenderar WSP att den förorenade marken tas bort. I samband med detta behöver kompletterande provtagning genomföras för att bekräfta att kvarlämnade massor är rena. Beroende på mottagningsanläggning för avfallet kan kompletterande lakteter och analyser behövas för att karaktärisera avfallet.

- Översvämning och avrinning

Eftersom fastigheterna ligger i en sänka finns det risker för ansamlingar av dagvatten vid hårt nederbörd. Dagvatten ska hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) där så är möjligt. Det finns dagvattenbrunnar och ledningar inom fastigheten Pokalen 3. Minst 40 % av planområdet ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

En dagvattenutredning har beställts för bedömning om eventuella ytterligare skyddsåtgärder bör vidtas. Utredningen har påbörjats i februari och kommer att vara klar i början av april.

Planförslag

Användning av kvartersmark:

BC Bostäder och centrumverksamheter

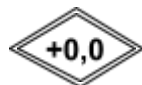
Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, kontor, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. I centrum ingår lättare former av vård och hälsovård, det vill säga öppenvård. Det kan till exempel röra sig om vårdcentral, ungdomsmottagning, sjukgymnastik, vaccinationsklinik eller personalhälsovård. Det kan även vara lokaler för fotvård, hudvård, massage eller tandvård.

E Tekniska anläggningar

Det ligger en transformatorstation inom planområdet som ska säkerställas med användningen E.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark:

- b** Eftersom fastigheterna är inom ett eventuellt högriskområde för markradon ska nybyggnad inom fastigheterna uppföras i radonsäkert utförande.



Högsta totalhöjd i meter över nollplan. Det varierar på plankarta från 37 till 47 meter.

e₁

Största tillåtna byggnadsarea för byggrätten är 550 kvadratmeter, inklusive komplementbyggnader.

e₂

Största tillåtna byggnadsarea för södra delen av kvarteret är 750 kvadratmeter, inklusive komplementbyggnader.

e₃

Största tillåtna byggnadsarea för norra delen av kvarteret är 700 kvadratmeter, inklusive komplementbyggnader.

m₁

I planen redovisas en bestämmelse (m1) som anger att ny byggnader 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:

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. 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. Uteplatser skall placeras så att den ej utsätts för högre ekvivalent ljudnivå än 50 dBA och ej högre maximal ljudnivå än 70 dBA.

m₂

Centrum verksamheter inom planområdet får inte vara störande för bostäder.

- p** Placering och utformning av ny bebyggelse bör beakta den stadsbilden, omringliggande bebyggelse, höjder och fasadmateriäl. Planområdet anses idag vara svåråtkomligt för solljus. Nybyggnad ska placeras med hänsyn till omgivande byggnader samt så långt från Eriksgatan.
- r** Byggnaden som ligger inom fastigheten Pokalen 6 tillhör en av de äldre byggnader i Flen. Byggnaden får inte rivas.
- q** I planen redovisas en bestämmelse (q) för särskilt värdefull byggnad som ligger inom fastigheten Pokalen 6. Endast ändringar av mindre omfattning är tillåtna.
- n** Platsen är avsedd för plantering, träd och lekplats. Den liten grönyta ska överföras till kvartersmark inom fastigheten Pokalen 3 och ska fungera som uteplats för boende inom kvarteret Pokalen.

Utfartsförbud

Delar av kvartersmarken ska ha utfartsförbud mot Stadshusgatan, Kungsbrogatan samt Eriksgatan.

Dagvatten

Eftersom fastigheterna ligger i en sänka finns det risker för ansamlingar av dagvatten. Minst 40 % av Planområdet ska möjliggöra infiltration av dagvatten.

Korsmark

På marken får endast komplementbyggnader med totalhöjd max 4 meter uppföras. Utöver detta får skärmtak byggas. Största tillåtna byggnadsarea är 70 m².

Prickmark

Marken får inte förses med byggnad.

Administrativa bestämmelser:

- u** Underjordiska ledningar
Det finns elledningar och spillvattenledningar inom planområdet som ska säkerställas med så kallat u-område som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- g** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för ändamål gångväg. Flens Bostads AB är fastighetsägare och ska sköta platsen.

Föroreningar inom fastigheterna Pokalen 7 och 8

Av översiktliga miljötekniska markundersökningen som har utförts av WSP 2017 för fastigheterna Pokalen 7 och 8 framgår att delar av marken inom fastigheterna är förorenad.

Åtgärder måste genomföras för att motverka föroreningar inom fastigheterna Pokalen 7 och 8. Saneringsarbeten ska anmälas innan de utförs. Sanering ska ske

innan bostäder byggs. Bygglov får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföroreningarna har avhjälpes.

Tidplan för planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt följande tidplan

Beslut om planbesked och planuppdrag	23 maj 2017
Beslut om samråd	20 februari 2018
Samråd.....	5 - 26 mars 2018
Granskning.....	2 - 16 maj 2018
(Granskning innebär vid standardförfarande att kommunen ger bland annat länsstyrelsen och kända sakägare tillfälle att inom två veckor granska förslaget och lämna synpunkter.)	
Antagande i samhällsbyggnadsnämnden.....	21 juni 2018

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Plan- och exploateringsenheten ser positivt på förändringarna i planen eftersom det innebär ett bättre utnyttjande av fastigheterna. Ändring av byggrätten inom kvarteret Pokalen medger tillgång till bostäder i centrala Flen. Mer liv och rörelse kan också få positiva effekter som ökad trygghet i området.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattar kvarteret Pokalen som är kvartersmark och därmed har fastighetsägarna ansvaret för samtliga åtgärder.

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 Pokalen 7 och 8 som i planförslaget är planlagda för allmänt gata kan överföras till fastigheten Orresta 2:152>7. Pokalen 7 och 8 ägs av Flens bostads AB och Orresta 2:152>7 ägs av Flens kommun.

Planen ska också möjliggöra att del av fastigheten Orresta 2:152>7 som ägs av Flens kommun och är grönyta idag ska överföras till fastigheten Pokalen 3 och ska vara planlagt som kvartersmark samt mark som är avsedd för plantering och lekplats. Tanken är att den här platsen kan fungera som uteplats för alla i kvarteret Pokalen. Grönytan ska sköts av Flens bostads AB.

Fastigheten Orresta 2:120>2 ska vara planlagt för gatan i den nya detaljplanen. Fastigheten ägs inte av Flens kommun och har en privata ägare men den sköts av Flens kommun. Flens kommun har i avsikt att förvärva fastigheten.

Teknisk frågor

- Vatten och avlopp
Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och ny bebyggelse ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.
- 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. Det ligger en sophus inom kvarteret idag i anslutning till byggnaden som ligger inom fastigheten Pokalen 3.

Ekonomiska frågor

- Planekonomi
Fastighetsägaren för Pokalen 3, 7 och 8 är Flens Bostads AB och ansvarar för planens genomförande och bekostar för detaljplanen i enlighet med plankostnadsavtal.

Medverkande tjänstemän:

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagandet av denna planhandling

Karin Tibbelin, plan- och exploateringschef
 Viktor Ståhl , planarkitekt
 Martin Malmgren, planarkitekt
 Eduardo Llanos Sepulveda, bygglovhandläggare
 Anna Dejerud, teknisk chef
 Britt-Marie Andersson, mark- och exploateringsansvarig

Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Flen 2017-02-20

Nassim Pourshah Badinzadeh
 Planarkitekt

Karin Tibbelin
 Plan- och exploateringschef