

Samhällsbyggnadsförvaltningen

**Detaljplan för
Malmköping 2:112 m.fl.**
inom Malmköping, Flens kommun, Södermanlands län

Samrådet

Detaljplanen har översänts för samråd enligt 5 kap 20 § i Plan - och bygglagen (PBL) Samråd hölls 6 - 27 november 2017. Handlingar har funnits uppsatta på samhällsbyggnadsförvaltningens anslagstavla i Flens stadshus, på Flens och Malmköpings bibliotek, samt annonserats i Eskilstuna-kuriren den 6 november 2017. Samrådsmöte hölls den 16 november 2017 i Malmköpings stadshus.

I denna handling redovisas inkomna yttranden i sin helhet med tillhörande kommentarer från samhällsbyggnadsförvaltningen. De har sorterats utifrån inkommet datum.

Inkomna yttranden under samrådstiden**Yttranden utan erinran**

- Polismyndigheten

Yttranden med synpunkter

- Länsstyrelsen Södermanlands län
- Lantmäteriet
- Sörmlands museum
- Sörmland Vatten och Avfall AB
- Vattenfall Eldistribution AB
- Privatperson 1
- Privatperson 2
- Kommunala pensionärsrådet

Yttranden med synpunkter och kommentarer

Länsstyrelsen Södermanlands län

Riksintresse 3 kap. miljöbalken - kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Malmköping (D 31). För att riksintresset ska tillgodoses ska viktiga betydelsebärare vad gäller bebyggelse, stadsplan, kommunikationsstråk, militäranläggningar och stenåldersboplatser inte rivas eller förändras på ett sådant sätt att deras karaktär går förlorad. Grundläggande stadsplanestrukturer från etablerings- och blomstringstiden ska bibehållas, men kan kompletteras om kulturhistoriska värden beaktas.

Den bebyggelse som finns på platsen idag avviker i struktur från den tidigare strikt ordnade militära bebyggelsen. Länsstyrelsen har i behovsbedömningen framfört att den föreslagna nya bebyggelsen, i form av parallella längor, strukturellt sett kan innebära en bättre anpassning till riksintresset. För att inte intrycket ska bli för dominerande och riksintressets uttryck riskera att skadas bör det dock studeras vidare om längorna kan brytas upp i mindre volymer. I behovsbedömningen efterfrågade Länsstyrelsen illustrationer och vyer, som visar hur den föreslagna bebyggelsen upplevs från centrala delar i riksintresset, så att den inte riskerar att ta över miljön och gaturummet. I samrådshandlingen har endast en fasadsektion ut mot Heden tillkommit. Detta är inte tillräckligt för att Länsstyrelsen slutligt ska kunna bedöma påverkan på riksintresset. Illustrationer/vyer som visar placering, gestaltning, volymer och höjder inkl. fasadelevation behöver därför tillföras planförslaget inför granskningen.

Länsstyrelsen har tidigare framfört attnockhöjden på ny bebyggelse inte bör överstiga nockhöjden på de intilliggande lägerhyddorna. Något högre höjd kan vara tänkbart i planområdets centrala del. Även kulturmiljöanalysens slutsats är att de nya byggnaderna inte får dominera i storlek över de historiska militärbarackerna. Inför granskningen bör därför studeras vidare hur de nya byggnaderna kan anpassas i höjd till omgivande bebyggelse och riksintresset.

Av planbeskrivningen framgår att ny bebyggelse ska tillåtas i 2–3 våningar, med de yttre byggnaderna i två plan medan byggnaderna i mitten tillåts bli tre våningar. Den differentierade våningshöjden behöver följas upp med tydligare planbestämmelser. Föreslagen planbestämmelse om nockhöjd tillåter 13 m inom hela planområdet. Förutom nockhöjd bör även byggnadshöjd anges, för att styra hur upplevelsen av byggnaden kommer vara från gatunivå.

Länsstyrelsen har tidigare framfört, utifrån kulturmiljöanalysen, att fördjupade studier bör göras avseende gestaltning för att klargöra vilket formspråk, materialval, färgsättning, takutformning m.m. som bör användas. Något sådant underlag har inte tagits fram och planförslaget bör kompletteras med detta.

För att riksintresset ska tillgodoses behöver planbestämmelserna vad gäller utformning, skydd och varsamhet preciseras. Nuvarande lydelse är otydliga och tillgodoser inte kulturhistoriska värden. Utgångspunkten bör vara kulturmiljöanalysens slutsatser.

- Utformningsbestämmelse f för ny bebyggelse bör t.ex. reglera färgsättning och takens utformning.
- Skyddsbestämmelse q för lägerhyddorna bör preciseras så att det tydligt framgår vilka delar eller egenskaper som inte får förändras, tas bort eller att byggnaderna ska underhållas på visst sätt.
- Varsamhetsbestämmelse k bör förtydligas vad gäller den karaktär som ska bevaras och vilka egenskaper/utformning byggnaden ska ha.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

MKN- Dagvattenhantering

Av detaljplanen ska det framgå hur dagvattenhanteringen inom planområdet ska lösas och planhandlingarna ska visa hur det kan göras. Ev. planbestämmelser som behövs för att lösa dagvattenhanteringen ska införas på plankartan. Det kan vara bestämmelser som reglerar markanvändningen, bebyggelsens omfattning och placering och markens höjdläge och anordnande.

Hälsa eller säkerhet - Buller

Med hänsyn till bullersituationen anser Länsstyrelsen är att det obehövt att redovisa beräknade värden för omgivningsbuller i planbeskrivningen, i enlighet med 4 kap. 33a§ PBL.

Synpunkter och krav enligt annan lagstiftning

Kulturmiljölagen (1988:950), KML

Länsstyrelsen har ur fornlämningsynpunkt inget att erinra förutsatt att inga markingrepp görs nordväst om Siegrothsvägen. Här ligger fornlämning Lilla Malma 49:1. All förändring av marken nordväst om Siegrothsvägen kräver tillståndsprövning enligt KML för ingrepp i fornlämning eller fornlämningsområde.

Länsstyrelsen påminner om anmälningsplikten enligt 2 kap. 5 och 10§§, KML

- om fornfynd och/eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas till den del som berör fornlämningen och/eller fornfyndet samt området runt detta/dessa
- anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen

Övrigt

Redaktionella synpunkter

Planens geografiska avgränsning i planbeskrivningen överensstämmer inte med plankartan.

Kommentar

Illustrationer

Planhandlingarna har kompletterats med illustrationer och vyer.

Gestaltning och bebyggelsehöjder

Planförslaget har kompletterats med byggnadshöjd. Nockhöjd har sänkts med en meter.

Byggnadshöjd, som noterades från behovsbedömningen, togs inte med i samrådshandlingen då samhällsbyggnadsförvaltningen ansåg att nockhöjden tillsammans med högsta taklutning anger önskade resultat för hur bebyggelsen upplevs. Planförslaget har kompletterats med bestämmelser angående fasadutformning, materialval osv.

Planbestämmelser

Planbestämmelser vad gäller utformning, skydd och varsamhet har lagts till enligt kommentar.

Dagvatten

Då bebyggelsen kommer uppta redan bebyggd mark och den hårdgjorda ytan kommer vara mer eller mindre densamma har bedömningen gjorts att en dagvattenutredning inte behövs. En kort skrivning om detta läggs till planförslaget.

Buller

Flens kommun delar Länsstyrelsens åsikt om att det är överflödigt att redovisa bullernivåerna i planbeskrivningen, och tar bort detta avsnitt till granskningsskedet.

Fornlämningar

Inga ingrepp kommer göras nordväst om Siegrothsvägen. Denna del ingår ej i planområdet och tillhör Malma hed, som Flens kommun ej avser att göra några ingrepp på. Påminnelse om anmälningsskyldighet enligt fornminneslagen finns i planförslaget.

Redaktionella synpunkter

Plangränsen som redovisas i samrådshandlingen är den ursprungliga sträckningen av den tänkta plangränsen. Plangränsen har kompletterats till granskningshandlingen.

Lantmäteriet

Plankartan

Grundkartan är inte helt uppdaterad. Fastighetsbeteckningen Malmköping 2:16 bör utgå och ersättas med Malmköping 2:17.

Lantmäteriet avråder från användning av illustrationer i plankartan. Antingen bör en särskild illustrationskarta upprättas eller så bör illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

I plankartan finns ett U-område redovisat. Om ledningarna fortsätter utanför området för att ansluta till annat nät, kan även dessa tryggas med ett u-område. Om ledningarna tryggas med ledningsrättsområde kan ansökan om ledningsrätt göras hos Lantmäteriet. En rubrik i planbeskrivningen om fastighetsrättsliga konsekvenser kan då läggas till.

Inom fastigheten Malmköping 1:112 finns servitut avseende parkeringsplats och uppställningsplats till förmån för Ramlisten s:l. Dessa påverkas av planen och de bör upptas i fastighetsförteckningen. Det kan även vara bra om dessa servitut framgår av grundkartan för tydlighets skull.

Även det södra u-området bör utgöras av administrativa gränser.

Genomförande

Avseende tidigare detaljplaner i området så gäller även stadsplanen 0482-P81/1, från 1981-01-20, över vägområdet öster om fastigheten Malmköping 2:112.

Under rubriken markägoförhållanden står att fastigheten Malmköping 2:16 ägs av Flens kommunfastigheter AB. Fastigheten har avregistrerats genom fastighetsreglering till fastigheten Malmköping 2:17, vilken ägs av Flens kommun.

Av planhandlingarna ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar. Även dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal ska framgå.

I övrigt har Lantmäteriet inget att erinra avseende planförslaget.

Kommentarer

Plankartan och markägoförhållanden

Grundkartan har kompletterats enligt kommentar.

Illustrationer på plankartan

Illustrationsplan har tagits fram som separat handling. Den kommer dock finnas med även i plankartan.

Genomförande

Vägområdet lades till inom planen i ett senare skede vilket resulterade i att detaljplaner och fastighetsägare inom det området ej kom med i planbeskrivningen. Till granskningsskedet har de lagts till.

U-områden

U-området redovisar en kulvert som finns inom planområdet som ansluter tillagningsköket till boendet och vårdcentralen. U-området har kompletterats till att sträcka sig hela vägen till nuvarande tillagningskök.

Södra u-området

Plankartan åtgärdas enligt kommentar.

Servitut

Servitut redovisas redan i grundkartan. Fastigheterna inom kvarteret Ramlisten finns redan med i fastighetsförteckningen.

Exploateringsavtal

Plankostnadsavtal är tecknat och läggs till i planbeskrivningen.

Sörmlands museum

Byggnaderna som är tänkta att rivas är uppförda i början av 1980-talet och således ungefär 35 år gamla. Att riva byggnader som är så pass unga är ett stort resursslöseri och skulle innebära en stor belastning på miljön. Av denna anledning bör de befintliga byggnaderna om möjligt byggas om eller ut, alternativt bör en ny byggnad uppföras på en annan plats som komplement till det befintliga korttidsboendet.

Museet delar länsstyrelsens synpunkter i samband med behovsbedömningen som måste beaktas för att förslaget inte ska riskera betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen påpekar att nockhöjden på ny bebyggelse inte bör bli högre än lägerhyddorna och radhusen längs Länergatan. Museet noterar dock att planförslaget frångår dessa synpunkter och tillåter en högre höjd än den befintliga. Någon diskussion kring detta framgår inte heller av planbeskrivningen. På grund av kvaliteten på bildmaterialet i planbeskrivningen, och

oklarheter kring vilken byggnad som är vilken är det också svårt att bilda sig en uppfattning om förslagets påverkan på miljön.

Länsstyrelsen skriver också i sitt yttrande att de äldre byggnaderna inom planområdet bör förses med preciserade skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud. Även den nya bebyggelsen bör få preciserade utformningsbestämmelser för att anpassas till stadsbilden och platsens värden. Bestämmelserna som införts på plankartan är dock däremot mycket oprecisa och i vissa fall felaktigt formulerade. Skyddsbestämmelsen bör inledas med särskilt värdefull byggnad och ange de särskilda preciserade karaktärsdrag som inte får förvanskas. Utformningsbestämmelserna för den nya bebyggelsen måste också göras mer precisa, och tex ange fasadmateriäl och kulörval.

I samband med planarbetet gjorde en antikvarisk förundersökning av området av Kraka kulturmiljö för att belysa förslagets påverkan på miljön. Slutsatserna av analysen sammanfattas i planbeskrivningen i två meningar under avsnittet Kulturmiljö. Detta avsnitt bör utökas och slutsatserna arbetas in i planförslaget. I de fall planförslaget skiljer sig ifrån analysens slutsatser bör detta anges och resoneras kring.

Kommentar

Även om Flens kommun till viss del delar er åsikt om att bygga nytt är ett stort resursslöseri så är bebyggelsen i ett sådant dåligt skick att underhållskostnader rättfärdigar att riva befintlig bebyggelse och uppföra ny. Dessutom kan ny bebyggelse bidra till stadsbilden och riksintresset på ett mycket bättre sätt än nuvarande bebyggelse, en åsikt som delas med Länsstyrelsen. Att utöka kapaciteten på Heden istället för att komplettera med ny bebyggelse på annan plats grundas i ett beslut från kommunfullmäktige (2017-10-27) att samla verksamheter inom äldreården på samma plats för att dra nytta av stordriftskostnader, samt att underlätta för personal.

Nockhöjd

Samhällsbyggnadsförvaltningen gjorde bedömningen att för att få plats med bebyggelse i önskat antal våningar behövdes nockhöjden anges som 13 meter. Till granskningsskedet har denna höjd sänkts till 12 meter. Illustrationer och utökade resonemang har lagts till planbeskrivningen.

Planbestämmelser

Planbestämmelser har kompletterats enligt kommentar.

Kulturmiljö

Era kommentarer angående kulturmiljöanalysen tas med i planhandlingarna.

Sörmland Vatten och Avfall AB

VA

Fastighetsindelningar och fastighetsbeteckningar är otydliga på plankartan.

Gemensam förbindelsepunkt för vatten och avlopp för fastigheterna Rekryten 13 samt Malmköping 2: 112 är belägen i östra delen av planområdet, 12, mot Länergatan (Se bifogad karta).

Flen Vatten och Avfall AB äger inga VA-ledningar inom fastigheterna Rekryten 12, Rekryten

13 och Malmköping 2: 112.

Planområdet ligger inom vattenskyddsområde.

Renhållning

Inget att erinra.

Kommentar

Er kommentar tas med i det fortsatta arbetet och åtgärdas i planhandlingarna.

Vattenfall Eldistribution AB

I planbeskrivningen står det:

EI

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

Det är felaktigt att Vattenfall AB är huvudman för elnätet. Däremot är det Vattenfall Eldistribution AB som är huvudman för elnätet.

Vattenfall har i övrigt inget att erinra.

Kommentar

Era synpunkter åtgärdas i planhandlingarna.

Privatperson 1

Hej, överklagar ärende med diar numer SBN/2017:463 enär det förefaller oss på Badhusgatan och Siegrothsvägen, kommer bebyggelsen att skymma morgonsol och att det kommer att bli byggnader mycket högre än det är idag, enligt frihet att bygga nockhöjd med 13m samt en takvinkel på 38gr, emot säger vi det planförslag som är föreslaget. Vi kräver en bättre förklaring till detta.

Kommentar

Tack för er kommentar. En solstudie som visar hur ny bebyggelse påverkar omgivningen har tagits fram. Er kommentar angående nockhöjd, takvinkel och bebyggelsens skymmande av solen tas med i det fortsatta arbetet.

Privatperson 2

Vill härmed delge er våra synpunkter. Vi är ju grannar med fastigheten "Hedens korttidsboende". Eftersom vi har våra ingångar och framsidor mot denna fastighet så vill vi ju inte att takhöjden på det nya boendet blir högre än den nuvarande, detta eftersom vi då "aldrig" kommer att ha sol på våra tomters framsidor, redan idag så skym solen omkring kl. 16.00 på sommaren av nuvarande takhöjd på "Heden". Förutom detta så skulle ju en högre takhöjd än dagen passa illa in i omgivande miljö/bebyggelse. Vi vill heller inte att det planeras/byggs balkonger eller varu/last kajer o.s.v. mot våran radhuslänga (dvs den sida där

personal entre'n på Heden ligger), detta eftersom det då blir en påtaglig insyn till oss, samt att om lastbilar och dyl. ska lämna/hämta varor till det nya boendet kommer att bli mycket störande och mycket trafik. I övrigt så håller vi med det länsstyrelsen redan haft synpunkter på.

Kommentar

Tack för er kommentar. En solstudie har genomförts där det framgår hur den nya bebyggelsen kan påverka omgivningen. Takhöjden kommer med nuvarande förslag endast bli någon meter högre än nuvarande bebyggelse då själva taket kommer ta upp en mindre del av totala höjden. Högsta nockhöjd har även sänkts till 12 meter. Angående lastkajer och varutransporter ligger ansvaret hos fastighetsägaren och verksamheten, och är således ej en planfråga. Era kommentarer angående balkonger tas med i det fortsatta arbetet.

Kommunala pensionärsrådet

KPR i Flen är besvikna och missnöjda med hur vi behandlats som den remissinstans vi skall vara. Vi måste få rimlig tid på oss för att kunna ge synpunkter på för oss viktiga frågor.

Kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen beklagar att handlingarna ej kom fram i vad som bedöms som rimlig tid. Handlingarna som kom till er skickades iväg samtidigt som alla andra, dvs. fredagen den tredje november 2017. Ett separat samrådsmöte hölls 2018-02-26. I framtida ärenden är ni och alla andra sakägare välkomna att höra av er till samhällsbyggnadsförvaltningen för mer information, kalla till möte eller förlänga samråds- och granskningstiden.

Ej tillgodosedda synpunkter

Flens kommun bedömer att samtliga sakägare fått sina yttranden tillgodosedda.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av föreliggande planhandling
 Martin Malmgren, planarkitekt
 Pitchayan Buachoom, planarkitekt
 Karin Tibbelin, plan- och exploateringschef
 Britt-Marie Andersson, mark- och exploateringsansvarig

Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Flen den 19 november 2018

Martin Malmgren
 Planarkitekt

Karin Tibbelin
 Plan- och exploateringschef