



Planbeskrivning

Antagandehandling

Datum 2017-08-29
Dnr SBN/2016:669

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för fastigheten
Mellösa-Sundtorp 1:38 m.fl.
inom Mellösa, Flens kommun, Södermanlands län



Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning MKB
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Bakgrund

Plan- och byggkontoret fick i juni 2015 in en ansökan om planbesked för fastigheten Mellösa-Sundtorp 1:12. Den sökande avser att förvärva del av fastigheten och använda fabriksbyggnaden Mellösaverken till ateljéer, bostäder och kontor. Fastigheten omfattas inte av detaljplan men gränsar i öster till detaljplan ME 19 som vann laga kraft 1992-07-23.

Planuppdrag

Den 18 september 2015 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att meddela positivt planbesked för fastigheten Mellösa-Sundtorp 1:38 samt uppdra till plan- och byggkontoret att genomföra detaljplanearbete.

Tidigare planuppdrag

Vid årsskiftet 2001/2002 övertog Flens kommun Mellösa vägförenings skötsel av vägar och grönområden i Mellösa. I samband med denna förändring fick planavdelningen i uppdrag 2002-04-23 att upprätta detaljplan för området vid Mellösaverken, eftersom det tidigare inte omfattats av detaljplan. Planarbetet fullföljdes aldrig och området är fortfarande "planlöst".

Exploatering av bostadsområdet Hasselbacken öster om Mellösaverken påbörjades 2012. Samhällsbyggnadsnämnden fick 2012-10-02 uppdrag från kommunstyrelsen att upprätta detaljplan för gång och cykelbana utmed Sockenvägen i Mellösa. Därefter togs en översiktlig projektering fram för gång och cykelvägen. Det visades sig att gång- och cykelvägen skulle kunna anläggas med mycket små avvikelser från gällande detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2012-10-02 följaktligen att avvakta med detaljplanarbete, men att återuppta det om placeringen av gång- och cykelväg ändras eller påverkas på annat sätt. Gång- och cykelvägen är ännu inte anlagd.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att skapa möjligheten för sökande att använda gamla fabriksbyggnaden till ateljéer, bostäder och kontor. Planen skall också ge möjlighet för ny gång- och cykelväg längs med den befintliga vägen mot Mellösa.

Plandata

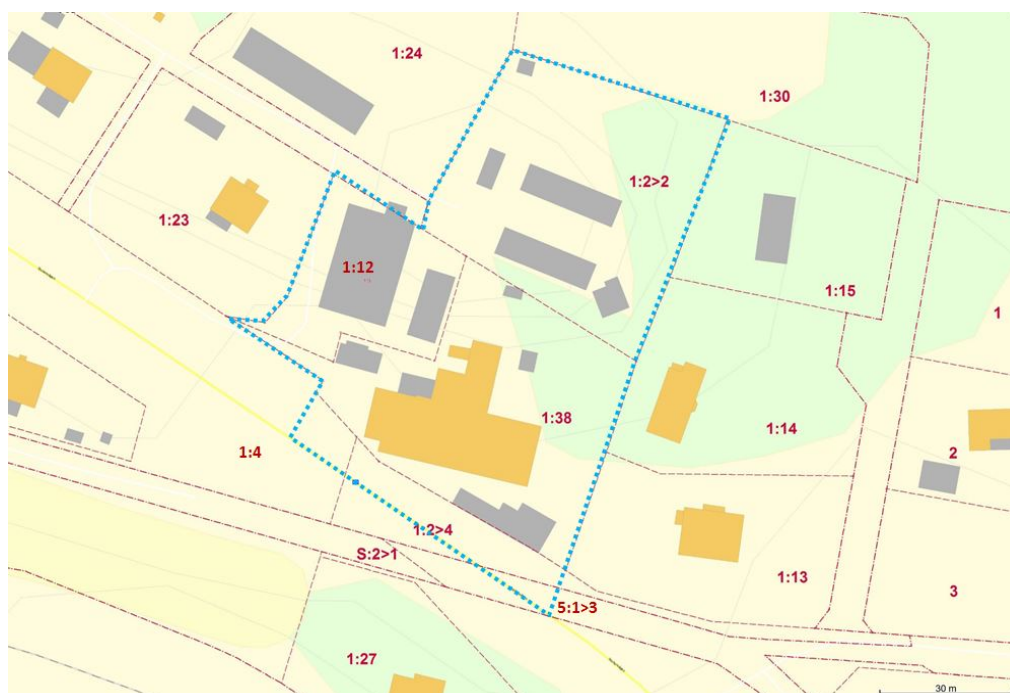
Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i Mellösa norr om järnvägen och längs med Sockenvägen (väg 687) och nära det nya bostadsområdet Hasselbacken. Fastigheten omfattar en areal av drygt 3800 m².



Markägarförhållanden

Planområdet består av fastigheterna Mellösa-Sundtorp 1:38 och 1:12, delar av fastigheterna Mellösa-Sundtorp 1:2 och 1:4 med privata ägare samt del av fastigheten Mellösaby 5:1>3 som ägs av Flens kommun. Mellösa - Sundtorp 1:38 som omfattar fabriksbyggnaden har nyligen blivit avstyckad från Mellösa - Sundtorp 1:12.



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och riksintressen

Översiktsplan för Flen 2007 gäller för kommunen. Syftet med detaljplanen är i enlighet med Översiktsplan 2007 för Flens kommun på så sätt att planen överensstämmer med de avsikter som förordas avseende att utveckla tätorten.

En ny översiktsplan håller på att tas fram och beräknar antas hösten 2018.

Området vid Mellösaverken är redovisat som industri utifrån rådande markanvändning i fördjupingen "områdesplan för Mellösa samhälle" som togs fram i slutet av 1970 talet och antogs även på nytt i samband med översiktsplanen 2007. Enligt "förslag till områdesplan för Mellösa samhälle" är industriområdet förhållandevis kuperad och inte lämplig för industribebyggelse och inom överskådlig tid skulle området kunna få annan användning som bostadsbebyggelse.

Inga riksintressen berörs.

Detaljplaner

Fastigheten omfattas inte av detaljplan. Fastigheten ansluter till detaljplan ME19 laga kraft 1992 i öster som omfattar bostäder.

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:

- Markföreningar och föreningar i byggnader
- Luftkvalitet
- Vibration och bullersituationen kan behöva utredas
- Risk för farligt gods/trafiksäkerhet
- Strandskydd
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse – Kulturmiljö
- Naturmiljö – rödlistad art

Rödlistade arter

Enligt underlag från Artdatabanken finns en uppgift om att den rödlistade fågelarten tornseglare har observerats vid Mellösaverken i häckningstid. Planens genomförande bedöms inte kunna medföra sådana förändringar att det ska kunna påverka livsvillkoren för tornflygaren.

Befintliga förhållanden

- Historisk bakgrund

Inom fastigheten Mellösa-Sundtorp 1:38 finns en stor byggnad som uppfördes år 1911 och har byggts till i omgångar. Tumstocksfabriken, Mellösaverken AB, fanns i lokalerna från ca 1930-1981. Från 1985 har firman Autotolerans bedrivit verksamheter, bland annat metallisk bearbetning samt avfettning. Andra verksamheter i lokalerna efter 1985 är CJ Svetsmontage, Monumentrenoveringar och Metec.

På fastigheterna Mellösa 1:2 och 1:12 finns äldre industribyggnader samt några komplementbyggnader.

- Mark och vegetation

Förutom fabriksbyggnaden består området av några komplementbyggnader, buskar och grus, sand och stenig mark. Ett mindre skogsparti ligger i öster av planområde. Det står några stora träd inom det naturområdet som har värde att skydda.



Marken är kuperad med berg i dagen och sluttar mot söder mot Mellösasjön som ligger ca 100 meter från planområdet.

- Geotekniska förhållanden

Jordlagren i området består av morän. Det kan endast uppföras mindre komplementbyggnader inom planområdet så plan- och byggkontoret bedömer att det inte krävs ytterligare utredning i samband med planarbetet.

- Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon.

- Kulturmiljö

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

Planområdet omfattar inte av riksintresse för kulturmiljö men fabriksbyggnaden och komplementbyggnader är av kulturhistoriskt intresse. Enligt byggnadsantikvarier från Sörmlands museums bedömning är tegelfasaden och fönstersättningarna mest skyddsvärda, den översta våningen är inte ursprunglig utan har kommit till senare. Neonskylten fyller en viktig pedagogisk funktion som talar om byggnadens tidigare användning och det är därför värt att behålla den.

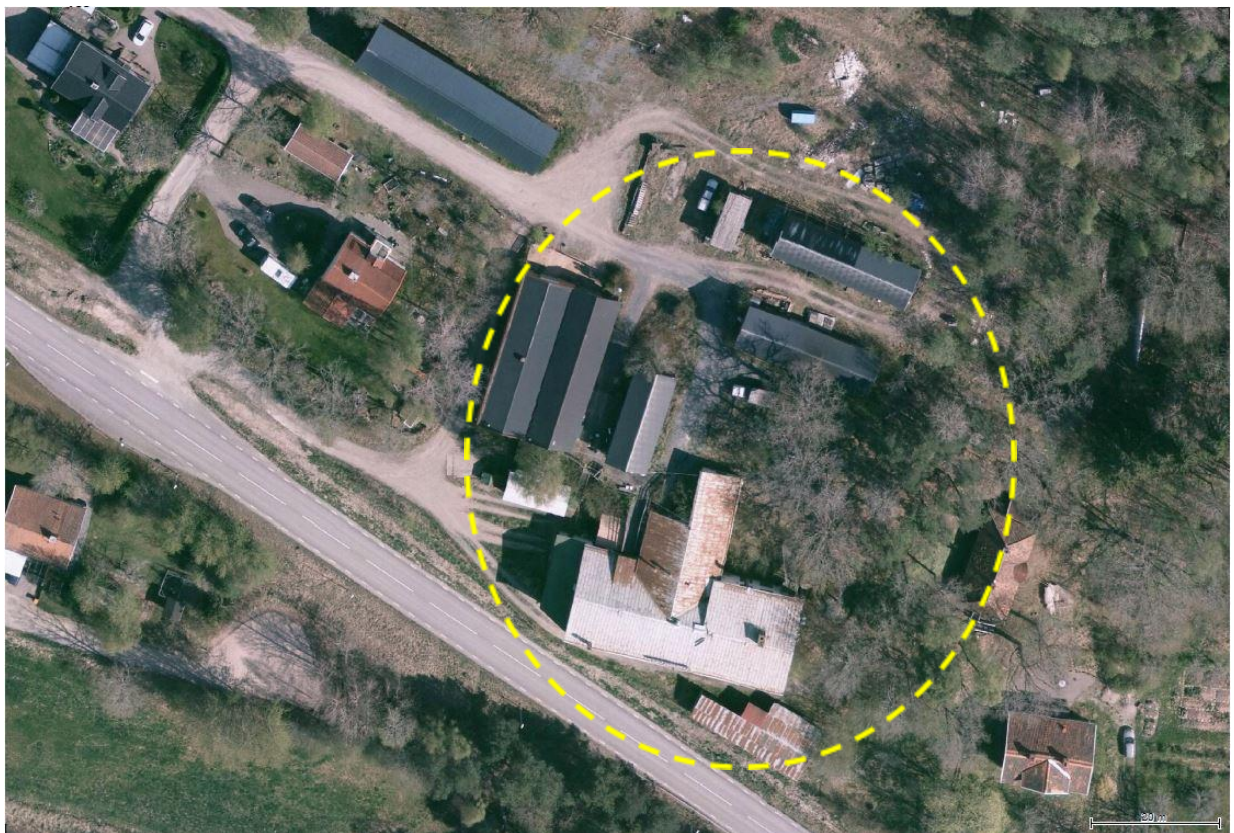
Bebyggelseområden

- Bostäder

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

- Industribyggnader

Inom planområdet finns ett antal gamla industribyggnader inklusive den gamla tumstocksfabriken.



Bebyggelsen som ingår i planområdet är inringad på flygfotot.



Fabriksbyggnaden – norra sidan



Fabriksbyggnaden – södra sidan



Mellösa- Sundtorp 1:2



Mellösa-Sundtorp 1:12

Gator och trafik

- Gatunät

Planområdet ligger norr om Sockenvägen. Tillfart till fastigheten sker från Sockenvägen, samt via en mindre gata väster om området.

- Gång och cykelväg

Det är sen tidigare planerat att anlägga en gång- och cykelväg från Hasselbacken fram till korsningen Harpsundsvägen – Sockenvägen i centrala Mellösa. I den gällande detaljplanen för Hasselbacken från 1992 finns en gång- och cykelväg redovisad från Jasminvägen och norrut för att sedan ansluta till bostadsområdet Marieberg. Efter det har flera alternativa vägsträckningar studerats och i samband med att exploateringen för Hasselbacken påbörjades förordade kommunen att gång- och cykelvägen skulle placeras utefter norra sidan av Sockenvägen (väg 687). En översiktlig vägprojektering togs fram 2012.

Enligt utredningen som har tagits fram 2012 ligger planerade gång- och cykelväg norr om Sockenvägen men utanför fastigheten Mellösa-Sundtorp 1:38.

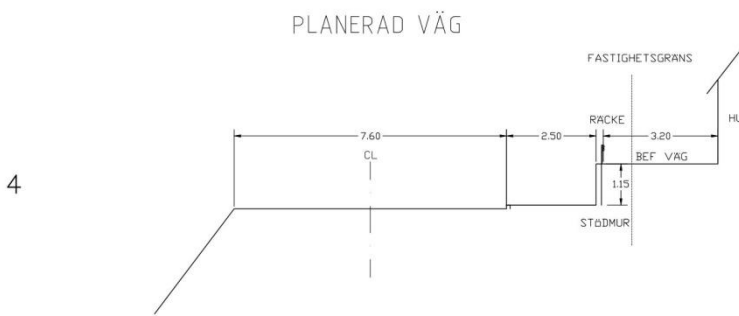
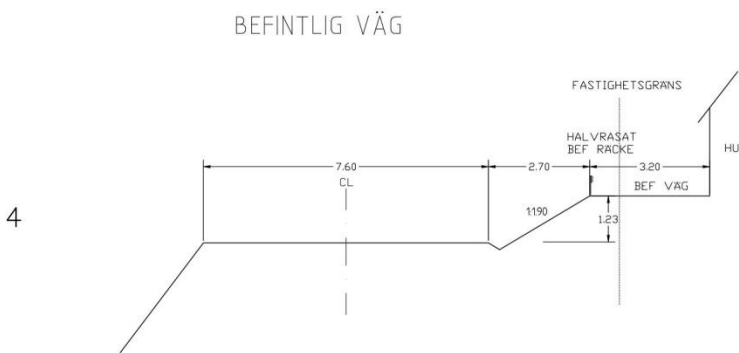
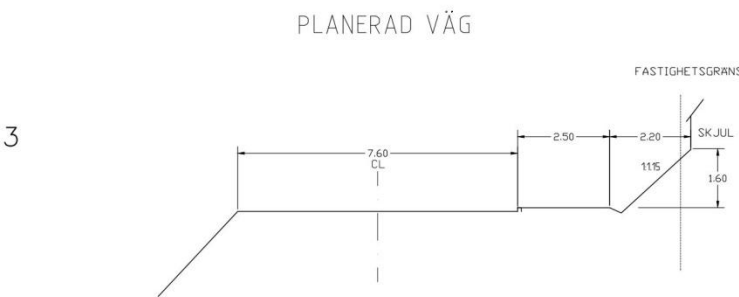
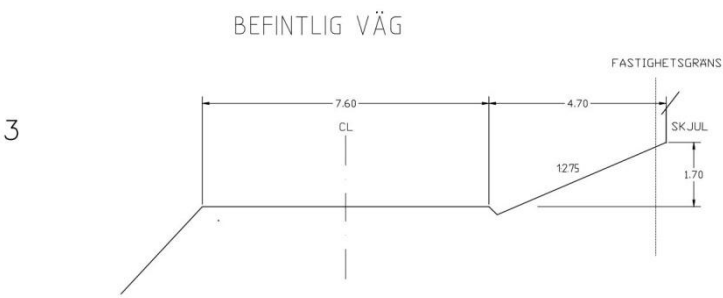
Utrymmet för gång- och cykelväg är begränsat och det är stora nivåskillnader vilket gör att det krävs stödmur eller annan åtgärd på del av sträckan.

Sektionsbeskrivningar av den planerade gång- och cykelvägen:

Sektion 3. Slänt upp mot befintlig byggnad blir brantare om gång- och cykelvägen byggs.

Sektion 4. I dagsläget ligger en tillfartsväg delvis utanför tomtgränsen och ovanför slänten med ett fallfärdigt räcke utmed släntrönn. För att kunna göra en gång- och cykelväg förbi byggnaden med tillfartsväg behövs det stödmur.





- Cykelväg mellan orterna

Regionförbundet Sörmland har tagit fram en regional cykelstrategi. Visionen för Sörmland är att på sikt uppnå ett "regionalt sammanhängande cykelvägnät av hög standard". I visionen är vägsträckan Flen-Mellösa-Hälleforsnäs utpekad som ett så kallat starkt stråk och det är därför angeläget att cykelväg utmed hela vägen 687 prioriteras. Frågan kommer att studeras vidare i dialog med trafikverket samt i den kommuntäckande cykelplan som finns med bland planerade planprojekt.

- Parkering

Det finns inga parkeringsplatser inom planområdet men tanken är att detaljplanen ska möjliggöra parkeringsplatser inom fastigheten eftersom det ska kunna användas som bostäder, kontor och hantverk.

Inom fastigheten finns en yta som lämpar sig för ett mindre antal parkeringsplatser,

- Kollektivtrafik

Det ligger en busshållplats, hållplats Sundtorp, väster om planområdet på ett avstånd av 50 meter från fastigheten. Bussar till Flens och Hälleforsnäs järnvägsstation stannar regelbundet vid hållplatsen. Eftersom detaljplanen syftar till att möjliggöra bostäder inom planområdet innebär det fler boende som kan åka från den här hållplatsen. Att höja trafiksäkerheten för resenärerna från och till område kan även bli aktuellt.

- Tekniska anläggningar

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

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 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

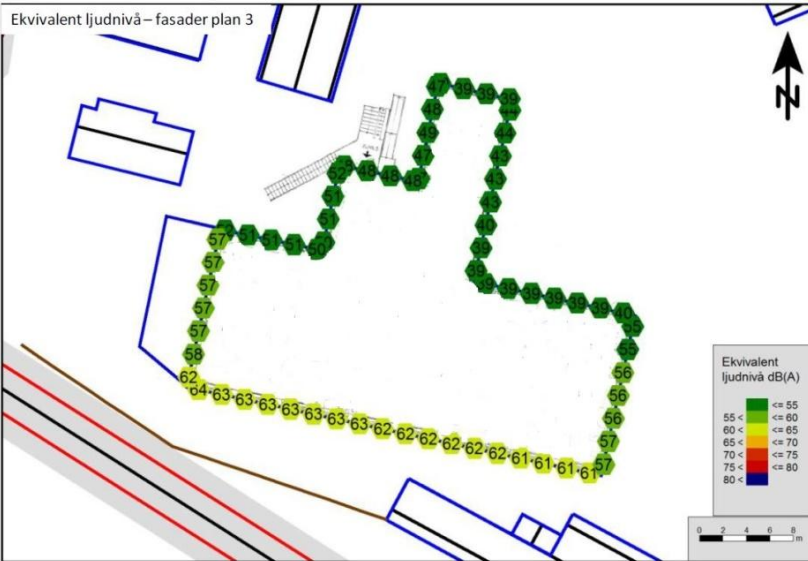
Regeringen har beslutat, 11:e maj 2017, att ändra på nu gällande trafikbullerförordning, SFS 2015:216. Lagförändringen benämns som SFS 2017:359. Förändringarna avser endast 3§ och sammanfattas på följande vis:

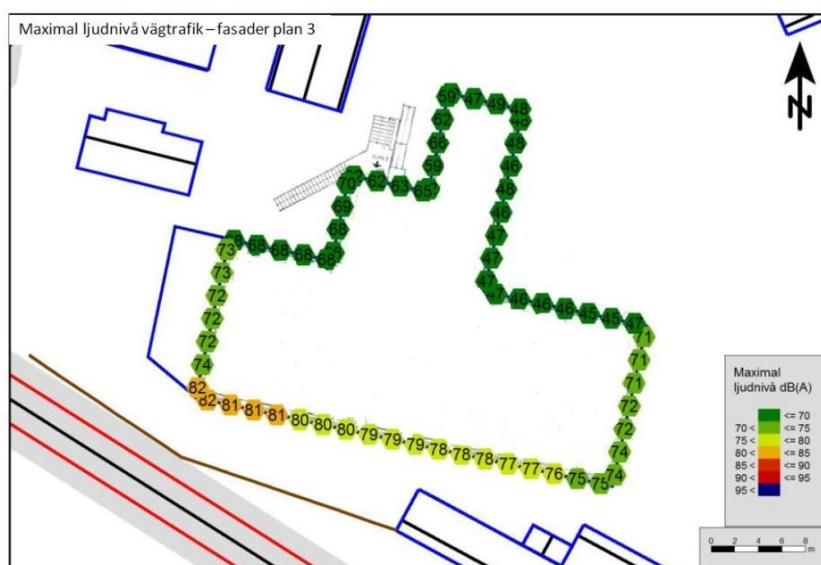
- en höjning av det befintliga riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå till 60 dBA ekvivalent ljudnivå
- en höjning av det befintliga riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder upp till 35 kvm till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

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

Fastigheten ligger nära väg och järnväg och är därmed utsatt för trafikbuller. En bullerutredning har gjorts av Miljöinvest AB den 10 april 2017. Beräkningar har gjorts av den ekvivalenta ljudnivån samt den maximala ljudnivån (väg respektive järnväg) för området som helhet samt vid husets samtliga fasader och plan.





Bedömning:

Beräkningar visar att gällande krav för ekvivalent ljudnivå 60 dBA klaras utmed större delar av de östra och västra fasaderna på plan 2 och 3.

Generellt gäller enligt förordningen i detta fall att minst hälften av bostadsrummen skall vara vända mot en tyst sida (55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå mellan klockan 22-06). När det gäller bygglov som avser ändringar av byggnadens användningssätt har förordningen om trafikbuller krav på att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida med en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dB(A) samt att den maximala ljudnivån hälften av bostadsrummen inte överstiger 70 dB(A) (4 § 3 st. 2015:216).

I lägenheter som har en yta mindre än 35 kvadratmeter får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 65 dB(A).

Kravet på ljudnivå vid uteplats klaras vid byggnaden nordöstra sidor. Även andra sidor (undantag den södra fasaden samt kortsidorna längs Sockenvägen) kan klara kraven för ljudnivå vid uteplats.

Kravet på ljudnivå inomhus bedöms kunna klaras om byggnadens södra fasad får en minsta total ljudreduktion av trafikbuller med 36 dBA.

- Vibration

Enligt ett utlåtande från Nitro Consult, 2017-04-07, gällande förväntade vibrationsnivåer i gammal fabriks byggnad anses det högst osannolikt att det finns någon risk för störning av vibrationer från väg och järnväg med tanke på byggnaden konstruktion och dess goda grundläggning.

Byggnaden på tomten Mellösa – Sundtorp 1:38, är enligt uppgift uppförd 1909 med en stomme av tegel och bjälklag av trä. Byggnaden har sedan byggts till och byggts om vid minst ett tillfälle. Stomme och bjälklag i den tillbyggda delen består av betong. Huset är byggt i souterräng och är med största sannolikt helt grundlagt på berg.

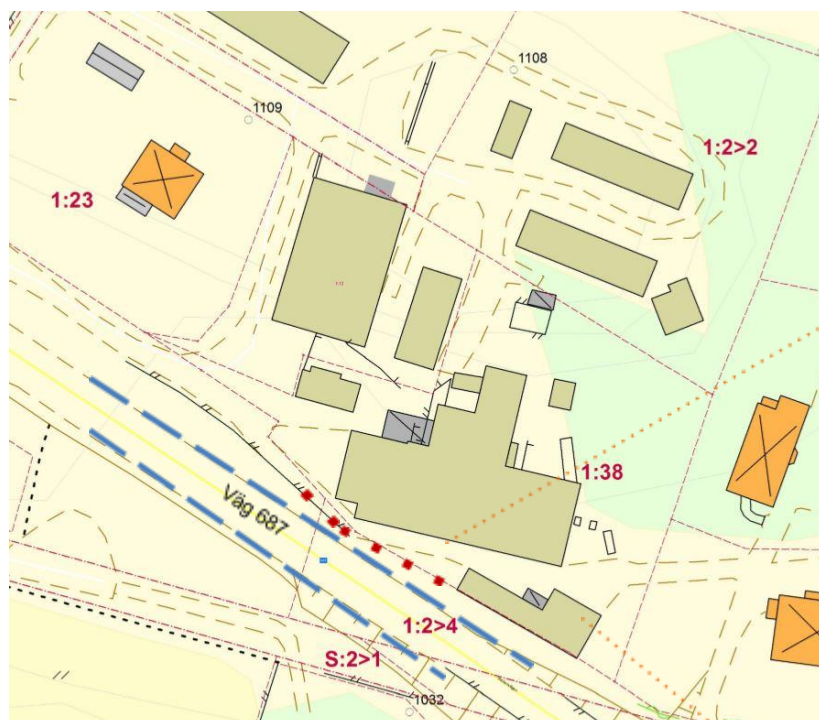
För att säkerställa detta bör en komfortmätning utföras enligt kraven i Svensk Standard SS 460 48 61, "Vibration och stöt – Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader"

- Farligt gods

I översiktsplan för Flens kommun antagen 2007, är väg 687 utpekad som sekundär transportled för farligt gods. Plan- och byggkontoret bedömer att byggnaden kan användas för bostäder eftersom:

- Byggnaden är belägen högre än vägen och bostäder ska inrymmas på våning 2 och 3.
- Fasaden är av tegel, vilket enligt brandtekniska byggnadsklasser är ytskiktssklass A1 och anses därför inte vara lättantändlig.
- Det är begränsat antal transporter med farligt gods eftersom det inte är primär transportled.

Kommunen bedömer att en riskreducerande åtgärd i form av en vägbarriär bör uppföras som hindrar att farliga ämnen sprids till fastigheten vid händelse av olycka. Barriären kan vara i form av ett plank längs väg 687. Ifall komplementbyggnaden närmast vägen rivs behöver den ersättas med ett plank eller en annan skyddsåtgärd. Enligt Sörmlands museum är det bra om utformning av planket anpassas till fabriksbyggnaden.



Rekommenderade plank



komplementbyggnaden inom fastigheten
Mellösa-Sundtorp 1:38

Miljö

- Markföroreningar

Inom fastigheten har bedrivits verkstadsindustri mellan 1930 och 1980-talet där man tillverkade tumstockar (Mellösaverken). Området har identifierats bland totalt 60 områden i kommunen som har eller kan ha förorenats. Det finns uppgifter om att halogenerade lösningsmedel använts vid tumstockstillverkningen.

Enligt MIFO 1 utredning (metod för inventering av förorenade område) som utförts är området vid tumstockfabriken placerad i riskklass 4 som är lägsta riskklass. Men eftersom

byggnaden ska användas som bostäder har plan- och byggkontoret krävt att en provtagning på platsen. En miljöteknisk markundersökning (MIFO2) har sedan utförts hösten 2016. Enligt undersökningen anses det inte finnas några hinder för att använda området till bostäder.

Åtgärder som rekommenderas är att ta bort den översta decimetern jord på fastighetens östra sida och därefter återfylla med ett tunt lager ren matjord samt att inte ha trädgårdsodling av grönsaker.

- Luftkvalitet

En luftanalys har utförts för inomhusmiljö av fabriksbyggnaden. Enligt utredningen behöver ventilationen i hela byggnaden ses över och några åtgärder bör göras för att rengöra golv, väggar och tak samt ta bort skadat material.

- Översvämning och avrinning

Genomförande av planen ska inte medföra förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster, med risk för översvämning. Enligt rekommendationer som finns i rapporten om luftanalys i inomhus miljö bör dagvattenhantering kring huset undersökas så att det fungerar bra för att vatten från takavvattningen inte blir stående mot fasad vid regn.

Strandskydd

Delar av planområdet ligger inom område som omfattas av strandskydd 100 meter från Mellösasjön. För att strandskydd ska kunna upphävas krävs särskilda skäl (se MB kap 7§ 13).

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom den del som omfattas av strandskydd. Kommunen uppger följande skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet:

- Planområdet är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom väg 687 och järnväg.
- Inom fastigheten Mellösa-Sundtorp 1:38 har marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Planförslag

Användning av kvartersmark:

- Bostäder, verksamheter och lager

BZ För fastigheten Mellösa-Sundtorp 1:38 (planområdet) redovisas område för bostäder, tillverkning och lager. Användning "handel" tillåts inte eftersom det inte finns tillräcklig yta för att planera kundparkeringsplatser inom planområdet. Bostäder får inte anordnas i bottenvåning. Planbestämmelsen innebär att verksamheter inte får vara störande för omgivande bostäder.

- Småindustri, hantverk och lager

J1 För fastigheten Mellösa-Sundtorp 1:2 och 1:12 redovisas område för småindustri och hantverk och lager.

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmanskap:

Gång- och cykelväg

- Planen ska ge möjlighet för ny gång och cykelväg längs med väg 687

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark:

Luftkvalitet

- b₁** För att säkerställa god luftkvalitet inomhus vid inträffande av eventuell olycka med farligt gods på järnvägen ska ventilation utformas så att intag av luft kan stängas av om olägenhet eller risk för människors hälsa föreligger eller ska placeras bort från väg 687 och järnvägen på norra sidan av byggnaden.

Ventilation i byggnaden behöver åtgärdas. Det ska finnas både till- och frånluft i alla lägenheter och i övriga lokaler. Lämpliga flöden och tillräckligt luftombyte i förhållande till yta och antal boende ska säkerställas.



Högsta nockhöjd i meter över nollplan ska vara 53.3 meter vilket motsvarar höjden på östra sidan av den befintliga byggnaden inom fastigheten Mellösa-Sundtorp 1:38.



För västra delen av byggnaden gäller högsta totalhöjd 48.5 meter över angivet nollplan.

- b₂** Det ska finnas utrymningsvägar på norra sidan av fabriksbyggnaden som vetter bort från Sockenvägen som utgör sekundärled för transporter med farligt gods.

Störningsskydd

- m₁** Verksamheter inom fastigheter Mellösa-Sundtorp 1:12 och 1:2 får inte vara störande för omgivningen.

- m₂** I planen redovisas en bestämmelse (m₂) som anger att fasaden mot söder skall dämpa ljud-nivå så att högsta ljudnivån inte överstiger 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus och 45 dB(A) maximalnivå nattetid. I lägenheter som är större än 35 m² ska det finnas minst ett bostadsrum mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad. Lägenheter upp till 35 m² kan utformas enkelsidiga upp 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Det ska finnas utrymme för minst en uteplats där buller inte överstiger maximal ljudnivå 70 dB A samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Det innebär i första hand att det ska finnas utrymme för uteplats mot norr som är den tysta sidan.

Plank 1.20

Planområdet ligger norr om Sockenvägen som utgör sekundärled för transporter med farligt gods. För att ha en skyddad miljö med anledning av risk för olycka från trafik med farligt gods skall ett plank uppföras. Planket måste ha en utformning som eliminerar risken för spridning av farligt gods vid eventuell avåkning från väg 687. Planket skall anpassas till

fabriksbyggnaden och skall vara uppfört innan bygglovets slutsbesked kan ges. Ifall komplementbyggnaden närmast vägen rivs behöver den ersättas med ett plank eller en annan skyddsåtgärd.

Skyddsbestämmelser

q₁ Särskilt värdefull byggnad med stöd i plan- och bygglagen 4 kap 16 § samt 8 kap 13 §, SFS 2010:900. Fabriksbyggnaden och hela miljön med tillhörande komplementbyggnader är av kulturhistoriskt intresse. Tegelfasaden och fönstersättningarna är det mest skyddsvärda och skyddas därför med en bestämmelse. Balkonger får inte uppföras på den södra långsidan av byggnaden. Ytterligare våningsplan får inte tillkomma.

r Byggnaden får inte heller rivas.

q₂ I planen redovisas en bestämmelse (q₂) för Värdefull miljö inom fastigheterna Mellösa – Sundtorp 1:2 och 1:12. Endast ändringar av mindre omfattning är tillåtna och i samband med en förändring är det viktigt att byggnadens huvuddrag bibehålls. De faluröda fasaderna ska behållas.

n₁ Vid uppförande av komplementbyggnad ska hänsyn tas till vegetation och träd som finns.

Korsmark På marken får endast komplementbyggnad placeras.

Prickmark Marken får inte förses med byggnad.

Administrativa bestämmelser:

Föroreningar inom fastigheten Mellösa-Sundtorp 1:38 (användningen BZ)

Av miljötekniska undersökningar som har gjorts av Structor 2016 framgår att delar av byggnaden och marken kring fabriksbyggnaden inom fastigheten Mellösa-Sundtorp 1:38 är förorenad. Baserat på prover som tagits anses att det inte finnas några hinder för att använda området till bostäder. Med avseende på de något förhöjda metallföroreningarna, kan det dock vara lämpligt att ta bort den översta decimetern jord på marken och därefter återfylla med ett tunt lager ren matjord och att inte ha trädgårdsodling av grönsaker.

När det gäller inomhus, bör material behandlat med klorfenol som kan tänkas komma i kontakt med fukt, eller som har varit fuktigt bytas ut. I rummet på ovanvåningen där malmedel använts bör både golv, väggar och tak rengöras. Befintliga golvbrunnar och vattenlås bör åtgärdas eller pluggas så lukt och mikroorganismer inte sprids den vägen. Åtgärder måste genomföras innan bygglovets slutsbesked kan ges. Exploatören är ansvarig för kostnader som uppstår vid sanering.

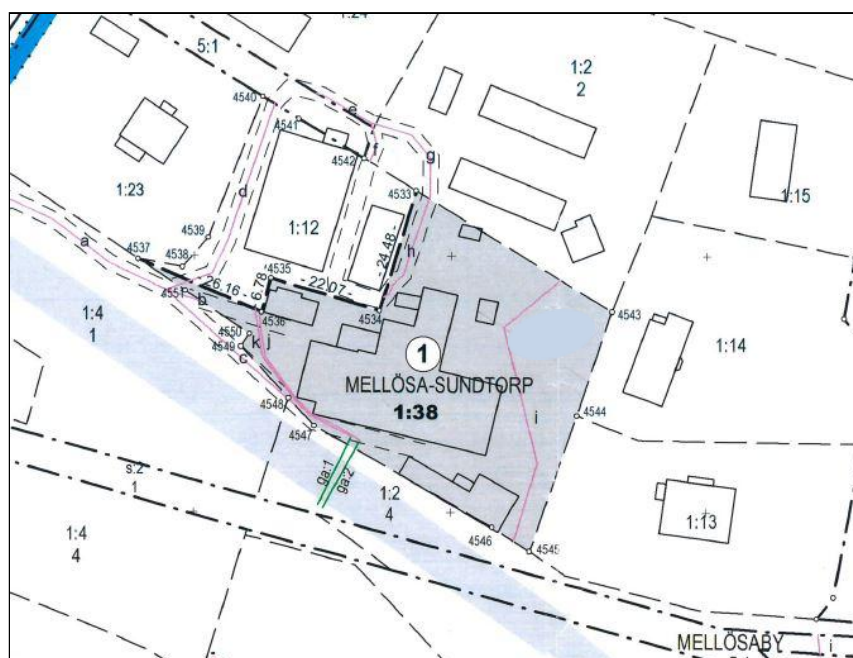
u Underjordiska ledningar

Det finns spillvattenledning från fastigheten Mellösa – Sundtorp 1:23 inom fastigheten Mellösa-Sundtorp 1:2 och 1:4. Dessa ska säkerställas med så kallat u-område som innebär att

marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Det finns befintliga gemensamhetsanläggningar Mellösa-Sundtorp ga:1 och ga:2, för vatten och avloppsledningar från och med den kommunala anslutningspunkten. Platsen för spillvattenledning sammanfaller till viss del med ytan för gemensamhetsanläggningar, dvs. ledningar samlade under mark. Eftersom området har säkerställts med U bestämmelse betyder det att platsen för gemensamma anledningar är skyddad också. Kommunen är inte huvudman för gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningar för vatten och avloppsledningar placeras under gång och cykelväg och Sockenvägen. Markreservatet för dem är begränsad i höjd så att användningen av allmänna platsmarken inte påverkas av gemensamhetsanläggningar.

Det finns vatten och avloppsledningar till förmån för fastigheten Mellösa-Sundtorp 1:12 (k, j på kartan nedan) och en vattenledning (i på kartan) till förmån för fastigheten Mellösa-Sundtorp 1:2 som belastar fastigheten Mellösa-Sundtorp 1:38 och är placerad nära fabriksbyggnaden. Denna föranleder inte ett "u" men fastighetsägaren kan behöva vara uppmärksam på det vid eventuell schaktning.



Avstyckningskarta, (Lantmäteriet 2016-09-08)

Upphävande av strandskydd

a₁ Strandskyddet avses att upphävas för:

Del av planområdet som ligger inom strandskyddsområde 100 meter från Mellösasjön. se inringat område på kartan nedan.



Tidplan för planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt följande tidplan

Beslut om planbesked och planuppdrag	18 sep 2015
Beslut om samråd	21 feb 2017
Samråd.....	27 feb - 20 mars 2017
Granskning.....	13 april- 26 april 2017
(Granskning innebär vid standardförfarande att kommunen ger bland annat länsstyrelsen och kända sakägare tillfälle att inom två veckor granska förslaget och lämna synpunkter.)	
Granskning (2)	3 juli- 24 juli 2017
Antagande i samhällsbyggnadsnämnden.....	29 augusti 2017

Genomförande

Konsekvenser av planens genomförande

Byggnader inom planområdet ska bevaras och planförslaget innebär därmed ingen förändring av miljön.

Plan- och exploateringsenheten ser positivt på förändringarna i planen eftersom det innebär ett bättre utnyttjande av gamla fabriksbyggnaden. Ändring av användningen medger tillgång till bostäder samt ökad tillgång till mark ämnad för hantverk och industri. Mer liv och rörelse kan också få positiva effekter som ökad trygghet i området.

Avtal och fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen ger möjlighet till marköverföringar inför anläggning av gång- och cykelväg. Överföring från privatägd mark till kommunal mark för fastigheter som omfattas av gång och cykelväg:

- Drygt 270 m² från fastigheten Mellösa-Sundtorp 1:2 norr om Sockenvägen.

- Cirka 90 m² från fastigheten Mellösa-Sundtorp 1:4 norr om Sockenvägen.

En liten del av fastigheten Mellösaby 5:1>3, cirka 11 m², också omfattas av gång- och cykelväg som ägs av Flens kommun.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattar Mellösa-Sundtorp 1:2, 1:38 och 1:12 som är kvartersmark och därmed har fastighetsägarna ansvaret för samtliga åtgärder.

Kommunen är huvudman för delar av fastigheterna Mellösa-Sundtorp 1:4 och 1:2 som i nuläget har privata ägare men som i planförslaget redovisas som gång- och cykelväg med kommunalt huvudmannaskap.

Ekonomiska frågor

- Planekonomi

Fastighetsägaren för Mellösa-Sundtorp 1:38 ansvarar för planens genomförande och bekostar detaljplanen i enlighet med plankostnadsavtal.

För övriga delar av planområdet tas planavgift ut när planen utnyttjas i samband med bygglov enligt kommunens taxa.

Medverkande tjänstemän:

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagandet av denna planhandling

Karin Tibbelin, Plan- och exploateringschef
 Britt-Marie Andersson, Mark- och exploateringsansvarig
 Kjell Hagberg, F.D Byggnadsinspektör
 Anna Dejerud, Teknisk chef
 Kristoffer Brorsson, Byggnadsinspektör

Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Flen 2017-08-29

Nassim Pourshah Badinzadeh
 Planarkitekt

Karin Tibbelin
 Plan- och exploateringschef

Beslutsdatum

ANTAGANDE: SBN 2017-08-29 §105
 LAGA KRAFT: 2017-09-28