

## **Detaljplan för västra delen av Skebokvarn inom Skebokvarn, Flens kommun.**

Upprättad på bygg-, miljö- och räddningsförvaltningen 2005-06-14 samt reviderad 2005-08-19.

## **Planbeskrivning**

### **HANDLINGAR**

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till förslaget hör också denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustrationskarta skala 1:1000 samt fastighetsförteckning.

### **SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planförslagets huvudsyfte är att ersätta en äldre, inaktuell detaljplan med mer realistiska bestämmelser om bland annat markanvändning och byggrätt.

De senaste åren har kommunen bytt ut stora delar av vatten- och avloppsnätet och som en följd av detta behöver vägområden läggas fast i detaljplanen. Samtidigt behöver antalet utfarter mot Sparreholmsvägen minimeras eftersom det är dålig sikt på många ställen och Sparreholmsvägen är livligt trafikerad.

### **PLANDATA**

Planområdet är beläget i den västra delen av Skebokvarn och omfattar i stora drag bebyggelsen utmed Åkarvägen, Skjutsarvägen, Stallvägen, Båtbyggarbacken och västra delen av Sparreholmsvägen. I norr och söder begränsas området av västra stambanan respektive Sparreholmsvägen (riksväg 57). Områdets areal uppgår till cirka 16 hektar.



Sparreholmsvägen från Flenshålet

### **Markägförhållanden**

Flens kommun äger fastigheterna Strömmen 3:1, 3:2 och 3:3, samt Högsten 2:1. Skjutsarvägen och Båtbyggarbackens och större delen av Åkarvägens vägområden ägs av en samfällighet (Skebokvarn s:1). Ett område i nordvästra delen strax söder om västra stambanan ägs av Statens järnvägar. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av privatpersoner.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Detaljplan

Området är detaljplanelagt sedan tidigare och berör eller ansluter till detaljplaner fastställda 1959-06-02, 1982-09-06 respektive antagna 1993-01-11 och 1994-06-15.

Detaljplanerna från 1959 och 1982 redovisar nästan samtliga fastigheter inom planområdet som område för friliggande bostadshus i högst två våningar. Undantagen är följande:

- Fastigheten Strömmen 3:4 redovisas som område för allmänt ändamål.
- Fastigheterna Dalhem 1:1 och Sirishov 1:1 är utlagda som område för handel och bostäder i högst två våningar.
- Fastigheterna Skebokvarn 6:1 och 6:3, Högsten 2:1 samt delar av Skebokvarn 2:43 redovisas som park.

Detaljplanen från 1959 förutsätter dessutom ett vägnät, som inte varit aktuellt att bygga ut. Planen redovisar en orealistisk sträckning av Sparreholmsvägen/riksväg 57 söder om den nuvarande sträckningen. Stallvägen förlängs över bland annat fastigheterna Jägersro 1:1 och Karlsro 2:1 fram till Åkarvägen, som finns väster om planområdet. Dessutom innehåller gällande plan en länk mellan Skjutsarvägen och Kaparvägen med bro över ån.

### Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 1995-06-20 i uppdrag till dåvarande Plan- och byggkontoret att se över gällande detaljplaner inom den västra delen av Skebokvarns tätort. Avsikten var att översynen skall göras innan kommunen genomför en omfattande sanering av VA-ledningar inom området.

### Program för nya detaljplaner

Byggnadsnämnden godkände 1996-02-13 ett program för arbetet med detaljplan för den västra delen av Skebokvarn. Programmet anger att ny detaljplan skall upprättas för området mellan fastigheten Helgesta-Mälby 5:1 i väster till Kramnäsvägen i öster och från Sparreholmsvägen i söder till järnvägen i norr. Vid behov kan området delas upp i två detaljplaner. I övrigt anger programmet bland annat att nya detaljplaner skall:

- anpassa vägnätet inom området till dagens krav på och behov av sträckning och standard,
- lägga fast Sparreholmsvägens nuvarande sträckning,
- ge förutsättningar för en säker gång- och cykelförbindelse mellan planområdet och samlingslokalen öster om den befintliga järnvägsövergången.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

### Terräng och vegetation

Området är kuperat med höjdskillnader mellan +23 meter (åns strömfåra) och +49 meter (ett höjdparti i områdets västligaste del). Vegetationen består i huvudsak av anlagda trädgårdar med inslag av många stora träd (främst björkar och granar).

### Bebyggelse

Inom planområdet finns sammanlagt ett fyrtiotal enbostadshus med stora variationer i storlek, ålder, antal uthus med mera. De flesta bostadshusen byggdes under perioden 1890 – 1930, förutom tre villor utmed Skjutsarvägen som byggdes 1975 och två villor utmed Åkarvägen som byggdes 1976-77.

Bostadshusen varierar mellan enplanshus, 1 ½ plan och två hela plan och med eller utan källare.

Inom fastigheten Högsten 2:1 finns en transformatorstation och på Strömmen 3:4 ligger Skebokvarns telestation. Intill telestationen på Strömmen 3:4 har en bredbandsstation nyligen uppförts.

Dessutom finns en gammal snickerifabrik på fastigheten Strömmen 1:1 som uppfördes i början på 1900-talet. Lokalerna används numera som lagerlokal för veteranbilar.



Snickerifabriken på Strömmen 1:1

Fastigheterna Jägersro 1:1, Skebokvarn 2:44, 2:55, 2:60 och Strömmen 3:1, 3:2 och 3:3 är helt obebyggda bostadsfastigheter.

### Gator och trafik

Sparreholmsvägen fungerar både som genomfart i Skebokvarn och som infart till orten. Vägen trafikeras av i genomsnitt cirka 2500 fordon per dygn. Övriga vägar inom området används endast av lokal trafik.

### Vatten och avlopp

Samtliga bebyggda fastigheter utom Skebokvarn 6:2 är anslutna till kommunens VA-nät. Skebokvarn 6:2 har kommunalt vatten och egen anläggning för avlopp. Höjdskillnaderna inom planområdet har tvingat kommunen att lägga VA-ledningarna med öst-västliga sträckningar över flera bostadsfastigheter. De fastigheter som berörs av befintliga VA-ledningar är Törända 1:1, Högsten 2:1, Skebokvarn 2:43-44, 2:48, 2:50, 2:53, 2:55, 7:1, Helgesta-Mälby 1:16, Maryhill 1:1-2:1, Älvkullen 3:1, Backhem 1:1, Sirishov 1:1, Strömmen 3:1, Västanberg 1:1, Strömsborg 1:1.

## PLANFÖRSLAG

### Grönområden

Kommunen har en längre tid haft tre villatomter till salu vid Stallvägen men som förblivit osålda. Läget upplevs inte attraktivt för bostäder och området bör få en annan användning. Därför föreslås att två av de tre obebyggda villatomterna (Strömmen 3:2 och 3:3) läggs ut som parkmark, vilket ger möjlighet att utnyttja området som lekplats m m.

#### Gång- och cykelvägar på grönområden

Mellan Stallvägens vändplan och Kaparvägen föreslås ett 4 meter brett område för natur. Avsikten är att området ska utnyttjas som gång- och cykelväg.

Dessutom redovisar förslaget den samfällda marken väster om Högsten 1:1 och Skebokvarn 6:1 som naturmark. Området utgörs av en gång- och cykelväg.



Strömmen 3:2 och 3:3 föreslås till park.  
Området är lämpligt till lekplats.

### Vattenområde

En å rinner genom nordöstra delen av planområdet. Ån ingår i Båvens tillrinningsområde där vatten från Nedingen passerar Skebokvarn och rinner ut i Båven. För att Båvens vattenkvalitet inte ska försämrats är det viktigt att det inte sker några utsläpp i ån från intilliggande område.

## Bebyggelse

### Bostäder

Planförslaget redovisar de flesta fastigheterna inom planområdet som område för bostadshus i en våning (källare och/eller inredd vind är tillåtet). Dessa fastigheter får byggrätt på 200 m<sup>2</sup> byggnadsarea (=byggnadernas sammanlagda area mot marken) per fastighet. Samtliga fastigheter utmed Sparreholmsvägen samt Vilhelmsro 1:1, Råda 1:1 och Sirishov 1:1 redovisas som område för bostadshus i två våningar med en byggrätt om 160 m<sup>2</sup> byggnadsarea per fastighet. Undantag är Ingabo 1:1 som får en byggrätt på 200 m<sup>2</sup> och Bokvarn 1:1 som ska vara i en våning.

Fastigheten Skebokvarn 6:1 är i gällande plan utlagd som grönområde, men bedöms som lämplig att bebygga. Eftersom närheten till järnvägen innebär bullerstörningar bör uteplats placeras på sydsidan om bostadshuset. Även fastigheten Jägersro 1:1 är obebyggd. För



Den kommunägda fastigheten Högsten 2:1 kan bli villatomt

båda tomterna föreslås byggrätt för bostäder i en våning med en maximal byggnadsarea på 200 m<sup>2</sup>. Båda tomterna är i privat ägo.

Flens kommun har nyligen förvärvat fastigheten Högsten 2:1 som i gällande plan är utlagd som grönområde. Tomten bedöms som byggbar och en byggrätt för friliggande bostad i två våningar och med en maximal byggnadsyta på 160 m<sup>2</sup> föreslås på den aktuella fastigheten.

Fastigheterna Skebokvarn 2:60 och en mindre del av Skebokvarn 2:43 redovisas som område för bostäder i gällande plan. Områdena som är skogbevuxna, bedöms fortfarande vara lämpliga för villabebyggelse och i förslaget redovisas två villatomter med en sammanlagd byggrätt på 200 m<sup>2</sup> vardera i ett plan. I likhet med Skebokvarn 6:1 bör uteplatserna placeras på sydsidan om husen för att minimera störningar från tågen för att klara naturvårdsverkets riktvärden för bullernivå. Tillfarten föreslås läggas sydväst om Erikslund 1:1 där det finns en skogsväg idag och planförslaget redovisar tillfarten som en gemensamhetsanläggning.

I gällande plan finns tre villatomter redovisade norr om den tänkta förlängningen av Skjutsarvägen. Dessa ligger relativt nära järnvägen och är därmed särskilt utsatta för buller och föreslås därför utgå i den nya planen.

Bostadshuset på Bokvarn 1:1 har en byggnadsstil som avviker från övrig bebyggelse. Långt tillbaka fanns det café i huset. Byggnadens speciella exteriör har ett kulturhistoriskt värde och därför föreslås skyddsbestämmelser i form av ”q” som innebär att byggnadens särart inte får förvanskas.



Bostadshus på Bokvarn 1:1 intill Sparreholmsvägen  
Den karaktäristiska formen har gjort huset till ett kännemärke för Skebokvarn.

Mark från Strömmen 3:1 och 3:3 föreslås läggas till Bokvarn 1:1 och Framås 1:1.

Karlsro 2:1 utgörs idag av en skafttomt med anslutning mot Sparreholmsvägen. Eftersom marken aldrig utnyttjats som utfart föreslås att denna markremsa läggs till Karlsro 2:2. Istället föreslås att Karlsro 2:1 utökas med ett ”skaft” mot Åkarvägens planerade vägsträckning.

Markområdet där Fräsarvägen är belägen är en del av samfälligheten Skebokvarn s:1. På samma sätt som i gällande plan redovisas området som tomtmark. Marken föreslås bli gemensamhetsanläggning för Vilhelmsro 1:1 och Skebokvarn 7:1. Även Båtbyggarbacken omfattas av samfälligheten Skebokvarn s:1. Förslaget innebär att Båtbyggarbacken försvinner som väg och större delen av marken föreslås överföras till Törända 1:1.

De fastigheter som i planförslaget behandlas som en enhet är:

- Maryhill 1:1 och 2:1
- Helgesta-Mälby 1:16 och Skebokvarn 2:50
- Skebokvarn 2:53 och 2:55
- Skebokvarn 6:2 och 6:3, till vilken den nuvarande tillfarten på en smal remsa av Skebokvarn 6:1 skall läggas.
- Adolfsnäs 1:1 och 2:1

### Småindustri

Snickerifabriken på fastigheten Strömmen 1:1 redovisas som småindustri och lager med en maximal byggnadsarea på 40 % av fastighetsarean. Verksamheten får inte vara störande för omgivande bostäder med hänsyn till hälsa, säkerhet och trevnad. Byggnaderna som speglar en industriepok från början av 1900-talet bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde och därför har särskilda skyddsbestämmelser (q) föreslagits, vilket innebär att byggnadernas karaktär och exteriör skall bevaras. Byggnaderna föreslås även omfattas av rivningsförbud.

Ny bebyggelse skall anpassas väl till de befintliga trä- och tegelbyggnaderna på fastigheten (f).



Den gamla snickerifabriken har kulturhistoriskt värde och ska bevaras.

### **Gator och trafik**

Sparholmsvägen är utlagd som "Huvudgata" i planförslaget och Åkarvägen, Skjutsarvägen, Stallvägen samt förlängningen av Kaparvägen som "Lokalgata".

Planförslaget förutsätter att en cirka tre meter bred gång- och cykelbana byggs utmed Sparholmsvägens norra sida från Åkarvägens nya infart fram till i första hand Skebokvarnsgården öster om planområdet. Gång- och cykelbanan ska skiljas från körbanan med en 0,5 meter bred skiljeremsa. Körbanebreddens minskas från cirka nio meter till drygt sju meter. Utfarten från Skjutsarvägen till Sparholmsvägen blir därmed säkrare eftersom korsningspunkten flyttas ut och man får bättre sikt.



Sparholmsvägen blir säkrare för gång- och cykeltrafikanter när den förses med separat GC-väg

Planförslaget förutsätter att mark som hör till Gäversnäs 3:1 överförs till villafastigheterna utefter Sparholmsvägen.

Vid Skjutsarvägens slut redovisar planförslaget en liten vändplan.

Vid Kaparvägens slut redovisas en liten vändplan på fastigheten Adolfsnäs 2:1.

### Ny sträckning av Åkarvägen

I samband med ledningsarbeten för vatten- och avlopp gjordes en ny väg i ordning för några år sedan väster om Båtbyggarbacken. I planförslaget redovisas denna väg som lokalgata och bildar ny infart för bostäderna vid Åkarvägen. Infarten över Ingabo1:1 tas bort och infarten längst åt väster ersätts med en liten vändplan. En helt ny sträckning av Åkarvägen dras över Råda 1:1. Dessutom förlängs Åkarvägen åt öster och ansluter till fastigheterna Högsten 1:1

och 2:1, Törända 1:1, Stenbacken 1:1 och Karlsro 2:1. Båtbyggarbacken försvinner som väg och överförs till tomtmark.

Den nya sträckningen av Åkarvägen för med sig en hel del ändringar av fastighetsgränser. De fastigheter som mest berörs är Ingabo 1:1, Vilhelmsro 1:1, Råda 1:1, Högsten 1:1 och 2:1 och Törända 1:1. På fastigheten Råda 1:1 finns idag två bostadshus. Den nya vägen kommer att dras så att fastigheten delas till två villatomter.

Norra sidan av Sparreholmsvägen förses med utfartsförbud till stora delar. Det innebär att ytterligare några fastigheter får annan utfart än man har idag. För Skebokvarn 2:55 och 2:53 föreslås utfart mot Åkarvägen. Bokvarn 1:1 får genom tomtutvidgning möjlighet till utfart mot Stallvägen.

### Gång- och cykelförbindelser

Gång- och cykelväg mellan Skjutsarvägen och Åkarvägen samt mellan Stallvägen och Kaparvägen ger tillsammans med gång- och cykelvägen utefter Sparreholmsvägen en trafiksäker förbindelse för gång- och cykeltrafikanter mellan västra och östra delen av samhället.

### Busshållplatser

Utefter Sparreholmsvägen finns idag en busshållplats intill fastigheten Ingabo 1:1 samt en på motstående sida om vägen. Dessa busshållplatser föreslås flyttas närmare den nya infarten mot Åkarvägen. När hastigheten sänks till 50 km/tim på denna sträcka finns möjlighet att göra i ordning ett övergångsställe över Sparreholmsvägen som ansluter till busshållplatsen på södra sidan om Sparreholmsvägen. De nya busshållplatserna ska utformas så att de anpassas till funktionshindrade.

### Utfart över annan fastighet

Idag har flera fastigheter inom planområdet utfart över grannfastighet. Därför redovisar planförslaget rätt (betecknat ”y” på plankartan) för fastigheterna Framås 1:1 och 2:1 att använda nuvarande tillfarten över Skebokvarn 3:4 fram till Skjutsarvägen.

Västanberg 1:1 som har tillfart mot Skjutsarvägen får rättighet (”y”) över en liten del av Skebokvarn 6:3.

Karlsro 2:2 och Backhem 1:1 som har anslutningsväg mot Skjutsarvägen över Gäversnäs 3:1 får också rättighet genom ”y”.

Strömmen 1:2 har tillfart mot Kramnäs vägen och får rättigheten ”y” över Strömmen 1:1.

## Teknisk försörjning

Fastigheten Strömmen 3:4 redovisas som område för telestation samt bredbandsstation (E<sub>1</sub>) med en byggrätt som överensstämmer med anvisningarna i gällande plan. En mindre del av Högsten 2:1 redovisas som område för transformatorstation (E<sub>2</sub>).

Befintliga och planerade stråk med kommunala VA-ledningar skyddas genom särskilda bestämmelser (så kallade u-områden). Fastigheten Skebokvarn 6:2 som för närvarande har enskilt avlopp skall anslutas till kommunens avloppssystem. Anslutningspunkten kommer att placeras vid tomtplatsens avgränsning mot Skjutsarvägen.

## Avgränsad miljökonsekvensbeskrivning

### Bostäder

Järnvägstrafiken på stambanan och trafiken på Sparreholmsvägen ger bebyggelse inom planområdet störningar i form av buller i varierande grad och i vissa fall även i form av vibrationer. Flera bostadsfastigheter är utsatta för buller som överstiger gällande riktvärden. Så länge bullret inte kan dämpas vid källan genom skärmar, blir det ännu viktigare att ta tillvara alla möjligheter att dämpa bullret i fasaderna vid om- och tillbyggnader av bostadshus.

Målet ska då vara att klara riktvärdena för maximalvärdet inomhus nattetid, det vill säga 45 dBA.

Banverket har som första etappmål att förbättra bullersituationen i bostadshus för permanent boende, där maximalnivån nattetid är 55 dBA eller högre. Verket planerar att dämpa bullernivån genom till exempel fönsterförbättringar för alla berörda hus utmed stambanan i Flens kommun. Inom planområdet berörs fastigheterna närmast stambanan av Banverkets planer och en del hus har åtgärdats.

Vid framtida om- och tillbyggnader av bostadshus nära järnvägen är det respektive fastighetsägare, som skall utföra och bekosta eventuella åtgärder mot buller och vibrationer från järnvägen. Förslaget omfattas även av en generell bestämmelse att byggnader och uteplatser ska utformas med hänsyn till väg- och järnvägsbuller.

### Ny bostadsbebyggelse

Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller från väg- och järnvägstrafik vid nya bostäder är:  
30 dBA ekvivalentnivå inomhus  
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid  
55 dBA ekvivalentnivå utomhus  
70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Planförslaget är utformat så att riktvärdena för buller inte ska överskridas vid nya bostadshus på obebyggda fastigheter.

En särskild bullermätning gjordes i juni 2004 på de obebyggda fastigheterna Skebokvarn 2:44, 2:60 och 6:1 när tåg passerade. Bullervärdena varierade mellan 65 och 73 dBA. Samtliga bör klara naturvårdsverkets riktvärden inomhus eftersom fasaden dämpar 30 dBA. Uteplatserna

bör placeras på sydsidan för att klara 55 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå. Samtidigt gjordes även mätning av vägbuller på fastigheten Högsten 2:1. Under förutsättning att hastigheten sänks till 50 km/tim på Sparreholmsvägen klarar man riktvärdena även på denna fastighet om man placerar uteplatsen mot Åkarvägen.

I gällande plan från 1959 finns några villatomter i nordvästra delen av planområdet. Dessa har inte bebyggts och i planförslaget har de tagits bort eftersom de ligger relativt nära järnvägen och bedöms som olämpliga att bebygga.

### Småindustri

På området finns en gammal snickerifabrik som för närvarande används som lagerlokal för gamla bilar. Eftersom det finns bostäder intill fabriken har området försetts med "m" vilket innebär att verksamheten inte får vara störande beträffande säkerhet, hälsa och trevnad. (se planbeskrivningen)

### Vägar

För att området ska fungera bättre för gång- och cykeltrafikanter planeras en gång- och cykelväg utefter Sparreholmsvägen från den nya infarten mot Åkarvägen och som på sikt bör anslutas till gång- och cykelvägen i östra delen av Skebokvarn. En gång- och cykelväg föreslås också från Kaparvägen med en bro intill gamla snickerifabriken över bäcken och som fortsätter fram till Stallvägen. Även mellan Skjutsarvägen och Åkarvägen finns utrymme för en gång- och cykelväg.

### Park

Området på fastigheterna Strömmen 3:2 och 3:3 är i planförslaget utlagt som park. Det är lämpligt att utnyttja detta område som lekplats eftersom den har en säkrare placering än nuvarande lekplats som ligger mycket nära järnvägen och Kramnäs vägen.

## **Administrativa frågor**

### Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli 15 år räknat från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

### Vägnamn

Den nya infartsvägen från Sparreholmsvägen mot Åkarvägen föreslås få namnet Rådavägen eftersom intilliggande fastighet har Råda som traktnamn.

### Upphävande av detaljplan

Det finns två delar inom gällande detaljplan från 1959 som inte har använts som planerat och där det inte längre finns skäl att dessa områden ska omfattas av detaljplan.

Den ena delen omfattar nordvästra delen av gällande detaljplan. Området är i gällande plan utlagt dels som järnvägsmark och dels som grönområde. Dessutom är ett område för bostäder (tre obebyggda villatomter) redovisade på detta område. Tomterna finns inte med i det nuvarande förslaget eftersom det bedöms som orealistiskt att bebygga området bland annat på grund av närheten till järnvägen. Området där detaljplanen föreslås att upphävas består i huvudsak av skog samt delar av västra stambanan.

Den andra delen omfattar Sparreholmsvägens tänkta sträckning söder om befintlig väg. Eftersom vägområdet anpassas efter befintlig väg i den nya planen kan området söder om vägen som består av åkermark upphävas i detaljplanen.

### Medverkande tjänstemän

Vid upprättandet av detaljplanen har följande tjänstemän medverkat:

Lars Wallbenius, projekteringsingenjör  
Hans-Erik Eriksson, planingenjör  
Ulf Malmsten, miljöinspektör  
Christina Gortcheva, stadsarkitekt

Britt-Marie Andersson  
Planhandläggare

Barry Widelund  
Stadsarkitekt

| BESLUTSDATUM                 | Instans | Sign |
|------------------------------|---------|------|
| GODKÄNNANDE: 2005-08-30 § 67 | BMRn    |      |
| ANTAGANDE: 2005-11-24 § 104  | KF      |      |
| LAGA KRAFT: 2005-12-21       |         |      |