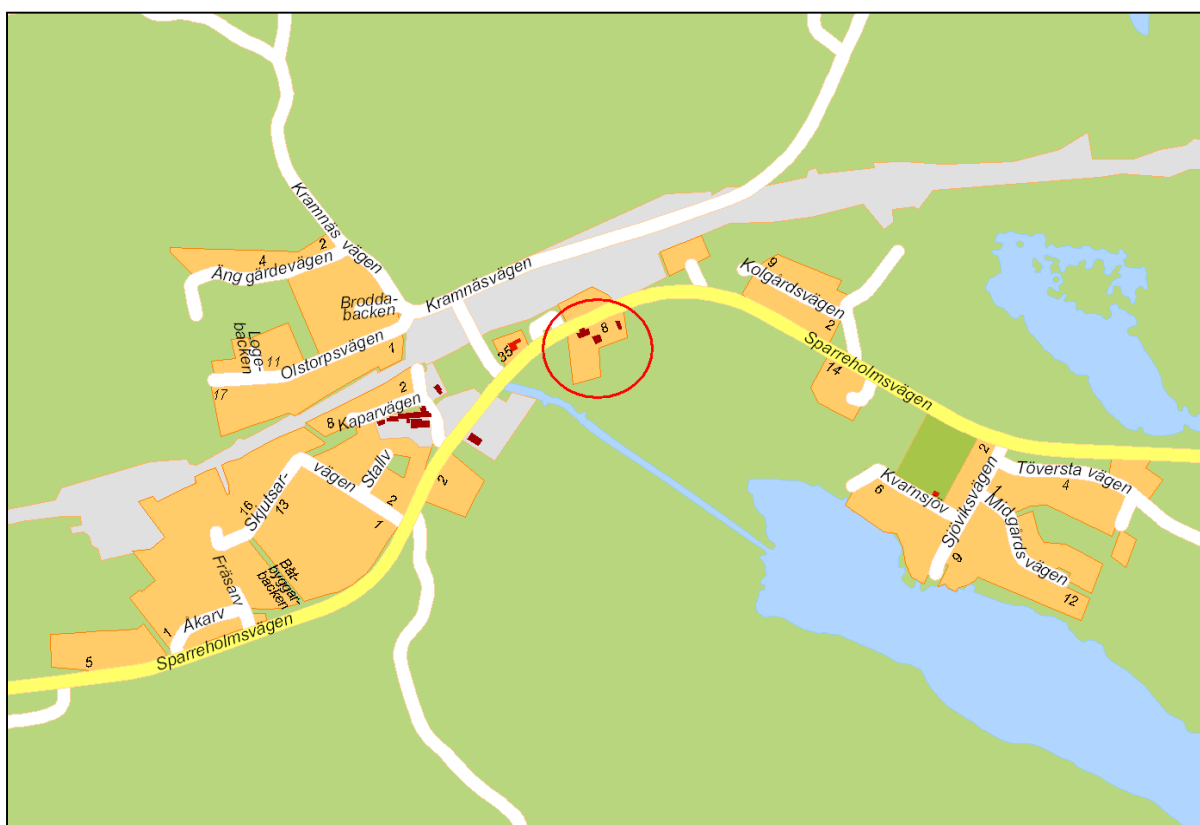


Detaljplan för
Gäversnäs 6:1 mm (Friluftscenter)
i Skebokvarn, Flens kommun, Södermanlands län



Planområdets läge i Skebokvarn

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Bakgrund

Ansökan och planuppdrag

Fastighetsägaren till Gäversnäs 6:1 inkom 2009-03-25 med ansökan om upprättande av ny detaljplan för fastigheten. På fastigheten bedriver idag Friluftscen i Skebokvarn AB verksamhet med kanotuthyrning. I gällande detaljplan är området i sin helhet utlagt för småindustri, vilket inte stämmer överens med faktisk användning för den f.d. mejeribygggnaden.

Ett plankostnadsavtal har 2009-12-17 upprättats mellan Flens kommun och fastighetsägaren till Friluftscen i Skebokvarn AB rörande kostnader och villkoren för upprättande av detaljplanen.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att anpassa användningen till den verksamhet som idag bedrivs i området samt de verksamheter som kan bli aktuella på området. Till dessa hör kanotverksamhet, vandrarhem, bostäder, butiker, småindustri etc. Planarbetet bör i detta sammanhang studera möjligheten att utöka fastigheten Gäversnäs 6:1 genom att i fastighetsreglering överföra mark från Gäversnäs 3:1. Fastigheten Gäversnäs 6:2 är redan förvärvad.

I gällande detaljplan är norra delen av planområdet utlagt för småindustri, vilket inte stämmer överens med faktiska förhållanden. Föreliggande planförslag medger ny användning för kulturresevat i den gamla mejeribygggnaden medan markanvändning för gamla brandstationen tillstyrker handel samt småindustri med hantverk. Skydd för den äldre mejeribygggnadens exteriör förordas, liksom rivningsförbud. För att kunna utveckla planområdet i denna riktning och med sådan markanvändning fordras att marken planläggs för dessa ändamål, ges adekvat byggrätt med rätt att utföra erforderliga fastighetsreglering.

Planen innebär även att södra delen av planområdet - vilken aldrig har varit föremål för planläggning och som idag är planlös - regleras. Därutöver att östra delen av planområdet upphävs för att korrespondera med intilliggande detaljplan. Normalt planförfarande tillämpas.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för innehållning med mark- och vattenområden. Miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas inom planområdet.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är lågt beläget i östra delen av Skebokvarn i direkt anslutning till Kvarnsjön som utgör en del av sjön Båven. Planområdet utgörs av i huvudsak plan mark vilken svagt sluttar ner mot Skebokvarnsån. Förutom hårdgjorda ytor närmast Sparreholmsvägen finns en större plattlagd markyta strax söder om det gamla mejeriet på över 500 kvm. Närmast vattenområdet utgörs marken av sumpskog, vilken är beväxt med busk- och slyvegetation. I övrigt finns stora gräsbeväxta områ-



Flygbild över planområdet

den. Planområdets areal är ca 17804 m², varav vattenområdet utgör omkring 165 m².

Markägförhållanden

Detaljplanen omfattar fastigheterna Gäversnäs 6:1, 6:2 och Gäversnäs 3:9 samt del av fastigheten Gäversnäs 3:1. Fastigheten Gäversnäs 6:2 har tills nyligen ägts av Flens kommun. Fastigheterna Gäversnäs 3:1, 6:1, 6:2 och 3:9 ägs av privata fastighetsägare.

Tidigare ställningstaganden Kommunala beslut

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden beslöt 2009-06-09 att uppdra till plan- och bygghuset att upprätta detaljplan för Gäversnäs 6:1 med mera (Friluftscenter) i Skebokvarn, Flens kommun. Därutöver att detaljplanearbetet skall bekostas av den sökande och att ett plankostnadsavtal skall upprättas mellan den sökande och kommunen.



Fastigheten Gäversnäs 6:1 med angränsande fastigheter

Gällande planer

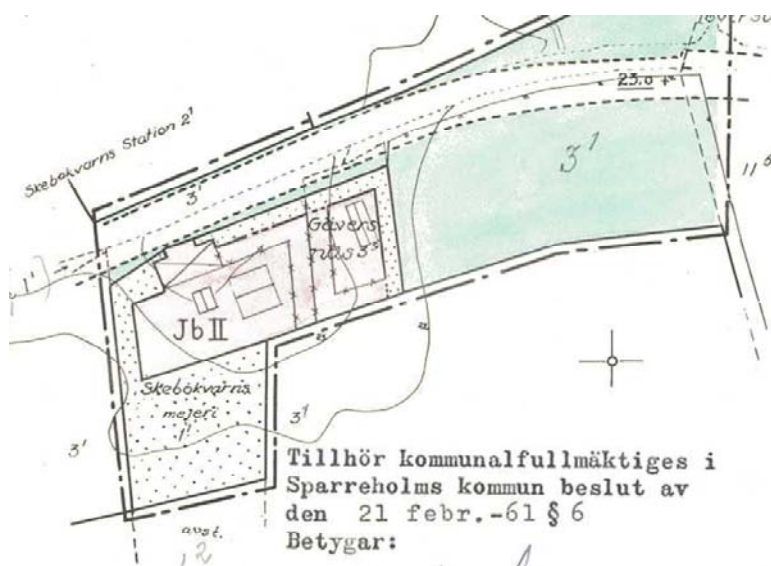
Översiktliga planer

Planområdet omfattas av *Översiktsplan 2007 för Flens kommun* antagen av kommunfullmäktigt 2007-06-14. Planområdet ligger huvudsakligen inom detaljplanlagt tätortsområde vilket gränsar till markanvändning för strövområde resp. större opåverkade områden.

Planområdet ligger inom det område som omfattas av *Översiktsplan för Båvenområdet* som antogs på nytt 2007-06-14.

Detaljplaner

Planområdet omfattas i sin norra del – mot Sparreholmsvägen – av detaljplan nr2, vilken vann laga kraft 1961-05-06. Avsikten är att genom föreliggande detaljplaneläggning helt ersätta eller släcka ut denna detaljplan. Södra delen av planområdet är tidigare ej planlagt.



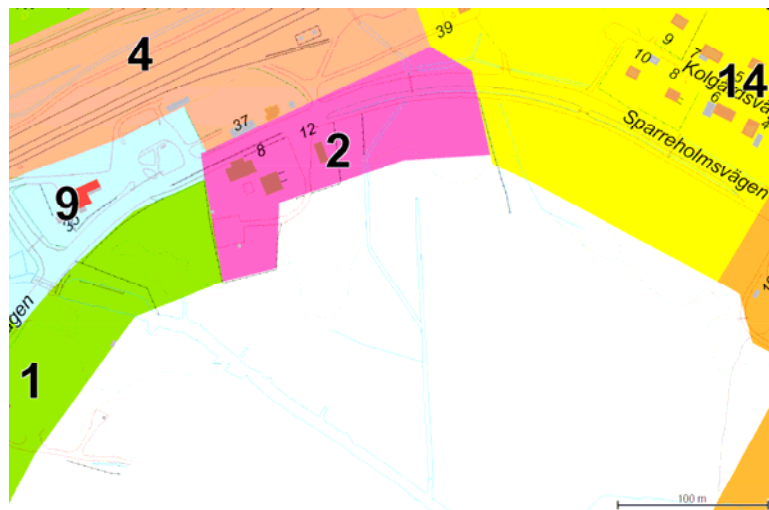
Gällande detaljplan

För kvartersmarken gäller ändamålet Jb – dvs. område för småindustriändamål. Bebyggelsen får uppföras i två våningar. Östra delen av planområdet är utlagt som parkmark.

Angränsande planområden utgörs av:

- Nr 1 – laga kraft 1959-06-02
- Nr 4 – laga kraft 1977-12-20
- Nr 9 – laga kraft 1990-09-17
- Nr 14 - laga kraft 2004-03-12

I detaljplan nr 14 är markområdet söder om Sparreholmsvägen upphävd förutom en mot genomfarten närmast liggande gc-väg. Föreliggande detaljplan bör korrespondera mot denna planläggning både vad gäller upphävande och gc-väg.



Riksintressen och Förordnanden

Vägar

Befintlig riksväg nr 57 ingår i riksintresse R29 med nyttjandesyfte, dvs. infrastruktur med stor betydelse för samhällets funktion.

Järnväg

Planområdet ligger ca 70 m från riksintresse R30 med nyttjandesyfte, dvs. västra stambanan Stockholm –Göteborg.

Friluftsliv

Planområdet tangerar riksintresse för friluftsliv R28-Båvenområdet. I motivtexten anges att Båvenområdets utbud av naturupplevelser gör det attraktivt för olika friluftsaktiviteter. Intressespekterna utgörs bla av kanoting, bad och fritidsfiske. Planområdet ligger inom tätorten och bedöms ej inverka på riksintresset.

Naturvård

Planområdet tangerar riksintresse för naturvård R9-Båvenområdet. Det ligger inom tätorten och bedöms ej inverka på riksintresset. Flens kommun hävdar att riksintresset för naturvård i den kommuntäckande översiktsplanen inte kan omfatta tätorterna Skebokvarn och Sparreholm.

Natura 2000

Båvens vattenområde ingår i EU: s nätverk Natura 2000 enligt både Habitatdirektivet (skyddsvärda naturtyper och djurarter mm) och Fågeldirektivet (skyddsvärda fågelarter). Natura 2000-områden är riksintressen enligt Miljöbalkens 4: e kapitel. Det är inte tillåtet att utföra några som helst ingrepp eller utsläpp i eller i anslutning till ett Natura 2000-område, om de på ett betydande sätt kan påverka miljön.

Strandskydd

Länsstyrelsen har förordnat att strandskydd gäller om 30 meter från Skebokvarnsåns strandlinje. Södra delen av planområdet ingår således i detta skyddsområde. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor på land och vatten för djur och växtriket. Inom strandskyddsområdet får ej uppföras eller väsentligt ändra byggnader, gräva, utföra anläggningar eller vidta andra åtgärder som påverkar djur- och växtriket.

Angränsande detaljplaneområden i Skebokvarn

Miljöbedömning

Kommunen skall vid upprättade och ändringar av detaljplaner bedöma och ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till *betydande miljöpåverkan* enligt Plan- och bygglagen 5 kap 18 §. Om så är fallet ska en miljöbedömning av planen göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. För att avgöra om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Flens kommun har tagit fram en behovsbedömning om planens miljöpåverkan och därvid använt en checklista.

- Ställningstagande från behovsbedömningen

Detaljplanen avser att reglera redan befintliga fastigheter vilka huvudsakligen redan är bebyggda och där större delen av marken är ianspråktagen som tomtmark. Detaljplanen konfirmerar dagens användning och skapar vissa möjligheter för utökning av friluftscener och gynnar på sätt turistnäringen. Detaljplanen skall aktivt medverka till att främja allmänhetens framkomlighet utmed vattnet.

Länsstyrelsen har 2010-04-01 meddelat att man delar kommunens uppfattning att detaljplanen och dess genomförande *inte* kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande MKB (miljökonsekvensbeskrivning) inte behöver göras.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Enligt 2 kap 6 § KML är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada fast fornlämning. Om man vid grävning eller annan verksamhet påträffar fornlämning föreligger anmälningsplikt.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt kommunens översiktliga kartering.

Förorenade områden

En bensinstation fanns 1958-1972 inom planområdet. Bensinstationen var belägen i anslutning till gamla mejeriet i riktning mot gamla brandstationen och var i sin helhet lokaliserad inom fastigheten Gäversnäs 6:1. Borringar har utförts vid potentiella föroreningskällor, dvs. vid påfyllnadsställen, pumpöar samt oljeavskiljare. Undersökningen som genomfördes av SPIMFAB och utfördes av Sweco 2001-01-18 redovisade att inga föroreningar av betydelse finns i jordlager eller grundvatten. Inget åtgärdsbehov bedöms således heller föreligga för området.

Översvämningsrisk

Enligt plan- och bygglagen skall byggnader placeras på mark som är lämplig med hänsyn till risken för översvämningsrisk. Högsta dokumenterade mätningarna i denna del av Båven ligger på drygt 22 meter över havet, dvs. nivån + 22.0. Markområde upp till nivån + 23.0 kommer i princip att "prickas" i detaljplanen och blir därmed inte möjlig att bebygga.

Lägsta grundläggningsnivå anges till +23.0 meter i rikets koordinatsystem (RH00) för tillkommande bebyggelse. Undantag får endast göras för enklare oisolerad byggnad samt för konstruktion som genom särskild grundläggningsteknik inte riskerar att skadas av vatten. I fråga om bygglov för komplementbyggnader som garage och uthus kan dessa ges en något lägre grundläggningsnivå. Bedömning utifrån användning och föreslagna grundläggningsnivå görs med avseende på lämplighet för avsett ändamål, dock lägst +22.5.

För att ny bebyggelse ska få en lämplig placering med hänsyn till risken för översvämning avser detaljplanen dels reglera föreskriven höjd för grundläggning och dels förbud mot källarinredning.

Planföresättningar och planförslag

Arbetsplatsområden

- Gamla mejeriet

Mejeribyggnaden uppfördes 1923. Mejeriet avsåg att ta hand om, förädla och sälja den mjölk som gårdarna kring byn producerade. Mjölk kördes från gårdarna runt Skebokvarn och västra Båven till mejeriet. Driften av mejeriet blev dock ej långvarig varför mejeriet upphörde 1939.

Den stora byggnaden kom därefter att inhysa många olika företag efter det att mejeridriften lades ner. Bland dem kan nämnas; "Grövre Slöjd", vilken på 1940-50-talet tillverkade strykbrädor och snickeridetaljer. Billackerare Persson höll till i huset fram till 1960, vilken också hade bensinstation och kiosk på gården. Under åren 1960-62 tillverkade "Fras" glasstrutar i byggnaden. Byggnaden var 1962 ungdomens samlingspunkt i Skebokvarn. Därefter öppnades en pizzabar. Mellan åren 1970-76 tillverkade AB Pollo, packningar. Från 1976 har Friluftcenter drivit kanotuthyrning i det gamla mejeriet. 2008 byggdes huset om till vandrarhem.

Sörmlands museum har lämnat ett yttrande över byggnadens kulturhistoriska värde. Man konstaterar att interiören är kraftigt omgjord men att den exteriört är tämligen välbevarad.

Byggnaden bör därför betraktas som kulturhistoriskt intressant och man rekommenderar att tegelfasaden och taktäckningen inte bör ändras. Vidare att utseende och material på fönster inte bör ändras. Om det av tekniska skäl skulle bli aktuellt att byta fönster bör endast träfönster med spröjsning identisk med nuvarande accepteras.



Mejeribyggnaden från söder



Gavelfasad

Q
HK
J₁H

Föreliggande planförslag föreslås medge ny användning för Q - Kulturresevat i den gamla mejeribyggnaden, HK – Handel och Kontor på övrig del av fastigheten samt J₁H – Handel samt Småindustri och hantverk i den gamla brandstationen.

- Q Användningsbestämmelsen Q innebär att användningssättet ska prövas mot kulturvärdena. Användningen är fri så länge den inte inkräktar på själva bevarandet. Bestämmelsen förhindrar inte pågående markanvändning och innebär inte att någon specifik användning är generellt utesluten eftersom prövningsgrunden för ändrad användning endast är om kulturvärdena påverkas negativt. I bedömningen skall då vägas in kulturvärdena i det speciella fallet. Planbestämmelserna om skydd och varsamhet medför heller inte att pågående markanvändning avsevärt försvåras.
- b₁ I Byggnader medges för en våning. **Bestämmelse intas om föreskriven höjd för grundläggning och förbud mot källarinredning.**
- e₁ 500 För att kunna utveckla verksamheten medger detaljplanen att mark från fastigheterna Gäversnäs 3:1 överförs till fastigheten Gäversnäs 6:1. För mejerifastigheten medger planen en byggrätt på 500 m² byggnadsarea. För fastigheten Gäversnäs 3:9 medges en byggrätt på 150 m² byggnadsarea.
- e₁ 150
- Varsamhets- och skyddsbestämmelser
- Varsamhetsbestämmelser i detaljplan är en precisering av det generella varsamhetskravet i Plan- och bygglagen 3 kap § 10. Där står det att en ändring av byggnad ”skall utföras *varsamt* så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara”. Detta gäller alltså generellt för all bebyggelse, men för kulturhistoriskt värdefulla hus kan det vara motiverat att kommunen säkerställer kravet genom att precisera kravet i juridiskt bindande detaljplaner.
- För byggnader som är ”särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär” gäller Plan och bygglagen 3 kap § 12, som innebär ett *förbud mot förvanskningar*. För att säkerställa detta krav juridiskt kan kommunen införa skyddsbestämmelser i detaljplan. Skyddsbestämmelser kan också innebära rivningsförbud.
- Q q₁ För att erhålla ett långsiktigt bevarande av gamla mejeriet innehåller föreliggande planförslag skyddsbestämmelserna **q** resp. **q₁**. Detaljplanen avser att planmässigt och rättsligt fastlägga dessa riktlinjer för att bevara den värdefulla byggnaden.
- För att tillvarata byggnadens formspråk, fasadmateriäl, detaljering, fönstersättning, entréer och takmaterial har skyddsbestämmelser införts (q). Skyddsbestämmelsen innebär att de särdrag som anges i denna planbeskrivning och på plankartan särskilt skall beaktas samt att den ska underhållas på ett sådant sätt att dess karaktärsdrag bevaras. Syftet med skyddsbestämmelsen är också att ta hänsyn till helhetsmiljön i området. Byggnaden får inte rivas. Särskilt viktiga karaktärsdrag vilka är angelägna att bevaras är:
- Tegelfasaden
 - Taktäckning med rött lertegel
 - Fönstermaterial och fönsterindelning
 - Lastintaget mot vägen

Ett avtal har 2011-01-11/12 ingåtts mellan Flens kommun och fastighetsägaren till Gäversnäs 6:1 - vilken 2010-12-02 fastighetsreglerats över till fastigheten Gäversnäs 6:2 - där det framgår att inga ersättningsanspråk ställs gentemot kommunen med anledning av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för den gamla mejeribyggnaden - **q** resp.

q1- bestämmelse i detaljplan för Gäversnäs 6:1 mm (Friluftscenter). Avtalet redovisas i genomförandebeskrivningen som bilaga.

- Servicebyggnad

Förutom mejeribyggnaden finns idag en servicebyggnad med servering i ett plan med en area på ca 220 m². En större plattsatt markyta om ca 500 m² ligger i vind- och bullerskyddat läge mellan mejeriet och servicebyggnaden.

- Uthus

Kompletteringsbebyggelse i form av tex. uthus, för kanotveksamhetens behov, föreslås kunna prövas i ett område huvudsakligen sydost om servicebyggnaden på fastigheten Gäversnäs 3:1.



Servicebyggnaden

- Gamla brandstationen

Inom planområdet finns, på fastigheten Gäversnäs 3:9, en byggnad om ca 75 m². Den har tidigare använts som brandstation. Byggnaden saknar inte bebyggelse- och samhällshistoriskt värde men förordas långsiktigt ersättas med ny bebyggelse.



Gamla brandstationen

Strand- och vattenområdet

Planen innebär att södra delen av planområdet mot Skebokvarnsån - vilken aldrig har varit föremål för planläggning och som idag är planlös - regleras. Fastigheten Gäversnäs 6:2 har nyligen överförts från kommunen till privat fastighetsägare, vilken kan användas för verksamheten med vandrarhem och kanotuthyrning. Markområdet är sankt och kan ej bebyggas. En ca 30 m lång spång finns idag ner till vattnet och anläggningspunkten för kanoterna vid Skebokvarnsån.

x

Den del av fastigheten som ligger närmast vattenområdet har försetts med bestämmelsen "x-område", med innebörden att marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Det skall vara möjligt att röra sig utmed Skebokvarnsån om en framtida promenad anläggs. Härigenom tryggas en fri passage utmed stranden. Förhållandet bör säkerställas med servitut.

W
W₁

Den del av fastigheten som ingår i vattenområde regleras dels som öppet vattenområde (W) och dels som (W₁) – bryggområde. En stor del av medgivet bryggområde är redan utbyggt.

Länsstyrelsen har förordnat att strandskydd gäller om 30 meter från Skebokvarnsåns strandlinje. Södra delen av planområdet ingår således i detta skyddsområde. Eftersom en del av planområdet berörs av strandskydd bör ansökan om upphävande av strandskyddet lämnas till

Länsstyrelsen enligt 7 kap miljöbalken, senast under utställningstiden. Särskilda skäl skall finnas till upphävande av strandskydd. Dispens kan inte ges i strid mot områdets detaljplan.



Befintlig brygga mot Skebokvarnsån

Från den 1 juli 2009 kan kommunen enligt 5 kap 7 a § i PBL upphäva strandskyddet enligt miljöbalken för ett område om det finns särskilda skäl. I detaljplanen får det bestämmas att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs för ett område, om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

En bestämmelse om upphävande får dock inte avse ett sådant område som enligt 7 kap. omfattas av länsstyrelsens beslutanderätt. Det är när en dispens avser ett strandskyddsområde som skyddas även enligt andra bestämmelser i 7 kap miljöbalken och skyddet har beslutats av någon annan än kommunen. Exempel på detta är de områden som brukar betecknas som Natura 2000-områden eller påverkar förhållandena i ett närliggande Natura 2000-område. Föreliggande planområde ligger till del inom Natura 2000-område och till del strax utanför.

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark för (W₁) – bryggområde för verksamheten, i enlighet med utställningsyttrande från länsstyrelsen 2010-10-05, se bilagd figur. Verksamheten utgör vattenanknuten enskild verksamhet där behov kan föreligga rörande önskemål om utförande av bryggor, båtplatser etc. Detta får dock inte inkräkta på möjligheten i framtiden röra sig utmed Skebokvarnsån. Som ”särskilda skäl” för ett upphävande framhålls följande:

Redan ianspråktagen mark med etablerad friluftsverksamhet

Området används redan idag för kanotverksamhet och inga särskilda naturvärden berörs av den planerade markanvändningen. Ett upphävande av strandskyddet bedöms inte påverka livsvillkoren på land och i vatten för djur- och växtlivet. Ett särskilt skäl utgör således att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Friluftslivets behov

Inom område med beteckningen W_1 finns redan idag anlagda bryggor. Bryggor anses öka tillgängligheten till strand och vatten för det rörliga friluftslivet. Den etablerade friluftsverksamheten innebär också anläggande av skilda anordningar för friluftslivet – såsom vandrarhem, fritidsfiske, konotuthyrning etc. Anläggningen utgör sådan verksamhet som måste ligga nära vatten; den utgör också en viktig del av ortens besöksnäring. Plan- och byggkontoret menar att placeringen och utnyttjandet åstadkommer minsta möjliga intrång i strandskyddsintressena, både för land- och vattenområdet.

Tillgänglighet

Genom intagande av ett x-område, med möjlighet till fri passage, utmed fastigheten vid W - W_1 tydliggörs också att det rörliga friluftslivet inte heller ska påverkas. Ett beslut om att upphäva strandskyddet i detaljplanen inom (W_1) – bryggområde, omfattar inte den fria passagen. Strandskyddet finns alltså kvar i den del närmast stranden som avsätts och säkerställs som fri passage.

Detaljplanen hindrar inte allmänhetens tillgång att röra sig utmed strandområdet. Rekreativvärdena och tillgängligheten kan snarare komma att öka, genom att marken blir lättare att nå. Anläggningen kan också utvecklas till verksamhet med möjlighet för rörelsehindrade personer att enkelt nå ner till vatten och ut i sjösystemet.

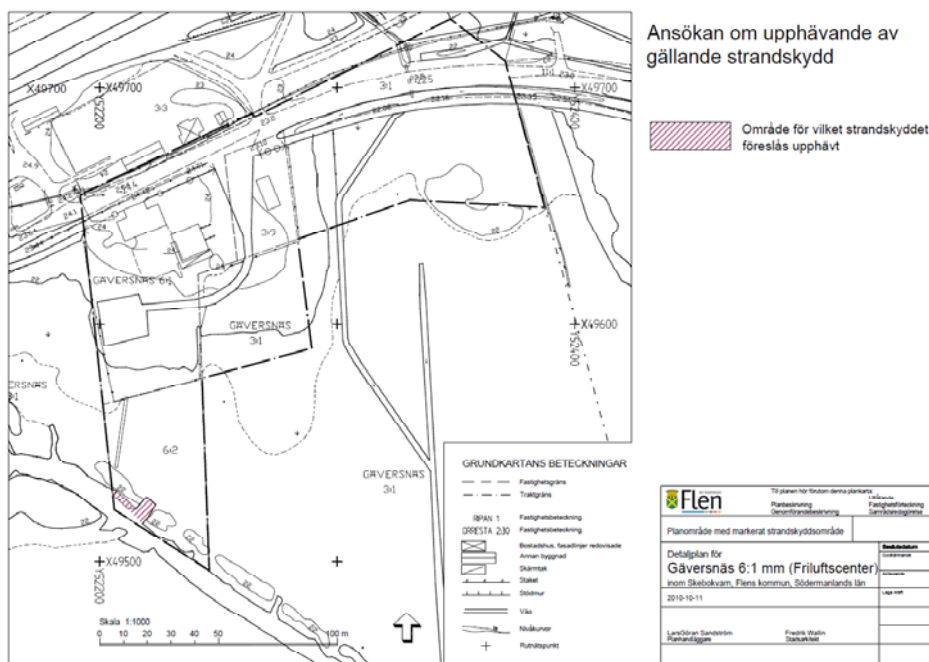
Sammanfattning

De särskilda skäl som kommunen anser föreligga är:

- Redan i anspråkstagen mark.
- Anläggning som för sin funktion måste ligga vid vatten och behovet kan inte tillgodoses utanför området.
- Området behövs för att utvidga befintlig verksamhet.

Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget:

- allmänt intresse - friluftsliv
- En särskild planbestämmelse om upphävandet av strandskyddet kommer att införas på plankartan.



Länsstyrelsens utställningsutlåtande över strandskyddet

Enligt länsstyrelsens utlåtande över förslag till upphävande av strandskyddet i utställnings-skedet 2010-10-05, är det tillräckligt att upphäva strandskyddet för de delar där idag finns pågående verksamhet, dvs. inom bryggområde W₁.

Det finns vägande skäl till det, framför allt med bakgrund av att strandområdet är utpekad som N2000-område. Med bakgrund av det bör en restriktiv hållning ske mot exploateringar i eller i anslutning till området som kan påverka naturvärdena negativt. Med bibehållet strandskydd för övriga delar är förutsättningarna bättre för att bevaka att strandskyddets syfte inte motverkas samt att N2000-områdets bevarandestatus inte påverkas negativt. Framtida önskemål om dispens kan fortfarande prövas då sådana framförs.

Detaljplanen utformas i enlighet med länsstyrelsens yttrande.

Kanotuppläggning

kanot

Verksamheten utgör vatten-
anknuten enskild anläggning.
Uppläggningsplats för kanoterna
behöver inte ligga i direkt
anslutning till vattnet för att
kunna fungera ändamålsenligt.

Plats för kanotuppläggning har re-
dovisats i anslutning till parker-
ingsplats, där de idag är förlagda,
vilket åstadkommer minsta
möjliga intrång i strandskydds-
tressena.



Befintlig kanotuppläggning

Gator och trafik

- Gatunät

GENOMFART

Sparreholmsvägen ingår i huvudvägnätet och utgör genomfart, dvs. är avsedd för långväga trafik genom en tätort. Den ingår även i riksväg 57 med en fordonsmängd om ca 2000 fordon per årsmedeldygn, varav 10 % utgör tung trafik.

+ 0.0
GC-VÄG

Befintliga vägar inom området säkerställs i detaljplanen utan förändringar av läge och höjd. Två befintliga *gatuhöjder* har lagts in på lokalgatorna som föreskriven höjd över nollplanet (plushöjder). Söder om Sparreholmsvägen går en GC-väg, vilken ingår i det övergripande nätet och givits egen beteckning.

- Parkering, angöring och utfart

kanot

All parkering inom planområdet sker på egen tomtmark. För kanotverksamheten har be-
teckning intagits om att parkering skall finnas, på markområde syd om mejeribyggnaden.
Lydelsen är "kanot – kanotuppläggning och parkering får finnas".

Mot Sparreholmsvägen läggs ett utfartsförbud med snävare angöring till fastigheterna än det som används idag. Utfarten från Gäversnäs 6:1 går delvis över Gäversnäs 3:9. Båda fastigheterna behöver servitut över varandras fastigheter.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens va-verksamhetsområde.

- Avfall

Området omfattas av kommunens avfallshantering.

- Teleledning

u En mellanortskabel passerar över fastigheten Gäversnäs 6:2. Ett u-område, för underjordiska ledningar, med bredd på 4 m är utlagd på plankartan i kabelns sträckning.

Störningar

- Gamla Mejeriet

Det gamla mejeriet ligger intill riksväg 57 samt ca 70 m från järnvägen. En bullerutredning har tagits fram av ÅF - Ingemansson 2010-02-18 med avseende på trafikbuller för att översiktligt redovisa förutsättningarna för bostadsanvändning i det gamla mejeriet.

Utredningen visar att byggnaden har relativt god ljudisolering mot trafikbuller men att isoleringen inte är tillräckligt hög för att klara kravet på högsta maximala ljudnivå inomhus. Mätningarna av trafikbullerisoleringen utfördes på plats map spårbunden trafik och vägtrafik samt har beräknats till nedanstående nivåer:

Trafikslag	Beräknade trafikbullernivåer vid fasad, frifältsvärde, dB(A)		Uppmätt skillnad ute-inne	Beräknade trafikbullernivåer inne, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå		Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Vägtrafik	61	86	34	27	52
Spårtrafik	63	85	37	26	48
Totalt	65	87	-	30	52

Kraven på ekvivalentnivå inomhus innehålls medan maximalnivån överskrids. Genom att fönstren i boningsrummen mot järnvägen och på gavlarna förses med extra båg på minst 200mm avstånd uppfylls kraven enligt BBR i samtliga boningsrum.

b₂ Vid planläggning för bostadsändamål i det gamla mejeriet är det angeläget att ställa krav på ljudisolering. Byggnaden skall uppfylla egenskapskraven "b₂ – Byggnad skall utformas så att ekvivalent ljudnivå inomhus ej överstiger 30 dB(A) och maximal ljudnivå inte överstiger 45 dB(A) nattetid. Vid tillämpning av tyst/ljuddämpad sida ska sovrummen ligga mot en sådan sida. Maximalnivån får uppgå till högst 70 dB(A) vid uteplats i anslutning till bostad".

- Gamla Brandstationen

Enligt gällande detaljplan är fastigheten Gäversnäs 3:9 utlagd för J_b – Område för småindustriändamål. Byggnadsplanebestämmelserna stadgar att "Med J_b betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad samt för med verksamheten samhörigt bostadsändamål".

Föreliggande planförslag syftar till att på motsvarande sätt medverka till att såväl begränsa som att förebygga störningar av olika slag. Förslag läggs därför att bestämmelse intas om att verksamheten skall ha ett skyddsavstånd på 50m, för att definiera en acceptabel miljöpåverkan i enlighet med Boverkets allmänna råd i "Bättre plats för arbete". Detta innebär att verksamheten kan ligga intill ett bostadsområde, dock ej helt integreras med ett sådant. Skyddsavståndet för verksamheten i gamla brandstationen inverkar endast på verksamheten i gamla Mejeriet och bostadsfastigheten på Gäversnäs 3:3 på andra sidan Sparreholmsvägen. Dessa bedöms dock ej påverkas nämnvärt, då de redan är mycket störda av trafiken från såväl riksvägen som järnvägstrafiken.

Skyddsavstånd vid planläggning bör bedömas långsiktigt och allsidigt. Ett problem vid bedömning av behov av skyddsområden är att man på förhand inte känner de framtida verksamheterna till art och omfattning. Skyddsavstånden skall därför betraktas som ett försiktighetsmått och uttryck för god planering. Framtida verksamhet får ej vara störande för omgivningen mht hälsa, säkerhet och trevnad – "m-beteckning".

Administrativa frågor

- Genomförandetid

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

- Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

- Strandskydd

Strandskyddsförordnade enligt miljöbalken gäller inom 30 meter från Skebokvarnsåns strandlinje. Länsstyrelsen kommer pröva upphävandet av strandskyddsförordnandet inom planområdet med ändmålsbeteckningen W₁ - Vattenområde där bryggor får finnas. Beslutet avses träda i kraft när detaljplanen vinner laga kraft.

- Upphävande

I samband med att föreliggande detaljplan vinner laga kraft upphävs delar av den byggnadsplan som vann laga kraft 1961-05-06. Östra delen föreslås upphävas – dvs. det markområde som är utlagt som parkmark förutom en mot genomfarten närmast liggande gc-väg. Området som upphävs redovisas på plankartan som skrafferat markområde. Marken ligger i sin helhet på fastigheten Gäversnäs 3:1. Syftet med planupphävandet är att korrespondera med motsvarande planupphävande i intilliggande detaljplan nr. 14 och få en samstämmig planstruktur. Markförhållandena gör området obyggbart.

Bygg-, miljö- och räddningsförvaltningen
Flen, 2011-01-25

Lars Göran Sandström
Planarkitekt

Fredrik Wallin
Stadsarkitekt