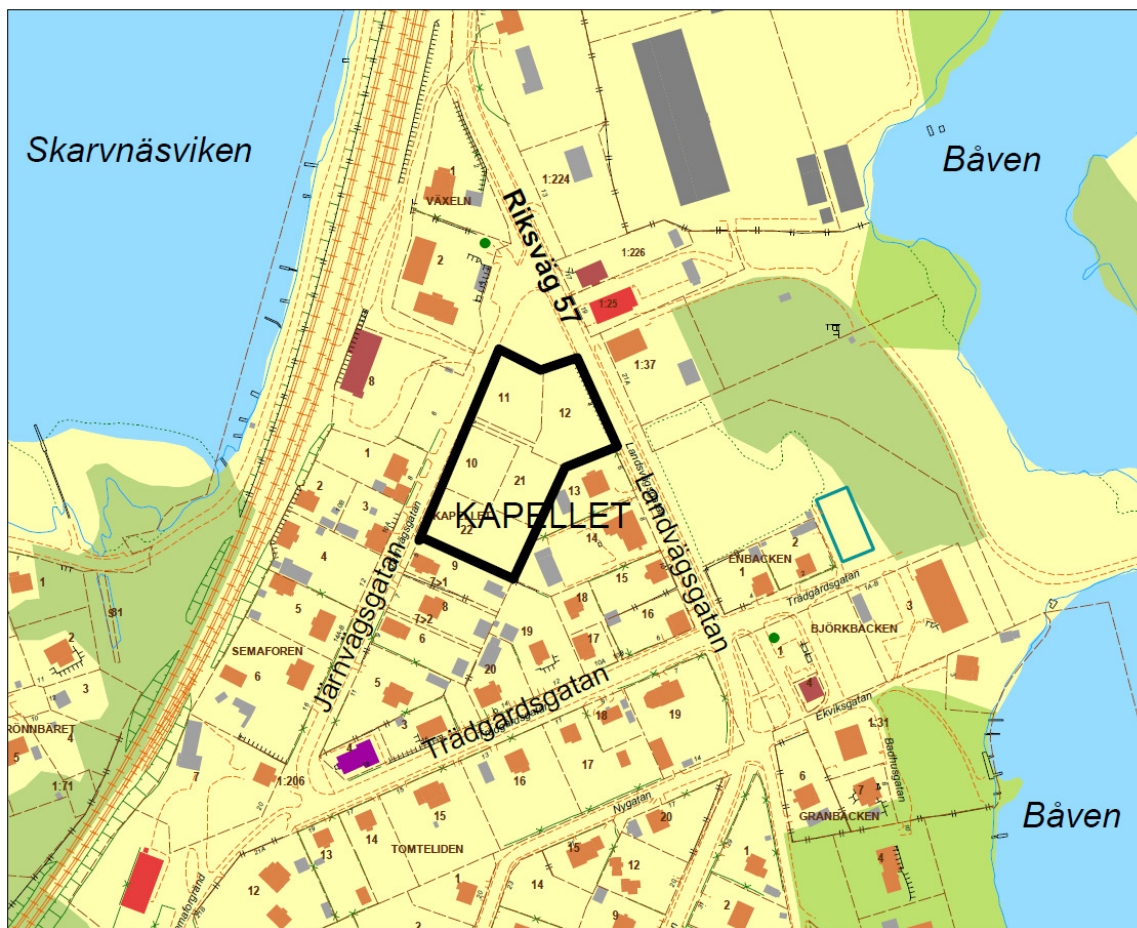


Detaljplan för del av
Kvarteret Kapellet
i Sparreholm, Flens kommun, Södermanlands län



Planområdet

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med illustration i skala 1:500
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ändra byggrätt i kvarteret Kapellet så att det blir möjligt att bebygga området med rad- eller kedjehus.

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Kvarteret Kapellet ligger mellan Landsvägsgatan, Järnvägsgatan och Trädgårdsgatan i Sparreholms centrala delar. I kvarterets norra del äger kommunen sammanlagt cirka 6 700 kvadratmeter tomtmark. Marken är indelad i fem villatomter som varit till försäljning en längre tid. Intresset för tomterna har dock varit mycket litet och ingen tomt har hittills sålts.

I ett ortsutvecklingsarbete i Sparreholm som pågått sen våren 2011 har det uppmärksamats att det behövs fler boendalternativ i orten och att det framförallt saknas mark-nära, tillgängliga bostäder.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av detaljplan som vann laga kraft den 19 mars 2002. Marken har delats in i fem villatomter helt i enlighet med detaljplanen. Planen medger friliggande bostadshus i en våning med en sammanlagd byggrätt på 200 kvadratmeter per fastighet. Planen föreskriver att de stora lövträden på området ska bevaras.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 17 oktober 2011 att uppdra till bygg-, miljö- och räddningsnämnden att ändra gällande detaljplan så att kommunägd mark i kvarteret Kapellet kan bebyggas med rad- eller kedjehus. Sedan lämnade bygg-, miljö- och räddningsnämnden den 13 december 2012 uppdrag till plan- och bygghuset att upprätta ny detaljplan för del av kvarteret Kapellet.

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, har kommunen i samråd med länsstyrelsen kommit fram till att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan. I samband med miljöbedömningen har länsstyrelsen framfört följande synpunkter:

Natur

Den förändrade planutformningens påverkan på Natura 2000 -Båven bör utredas i det fortsatta planarbetet.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det ska införas lämpliga skyddsbestämmelser för de skyddsvärda ekar som finns inom planområdet. Inom området finns även en värdefull skyddsvärd vildapel.

Hälsa och säkerhet

Fastigheterna ligger inom 150 m från transportleder för farligt gods (väg 57 och järnvägen). Utöver de diskussioner som förs med Trafikverket behöver kommunen göra en riskanalys för bedömning av eventuella åtgärder.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen kommer inte att begära någon arkeologisk åtgärd då varken fornlämningar

eller fornlämningsområden berörs av planförslaget. Länsstyrelsen ser positivt på att lämpliga bestämmelser kommer att föreslås med hänsyn till omgivande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Plan- och bygghuset och räddningstjänsten har efter samrådet haft muntlig dialog med länsstyrelsen vilket resulterat i:

Natur: Ingen särskild utredning angående påverkan på Natura 2000 krävs eftersom ändringen från gällande detaljplan är så begränsad och att området kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Det finns ett antal gamla fruktträd på området. Bland dessa kan man med viss säkerhet identifiera vildapeln. Samtliga fruktträd inklusive vildapeln ser ut att vara i ganska dålig kondition och kan inte anses utgöra viktiga karaktärsdrag för platsen. Plan- och bygghuset bedömer att vildapeln inte skall omfattas av skyddsbestämmelse i detaljplanen.

Hälsa och säkerhet: Mot Järnväggsgatan krävs inga särskilda åtgärder utifrån olycksrisk från järnvägen. Mot Landsväggsgatan behöver planen förse med bestämmelser om att ett bullerplank som skall finnas mot Landsväggsgatan skall ha ett tändskyddande skikt samt att uteplats enbart skall finnas på gårdssidan.

Förutsättningar och förändringar

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i centrala Sparreholm och omfattar fastigheterna Kapellet 10, 11, 12, 21 och 22. Arealen på planområdet är ca 6700 m². Området ägs av Flens kommun.

Historik

Planområdet är kulturmark med spår av gamla husgrunder och trädgårdar. Fram till mitten av 1800-talet användes marken till bete och slåtter. Området kallades Haga vid sekelskiftet och bestod då av två eller tre bebyggda fastigheter. Åtminstone fram till 1950-talet fanns tre bebyggda fastigheter inom detaljplanens gränser.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar svagt nerför mot norr och höjden varierar mellan 27 och 33 meter över havet. Det består av en gräsyta med ett flertal större lövträd, främst ekar men även lind och alm.



Planområdet har en parkliknande karaktär.

Kulturmiljö

En stor del av Sparreholms tätort är klassat som kulturmiljö av regionalt intresse. I kvarteret finns en värdefull kontinuitet i bebyggelsebild från 1800-talets andra hälft fram till 1950-talet. De flesta husen har förändrats under åren genom tillbyggnader och byte av fönster och fasadmateriel. Fastigheten Kapellet 9 gränsar till planområdet och huvudbyggnaden har i gällande detaljplan från 2002 bedömts så oförvanskad att den har ett kulturhistoriskt värde och

omfattas därför av skyddsbestämmelse i form av ”q”. I den gällande planen har det nu aktuella området en bestämmelse som anger att ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till omgivningens särart.

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

Kvartersmark

- Bostäder

B

e₁1800

II

I planförslaget föreslås en maximal byggnadsarea för bostadshus och komplementbyggnader på 1800 m² och ett våningsantal på högst två våningar. Det innebär att man kan uppföra 10-15 sammanbyggda hus i form av radhus eller kedjehus. För att uppnå planmässig flexibilitet hindras inte heller att man bygger fristående bostadshus.

f₁

Den värdefulla miljön i området förutsätter att ny bebyggelse anpassas till befintliga byggnader när det gäller form, material och färg. I planförslaget redovisas därför en bestämmelse (f₁) som anger att ”ny bebyggelse skall utformas så att den ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen”. Nya byggnader kan dock med fördel ha ett modernt formspråk som speglar vår tid.



Bilden är tagen i sydlig riktning från Järnvägsgatan och visar den värdefulla bebyggelsemiljön. Planområdet ligger till vänster. Eken är ett av de värdefulla träd som föreslås skyddat av planbestämmelser.

Skyddsvärda träd

I samband med planarbetet har en trädinventering tagits fram i syfte att ge värdefulla träd planmässigt skydd utifrån trädens status och betydelse för stadsbilden. (Trädinventeringen har utförts av Martin Lundin, Sweco Infrastructure AB, Mark och gata och finns i sin helhet på plan- och bygghuset)

Av trädinventeringen framgår att kvarteret Kapellet är lokal för flera ekar som bedöms som värdefulla för områdets karaktär är en rest av kulturlandskapet. De ekar som är bedömda i trädinventeringen är sannolikt från tiden före sågverket på 1800-talet och samtliga är mer än 150 år gamla. Av de sju stora ekarna inom planområdet bedöms sex stycken som mycket värdefulla för landskapets karaktär. Dessa träd bedöms ha en förväntad livslängd på 50 år eller mer. En avvägning där man också behöver ta hänsyn till områdets byggbarhet har dock resulterat i att två av dessa ekar ska kunna få fällas när området bebyggs (se samrådsredogörelsen sidan 8).

n₁

Fyra ekar som bedöms som mycket värdefulla för landskapets karaktär omfattas i planförslaget av bestämmelsen n₁ som innebär att träden inte får fällas. Om något av dessa träd så småningom blir i dåligt skick eller av annan anledning måste tas bort krävs marklov. (se avsnittet ”Ändrad lovplikt” under rubriken ”Genomförande”).

I södra delen av området finns en dunge med yngre träd, vilka inte bedöms som viktiga för områdets karaktär. Flera av dessa träd är sjuka och skadade eller ensidigt utbredda.

Vid planering av ny bebyggelse är det viktigt att träd som ska bevaras skyddas. Avståndet från stam till fasad bör inte understiga kronans utbredning om huset grundläggs på friktionsjord eller lera. Om det finns ytligt (<0,5 meter jordmån) liggande berg eller om berget går i dagen inom 5 meter från stammen behöver ingen hänsyn tas till rotutbredningen.

För att inte de fyra värdefulla ekarna ska komma till skada redovisas så kallad "prickmark" som innebär att marken inte får bebyggas på det område som i princip motsvarar trädkronornas utbredning.



Bilden visar tre av de ekar som skyddas i planförslaget. Mellan träden kan man se en upptrampad stig som visar att många promenerar här.

Gångförbindelse

Mellan Järnvägsgatan och Landsvägsgatan finns en stig som många använder idag. För att denna gångförbindelse skall kunna vara kvar föreslås att gångstigen ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. För att inte låsa placering av nya byggnader redovisar inte planförslaget gångförbindelsens exakta läge. Det innebär att gångstigen kan komma att flyttas i någon del.

Geoteknik

I slutet av 1990 utfördes en översiktlig geoteknisk undersökning inom den norra delen av kvarteret Kapellet. Undersökningen visar att jorden inom området består av upp till två meter siltskiktad torrskorpelera som vilar på en meter lerskiktad sandig silt på fast lagrad friktionsjord eller berg. På en del ställen går berget i dagen. Grundläggning kan ske med plintar på berg och/eller med plattor frostskyddade i naturligt lagrad jord.

Radon

b₁

Planområdet ligger inom så kallat normalriskområde beträffande radon. Radonhalten kan variera mycket och därför redovisas planbestämmelse "b₁" som innebär att byggnaderna ska uppföras i radonsäkert utförande.

Buller

Planområdet är utsatt för buller från järnvägen och från riksväg 57. I samband med planarbetet har därför en bullerutredning tagits fram som anger beräknad ljudnivå vid sex olika punkter inom planområdet. Förutom ljudnivå i dagsläget anges värden utifrån ett scenario för år 2030 med framtida beräknade trafikmängd. Bullerutredningen innehåller även förslag på åtgärder för att ljudnivåerna inte ska överstiga de riktvärden som riksdagen har angett för trafikbuller. (Bullerutredningen har utförts av Ola Larsson, Stadsbyggnadsteknik i Eskilstuna, utredningen finns i sin helhet på plan- och byggkontoret).

Riktvärden.

Riktvärdena bör normalt inte överskridas när man bygger nya bostäder eller ny trafikinfrastruktur som väg eller järnväg.

Riktvärdena när man bygger nya bostäder eller ny trafikinfrastruktur eller när man gör väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur är:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas högst fem gånger per natt, klockan 22-06)
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad (får överskridas högst fem gånger per timme, dagtid).

Både i nuläget och i scenariet 2030 överskrider riktvärdena för ekvivalentnivåer utomhus på samtliga beräkningspunkter utom den punkt som är på Kapellet 22 vid Järnvägsgatan om inga åtgärder vidtas. Området är centralt beläget och attraktivt för marknära, tillgängliga bostäder. Kommunen bedömer att planen trots avsteg från gällande bullervärden ändå bidrar till miljö kvalitetsmålet ”God bebyggd miljö” om planen förses med erforderliga bestämmelser beträffande buller (se nästa sida under rubriken ”störningsskydd”)

Åtgärdsförslag

I utredningen föreslås följande åtgärder:

Byggnader i ett plan närmast Väg 57 kan placeras 4 meter från tomtgräns med långsidan mot vägen. Då skärmar byggnaderna av ljudet från biltrafik på ett bra sätt. I tomtgräns byggs en minst 1,4 meter hög bullerskärm som förlängs utmed parkområdet. På del av sträckan finns en stenmur och där skall bullerskärmen inklusive stenvallen vara 1,4 meter hög. Fasaden mot vägen bör endast ha en våning, högre upp ger bullerskärmen dålig effekt. Fasadens bullerdämpande effekt behöver vara 30 dBA.

Byggnader i två plan närmast väg 57 kan placeras 11 meter från tomtgräns enligt kommunens pågående planering. Även i detta läge är det lämpligt om husen placeras så att en så tyst sida som möjligt skapas på västra sidan. I tomtgräns byggs en minst 1,4 meter hög bullerskärm som förlängs utmed parkområdet. Skärmen kombinerad med det större avståndet till vägen gör så att ekvivalentnivån vid fasad inte överskrider riktvärdet. Fasadens bullerdämpande effekt behöver vara minst 32 dBA.

Byggnader utmed Järnvägsgatan kan placeras direkt i tomtgräns utan särskilda bullerdämpande åtgärder utan att några riktvärden förutom maximalvärde vid uteplats överskrider. Fasadens bullerdämpande effekt behöver vara 34 dBA för att maximalnivå inomhus inte ska överskridas. Liksom utmed väg 57 kan byggnaderna placeras så att de skapar en god bullerdämpning innanför byggnaderna.

För att kunna skapa en god bebyggd miljö krävs att alla uteplatser placeras in mot gården i kvarteret.

Farligt gods

Järnvägen och riksväg 57 är transportleder för farligt gods. Avståndet till järnvägen är som minst 75 meter och risken bedöms som liten att en eventuell olycka medför att boende inom planområdet utsätts för skada. Vid Kapellet 12 som utgör den del av området



Bilden visar Landsvägsgatan (riksväg 57) i riktning mot Gnesta. Till vänster kan man se del av planområdet samt den gamla muren.

som gränsar till Landsväggsgatan (riksväg 57) redovisas planbestämmelser i syfte att minimera risken att boende drabbas vid eventuell olycka. Bestämmelserna anger att bullerplanket mot Landsväggsgatan ska vara försett med ett tändskyddande skikt och uteplats skall inte placeras mot Landsväggsgatan. Det finns en gammal mur utmed Landsväggsgatan som också i viss utsträckning kan hindra att flytande utsläpp sprids till planområdet.

Störningsskydd

Utifrån resultatet av bullerutredningen och risk för olyckor från transport med farligt gods föreslås följande:

- Bullerplank ska anordnas till en höjd av minst 140 cm i fastighetsgräns mot Landsväggsgatan och parkområdet i norr om planområdet. Bullerplanket ska vara försett med ett tändskyddande skikt. Inga uteplatser skall placeras mot Landsväggsgatan.
- Minst en uteplats till varje bostad ska vändas mot tyst eller ljuddämpande sida (b₂).
- Minst hälften av bostadsrummen skall vändas mot tyst eller ljuddämpande sida (b₃).
- Husfasadernas dämpande effekt mot Landsväggsgatan och större delen av husfasaderna. (se plankartan) mot Järnvägsgatan ska ha en dämpande effekt på minst 34 dBA. (En dämpande effekt på 34 dBA är en nivå som ligger inom det som idag räknas som normalt ljudisolerande fasad på nya bostadshus.)

b₂b₃

m

Offentlig och kommersiell service

Förskola och skola klasserna F-6 finns vid Ekbackens skola ca 500 meter från planområdet. I skolan finns även bibliotek.

Bussförbindelse finns till Flen, Malmköping, Eskilstuna, Nyköping samt Gnesta. Busshållplatserna finns vid Skarvnäsvägen och Landsväggsgatan, båda på ca 300 meters avstånd. Vid Skarvnäsvägen finns även en matvarubutik.

Församlingshemmet ligger i samma kvarter som planområdet och Folkets Hus är beläget på andra sidan Landsväggsgatan.

Tillgänglighet

Trafikverket har nyligen genomfört en rad åtgärder i syfte att förbättra trafiksäkerheten och tillgängligheten för funktionshindrade. Busshållplatsen vid Skarvnäsvägen liksom en del övriga busshållplatser samt övergångsställen i Sparreholm har nyligen byggts om och samtidigt gjorts tillgängliga för personer med funktionsnedsättningar.

Trafik

I enlighet med gällande detaljplan redovisas utfartsförbud utmed Landsväggsgatan. Det innebär att in- och utfart skall ske från Järnvägsgatan. Parkering sker inom tomtmark.

Framtida tågstopp

Kommunen har fört diskussioner med Trafikverket om tågstopp i Sparreholm under en längre tid. För närvarande är det oklart när det skulle kunna komma till stånd. För några år sedan studerades översiktligt en plats för ny tågstation (av- och påstigningsplats) och man kom fram till tre olika alternativ. Ett av alternativen är det tidigare läget där numera den gamla stationsbyggnaden används av en bilverkstad. Platsen ligger i nära anslutning till kvarteret Kapellet. Plan- och byggkontorets bedömning är att en lokalisering av ny tågstation på den platsen inte ska påverka möjligheterna att bebygga det aktuella planområdet.

Det är av stor betydelse för ortens utveckling och för hela kommunen att få tågförbindelse till Sparreholm. Det är därför viktigt att frågan drivs vidare och att tågstoppen blir verklighet inom en inte alltför avlägsen framtid. Men innan lokaliseringen av ny tågstation avgörs bör frågan lämpligen studeras ytterligare i en fördjupning av översiktsplanen.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

De nya bostäderna inom planområdet skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Vatten- och avloppsledningarna finns dragna i både Järnvägsgatan och Landsvägsgatan.

I gällande detaljplan från 2002 finns u-område på fastigheterna Kapellet 21 och 12. I det nya planförslaget redovisas inget u-område eftersom fastighetsindelningen med stor sannolikhet kommer att ändras. Anslutningspunkt för vatten- och avlopp finns vid Järnvägsgatan.

- El och tele

En högspänningskabel (11 kV) finns dragen utmed Järnvägsgatan i nära anslutning till gränsen för kvarteret. Elkabeln säkerställts med ett fyra meter brett u-område i planförslaget utmed Järnvägsgatan.

Det finns telekablar vid fastighetsgränsen mot Kapellet 9, 13 och 14. Dessa säkerställs av u-område i planförslaget. Det finns även en kabel som korsar fastigheten Kapellet 22. För att inte begränsa byggrätten i denna del av området omfattas inte telekabeln av u-område utan kan komma att få flyttas i samband med att området bebyggs.

Genomförande

Organisatoriska frågor

- Planförfarande

Planförslaget innebär i huvudsak att byggrätt ändras så att det ges möjlighet att bebygga området med sammanbyggda bostäder. Användningen är densamma som i gällande detaljplan (bostäder) och planen hanterades inledningsvis enligt reglerna för enkelt planförfarande. Efter samrådet bedömde plan- och bygghuset att det var lämpligt att övergå till normalt förfarande med anledning av att det kommit in betydande synpunkter som föranlett en del ändringar i planförslaget. De som berördes av detaljplanen fick därmed ytterligare ett tillfälle att ta ställning till planförslaget innan kommunens beslut om antagande.

- Tidplan vid normalt planförfarande

Beslut om uppdrag i bygg-, miljö- och räddningsnämnden.....	17 okt 2011
Beslut om samråd i bygg- miljö- och räddningsnämnden.....	29 maj 2012
Samråd.....	4-28 juni 2012
Samrådsmöte i Folkets hus, Sparreholm	18 juni 2012 kl 18.30
Beslut om granskning i bygg- miljö- och räddningsnämnden.....	28 augusti 2012
Granskning.....	3 -24 september 2012
Beslut om godkännande i bygg- miljö- och räddningsnämnden.....	2 oktober 2012
Beslut om antagande i kommunfullmäktige	29 november 2012

- Genomförandetid

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

- Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd som omfattas av bestämmelsen n₁. (se avsnittet bebyggelseområdet)

- Genomförandeavtal

I den trädinventering som tagits fram för det aktuella planförslaget finns rekommendationer vid byggskedet med hänsyn till de värdefulla träden. Lämpliga restriktioner utifrån trädinventeringen skall ingå i kommande exploateringsavtal och/eller köpekontrakt och där skall också framgå nivå på vite om skada uppstår på någon av de ekar som ska bevaras.

Detaljplanen innebär även krav utifrån bullersituationen såsom bullerplank mot Landsväggsgatan, husfasader som ska ha en dämpande effekt på 34 dBA och uteplatser som ska placeras mot innergården. Dessa krav bör också ingå i kommande exploateringsavtal. Kostnadsansvar för eventuell flytt av elledning som är dragen över tomtmark skall också framgå i avtal.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Flens kommun är huvudman för allmänna platser. Kommunen har även ansvar för skötsel av den gångstig genom kvarteret som enligt detaljplanen skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik. I övrigt har blivande exploatörer och fastighetsägare ansvar för åtgärder inom tomtmark.

- Fastighetsrättsliga frågor

I detaljplanen tas inte ställning till ifall området för bostäder skall delas i enskilda fastigheter eller om det ska ägas av en bostadsrättsförening eller annan upplåtelseform såsom t ex kooperativ hyresrätt.

Huvudmannaskap

Flens kommun är huvudman för allmänna platser och fastighetsägare ansvarar för åtgärder på tomtmark.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för att få fälla träd som omfattas av bestämmelsen n₁.

Medverkande tjänstemän

Maria Dahlin, stadsarkitekt

Ulf Malmsten, miljöinspektör

Kjell-Åke Källström, räddningschef

Samhällsbyggnadsförvaltningen

BESLUTSDATUM

ANTAGANDE: KF 2012-12-13 § 168
LAGA KRAFT: 2013-01-09

Flen den 1 oktober 2012

Britt-Marie Andersson
Planarkitekt

Ulrika Lernefalk
Förvaltningschef