

Detaljplan för fastigheten **Sparreholm 9:2 med flera**
inom Sparreholm, Flens kommun, Södermanlands län



Planområde

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser daterad 2014-04-07
- Utlåtande daterad 2014-04-07
- Samrådsredogörelse daterad 2014-01-22
- Riskbedömning daterad 2014-04-23

BESLUTSDATUM

GODKÄNNANDE: KS 2014-04-07 § 45
ANTAGANDE: KF 2014-04-24 § 40
LAGA KRAFT: 2014-05-28

Bakgrund

Kommunen mottog den 2013-03-12 en ansökan om planbesked från fastighetsägaren till Sparreholm 9:2 för att inom fastigheten kunna anpassa befintliga industri- och kontorsbyggnader till en handel- och turismanläggning. Bygg-, miljö- och räddningsnämnden beslutade den 2013-06-05 att det är lämpligt att pröva åtgärden i en detaljplaneprocess.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen för att kunna anpassa de befintliga industri- och kontorsbyggnaderna till handel- och turismändamål. Dessutom behöver tillfarten söderifrån som idag utgörs av en förlängning av Strandvägen säkerställas för bland annat gods- och räddningstrafik. Området för tillfarten anges i gällande planer som naturmark och tillfarten säkras för närvarande av servitut.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet utgörs av Framnäsudden som är beläget mellan Västra stambanan och Skarvnäsviken vilken är en del av sjön Båven, i Sparreholm. Planområdet har ett exponerat läge utmed järnvägen och väg 57, samt ligger inom regionalt kulturhistoriskt betydelsefullt område.

Planområdets areal är cirka 16 ha varav cirka hälften utgörs av vattenområde. Området består till största del av industrimark och endast ett fåtal träd finns inom fastigheten Sparreholm 9:2. Längs tillfartsvägarna och vattnet finns viss växtlighet, så som gräs, buskar och träd.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs för fastigheten Sparreholm 9:2 ägs av Klädetta i Stockholm AB. Fastigheten Hyltinge 1:1 ägs av Trafikverket. Fastigheten Sparreholm 8:2 och 10:1 ägs av Flens kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

De nya verksamheterna som möjliggörs i detaljplanen är i enlighet med översiktsplanens syfte. Enligt gällande översiktsplan från 2007, skall Sparreholms framtida utveckling studeras i en fördjupning av översiktsplanen, vilken ska visa på utrymme för arbetsplatser och ev. ytterligare service i lämpliga lägen. Avsikten med detaljplanen bedöms som positiv för orten och landsbygdsutvecklingen och därför behöver den inte föregås av en fördjupning av översiktsplanen.

Riksintressen

Genom planområdet passerar Västra stambanan som utgör riksintresseområde för kommunikation. Beskrivningen av riksintresset är enligt Trafikverket följande: *Västra stambanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade TEN-T nätet. Banan sträcker sig från Stockholm till Göteborg via bland annat Södertälje, Hallsberg, Falköping och Skövde. Banan är mycket viktig för person- och godstrafik och ingår även i det utpekade strategiska godsnätet.* Planen medför inga begränsningar för trafiken inom riksintresset.

Strax norr om planområdet finns Sparreholm herrgård/slott som är del i riksintresse för kulturmiljövård (D33).

Skarvnäsviken som omger fastigheten Sparreholm 9:2 är en del av sjön Båven som är ett Natura 2000-område. Syftet med Natura 2000 områden är att bevara olika naturtyper och habitat för arter som i ett europeiskt perspektiv betraktas som skyddsvärda.

I översiktsplanen gör kommunen bedömningen att tätorten Sparreholm inte omfattas av riksintresset för naturvården. Området för detaljplanen är redan ianspråktaget och detaljplanlagt, samt är en del av tätorten och förväntas därför inte negativt påverka riksintresset.

Plan- och byggkontoret bedömer att den nya planen påverkar riksintresset för det rörliga friluftslivet på ett positivt sätt då det ökar möjligheterna till rekreationsstråk utmed stranden runt fastigheten Sparreholm 9:2.

Detaljplaner

Fastigheten Sparreholm 9:2 ingår i stadsplan Sparreholm 9² (SP21), fastställd 1970-03-18, planen anger att området endast får användas för industri.

Fastigheten Hyltinge 1:1 ingår i stadsplan Hyltinge 1¹ (SP20) fastställd 1970-04-23, planen anger område för järnvägsändamål och vattenområde. Dessutom omfattas planområdet av Sparreholms stadsplanlagda område (SP6) fastställd 1957-11-01, som anger park för området där tillfartsvägen för gods- och räddningstrafik ligger.

Strandskydd

Under 2009 och 2010 trädde nya regler om strandskydd ikraft. Strandskydd gäller vid alla kuster, sjöar och vattendrag oavsett storlek. Inom strandskyddat område gäller bland annat förbud mot uppförande av byggnad. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för friluftsliv samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv.

Det skyddade området är generellt 100 meter från strandkanten såväl på land som i vattenområdet och omfattar även undervattensmiljön, men kan utökas till 300 meter.

Strandskyddet återinträder när en detaljplan ändras eller upphävs efter 1/1 2011.

Strandskyddet kring Båvens stränder utökades under juni 2013 till 300 meter med ett fåtal undantag. Bland undantagen är Sparreholms tätort som inkluderar det aktuella planområdet, för vilket strandskyddet därmed är 100 meter.

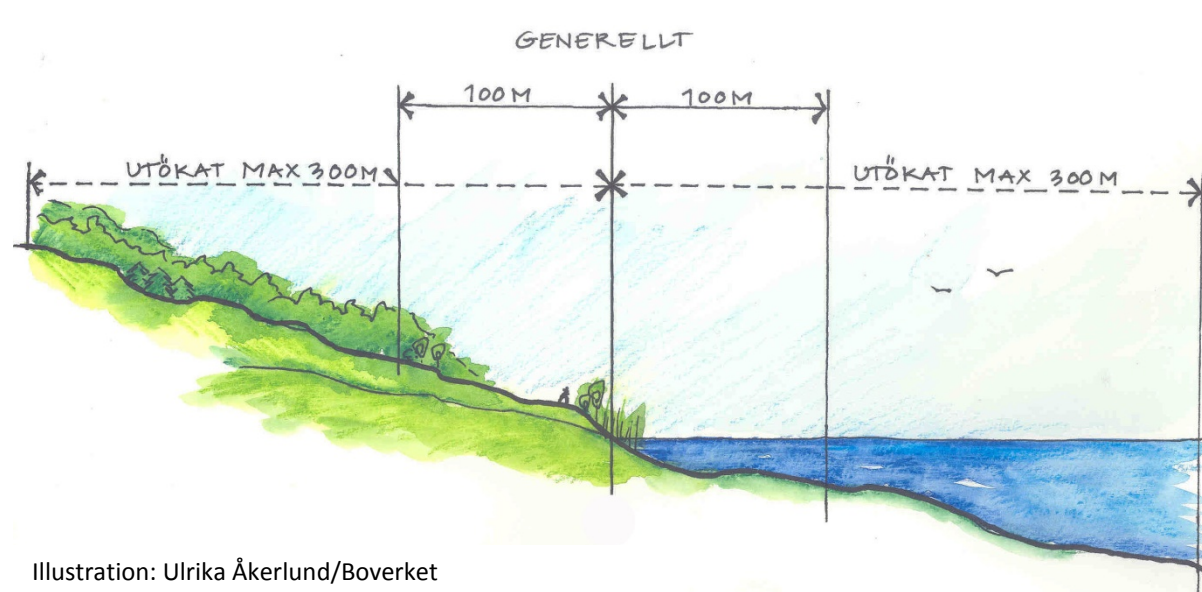


Illustration: Ulrika Åkerlund/Boverket

Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning

Vid detaljplanläggning görs alltid en behovsbedömning om en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. I behovsbedömningen görs en översyn av vilka gällande regleringar och skyddsvärden (så som Natura 2000 och andra riksintressen) som berörs av den aktuella planen och om detaljplanen kommer medföra konsekvenser för dessa på något sätt. I behovsbedömningen bedöms planens effekter på miljö, hälsa och hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Hela planområdet är sedan tidigare detaljplanlagt och ianspråktaget för industri vilket gör att Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att ändringen av markanvändning inom området inte kan bedömas medföra betydande miljöpåverkan. Viktigt är att skydda de naturvärden som finns i och runt planområdet kopplat till Båven och dess riksintressen för såväl djur- och växtliv, som det rörliga friluftslivet. Landområdet som planen omfattar är sedan länge ianspråktaget för träindustriändamål och den nya planen förväntas inte utgöra något ytterligare hot mot Båven.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Förutom de i behovsbedömningen identifierade aspekterna har Länsstyrelsen framfört synpunkter angående hälsa och säkerhet, kulturmiljö och natur som samtliga tagits med i planarbetet.

Befintliga förhållanden, planeringsförutsättningar**Historisk tillbakablick**

På fastigheten Sparreholm 9:2 finns idag en större industribyggnad med tillhörande förvaringsbyggnader samt en disponentvilla och en gammal stationsbyggnad. Redan 1891 togs området i bruk för industriändamål, när bröderna Pettersson köpte Framnäsudden och byggde ett snickeri med egen ramsåg och kvarn. Sedan dess har fabriken rivits och byggts om samt haft flera olika ägare.



Bild över fabriksområdet innan järnvägen flyttades.

Foto: Hembygdsföreningens samling

Under åren 1927-1946 tillverkades bland annat slottsparkett, som blev en välkänd produkt från Sparreholms fabriken. På 1950-talet flyttades järnvägen till sin nuvarande sträckning och 1965 byggdes en ny fabriksbyggnad med en längd på 170 meter. Byggnaden från 1891 revs sedan i slutet av 1970-talet. Fram till 1991 hade Sparreholmsfabriken upplevts som en trygg arbetsplats med god ekonomi och fina framtidsutsikter. I slutet av 1991 avbröt företaget verksamheten och den övertogs av ett annat som producerades fönster fram till 1998 då även det företaget försattes i konkurs. Ytterligare ett företag försökte sig på fönstertillverkning i fabriken som 2003 såldes igen, denna gång till ett företag som bland annat tillverkade produkter till en stor svensk möbelkedja. 2011 förnyades inte ordern från möbelkedjan och även detta företag gick i konkurs. 2013 fick så fastigheten en ny ägare.

Områdesbeskrivning

- Naturmiljö

I planområdets norra del mot kanalen och Sparreholms slott finns ett mindre naturområde som sträcker sig ut på den gamla banvallen. Vegetationen inom området består av såväl stora som små träd med en artrik undervegetation.

Några av arterna funna på platsen är nära hotade arter så som månlåsbräken, desmeknopp, klasefibbla och ängsskärra (källa Artportalen.se). Sårbara växtarter funna inom området är skogsalm och ask. Utmed den södra sidan av kanalen, direkt väster om brofästet finns t.ex. en högväxt ask. Enstaka mindre askar och almar finns inom hela naturområdet. Inom fabriksområdet är vegetationen mer sparsam och utgörs främst av ett dussintal ekar utöver strandvegetationen. För att inte försämra de hotade arternas livsmiljö kommer ett område närmast vattnet att anges med markanvändningen Natur. De antal träd som finns inom fabriksområdet har mätts in och säkras i plan genom bestämmelser om att träd ej får fällas. Området är även väl använt för rekreation och ett viktigt promenadstråk mellan staden och rekreationsområdena runt Hyltinge kyrka och Tempelberget.



På bilden syns promenadvägen på den gamla banvallen och växtligheten längs kanalen i norra delen av planområdet. Foto: Karin Tibbelin

- Vattenområden

Skarvnäsviken som omger fastigheten Sparreholm 9:2 är en del av sjön Båven. Båven är en näringsfattig sjö med vatten av hög kvalitet, stort siktdjup, neutralt pH-värde och god motståndskraft mot förorening. Sjön är vattentäkt för flera tätorter. Hela Båven inklusive Skarvnäsviken ingår i Natura 2000 område; SE0220303.

Skarvnäsviken är reproduktionsområde för den rödlistade fiskarten mal. Malen ingår dock



Bild utöver Skarvnäsviken, till höger syns fabriken kontorsbyggnad som i framtiden kan komma att användas som vandrarhem. Foto: Karin Tibbelin

inte in Habitatdirektivet. Planen förändrar ej användningen av vattenområdet. De förändringar som planen medger bedöms inte förändra förutsättningarna för malens livsvillkor.

- Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta består markmaterialet på fastigheten Sparreholm 9:2 främst av morän och siltig lera men i ett par punkter går berget upp i dagen. Stora delar av området bedöms vara utfyllt med organiskt material såsom sågspån och bark men även inerta massor. (Inert massor innehåller avfall som inte förändras nämnvärt. Det innebär att det inte löses upp, inte brinner och inte reagerar fysikaliskt eller kemiskt på något annat sätt. Det ska i princip inte finnas några föroreningar i avfallet eller i det vatten som kan komma från ett upplag av inerta avfall.) Vid nybyggnation inom området bör skredriskutredningar göras.

- Föroreningar

Utifrån den historiska verksamheten på fastigheten finns det risk att området förorenats med en rad olika ämnen. Utifrån vetskap om tidigare användning av Sparreholm 9:2 har en översiktlig miljöteknisk markundersökning utförts av Structor, på uppdrag av fastighetsägaren. Se, tekniska frågor.

- Fornlämningar

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

- Offentlig och kommersiell service

På orten finns för närvarande matvaruaffär, pizzeria, kiosk och skola. I skolan finns även bibliotek.

- Framtida tågstopp

Kommunen har länge fört diskussioner med Trafikverket om tågstopp i Sparreholm. För närvarande utreder dock Trafikverket möjligheterna att höja hastigheten på Västra stambanan, för att på så sätt öka kapaciteten på järnvägen. Ytterligare ett stop på befintlig bana skulle få motsatt effekt på spårkapaciteten. På grund utav detta är det inte aktuellt inom överskådlig tid aktuellt med ett tågstopp i Sparreholm.

En ny plats för en eventuellt ny tågstation studerades dock för några år sedan och tre olika alternativ redovisades. Det nordligaste av de tre alternativen är beläget i planområdets nordöstra hörn. För Sparreholm och för hela kommunen är trots Trafikverket planer tågstopp av stor betydelse för ortens utveckling. Det är därför viktigt att frågan inte läggs på hyllan utan förblir levande.

Bebyggelse

- Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

En stor del av Sparreholms tätort är klassat som kulturmiljö av regionalt intresse. Inom fastigheten Sparreholm 9:2 finns kulturhistorisk värdefull bebyggelse på i form av stationshuset och "disponentvillan". De två byggnaderna omfattas inte i den



Nytagen bild på stationsbyggnaden från 1862.
Foto: Britt-Marie Andersson

gamla planen av några skyddsbestämmelser.

Sparreholms station

Stationen stod färdig under sommaren 1862 och öppnades officiellt för trafik från den 1 augusti det året. Stationen ritades av A.W. Edelswärd och är en konstruktion i typisk romantisk pittoresk stil och gav namnet till typmodellen "Sparreholmsmodellen".

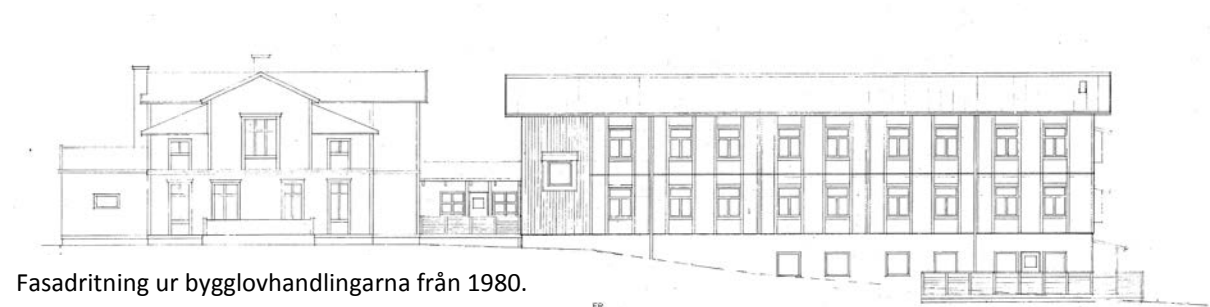
Sparreholmsmodellen användes mest på landsbygden då arkitekten ansåg att stilen harmonierade med natur och vackra landskap. Den är speciell då planformen är oregelbundet flikig vilket senare förbjöds. Sparreholms stationshus rymmer snickarglädje i linje med, den under 1800-talets senare hälft så populära, schweizerstilen uppblandat med engelska naturromantiska villaideal. Sparreholm stationen var på sin tid en av de magnifikaste i Södermanland med ett vackert läge på sin udde i sjön Båven och alldeles i närheten av Sparreholms slott. I Södermanland var det den landsbygdsstation som hade mest trafik under Västra stambanans första år.

Disponentvillan

Byggnaden har liggande pärlspontspanel som ger dynamik och historisk kontinuitet till området. På byggnaden tar sig detta uttryck i byggnadens form och proportioner med dess takfall. Den liggande panelen, de spröjsade fönstren och färgsättningen upplevs också som tidstypiska. I dagsläget har byggnaden genomgått en del förändringar men byggnaden är tämligen väl bevarad, välhållen och har kvar mycket av sina karaktärsdrag. Att byggnaden har en lokalhistorisk koppling tillför ytterligare perspektiv i värdebilden.



Nyligen tagen bild på disponentvillan.
Foto: Britt-Marie Andersson



Fasadritning ur bygglovhandlingarna från 1980.

Intill disponentvillan tillkom 1980 en byggnad avsedd för kontor. Den speglar till stor del disponentvillans formspråk med liggande panel och följer även färgsättning och skala.

- Övrig bebyggelse

Den stora industribyggnaden från 1977, är byggd med tegelfasad med stora fönsterpartier, samt plåtbeklädnad närmast



Industri- och lagerbyggnaden.
Foto: Karin Tibbelin

taket. Sammanbyggt med industribyggnaden finns en stor lagerbyggnad i korrugerad plåt.

Utöver den stora industri- och lagerbyggnaden har det på området funnits ett antal tillfälliga förrådsbyggnader i form av tält. En äldre förrådsbyggnad har även funnits men nyligen rivits.

Gator och trafik

- Personbilstrafik

Fastigheten Sparreholm 9:2 angörs från Fabriksgatan för personbilstrafik, genom en vägport under järnvägen med en fri höjd på 3,1 meter. I anslutning till vägporten finns ett område avsett som vändplats.

- Gods- och räddningstjänst

Lastbilar och andra större fordon angör fastigheten från söder, via Strandvägen och fastigheten Hyltinge 1:1 på grund av den låga höjden i tunneln under Västra stambanan, tung trafik passerar då genom ett bostadsområde. Vägen ligger idag som servitut till förmån för fastigheten Sparreholm 9:2 över Hyltinge 1:1. Området där vägen sträcker sig utgörs av naturmark i gällande plan. Detta område ingår i den nya planen där tillgängligheten säkerställs genom planbestämmelser.

- Järnvägstrafik

Inom planområdet finns ett område där Västra stambanan passerar. Hänsyn behöver tas till skyddsavstånd i järnvägens närområde, vilket generellt vid ny bebyggelse är 30 meter från närmaste spår spårsmitt. Detta avstånd utgör skydd för byggnader vid eventuell urspårning samt ger utrymme för eventuella räddningsinsatser. Parkering bör inte placeras närmare järnvägen än 15 meter, på grund av riskerna för att bilarna skadas i lacken av exempelvis partiklar, fallande last, snö och is från passerande tåg. Om parkeringsytor anläggs närmare järnvägen än 15 meter ska det finnas ett skydd mot järnvägen, för vilket fastighetsägaren ansvarar för uppförande och underhåll. Av elsäkerhetskäl får skyddet inte placeras närmare än 5 meter från den del av järnvägsanläggningen som kan föra högspänning (ELSÄK-FS 2008:1).

Antal tåg på Västra stambanan				
	Godståg	Snabbtåg	Övriga tåg	Total per dygn
Idag	27	80	79	186
Prognos 2017	28	102	92	222
Prognos 2030	37	78	72	187

Skillnaden mellan 2017 och 2030 beror på färdigställandet av Ostlänken.

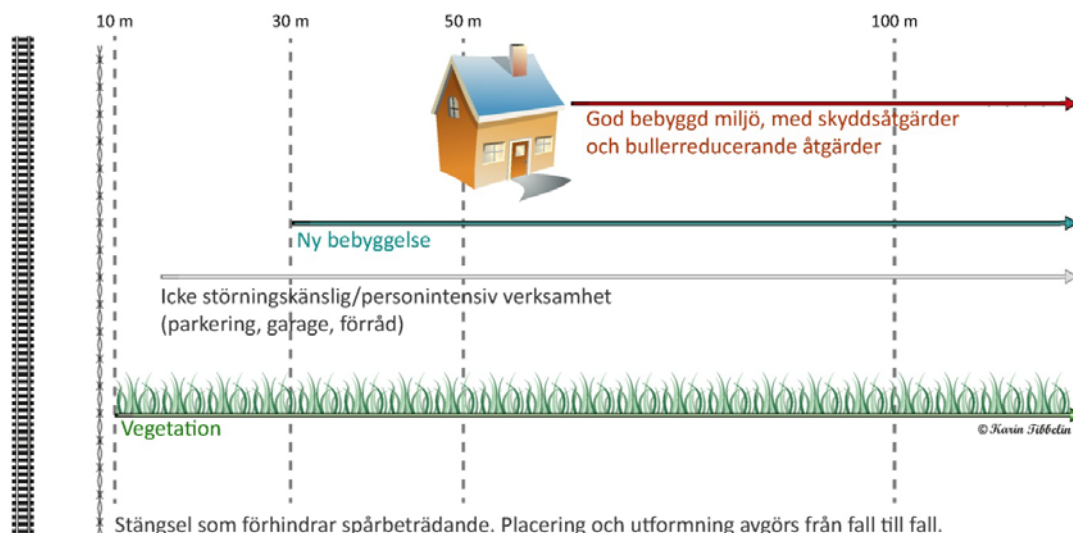


Illustration: Generella råd om avstånd till järnvägen för olika typer av verksamhet. Avstånden utgör inte fasta regler utan verksamhetens lokalisering är en bedömningsfråga från fall till fall.

- Farligt gods

Järnvägen och riksväg 57 utgör primära leder för transporter av farligt gods. Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och föremål som på grund av sina kemiska eller fysikaliska egenskaper kan orsaka skador på liv, hälsa, miljö eller egendom vid transport relaterad olycka. Plan och byggkontoret har hämtat underlag från tidigare Räddningsverkets, nuvarande MSB:s (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap), kartläggning från 2006 för transportmängderna av farligt gods inom Sverige samt från redovisningen av regeringsuppdraget: Godstransporter i Sverige (rapport 2012:7). Kartläggningen är dels uppdelad mellan olika transportslag och dels inom olika de 9 olika ämnesklasserna.

Tabellen visar mängd farligt gods på riksväg 57 samt Västra stambanan som passerar Sparreholm tillsammans med den totala summan fraktat gods i Sverige under 2006. (Uppgifterna kommer ur MSB kartläggning av farligt godstransporter.)

Klass	Beskrivning	Mängd på väg (rv 57, Sparreholm)	Totalt landet 2006	Mängd på järnväg - (Sparreholm)	Total landet 2006
1	Explosiva ämnen och föremål	0-70 ton	1 100 ton	26 -38 kilo	0,1 ton
2.1	Brandfarliga gaser	0 ton	25 047 ton	0 – 5 200 ton	23 178 ton
2.2	Icke brandfarliga, icke giftiga gaser	0 – 4400 ton	80 736 ton	370 – 450 ton	814 ton
2.3	Giftiga gaser	0 ton	166 ton	0 ton	7 7550 ton
3	Brandfarliga vätskor	0 ton	959 953 ton	0 – 8 700 ton	112 370 ton
4.1	Brandfarliga fasta ämnen, självreaktiva ämnen och okänsliggjorda explosiva ämnen	0 ton	3 630 ton	56 – 73 ton	147 ton
4.2	Självantändande ämnen	0 ton	429 ton	60 – 70 ton	120 ton
4.3	Ämnen som utvecklar brandfarlig gas vid kontakt med vatten	0 ton	753 ton	0 ton	2 385 ton
5.1	Oxiderande ämnen	0 ton	8 820 ton	0 – 2 300 ton	25 039 ton
5.2	Organiska peroxider	0 ton	46 ton	90 – 120 ton	213 ton
6.1	Giftiga ämnen	0 ton	1 694 ton	0 – 460 ton	1 721 ton
6.2	Smittförande ämnen	0 ton	1 819 ton		
7	Radioaktiva ämnen	0 kolli		Uppgift saknas, pga sekretesskäl (MSB)	27,5 ton
8	Frätande ämnen	0 – 11 00 ton	172 767 ton	0 – 3 400 ton	20 966 ton
9	Övriga farliga ämnen och föremål	0 ton	123 163 ton	0 – 1 900 ton	12 580 ton
Totalt		100 - 33 000 ton	1 380 124 ton	0 – 10 000 ton	208 311 ton

- Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid Skarvnäsvägen och Landsväggsgatan med förbindelse till Flen, Malmköping, Eskilstuna, Nyköping samt Gnesta. I samband med att man på fastigheten börjar bedriva handel verksamhet behöver placering av en ny hållplats i höjd med vägtunneln Fabrikgatan/ Strandvägen komma till stånd.

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

Planförslag

Allmän plats

- Vägar

LOKAL-
GATA

I planförslaget redovisas två vägområden för lokalgata. I söder utgör lokalgatan planområdets anslutning till Strandvägen och i norr utgör området för lokalgata en vändplan i anslutning till viadukten vid Fabriksgatan. Vändplanen möjliggör vändning för personbilar då grindarna är stängda till verksamheten på fastigheten Sparreholm 9:2.

- Natur

NATUR
gång

För att säkerställa de skyddsvärda naturvärdena som finns inom norra delen av planområdet och längs strandkanten har detta område angetts för natur i planen. Avsikten är säkra den känsliga naturen och hindra att området bebyggs eller fylls ut för industriändamål. Inom området för natur gäller förbud att fälla träd i form av almar, askar och ekar utan marklov. Ett stråk är utmärkt som gång för att stärka den viktiga kopplingen mellan staden och de vackra strövområdena norr om planområdet i anslutning till Hyllinge kyrka och Tempelberget.

Kvartersmark

- Järnväg

T

t

Trafikområde avsett för järnväg, integreras i planområdet för att släcka ut en äldre plan. Under järnvägen i norra delen av planområdet angör personbilstrafiken fastigheten under en vägportal. Denna förbindelselänk är viktig för att inte belasta bostadsområdet söder om planområdet med ökade störningar i form av personbilstrafik, vilken benämns i plan genom "t – marken skall vara tillgänglig för allmän vägtrafik i tunnel".

R₁HK

- Vandrarhem, handel och kontor

Ett mindre område anges i planen för vandrarhem, handel och kontor. Inom detta område finns de byggnader på fastigheten Sparreholm 9:2 som kan komma att bli aktuella för vandrarhem. Inom detta område begränsas byggrätten av prickmark.

- Handel, kontor och småindustri

HKJ₁

Markområdet som innefattar fastigheten Sparreholm 9:2 har i planförslaget övervägande lagts ut som område för handel, kontor och småindustri. Med småindustri avses industri som kan bedrivas utan störningar för omgivande bostäder med hänsyn till säkerhet (brand och olycksrisk m m), hälsa (buller och utsläpp m m) och trevnad (yttre miljö, ofarliga lukter m m).

- Utnyttjandegrad

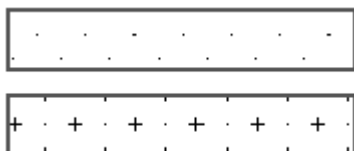
e₁

Inom området för handel, kontor och småindustri råder maximal byggnadsarea på 11 000 kvm. I denna area räknas inte det gamla stationshuset in.

- Begränsningar av markens bebyggande

punkt-
prickning

kors
punkt-
prickning



Då säkerhetsavståndet till järnväg är 30 meter har hänsyn till detta tagits genom att en yta motsvarande detta avstånd har belagts som "prickmark" och "kors- och punktprickad mark". Inom "prickmark" får byggnader inte uppföras, parkering är

inte heller inte tillåtet inom området. Resterande yta inom skyddsavståndet markerats som kors- och punktprickad mark. Inom kors- och punktprickat område får marken endast bebyggas med parkering, förråd eller skydd (plank eller liknande) mot järnväg. Plank eller liknande får uppföras om hänsyn tas till övriga regler beträffande säkerheten på och i järnvägens närområde. Se ovan, i stycket om järnväg och farligt gods.

- x** Runt hela fastigheten Sparreholm 9:2 är ett område utlagt för att garantera allmän tillgänglighet, genom bestämmelsen x. Marken föreslås som kvartersmark, därav är det lämpligt att avtal kan upprättas för hur detta område skall skötas.

- Mark och vegetation

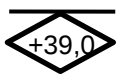
Inom hela planområdet finns skyddsvärda träd såsom almar, ekar och askar som inte får fällas utan marklov. Se vidare under rubriken marklov. Vegetationen inom planområdet är mycket sparsam och utgörs av flera sårbara växtarter, för att inte försämra de hotade arternas livsmiljö är det viktigt att de skyddas. Läs mera under rubriken områdesbeskrivning.

- n₁** Mellan huvudbyggnaden och järnvägen finns utmed en sträcka en bergskulle som till viss del verkar som skyddsbarriär mellan järnvägen och huvudbyggnadens södra ände. Bergskullen medför att skyddsavståndet på 30 meter kan regleras så att begränsningen av den befintliga byggnadens användning minimeras. För att säkerställa att bergskullen inte skall kunna sprängas bort har n₁ införts på plankartan. (n₁ - Markens höjd får inte ändras)

- Utfart, stängsel



För att tillgodose skyddsbehovet mot järnvägsområdet införs en bestämmelse om att stängsel utan öppning skall finnas.



- Placering, utformning, utförande

För området föreslås en högstanockhöjd om +39,0 meter över nollplanet, dock är högre höjd tillåtet för mindre uppstickande byggnadsdelar som skorstenar och dylikt.

- Varsamhet

- k₁** Disponentvillan har fått bestämmelsen "k₁ – Disponentvillans karaktär ska bevaras. Underhåll, till- och ombyggnad ska utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, kulturhistoriska och konstnärliga värden. Fasader ska ha liggande panel, fönster ska vara spröjsade samt följa disponentvillans färgsättning och formspråk". Härmed bevakas det kulturhistoriska värdet av byggnadernas samspel i planläggningen. Bestämmelsen "k₁" skall tolkas med: Utförandet på tak, fönster och fasad bör inte ändras och i första hand bör man sträva efter att bevara dessa komponenter. Åtgärder som förändrar byggnadens proportioner, exempelvis utvändigt tilläggsisolering bör undvikas. Vid eventuellt byte av fasad, tak eller fönster bör man inte frångå tidigare utförande.

- k₂** Kontorsbyggnaden intill disponentvillan har försetts med följande bestämmelse, "ny byggnation och vid renovering av byggnaden ska hänsyn tas till byggnadens karaktär. Fasader ska ha liggande panel, fönster ska vara spröjsade samt följa disponentvillans färgsättning och formspråk".

- Byggnadsteknik

- b₁** För att säkerställa god luftkvalitet inomhus vid inträffande av eventuell olycka med farligt gods på antingen järnvägen eller riksväg 57 är en planbestämmelse införd på plankartan. Ventilation ska utformas så att intag av luft kan stängas av om olägenhet eller risk för

människors hälsa föreligger. Fasad mot järnväg skall utformas så att det skyddar mot brand och annan yttre påverkan(b₁).

b₂ För att säkerställa att utrymningsvägar finns som inte enbart vetter mot järnvägen och riksväg 57 som är primärled för farligt gods har plankartan försetts med en bestämmelse som anger att byggnaden skall förses med erforderliga utrymningsvägar så att utrymning skall kunna ske mot sjösidan (b₂).

- Värdefulla byggnader (skydd)

q₁ För den gamla stationsbyggnaden och disponentvillan anges skyddsbestämmelsen (q₁). Byggnaden får inte rivas eller förvanskas. Vid renovering ska ursprungligt utseende bevaras och dess karaktär får inte ändras. Underhåll och renovering ska ske med för byggnaden, ursprungliga material, färgsättning och arbetstekniker. Antikvarisk kompetens kan med fördel utnyttjas i samband med eventuella förändringar av byggnaderna.

Störningar

Verksamhetsområdet gränsar inte direkt till några bostäder. Mellan verksamhetsområdet och bostäderna i öster ligger Västra stambanan och riksväg 57, som avger mer buller än vad som kommer tillåtas inom planområdet. Till väster avgränsas området endast av Skarvsnäsviken över vilken ljud transporteras fort. Även åt detta håll är det dock ljudet från järnvägen som kommer dominera störningarna. Beträffande ljudnivåer från lastning och lossning uppskattas att även detta minska när användningen ändras.

Förändringar i fordonstrafiken till och från området förväntas övergå från övervägande tung trafik till mer personbiltrafik. Avsikten är att området skall angöras från den norra infarten av trafik som klarar frihöjden på 3,1 meter. Uppskattningsvis kommer den ändrade markanvändningen till småindustri, handel, kontor och vandrarhem minska godstransporterna till och från fastigheten jämfört med när platsen användes för industri.

- Störningsskydd

m₁ Buller från verksamheterna inom det planerade området får inte överskrida Naturvårdsverkets riktvärden. De nuvarande riktvärdena av ekvivalent ljudnivå för industribuller vid tomtgräns mot bostäder är de som tabellen visar.

Riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer

Dagtid	07.00 - 18.00...50 dB(A)
Kväll & helger	18.00 - 22.00...45 dB(A)
Natt	22.00 - 07.00... 40 dB(A)

Ändrad lovplikt

- Marklov

Marklov krävs inom hela planområdet för att fälla skyddsvärda träd, så som almar, askar och ekar. Marklov får medges om säkerhetsskäl föreligger.

- Bygglov

Bygglov krävs för underhåll och ombyggnad av byggnader som är särskilt värdefulla från kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt samt för byggnader som inte får rivas eller förvanskas.

Bygglov för nybyggnation får inte ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markföreningen avhjälpes, i enlighet med 4 kap. 14§ punkt 4 Plan- och Bygglagen (2010:900).



Bilderna visar den befintliga bryggan där möjlighet redan idag finns att angöra fastigheten med båt och möjlighet till bad finns. Den utbyggda uteplatsen har tidigare använts av anställda på fabriken.

Foton: Britt-Marie Andersson

Vattenområden

- Öppet vattenområde

W Den största andelen av vattenområdet utgörs av så kallat "öppet vattenområde där inga anläggningar får finnas" (W).

- Vattenområde för brygga

W₁ Vattenområde som medger fortsatt användning av befintlig brygga.

- Vattenområde för bro

W₂ I planområdets norra del finns en äldre järnvägsbro som idag används för gång och cykeltrafik.

- Vattenområde för järnvägsbro

WT I planområdets norra del mellan Skarvsnäsviken och Båven där järnvägen passerar på bro över vattenområdet regleras förhållandena med bestämmelse som innebär att vattenområdet får överbyggas för järnväg.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs i planen inom kvartersmark för vandrarhem, handel, kontor, och småindustri (R₁HK & HKJ₁), tekniska anläggningar (E), järnvägstrafik (T), vattenområde för brygga samt järnvägsbro (W₁, W₂, WT). Detaljplanen möjliggör en förändrad utveckling av fabriksområdet och är en viktig del i Sparreholms utveckling. Som särskilda skäl för upphävande av strandskydd framhålls följande:

- Redan ianspråktagen mark

Området har varit planlagt sedan 1950-talet vilket innebär att området aldrig omfattats av strandskydd. Hela planområdet är sedan tidigare ianspråktaget och har under många år använts för industriändamål. Fortsatt användning av området förväntas inte negativt påverka växt- och djurlivet samt allmänhetens tillträde till området ytterligare.

Tekniska anläggningar

- Värme

E För verksamhetsområdet finns egen värmeanläggning, som på plankartan fått beteckningen "E". Detta är för att göra det möjligt för fastighetsägaren att byta och bygga om anläggningen trots att den ligger inom skyddsavståndet till järnvägen. Verksamheter som inte är

störningskänsliga och där människor endast vistas tillfälligt kan finnas inom 15-30 meter från spårmitt, enligt trafikverkets egna regler.

- Vatten och avlopp

Befintliga byggnader inom planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Avloppet avleds genom pumpning från en avloppspumpstation belägen inne på fastigheten Sparreholm 9:2. Härifrån trycks avloppsvattnet via en tryckavloppsledning som ligger vid vägport under järnvägen över till en självfallsledning på östra sidan av järnvägen. Vatten tillförs området via en 4" vattenledning i anslutning till tryckavloppsledningen. Område för ledning är markerat på plankartan med u som innebär att marken skall vara tillgänglig för underjordiska allmänna ledningar.

- El

Området är redan ianspråktaget och därigenom anslutet till elnät.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet bestående av högspänningsledningar (11 kW) och lågspänningsledningar (0,4kW). Högspänningsledningen säkerställs i form av u-område. Högspänningsledningen är en del av ledningsnätet för hela Sparreholm och där igenom av storvikt för samhället. De markförlagda kablarna får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströms föreskrifter. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras av fastighetsägaren hos Vattenfall. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av fastighetsägaren.

- Tele

Skanova har ledningar nedlagda i marken på flera ställen inom planområdet, vilka säkerställs genom u-områden på plankartan. Eventuell flytt/förändring av befintliga ledningar utförs av Skanova, men bekostas av den part som initierar flyttningen.

Riskbedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i samband med detaljplanearbetet tagit fram en riskbedömning, vilken finns som ett eget dokument till detaljplanen. Riskbedömningen har avgränsats till att omfatta riskerna för olyckor med farligt gods på väg och järnväg i anslutning till detaljplaneområdet för fastigheten Sparreholm 9:2 med flera i Sparreholm. Riskbedömningen avser såväl urspårning eller annan olycka på järnväg som trafikolycka på väg. Risker som härrör sig till lastning, lossning eller omlastning av farligt gods berörs inte i riskbedömningen då sådan hantering normalt inte sker inom påverkansområdet.

Slutsats

Området för den aktuella detaljplanen kopplat till riskbedömningen har sedan länge varit ianspråktaget för industriändamål.. Syftet med detaljplanen har varit att ändra markanvändningen för att kunna anpassa de befintliga industri- och kontorsbyggnaderna till handel- och turismändamål. Dessutom har tillfarten söderifrån som idag utgörs av en förlängning av Strandvägen behövt säkerställas för tillfart och utrymning av fastigheten Sparreholm 9:2. Området för tillfarten anges i gällande planer som naturmark och tillfarten säkras endast genom servitut. Samhällsbyggnadsförvaltningen ser det som mycket positivt med denna utveckling av området då Sparreholm är en av kommunens mest levande tätorter. Här sprudlar av idékraft och initiativtagande för att få orten att växa. Det arbetas mycket med ortsutveckling och ändringen av detaljplanen är ett viktigt led i denna landsbygdsutveckling.

Den platsspecifika individrisken för en olycka involverande farligt god är den samma för så väl järnvägen (10 meter från närmsta spårspårsmitt) som vägen (30 meter från väggkant), dvs $1 \cdot 10^{-5}$. Som beskrivits i avsnitten om sannolikhetbedömning minskar individrisken då hastigheten på riksvägen är 50 km/h samt ska sänkas till 40 km/h. då skyddsavståndet till järnvägen är 30 meter och endast den gamla stationsbyggnaden ligger närmare minskar även individrisken från järnvägen. Detta gör att detaljplaneområdet hamnar inom spannet för ALARP – *område där risker kan accepteras om alla rimliga åtgärder är vidtagna, om riskreduktion eller om kostnader för riskreduktion överstiger nyttan.*

En tydlig dialog har genom hela planarbetet först med Trafikverket som ställer sig bakom förslaget. Utifrån att platsen sedan 1891 har varit i bruk som verksamhetsområde samt att detaljplanen tar hänsyn till Trafikverkets riktlinjer om säkerhets- och skyddsavstånd. De befintliga byggnaderna närmast järnvägen uppfyller redan idag gällande regler för brandtekniska brandklasser, som beskrivs under platsspecifika förhållanden. På platsen finns även redan idag ett staket som hindrar människor från att beträda spåren.

Utifrån i riskbedömningen nämnda risker och åtgärder som beskrivs finner samhällsbyggnadsförvaltningen att de åtgärder som vidtagits i detaljplanen genom bestämmelser ger ett gott skydd för människor som kan komma att vistas inom området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har även, utifrån denna riskbedömning, konstaterat att en större utredning bör genomföras där man belyser eventuella konsekvenser utmed farligt godsleder inom hela kommunen. Kommunen finner det angeläget att inte endast skydda planområdet utan att huvudsyftet är att tillgodose behovet av skydd för berörda fastigheter som är belägna inom riskavstånd från farligt godsleder.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

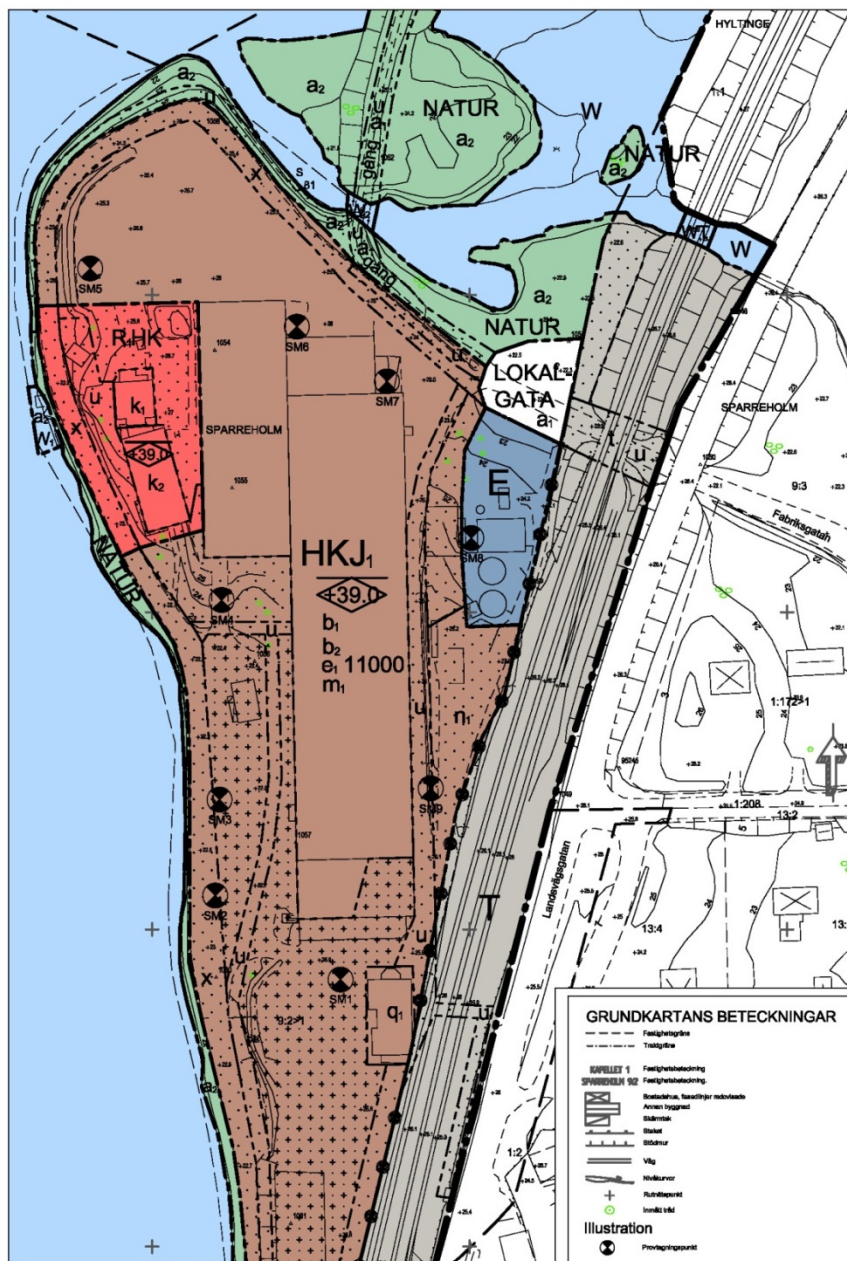
På uppdrag av fastighetsägaren har Structor genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning. I undersökningen har provtagning utförts genom bormning vid nio systematiskt slumpmässigt utvalda punkter, varav tre var vattenrör. Totalt togs 46 jordprover och ett antal vattenprover. Ämnen förknippade med hantering av impregnerat virke samt eldningsolja har undersökts och analyserats. Endast vid en av de nio provtagningspunkterna har halter som överskrider tillämpade riktvärden utifrån *mindre känslig markanvändning* påträffats. I proverna vid denna (SM8) punkt har för aromater >C10-C16 i mark och PAH:er i grundvatten påträffats. Övriga provpunkter underskrider riktvärdena för MKM till störst del även KM (känslig markanvändning).

Vid punkten SM8 för den påträffade markföreningen finns ingen direkt bygggrätt, här ligger områdets värmeanläggning, se kartbild på nästa sida. Marken lutar här bort från redan befintliga byggnader så en spridning av föroreningen upp mot bebyggelsen är mindre trolig. Där detaljplanen ger rätt till utbyggnad visar den miljötekniska markundersökningen inte på några förhöjda halter. Provresultaten för punkterna SM5, SM6 och SM7 håller sig under riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Därav har samhällsbyggnadsförvaltningen innefattande

Mindre känslig markanvändning,

MKM, där markkvaliteten begränsar val av markanvändning till t.ex. kontor, industrier eller vägar. De exponerade grupperna antas vara personer som vistas i området under sin yrkesverksamma tid samt barn och äldre som vistas i området tillfälligt. Markkvaliteten ger förutsättningar för markfunktioner som är av betydelse vid mindre känslig markanvändning, till exempel kan vegetation etableras och djur tillfälligt vistas i området. Grundvatten på ett avstånd av cirka 200 meter samt ytvatten skyddas. (Ur Naturvårdsverkets rapport 5976, september 2009 – Riktvärden för förorenad mark)

Undersökningen rekommenderar att en mindre, kompletterande utredning utförs vid punkten SM8 där oljeföreningen avgränsas och riskbedöms. Miljökontoret instämmer med att vidare utredningar behöver genomföras vid denna punkt där oljeföreningar påträffats, men anser att detta inte är av betydelse för den ändrade användningen av befintliga byggnader. Vid eventuell ny byggnation i framtiden är detta viktigt att beakta markföreningen i punkten SM8. Detta regleras i planen genom ökad bygglovsplikt vid nybyggnation. Ansvaret för den förorenade marken ligger hos fastighetsägaren eller den som brukar fastigheten, som enligt gällande lagstiftning vid påträffande av föroreningar ska anmäla detta till tillsynsmyndigheten.



Bilden visar provtagningspunkterna ur den miljötekniska undersökningen inlagda på

Bygg- miljö- och räddningsnämnden har i ett delegationsbeslut den 1 april 2014 förelagt fastighetsägaren (Klädetta i Stockholm AB) att de måste inkomma med en fördjupad undersökningsplan, vilken ska *beskriva omfattning och inriktning på den utökade undersökning som skall genomföras i syfte att kartlägga oljeföroreningens utbredning och risker. Syftet är bland annat att kunna styra och kontrollera efterbehandlingsåtgärderna, och därmed också fylla relevanta kunskapsluckor som kvarstår efter den provtagning som genomfördes år 2013.*

De utökade undersökningarna (enligt ovan) ska tillsammans med tidigare undersökningar på fastigheten, ligga till grund för den åtgärdsplan som skall beskriva och motivera vilka efterbehandlingsåtgärder som skall utföras och i vilken omfattning, samt vilka åtgärds mål som ska uppnås med åtgärderna. I åtgärdsplanen skall framgå hur undersökningar och åtgärder och deras relation till åtgärds målen ska följas upp och kvalitetsäkras.

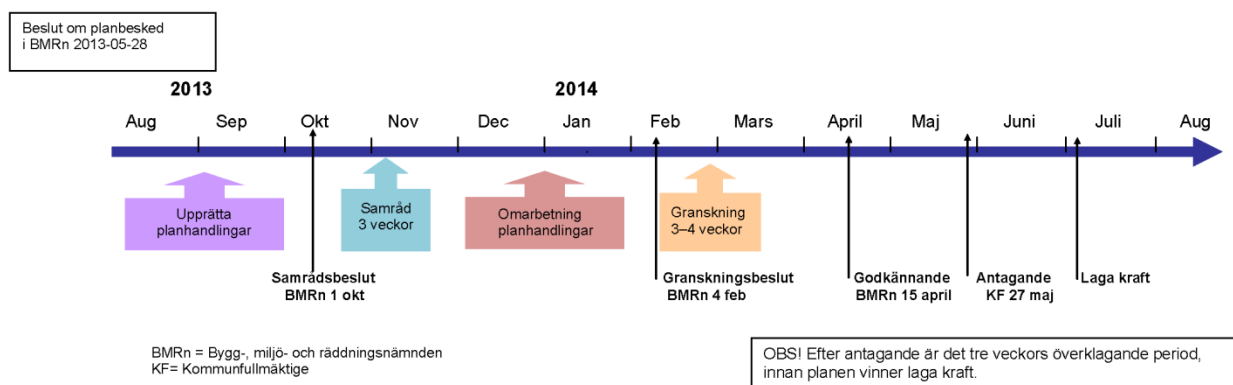
Genomförande

Tidplan

Normalt planförfarande innebär att detaljplanen ställs ut och att handlingar skickas ut till myndigheter och berörda vid två tillfällen, ett samråd och en granskning, som kommer att pågå tre till fyra veckor vardera. Syftet med samrådet och granskningen är att säkra alla berörda inflytande över förslaget. Under dessa två tillfällen får myndigheter och sakägare möjlighet att lämna synpunkter till bygg-, miljö- och räddningsförvaltningen och bygg-, miljö-, och räddningsnämnden, som därefter har att godkänna detaljplanen och vidarebefordra den till kommunfullmäktige för antagande.

Beslut om uppdrag i bygg-, miljö- och räddningsnämnden.....	28 maj 2013
Beslut om samråd i bygg- miljö- och räddningsnämnden.....	1 okt 2013
Samråd	10 okt – 1 nov 2013
Samrådsmöte	24 okt 2013
Beslut om granskning i bygg- miljö- och räddningsnämnden.....	4 feb 2014
Granskning.....	10 feb – 3 mar 2014
Beslut om godkännande i bygg- miljö- och räddningsnämnden.....	15 apr 2014
Beslut om antagande i kommunfullmäktige.....	27 maj 2014'

Tidplan (2014-01-10)
detaljplan för Sparreholm 9:2 i Sparreholm, Flens kommun



Bilden visar tidplanen för planarbetet.

Konsekvenser av planens genomförande

Plan- och byggkontoret ser positivt på förändringarna i planen då området inte tar någon ny mark i anspråk och är beläget inom tätbebyggt område i utkanten av Sparreholms tätort med god tillgång på service och kollektivtrafik. Ändringen av användning medger ökad tillgänglighet till mark ämnad för handel och service vilket även anses kunna öka allmänhetens tillgänglighet till området, samt på så vis främja rekreation och friluftslivet i och runt området.

Skyddsbestämmelserna inlagda i planen förväntas ge ett bättre skydd för Båvens känsliga naturmiljö än vad tidigare planer gjort. Det samma gäller de byggnader som inom planområdet anses viktiga ut kulturmiljösynpunkt.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

I detaljplan skall anges vem som är huvudman för den allmänna platsmarken.

Huvudmannaskapet regleras med administrativa bestämmelser angivna i plankartan. Enskilt huvudmannaskap betyder att det är ägaren till fastigheten i området som får ansvaret för de allmänna platserna. Vilka fastigheter det är och de inbördes ansvarsförhållandena avgörs inte i planen utan av lantmäterimyndigheten genom en anläggningsförrättning vid planens genomförande.

- a₁** I denna detaljplan föreslås delat huvudmannaskap. Kommunen är endast huvudman för områdena utlagda som **lokalgata**, samt gångvägen genom naturområdet i planens norra del (**gång** på plankartan).

Kommunen har även ett ansvar för mark som skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik i befintlig sträckning utmed strandlinjen.

- a₂** Kommunen har inte för avsikt att överta mark för naturområdet i planens norra del och anser därför att kommunalt huvudmannaskap inte är aktuellt. Övriga ytor för naturmark har därför enskilt huvudmannaskap.

Fastighetsägare ansvarar för värmeanläggning. Fastighetsägare är även skyldig att vid eventuella schaktningsarbeten ta reda på allmänna ledningars exakta läge hos respektive leverantör och från dem beställa eventuella flyttningar av ledningar.

Vattenfall eldistribution AB ansvarar för elförsörjningen.

Sörmland vatten och avlopp AB ansvarar för vatten och avlopp.

TS Skanova Access AB ansvarar för teleledning inom området.

Genomförandetid

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

Genomgörandeavtal

Planens genomförande skall regleras i ett genomförandeavtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Sparreholm 9:2 före antagande av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark för lokalgata skall överföras från fastigheten Sparreholm 9:2 till kommunens gatumarksfastighet Sparreholm 9:3. Servitut skall upprättas för allmän gång- och cykeltrafik

till förmån för kommunens fastighet Sparreholm 8:2, inom på plankartan markerat område för x respektive gång.

Från fastigheten Hyltinge 1:1 överförs mark som på plankartan är natur, det vill säga en strandremsa, till kommunens fastighet Sparreholm 8:2. För det område som redan idag belastar Hyltinge 1:1 genom servitut till förmån för Sparreholm 9:2, överförs till Sparreholm 9:2.

Kommunen initierar och bekostar de förrättningar som berör dem. Kostnader för övriga förrättningar bekostas av berörda fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

- Planekonomi och avgift

Regleras i redan upprättat plankostnadsavtal mellan plan- och byggkontoret och fastighetsägaren för Sparreholm 9:2.

- Övriga kostnader

Kommunens tekniska nämnd beslutar om övriga kostnader som planens genomförande kan medföra. Kostnaderna för åtgärder som initierats av kommunen skall regleras i avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Medverkande tjänstemän:

Följande har deltagit vid framtagande av föreliggande planhandling

Anna-Maria Häggblom, Stadsarkitekt (konsult Tyréns)

Britt-Marie Andersson, Planarkitekt

Anna Dejerud, Byggnadsinspektör

Simon Werngren, Miljöinspektör

Kjell-Åke Källström, Räddningstjänsten

Leif Nygren, Mark- och exploatering (konsult NaiSvefa)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Flen den 23 april 2014

Karin Tibbelin
Planarkitekt

Peter Israelsson
Samhällsbyggnadsförvaltningschef