

Detaljplan för Strömmen 1:1 i Skebokvarn



Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (2025-11-26)
- Granskningsutlåtande (2026-01-14)

Flera utredningar har tagits fram under planarbetet. Utredningarna finns att tillgå på samhällsbyggnadsförvaltningen i Flens kommun. Följande utredningar har tagits fram:

- Miljöteknisk markundersökning, Strömmen 1:1 (handlingsnummer 2019:158)
- Antikvarisk förundersökning, Strömmen 1:1 (handlingsnummer 2019:185)
- Kompletterande markteknisk provtagning, Strömmen 1:1 (handlingsnummer 2021:225)
- Förslag till platsspecifika riktvärden, Strömmen 1:1 (handlingsnummer 2023:519)
- Åtgärdsplan med resultat från avgränsade provtagning, Strömmen 1:1 (handlingsnummer 2023:520)
- Resultat efter sanering av markföroreningar, Strömmen 1:1 (handlingsnummer 2022:669)
- Remediering genom biostimulering, Strömmen 1:1 (handlingsnummer 2022:668)
- Miljöavdelningens utlåtande gällande markföroreningar på fastigheten Strömmen 1:1, (handlingsnummer 2022:727)
- Resultat av remediering genom biostimulering av måttligt PAH-förorenad mark, Strömmen 1:1 (handlingsnummer 2022:749)

Medverkande tjänstemän:

David Labba

Planarkitekt

Gustaf Nyman Björklund

Planstrateg

INLEDNING	4
1.1 Planens syfte och huvuddrag	4
1.2 Plandata	4
1.3 Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
2.1 Riksintressen	5
2.2 Strandskydd	5
2.3 Översiktsplan	5
2.4 Detaljplan	5
2.5 Miljöbedömning	6
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	6
3.1 Historia	6
3.2 Bebyggelse	7
3.3 Naturmiljö	13
3.4 Gator och trafik	14
3.5 Störningar	15
PLANFÖRSLAG	19
4.1 Kvartersmark	19
4.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	19
4.3 Administrativa bestämmelser	22
4.4 Teknisk försörjning	22
GENOMFÖRANDE	23
5.1 Organisatoriska frågor	23
5.2 Avtal	23
5.3 Fastighetsrättsliga frågor	24
5.4 Ekonomiska frågor	25

1. INLEDNING

Plan- och exploateringsavdelningen fick i februari 2018 in en ansökan om planbesked för fastigheten Strömmen 1:1 av fastighetsägaren. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 20 mars 2018 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda detaljplanearbete för Strömmen 1:1. Fastighetsägaren avser att möjliggöra för handelsverksamhet i form av byggnadsvård samt bostad i ett senare skede. Fastighetsägaren avser även att förädla byggnadernas kulturvärden.

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för handel, restaurang och verksamheter inom hela planområdet samt en- och tvåbostadshus i västra delen av planområdet. Detaljplanen ska ta hänsyn till kulturhistorisk värdefull miljö och skydda värdefull bebyggelse inom fastigheten genom bestämmelser om varsamhet och skydd av kulturvärden.

1.2 Plandata

Planområdet är beläget i Skebokvarn, ungefär 60 meter söder om Västra stambanan, som löper genom samhället. Planområdets areal är ca 3600 m². Sjön Båven ligger ungefär 500 meter i östlig riktning från planområdet. Riksväg 57 (Sparreholmsvägen) ligger ca 20 meter från fastighetsgräns i sydöstlig riktning.



Planområdets ungefärliga placering inringat med röd färg.

1.3 Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten Strömmen 1:1 och samfälligheten Skebokvarn s:2. Fastigheten Strömmen 1:1 ägs av företaget JBG S-holm AB. Delägare av samfälligheten

Skebokvarn s:2 är Skebokvarn 2:43 och Änggärdet 2:1.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård då planområdet är beläget ungefär 500 meter från sjön Båven. Vidare ingår planområdets yttersta södra del av naturvårdsprogrammet *Båven med omgivning*. Fastigheten hyser dock inga utpekade naturvärden. Västra stambanan, som är av riksintresse för kommunikation, löper ca 60 meter från planområdet. Plan- och exploateringsavdelningen gör bedömningen att planförslaget inte berör nämnda riksintressen.

2.2 Strandskydd

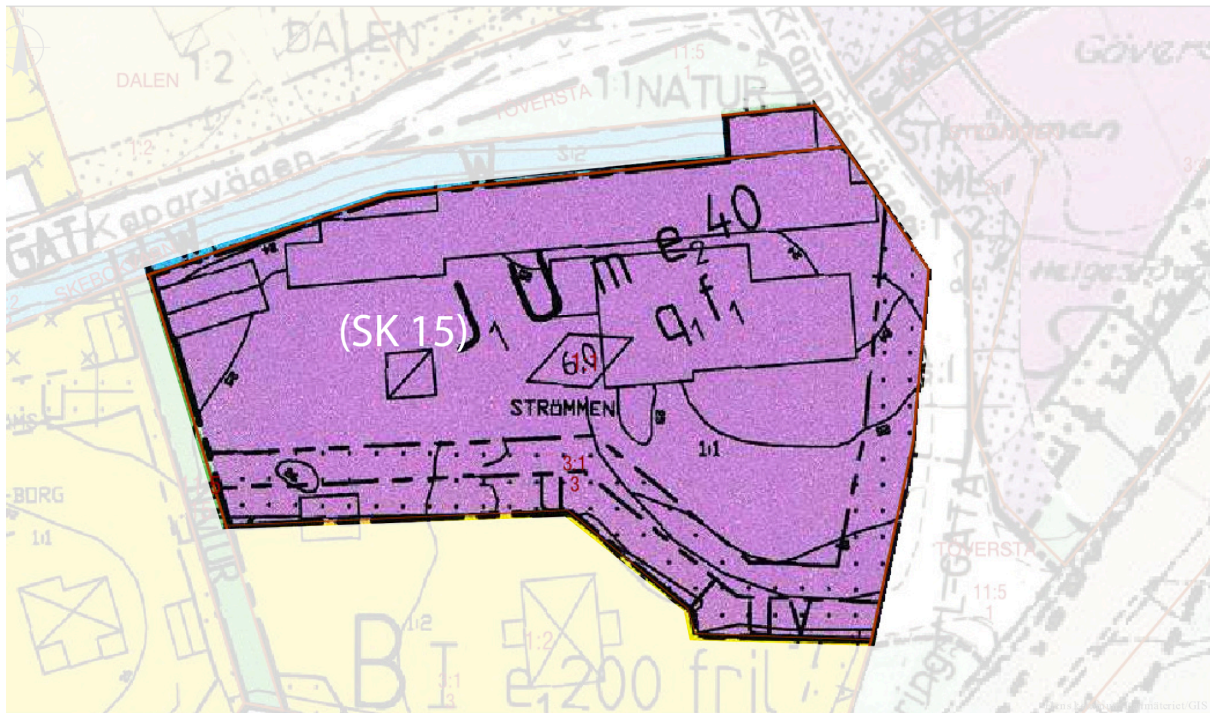
Strandskyddet gäller vid alla kuster, sjöar och vattendrag oavsett storlek. Strandskyddet gäller generellt 100 meter från strandkanten såväl på land som i vattenområdet och omfattar även undervattensmiljöer. På grund av angränsande vattendrag precis norr om planområdet återinträder strandskyddet vid ny planläggning, vilket innebär att strandskyddet måste prövas på nytt. Det angränsande vattendraget är Skebokvarnsån och ingår i Båvens tillrinningsområde där vatten från Nedingen passerar Skebokvarn och rinner ut i Båven. Platsen har varit ianspråktagen av olika verksamheter sedan tidigt 1900-tal som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte enligt MB 7 kap. 18 e §. Detaljplanen avser att upphäva strandskyddet då syftet med strandskyddet inte kan uppnås.

2.3 Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan (ÖP) *Sörmlands hjärta - med plats för alla* ska ändring av mark och vatten inom och i anslutning till orten prövas genom detaljplaneläggning. Området är utpekade i ÖP för "verksamheter". Det finns ingen fördjupad översiktsplan för Skebokvarn. Plan- och exploateringsavdelningen gör bedömningen att planförslaget är förenlig med gällande översiktsplan.

2.4 Detaljplan

För området gäller detaljplan *Västra delen av Skebokvarn* (SK 15), laga kraft 2005-12-21. Genomförandetiden har löpt ut för detaljplanen.



Den gällande detaljplanen för området.

I detaljplan SK 15 redovisas fastigheten Strömmen 1:1 som småindustri och lager (J₁U). Högsta byggnadshöjd för fastigheten är 6 meter. Samtliga byggnader inom fastigheten omfattas av skyddsbestämmelse (q₁), som innebär att ändring av en byggnad inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen samt att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Byggnaderna omfattas även av rivningsförbud (q₁).

2.5 Miljöbedömning

Genomförandet av detaljplanen medför ingen omfattande nybebyggelse utan främst ändrad markanvändning. Den ändrad markanvändning kan leda till en viss ökning av trafik till och från platsen men inte i den utsträckning att det kan klassas som betydande. Nya verksamheter kommer inte ge upphov till farliga restprodukter eller orsaka föroreningar och sannolikheten för allvarliga olyckor bedöms vara låg.

Det har bedrivits olika typer av industriverksamheter inom planområdet mellan 1930-1990-talet. Området har sedan tidigare identifierat som potentiellt förorenat och är enligt Naturvårdsverket branschklass 4. Genomförda provtagningar på fastigheten visade att delar av fastigheten var förorenat. Påträffade föroreningar har sanerats till nivåer som är acceptabla för föreslagna ändamål.

Med utgångspunkt i att inga riksintressen eller naturvärden skadas samt att markföroreningsfrågan är hanterbar för planen gör plan- och exploateringsavdelningen bedömningen att ett genomförande av ny detaljplan för fastighet Strömmen 1:1 inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900). En miljöbedömning enligt miljökonsekvensbeskrivning

förordningens bilaga 2 och 4 bedöms därmed inte vara nödvändig.

Länsstyrelsen i Södermanlands län meddelade 2018-12-26 att de preliminärt delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen poängterade dock att en ny bedömning kan behövas göras mot bakgrund av kommande undersökning av markföroreningar.

3. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

3.1 Historia

Orten Skebokvarn har fått sitt namn efter den kvarn som under lång tid har funnits på platsen som i nutid utgörs av fastigheten Strömmen 1:1.

Snickeriverksamhet bedrevs mellan åren 1920-1990. Snickerifabriken som är starkt förknippad med Skebokvarn då det var dess största industri under många år och har därmed ett stort symbolvärde för samhället. Fabriken var anlagd till den längre byggnadslängan på fastigheten. Tegelbyggnad användes framförallt som lönekontor. Det är okänt vad de två övriga byggnaderna användes till. Under tidigt 1900-tal utgjordes tillverkning främst av byggnadssnickerier samt bowlingbanor. Zig-Zag-fabriken har också haft tillverkning, från 1915, på fastigheten innan den flyttades till Malmköping. Därefter har det främst bedrivits finsnickeri, såsom tillverkning av fönster och dörrar. Snickerifabriken har under de senaste två decennierna varit lagerlokal för bilar.



Flygfoto av Skebokvarn taget 1930 söderifrån där snickerifabriken syns i bildens mitt. Till höger om tegelbyggnaden med skorstenen syns sågverket med grått tak. Det revs omkring år 2000. Vid fototillfället har ännu inte hela röda byggnadslängan vid ån färdigställts. Byggnaden till höger i bild på andra sidan vägen förefaller också ha tillhört snickerifabriken. Denna är också riven. (SLM Moo8782).

3.2 Bebyggelse

På fastigheten finns i huvudsak fyra byggnadskroppar. En längre rödfärgad byggnadslänga i trä som löper längs Skebokvarnsån. Strax väster om byggnadslängan finns ytterligare ett mindre rödfärgat trähus. Söder om byggnadslängan finns en tegelbyggnad i två våningar med en hög skorsten. Byggnadens fasader har rött tegel medan skorstenen är byggd i gult tegel. Väster om tegelbyggnaden finns ett mindre skjul med väggar och tak av korrugerad plåt. Det finns i nuläget inga bostäder inom planområdet. I omkringliggande område finns flertalet enbostadshus med stora variationer i storlek, ålder och antalet uthus. De flesta bostadshusen byggdes under perioden 1890-1920, förutom tre villor utmed Skjutsarvägen som byggdes under år 1975 och två villor utmed Åkarvägen som byggdes mellan åren 1976-1977.



Snickerifabriken sedd söderifrån. Till vänster är det plåtskjul som sannolikt är tillkommet under fabriken sista verksamhetsår. Bakom det syns den öppna del som troligen fungerat som virkesupplag. Till höger ses tegelbyggnaden med byggställningar (SLM D2019-0276).

Arbetsplatser

Inom fastigheten har snickeriverksamhet bedrivits under större delar av 1900-talet. Sedan början av 1990-talet har fastigheten främst använts som lager för bilar.

Offentlig service och kommersiell service

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service i Skebokvarn. Närmaste tätort med service är Flen som ligger ungefär sex km bort.

Skyddsvärd bebyggelse och antikvarisk utredning

För att säkerställa kulturmiljön inom fastigheten har en byggnadsantikvarisk utredning genomförts. Syftet med utredningen var att inventera bebyggelsen samt analysera kulturhistoriska värden inom fastigheten. Utredningen utfördes av Sörmlands Museum under det tredje kvartalet år 2019. Nedan följer en sammanfattning av utredningen.

Tegelbyggnaden



Tegelbyggnaden från väst. Notera monteringshål på bild till höger för skärmtak och pulpettak på lägre byggnad.



Tegelbyggnaden sedd från öster. Genom spår i fasaden kan man urskilja sågverkets takform vilket tidigare var byggt mot tegelbyggnaden. Den lägre utskjutande byggnadsdelen till höger innehåller ångpannan. Notera tegelväggen på röda byggnadslängan till höger, byggd som brandskydd mitt emot ångpannan (SLM D2019-0281).

Tegelbyggnaden har två våningar i souterräng och vind med en mindre frontespis mot öster. Väggarna är murade i kryssförband med rött tegel, och har flera synliga ankarslutar. Att döma av murbrukets och stenarnas utseende, har byggnaden aldrig haft bearbetat fog, vilket på grund av de djupa mellanrummen mellan stenarna skapar en speciell skuggningseffekt.

Vid en eventuell fogning av byggnaden bör val av fog återspegla denna effekt och därför utföras tryckt eller snedskuren. Vid den norra gaveln finns en något lägre byggnadsdel som helt upptas av en ångpanna. Från denna går en hög skorsten som är murad i gult tegel.

Fönstren, som på den östra sidan och i vindsvåningen är smala och rundbågade och har grönmålade spröjsade bågar, är placerade parvis över fasaden. På den södra gaveln finns två något större rundbågade fönster med två spröjsade lufter. Bottenvåningen saknar fönster med undantag för ett par mindre källarfönster åt söder. Tillbyggnaden i nordväst har kvadratiska småspröjsade fönster.

På västra sidan finns tre ingångar med rödmålade dörrar av trä som via en brygga leder in i byggnadens andra våning. Ytterligare en ingång som leder till källarvåningen finns på östra sidan, samt en åt norr. Den sistnämnda ingången leder in i en lägre tillbyggnad i anslutning till nordvästra hörnet. Tegelbyggnadens tak har nyligen lagts om med falsad plåt. Tidigare hade det likt övriga byggnader haft sinuskorrugerad galvaniserad plåt.

Sedan fabriken var fullt utbyggd i mitten på 1900-talet har byggnaderna genomgått få förändringar. Byggnaderna har därmed ett högt autenticitetsvärde.

Röda byggnadslängan



Röda byggnadslängans västra del från nordväst (SLM D2019-0275).



Röda byggnadslängans västra del sett från norr (SLM D2019-0274).

Snickerifabrikens byggnadslänga av trä består av flera sammanbyggda byggnadsvolymer. Huvuddelen av dessa har tre våningar, där den översta är indragen åt söder och vid den östra änden. Byggnadslängan är alltså relativt hög, men på grund av den kuperade terrängen och placeringen på områdets lägsta punkt är upplevelsen att den smälter in relativt väl bland samhällets i övrigt låga bebyggelse.

Samtliga fasader är klädda med rödfärgad liggande fasspontspanel med vita knutar och fönsteromfattningar, med undantag för volymen längst i väster. Denna har stående panel åt norr, och är öppen åt söder. Den södra fasaden är dock i ett parti byggd med tegel, av samma typ som tegelbyggnaden mitt emot. Detta för att minska brandrisken från en närliggande ångpanna i tegelbyggnaden. Detta skapar en enhetlighet, som framförallt är påtaglig från tegelbyggnadens västra sida där en större del av den röda byggnadslängans murade parti är synligt. Från norr är det däremot de rödfärgade fasaderna som skapar enhetligheten.

Fönstren är spröjsade och huvudsakligen i två lufter med tre rutor i varje. Några andra varianter finns, den översta våningen har t.ex. småspröjsade bågar och fler lufter. Fasaden mot ån upptas av en mängd fönster bortsett från den västra änden, som är fönsterlös. Kontrasten mellan byggnadskropparna skapar en dynamik som ger årummet en speciell prägel. Sett från nordost har fasaden en öppen karaktär. Sett från nordväst tornar fabriken upp sig, som genom de flera förskjutna och fönsterlösa volymerna, tillsammans med skorstenen ger en tydlig industriell prägel. Silhuetten av taken med flera spetsiga gavlar bidrar till upplevelsen från detta håll.

Taken på byggnadslängan vid ån är täckta med galvaniserad sinuskorrugerad plåt. Plåten som är omålad är på sina ställen täckt av ytrost. På vissa delar av det taket har den äldre plåten bytts ut mot svart trapetskorrugerad plåt. Vid taknocken på en del av längan sitter två halvt förfallna ventilationshuvor av trä. Invändigt leds dessa genom masonitklädda trummor ned till bottenvåningen.

Övriga byggnader

Den mindre fristående byggnaden längst in på tomten har en våning och, likt den röda byggnadslängan, rödfärgade fasader av fasspontpanel. Det är inte känt vad den använts till. Längs den norra sidan finns en lägre tillbyggnad. På norra takfallet ligger äldre tvåkupigt tegel vilket på den södra sidan har ersatts av svart trapetskorrugerad plåt. Huset har ett större vitmålat fönster åt söder med två ospröjsade lufter (en övre luft är igensatt) och ett par mindre spröjsade fönster. Ett antal enkla trädörrar finns på gaveln och långsidan.



Mindre fristående byggnad (SLM D2019-0292).



Den mindre fristående byggnaden väster om fabrikslängan sedd från norr. En gångbro av trä löper över ån (SLM D2019-0277).

Kulturhistoriska värden

Fabrikens sammanbyggda men tydligt skilda byggnadsvolymer är mycket karaktäristiska och gör att det är relativt enkelt att avläsa utbyggnadsfaser. De rödfärgade fasaderna med fasspontad panel och vita fönsteromfattningar med spröjsade fönster av trä är viktiga karaktärsbärande drag. Som tidigare nämnt har tegelbyggnaden troligtvis aldrig haft bearbetat fog, vilket ger byggnaden en karaktäristisk utseende. I framtiden bör murfog på byggnaden utföras tryckt eller snedskuren.

Dess placering intill ån har ett miljöskapande värde, och gör att kopplingen till ån som ursprunglig kraftkälla ännu är möjlig att förstå. På samma sätt är skorstenen viktig för att visa fabriken fortsatta kraftförsörjning med ångkraft vilken kom att ersätta vattenkraften.

Skorstenen ger också fabriken en mer industriell prägel och är därför viktig som miljöskapande inslag. Ångpannan som ännu finns kvar i tegelbyggnaden samt spår av kraftöverföringen i form av rullar och axlar för remdriften har ett teknikhistoriskt värde. Inslaget av en tegelfasad i trähuset är en karaktäristisk detalj som även visar på den eldfarliga kraftkällan i huset intill. Bestämmelser i planen har införts för att skydda platsens kulturhistoriska värden.

3.3 Naturmiljö

Mark och vegetation

Marken inom fastigheten utgörs till viss del av gräsytor med ett fåtal träd samt grusbelagda ytor i form av en parkeringsyta och in- och utfartsväg. Planområdet ingår i flertalet naturvärdesområden, dock hyser fastigheten inga betydande naturvärden.

Geotekniska förhållanden och radon

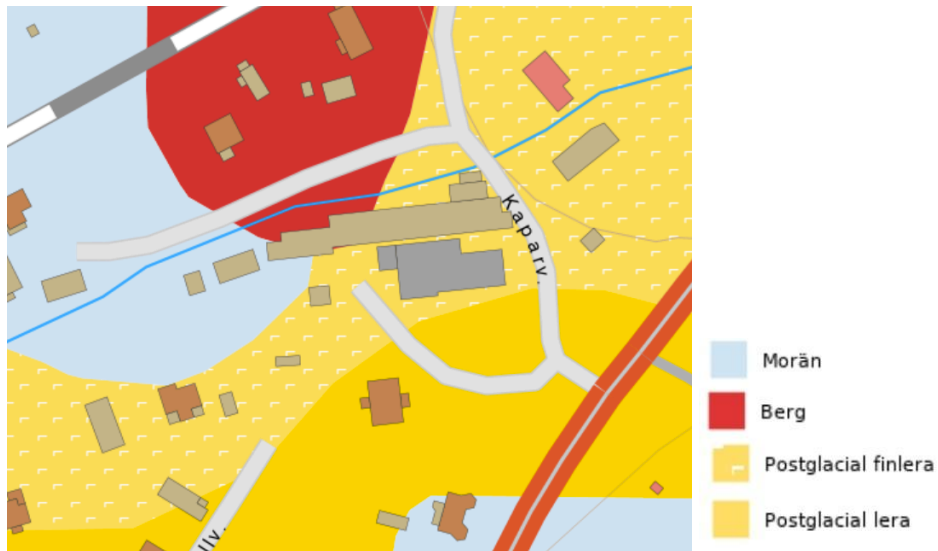
Jordlagren inom planområdet består enligt SGUs jordartskarta av postglacial lera och finlera med mindre delar morän och urberg. Grundvattenytan ligger på cirka 2 meters djup enligt observationer från den miljötekniska utredningen. Planområdet ligger inte inom högriskområde för markradon och inte i aktsamhetsområde för skred.

Skebokvarnsån rinner förbi fastighetens norra gräns, längs med det gamla magasinshuset. Strömriktningen är väst till östlig riktning. Två tredjedelar av magasinshusets grund utgörs av stora stenblock som gjutits fast med betong, se bilderna nedan. Den sista delen av huset står på stora stenblock och gjutna plintar, se bilderna nedan.





I ägomätningsskarta från 1798 kan man se att Skebokvarnsån varit bredare vid planområdet. Enligt den antikvariska förundersökningen ska en del av den nuvarande magasinsbyggnaden ha stått på en holme mitt i ån som separerade ån i två rännor med syfte att koncentrera vattenkraften och utvinna energi till dåvarande verksamhet. Den ena rännan låg där ån strömmar idag medan den södra gick genom fastigheten och under tegelhuset. I tegelbyggnaden kan man se spår i golvet av en tidigare turbin/vattenhjul. Det har inte gått att fastställa när tegelbyggnaden uppfördes, men troligtvis någon gång under 1800-talets andra hälft till början av 1900-talet. I äldre kartmaterial syns en anlagd fördämning för lagring av vatten till vattenkraften med syftet att skapa högre vattenflöden till energiutvinning åt dåvarande verksamheter på platsen. Byggnaderna har behövts uppföras robusta med husgrunder som ska kunna stå emot vattenkrafterna. Tegelhuset är ca 11 meter söder om ån och delar av byggnaden står på berg enligt observationer från stambytet i huset. I nuvarande planförslag föreslås användningen handel, restaurang och hantverk (verksamheter) i befintliga byggnader medan bostäder föreslås på västra delen av fastigheten ca 10 meter söder om Skebokvarnsån, där marken till större delen består av morän enligt SGUs jordartskarta.



Geotekniska förhållandena. Jordarter 1:25 000-1:100 000 © Sveriges geologiska undersökning.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämning vid grävning eller annat arbete ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Det föreligger även anmälningsplikt enligt 2 kap. 5 och 10 §§ kulturmiljölagen (1988:950).

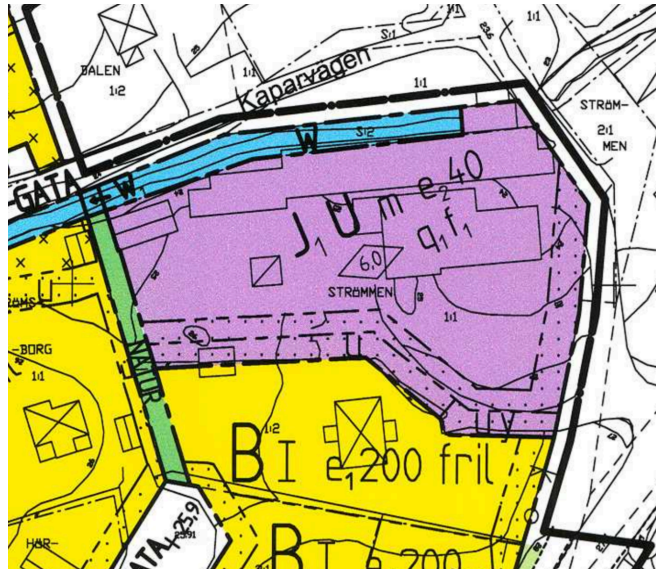
Vattenområden

Fastigheten gränsar till ett vattendrag som ingår i Båvens tillrinningsområde där vatten från Nedingen passerar Skebokvarn och rinner ut i Båven. För att Båvens vattenkvalitet inte ska försämrats är det viktigt att det inte sker några utsläpp i vattendraget från intilliggande område.

3.4 Gator och trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

Fastigheten ligger i anslutning till Skebokvarns vägnät och trafiken matas från Sparreholmsvägen (riksväg 57) samt Kaparvägen. Hållplats Kramnäs vägen finns i närhet till planområdet. Här trafikerar skollinje 692 och landsbygdstrafik linje 589. En ny gång- och cykelbana har anlagts längs med västra fastighetsgränsen som kommer underlätta cykel- och gångtrafiken i området. Tidigare har gående och cyklister behövt cykla på riksväg 57.



Utsnitt från gällande detaljplan (SK 15). En gång- och cykelväg har anlagts på naturmarken.

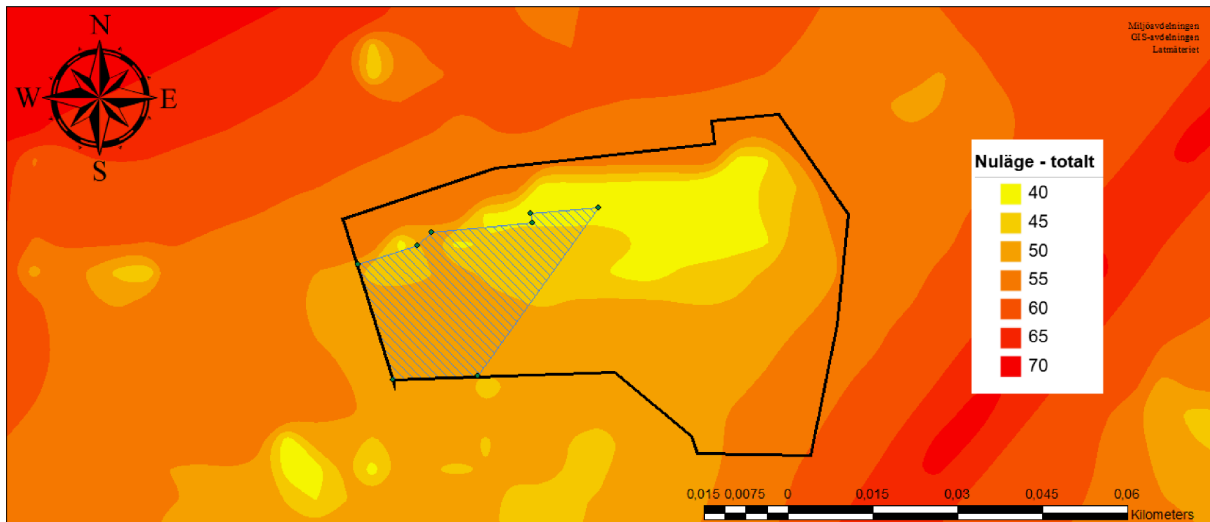
Parkering, angöring och utfart

In- och utfart från planområdet görs via Kaparvägen. In- och utfart från Strömmen 1:2 sker i dagsläget över Strömmen 1:1 enligt servitut 0482-93/07.1. Parkeringsplatser finns på framsidan av tegel- och träbyggnaden. Fastighetens totala parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmarken på fastigheten.

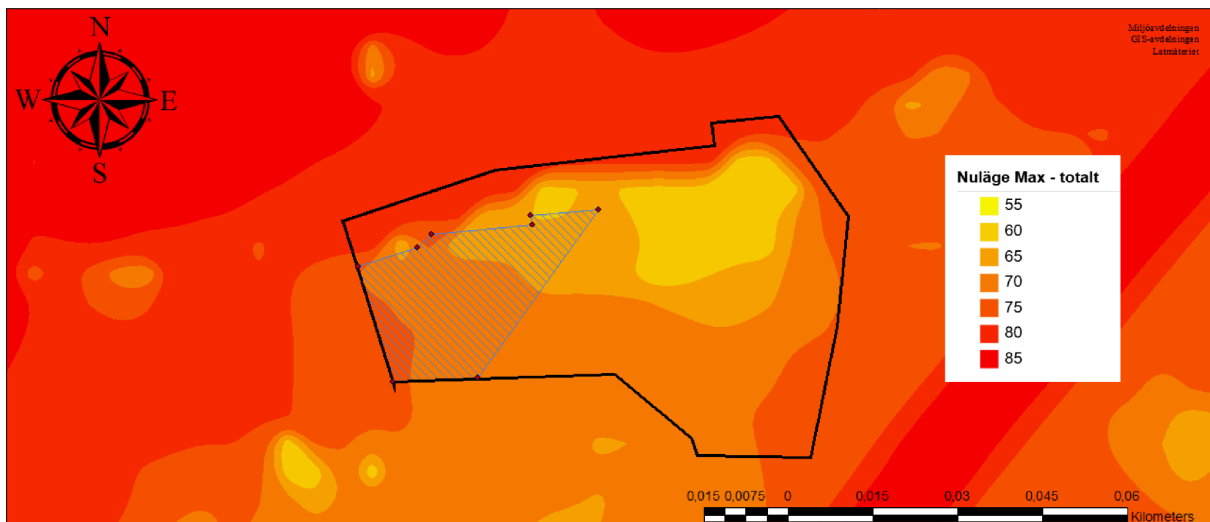
3.5 Störningar

Väg- och spårtrafikbuller

Den del av fastigheten Strömmen 1:1 som planläggs för bostadsändamål är belägen ca 60 meter från järnvägen (Västra stambanan) i norr. Sparreholmsvägen (riksväg 57) är belägen 70 meter från den del av fastigheten som planeras för bostad. De högsta nivåerna har uppmätts vid fastighetsgränsen i norr, mot järnvägen, se bilderna nedan. I samband med framtagandet av Flens gällande översiktsplan "Sörmlands hjärta - med plats för alla" som vann laga kraft 2018 gjordes schematiska bullerkarteringar för kommunens samtliga tätorter. Enligt bullerkartering från 2018 beräknas de ekvivalenta bullernivåerna i den del av fastigheten som möjliggör för bostad att ligga mellan 40-50/55 dBA och den maximala bullernivån bedöms att ligga mellan 55-70/75 dBA, se bilderna nedan.



Nulägesbild (2018) på den ekvivalent bullernivån från både väg och järnväg. Planområdesgränsen är svart och mark för bostadsändamål är skrafferade.



Nulägesbild (2018) på den maximala bullernivån från både väg och järnväg. Planområdesgränsen är svart och mark för bostadsändamål är skrafferade.

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) som innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader bör följande ljudnivåer inte överskridas;

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvm gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om ljudnivåer ändå överskrider bör;

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA

ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och

2. minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

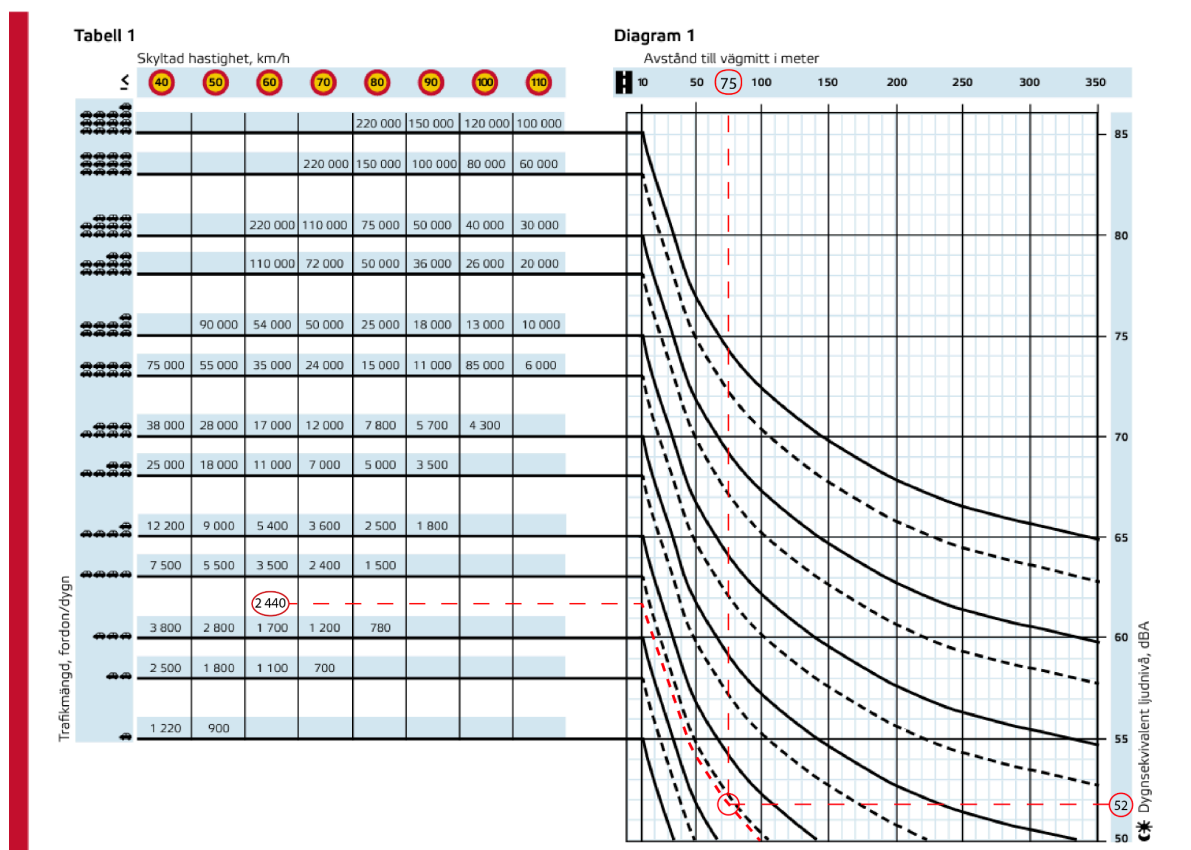
Om den ljudnivån om 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats enligt ovan ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Riktvärdena i bullerförordningen bedöms kunna uppfyllas på platsen sett från nuläget och prognosår 2040. Enligt trafikuppgifter från Trafikverket (Trafikuppgifter järnväg T22 och bullerprognos 2040 (excelfil)) beräknas tågtrafiken år 2040 minska från 170 tågrörelser/dygn 2018 till 134 tågrörelser/dygn 2040. Den senaste tågmätningen som gjorts är från 2022 och då uppmättes dygnstrafiken till 183 tågrörelser/dygn men kommunens bedömning är att skillnaden är marginell i jämförelse med 2018 års trafikuppgifter och att bullerkarteringen från 2018 kan användas. Anledningen till att tågtrafiken beräknas minska till 2040 beror på den nya Ostlänken som planeras att byggas. Samtliga tåg till och från Malmö och Linköping är då tänkt att flyttas till Ostlänken. Under maxtimmarna är det 4 tåg/timmen som det omfattas enligt uppgifter från Trafikverket.

Vägtrafiken utanför området beräknas inte heller öka markant till år 2040.

Personbilstrafiken har prognostiserats att öka med ca 30% medan godstransporter beräknas öka med ca 50 % till 2040 enligt uppgifter från rapporterna, *Rapport prognos godstrafik 2040 Trafikverkets Basprognos 1 april 2023* och *Rapport prognos för persontrafik 2040 Trafikverkets basprognos 2023-04-01*. Väg 57 har enligt den nationella vägdatabasen (NVDB) 1850 fordonsrörelser per dygn (varav 170 tunga fordon), mätår 2018.

Hastighetsbegränsningen är 60 km/h på vägen. En ökning av den totala trafiken (både personbilstrafik och tungtrafik) till 2040 skulle innebära en dygnstrafik på 2440 fordon. Enligt bullerberäkning med hjälp av appen Nordic Road Noise (Tyréns) ger en trafik med 2600 fordonsrörelser per dygn med 10 % tung trafik (avrundat till närmaste siffra i appen), en hastighetsbegränsning om 60 km/h och 70 (verkligt avstånd 75 m) meter från vägmitt med mjuk mark mellan väg och användningsgräns för bostad följande bullernivåer; 47 dBA ekvivalent nivå samt 62 dBA maximal nivå vid byggnadens fasad. Enligt beräkningsmetoden från "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" som är framtagen av Boverket tillsammans med Sveriges kommuner och landsting (2016) så hamnar den ekvivalent bullernivå på 52 dB(A) vid fasad, se bilden nedan för reslutatet. Båda beräkningsmodellerna får fram ekvivalenta bullernivåer under 60 dB(A). Skillnaden mellan metoderna är att parametern marktyp kan läggas in i beräkningarna från appen som innebär lägre bullernivåer för mottagaren i detta fall.



Tabellen visar ekvivalent ljudnivå vid gräns för markanvändningen bostad i planområdet. Beräkningsmetoden är framtagen av Boverket tillsammans med Sveriges kommuner och landsting 2016.

Utifrån ovan redovisning bedöms planens utformning vara lämplig ur bullersynpunkt och att inga åtgärder för spår- och vägtrafikbuller ska vidtas i detaljplanen.

Verksamhetsbuller

Enligt Boverkets allmänna råd bör tre olika zoner användas för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller annat verksamhetsbuller i planläggningen, se tabellen nedan. I zon A bör bostadsbebyggelse kunna accepteras i planering och bygglovgivning utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen. Det är ändå lämpligt att alltid beakta hur bebyggelsen kan utformas för att bidra till en så god ljudmiljö som möjligt. I zon B bör tillkommande bostadsbebyggelse kunna accepteras förutsatt att bostadsbebyggelsen får tillgång till en ljuddämpad sida och att byggnaderna bulleranpassas. Även här bör bästa möjliga ljudmiljö alltid eftersträvas. För uteplatser gäller särskilt angivna riktvärden i såväl zon A som zon B. I zon C är Boverkets bedömning att ljudnivåerna är för höga för att området ska vara lämpligt för bostadsbebyggelse och bostäder bör därför inte accepteras.

Nedan anges de riktvärden som bör gälla vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller. Verksamheter inom planområdet ska förhålla sig till samma riktvärden. Det är den som ska tillämpa plan- och bygglagen som ska göra bedömningen och det kan i enskilda fall finnas skäl att tillämpa andra värden än de som anges i tabellerna nedan. Bästa möjliga ljudmiljö bör alltid eftersträvas.

	<i>L_{eq}</i> dag (kl. 06–18)	<i>L_{eq}</i> kväll (kl. 18–22) Lördagar, söndagar och helgdagar <i>L_{eq}</i> dag + kväll (kl. 06–22)	<i>L_{eq}</i> natt (kl. 22–06)
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljud-dämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

*Vad avser buller från teknisk utrustning vid annat än industriell verksamhet tillämpas värdena för luddämpad sida enligt tabell 2 också på den exponerade sidan. Vid uteplats, om sådan planeras, gäller ljudnivåerna i tabell 2.

Tabellen avser högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad (Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär, BFS 2020:2).

- I de fall den bullrande verksamheten endast pågår en del av någon av tidsperioderna ovan, eller om ljudnivån från verksamheten varierar mycket, bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för den tid då den bullrande verksamheten pågår. Dock bör den ekvivalenta ljudnivån bestämmas för minst en timme, även vid kortare händelser. Som komplement bör om möjligt även ekvivalent ljudnivå för respektive tidsperiod anges.

Utöver detta finns följande för frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad:

- Maximala ljudnivåer, $LF_{max} > 55$ dBA, bör inte förekomma nattetid klockan 22–06 annat än vid enstaka tillfällen. Om de berörda byggnaderna har tillgång till en luddämpad sida avser begränsningen den luddämpade sidan.
- Om ekvivalenta ljudnivåer inom zon A uppfylls, men maximala ljudnivåer regelbundet överskrider nattetid vid exponerad sida, bör bulleranpassning av bostadsbyggnader i enlighet med zon B göras. Om en sådan situation uppstår blir bedömningen därmed densamma som när den ekvivalenta ljudnivån är högre än riktvärdena i zon A.
- Vissa ljudkaraktärer är särskilt störningsframkallande. I de fall verksamhetens buller

karaktiseras av ofta återkommande impulser som vid nitningsarbete, lossning av metallskrot och liknande, eller innehåller ljud med tydligt hörbara tonkomponenter, bör värdena i tabellen sänkas med 5 dBA.

- Även lågfrekvent ljud kan upplevas som mycket störande. Därför behöver särskild hänsyn tas vid planering av bostäder om risken för lågfrekvent buller är påtaglig.

En bostadsbyggnad kan exponeras för olika slags buller på olika sätt; tillfälligt eller mer permanent. Bullerkällor och ljudnivåer varierar i sådana fall beroende på byggnadens placering i förhållande till omgivningen. Med exponerad sida avses de fasader eller sidor som är utsatta för den högsta ljudnivån från en specifik bullerkälla i förhållande till en annan, eller andra, mindre bullerbelastade sidor. Observera att en bostadsbyggnad kan ha flera exponerade sidor.

När det finns flera olika källor föreslås att den ekvivalenta ljudnivån så långt möjligt summeras logaritmiskt samt att varje källa även redovisas för sig. Vid bedömningen bör hänsyn tas till risken för ökad störning och särskilt höga krav på hänsyn och åtgärder bör ställas för att skapa en godtagbar ljudmiljö. För maximala ljudnivåer gäller att det totala antalet händelser summeras och att bedömningen sedan baseras på denna summa. Om annat förekommande omgivningsbuller är högre än industribullret vid de tider då industriverksamheten pågår så kan det maskera industribullret, om de båda bullerkällornas ljudkaraktär låter likadant och ljudnivå från industrin är i närheten av riktvärdena enligt zon A. I sådana situationer är det rimligt att bortse från industriverksamhetens buller efter en samlad bedömning.

Den sida som är mindre bullerexponerad brukar benämnas som ljuddämpad sida. I zon B bör bostadsbyggnader medges förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns där ljudnivåerna uppfylls utomhus vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden. I zon A räcker det att ljudnivåerna enligt tabellen ovan uppfylls vid fasad, medan ljudnivåerna enligt tabellen nedan tillämpas vid en eventuell uteplats.

	<i>Leq dag</i> (kl. 06–18)	<i>Leq kväll</i> (kl. 18–22)	<i>Leq natt</i> (kl. 22–06)
Ljuddämpad sida och uteplats	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Tabell avser högsta ekvivalenta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet på ljuddämpad sida, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad, och vid uteplats (Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär, BFS 2020:2).

Vid bedömning av ljudnivåer från teknisk utrustning vid annat än industriell verksamhet tillämpas värdena i denna tabell också på den exponerade sidan. Det bör vara tillräckligt att angivna ljudnivåer uppfylls på en uteplats.

Planförslaget och de planerade verksamheterna bedöms inte utsätta ny bostad inom eller befintliga bostäder utanför området för buller över rekommenderade riktvärden. Skulle ny verksamhet etableras på platsen bör den förhålla sig till de allmänna råden som presenterats i detta stycke om buller från industri- och annan verksamhet. Markanvändningen verksamheter (Z) tillåter verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra

typer av störningar kan lokaliseras här. Hänsyn ska tas till bostäder inom och utanför planområdet. Boverket anser då att både den totala ljudnivån och ljudnivåerna från de enskilda bullerkällorna bör redovisas. Redovisningen och förslag på åtgärder ska då presenteras i samband med bygglovsprocessen. Det är lämpligt att de värden som redovisas ska beräknas med utgångspunkt från både befintliga bullerförhållanden och en bedömning av den framtida bullersituationen.

Farligt gods

Riksväg 57 passerar utanför området och är rekommenderad led för transporter med farligt gods som betyder att vägen i första hand bör användas för genomfartstrafik för farligt gods. Räddningstjänsten och plankontoret i Flens kommun ifrågasätter rekommendationen och anser att den ska tas bort på grund av vägens generella standard. Som närmast ligger planområdet 14 meter från vägkanten och närmsta byggnad står 45 meter från vägkant. Det passerar ca 1850 fordon/dag varav 170 är tunga fordon och av dem är det ett begränsat antal transporter med farligt gods och då främst lokala transporter av brandfarliga vätskor (ADR-klass 3) enligt kommunens räddningstjänst. Trafiken beräknas att öka till uppskattningsvis 2440 fordon/dygn fram till år 2040, enligt Trafikverkets basprognoser från 1 april, 2023. Godstransporterna kommer då öka från 170 fordon/dag till 255 fordon/dag. Transporter med brandfarlig vätska bedöms dock att minska med anledning av fordonsbranschens omställning till eldrift.

Kommunens räddningstjänst tillsammans med plankontoret har studerat om användningarna handel, restaurang, verksamheter och bostäder är lämpligt att ha på platsen med anledning av närhet till riksväg 57. Vid infarten till planområdet är det goda siktförhållanden, vägsträckan har inga skarpa kurvor och hastighetsbegränsningen är satt till 60 km/h. Närmaste byggnadsdel i planområdet ligger 45 meter från vägkant och längs med vägen finns ett dike. Den vanligaste konsekvensen vid olycka med transport av brandfarlig vätska är pölbrand som har ett generellt konsekvensområde på 30 meter för tredje gradens brännskador och antändning av trä och textilier enligt räddningsverkets rapport: *Farligt gods på vägnätet - underlag för samhällsplanering från 1998*. Här kommer ett urklipp från rapporten, *“Vi antar en trafikolycka där en tankbil med bensin kolliderar och lasten rinner ut som en pöl i en gatukorsning. Utbredningen av bensinen begränsas av trottoarkanter mm. Brandens värmestrålning beror till största delen av hur stor yta på marken branden har. En plan hårdgjord yta ger större konsekvenser än en mjuk, lutande yta eller om bensinen ansamlas i en grop.”* Vägen utanför planområdet är bomberad och lutar ner i diken som med sin utformning fungerar som avåkningsskydd, invallning och avledning av vätskorna. Eftersom väg och dike sluttar intill fastigheten är risken för att en stor pölbrand ska inträffa i eller i närheten av fastigheten låg. Enligt räddningstjänsten olyckstatistik så har ingen trafikolycka inträffat sen de började föra statistik för 20 år sen. Kommunen gör bedömningen att skyddavståndet för handel och restaurang på 70 meter från riskkälla enligt “RIKTSAM” kan avvika med 25 meter och uppnå en acceptabel risknivå för föreslagna markanvändningar. Acceptabel risknivå innebär att individrisken och samhällsrisken bedöms som låg för användningarna i planförslaget. Ingen stadigvarande vistelse som bostäder eller möjlighet till övernattningsplaneras inom det rekommenderade skyddsavståndet. Till denna slutsats är det framförallt de begränsade antal transporter med farligt gods som har spelat in, men också förhållandena på platsen. Både sannolikheten för att en olycka ska inträffa och konsekvenserna med en olycka bedöms som låga enligt räddningstjänsten.

Kommunens bedömning är dock att riksväg 57 (Sträckan mellan Gnesta och Flen) inte

längre ska vara rekommenderad led för farligt godstransporter. Motiveringen till ställningstagandet är att vägens standard inte uppfyller de krav som bör ställas på en rekommenderad led för farligt gods enligt räddningstjänsten. Vägen är kurvig, 7-9 meter bred och med varierad standard. Vidare poängteras att ett flertal bostadshus ligger inom 10 meter från vägen. Utifrån detta kan såväl behovet som lämpligheten av vägen som farligt godsled ifrågasättas. Kommunen anser att hälsa och säkerhet är högsta prioritet och ser vägen som en riskkälla framför en tillgång. Kommunen kommer att påbörja dialog med berörda och arbeta för att ta bort rekommendationen. Detta planeras att göras i särskild ordning utöver denna planprocess.

När det gäller risker från järnvägen så ligger närmsta byggnad 60 meter ifrån och mellan järnväg och planområdet står tre byggnader som skulle fungera som barriär vid olyckor på järnvägen enligt riktlinjer från *Vägledning farligt gods, Länsstyrelsen södermanland*. Enligt samma riktlinjer bör bostäder och detaljhandel placeras minst 70 meter från trafikled med farligt gods dock står det i RIKTSAM att individrisknivån sjunker som kraftigast fram till 60 meter från järnväg. Kommunens bedömning är att det rekommenderade skyddsavstånd för detaljhandel, restaurang och bostäder på 70 meter kan avvika med 10 meter i detaljplanen utan ytterligare skyddsåtgärder.

En risk som dyker upp när bostäder planläggs är att boende med inslag av vård/omsorg kan förekomma. Dessa boenden är generellt inte lämpliga att placera inom 150 meter från transportleder med farligt gods. För att undvika att boenden med för stora inslag av omsorg inrättas så har bestämmelsen bostäder preciserats. Det innebär att gruppboenden undantas från bestämmelsen bostad. Det gäller gruppboenden med inslag av vård enligt LSS (1993:387) och SoL (2001:453).

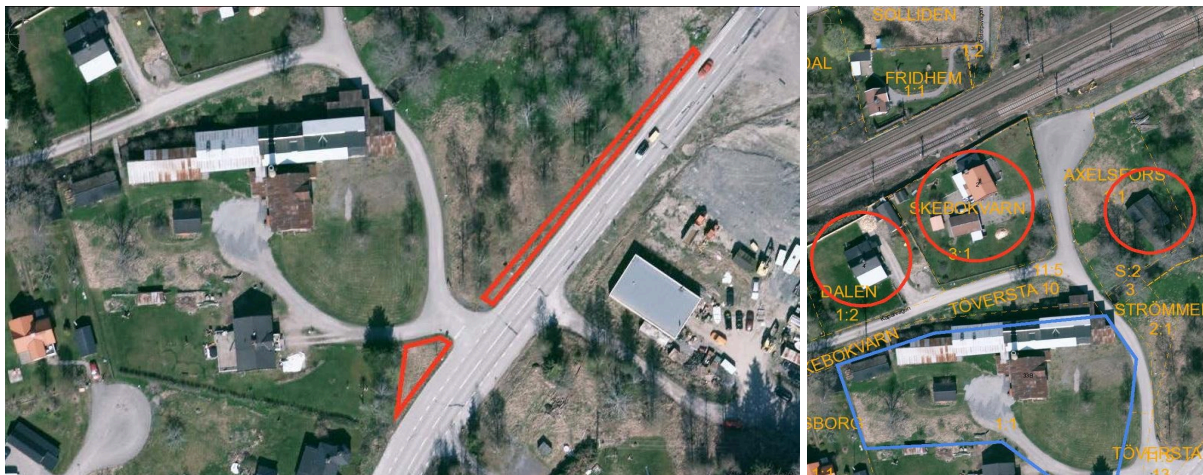


Bild t.v. visar rött område markerar dike längs riksväg 57. Bild t.h. visar bebyggelse mellan järnväg och planområdet inringat med röd färg. Planområdet inringat med blå färg.

Markföroreningar

Det har bedrivits olika typer av industriverksamheter inom planområdet mellan 1930-1990-talet. Området är sedan tidigare identifierat som potentiellt förorenat och har enligt Naturvårdsverket branschklass 4. Därmed har miljötekniska markundersökningar genomförts. Utredningar som tagits fram är genomförda av konsultföretaget PE

Infrastructure och Svensk Ekologikonsult AB.

Den första miljötekniska markundersökningen var översiktlig och genomfördes den 4 juni 2019 av PE infrastructure. Resultatet visade på halter som överskred Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM) gällande ämnena zink, PAH-M, arsenik, barium, kobolt och nickel. Det medförde att en kompletterande markundersökning genomfördes av Svensk Ekologikonsult AB för att undersöka föroreningarnas utbredning samt ge förslag på åtgärder.



Kartan visar rutnät över den kompletterande marktekniska provtagningen. Svarta siffror (1-6) visar tidigare provtagna punkter och dess tilldelade provruta, där provpunkt 1 och 2 även innehåller grundvattenrör. Vita inringade siffror markerar nya provtagningsrutor med lila markeringar för positionen för de kompletterade provpunkterna. Dessutom togs nya prover i ruta 4 i det "grå bandet" som markerar mark som omgrävt i samband med indragning av servisledning.



Karta som visar vilka områden som har sanerats. De gula rutorna visar områden som sanerats genom bortgrävning av föroreningar. I de gröna områdena gjordes jordremidering genom biostimulering. Blå ruta avser servisgrav med rörgravsgrus och nytt topplager av grus. De röda siffrorna markerar avgränsningsprovtagningarna som har utförts. De rosa siffrorna markerar tidigare provpunkter.

Föroreningar och åtgärder

Arsenik och Barium - Förhöjd halt av arsenik påträffades i punkt 10. Området uppvisade även måttligt förhöjda halter av PAH-H (berörs nedan) samt barium strax över KM. Området har avgränsats och sanerats genom bortschaktning av förorenad jord.

PAH:er - PAH:er har uppmätts över KM i område H7&4, 10 och vid punkt 9a. Den enda ämnesgruppen som inte uppmätts över KM är PAH-L. I område H7&4 och 10 har sanering genom bortschaktning genomförts. I område 9a och 7&4 uppmättes måttligt förhöjda halter (måttligt över km) av PAH-H i det övre marklagret (ca 0-0,2 meter). Områdena har sanerats med en metod som kallas för biostimulering. Sammanlagt utgör områdena ca 300 kvm och samtliga områden har sanerats.

Vid parkeringsytan i punkt 1 (se bild nedan) har PAH-H uppmätts till 2,4 mg/kg TS i samma provpunkt som zinkhalter har uppmätts i det översta jordlagret. För PAH-H är riktvärdet för KM 1 mg/kg TS och riktvärdet styrs av hälsoriskerna med intag av växter som den dominerande exponeringsvägen, men även direkt intag av jord är en viktig exponeringsväg. Påträffade PAH:er kommer fortsätta att brytas ner genom naturliga processer, och en halt av PAH-H på 2,4 mg/kg TS uppmätt 2019 kan beräknas ha sjunkit under 1 mg/kg TS inom 8 år, dvs till år 2027, beräknat på en halveringstid på 6 år för de mer svårnedbrytbara PAH-erna, men där det i realiteten troligtvis går något fortare än så om man betänker att några PAH:er inom gruppen kan ha snabbare nedbrytningstakt. Den kan vid det laget lika väl redan ha reducerats under KM genom den naturliga nedbrytningsprocessen. Djupare jordprov 1-2 meter visade på en halt av PAH-H på 0,24 mg/kg TS vilket är under riktvärdet för KM. Vid

användning av ett platsspecifikt riktvärde där intag av växter och grundvatten räknas bort skulle riktvärdet för KM även kunna hållas i den översta metern jord. Ytans användning som parkering planeras inte att ändras. Kommunen gör bedömningen att ingen åtgärd behöver vidtas i detaljplanen eftersom att marken inte kommer användas för annat än parkering. Eftersom ett dräneringssystem ligger under markytan och att marken består av krossmaterial är ytan ej lämplig för odling. Skulle fastighetsägare mot förmodan odla på parkeringsytan kommer befintliga krossmassor att bytas ut mot ren jord och eventuella PAH-H skulle då försvinna.

Zink - I provpunkt 1 inom parkeringsytan (se bild nedan) uppmättes halter ovanför KM för zink. Det hälsoriskbaserade riktvärdet för zink är 2500 mg/kg TS medan riktvärdet för känslig markanvändning är 250 mg/kg TS som styrs av risker för markmiljön. Zink har uppmätts till 520 mg/kg TS (torrsubstans) i den översta metern jord. Riktvärdet för zink gällande både känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning (MKM) styrs av risker för markmiljön. Zinkhalterna i marken är inte skadliga för människor och organismerna i marken har troligen anpassat sig till den aktuella miljö som till större del består av krossmaterial, vilket inte heller utgör en vital miljö för markorganismer. Om berörd yta schaktas ut skulle den återfyllas med nytt krossmaterial som inte kan antas förbättra markmiljön för markorganismer. Därmed kan man motivera att inte beakta markmiljön i det begränsade området. Förutsättningarna för spridning av zinken bedöms som små så länge marken lämnas orörd då zink binds till partiklar och längre ned i marken finns ett skyddande lerlager. Djupare jordprov 1-2 meter visade på en zinknivå på 166 mg/kg TS vilket innebär att det är under det generella riktvärdet för KM på 250 mg/kg. Halten zink i grundvattnet var måttlig. Ytan kommer att användas som parkering. Vid större schaktarbeten ska kommunens miljöavdelning kontaktas så lämplig försiktighetsåtgärd vidtas.

Kobolt och Nickel - Förhöjda halter i jämförelse med de generella riktvärdena för känslig markanvändning har uppmätts för kobolt och nickel inom fastigheten. Gällande kobolt har halterna 17,2 mg/kg respektive 15,6 jämfört med riktvärdet 15 mg/kg uppmätts i det översta jordlagret 0-1 meter i två provpunkter, JBo2 (område 2) och JBo6 (område 6), se provtagningsplanen ovan. Nickel har uppmätts till 43,5 mg/kg också i det översta jordlagret i provpunkt JBo2. Ursprunget till de förhöjda halterna bedöms som naturligt och kopplat till lerinnehållet i jorden. Ämnena är hårt bundna vilket har bekräftats av lakttest och mycket låga halter uppmätta i grundvattnet. De förhöjda halterna är begränsade inom fastigheten och bedöms inte utgöra en hälsorisk. Med hänsyn till områdets storlek och att inget dricksvattenintag sker från fastigheten underskrider både kobolt och nickel de platsspecifika riktvärdena för KM.

Restriktioner

Dricksvatten - Det har uppmätts måttliga halter av PAH-H i grundvattnet i provpunkt GVo1 (område 1), vattnet lämpar sig därför inte för dricksvattenuttag. I nuläget kommer dricksvattnet från det kommunala nätet vilket troligen inte kommer att ändras inom överskådlig tid. De platsspecifika riktvärdena för kobolt och nickel förutsätter också att inget dricksvattenintag sker från egen brunn på fastigheten. Fastigheten ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Schakt och grävning - Vid schaktarbeten inom parkeringsytan (område 1 enligt provtagningsplanen i *Förslag till platsspecifika riktvärden på fastigheten Strömmen 1:1*,

Sparreholm daterad 2022-06-29) ska tillsynsmyndigheten (kommunens miljöavdelning) kontaktas för att bestämma lämpliga försiktighetsåtgärder innan och under arbetet. Det är för att inte riskera spridning av kvarlämnade föroreningar då dessa har uppmätts i jordprov från den översta metern jord (0-1 meter). Exempel på försiktighetsåtgärder skulle kunna vara uppläggning av jordmassor på tätt eller avskiljande material, provtagning av uppgrävda massor innan de får läggas tillbaka eller bortforsling till mottagningsanläggning. Kommunens miljöavdelning bedömer vilka åtgärder som ska vidtas. En upplysning i detaljplanen har lagts till om detta.

Snickeribyggnaden

Planområdet är sanerat från föroreningar som kan vara skadliga för människors hälsa och miljö. Det gamla snickeriet har även inspekterats (lukt och okulär inspektion) av Svensk ekologikonsult AB och inga tecken på skadliga föroreningar påträffades. Enligt gammal dokumentation från verksamheten ska dem mest ha levererat grundbehandlade varor (grundad med linolja). Med sin höjd i tak och våningsplan, i kombination med att markytan under huset delvis sluttar mot ån bör eventuellt inträngande ångor från marken inte heller anses som en sannolik risk.

Tegelbyggnaden

Gällande inomhusmiljön i tegelbyggnaden anses den vara god eftersom sanering och schaktning runt byggnaden har genomförts.



Bilden visar parkeringsytan lokalisering och provpunkt 1 från den marktekniska undersökning (förslag till platsspecifika riktvärden på fastigheten Strömmen 1:1, Sparreholm, daterad 2022-06-29).

4. PLANFÖRSLAG

Nedan presenteras planförslaget i sin helhet. Förslaget delas upp utifrån markanvändning och redovisas ihop med egenskapsbestämmelser. Sist redovisas administrativa bestämmelser, där bland annat upphävandet av strandskyddet motiveras.

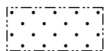
4.1 Kvartersmark

HZC₁ Den nya detaljplanen möjliggör för Handel (H), verksamheter med begränsad omgivningspåverkan (Z) och restaurang (C₁) på hela fastigheten. Fastigheten har ett lokalt kulturvärde i Skebokvarn och på fastigheten ska kvarnen ha stått som gett orten dess namn. Det har bland annat varit ett aktivt snickeri i byggnaderna och byggnadens rustika exteriör och interiör lämpar sig väl som byggnadsvårdsbutik, loppis och småskaligt hantverk som mikrobryggeri med tillhörande bistro. Framtida verksamheter i området ska vara förenliga med markanvändningen bostäder och inte vara störande. För att uppnå en god boendemiljö är det viktigt att beakta verksamheternas syfte och omfattning vid lämplighetsprövning utifrån hälsa, säkerhet och risker i bygglovsprocessen. Faktorer som verksamhetens öppettider, buller, ljus, lukt och utomhusmiljö ska då beaktas.

BHZC₁ Den nya detaljplanen möjliggör för bostad (med undantag av gruppboende) på en del av fastigheten. Anledningen till att bostäder inte tillåts på resterande fastighet är att ett skyddsavstånd på 70 meter från riksväg 57 ska hållas. Planområdet ligger inom ett bostadsområde och lämpar sig därav väl för bostadsändamål. Marken är sanerad och buller från spår- och vägtrafiken ligger under förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader riktvärden för buller. Riskerna bedöms som låga och acceptabla på grund av avstånden från riskkällorna och fastighetens läge. Eftersom järnvägen ligger inom 150 meter från fastigheten bedömer kommunen att gruppboenden med inslag av omsorg/vård ej är lämpligt. Preciserings innebär att gruppboenden enligt Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade och Socialtjänstlagen (2001:453) inte får anordnas i planområdet.

4.2 Egenskapsbestämmelser för quartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Prickmark planläggs på markreserverat för bland annat underjordiska ledningar (4,5 meter brett). Prickmark används även för att inte ny bebyggelse ska hamna för nära vägområdet med anledning av risk för högt buller från riksväg. Prickmark används för att skydda kulturmiljön från skymmande av ny bebyggelse från vägen. Prickmarken skyddar kulturmiljön från skymmande av ny bebyggelse och förvanskning.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ Det finns ledningar i backen som inte får överbyggas. Dessa skyddas med både prickmark och markreservat, så kallat u-område.

Rivningsförbud

- r₁** Byggnad får inte rivas. Denna bestämmelse ges till både trä- och tegelbyggnaden. Tillkommande påbyggnader omfattas dock ej av rivningsförbud.

Skydd av kulturvärden

- q₁** Bestämmelsen skyddar byggnadens kulturvärden. Byggnaderna har varit en viktig del i Skebokvarns historia och ska bevaras. Bestämmelsen pekar ut de delar på byggnadens exteriör som ger byggnaden dess unika karaktär. Utpekade element får inte förvanskas. Skyddsbestämmelse ges till träbyggnaden och tegelbyggnaden. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär. Ursprungliga fönster och dörrar ska bevaras. Tegelfasaden får inte putsas. Bestämmelsen pekar ut karaktärsskapande byggnadsdetaljer som är viktiga att bevara för platsens kulturmiljö och kulturhistoria. En specifik skyddsbestämmelse ges även till skorstenen på tegelbyggnaden. Skorstenen ger byggnaden en industriell karaktär och berättar om industrialismens intåg, från vattenkraft till kolkraft.

Stängsel, utfart och annan utgång

- j₁** Fastigheten Strömmen 1:2 har ett servitut som belastar fastigheten Strömmen 1:1 och avser utfart. Strömmen 1:2 ska även i fortsättningen kunna nyttja utfarten. Planbestämmelsen säkerställer att man kan ta sig till fastigheten.

Varsamhet

- k₁** Byggnadens karaktärsdrag vad gäller proportioner, fönstersättning, fasadutformning ska bibehållas. Träfasad ska vara målade med röd slamfärg. Bestämmelsen preciserar vilka karaktärsdrag som ska värnas och bibehållas till sin utformning och utseende. Det innebär att ett visst material kan vara möjligt att byta ut, men att utformningen och utseende ska motsvara de värden som bestämmelsen avser att värna. Byggnaden är starkt förknippad med Skebokvarns samhälle då det var dess största industri under många år. Byggnaderna har genomgått få förändringar sen de först byggdes och har därför ett högt autenticitetsvärde som är värd att bevara. Om ändringar på byggnadernas exteriör föreslås får inte de värdeskapande elementen ta skada.
- k₂** Byggnadens karaktärsdrag vad gäller proportioner och fasadutformning ska bibehållas. Bestämmelsen preciserar vilka karaktärsdrag som ska värnas och bibehållas till sin utformning och utseende. Det innebär att ett visst material kan vara möjligt att byta ut, men att utformningen och utseende ska motsvara de värden som bestämmelsen avser att värna. Byggnaden är starkt förknippad med Skebokvarns samhälle då det var dess största industri under många år. Byggnaderna har genomgått få förändringar sen den först byggdes och har därför ett högt autenticitetsvärde som är värd att bevara. Om ändringar på byggnadernas exteriör föreslås får inte de värdeskapande elementen ta skada.

4.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

4.4 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

Högsta tillåtna byggnadshöjd kommer fortsatt vara 6 meter för hela planområdet.

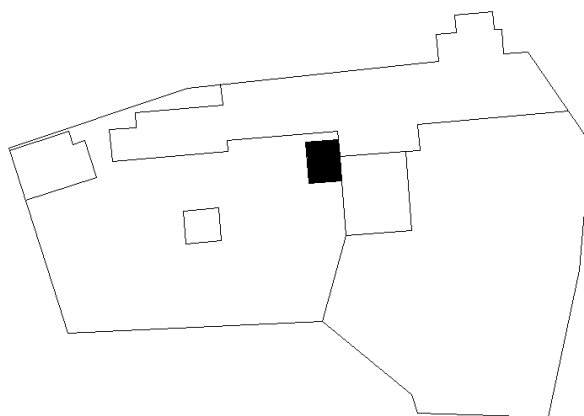
Upphävande av strandskydd

Området har varit bebyggt sedan tidigt 1900-tal och har kontinuerligt nyttjats av olika verksamhetsidkare. Den existerande bebyggelsen och den långa kontinuerliga användningen gör att strandskyddet inte kan uppfylla sitt syfte. Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet i området åberopas 7 kap. 18 § p. 1 miljöbalken (1998:808). Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet är upphävt i sin helhet inom planområdet.

Utformning

Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till områdets egenart. Bestämmelsen innebär att ny bebyggelse ska anpassas väl till de befintliga tegel- och träbyggnaderna på fastigheten. Det är för att säkerställa att ny bebyggelse inte påverkar kulturmiljön negativt (se antikvarisk förundersökning för en detaljerad beskrivning av platsens värdeskapande element). För att ny bebyggelse ska harmoniera med kulturmiljön på platsen bör fasad utformas med kulörer och material som finns på platsen. Ny bebyggelse kan även utformas med andra kulörer och materialval om hänsyn tas till platsens industriella karaktär. Ny bebyggelse ska inte utmärka sig och får inte karaktärisera platsen.

En tillbyggnad ovanpå på tegelbyggnadens lägre sutterängdel tillåts, om tillbyggnaden inte förvanskar befintliga delar (se bild nedan för lokalisering). Hänsyn måste tas till dess arkitektoniska kvaliteter. Tillbyggnadens fasad kan med fördel vara inglasad. Ny bebyggelse ska anpassas väl till de befintliga trä- och tegelbyggnaderna på fastigheten.



Tillbyggnad ovanpå befintlig byggnad är markerad svart färg.

Utnyttjandegrad

Största tillåtna byggnadsarea kommer fortsatt vara 40 % av planområdet i likhet med gällande detaljplan. Kommunen ser ingen anledning att minska byggrätten på fastigheten däremot kan mer än 40 % leda till ökad påverkan på ledningsnät i form av större dagvattenflöden och behov av ökad va-kapacitet. Högre utnyttjandegrad kan även påverka boendemiljön inom och utanför planområdet på grund av större eller fler verksamheter på platsen och platsens kulturmiljö kan påverkas negativt med högre utnyttjandegrad.

Upplysning

I marken har ämnena zink och PAH-H uppmätts ovanför KM enligt provresultatet från den miljötekniska markundersökningen. De uppmätta halterna bedöms inte vara skadliga för människors hälsa eller miljö eftersom det ligger under en grusad parkeringsyta som har ett skyddande lerlager 1 meter ner som hindrar spridning av ämnena. Skulle schaktarbeten genomföras finns en risk att dessa föroreningar sprids. Syftet med upplysningen är att försiktighetsåtgärder bör vidtas så att förorenade massor tas om hand på korrekt sätt. Exempel på försiktighetsåtgärder kan vara uppläggning av jordmassor på tätt eller avskiljande material, provtagning av uppgrävda massor innan de får läggas tillbaka eller bortforsling till mottagningsanläggning. Tillsynsmyndighet i detta fall är kommunens miljöavdelning.



Parkeringsytan är markerad med röd linje.

4.5 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Sörmland Vatten har dagvattenledningar i angränsning till planområdets västra del som fastigheten är påkopplad på och kommer fortsättningsvis att vara påkopplat. Detaljplanen ger inte mer byggrätter än vad den gällande planen SK15 medger. Inom bostadstomten bör dock dagvattnet renas och fördröjas lokalt med naturliga metoder, som infiltration, i möjligaste mån innan avledning till ledningsnätet. Exempelvis är det fördelaktigt om takvatten kan avledas ovan mark för infiltration inom tomten. Under planarbetet har förutsättningarna för dagvattenhanteringen förbättrats i och med att förorenad mark har sanerats.

EI

Vattenfall Eldistribution AB är elnätsägare inom tätorten Skebokvarn och fastigheten är anslutet till elnätet. Om någon byggnad ska uppföras invid elnätanläggningen tillhörande Vattenfall måste markkabel flyttas, vilket beställs och bekostas av exploatör. Eventuell flytt eller förändring av andra elnätanläggningar utförs också av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Avfall

Avfallshantering i området sköts av Sörmland Vatten och Avfall AB.

Fiber

Flens kommun samt Skanova har ledningar inom planområdet. Eventuell flytt eller förändring av ledningar bekostas av exploatören men utföra av ledningsägaren.

5. GENOMFÖRANDE

5.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen hanteras enligt standardförfarande i enlighet med PBL (2010:900) 5 kap. 7 § och har följande tidplan:

Samråd.....	3-20 maj 2019
Granskning.....	1 februari 2023 - 1 mars 2023
Granskning nr 2.....	1 december - 15 december 2025
Beslut för antagande i KS.....	2 mars 2026

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till fem (5) år från den dagen beslutet om att anta planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet omfattar Strömmen 1:1 som är kvartersmark och därmed har fastighetsägarna ansvaret för samtliga åtgärder. Det finns ingen allmän platsmark inom planområdet.

5.2 Avtal

Exploateringsavtal

Flens kommun avser inte att ingå i ett exploateringsavtal.

5.3 Fastighetsrättsliga frågor

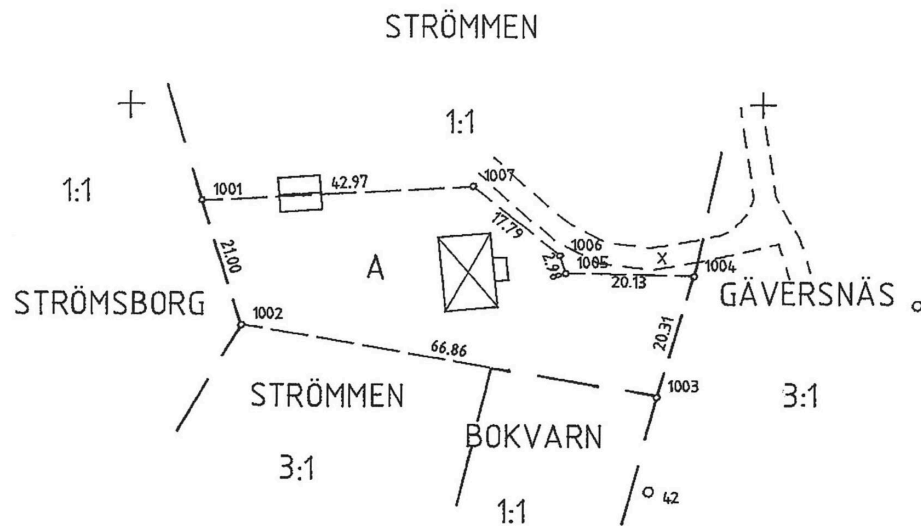
Fastighetsreglering

Detaljplanen möjliggör för en fastighetsreglering vid träbyggnaden för att anpassas till existerande förhållanden då en del av byggnaden ligger utanför gällande fastighetsgräns för Strömmen 1:1. En del från samfälligheten Skebokvarn s:2 bör överföras till fastighet Strömmen 1:1 för att få fullständig överensstämmelse med planförslaget. Berörda fastighetsägare kan teckna överenskommelse om en sådan fastighetsreglering. Ansökan om lantmäteriförrättning skickas in till Lantmäteriet av sökande (exploatör) som prövar frågan om fastighetsreglering. Ett annat alternativ är att samfällighet Skebokvarn s:2 och fastigheten Strömmen 1:1 tecknar ett avtal där samfälligheten ger rätt till Strömmen 1:1 att nyttja och underhålla byggnadsdelen som är på Samfällighetens mark. I gällande detaljplan SK15 är nämnd byggnadsdel/mark planlagd som kvartersmark och en förrättning borde ha genomförts redan då.

Servitut

Avtalsservitut 04-IM3-49/1363.1 för jordkabel m.m. och avtalsservitut 04-IM3-59/845.1 ledning för ledning m.m finns inom planområdet.

Servitut 0482-93/07.1 till förmån för fastigheten Strömmen 1:2 för utfart över befintlig väg på Strömmen 1:1, se väg markerad med x ur förrättningsakten från när servitutet bildades 1993. År 2005 antogs detaljplan för västra delen av Skebokvarn (SK 15) som är gällande för fastigheterna Strömmen 1:1 och 1:2. Enligt detaljplanen SK 15 har strömmen 1:2 rätt till utfart via Strömmen 1:1. I detaljplanen SK 15 är området som anger rätt till utfart mindre än servitutet enligt förrättningsakten 0482-93/07.1 och tillhörande karta. I denna detaljplan skyddas utfartsområdet med en planbestämmelse som överensstämmer med gällande detaljplan SK 15. En ny förrättning gällande ändring av servitut bör genomföras för att överensstämja med detaljplan.



Servitut för utfart markerat med "x".

Ledningsrätter

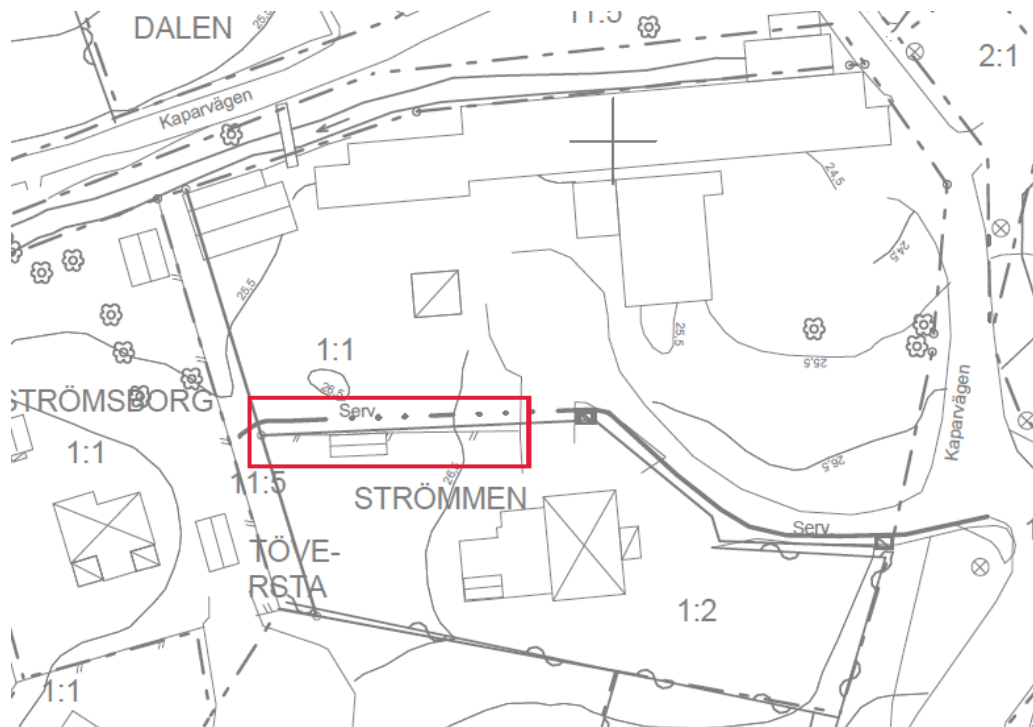
Det finns ledningar inom planområdet som inte omfattas av servitut. Vid markarbeten bör således ledningsanvisning beställas för att inte skada befintliga ledningar.

För att trygga rättigheterna för dessa ledningar kan ledningsrätt bildas. Ansökan för ledningsrätt görs av ledningsägare hos Lantmäteriet som prövar frågan. Ansökan bekostas av sökande.

Övrigt

Observera att fastighetsgränsen som skiljer Strömmen 1:1 med Töversta 11:5>15 drogs längs med förrådsbyggnadens husliv och inte takliv. I detaljplanens grundkarta är det taklivet som är utritat och som hänger över fastighetsgränsen. Kommunen som ägare av Töversta 11:5>15 godkänner överhänget på fastigheten.

Observera att staketet på Strömmen 1:2, se grundkarta på nästa sida, inte ligger i fastighetsgräns.



Inom den röda rektangeln visualiseras staketet på kartan med en linje med sneda streck på.
Fastighetsgränsen är den heldragna linjen.

5.4 Ekonomiska frågor

Planavtal

Detaljplanens upprättande avseende fastighet Strömmen 1:1 regleras i plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Fastighetsägaren bekostar detaljplan enligt plankostnadsavtal. Plankostnadsavtalet innebär att ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Kommunledningsförvaltningen
Flen den 14 januari 2026

David Labba Rüdén
Planarkitekt

Sanna Almqvist
Samhällsutvecklingschef