

Detaljplan för kvarteret Pokalen

Samrådets upplägg

Detaljplanen har översänts för samråd enligt 5 kap 20 § i Plan - och Bygglagen (PBL). Samrådstiden har pågått mellan den 5 mars till den 27 april 2018. Till berörda fastighetsägare skickades en underrättelse om samråd och ett samrådsmöte hölls den 18 april 2018 i stadshuset i Flens stad.

Handlingarna har funnits att tillgå på:

- Samhällsbyggnadsförvaltningens anslagstavla i Flens stadshus
- Anslagstavlan i Flens bibliotek.
- Flens kommuns hemsida.

Yttranden med synpunkter

- Länsstyrelsen i Södermanlands län
- Sörmlands museum
- Polismyndigheten
- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Sörmland Vatten och Avfall AB
- Sofielunds fastigheter AB
- Bostadsrättsföreningen Degeln
- Flens kommuns tekniska avdelning
- Privatperson A
- Privatperson B
- Privatperson C
- Privatperson D
- Privatperson E

Yttranden utan erinran

- Hyresgästföreningen
- Kommunala rådet för personer med funktionsnedsättning
- Barn-, utbildnings- och kultur nämnden
- Sörmlands kollektivtrafikmyndighet

Inkomna yttranden	3
1. Länsstyrelsen i Södermanlands län	3
2. Sörmlands museum	6
3. Polismyndigheten	8
4. Lantmäteriet	8
5. Trafikverket	10
6. Sörmland vatten och avfall AB	10
7. Vattenfall	11
8. Sofielunds fastigheter AB	11
9. Bostadsrättsföreningen Degeln	13
10. Flens kommuns tekniska avdelning	15
11. Privatperson A	15
12. Privatperson B	16
13. Privatperson C+D	17
13. Privatperson D	21
14. Privatperson E	21
Sammanfattning av justerat planförslag	23

Inkomna yttranden

Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats av plan- och exploateringsavdelning. Yttrandena finns tillgängliga i sin helhet hos samhällsbyggnadsförvaltningen i Flens kommun.

1. Länsstyrelsen i Södermanlands län

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Markföroreningar

Länsstyrelsen har tagit del av de undersökningar som har utförts, Översiktlig miljöteknisk markundersökning Pokalen 7 och 8 (WSP 2017-05-23) samt Miljöteknisk undersökning Pokalen 3 och Bägaren 6 WSP (2017-12-15). I underlaget saknas dock en karta över provtagningspunkterna till rapporten 2017-12-15. Av rapporterna framgår det att det förekommer föroreningar i mark och grundvatten i delar av området samt att ytterligare undersökningar krävs. Flera av de påträffade föroreningarna är mycket hälsofarliga för människor.

Länsstyrelsen anser att man med befintligt underlag inte kan bedöma om planen är lämplig med angivet syfte. Ytterligare undersökningar och utredningar krävs exempelvis;

- Avgränsning av föroreningarna
- Grundvattenanalyser på andra föroreningar än klorerade föroreningar, främst metaller (rekommenderades även i markundersökningen 2017-05-23)
- Beräkningar/underlag som visar på hur stora riskerna är
- Redovisning av vilken/vilka metoder som ska användas vid saneringen

Ytterligare precisering bör ske i samråd med lokala tillsynsmyndigheten för markföroreningarna.

För att Länsstyrelsen ska kunna ta ställning till om detaljplanen är lämplig för föreslagen markanvändning, utan risk för människors hälsa, ska granskningshandlingarna redogöra för föroreningssituationen inom planområdet. Vilka åtgärder som krävs, när åtgärderna ska genomföras och en bedömning om åtgärderna är genomförbara såväl tekniskt som ekonomiskt ska framgå av planhandlingen.

Farligt gods

Länsstyrelsen anser att fastigheterna Pokalen 7 och 8 ur ett riskhänseende går att bebygga enligt den redovisning som ges i planbeskrivningen. Länsstyrelsen vill samtidigt påpeka att det är olämpligt att använda marken för boende i verksamhetsklass (Vk)5B enligt Boverkets byggregler (BBR), som betyder boende för personer med en nedsatt förmåga att själva sätta sig i säkerhet. För en sådan verksamhet kan det behöva ställas särskilda krav så att en acceptabel säkerhet kan uppnås.

Länsstyrelsen har även bedömt den något utökade byggrätten inom Pokalen 3 ur risksynpunkt och har inte några invändningar, såvida samma hänsyn till lämplig

verksamhetsklass iakttas även där.

Översvämning

Planområdet berör, som framgår av planbeskrivningen, en identifierad lågpunkt där vatten kan samlas i samband med skyfallssituationer. Av planbeskrivningen framgår vidare att en dagvattenutredning kommer att genomföras för bedömning om ytterligare skyddsåtgärder bör vidtas. Länsstyrelsen anser att i kommande utredning identifierade skyddsåtgärder bör säkerställas genom planbestämmelser på plankartan.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Synpunkter enligt plan- och bygglagen som inte berör ingripandegrunderna men som bör beaktas.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen tycker att det är bra att det kulturhistoriskt värdefulla bostadshuset inom Pokalen 6 ska skyddas med rivningsförbud och skyddsbestämmelse.

Länsstyrelsen anser att även bostadshuset inom Pokalen 3 bör förses med motsvarande skydd. Bostadshuset har en tydlig modernistisk prägel med pelargång och fasadutformning, vilket planförslaget redogör för med utgångspunkt i Sörmlands museums kulturhistoriska områdesbeskrivning. Även Pokalen 5 är, enligt områdesbeskrivningen, en kulturhistoriskt värdefull byggnad, som därför bör skyddas.

För samtliga byggnader bör skyddsbestämmelse (q) vara preciserad så att det tydligt framgår vilka kulturvärden som är skyddade. För att klargöra vilka ändringar som kan tillåtas bör preciserade varsamhetsbestämmelser (k) anges.

Nuvarande detaljplan tillåter byggnader med en maximal höjd av 41 m över angivet noll plan (ca 4,5 våningar). Den föreslagna totalhöjden på nya flerbostadshus inom Pokalen 7 och 8 är 47 m över angivet noll plan (ca 6,5 våningar) vilket innebär ett visst avsteg från närliggande kvartersbebyggelse i fyra våningar, något som kan ha negativ inverkan på kulturmiljön.

Utformningen av det nya flerbostadshuset bör göras med omsorg med tanke på det centrala läget och med hänsyn till områdets modernistiska karaktär. Detta bör styras genom utformningsbestämmelser (f).

Kommentar från Flens kommun

Markföroreningar

Till följd av Länsstyrelsens samrådsyttrande har två nya utredningar och en kostnadsuppskattning utförts. Dessa är sammanfattade i planbeskrivningen. Föroreningen är lokaliserad och avgränsad inom två stycken delområden. En riskbedömning finns presenterad som bedömer att befintliga föroreningar utgör risk för människors hälsa. Om platsen ska bli lämplig för bostadsbebyggelse rekommenderar utredningen att föroreningen saneras. Schaktsanering är den kostnadseffektivaste metoden för sanering av marken. För att säkerställa att föroreningarna är avhjälpta innan bebyggelse uppförs har detaljplanen utökats med en bestämmelse om villkor för lov.

Grundvattnet har analyserats för metallföroreningar. Enbart ett av de tidigare grundvattenrören (17Wo8) var fortfarande i funktion vid provtagningstillfället och förhöjda metallhalter påträffades vid analys från det återstående grundvattenröret. I dialog med miljöskyddshandläggare på länsstyrelsen var det bedömt som tillräckligt med grundvattenprov i det återstående grundvattenröret om grundvattenrörets lokalisering är i samma område som huvuddelen av de påträffade markförorenignarna. Kommunen har bedömt att röret är lokaliserat i huvuddelen av de påträffade föroreningarna samt att framtida exponering för föroreningen är liten. Det är således bedömt att fler grundvattenprover inte är nödvändiga.

Farligt gods

Ett nytt stycke i planbeskrivningen har förtydligat plan- och närområdets topografi och bebyggelse. Planområdet är omgivet av befintliga flerbostadshus och en topografi som fungerar som vall mot järnvägen. Till följd de platsspecifika förutsättningarna delar inte Flens kommun bedömningen att i detaljplan förhindra verksamhetsklass 5b på fastigheter Pokalen 7 och 8. Om fastighetsägare eventuellt önskar uppföra byggnad i syfte att bedriva verksamhet för vård ska kommunen vid bygglov pröva möjligheten för verksamhetsklass 5b.

Kommunen anser att fastigheten Pokalen 3 är olämplig för verksamhetsklass 5b eftersom samma platsspecifika förutsättningar inte föreligger för Pokalen 3. Planbeskrivningen förtydligar att fastighet Pokalen 3 inte är lämplig för verksamhetsklass 5b.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

för att säkerställa delar av kvarterets kulturhistoriska värde har flerbostadshuset på Pokalen 3 försetts med ett kulturskydd (q_2). Den låga enplansbyggnaden på Pokalen 3 längs med Stadshusgatan har fått ett varsamhetskydd (k_1), om denna byggnad görs högre ska den harmonisera med flerbostadshuset på Pokalen 3. Vidare har komplementbyggnaden på Pokalen 6 fått ett varsamhetskydd (k_2) så att eventuell ombyggnad harmoniserar med huvudbyggnaden. Tidigare q bestämmelse för pokalen 6 har förtydligats och preciserats.

Höjd på bebyggelse har ändrats och ny bebyggelse tillåts med en byggnadshöjd på maximalt 41 meter över nollplanet. Syftet med att sänka höjden på ny bebyggelse på fastigheterna Pokalen 7 och 8 från totalhöjd 47 meter över nollplan ner till en byggnadshöjd på 41 meter över nollplan är för att ny bebyggelse ska harmonisera bättre med den framtida exploateringen av kvarteret Degeln och befintlig bebyggelse inom kvarteret Pokalen.

Vidare har en utformningsbestämmelse (f_1) för ny bebyggelse på Pokalen 7 och 8 införts. Ny bebyggelse ska harmonisera med omkringliggande bebyggelse.

Översvämning

En dagvattenutredning har tagits fram som rekommenderar att dagvattnet ska hanteras genom magasinering och genomsläppliga ytor. Prickmarken längs med Eriksgatan ska anordnas för dagvattenmagasinering och dagvattnet inom kvartersmarken ska rinna mot anordnat dagvattenmagasin.

Plushöjder på gata säkerställer att dagvattnet rinner västerut. Vid extremregn ska Eriksgatan fungera som översvänningsområde. 40% Av kvarteret ska vara genomsläppligt och utökad lovplikt gäller för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet

2. Sörmlands museum

Bakgrund

Museet har tagit del av samrådshandlingar för ny detaljplan för kvarteret Pokalen i Flen (SBN/2017:367). Planens syfte är att reglera byggrätter så att en större del av kvarteret kan bebyggas än vad som tillåts enligt gällande detaljplan. Den nya detaljplanen medger två nya byggrätter, varav den ena inom Pokalen 7 och 8 medger en tillåten totalhöjd av 47 m över angivet nollplan, vilket motsvarar 20 m över marknivån. Detta kan jämföras med affärs- och bostadshuset i Pokalen 3 som har en totalhöjd på knappt 15 m. Inom Pokalen 3 regleras den befintliga byggrätten och utökas i norr där den medger en ny byggnad på 45 m över angivet nollplan.

Beskrivning

Kvarteret ligger centralt i Flen, inte långt från järnvägsstationen och kommunhuset, och bebyggdes ursprungligen under 1900-talets första decennier. Inom Pokalen 6 ligger ett bostadshus uppfört omkring 1910 i tidstypiskt utförande med spritputsade fasader, fönster med korspostindelning, brutet mansardtak täckt med plåt och små burspråk placerade vid hörnen. Huset har tidigare haft hotellverksamhet, och en skylt med "Rum" sitter ännu kvar på byggnadens hörn. Kvarterets västra del upptas helt av ett större affärs- och bostadshus i fyra våningar uppfört 1960. Byggnaden har ett modernistiskt formspråk med en pelargång längs fasaden mot Prins Wilhelms torg, indragna balkonger och ljusst slätputsade fasader med koppardetaljer. Tomterna 7 och 8 som är aktuella för ny bebyggelse innehåller idag en garagelänga.

Synpunkter på planförslaget

Plankartan är mycket svårläst, och det är därför svårt att utläsa vad den innebär för befintlig bebyggelse respektive ny bebyggelse. Ändringarna förklaras inte heller närmre i planbeskrivningen. På plankartan har en ny byggrätt infogats på norra delen av Pokalen 3 samtidigt som ett område med prickmark införts vilket löper tvärs över det befintliga affärs- och bostadshuset. Prickmarken är markerad med u – och anger att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Detta innebär att det nuvarande affärs- och bostadshuset blir planstridigt. Det nämns dock inte någonstans i planbeskrivningen att man vill riva huset och ersätta det med ett nytt. Museet anser därför att prickmarken bör tas bort för att inte göra den befintliga byggnaden planstridig. Den nya byggrätten inom fastigheten bör dessutom anpassas i höjd för att inte inkräkta på det befintliga affärs och bostadshuset.

Museet anser att det är positivt att man förser huset inom Pokalen 6 med rivnings- och skyddsbestämmelser. Det är också bra att bestämmelsen inleds med Särskilt värdefull byggnad, för att förtydliga kopplingen till Plan- och bygglagens formulering i 8 kap 13 §. Museet hade dock gärna sett att bestämmelsen även omfattade uthuset, varav den norra delen sannolikt är av samma ålder som bostadshuset. Uthus av denna typ var förr ett mycket

vanligt inslag i stadsmiljön, men har med tiden blivit alltmer sällsynt. Museet anser också att skyddsbestämmelsen bör specificeras med avseende på viktiga detaljer i utformningen. Egenskaperna som nämns i beskrivningen ovan kan användas som utgångspunkt för bestämmelsen.

Museet vill uppmana till att också affärs- och bostadshuset i Pokalen 3 förses med skyddsbestämmelser. Husets är ett mycket bra exempel på den modernistiska arkitekturen i Flen, och har genom sitt framträdande läge i närheten av kommunhuset ett stort miljöskapande värde. Som minsta åtgärd bör huset förses med varsamhetsbestämmelser vilka pekar ut viktiga karaktärsskapande egenskaper.

Museet anser att byggnadshöjden för den nya byggrätten inom Pokalen 7 och 8 är för hög och bör begränsas till 45 m över angivet nollplan. Detta för att byggnaden inte ska påverka befintlig bebyggelse i Pokalen 3 sett på avstånd. Skillnaden som dessa två meter utgör kan på pappret tyckas obetydlig men är tillräcklig för att en ny byggnad kommer att sticka upp

bakom det nuvarande affärs- och bostadshuset sett från Sveavägen. Stadsrummet kring Prins Wilhelms torg och Sveaparken, som är medvetet gestaltat runt en större öppen yta omgiven av fondbyggnader, är det första som möter besökaren när man anländer till staden med tåg eller buss. En ny byggnad som skjuter upp över någon av de kringliggande byggnaderna skulle påverka denna fondverkan och därmed stadsbilden negativt, vilket därför bör undvikas.

Kommentar från Flens kommun

Plankartan har förtydligats och är läsbarheten har förbättrats. Under Pokalen 3 går en VA-ledning, u-området hade som syfte att säkra VA-ledning. I granskningsförslaget är det bedömt att ett u-område inte är nödvändigt varvid u-området är borttaget för att undvika att göra byggnaden planstridig.

Om byggnaden på Pokalen 3, den som har fasadliv mot Stadshusgatan, görs högre ska byggnadsverket harmonisera med de kulturvärde som karakteriserar flerbostadshuset på Pokalen 3 (k₁).

Komplementbyggnaden på Pokalen 6 har försetts med ett varsamhetskydd (k₂) Material och kulörer för fönster, dörrar, tak och fasad ska bibehållas.

Flerbostadshuset på Pokalen 3 har försetts med kulturskydd (q₂) Husets karaktärsdrag ska behållas och huset får inte rivas.

Byggnadshöjden för ny bebyggelse på fastigheten Pokalen 7 och 8 har justerats till +41 meter över nollplan. Syftet med justeringen är att den nya byggnaden ska harmonisera med detaljplanen för det närliggande kvarteret Degeln på andra sidan Kungsbrogatan. Den nya byggnadshöjden är fortfarande högre än befintliga byggnader i Pokalen men höjden är inte lika påtaglig som i samrådsförslaget.

3. Polismyndigheten

Polismyndigheten genom polisregion Öst anser att det ur trygghetssynpunkt är viktigt att det nuvarande grönområdets vegetation anpassas så att området upplevs som tryggt av nyttjas av platsen.

Kommentar från Flens kommun

Detaljplanen styr inte hur vegetationen sköts. Det är fastighetsägarens uppgift att se till att vegetationen anpassas och inte upplevs som otrygg. I dagsläget är det Flens kommun som är fastighetsägare till grönområdet i kvarterets västra delar, men en fastighetsreglering ska genomföras så att detta grönområdet tillförs Flens bostad AB.

4. Lantmäteriet

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2018-02- 20) har följande noterats.

Plankartan

Grundkartans teckenförklaring stämmer inte helt överens med det som finns redovisat i kartan. Till exempel är fastighetsgränserna i teckenförklaringen svarta och röda i kartan. Fastigheterna inom området är tillkomna genom avsöndring och tomtmätning. Det är oklart om gränserna är tydliga och att det går att återfinna gränsmarkeringar i området. Att fastigheterna är avsöndrade kan innebära att deras gränser inte är lagligen tillkomna och det kan krävas att fastighetsbestämning genomförs för att klarlägga gränserna sträckning.

Genomförande

Under rubriken markägoförhållanden står att Flens bostadsaktiebolag är lagfaren ägare till fastigheten, kanske är det samma som Flens kommunala fastighets AB? Av planhandlingarna ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar. Även dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal ska framgå.

Om ledningarna avser att tryggas med ledningsrätt kan ansökan om ledningsrätt göras hos Lantmäteriet. U-området i sig innebär inte någon rättighet. Eftersom kommunen är huvudman för allmän plats har kommunen rätt att lösa in den mark som är utlagd som allmän platsmark. Kommunen är även skyldig att lösa in marken om markägaren begär det.

Det står att gemensamhetsanläggning ska bildas avseende gångväg. Detta innebär ett gemensamt ansvar för de deltagande fastigheterna att bygga och sköta anläggningen.

Vad avsikten är med denna gångväg samt vilka fastigheter som ska ha del i gångvägen bör framgå av planhandlingarna. Ansökan om gemensamhetsanläggning kan skickas in till Lantmäteriet som prövar förutsättningarna för att bilda en gemensamhetsanläggning enligt Anläggningslagen. Det är inte säkert att det är möjligt att bilda en gemensamhetsanläggning för ändamålet om syftet är att trygga allmänhetens tillgång till gångvägen. Då det måste vara väsentlig betydelse för fastigheterna att ingå i gemensamhetsanläggningen (AL 5 §).

Om avsikten är att trygga gångväg för allmänheten genom området kan det istället vara bättre att detta område läggs ut som allmän platsmark alternativt som ett x-område för att trygga detta genom ett servitut.

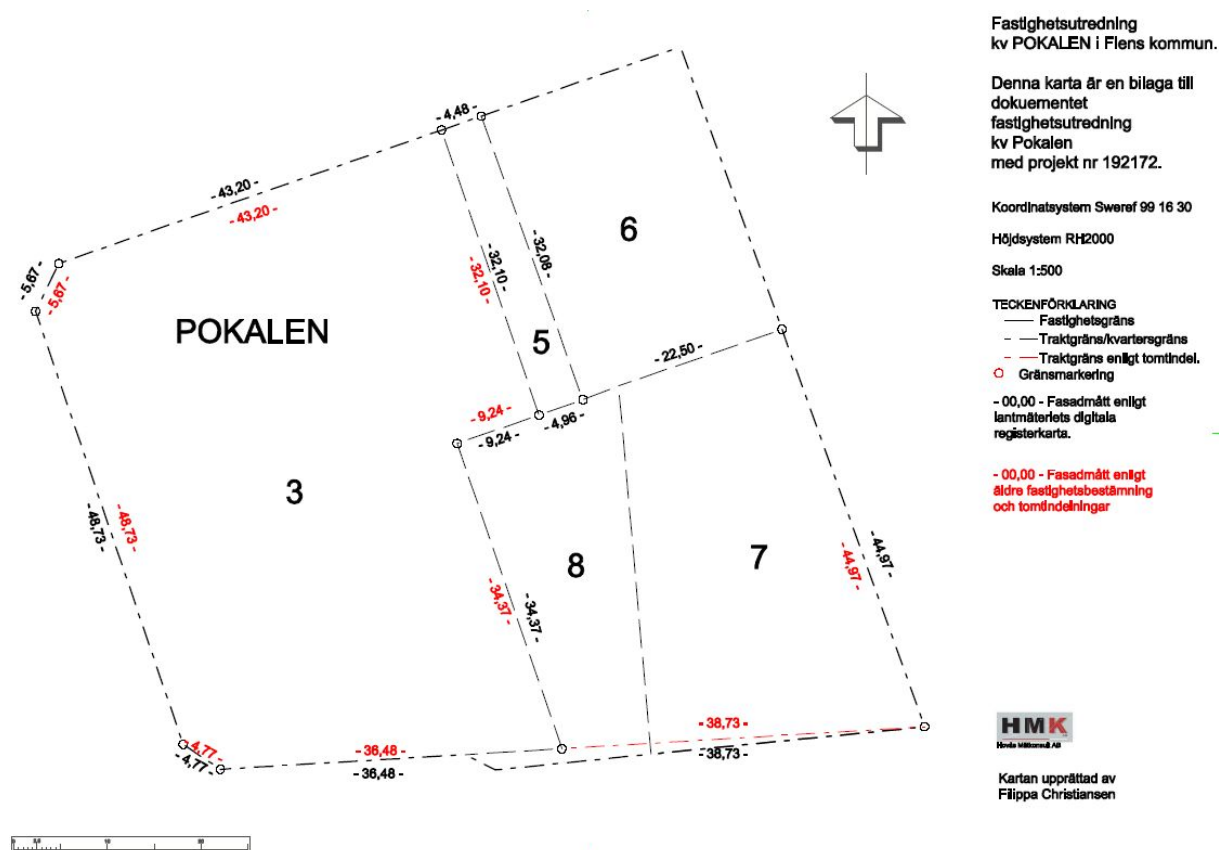
Det är av stor vikt att vara tydlig med vem som ska initiera och bekosta de olika förrättningsåtgärderna.

Kommentar från Flens kommun

Plankartan har förtydligats sedan samrådet, grundkartan är i sin helhet gråskalig. Inga röda linjer förekommer.

En fastighetsutredning har utförts av Hovås mätkonsult AB den 2019-07-12.

Lantmäteriets digitala registerkarta har använts som fastighetsindelning till grundkartan för detaljplanen kv. Pokalen. Registerkartan stämmer väl överens med den fastighetsbestämning och de tomtindelningar som ligger till grund för indelningen av gränser i kv. Pokalen. Det som inte stämmer är Pokalen 7 och 8 södra gräns. I upprättad karta visas en traktgräns i rött, från Pokalen 7 östra gräns till Pokalen 8 västra gräns. Denna gräns anses vara den rätta fastighetsgränsen. För vidare information se Fastighetsutredning för kv. Pokalen, 2020:162.



Bifogad karta till Fastighetsutredning för kv. Pokalen

Det är bekräftat internt att Flens kommunfastigheter AB är detsamma som Flens bostad AB. Troligen är Flens kommunfastigheter AB ett äldre namn på Flens bostads AB. Oklart varför det äldre namnet fortfarande redovisas i fastighetsregistret.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett stycke som förtydligar att kommunen och fastighetsägare ska ingå i exploateringsavtal och vad avtalet ska innehålla.

Huvudmännen för de underjordiska ledningarna är uppmanade i planbeskrivning att ansöka om ledningsrätt om utpekade markreservat ska utnyttjas.

Planbeskrivningen upplyser att fastighetsreglering ska genomföras. Kommunen överläter mark som planläggs som kvartersmark och förvärvar mark som planläggs som allmän platsmark. Vem som ska initiera fastighetsregleringen finns redovisat i planbeskrivningen

5. Trafikverket

Kommunen har gjort bedömningen att inga särskilda skyddsåtgärder behöver vidtas med hänsyn till att transporter med farligt gods kan förekomma på järnvägen, som ligger ca 80 meter norr om planområdet. Enligt planbeskrivningen delar Länsstyrelsen denna bedömning, under förutsättning att det är bostäder som likställs med verksamhetsklass 3 A i Boverkets byggregler som medges i planen. Trafikverket hänvisar till Länsstyrelsens bedömning i frågan. Trafikverket har i övrigt inget att invända mot planförslaget.

Kommentar från Flens kommun

Ett nytt stycke i planbeskrivningen har förtydligat plan- och närområdets topografi och bebyggelse. Planområdet är omgivet av befintliga flerbostadshus och en topografi som fungerar som vall mot järnvägen. Till följd de platsspecifika förutsättningarna delar inte Flens kommun bedömningen att i detaljplan förhindra verksamhetsklass 5b på fastigheter Pokalen 7 och 8. Om fastighetsägare eventuellt önskar uppföra byggnad i syfte att bedriva verksamhet för vård ska kommunen vid bygglov pröva möjligheten för verksamhetsklass 5b.

Kommunen anser att fastigheten Pokalen 3 är olämplig för verksamhetsklass 5b eftersom samma platsspecifika förutsättningar inte föreligger för Pokalen 3. Planbeskrivningen förtydligar att fastighet Pokalen 3 inte är lämplig för verksamhetsklass 5b.

6. Sörmland vatten och avfall AB

VA

Det finns kommunala VA-ledningar även inom den västra delen av planområdet (inom den del som idag tillhör fastigheten Orresta 2: 152), u-område behövs i planen för dessa ledningar (minst 6 meter brett).

Under punkten "Tekniska anläggningar"; Lägg till att kommunens vatten- och avloppsledningar även är belägna över fastigheten Pokalen 3 samt Orresta 2: 152. Vilka bör skyddas med "u" i planen.

Renhållning

Inget att erinra.

Kommentar från Flens kommun

De underjordiska ledningar i planområdets västra delar har säkerställts med u-områden. En nyttjanderätt måste fortfarande bildas mellan huvudman för underjordisk ledning och fastighetsägaren. Detta görs antingen genom ett avtal med markägaren eller genom ansökan om förrättning hos Lantmäteriet.

För kännedom är en av Sörmland vattens underjordiska ledningar belägen under befintligt flerbostadshus inte säkerställd med ett u-område i nuvarande planförslag. Det finns inget skäl till ett u-område under befintlig byggnad då det inte finns förutsättningar att bilda en rättighet för ändamålet. Platsen är redan ianspråktagen på ett sätt som förhindrar att utrymmet reserveras för underjordisk ledning och därför kan ingen rättighet bildas.

7. Vattenfall

EI

Vattenfall AB är huvudman för elnätet i området. Telia Sonera Skanova Access AB är huvudman för telenätet. Det är felaktigt att Vattenfall AB är huvudman för elnätet. Däremot är det Vattenfall Eldistribution AB som är huvudman för elnätet.

Vattenfall har i övrigt inget att erinra.

Kommentar från Flens kommun

Tack för era synpunkter. Planbeskrivningen har justerats till att det är Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet i området.

8. Sofielunds fastigheter AB

Vi noterar att den föreslagna DP medger hela 9 m högre totalhöjd jmf Kv. Degeln på andra sidan Kungsbrogatan vilket får stora konsekvenser dels för stadsbilden dels för planerna att utveckla Kv Degeln. Det står i underlagen att nya byggnader skall uppföras med hänsyn till omgivande byggnader och så långt från Eriksgatan som möjligt men inget annat. Det borde ha tagits väsentligt större hänsyn till hela områdets utveckling och då ffa planerna för Kv Degeln. Vår argumentation i sammanfattning:

- Sofielund Fastigheter utreder just nu möjligheten att bebygga Kv Degeln (vilken är grannfastighet till Kv Pokalen) med ett antal flerbostadshus. Detta sker inom ramen för gällande DP som anger en maxhöjden om 38-41 m i de delar av tomten som gränsar mot Kungsbrogatan.
- Begränsningen i byggnadshöjd får effekter på antalet våningar och är utmanande ur ett ekonomiskt perspektiv där det generellt gäller att fler våningar ger bättre möjlighet till ett genomförbart projekt i ekonomiska termer.

- Sofielund Fastigheter har trots begränsningarna i DP valt att gå fram med projektet i tron om att den lägre byggnadshöjden på ett bättre sätt anpassar sig till skalan i staden.
- I förslaget till ny DP för Kv Pokalen föreslås en totalhöjd om 47 meter vilket således är hela 9 meter högre än på grannfastigheten Kv Degeln. De båda kvarteren skiljs åt endast genom den relativt smala Kungsbrogatan.
- Då Kv. Pokalen ligger väster om Kv. Degeln kommer byggnader med en sådan höjd få mycket stor påverkan på ljusförhållanden (både dagsljus och direkt soljus) de fastigheter som planeras uppföras längs med Kungsbrogatan östra del.
- Förutom dagsljus kan man ställa sig frågan om en totalhöjd om 47 meter är lämplig om man ser hur den kommer påverka gatubilden och upplevelsen av platsen. Ett 6 våningshus
- Det ter sig ur ett stadsbyggnadsmässigt hänseende naturligt att balansera de båda sidorna av Kungsbrogatan med varandra och då sänka den tillåtna byggnadshöjden i Kv Pokalen ner till den som gäller för Kv Degeln.
- Ett alternativ kan vara att i DP skapa större yta mellan framtida bebyggelse och Kungsbrogatan i form av utökad förgårdsmark eller i vart fall stadga en indragen våning vid ex 3 våningsplanet.
- Ett möjligt alternativ skulle vara att höja tillåten totalhöjd i de båda fastigheterna till 41-42 men då säkerställa att framtida bebyggelse förhåller sig till gatan med stor omsorg.

Kommentar från Flens kommun

Tack för era synpunkter på planförslaget för kvarteret Pokalen. Planförslaget har ändrats och ny bebyggelse tillåts med en byggnadshöjd på maximalt 41 meter över nollplanet. Syftet med att sänka höjden på ny bebyggelse på fastigheterna Pokalen 7 och 8 från totalhöjd 47 meter över nollplan ner till en byggnadshöjd på 41 meter över nollplan är för att ny bebyggelse ska harmonisera bättre med den framtida exploateringen av kvarteret Degeln och befintlig bebyggelse inom kvarteret Pokalen.

En solstudie och en stadsbildsanalys har genomförts för att undersöka hur planförslaget påverkar omgivande byggnader, inklusive de planerade byggnaderna inom kvarteret Degeln. Detta finns redovisat i planbeskrivningen. Det är oundvikligt att ny bebyggelse kommer att skugga kvarteret Degeln och övrig bebyggelse i kvarteret Pokalen i viss omfattning under olika tider på dygnet och årstider. Kommunen har gjort bedömningen att ljusförhållandena som uppstår till följd av den nya bebyggelsen är acceptabel i en central stadsmiljö.

9. Bostadsrättsföreningen Degeln

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Degeln vill efter samrådsmötet den 18 april 2018 lämna en del synpunkter. Vi begränsade inte synpunkterna till Pokalen eftersom det påverkar hela området.

Angående diskussionen om byggnadens höjd och placering:

Vi blev informerade om att det fanns utrymme i planen för ett hus på ända upp till sju våningar men att det i dagsläget inte fanns någon plan för att bygga så högt. Planen var även att placera huset långt in på tomten sett från Eriksgatan för att huset inte skulle skuggas på grund av höjdskillnaden. Våra farhågor är då att andra byggnader skuggas istället och lika stor hänsyn bör tas till dessa hyresgäster. Framförallt det s.k. vandrarhemmet "Rum att hyra" men även övriga byggnader i kvarteret Degeln. Vi ser därför problem med att bygga ett högre hus än de befintliga och de som är planerade i kv. Degeln, alltså högst fyra våningar. De ekonomiska vinsterna med det ser vi som väldigt kortsiktigt tänkande. Om man på grund av ekonomiska skäl vill bygga ett högre hus bör man överväga en annan plats att bygga på.

Angående trafiksituationen:

Vi som bor i Degeln idag ser redan idag en del trafiksvårigheter i kvarteret. Vi vet inte hur många fler bosatta det kommer att bli i kvarteret men med den planerade byggnationen i Degeln och eventuell byggnation av Pokalen utökas antalet boende i kvarteren väsentligt. Vi instämmer i kommunens ambitioner att minska biltrafiken men man måste samtidigt vara medveten om att vi är en liten ort med begränsad kollektivtrafik. Utifrån befolkningssammansättningen och vilka hus som kommer att byggas (centralt med hiss) är det ingen vild gissning att det kommer att vara en del äldre hyresgäster som kommer att flytta in. Det kan då finnas behov av god tillgänglighet dels för hyresgästerna men i vissa fall även för hemtjänstpersonal.

Kommunen informerade om att de näringsidkare som finns i kvarteren själva ska lösa parkeringen för sina kunder. Vi anser att Kommunen bör ta i beaktande att det t.ex. är kulturella verksamheter i området som Saga biografen och Orresta Gårds konstgalleri samt ett litet vandrarhem. Det är alltså inga stora kommersiella aktörer. Kommunen bör främja verksamheten för dem och inte försvåra för dem. Det är verksamheter som bidrar till att göra kvarteren attraktiva. Även om biltrafiken kan begränsas bör det vara tillgängligt även för rörelsehindrade. En del av lösningen på behovet av parkeringsplatser är att bygga garage under det planerade huset i Pokalen.

Det finns arbetsplatser i området t.ex. Pokalen och Glasmästeri som tar emot en del leveranser. Med så många fler boende i kvarteren kommer behovet av t.ex. miljö/sopsorteringsstation. Det kommer att innebära en del tung trafik i området.

Ett problem idag är att förbudet mot att köra ut på Orrestagatan från Eriksgatan inte respekteras och med betydligt mer trafik i området kommer det problemet att öka. Vi föreslår därför att Eriksgatan stängs av mot Orrestagatan utom för gående och cyklister som tillåts passera, Gång- och cykelvägen på Eriksgatan kan då anslutas till den befintliga gång- och cykelvägen på S Kungsgatan och i andra änden mot cykelvägarna på Sveavägen och S Järnvägsgatan för att ta sig mot järnvägsstationen, skolan och Hammarvallen. Om

Eriksgratan stängs mot Orrestagatan kan parkeringsplatsen ovanför Eriksgratan på Orrestagatan utökas med flera platser. Det skulle underlätta den smått kaotiska parkeringssituationen för trafiken till de butiker som finns på S Kungsgatan idag och de som planeras i nybyggnationen på S Kungsgatan. Parkeringstiden kan begränsas dagtid/butikstider och sedan användas av boende i kvarteren övrig tid.

Kommentar från Flens kommun

Tack för era synpunkter på planförslaget för kvarteret Pokalen. Planförslaget har ändrats och ny bebyggelse tillåts med en byggnadshöjd på maximalt 41 meter över nollplanet. Syftet med att sänka höjden på ny bebyggelse på fastigheterna Pokalen 7 och 8 från totalhöjd 47 meter över nollplan ner till en byggnadshöjd på 41 meter över nollplan är för att ny bebyggelse ska harmonisera bättre med den framtida exploateringen av kvarteret Degeln och befintlig bebyggelse inom kvarteret Pokalen.

En solstudie och en stadsbildsanalys har genomförts för att undersöka hur planförslaget påverkar omgivande byggnader, inklusive de planerade byggnaderna inom kvarteret Degeln. Detta finns redovisat i planbeskrivningen. Det är oundvikligt att ny bebyggelse kommer att skugga kvarteret Degeln och övrig bebyggelse i kvarteret Pokalen i viss omfattning under olika tider på dygnet och årstider. Kommunen har gjort bedömningen att ljusförhållandena som uppstår till följd av den nya bebyggelsen är acceptabel i en central stadsmiljö.

Det är fastighetsägarens ansvar att tillgodose fastigheten med parkering för boende och besökare. Detta gäller för befintliga och tillkommande bebyggelse. Det är dessvärre inte möjligt att anlägga parkeringsgarage under kvarteret Pokalen då kvarteret är beläget i en sänka med översvämningsrisk vid större skyfall. De befintliga parkeringarna längs med lokalgatorna kommer troligen att belastas mer än de gör idag men kommunen har bedömt att det finns parkeringsmöjligheter för besökare på allmän plats i närheten, exempelvis bör den allmänna parkeringsytan väster om flerbostadshuset på pokalen 3 vara tillgänglig efter arbetstid. Den långtidsparkering som bedrivs på fastigheten Pokalen 7 och 8 är belägen på kvarteretsmark, det är med andra ord ingen allmän parkering. Att upplåta marken för parkering till allmänheten, eller inte, är upp till fastighetsägaren (FBAB) och inget som kommunen styr över.

Det är beklagligt att trafiken upplevs som problematisk för boende. Flens kommun har dock inte gjort bedömningen att trafikföreskriften för enkelriktat på Orrestagatan behöver justeras. Den enkelriktade vägen bör vara kvar så att fordon kan ansluta till området på två olika sätt, speciellt med tanke på den överliggande översvämningsrisken. Enligt Flens kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning är lokalgatorna inom planområdet inte hårt belastade i dagsläget. Det är bedömt att gatorna inom planområdet ska kunna belastas i förhållande till den byggrätt som medges inom Pokalen 7 och 8. Den trafikbelastning som Flens stad får utstå härstammar från Norra Kungsbrogatans järnvägsövergång. Om trafikförhållandet ska förbättras krävs det en återgårdsvälsstudie som omfattar hela Flens stad och inte enbart kvarteret Pokalen och dess närområde.

Det uppstår ofrånkomliga konsekvenser när centrala stadsmiljöer förtätas men det är bedömt att de negativa konsekvenserna är acceptabla i jämförelse med de fördelar som förtätningen för med sig.

10. Flens kommuns tekniska avdelning

På fastigheten Pokalen 6 bör en bestämmelse om förbud om attefallsåtgärder och andra bygglovsbefriade åtgärder införas, nu är det korsprickat på hela fastigheten förutom mot gatan och det är nog inte helt lämpligt.

Kommentar från Flens kommun

Det finns inga möjligheter att förhindra attefallshus i detaljplan. Det är inte möjligt att placera attefallshus inom 4,5 meter från gata då det är en allmän plats.

11. Privatperson A

Jag har under de senaste åren varit involverad i 2 olika fastighetsprojekt i Flen tillsammans med Sofielunds Fastigheter. Genom dessa har jag spenderat tid i staden, lärt känna den och försökt skaffa mig en bild av vilka möjligheter som finns till utveckling.

Kv.Pokalen ligger alldeles invid Kv Degeln där Sofielund planerar att uppföra ett antal flerbostadshus så det föll sig naturligt att sätta sig in arbetet med den nya detaljplanen.

Flen har relativt få bevarade stadsdelar, de flesta har genomgått moderniseringar i olika skeden. Detta är en naturlig process och att titta bakåt är ingen farbar väg framåt men exploatering av bevarade delar bör hanteras med viss varsamhet. I Flen finns i dagsläget flera olika områden där det planeras för nybyggnad av bostäder. Vissa av dessa områden passar väl för relativt hög exploatering och kan även med hänsyn till platsen bebyggas med flerbostadshus där kalkylen kräver lägsta möjliga investering. Det finns andra områden där betydligt större hänsyn behöver tas till platsen, skalan och de omgivande kvarteren. Vår bedömning är att Kv Pokalen faller inom denna kategori.

Den föreslagna byggnadshöjden i förslaget till detaljplan riskerar att äventyra de kvalitéer som finns inom området. Planen skulle medge ett flerbostadshus om 6-7 våningar vilket enligt vår mening är ett antal våningar för högt, mer anpassat skulle vara motsvarande 3-4 våningar (detta kan variera över tomten likt den angränsande detaljplanen för Kv Degeln). Utöver hushöjd så finns det en fråga om hur en framtida bebyggelse bör utformas för att passa in i området. Allt går inte att styra i en detaljplan men den bör innehålla riktlinjer för utförandet så att kvarteret får en bebyggelse som gestaltats med stor omsorg och ambition.

Ytterligare en fråga att beakta är påverkan på dagsljusförhållanden vilka kommer försämrats för befintlig och planerad bebyggelse i närliggande kvarter. Försöker man sig på en samlad bedömning så maximeras möjligheten till goda boendemiljöer om byggnadshöjden inom Kv Pokalen begränsas och anpassas till omgivningen.

Kommentar från Flens kommun

Tack för era synpunkter på planförslaget för kvarteret Pokalen. Planförslaget har ändrats och ny bebyggelse tillåts med en byggnadshöjd på maximalt 41 meter över nollplanet. Syftet med att sänka höjden på ny bebyggelse på fastigheterna Pokalen 7 och 8 från totalhöjd 47 meter över nollplan ner till en byggnadshöjd på 41 meter över nollplan är för att ny bebyggelse ska harmonisera bättre med den framtida exploateringen av kvarteret Degeln och befintlig bebyggelse inom kvarteret Pokalen. Likt den tillkommande bebyggelsen i kvarteret Degeln bör ny bebyggelse i Pokalen maximalt möjliggöra för 4 våningar om vindsvåning inreds.

En solstudie har genomförts för att undersöka hur planförslaget påverkar omgivande byggnader, inklusive de planerade byggnaderna inom kvarteret Degeln. Denna redovisas i planbeskrivningen. Det är oundvikligt att ny bebyggelse kommer att skugga kvarteret Degeln och övrig bebyggelse i kvarteret Pokalen i viss omfattning under olika tider på dygnet och årstider. Kommunen har gjort bedömningen att ljusförhållandena som uppstår till följd av den nya bebyggelsen är acceptabel.

En ny planbestämmelse (f.) har införts som ska vägleda gestaltning för ny bebyggelse på Pokalen.

För att bevara delar av kvarterets kulturhistoriska värde har flerbostadshuset på Pokalen 3 försetts med kulturskydd (q) och komplementbyggnaden på Pokalen 6 med ett varsamhetskydd (k).

12. Privatperson B

- Miljöpåverkan intilliggande privata fastigheter. Ökad trafik innebär ökad bullernivå vilken idag är hög med järnväg och genomfart. Om garagelängan på Pokalen 8 ska rivas och det ska bli 16 nya lägenheter var ska bilarna parkeras? Ev påverkan av sprängning och eller pålning.
- Insyn till Geväret 4. Åt vilket håll ska balkonger byggas. Min fastighet Geväret 4 har full insyn från hyreshuset på Orrestagatan 6B och 6C. Insyn från ytterligare hyreshus kommer att begränsa Geväret 4 ännu mer. Byggs det ett 4-våningar högt hus kommer det att bli direkt insyn från fönster på sidan mot Eriksgatan mot Geväret 4.
- Byggnads utformning. Varför planeras ett så högt hus? Det kommer definitivt att förstöra områdets nuvarande karaktär med några av Flens äldsta privatägda bostäder.
- Geväret 4 är byggt mellan 1904-1906. Borde tas hänsyn till med tanke på att gammal bebyggelse bör värderas i en småstad som Flen där hela centrum förstörts av betong och därmed avsaknaden av karaktär är total. Om det ska byggas varför inte en lägre fastighet med max 2 våningar och lite grönområde istället för betong.
- Min förhoppning är trots allt att kommunen i detta fall verkligen tänker till och fattar ett vettigt beslut och visar hänsyn till oss som vill bevara något av det gamla i Flen till eftervärlden och investerar stora belopp i våra vackra sekelskifteshus. En småstad kan

inte bara vara betong och sterila miljöer. Det mår ingen bra av.

- Tas det någon hänsyn till värdeminskning av intilliggande privata bostäder vid uppförande av flerbostadshus?

Kommentar från Flens kommun

Hej, tack för era synpunkter på planförslaget för kvarteret Pokalen. Bullernivån är idag begränsad till följd av att närliggande bebyggelse (kvarteret Degeln och flerbostadshuset på Pokalen 3) fungerar som bullervall mot järnvägsspåret. Ökad exploatering kommer innebära att trafiken på lokalgatorna ökar men det bör inte ge upphov till höga bullernivåer då hastighetsbegränsningen är låg. Det är fastighetsägaren som ansvarar för parkering för boende och besökare på egen fastighet. Det är dessvärre oundvikligt att de omkringliggande allmänna parkeringarna kommer belastas ytterligare än vad de gör i dagsläget men kommunen har bedömt att det finns parkeringsmöjligheter närheten, exempelvis bör parkeringsytan väster om flerbostadshuset på pokalen 3 vara tillgänglig efter arbetstid.

Eventuell pålning eller sprängning tillhör genomförandet av tillkommande nybyggnationer, det är inget detaljplanen kan påverka. Det är verksamhetsutövaren som ansvarar för att sådant arbete inte på ett negativt sätt påverkar närliggande fastigheter.

Planförslaget har ändrats och ny bebyggelse tillåts med en byggnadshöjd på maximalt 41 meter över nollplanet. Syftet med att sänka höjden på ny bebyggelse på fastigheterna Pokalen 7 och 8 från totalhöjd 47 meter över nollplan ner till en byggnadshöjd på 41 meter över nollplan är för att ny bebyggelse ska harmonisera bättre med den framtida exploateringen av kvarteret Degeln och befintlig bebyggelse inom kvarteret Pokalen. Likt den tillkommande bebyggelsen i kvarteret Degeln bör ny bebyggelse i Pokalen möjliggöra för 4 våningar om vindsvåning inreds. En sänkning ner till två våningar i en centralt belägen fastighet som denna är dessvärre inte aktuellt, platsen behöver utnyttjas i så stor grad som möjligt.

En detaljplan reglerar endast placering av balkonger när det är av särskild nödvändighet. Det är bedömt att det inte nödvändigt att reglera placering av balkonger på den här platsen. Det är av allmänt intresse att bostadsförsörjningen tillgodoses i Flens stad, förhindrad insyn mellan fastigheter är aldrig en garanti och det är i de flesta fall oundvikligt i en stadsmiljö.

En ny planbestämmelse (f₁) har införts som vägleder gestaltning av ny bebyggelse på Pokalen. För att bevara delar av kvarterets kulturhistoriska värde har flerbostadshuset på Pokalen 3 försetts med kulturskydd (q) och komplementbyggnaden på Pokalen 6 med ett varsamhetsskydd (k).

Kommunen tror att närområdet som helhet kan få ett lyft när en obebyggd yta av grus omvandlas från parkering till bostäder, detsamma gäller om kvarteret Degeln bebyggs. Att närliggande fastigheter skulle minska i värde är bedömt som osannolikt.

13. Privatperson C+D

Fastigheten Pokalen 7-8 ligger i ett kvarter där övrig bebyggelse består det fina funkishuset Pokalen 3 samt det gamla lilla hotellet från sekelskiftet. Hotellet föreslår ni ges en

qr-märkning, vilket vi tycker är bra! Vi tycker dessutom att det är bra att staden förtätas, att det byggs och tycker att den nya detaljplanen för Degeln är rimlig.

Skalan på kvarteret Pokalen, som dessutom ligger i en sänka, är relativt småskalig där funkisbyggnaden (Pokalen 3) har en takfotshöjd på ca 13 m över markplan (+40 i gällande detaljplan) och fd hotellet har en takfotshöjd på 7-8 meter (uppskattat på plats). Vi ser det som problematiskt att höja detaljplanen för de aktuella fastigheterna till en byggrätt på ca 19,5 m (+47). Räkna jag baklänges ryms där en byggnad med entreplan på ca 4 m samt fem våningar om 3 m, (om man bygger platt tak och undviker uppstickande installationer/takfötter etc.) Med en tillåten byggnadsarea på 550 kvm blir det i sex våningar 3300 kvm. Det nämns också i planen att byggnaden skall placeras så långt från Eriksgatan som möjligt. Om byggnaden placeras i liv med norra egenskapsgränsen och bygger föreslagna tillåtna maxhöjd på 19,5 meter samt utnyttjar max byggnadsarea om 550 kvm kommer Pokalen 6 hamna i fullständig skugga, vilket blir problematiskt för både de boende och deras verksamhet där. Skall man inte uppmuntra och göra det möjligt för initiativ till att äldre bebyggelse används och bevaras i kommunen och i synnerhet i stadskärnan? Med tanke på vad som hänt i centrum är detta kanske ännu viktigare nu. Flen saknar dessutom möjlighet till övernattnig, varvid denna verksamhet (bed and breakfast i det gamla hotellet) kanske bör främjas inte byggas bort?

Gällande detaljplan från 1953, med ett lamellhus längs Kungsbrogatan har en tillåten byggnadshöjd på +41, dvs en meter högre byggnadshöjd än för gällande detaljplan för Pokalen 3. Denna behöver inte höjas 6 meter till +47 för att, som ni skriver i inledningen, möjliggöra för en fyravåningsbyggnad. Pokalen 3 är ju en fyravåningsbyggnad. Byggrättens byggnadsarea (ca 37x12 m) är i gällande plan är ca 444 kvm. Detta blir i fyra våningar ca 1776 kvm. Det ni föreslår är en väldig ökning från detta, är det rimligt m h t ovan? På samrådsmötet påstod ni att det som var aktuellt för fastigheten var ca 15-16 lägenheter, vilket 1776 kvm räcker utmärkt till (med överslagsberäknade minst 100 kvm BTA/bostad). Skulle man bygga mindre lägenheter (vilket det också indikerades om på samrådsmötet i och med att man pratade om låga p-tal för fastigheten ...) blir ju denna schablonsiffra lägre och det får plats fler lägenheter, utan att öka byggrätten. I den nya planen är ju, som sagt, byggrätten betydligt större och möjliggör uppåt dryga trettio lägenheter, vilket är det dubbla från vad som framfördes på samrådsmötet. Vi ställer oss frågande till denna nya och i sammanhanget väldigt stora byggrätt i ett område som ni själva identifierat som problematisk m h t dagsljus.

Även placeringen av byggrätten längs Kungsbrogatan är fördelaktig vad gäller dagsljus både för den egna kvartersmarken samt Pokalen 6's möjlighet till södersol. Man skulle med denna placering av ett 4 vån lamellhus längs gatan även definiera denna lilla gata, fram mot den bevarade biografen - och bygga vidare på de småskaliga kvaliteter som idag finns i kvarteret.

En ytterligare synpunkt gäller Pokalen 3. Denna karakteristiska, modernistiska byggnad som frontar Prins Wilhelms Torg borde också skyddas från förvanskning. I gällande detaljplan är denna byggnad ca 13 m djup samt har en byggnadshöjd på +40, vilket verkar överensstämma med den byggnad som står på plats. Varför har ni, i det nya planförslaget, höjd byggnadshöjden till +45 samt ökat byggnadens djup till det dubbla? Detta var inte något som diskuterades på samrådsmötet. Det vore väldigt olyckligt för stadsbilden runt torget om denna byggnad tillåts rivas eller byggas på i någon omfattning, då vi tror att man, återigen, skall vara ytterst varsam med de fina karakteristiska byggnader som finns i Flen.

Sammanfattningsvis, vi tycker;

- att tillåten byggnadshöjd för Pokalen 7-8 skall behållas lika gällande detaljplan (+41) m h t ovan samt att texten gällande byggnadens placering "så långt norrut från Eriksgatan som möjligt" tas bort från planbeskrivning.
- att alternativ med sammanbyggd bebyggelse längs Kungsbrogatan skall studeras om möjlighet, tex i framtida solstudier, då denna placering av byggnad skulle gynna både gata och omkringliggande bebyggelse.
- att Pokalen 3 skall skyddas från förvanskning/rivning samt bibehålla byggrätt i samma omfattning som i gällande detaljplan fr 1953.

Kommentar från Flens kommun

Tack för era synpunkter på planförslaget för kvarteret Pokalen. Planförslaget har ändrats och ny bebyggelse tillåts med en byggnadshöjd på maximalt 41 meter över nollplanet, precis som gällande detaljplan medger. Syftet med att sänka höjden på ny bebyggelse på fastigheterna Pokalen 7 och 8 från totalhöjd 47 meter över nollplan ner till en byggnadshöjd på 41 meter över nollplan är för att ny bebyggelse ska harmonisera bättre med den framtida exploateringen av kvarteret Degeln och befintlig bebyggelse inom kvarteret Pokalen.

Vidare har byggrätten justerats en aning från 550 m² ner till 500 m². Byggrätten inkluderar eventuella komplementbyggnader.

En solstudie har genomförts för att undersöka hur planförslaget påverkar omgivande byggnader, inklusive de planerade byggnaderna inom kvarteret Degeln. Denna redovisas i planbeskrivningen. Det är oundvikligt att ny bebyggelse kommer att skugga kvarteret Degeln och övrig bebyggelse i kvarteret Pokalen i viss omfattning under olika tider på dygnet och årstider. Den byggnad som får utstå störst skuggning är dessvärre byggnaden på Pokalen 6. Kommunen har gjort bedömningen att ljusförhållandena som uppstår till följd av den nya bebyggelsen är acceptabel i en central stadsmiljö

Planbestämmelsen (p) "byggnad ska placeras så långt bort från Eriksgatan som möjligt" är borttagen och har istället ersatts med utökad prickmark mot Eriksgatan. Ingen byggnad får placeras på prickad mark. Syftet med den justerade prickmarken är att denna del av kvarteret ska omhänderta dagvatten. Vidare har prickmarken som funktion att styra placering av ny byggnad så att fasadlivet längs med Eriksgatan blir densamma som flerbostadsbyggnaden på Pokalen 3.

Vidare har flerbostadshuset på Pokalen 3 försetts med kulturskydd (q) och komplementbyggnaden på Pokalen 6 med ett varsamhetskydd (k₂), för att säkerställa delar av kvarterets kulturhistoriska värde.

Största tillåtna höjd på Pokalen 3 har sänkts till den befintliga höjden som är +42 meter över nollplan. Den lägre byggnaden som finns placerad på den nordligaste delen av fastigheten Pokalen 3 har möjlighet att höjas till +42 meter över nollplan. Men den eventuella höjning ska göras med varsamhet (k₁).

13. Privatperson D

Jag ser att det planeras att byggas ett flerbostadshus på Pokalen 7 och 8 i fyra våningar på upp till +47 meter. Jag anser att det inte borde byggas så högt p.g.a:

- Skuggning. Detta kommer göra att min tomt och fastighet skuggas stora delar av dagen och kommer därmed sänka värdet på min fastighet samt förstöra planering av växtlighet. Och även ljusinsläpp i fastigheten.
- Insyn. Jag köpte fastigheten just för att den ligger något avskilt och idag inte har nära insyn från andra fastigheter runtomkring.
- Så höga hus är inte anpassat till omgivningen då det tidigare varit lägre villor på Pokalen 7 och 8.

Tvåplanshus är mer rimligt i detta fallet.

Kommentar från Flens kommun

Tack för era synpunkter på planförslaget för kvarteret Pokalen. Planförslaget har ändrats och ny bebyggelse tillåts med en byggnadshöjd på maximalt 41 meter över nollplanet. Syftet med att sänka höjden på ny bebyggelse på fastigheterna Pokalen 7 och 8 från totalhöjd 47 meter över nollplan ner till en byggnadshöjd på 41 meter över nollplan är för att ny bebyggelse ska harmonisera bättre med den framtida exploateringen av kvarteret Degeln och befintlig bebyggelse inom kvarteret Pokalen. Likt den tillkommande bebyggelsen i kvarteret Degeln bör ny bebyggelse i Pokalen möjliggöra för 4 våningar om vindsvåning inreds.

En solstudie har genomförts för att undersöka hur planförslaget påverkar omgivande byggnader, inklusive de planerade byggnaderna inom kvarteret Degeln. Denna redovisas i planbeskrivningen. Det är oundvikligt att ny bebyggelse kommer att skugga kvarteret Degeln och övrig bebyggelse i kvarteret Pokalen i viss omfattning under olika tider på dygnet och årstider. Den byggnad som får utstå störst skuggning är dessvärre byggnaden på Pokalen 6. Kommunen har gjort bedömningen att ljusförhållandena som uppstår till följd av den nya bebyggelsen är acceptabel i en central stadsmiljö.

Det är av allmänt intresse att bostadsförsörjningen tillgodoses i Flens stad, förhindrad insyn mellan fastigheter är aldrig en garanti och det är i de flesta fall oundvikligt i en stadsmiljö. Då pokalen 7 och 8 är centralt belägna fastigheter är det inte lämplig att begränsa bebyggelsen till två våningar.

14. Privatperson E

Jag vill lämna in en synpunkt om höjden på bebyggelsen som det nya förslaget till Pokalens detaljplanen tillåter. Den är för generös vad gäller möjlig framtid bebyggelse och jag lämnar följande argument:

Det nya huset (husen?) i Pokalen borde binda ihop den något spretiga samlingen av hus med olika höjder och storlek som finns i kvarteret. Det borde därför inte sticka upp högre än de andra husen. Möjlig bebyggelse som detaljplanen ska tillåta bör också bedömas i förhållande

till den kommande bebyggelsen i Degeln. Det är stor variation i bebyggelsen i Flen som ändå funkar som en helhet därför att skalan binder ihop. Inte ens punkthusen runt parken är särskilt stora. Ganska nätta, vänliga och väldigt fina men med utrymme omkring som tar hand om den skalförändring de husen innebär. Ett sjuvånings punkthus inne i bebyggelsen i Pokalen blir ett mycket större ingrepp i skalan. Man kommer uppleva det som att det är större i förhållande till sina grannar än de befintliga punkthusen. Det är inte önskvärt av estetiska skäl.

Det finns ju ingen substans i argumentet att bara för att grannhuset mot Sveaplan inte utnyttjat hela byggrätten uppåt så skulle det nya huset inte heller göra det. Det finns en massa skäl man kan föreställa sig till varför det befintliga huset inte är högre. Det är en egensinnig, rolig variant av modernism. Väldigt fin fasad mot torget. Kvarteret Pokalen har en snygg representant utåt.

Sammanfattningsvis: Det nya huset bör inte konkurrera i skala och höjd med den befintliga bebyggelsen eftersom det är ett kvarter av underordnad bebyggelse, dvs vanliga vardagsarkitektur som också är nog så viktig att den är av hög kvalitet. Istället bör husen ta varandra i handen som kusiner eller syskon, med en likhet i skala och uttryck som håller ihop kvarteret till en helhet.

Kommentar från Flens kommun

Tack för era synpunkter på planförslaget för kvarteret Pokalen. Planförslaget har ändrats och ny bebyggelse tillåts med en byggnadshöjd på maximalt 41 meter över nollplanet. Syftet med att sänka höjden på ny bebyggelse på fastigheterna Pokalen 7 och 8 från totalhöjd 47 meter över nollplan ner till en byggnadshöjd på 41 meter över nollplan är för att ny bebyggelse ska harmonisera bättre med den framtida exploateringen av kvarteret Degeln.

Byggnadshöjden på Pokalen 7 och 8 kommer vara lägre än nockhöjden på Pokalen 3. Men om vindsvåning inreds i den nya bebyggelsen på Pokalen 7 och 8 kommer troligen den nya byggnaden att överstiga befintlig byggnad på Pokalen 3. Men det är bedömt att höjdskillnaden är acceptabel då den kommer harmonisera bättre med den kommande bebyggelsen i kvarteret Degeln på andra sidan Kungsbrogatan. En analys över hur stadsbilden kan komma att påverkas har tagits fram och finns redovisad i planbeskrivningen. Även om ny bebyggelse görs högre än det befintliga flerbostadshuset på Pokalen 3 så kommer det inte bli synligt från torget. Pokalen 3 kommer fortsätta fungera som en fondvägg mot torget.

Sammanfattning av justerat planförslag

Till följd av utförda utredningar och synpunkter från myndigheter samt privatpersoner har planförslaget omarbetas inför granskning. I huvudsak har höjd på ny bebyggelse i Pokalen 7 och 8 har justerats till +41 meter över angivet nollplan. Nockhöjd på huvudbyggnad i Pokalen 3 har justerats till +42 meter över angivet nollplan. Bebyggelse inom fastigheterna Pokalen 3 och 6 har försetts med kulturskydd eller varsamhetskydd. Planområdet har utökats för att omfatta hela Kungsbrogatan. Ett flertal underjordiska ledningar har säkerställts med markreservat. Delar av planområdet ska anordnas med fördröjningsmagasin och marken ska luta mot fördröjningsmagasinet. Marken inom planområdet är bedömt som förorenat, innan bebyggelse kan uppföras måste marken saneras.

Mellan samråd och granskning har utredningar eller enklare undersökningar utförts. Dessa finns redovisade i sin helhet alternativt sammanfattade i planbeskrivningen.

- Markteknisk utredning
- Dagvattenutredning
- Fastighetsutredning
- Solstudie
- Stadsbildsanalys
- Risk för farligt gods

Kommunstyrelsen

Flen den 10 september 2020

Daniel Ränkedal
Planarkitekt

Karin Tibbelin
Plan- och exploateringschef