



Granskningsutlåtande 1

Granskningshandling - granskning 2

Datum:

2021-05-17

Dnr PLEX/2019:27

Kommunstyrelsen

Detaljplan för kvarteret Pokalen

Granskningsutlåtande 1

Granskning 2020-11-02 - 2020-11-23

Detaljplan för kvarteret Pokalen har hållits tillgänglig för granskning enligt 5 kap. 18 § i plan- och bygglagen (2010:900) (PBL). Granskningstiden pågick under perioden 2 - 23 november 2020. Med anledning av den under tiden rådande pandemin genomfördes inget granskningsmöte. Till berörda fastighetsägare skickades en underrättelse om granskningen. Planhandlingarna fanns under granskningstiden tillgängliga på kommunens hemsida samt i stadshuset och Flens bibliotek.

Handlingarna fanns under granskning 2020-11-02 - 2020-11-23 tillgängliga på:

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

Detaljplanen hålls nu tillgänglig för granskning, granskning 2, ännu en gång för att få in synpunkter. Det som föranleder en ny granskning är i huvudsak synpunkter på att område E, område avsatt för teknisk anläggning, inte var tillräckligt stort. För att tillgodose synpunkten har område E för tekniska anläggningar utökats. Med anledning av de ändringar

som har gjorts i planförslaget till följd av inkomna synpunkter behöver en ny granskning genomföras innan detaljplanen kan antas.

Efter den nya granskningen upprättas ett nytt granskningsutlåtande, Granskningsutlåtande 2, som behandlar inkomna synpunkter under den nya granskningen. Granskningsutlåtande 2 tillsammans med övriga handlingar i ärendet blir då underlag för slutligt politiskt ställningstagande i kommunen över planärendet.

Sammanfattning av ändringar efter granskning 1 2020-11-02 - 2020-11-23

Till följd av inkomna synpunkter under granskning 1 har planförslaget omarbetats. Med anledning av de ändringar som gjorts hålls detaljplanen tillgänglig för granskning ännu en gång, granskning 2. E-området för tekniska anläggningar har utökats och ytterligare prickmark har lagts till inom kvarteret. Höjden på nuvarande verksamhetslokal inom Pokalen 3 har justerats ned till befintlig höjd. U-område har återinförts för ledning under Pokalen 3. Planbestämmelser gällande kulturmiljö har reviderats och förtydligats. Tidigare användningsområde E-område för fördröjningsmagasin i planområdets södra del har istället försetts med egenskapsbestämmelse för underjordiskt fördröjningsmagasin inom BC-området. Syftet är att ytan ska kunna nyttjas som infart till kvarteret samt utemiljö. Fördröjningsmagasinet avser enbart fördröja dagvatten från kvartersmark. Utfartsförbudet till grönytan väster om Pokalen 3 har flyttats från södra sidan till norra sidan. Grönytan har försetts med en planbestämmelse som begränsar möjligheten att hårdgöra ytan. Infarten från stadshusgatan har försetts med en planbestämmelse för servitut avseende infart till E-område. Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare text om parkering. Planbeskrivningen har även kompletterats med ytterligare text om översvämningsrisk. Utöver ovan har ett antal förtydliganden och redaktionella ändringar genomförts i planbeskrivningen.

Medverkande tjänstemän

Lina Lindström

Planarkitekt

Björn Rabenius

Samhällsbyggnadschef

Inkomna yttranden under granskning

Inkomna yttranden med synpunkter	4
Länsstyrelsen i Södermanlands län (2020-11-23)	5
Trafikverket (2020-11-20)	6
Lantmäteriet (2020-11-20)	6
Sörmlands Museum (2020-11-23)	7
Vattenfall Eldistribution AB (2020-11-20)	9
Sörmland Vatten och Avfall AB (2020-11-23)	12
FBAB (2020-11-05)	12
Sofielunds Fastigheter (2020-11-15)	13
Privatperson A (2020-11-05)	17
Inkomna yttranden utan erinran	18
Telenor Sverige AB (2020-11-05)	18
Polismyndigheten (2020-11-05)	19
Region Sörmland (2020-11-06)	19
SPF Malmabygden (2020-11-09)	19

Granskningsutlåtande 1 - inkomna yttranden

Samtliga inkomna yttranden redovisas och kommenteras av kommunens plan- och exploateringsavdelning i detta granskningsutlåtande. Yttrandena finns tillgängliga i sin helhet hos samhällsbyggnadsförvaltningen i Flens kommun.

Inkomna yttranden med synpunkter

Nedan är inkomna yttranden med synpunkter på planförslaget.

Länsstyrelsen i Södermanlands län (2020-11-23)

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan/ändring av detaljplan för granskning enligt 5 kap. 20§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Syftet med planen är att förtäta centrala Flen med fler bostäder och centrumverksamheter samt skydda befintlig kulturmiljö.

Under granskningstiden ska länsstyrelsen yttra sig över planförslaget, om länsstyrelsen bedömer att riksintressen enligt miljöbalken inte tillgodoses, miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser mellankommunala intressen inte samordnats på ett lämpligt sätt bebyggelse eller byggnadsverk blir olämpliga med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enl. 11 kap. 10§ PBL

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande, daterat 2018-03-26, framfört synpunkter avseende risker förknippade med markföröreningar, farligt gods och översvämning. Synpunkterna har i stort sett beaktats/tillgodosetts i granskningsförslaget. Det finns dock kvarstående frågor avseende risk för olyckor, översvämning eller erosion. Dessa frågor måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att Länsstyrelsen inte ska överpröva kommunens beslut att anta detaljplanen, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Översvämning

I planbeskrivningen (sidan 35) anges ”för att undvika översvämning inom kvartersmark föreslås Eriksgatan förbli en översvämningsyta vid extremregn”. Länsstyrelsen kan inte i planbeskrivningen utläsa om tillgängligheten för samhällsviktiga funktioner vid eventuella skyfall med efterföljande översvämningsproblem., exempelvis hemtjänst och räddningstjänst

har bedömts och om eventuella behov av åtgärder för dessa funktioners framkomlighet är säkerställda.

Beroende på utformning av byggnaders utrymning kan tillgängligheten även behöva beaktas avseende eventuella uppställningsplatser för räddningstjänstens stegutrustningar (bärbara stegar eller maskinstegar). Detta bör också kommenteras i planbeskrivningen.

Kommentar av Flens kommun:

- Det är möjligt att angöra bebyggelsen från samtliga omkringliggande gator och ytor. Planbeskrivningen kompletteras med en kommentar kring tillgänglighet för samhällsviktiga funktioner, avsnitt 6.3 *Översvämning*. I det fall Eriksgatan översvämmas vid eventuella skyfall ska det finnas fortsatt möjlighet att nå kvarterets centrala delar från Stadshusgatan. Infarten är belagd med prickmark.
- En kommentar kring tillgänglighet för ändamålsenlig utrustning för räddningstjänsten har lagts till under avsnitt 6.2 *Trafikförhållande*.

Trafikverket (2020-11-20)

Vad gäller risksituationen, kopplat till transporter med farligt gods på järnväg, hänvisar Trafikverket även fortsättningsvis till Länsstyrelsens bedömning i frågan gällande lämpliga verksamheter/verksamhetsklasser inom planområdet.

Trafikverket har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar av Flens kommun:

- Kommunens uppfattning är att frågan är hanterad. Planbeskrivningen redogör för kommunens bedömning avseende verksamhetsklasser inom planområdet kopplat till risksituationen med farligt gods på järnväg. Av Länsstyrelsens yttrande framgår att tidigare synpunkter gällande farligt gods har tillgodosetts/beaktats i planförslaget.

Lantmäteriet (2020-11-20)

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-09-10) har följande noterats:

Plankarta

Fastigheterna inom området är tillkomna genom avsöndring och tomtmätning. Enligt utredning som gjorts på fastighetsgränserna har det inte gått att återfinna samtliga gränsmarkeringar. Lantmäteriet har inte tillgång digitalt på flera av akterna i området och kan därför inte bedöma huruvida den södra gränsen för Pokalen 7 och 8 stämmer överens med genomförd utredning. Är fastighetsgränsen oklar eller om fastigheterna har tillkommit

genom avsöndring och dess gränser inte är lagligen tillkomna, kan en fastighetsbestämning vara nödvändig.

I plankartan finns en egenskapsbestämmelse med beteckningen m utan någon tillhörande siffra. Stämmer detta, eller ska det vara m1 eller m2, eftersom beteckningen endast m inte finns med i teckenförklaringen?

Ska området mellan området betecknat BC och prickmarken väster om u-området, som leder in till E1 området, utgöras av administrativ gräns eller borde denna istället vara en egenskapsgräns?

Detaljplaner

Under rubriken detaljplaner omnämns att två planer berör aktuellt område. Enligt digitala registerkartan finns ytterligare två planer inom berört område. Den västra delen av området, fastigheten Orresta 2:152, berörs av stadsplan för Centralplan, 1986-12-11, akt 0482-P86/8. Den norra vägen, Orresta 2:118-120 berörs av stadsplan för Dexeln, Centralplan och Sveaparken, 1977-03-09, akt 0482-P77/2.

I övrigt har Lantmäteriet inget att erinra avseende planförslaget

Kommentar av Flens kommun:

- I fastighetsutredningen konstateras att den fastighetsgräns som planförslaget utgår ifrån får anses vara den rätta. Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om att det får avgöras i samband med kommande fastighetsreglering av Pokalen 7 och 8 huruvida en fastighetsbestämning är nödvändig.
- Det stämmer att egenskapsbestämmelse med beteckningen m i plankartan ska egentligen ha beteckningen **m₁**. Bestämmelsen **m₂** har dock utgått efter granskning 1, vilket innebär att beteckningen **m** är den korrekta i granskning 2.
- Utbredningen av u-området in till E-området har förtydligats och gränserna har setts över.
- Det stämmer att det finns ytterligare detaljplaner inom aktuellt område. Planbeskrivningen kompletteras med samtliga berörda detaljplaner.

Sörmlands Museum (2020-11-23)

Museet har ombetts yttra sig rörande granskningshandlingar till ny detaljplan för kvarteret Pokalen i Flen. Detaljplanens syfte är att förtäta centrala Flen med fler bostäder och centrumverksamheter samt skydda befintlig kulturmiljö. Museet yttrade sig även i samrådsskedet och hade då synpunkter på tillkommande byggrätt och skydd av kulturvärden.

Synpunkter på planförslaget

Det finns mycket goda intentioner rörande kulturmiljön inom området och hur denna bör bevaras vilket är positivt. Det är särskilt glädjande att den modernistiska byggnaden inom Pokalen 3 ges skydds- och varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud då denna byggnadskategori kulturvärden ofta förbises vid planläggning. Det är också positivt att en höjdanalys har utförts och att byggrätten för Pokalen 7 har anpassats i höjd till Pokalen 3 och vyn från Prins Wilhelms torg.

Museet vill dock åter påpeka att uthuset till Pokalen 6 bör förses med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud, då uthuset tillsammans med huvudbyggnaden båda är viktiga för att visa på kvarterets tidigare bebyggelsestruktur.

Planbestämmelserna rörande skydd av kulturvärden och varsamhet och till viss del även utformning behöver renodlas och förtydligas. De nuvarande är mycket svårlästa och dessutom för detaljerade för sitt syfte. Bestämmelserna för skydd av kulturvärden (q) är dessutom formulerade mer som varsamhetsbestämmelser (k) än som skydd av befintliga material och byggnadsdelar. Detsamma gäller även omvänt för varsamhetsbestämmelserna, i synnerhet k2, som är formulerad mer som en skyddsbestämmelse.

Boverket skriver på sin hemsida i PBL Kunskapsbanken:

Till skyddsbestämmelser bör hänföras sådana bestämmelser som medför krav på:

- *att visst material ska bibehållas (det vill säga inte enbart utformningen)*
- *kostnadskrävande underhåll*
- *utformning som ställer krav på ett mycket speciellt och kostnadskrävande utförande*

Bestämmelser om skydd av kulturvärden kan omfatta såväl exteriör som interiör och kan avse såväl utformning som material, teknik och underhåll.

Rörande varsamhetsbestämmelser står bland annat följande:

Varsamhetsbestämmelser beskriver vilka egenskaper/utformning en byggnad ska ha. Vid behov kan de ge tämligen detaljerade anvisningar om en byggnads utformning.

En skyddsbestämmelse anger alltså vilka specifika material eller detaljer som inte får förändras eller tas bort. En varsamhetsbestämmelse anger däremot vilken utformning en befintlig byggnad ska ha, men skyddar inte det specifika materialet eller byggnadsdelen.

Oftast kommer man långt med varsamhetsbestämmelser i kombination med rivningsförbud, om kulturvärdet inte sitter specifikt i det befintliga materialet eller byggnadsdelen. Rörande

Pokalen 6 kan det däremot vara lämpligt med ett litet q, som då kan skydda vissa ursprungliga delar, såsom hörnens burspråk, spritputsen med ballast av naturgrus, fönster i källarvåningen, samt skylten för "RUM". Övriga delar, som bedöms vara utbytta men viktiga för husets karaktär kan istället omfattas av en varsamhetsbestämmelse. Ett exempel rörande bestämmelser för Pokalen 6 kan därför se ut som följande:

r – Byggnaden får inte rivas

q1– Särskilt värdefull byggnad enligt Plan- och bygglag (2010:900) 8 kap 13 §. Byggnaden får inte förvanskas. Ursprungliga byggnadsdelar såsom hörnens kantiga burspråk, fasadernas spritputs med ballast av naturgrus, fönster i källarvåningen, samt skylten på fasaden med texten "RUM" ska bevaras.

k1– Bostadsvåningarnas fönster ska vara av trä och ha korspostindelning. Taket ska vara täckt med svartmålad falsad plåt.

Den nuvarande beteckningen q2 kan med bibehållen formulering istället ändras till k2. Den nuvarande beteckningen k1 är i praktiken formulerad som en utformningsbestämmelse. Denna bör dock kunna utgå och ersättas med nuvarande utformningsbestämmelsen f1.

Om den nuvarande färgsättningen på huvudbyggnad och uthus på Pokalen 6 bedöms vara viktig för byggnadernas karaktär kan detta läggas till en varsamhetsbestämmelse. Därmed bör även f2 utgå.

Kommentar av Flens kommun:

- Kommunen delar uppfattningen att komplementbyggnaden tillsammans med huvudbyggnaden på Pokalen 6 är viktiga för att visa på kvarterets historiska bebyggelsestruktur. Det befintliga skicket på komplementbyggnaden är mycket osäkert varav den inte belagts med rivningsförbud. Komplementbyggnaden har försetts med en förtydligad varsamhetsbestämmelse.
- Planbestämmelserna gällande kulturmiljö har reviderats och förtydligats utifrån inkommet yttrande.

Vattenfall Eldistribution AB (2020-11-20)

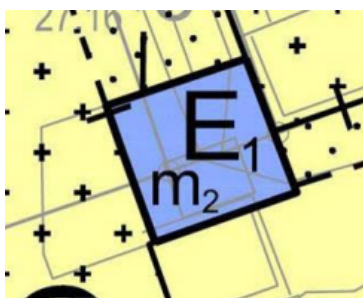
Hej!

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12 kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.



Befintlig nätstation kan komma att behöva bytas med tanke på skick och kapacitet. Den framtida nätstation kan behöva vara större än befintlig, beroende på hur mycket som kommer byggas inom planområdet. Därmed önskar Vattenfall Eldistribution AB ett större E-område, ytbehovet för varje E-område är initialt 10x10 m. Området kan minskas när det är klart vilken typ av station som kommer att användas.

Någon byggnad får inte placeras på ett närmare avstånd än 5 meter från nätstationen. Som det ser ut nu är E-område inte tillräckligt stort och befintlig nätstation ligger för nära E-områdets gräns för att fem meters avståndet ska uppfyllas. Nu riskerar nätstationen ligga precis intill nyttillkommande byggnader.



Det noteras i plankartan att det finns ett U-område för befintlig elnätsanläggningar, detta ser Vattenfall Eldistribution AB positivt på.

I plankartan noteras det att E-området har planbestämmelsen m2- Tekniska anläggningar får inte vara störande för bostäder. Frågan om buller från tekniska anläggningar önskar

Vattenfall Eldistribution AB utreds innan detaljplanen antas, då bullerfrågan ska vara utredd och ifall värdena överskrids bör detaljplanen anpassa bebyggelsen utefter detta.

Vattenfall Eldistribution önskar att kommunen ändrar förklaringen E = Tekniska anläggningar på plankartan till E = Nätstation / Transformatorstation för att på så sätt förtydliga och avgränsa användningsområdet till det som det är avsett för.

Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår. Formulär: <https://www.vaenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Kommentar av Flens kommun:

- Område E har utökats till 10x10 meter och det byggnadsfria avståndet har genom prickmark säkerställts till 5 meter. För att kunna hantera ett utökat E-område inom kvarteret har det lagts i vinkel med utgångspunkt i befintlig nätstation. Kommunen vill uppmärksamma Vattenfall Eldistribution AB på att befintlig nätstation är uppförd cirka 4,4 meter från komplementbyggnad inom Pokalen 6. Det är därför ofrånkomligt att befintlig byggnad är belägen på ett närmare avstånd än 5 meter. För att inte göra nätstationen planstridig har E-området placerats utifrån nuvarande förutsättningar. För att uppfylla avståndet om 5 meter får en eventuell ny byggnad för nätstation placeras i ett nytt läge inom E-området.

- Bestämmelse **m₂** har tagits bort ur planförslaget.
- Planbestämmelsen **E, Tekniska anläggningar** behålls oförändrad. Kommunens bedömning är att E-område för tekniska anläggningar i sin helhet ger en mer flexibel plan för eventuella framtida ändrade behov.

Sörmland Vatten och Avfall AB (2020-11-23)

Hej!

Här kommer synpunkter från Sörmland Vatten och Avfall AB gällande Granskning av kvarteret Pokalen.

Renhållningen har inget att erinra.

Gällande vatten och avlopp så har Sörmland Vatten följande synpunkter:

I yttrandet från Sörmland Vatten 2018-03-20 hade vi synpunkt på att u-område behöver införas i planen för att skydda befintliga ledningar som ligger över fastigheten Pokalen 3. I granskningshandlingen framgår det att dessa tagits bort från handlingen då de saknar planstöd. Vår synpunkt från 2018-03-20 angående u-område för dessa ledningar kvarstår, att de måste skyddas med u-områden.

Ledningskarta bifogas.

Kommentar av Flens kommun:

- U-område för befintliga ledningar under Pokalen 3 läggs åter till i plankartan. För att inte göra byggnaden på Pokalen 3 planstridig beläggs inte u-området med prickmark. Planbeskrivningen avsnitt 5.3 *Fastighetsrättsliga frågor, Bildande av rättigheter* uppdateras med ny information.

FBAB (2020-11-05)

Hej!

På det stora hela tycker vi att det ser bra ut men vi har ett par funderingar:

- Dagvattenfrågan - vår tomt ligger ju lågt i förhållande till omgivande villor och kv. Degeln m. fl. Hur är tanken med dagvattenhanteringen från omgivande bebyggelse? Vi vill ju ogärna stå för kostnader som egentligen borde belasta andra. Detta kanske framgår i materialet men vi har inte lyckats klura ut det. Vad säger egentligen planen för Degeln om dagvattenhantering och har det där gjorts någon dagvattenutredning?
- Parkeringsfrågan - idag har ju inte Pokalen 3 någon uttalad parkering på sin egen fastighet och kommer heller inte att ha med det i det nya planförslaget. Är det tanken

att vi ska ordna parkeringsplatser även för detta hus inom ramen för planområdet? Idag parkerar nog de flesta hyresgäster på den allmänna parkeringen framför huset och så hoppas vi att det kan få fortsätta.

Kommentar av Flens kommun:

- Utgångspunkten i plan- och bygglagen är att kommunen ska säkerställa att den mark som tas i anspråk för bebyggelse är lämplig för det ändamål som detaljplanen anger. Syftet med den föreslagna dagvattenhanteringen i kvarteret Pokalen är att inte släppa ut mer dagvatten från planområdet än det släpps ut idag samt att motverka risken för översvämning. Avrinningsområdet har i genomförd dagvattenutredning antagits motsvara planområdet eftersom att omkringliggande områden har befintliga dagvattennät. För detaljplanen för Degeln finns ingen dagvattenutredning. Principen är att varje enskild fastighetsägare ansvarar för avvattningen av respektive fastighet. Höjdsättningen av Eriksgatan, Kungsbrogatan och Stadshusgatan i planförslaget innebär att dagvattnet från gatorna rinner av västerut utanför planområdet och därmed inte belastar bebyggelsen i kvarteret Pokalen.
- Särskild mark avsatt för parkering pekas inte ut i planförslaget. Principen är att behovet av parkering ska tillgodoses inom kvartersmark. I kvarteret Pokalen innebär det att behovet av parkering för såväl befintlig bebyggelse på Pokalen 3 som för den nya byggnationen som planförslaget medger inom Pokalen 7 och 8 ska beaktas. Behovet av parkering bedöms utifrån den planerade användningen. Planförslaget möjliggör både för bostäder och centrumverksamheter. Parkeringsbehovet beaktas både utifrån befintliga bostäder inom Pokalen 3, den planerade byggnationen av 15-20 nya lägenheter samt behov av besöksparkering. Avsnitt 6.1 *Parkeringsbehov* i planbeskrivningen uppdateras med mer information.

Sofielunds Fastigheter (2020-11-15)

I samrådet i april 2018 kring det ursprungliga förslaget framförde vi bl.a. invändningar mot de höjder kommande byggnader som skulle tillåtas. Vi kan nu konstatera att man har gått oss till mötes på denna punkt och enligt förslaget får Pokalen 7 och 8 bebyggas med hus som har högst den höjd som tillåts på våra tomter i kvarteret Degeln på andra sidan av Kungsbrogatan. I planbeskrivningen kan man på sidorna 39 och 40 bl.a. se formen och storleken på de tre huskropparna som vi har fått bygglov att uppföra på den delen av Degeln.

Hösten 2018 gjorde vi ett upprop kring frågan om "gestaltning" av byggnationen i centrala delar av Flen. Uppropet bifogas. Som en följd av detta bildades den s.k. Gestaltningsgruppen. Gruppen består av politiker och tjänstemän från kommunen samt representanter från Flens Bostad AB (FBAB) och privata fastighetsägare. Syftet framgår av bilagan men kan enkelt

sammanfattas så att det gäller att utforma nya hus så att de både bidrar till en stadsbild som medborgare uppskattar och tillför såväl privata som offentliga funktioner som gynnar Flens utveckling.

Samtalen i denna grupp bidrog till att Flens Bostad i januari 2019 förvärvade fastigheten Pokalen 6, "Gerhards Pensionat". Huset har därefter renoverats på ett pietetsfullt sätt och har en kulturklassning som innebär att det inte får rivras eller ändras exteriört.

Som en fortsättning på samrådsförfarandet kallade Samhällsbyggnadsförvaltningen, på önskemål av FBAB, till ett samrådsmöte i november 2018 för att diskutera just gestaltning i kv. Pokalen. Vårt deltagande var kopplat till vår ansökan om bygglov i kv. Degeln och till vårt engagemang avseende gestaltningen av centrala Flen.

Vid mötet tog vi upp kritiken mot den tänkta utformningen av nybyggnationen i kv. Pokalen. Kritiken avsåg inte bara den möjliga höjden utan även den arkitektoniska utformningen av huskroppen. Vi hade i olika sammanhang framfört kritik mot att FBAB byggts ett s.k. Kombohus (Sabos standardhus) på en central tomt i Flen och att man då planerade ytterligare ett på en angränsande tomt (båda husen ligger inom kv. Städet). Vår uppfattning var och är att i så centrala och känsliga lägen måste man lägga ner stor omsorg på arkitekturen. Därför var och är det viktigt att inte ytterligare ett Kombohus byggs på den aktuella fastigheten i kv. Pokalen.

Själva har vi genomfört ett omfattande arbete tillsammans med de arkitekter vi har anlitat för att anpassa kommande huskroppar i kv. Degeln till den omgivande miljön. Mot Södra Kungsgatan har vi därför ritat ett antal sammanhängande med varierande huskroppar som förstärker intrycket av större stadsgata. Mot Kungsbrogatan är ambitionen att i stället knyta an till bl.a. "Gerhards Pensionat", "Runda Banken" (Degeln 6) och villabebyggelsen ovanför Eriksgatan. Därför har vi där ritat tre friliggande huskroppar med gaveln mot Kungsbrogatan och med stor avstånd mellan husen. Avsikten är att ge intryck av "förstorade villor".

Vi anser att det är värt att anlita experthjälp i form av arkitekter när det gäller utformningen av nybyggnation i centrala lägen. Kostnaden är trots allt begränsad om man ser till den totala kostnaden för ett nybyggnadsprojekt men tillför stora värden. Vi har gjort så inte bara för kv. Degeln utan även i det stoppade projektet i kv. Hörnjärnet (Coop) och i vårt anbud i markanvisningstävlingen i projektet Gårdsjö strand. Det framgår av planförslaget att man bl.a. förväntar sig att de nya bostäderna ska bidra till en inflyttning till Flens kommun. Men då är det inte bara närheten till Flens station som avgör utan själva boendemiljön och standarden på lägenheterna måste uppfattas som attraktiva. Det finns stor risk att ett "modulhus" som Kombohuset inte uppfyller de kraven.

I avsnittet 3.7 Bebyggelseområden beskrivs att man i 1903 års bebyggelseplan hade tankar om större monumentalitet och urbanitet i kv. Pokalen men att detta inte kommit att förverkligas. Det befintliga flerbostadshuset på fastigheten Pokalen 3 har dock dessa egenskaper. Tillsammans med Stadshuset och Prins Wilhelms Torg har därmed tankarna till de snart 120-åriga planen delvis förverkligas. För resterande del av kv. Pokalen är emellertid en sådan bebyggelse inte önskvärd. Men den modernistiska arkitekturen som präglar Pokalen 3 är inget problem utan snarare önskvärd. Samma grundsyn har präglat vår planerade byggnation i kv. Degeln. Det är en fördel för stadsbilden om man av arkitekturen kan se ungefär när husen är byggda. Det vore helt fel att försöka efterlikna den arkitektoniska utformningen av Gerhardssons Pensionat eller Runda Banken.

Enligt byggnadsplan FL 44 medges ett sammanhängande bostadshus längs Kungsbrogatan. På sidorna 39 och 40 i planbeskrivningen har man i planförslaget ritat in en stor, sammanhängande huskropp med långsidan mot Kungsbrogatan. Det vore mycket olyckligt om den bygglovsansökan baserades på den "skissen". Vid ovan nämnda möte i november 2018 simulerade planarkitekten ett antal utformningar på den tänkta byggnationen. Genom att dela upp densamma på två eller tre huskroppar med gaveln mot Kungsbrogatan uppnåddes en betydligt trevligare och till området bättre anpassad stadsbild.

Bilaga till yttrande

“Öppet brev till samtliga ledamöter i kommunfullmäktige i Flen m.fl.

Under 70- och 80-talen gjordes stora ingrepp i bebyggelsen i de centrala delarna av Flen. Många gamla hus revs och hela kvarter fick ny gestaltning. Det gäller bl.a. kv. Lästen, Hörnjärnet (med bl.a. Coop) och Städet (ICA, Handelsbanken m.fl.). I och med finanskrisen i 90-talets början med bl.a. flera konkurser bland ägarna, har utvecklingen av fastigheterna i centrum stått stilla ända fram till för några år sedan. Kritiken från Flensborna mot bebyggelsen i framförallt kv. Lästen har varit kraftig under många år. Eftersom befolkningsutvecklingen i Flens kommun varit negativ sedan 90-talets början har vakanserna i bostadsbeståndet varit stora. Detta har i sin tur resulterat i att det under många år inte byggts några flerfamiljshus varje sig med hyres- eller bostadsrätter.

Under de senaste åren har dock trenden vänt. Flens kommun har genom det kommunala fastighetsbolaget FKAB bl.a. förvärvat och renoverat f.d. Järnvägshotellet, renoverat och byggt om Skjortan till ett allaktivitetshus samt byggt nya skolbyggnader vid BCPW. Det senare projektet har också till följd att gymnasiet flyttat till kv. Lästen, bl.a. i de tidigare tomma butikslokalerna i gången i bottenplan. De har i sin tur resulterat i att kv. Lästen tillsammans med kv. Orresta 2:38 med bl.a. vårdcentralen, fått en ny stor och seriös

långsiktig ägare (SBB). SBB äger bostads- och samhällsfastigheter i Sverige och Norge till ett värde av ca 25 miljarder kronor.

På bostadsområdet har det under 2016 och 2017 byggts nya bostadsrättshus på rivningstomen vid Stadshuset. FBAB har byggt ett hyreshus på "Fisklissas" tomt vid ICA-parkeringen och Sofielunds Fastigheter har totalrenoverat 50-talshuset på Hultvägen 1 till ett Trygghetsboende. Totalt har Flen tillförts drygt 50 bostäder genom dessa tre projekt vilket är i linje med den bostadsförsörjningsplan som antogs av Flens kommun för ett par år sedan.

För de närmaste åren finns nu planer för fyra olika kvarter i centrala Flen som har förutsättningar att skapa nya attraktiva bostäder och avsevärt höja kvaliteten på bebyggelsen i centrum. Planeringsarbetet med bl.a. ändringar av gällande detaljplaner pågår. Två av kvarteren/områdena ägs av Flens kommun - Pokalen, dvs kv. nedanför Runda Banken samt Parken, dvs Amazon och området däromkring. Även den nedlagda bensinmacken, som har en annan ägare, omfattas av den tilltänkta ändringen av detaljplanen. Vi har sedan slutet av 2015 arbetat med en ändring av detaljplanen för kv. Hörnjärnet för att där möjliggöra en förtätning av byggnationen genom ett antal nya bostadshus med upp till 6-7 våningar (samma höjder som i grannkvarteret Lästen). Enligt den fördjupade översiktsplanen för Flens tätort från 2014 är denna förtätning ett önskemål från kommunens sida. Vi har också skrivit markanvisningsavtal med Flens kommun avseende de obebyggda tomterna i kv. Degeln. Vi har tagit fram ett förslag till gestaltning som följer gällande detaljplan som bl.a. medger högst 10 meter höga hus i den nedre delen av kvarteret mot Kungsbrogatan. Vi har hittills investerat över 1 mkr i arkitektkostnader för våra två projekt.

Gemensamt har vi nu en unik möjlighet att genom ett samlat grepp för dessa projekt skapa ett nytt centrum i Flen som vi alla kan vara stolta över i framtiden. Det kräver dock att vi lägger ner resurser på gestaltning och att vi anpassar höjderna på bebyggelsen till det lokala kvarterets förutsättningar vilket i högsta grad innefattar hänsyn till angränsande bebyggelse. En samrådsgrupp mellan kommunen och Sofielunds Fastigheter kan vara en av flera samarbetsformer. Vi har redan haft en sådan i samband med reoveringen och ombyggnaden av Hultvägen 1 till trygghetsboende. Ortsutvecklingen för Flens tätort borde också involveras.

Flen den 25 april 2018"

Kommentar av Flens kommun:

- Kommunen har inte möjlighet att styra i detaljplanen vem som ritat den planerade bebyggelsen. Genom planbestämmelsen f_1 vill kommunen säkerställa att den nya bebyggelsen ska samspela med omkringliggande befintlig bebyggelse och att den ges en omsorgsfull arkitektonisk utformning. Vidare finns beskrivet i planbeskrivningen att Flens kommuns Kulturmiljöprogram ska vara vägledande för ny bebyggelse i Flens stad. Följande punkter lyfts fram:
 - Bebyggelsens struktur och skala med färgsättning och materialval ska vara vägledande vid förändringar i bebyggelsen.
 - Nyttillskott inom befintliga bebyggelseområden ska underordna sig befintlig karaktär när denna är tydlig.
 - Stadens struktur ska vidmakthållas där olika generationers planering tillåtit lämna tydliga avtryck.
- Illustrationerna under avsnitt 6.4 *Ljusförhållande* i planbeskrivningen visar en solstudie utifrån maximalt utnyttjad tillåten byggrätt. Syftet är att visa ett scenario över hur skuggningen påverkar omkringliggande bebyggelse. Bildtexten kompletteras med information om att bilden enbart utgör ett möjligt alternativ att bebygga tomten.

Privatperson A (2020-11-05)

Hej,

Ni kanske borde försköna och bevara det "gamla" i Flen istället för att förtäta och bygga ytterligare ett fruktansvärt fult betonghus (nybyggnaderna vid ICA är inte vackra precis) mitt bland några av de äldsta husen i Flen. Räknas verkligen en kommuninvånarens röst vid beslut i kommunen? Ska det ändå byggas vid Pokalen så tänk efter innan och bygg något trevligare utseendemässigt. Inte ett fyrkantigt lågkvalitets och lågbudgethus. Skulle se helt malplacerat ut och göra Flen ännu fulare och ännu mer ointressant att flytta till.

Hur gör ni med trafiken från området som kommer att öka och folk som tar bilen till ex. mataffären? Då får det väl bli en rondell vid Rundabanken? Annars lär det bli svårt.

Kommentar av Flens kommun:

- Processen att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen och syftar bland annat till att ge berörda insyn i arbetet och samla in synpunkter under processens gång genom samråd och granskning av planförslaget. Det är viktigt att alla personer som påverkas av detaljplanen får möjlighet att delta i planprocessen. Kommunen tar hänsyn till och värderar alla synpunkter och yttranden som kommer in. Både positiva och negativa synpunkter kan vara viktiga för planens utformning. Samtliga inkomna synpunkter bemöts av kommunen i samrådsredogörelsen respektive

granskningsutlåtandet. Där redogör kommunen för hur respektive synpunkt har tillgodosetts alternativt motiverar varför en synpunkt eventuellt inte har blivit tillgodosedd.

- Genom planbestämmelsen f_1 vill kommunen säkerställa att den nya bebyggelsen ska samspela med omkringliggande befintlig bebyggelse och att den ges en omsorgsfull arkitektonisk utformning. Vidare finns beskrivet i planbeskrivningen att Flens kommuns Kulturmiljöprogram ska vara vägledande för ny bebyggelse i Flens stad. Vad gäller val av material finns angivet att "bebyggelsens struktur och skala med färgsättning och materialval ska vara vägledande vid förändringar i bebyggelsen". Vad det innebär är att den omkringliggande bebyggelsen ska vara vägledande för hur den nya bebyggelsen utseendemässigt ska se ut.
- Vad gäller trafiken är kommunens bedömning att lokalgatorna inom planområdet i dagsläget inte är hårt belastade och klarar av den föreslagna bebyggelsen inom Pokalen 7 och 8. Kvarteret Pokalen har ett centrumnära läge vilket också skapar förutsättningar att enkelt nå centrum till fots eller med cykel för dem som har möjlighet till det. I planbeskrivningen konstateras att den övergripande trafikbelastningen i Flens stad härstammar från Norra Kungsbrogatans järnvägsövergång. Om trafikförhållandet ska förbättras krävs det en studie som omfattar hela Flens stad och inte enbart kvarteret Pokalen.

Inkomna yttranden utan erinran

Nedan är inkomna yttranden utan erinran på planförslaget.

Telenor Sverige AB (2020-11-05)

Hej!

Har inget att erinra om remissärendet kv Pokalen.

Information: U-område/avstånd från byggnad 1 meter på var sida om ledning.

Kommentar av Flens kommun:

Yttrandet noteras.

Polismyndigheten (2020-11-05)

Flens kommun har tagit fram ett förslag till ny detaljplan för kvarteret Pokalen i Flens stad. Planförslaget syftar till att förtäta centrala Flen med fler bostäder och centrumverksamheter samt skydda befintlig kulturmiljö.

Planförslaget har varit på samråd mellan 5 mars till 27 april 2018. Inkomna synpunkter från samrådet har resulterat i att planförslaget justerats.

Polismyndigheten har ingen erinran i frågan.

Kommentar av Flens kommun:

Yttrandet noteras.

Region Sörmland (2020-11-06)

Hej,

Region Sörmland ställer sig mycket positivt till exploatering av bostäder i detta kollektivtrafikhärläge och konstaterar samtidigt att exploateringen följer kommunens inriktning i översiktsplanen om förtätning av befintliga tätorter. Platsen är mycket väl försörd av kollektivtrafik med såväl tåg som bussar till kommunens övriga tätorter. Tillkommande bostadsbebyggelse innebär på denna plats ett ökat underlag för all typ av service i närområdet, så även för kollektivtrafiken. Vid tillkommande byggnation är det som vanligt viktigt att i planarbetet även inkludera en översyn av gång- och cykelvägar mellan fastigheten och närliggande tågstation och busshållplatser.

Kommentar av Flens kommun:

Yttrandet noteras.

SPF Malmabygden (2020-11-09)

Hej!

Jag arbetar i KPR för SPF Malmabygden och vi har ju fått möjlighet att ge våra yttranden per person eftersom inga KPR-möten hålls.

Jag har läst igenom underlaget, som visar på att man lagt ner mycket arbete och gått igenom allt som kan påverka och jag har inget att invända mot projektet, som jag hoppas kommer genomföras.

Det är bara en detalj och det är i slutorden där man ser de nya bostäderna som nytt boende för äldre som säljer sina villor och flyttar in i centrum av Flen. Vi, som nu inte bor i centralorten och inte vill flytta dit, var ska vi ta vägen?

Kommentar av Flens kommun:

Yttrandet noteras. I kommunens översiktsplan går det att läsa kommunens ställningstaganden om utveckling runt om i kommunen. Kommunens vision är att Flen ska

kunna växa och utvecklas i alla kommundelar. Att kunna erbjuda attraktiva boende- och livsmiljöer i olika lägen och med olika upplåtelseformer är viktigt för kommunen. Planarbeten med syftet att skapa möjlighet till varierande boendemiljöer med olika upplåtelseformer pågår på flera platser runt om i kommunen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Flen den 17:e maj 2021

Lina Lindström

Planarkitekt

Björn Rabenius

Samhällsbyggnadschef