

Datum:
2022-04-28
Dnr: PLEX/2019:39
Kommunstyrelsen

Detaljplan för Trumpeten 1 m.m. i Malmköping

Samrådets upplägg

Detaljplanen har översänts för samråd enligt 5 kap 20 § i plan - och bygglagen (2010:900) (PBL). Samrådstiden har pågått mellan den 24 november till den 22 december 2021. Länsstyrelsen har begärt anstånd till den 17 januari 2022 för att inkomma med yttrande. Kommunen har godkänt detta anstånd. Även SGI har fått anstånd till den 17 januari 2022 för att inkomma med yttrande.

Till berörda fastighetsägare skickades en underrättelse om samråd. Handlingarna har funnits att tillgå på kommunens hemsida, i Malmköpings bibliotek och på samhällsbyggnadsförvaltningens anslagstavla i Flens stadshus.

Nedanstående är ett sammandrag av inkomna skriftliga yttranden som följs av kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på kommunen, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Medverkande tjänstemän

Johannes Nilsson

Planarkitekt

Casper Gradert

Planarkitekt

Björn Rabenius

Tf. Plan- och exploateringschef

Inkomna yttranden	3
Länsstyrelsen (2022-01-11)	3
Lantmäteriet (2021-12-21)	8
Polismyndigheten (2021-12-20)	9
Sörmland Vatten AB 2 (2021-12-22)	9
Privatperson A (2021-12-21)	10
Privatperson B (2021-12-19)	13
Privatperson C (inkom 2021-12-21)	17
Inkomna yttranden utan erinran	20
Trafikverket (2021-11-25)	20
Statens Geologiska Institut, SGI (2022-01-17)	20
Svenska kraftnät (2021-12-14)	21
PostNord (2021-12-16)	21
Region Sörmland (2021-12-14)	21
Sörmlands museum (2021-12-17)	22
Vattenfall Eldistribution AB (2021-11-24)	22
Skanova (Telia Company) AB (2021-11-25 samt 2021-12-20)	23
Switsbake Int AB (2021-12-21)	23
Bjurängens samfällighet (2021-12-04)	24
Malmköpings Samråds- & Ortsutvecklingsgrupp (MSO) (2021-12-17)	24
Privatperson D (2021-12-20)	24
Privatperson E (2021-12-08)	26
Sammanfattning av justerat planförslag	26
Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda	27

Inkomna yttranden

Inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats av kommunens plan- och exploateringsavdelning nedan. Nedanstående är ett sammandrag av inkomna skriftliga yttranden som följs av kommentarer. Yttrandena finns tillgängliga i sin helhet hos samhällsbyggnadsförvaltningen.

1. Länsstyrelsen (2022-01-11)

Detaljplan för Trumpeten 1 m.m., i Malmköping, Flens kommun

Er beteckning PLEX/2019:39, handlingar inkomna till Länsstyrelsen 2021-11-23.

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Syftet med planen är att medge en flexibel markanvändning för bostäder och skola.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket.

Under samrådet ska länsstyrelsen bevaka och samordna statens intressen och ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska särskilt bevaka de frågor som i ett senare skede kan leda till att länsstyrelsen överprövar planen i enlighet med 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen ska vid samrådet

- verka för att riksintressen enligt miljöbalken tillgodoses,
- verka för att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken följs,
- se till att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
- se till att mellankommunala intressen samordnas
- se till att bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende miljö kvalitetsnormer, hälsa eller säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion beaktas:

Hälsa och säkerhet

Buller

Trafikbuller vid bostadsbyggnader

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen har gjort en översiktlig bullerberäkning. Enligt framtagen bullerberäkning klarar planerad bebyggelse gällande riktvärden för buller vid

bostadsbyggnadsfasad enligt *Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. För nya bostäder kan den maximala ljudnivån 70 dBA för uteplatser komma att överskridas vid ett fåtal tillfällen, beroende på uteplatsens placering, då tunga fordon passerar till och från bageriet.

Länsstyrelsen konstaterar av planbeskrivningen att ljuddämpade uteplatser kan lösas med skärm, delvis inglasning av uteplats eller ytterligare en balkong som är skyddad. Plankartan behöver kompletteras med planbestämmelser för att säkerställa att bostäderna förses med uteplats mot ljuddämpad sida, för exempel se Boverkets planbestämmelsekatalog.

Buller från bageriverksamhet

Under rubriken *Bageriverksamhet – bedömning i samband med aktuell planering* i planbeskrivningen skriver kommunen att bageriverksamheten inte innebär någon påverkan på den föreslagna och befintliga bebyggelsen då verksamheten i den gällande detaljplanen 0482-P95/5 varken tillåts vara riskfylld eller störande för omgivningen. Länsstyrelsen har svårt att ta ställning i frågan då kommunen inte har gjort en bullerutredning eller översiktlig bullerberäkning som redovisar omgivningsbuller från bageriverksamheten.

Då detaljplanen avser bostäder behöver planen innehålla en redovisning av beräknade omgivningsbuller 4 kap. 33a§ Plan- och bygglagen (2010:900). Begreppet omgivningsbuller innebär bland annat buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar. Redovisningen ska avse beräknade värden vid bostadsbyggnadens fasad och vid eventuell uteplats i anslutning till byggnad. Redovisningen behöver inte göras om det med hänsyn till bullersituationen kan anses obehövt, vilket i sådana fall ska motiveras.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geoteknik

2020-02-14 skickade kommunen ärendet på remiss till Statens geotekniska institut (SGI) för ett tidigt samråd då planområdet ligger inom ett utpekade område med risk för skred. I yttrandet daterat 2020-03-27 rekommenderar Statens geotekniska institut (SGI) kommunen att genomföra en geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållanden med lägsta detaljerad utredningsnivå som en del av detaljplanen. Statens geotekniska institut (SGI) uppmanade även kommunen till att utreda stabiliteten i slänterna norr om planområdet då slänterna enligt SGU:s kartunderlag klassats som en del av akksamhetsområde med avseende på förutsättningar för skred.

Länsstyrelsen kan inte utläsa om Statens geotekniska instituts (SGI) synpunkter har besvarats i det geotekniska utlåtandet *PM beträffande geotekniska förhållanden och risken för skred* (LAIB, 2021-10-15).

Länsstyrelsen ställer sig bakom synpunkterna i Statens Geotekniska Institut (SGI) yttrande 2020-03-27. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att remittera planärendet och den geotekniska utredningen till Statens geotekniska institut i granskningskedet.

Miljö kvalitetsnormer - vatten

Planområdet avrinner till Hosjön-Malmaån. Länsstyrelsen bedömer utifrån stycket om miljö kvalitetsnormer i planbeskrivningen att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte har hanterats på ett tillfredsställande sätt.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Strömsholmsåsen-Sundbyområdet som i detta område är ett vattenskyddsområde (Malmköpings VSO) och en skyddad dricksvattenförekomst enligt artikel 7, vattendirektivet. I granskningshandlingarna behöver kommunen redogöra för detta och utveckla hur kommunen bedömer att exploateringen kan komma att påverka vattenförekomsterna och vattenskyddsområdet. Stor försiktighet ska vidtas vid arbete inom vattenskyddsområdet och skyddsföreskrifterna ska följas.

Länsstyrelsen konstaterar av planhandlingarna att kommunen inte har tagit fram en dagvattenutredning. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver klargöra vattenflödet och föroreningsbelastningen inom området, samt vilka dagvattenåtgärder som behöver vidtas vid den förändrade markanvändningen. Grundvattennivån behöver fastställas inom området vilket påverkar dagvattenåtgärden.

Dagvattenhanteringen får inte medföra att föroreningar sprids till mark, yt- och grundvatten så att miljö kvalitetsnormerna för vatten försämras eller att dricksvattenkvaliteten i tåkten påverkas negativt.

Detaljplanen behöver, för att kunna godtas, tillföras planbestämmelser på plankartan för att exempelvis säkerställa utrymme för dagvattenåtgärder samt reglera höjdsättning av mark. Resultatet av dagvattenutredningen behöver redovisas i planbeskrivningen.

Kommentar:

Trafikbuller: Plankartan kompletteras med planbestämmelse enligt följande; "Varje bostad ska ha minst en privat eller gemensam uteplats placerad mot ljuddämpad sida". Denna bestämmelse torde vara tillfyllest ur trafikbullerhänseende.

Buller från bageriverksamhet: Kommunens bygg- och miljöavdelning har utfört indikativ bullermätning under två tillfällen, en förmiddag respektive en eftermiddag, då produktion samt transporter bedömts vara mest påtaglig. Vid båda tillfällena har det pågått produktion från Switsbake samt lastning av varor. Resultatet från bullermätningar visar en ekvivalent ljudnivå på mellan 44-49 dB (olika mättillfällen och platser mot Malmakvarnsvägen).

Noterbart: Mätningen har skett på fastigheten Trumpeten 1, med Malmakvarnsvägen placerad mellan planområdet och bageriverksamheten, vilket innebär att det är inte enbart från själva verksamheten som värdena från mätningen härstammar från. I samband med mätningen behöver därför poängteras att transporter och övrig biltrafik (såväl till/från verksamheten som till/från omgivande bostäder) förbi planområdet ingår i de uppmätta värdena och därmed ger ett tillskott till de uppmätta ljudnivåerna.

Det är främst under lastning som maxljudet uppstår. Maxljudet som uppmäts uppnår 62,6 dB. Den tunga trafiken som bidrar till högre ljudnivåer för omgivningen sker normalt inte sen kväll, nätter eller helger.

Vidare gäller att under nattetid och helger är det betydligt mindre produktion, färre transporter och trafik i allmänhet, vilket innebär att de ekvivalenta ljudnivåerna därmed

uppenbarligen understiger riktvärden dessa tider. Därför har kommunen inte sett behov av bullermätning på nattetid/helg.

Utifrån ovan görs bedömningen att bullret från industriverksamhet inte överskrider gällande riktvärden enligt "Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär". Med hänsyn till utförd indikativ bullermätning gör kommunen bedömningen att det inte finns behov av att upprätta en särskild bullerutredning.

Införandet av planbestämmelse med anledning av trafikbuller - "Varje bostad ska ha minst en privat eller gemensam uteplats placerad mot ljuddämpad sida" – ger dessutom en fördelaktig förutsättning avseende eventuella störningar från såväl trafik som verksamhet.

Vidare bör tilläggas att om eventuella störningar skulle uppstå från verksamheten torde en sådan hantering ske via tillsyn på aktuell verksamhet, eftersom verksamheten inte får vara störande enligt gällande detaljplan.

Planhandlingarna kompletteras utifrån ovan. Nämda hantering bedömer kommunen vara tillfyllest vad gäller bullerfrågan från verksamhet.

Risk för skred mm: SGI har meddelat i yttrande att man inte har några synpunkter och inget att invända mot planförslaget. Se SGI:s yttrande i denna samrådsredogörelse.

Miljö kvalitetsnormer – vatten: Kommunen bedömer att dagvattenhanteringen inte utgör något problem idag och att det inte heller kan komma att uppstå problem i framtiden utifrån områdets förutsättningar och aktuell planering. Fastigheten är idag och kommer även i framtiden vara ansluten till det kommunala dagvattennätet. Med anledning av att kommunen generellt försöker att få fastigheter att minska belastningen på dagvattennätet bör dock dagvattnet fördröjas lokalt i möjligaste mån. Planområdet är bebyggt och försett med större hårdgjorda ytor (tak- samt asfaltsytor). Inom kvartersmarken är ca 1300 m² hårdgjord yta, vilket motsvarar ca 38 % av kvartersmarken.

Planen medger ett flexibelt utnyttjande av bostäder samt skola. Ett genomförande av planen bedöms endast innebära en mindre förändring av hårdgjorda ytor och därmed endast marginell påverkan i dagvattenhanteringen. För viss typ av byggnation (t ex villabebyggelse, stadsvillor, radhusbebyggelse) kan till och med en minskning av hårdgjorda ytor komma att ske jämfört med dagens situation. För ett LSS-boende kan möjligen en mindre ökning av hårdgjorda ytor ske. En grov uppskattning är att ca 45 % av kvartersmarken kan komma att hårdgöras (en ökning med knappt 250 m² hårdgjord yta).

Erfarenhetsmässigt innebär en ökning av hårdgjord yta med 250 m², där grönyta övergår till takyta/asfaltsyta, att en volym på knappt 13 m³ behöver fördröjas vid ett 100-årsregn. De volymer som behöver fördröjas vid skyfall är därmed små. Samtidigt är det alltså inte säkert att någon ökning av hårdgjorda ytor överhuvudtaget kommer att ske.

Detaljplanen har i dagsläget inte ett klarlagt byggobjekt, utan medger olika av typer av byggnation. Det bedöms att en höjdsättning i planen därför inte är relevant. Området innehåller inga betydande höjdskillnader eller lågpunkter som innebär risk för ansamling

av vatten eller översvämningsrisker. Framtida marknivåer bedöms bli relativt oförändrade. Givetvis behöver höjdsättning av mark studeras i bygglovsskedet då byggprojekt är klarlagt.

Utifrån ovan är det endast en marginell förändring som kan komma att ske vid ett genomförande av planen. Kommunen bedömer därför att det inte finns behov av någon dagvattenutredning. Dock föreslås följande nu i planen;

- Plankartan kompletteras med bestämmelse om att dagvatten ska fördröjas inom respektive fastighet.
- Samtidigt införs på plankartan bestämmelse om att högst 45 % av respektive fastighet inom kvartersmarken får hårdgöras.
- Plankartan kompletteras även med bestämmelse om att endast källarlösa hus tillåts.

Utifrån den översiktliga geotekniska undersökningen redovisas att grundvatten påträffats ca 2,5 m under mark i området. Kommunen anser att grundvattennivån lämpligen kontrolleras i bygglovsskedet, i samband med att ett klarlagt byggobjekt finns. Inga kända föroreningar finns inom planområdet och tomten har inte varit ändamål för verksamhet som kan ge misstanke om föroreningar. Med ovan redovisade förutsättningar bedömer kommunen att ingen påverkan på grundvatten kommer att ske genom föreslagen planering. Detta noteras i planbeskrivningen.

Planområdet ligger inom Strömsholmsåsen, Sundbyområdet grundvattenmagasin som är en vattenförekomst i VISS och omfattas av miljökvalitetsnormer. Den kemiska och kvalitativa statusen är god för grundvattenförekomsten. Del av grundvattenförekomsten är samtidigt ett vattenskyddsområde (Malmköpings VSO) och en skyddad dricksvattenförekomst.

Planhandlingarna anger att planområdet ingår i ett yttre skyddsområde för vattentäkt för vilken det finns skyddsföreskrifter som gäller vid arbete inom detta skyddsområde. Bland annat redovisas att vid ett genomförande av detaljplanen finns krav som måste uppfyllas för att få utföra arbeten inom vattenskyddsområde. Planbeskrivningen kompletteras med miljökvalitetsnormer för grundvatten samt förtydligas med att stor försiktighet ska vidtas vid arbete inom vattenskyddsområdet och skyddsföreskrifterna ska följas.

Utifrån ovan förutsättningar och åtgärder bedöms att nu upprättad detaljplan är utformad på ett sätt så att miljökvalitetsnormer, god status, kan bibehållas i grundvattenförekomsten.

Vattendrag från Hosjön till Malmaån finns ca 150 m öster om planområdet. Vattendraget har en måttlig ekologisk status och dålig kemisk status. Tidigare verksamhet ger ingen misstanke om föroreningar. Endast en marginell förändring av hårdgjorda ytor kan komma att ske inom planområdets kvartersmark. Genom att planbestämmelser enligt ovan införs på plankartan till granskningskedet ges minst lika bra förutsättningar som råder idag.

Utifrån ovan förutsättningar och åtgärder bedömer kommunen att nu upprättad detaljplan är utformad på ett sätt så att miljö kvalitetsnormer inte försämras i vattenförekomsten.

Planhandlingarna kompletteras utifrån ovan i tillämpliga delar. Planen bedöms vara lämplig på det sätt den nu är utformad.

2. Lantmäteriet (2021-12-21)

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-11-24) har följande noterats:

Har DRK uppdaterats efter fältkompletteringar?

Lantmäteriet konstaterar att kommunen gjort inmätningar av fastighetsgränser inom planområdet. De aktuella gränspunkterna finns inte uppdaterade i den digitala registerkartan. Det är av stor vikt att förbättringarna även förs över till registerkartan för att underlätta i samhällsbyggnadsprocessen bland annat vid framtida fastighetsbildning. I [HMK – Digital grundkarta](#) finns en tydlig rekommendation om att så ska ske. Om det är oklart hur detta ska gå till, tag gärna kontakt med Lantmäteriets geodatasamordnare.

Återfinns inte gränsmarkeringar behöver åtgärd så som *särskild gränsutmärkning* och/eller *gränsbestämning* göras, genom ansökan till Lantmäteriet, för att gränserna ska få rättslig verkan.

Nybildande av gemensamhetsanläggningar

I planhandlingarna (sida 32) framgår det att eventuell nybildning av gemensamhetsanläggning kan vara aktuellt inom planområdet. Lantmäteriet noterar dock att inom planområdet avses ingen avstyckning ske och då gemensamhetsanläggning enbart kan bildas för två eller flera fastigheter tordes det inte vara tillämpligt i detta fall.

Befintlig gemensamhetsanläggning

Under rubriken *Servitut och gemensamhetsanläggningar* (på sida 32) beskrivs att gemensamhetsanläggningen Generalshöjden GA:3 inte ligger inom detaljplaneområdet, och därmed inte påverkas. Enligt den utredning som följer presenteras GA:3 ligger inom området. Lantmäteriet rekommenderar att informationen som anges i planbeskrivningen och dess bilagor stämmer överens.

Huvudmannaskap bland planbestämmelser

I planbeskrivningen framgår det att det är kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Lantmäteriet rekommenderar att det även framkommer bland planbestämmelserna vad för huvudmannaskap som gäller inom planen, för ökad tydlighet.

Kommentar:

I samband med grundkartans upprättande gjordes kontroll av fastighetsgränsernas lägeskvalité. Den befintliga redovisningen av fastighetsgränserna i lantmäteriets registerkarta visade sig stämma väl med läget på marken. Därmed har bedömts att det inte finns något behov av uppdatering i den digitala registerkartan.

Vad gäller inrättande av eventuell gemensamhetsanläggning inom planområdet motsäger detaljplanen inte att avstyckning till flera fastigheter kan ske. Men för tydlighetens skull kompletteras planbeskrivningen med att flera fastigheter kan komma att bildas inom kvartersmarken. Inrättande av gemensamhetsanläggning kan således bli aktuellt.

Befintliga gemensamhetsanläggningen Generalshöjden GA:3 är belägen utanför planområdet. Fastighetsförteckningen justeras angående detta.

Boverket anger på kunskapsbanken att "kommunen ska som huvudregel vara huvudman för allmänna platser. Kommunalt huvudmannaskap regleras inte med någon planbestämmelse i detaljplanen, däremot ska det anges i planbeskrivningen att huvudmannaskapet är kommunalt". Kommunen anser att nuvarande redovisning är korrekt och att Lantmäteriets synpunkt inte behöver tillmötesgå.

3. Polismyndigheten (2021-12-20)

Syftet med detaljplanen är att skapa ny detaljplan för fastigheten Trumpeten 1 i Malmköping. Som medger en flexibel markanvändning för bostäder och skola. Planerat projekt är att uppföra skola eller ett LSS-boende i en våning med sex lägenheter alternativt sex stadsvillor, radhus eller friliggande villor.

Erfarenheten visar att om kommunen har för avsikt att fortsätta planerna att uppföra ett LSS-boende kan detta skapa en del synpunkter i den intilliggande bebyggelsen. Av omsorg för de boende på ett LSS-boende bör kommunen planera för insynsskydd. I övrigt har Polismyndigheten ingen erinran mot detaljplanen.

Kommentar:

Detaljplanen motsäger inte anordnande av insynsskydd. Det är dock inget som avses regleras i planen. Anordnande av eventuellt insynsskydd är en fråga som får hanteras i bygglovsskedet.

4. Sörmland Vatten AB 2 (2021-12-22)

VA

En eventuell avstyckning av fastigheten måste utformas så att samtliga fastigheter kan anslutas till det allmänna ledningsnätet. För att kunna ansluta fastigheter inom planområdet måste dessa angränsa mot Malmakvarnsvägen alternativt Trumpetarvägen där möjlighet finns att ansluta sig till det allmänna ledningsnätet.

Renhållning

Renhållningen har inget att erinra gentemot planförslaget.

Kommentar:

*En anslutning till det allmänna ledningsnätet torde kunna ske utan svårigheter.
Planbeskrivningen kompletteras dock utifrån ovan information från Sörmland Vatten.*

5. Privatperson A (2021-12-21)

Stadsbild och gestaltning (s.13)

Det nya förslaget medger en byggnadshöjd på 6,5 m. Det är 2,5 m högre än omgivande villabebyggelse. När vi byggde vårt hus 1981 var tillåten byggnadshöjd en (1) våning eller 4,0 m, se bifogat infoblad från Fastighetskontoret i Flens Kommun gällande villatomterna på Trumpetarvägen. (*Bilagan finns att tillgå på kommunen*). Infobladet gäller de åtta första villatomterna som bebyggdes på Bjurängen.

I planförslaget står det att omgivande bebyggelse i öster och söder främst är villabebyggelse 1,5 plan. Det stämmer inte. De två tomter som gränsar till Trumpeten 1 i söder och öster (Tuban 1 och Valthornet 1) är båda enplanshus med källare. De har således en lägre nockhöjd än den villabebyggelse som anges som omgivande bebyggelse i planförslaget (p g a flackare takvinkel än 1,5-planshus).

Av de 12 villor som ligger på Trumpetarvägen är endast fyra stycken av typen 1,5-plan. Resten är suterränghus, enplanshus eller enplanshus med källare. Suterränghusen är samtliga byggda så att det har det övre planet i marknivå med Trumpetarvägen och är således inte högre än enplanshus i det avseendet. Det är alltså fyra hus av 12 som är 1,5-planshus. Det är alltså bara en tredjedel av de närmast omgivande husen. Denna felaktiga uppgift finns även på sidan 9 under rubriken "Befintlig bebyggelse".

Skillnaden i nockhöjd mellan byggnaden på Trumpeten 1, enligt planförslaget, och närmast omgivande bebyggelse blir därför större än vad planförslaget ger sken av, vilket vi anser vara missvisande.

Påverkan på stadsbilden kommer att bli större än vad texten i planförslaget ger sken av eftersom Switsbakes byggnad är ca två (2) m lägre än de åtta (8) som planen medger. Av någon anledning anges *nuvarande* höjd på Generalshöjdens radhusbebyggelse (uttryckt i antal våningar) medan i Switsbakes fall anges *tillåten* byggnadshöjd enligt gällande plan.

För att inte skilja sig från omgivande bebyggelse motsätter vi oss därför att planförslaget medger en högre byggnadshöjd än 4,0 m.

Rekreation (s.14)

Lekparken i den norra delen fanns långt innan förskolan byggdes och användes flitigt av både barnen boende på Generalshöjden och av barnen på Bjurängen. Men när förskolan byggdes så hamnade lekparken innanför förskolans staket och barnen kände sig inte välkomna där längre. Vilket gjorde att barnen från Generalshöjden blev utan den lekpark som sedan ca tio år var "deras" tidigare.

Att den nya lekpark som nämns i planförslaget blir av, är därför en förutsättning för att den befintliga lekparken tas bort.

Vi håller inte med om bedömningen att gångvägen på den mindre remsa som finns mellan Trumpetarvägen och Malmakvarnsvägen (söder om Trumpeten 1) inte används frekvent. Gångvägen används både av boende på Trumpetarvägen på väg till Malmköping centrum och av boende på Generalshöjden på promenad till det naturområde som nämns i första stycket (under rubriken Rekreation). Den parkmark som det hänvisas som ersättning för gångvägen är dessutom inte utformad som en gångväg med asfalt som den nuvarande gångvägen, utan den består av gräsmatta. Dagens gångväg plogas dessutom på vintern.

Vi motsätter oss att den befintliga gångvägen tas bort.

Trafik – aktuell planering

Under denna rubrik saknas uppskattningar för de olika alternativen av bebyggelse. De enda alternativ som nämns är Alternativ 1 – stadsvillor/flerbostadshus (ca 40 fordon rörelser/dygn) och skola/förskola (ett 70-tal fordon rörelser). Det planerade projektet, LSS-boendet, finns av någon anledning inte med alls. Varför? Det borde vara självklart att det planerade projektets trafikpåverkan ska vara med.

Alternativ 3 – Friliggande enbostadshus (villor) har ritats med två infarter på Trumpetarvägen i anslutning till en 90 graders kurva. Det är en lösning som vi absolut inte vill se.

Kommentar:

I gällande detaljplan för Trumpeten 1 från 1989 finns en planbestämmelse om att högst 1 våning tillåts. I övrigt finns inga begränsningar vad gäller byggnadshöjd eller nockhöjd i gällande detaljplan.

Gällande detaljplan från 1977 för bostadstomterna utmed Trumpetarvägen medger högst 1 våning samt en tillåten byggnadshöjd om 4,0 m. Nockhöjd regleras ej. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasad och 45 graders lutning för tak. Byggnadshöjden mäts utifrån medelmarknivån. Det finns bostadshus utmed Trumpetarvägen (Pukan 1) med en nockhöjd om ca 7,6 m, enligt bygglovhandlingarna.

Planbeskrivningen justeras och förtydligas angående byggnadshöjder i området. Vad gäller bageriverksamheten är det varierande höjder på byggnaderna inom den fastigheten. Gällande detaljplan medger 8 m byggnadshöjd för bageriet. Samtidigt visar bygglovritningar att högsta delen av byggnaden i väster är ca 9,3 meter.

Bostadsbebyggelsen på Generalshöjden, som är i suterräng, har ingen bestämmelse vad gäller byggnadshöjd eller nockhöjd, däremot begränsning till en våning.

Nu upprättad detaljplan medgav i samrådsskedet byggnation till en nockhöjd av 10 m och en byggnadshöjd på 6,5 m. Nämnda byggnadshöjd respektive nockhöjd möjliggör i samrådshandlingen därmed en något högre byggnation än vad gällande plan medger för bostäderna kring Trumpetarvägen.

Till granskningsskedet justeras nu detaljplanen där planbestämmelse införs om en högsta tillåten nockhöjd (högsta nivån på byggnaden) om 8 m, istället för 10 m som medgavs i samrådsskedet. Befintligt bostadshus inom Pukan 1 (fastighet strax söder om planområdet) har en ungefärlig nockhöjd om ca 7,6 m. Det innebär en skillnad på ca 40 cm i nockhöjd mellan förslaget till granskningsskedet i nu upprättad detaljplan och nämnda befintliga bostadshus. Åtgärden innebär att nockhöjden sänks gentemot samrådsförslaget. Till granskningsskedet sänks även den högsta tillåtna byggnadshöjden till 6 m istället för 6,5 m som medgavs i samrådsskedet (begränsning av byggnadshöjd finns alltså inte i gällande detaljplan för Trumpeten 1 enligt ovan).

En byggnation i två våningar – istället för 1 våning som medges i gällande detaljplan från 1989 – bedömer kommunen som möjligt inom planområdet med nu givna planbestämmelser och att den förändring som föreslås kan medges utan att det ger betydande olägenheter för omgivningen.

Kommunen har förståelse för att man kan se en förändring som negativ och att man kan ha olika syn på stadsbyggnad. Kommunens utgångspunkt är att varje ny prövning med detaljplan är platsspecifik och bedömningen av lämplig byggrätt samt byggnaders höjder görs från fall till fall, vilket innebär att byggrätten samt byggnaders höjder kan variera inom ett område. Det är bland annat behovet av olika typer av boendeformer som ger olika förutsättningar för byggrätter. Behovet av bostäder i olika former är efterfrågat och därmed viktigt att hantera.

Höjderna, nockhöjd respektive byggnadshöjd, som medges i planen är inte så påtagliga att de inte skulle rymmas i stadsmiljön enligt kommunens bedömning. Likformigheten i bebyggelseområden är i många fall lämplig. Men i det läge som nu föreslås ger det en möjlighet att bygga bostäder som kommunen bedömer vara möjligt utifrån de aspekter som planen nu är redovisad.

Höjden på föreslagen byggnation, tillsammans med avstånd från befintlig bebyggelse, bedöms inte innebära påtaglig påverkan vad gäller stadsbild, insyn eller skuggning för omgivande bebyggelse.

Den byggrätt som föreslås inom planområdet motsvarar ca 23 % av kvartersmarken, vilket kommunen bedömer som ett lämpligt nyttjande av marken.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att en byggnation enligt planens utformning är lämplig, att planens utformning inte innebär någon betydande olägenhet eller miljöpåverkan för omgivningen. Länsstyrelsen har heller inte haft några invändningar mot detaljplanen avseende påverkan på omgivande bebyggelse och man bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, se Länsstyrelsens synpunkter ovan.

Planhandlingarna justeras och kompletteras i tillämpliga delar utifrån ovan redovisat.

Lekplatsen har legat inne på förskolans tomt sedan förskolan byggdes för ca 30 år sedan. Det innebär att den inte varit tillgänglig för allmänheten i den bemärkelsen under många år. Kommunen ser dock att behov kan finnas att anlägga en lekplats i närområdet, vilket

också är avsikten enligt planhandlingarna. Planhandlingarna anger att överenskommelse avses ske mellan kommunen och FKAB angående flytt av lekplats.

Den gångpassage inom allmän platsmark som finns mellan Trumpetarvägen och Malmakvarnsvägen längs planområdets södra gräns avses övergå till kvartersmark enligt planen. Denna åtgärd bedömer kommunen inte ger några påtagliga konsekvenser. Alternativt gångstråk finns utmed Trumpetarvägen och vidare till Ängstuvägen/Malmakvarnsvägen idag. Möjlighet finns även att ta sig mellan Trumpetarvägen och Malmakvarnsvägen via parkmark som medges utmed östra och norra gränsen till Trumpeten 1. Kommunen bedömer att detta ger tillräcklig tillgänglighet för allmänheten. De olägenheter som uppstår genom att nämnda gångpassage tas bort enligt planens uppbyggnad bedömer kommunen inte vara till sådan påtaglig nackdel för allmänheten att planen inte kan genomföras. Kommunen bedömer att nämnda alternativa förbindelser ger tillräcklig tillgänglighet för allmänheten. Planbeskrivningen kompletteras utifrån detta i tillämpliga delar.

Det alternativ som bedöms generera mest trafik är skol-/förskoleverksamhet. Av bostadsalternativen bedöms stadsvillor med exemplet 8 lägenheter generera något mer trafik än LSS-boende (med 6 lägenheter), därav redovisningen. Planbeskrivningen förtydligas kring detta.

Kommunen bedömer att infarter kan ske utmed Trumpetarvägen, längs hela planområdesgränsen även i gatans böj, utan att det får någon betydande påverkan ur trafiksäkerhetssynpunkt. Detta då det är liten trafik, ingen genomfartstrafik, lägre hastigheter och godtagbara siktförhållanden längs gatan.

Se även övriga yttranden samt kommunens kommentarer i denna samrådsredogörelse.

6. Privatperson B (2021-12-19)

Vi motsätter oss den typen av boende inom tidigare detaljplanerat område MA 80 och MA 45 Park/lekområde. Boendet kan ju inte alls jämföras med den förskoleverksamhet som bedrivits där tidigare.

Vi accepterar inte som nära boende granne behöva känna den sociala oro som innebär för oss och som sannolikt också upplevs i hela närområdet.

Vi som nyligen blivit pensionärer (äntligen) ska inte behöva känna vare sig oro eller rädsla i vårt eget hem. Utomhus eller inomhus.

Det hjälper inte att säga att det är bemannat. Det finns ju som bekant också pågående polisutredning angående mordbrand i ett annat boende.

Förskoleverksamhet

Det godkänner vi. Dock endast i omfattning enligt nu gällande detaljplan MA 80.

Byggnadshöjder

Motsätter vi oss. Vet inte var man kan få det till att det är godkänt med föreslagna byggnadshöjder. I tidigare detaljplaner har endast 1 våningsplan godkänts. Finns ju inga så höga fastigheter sedan tidigare inom området. På Trumpetarvägen finns ju idag 12 fastigheter varav 6 st är 1-plans en del med källare, 4 st 1,5 plan och 2 st i 1 våningsplan med suterrängvåning.

När vi köpte vår tomt för 41 år sedan fick vi endast bygga i 1 våningsplan. Likaså fastigheten Tuban 1 som också ligger i direkt anslutning till Trumpeten 1.

Ljus och skuggförhållanden

Att det skulle inträffa på vår fastighet Valthornet 1 motsätter vi oss. Likaså direkt insyn.

Fördröjningsytor och infiltrationsstråk

Att ta hänsyn tas till vår fastighets tomt och husets grundläggningsdjup (1 plan med hel källare).

Våra synpunkter

Lite bakgrund: När vi för 41 år sedan bestämde oss för att köpa vår tomt så var det ett antal saker som var helt avgörande för vårt val av tomt.

1. Att den låg i söderläge.
2. Att grannfastigheten Trumpeten 1 endast fick bebyggas med 1 våningsplan. Detta för att inte få solskugga eller direkt insyn på vår fastighet.
3. Att tomten skulle ligga i anslutning till parkmark i den norra och västra delen. Det också med anledning att förhindra solskugga och direkt insyn från andra fastigheter. Samt att solen går ner i den del som idag är parkmark i väster. Vilket ger kvällssol på vår fastighet.

Vi ser gärna att nuvarande fastighet Trumpeten 1 bebyggs med bostäder. Men då såsom tidigare detaljplan/planer föreskrivna i 1 våningsplan. Även det som är lek/parkyta idag (MA 45) kan vi tänka oss att det får bebyggas. Dock under förutsättning att det är 1 våningsplan och att solskugga och direkt insyn mot Valthornet 1 hanteras.

Kommentar:

Gällande detaljplan medger endast förskoleverksamhet. Avsikten med aktuell detaljplan är att pröva förutsättningarna för att även tillåta bostäder inom planområdet, detaljplanen medger därför en flexibel markanvändning för bostäder och skola. Den aktuella detaljplanen avser ersätta gällande detaljplan.

Planerat projekt är ett LSS-boende, vilket innebär en typ av bostäder. Enligt Boverkets Allmänna råd (1996:1 ändrade genom 2002:1) avses med bostadsändamål att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och att boendet ska vara av varaktig karaktär. I begreppet bostadsändamål ingår även gruppboendestäder och träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Det huvudsakliga syftet med LSS-lagens bestämmelser om särskilt boende syftar till att tillhandahålla en varaktig bostad åt personer med funktionshinder. Gruppboendestäder där boendet kräver ständig tillsyn av personal kan därför ingå i användningen bostäder. I plansammanhang görs därmed ingen åtskillnad av ovan nämnda typer av bostäder.

Utdrag från Wikipedia beskriver LSS-boende, enligt webbsidan <https://sv.wikipedia.org/wiki/LSS-boende>, (hämtad 2022-04-05): "Ett LSS-boende, egentligen Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS (ofta förkortat BmSS), avser en insats enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), som innebär en bostad som är anpassad för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar. Till exempel kan personer med utvecklingsstörning, autism, hjärnskada eller rörelsehinder bo i ett LSS-boende. Att bo i ett LSS-boende är frivilligt för den enskilde.

Boendet kan vara ett gruppboende, ett servicehus eller en annan särskilt anpassad bostad. Målet med LSS-boenden är att personer med funktionsnedsättningar ska kunna leva och bo så likt andra människor som möjligt. I ett LSS-boende finns personal som tar hand om de inneboende. Den enskilde får hjälp med dagliga behov. Dagliga behov kan vara att sköta hygien, klä på eller av sig, förflytta sig, handla och att kommunicera och umgås med andra människor. Personen som bor på LSS-boendet har rätt till fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter. LSS-boendet får inte likna en institution utan ska fungera som personens privata hem."

Det går även att läsa om LSS-boende bl a i rapporten "Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS", Socialstyrelsen, 2019.

Kommunen anser att det är viktigt med olika bostadsformer för att tillgodose olika bostadsbehov. Det finns behov av att ge möjlighet till LSS-boenden i kommunen, ett behov som kommunen har ansvar att lösa. Personer med funktionsnedsättning har rätt att få stöd och service för att kunna leva som andra och aktivt kunna delta i samhället. Kommunen anser att LSS-boende utgör en viktig funktion för personer med behov av ett tryggt boende i samhället.

Bostäder i den begränsade omfattning som kan tillkomma inom planområdet bedöms inte påverka omgivande bebyggelse på ett olämpligt sätt. Planerat projekt med gruppboende bedöms inte vara en verksamhet som förväntas ha en större omgivningspåverkan än vad som i allmänhet annars kan förekomma i ett bostadsområde. Exempelvis bedöms inte trafikstringen påverka omgivande bebyggelse på ett olämpligt sätt. Boendet är även av begränsad omfattning. Vidare kan bemanning dygnet runt på ett LSS-boende medföra en trygghet även för området i övrigt.

Sammantaget bedömer kommunen att planens utformning med en flexibel markanvändning för olika typer av bostäder (inklusive bostäder med särskild service (LSS)) och skola är lämplig på det sätt den nu är redovisad.

Planbeskrivningen kompletteras i tillämpliga delar utifrån ovan.

I gällande detaljplan för Trumpeten 1 från 1989 finns en planbestämmelse om att högst 1 våning tillåts. I övrigt finns inga begränsningar vad gäller byggnadshöjd eller nockhöjd i gällande detaljplan.

Gällande detaljplan från 1977 för bostadstomterna utmed Trumpetarvägen medger högst 1 våning samt en tillåten byggnadshöjd om 4,0 m. Nockhöjd regleras ej. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasad och 45 graders lutning för tak. Byggnadshöjden mäts utifrån medelmarknivån. Det finns bostadshus utmed Trumpetarvägen (Pukan 1) med en nockhöjd om ca 7,6 m, enligt bygglovhandlingarna.

Planbeskrivningen justeras och förtydligas angående byggnadshöjder i området. Vad gäller bageriverksamheten är det varierande höjder på byggnaderna inom den fastigheten. Gällande detaljplan medger 8 m byggnadshöjd för bageriet. Samtidigt visar bygglovritningar att högsta delen av byggnaden i väster är ca 9,3 meter. Bostadsbebyggelsen på Generalshöjden, som är i suterräng, har ingen bestämmelse vad gäller byggnadshöjd eller nockhöjd, däremot begränsning till en våning.

Nu upprättad detaljplan medgav i samrådsskedet byggnation till en nockhöjd av 10 m och en byggnadshöjd på 6,5 m. Nämda byggnadshöjd respektive nockhöjd möjliggör i samrådshandlingen därmed en något högre byggnation än vad gällande plan medger för bostäderna kring Trumpetarvägen.

Till granskningsskedet justeras nu detaljplanen där planbestämmelse införs om en högsta tillåten nockhöjd (högsta nivån på byggnaden) om 8 m, istället för 10 m som medgavs i samrådsskedet. Befintligt bostadshus inom Pukan 1 (fastighet strax söder om planområdet) har en ungefärlig nockhöjd om ca 7,6 m. Det innebär en skillnad på ca 40 cm i nockhöjd mellan förslaget till granskningsskedet i nu upprättad detaljplan och nämnda befintliga bostadshus. Åtgärden innebär att nockhöjden sänks gentemot samrådsförslaget. Till granskningsskedet sänks även den högsta tillåtna byggnadshöjden till 6 m istället för 6,5 m som medgavs i samrådsskedet (begränsning av byggnadshöjd finns alltså inte i gällande detaljplan för Trumpeten 1 enligt ovan).

En byggnation i två våningar – istället för 1 våning som medges i gällande detaljplan från 1989 – bedömer kommunen som möjligt inom planområdet med nu givna planbestämmelser och att den förändring som föreslås kan medges utan att det ger betydande olägenheter för omgivningen.

Kommunen har förståelse för att man kan se en förändring som negativ och att man kan ha olika syn på stadsbyggnad. Kommunens utgångspunkt är att varje ny prövning med detaljplan är platspecifik och bedömningen av lämplig byggrätt samt byggnaders höjder görs från fall till fall, vilket innebär att byggrätten samt byggnaders höjder kan variera inom ett område. Det är bland annat behovet av olika typer av boendeformer som ger olika förutsättningar för byggrätter. Behovet av bostäder i olika former är efterfrågat och därmed viktigt att hantera.

Höjderna, nockhöjd respektive byggnadshöjd, som medges i planen är inte så påtagliga att de inte skulle rymmas i stadsmiljön enligt kommunens bedömning. Likformigheten i bebyggelseområden är i många fall lämplig. Men i det läge som nu föreslås ger det en möjlighet att bygga bostäder som kommunen bedömer vara möjligt utifrån de aspekter som planen nu är redovisad.

Höjden på föreslagen byggnation, tillsammans med avstånd från befintlig bebyggelse, bedöms inte innebära påtaglig påverkan vad gäller stadsbild, insyn eller skuggning för omgivande bebyggelse.

Den byggrätt som föreslås inom planområdet motsvarar ca 23 % av kvartersmarken, vilket kommunen bedömer som ett lämpligt nyttjande av marken.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att en byggnation enligt planens utformning är lämplig, att planens utformning inte innebär någon betydande olägenhet eller miljöpåverkan för omgivningen. Länsstyrelsen har heller inte haft några invändningar mot detaljplanen avseende påverkan på omgivande bebyggelse och man bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, se Länsstyrelsens synpunkter ovan.

Planhandlingarna justeras och kompletteras i tillämpliga delar utifrån ovan redovisat.

Vad gäller fördröjningsytor och infiltrationsstråk så avses dessa ske inom kvartersmarken/tomtmark för aktuell detaljplan. Skyldighet gäller för fastighetsägare att ta hänsyn till omgivande fastigheter i området. Se även kommunens kommentar till Länsstyrelsen i denna samrådsredogörelse.

Se även övriga yttranden samt kommunens kommentarer i denna samrådsredogörelse.

7. Privatperson C (inkom 2021-12-21)

Den nya detaljplanen ska bara tillåta en bygghöjd motsvarande enplanshus för att inte skymma andra fastigheter för sol. Byggrätten bör minskas för att kunna uppföra en lekplats på markytan för att kunna attrahera barnfamiljer att bosätta sig i området. Då många fastigheter byggdes tidigt 80-tal och att flertalet hus kommer att byta ägare då många uppnått eller uppnår pensionsålder. Vi emotsätter oss en byggnation av LSS-boende och förordar att man ändrar detaljplanen till att bygga två eller tre villor och att det ges utrymme för en ordentlig lekplats. För en större möjlighet till att bostadsområdet utvecklas till att vara en attraktiv plats att bo på. Eftersom Malmköping är en pendlarort i Mälardalen och med sitt centrala läge i regionen. Genom detta ser vi en större nytta av bostäder för utveckling och inte avveckling för Flens kommun.

Kommentar:

Gällande detaljplan medger endast förskoleverksamhet. Avsikten med aktuell detaljplan är att pröva förutsättningarna för att även tillåta bostäder inom planområdet, detaljplanen medger därför en flexibel markanvändning för bostäder och skola. Den aktuella detaljplanen avser ersätta gällande detaljplan.

Planerat projekt är ett LSS-boende, vilket innebär en typ av bostäder. Enligt Boverkets Allmänna råd (1996:1 ändrade genom 2002:1) avses med bostadsändamål att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och att boendet ska vara av varaktig

karaktär. I begreppet bostadsändamål ingår även gruppboendestäder och träningsboendestäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Det huvudsakliga syftet med LSS-lagens bestämmelser om särskilt boende syftar till att tillhandahålla en varaktig bostad åt personer med funktionshinder. Gruppboendestäder där boendet kräver ständig tillsyn av personal kan därför ingå i användningen av boendestäder. I plansammanhang görs därmed ingen åtskillnad av ovan nämnda typer av boendestäder.

Utdrag från Wikipedia beskriver LSS-boende, enligt webbsidan <https://sv.wikipedia.org/wiki/LSS-boende>, (hämtad 2022-04-05): "Ett LSS-boende, egentligen Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS (ofta förkortat BmSS), avser en insats enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), som innebär en bostad som är anpassad för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar. Till exempel kan personer med utvecklingsstörning, autism, hjärnskada eller rörelsehinder bo i ett LSS-boende. Att bo i ett LSS-boende är frivilligt för den enskilde.

Boendet kan vara ett gruppboende, ett servicehus eller en annan särskilt anpassad bostad. Målet med LSS-boenden är att personer med funktionsnedsättningar ska kunna leva och bo så likt andra människor som möjligt. I ett LSS-boende finns personal som tar hand om de inneboende. Den enskilde får hjälp med dagliga behov.

Dagliga behov kan vara att sköta hygien, klä på eller av sig, förflytta sig, handla och att kommunicera och umgås med andra människor. Personen som bor på LSS-boendet har rätt till fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter. LSS-boendet får inte likna en institution utan ska fungera som personens privata hem."

Det går även att läsa om LSS-boende bl a i rapporten "Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS", Socialstyrelsen, 2019.

Kommunen anser att det är viktigt med olika bostadsformer för att tillgodose olika bostadsbehov. Det finns behov av att ge möjlighet till LSS-boenden i kommunen, ett behov som kommunen har ansvar att lösa. Personer med funktionsnedsättning har rätt att få stöd och service för att kunna leva som andra och aktivt kunna delta i samhället. Kommunen anser att LSS-boende utgör en viktig funktion för personer med behov av ett tryggt boende i samhället.

Bostäder i den begränsade omfattning som kan tillkomma inom planområdet bedöms inte påverka omgivande bebyggelse på ett olämpligt sätt. Planerat projekt med gruppboende bedöms inte vara en verksamhet som förväntas ha en större omgivningspåverkan än vad som i allmänhet annars kan förekomma i ett bostadsområde. Exempelvis bedöms inte trafikstringen påverka omgivande bebyggelse på ett olämpligt sätt. Boendet är även av begränsad omfattning. Vidare kan bemanning dygnet runt på ett LSS-boende medföra en trygghet även för området i övrigt.

Sammantaget bedömer kommunen att planens utformning med en flexibel markanvändning för olika typer av bostäder (inklusive bostäder med särskild service (LSS)) och skola är lämplig på det sätt den nu är redovisad.

Planbeskrivningen kompletteras i tillämpliga delar utifrån ovan.

I gällande detaljplan för Trumpeten 1 från 1989 finns en planbestämmelse om att högst 1 våning tillåts. I övrigt finns inga begränsningar vad gäller byggnadshöjd eller nockhöjd i gällande detaljplan.

Gällande detaljplan från 1977 för bostadstomterna utmed Trumpetarvägen medger högst 1 våning samt en tillåten byggnadshöjd om 4,0 m. Nockhöjd regleras ej. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasad och 45 graders lutning för tak. Byggnadshöjden mäts utifrån medelmarknivån. Det finns bostadshus utmed Trumpetarvägen (Pukan 1) med en nockhöjd om ca 7,6 m, enligt bygglovhandlingarna.

Planbeskrivningen justeras och förtydligas angående byggnadshöjder i området. Vad gäller bageriverksamheten är det varierande höjder på byggnaderna inom den fastigheten. Gällande detaljplan medger 8 m byggnadshöjd för bageriet. Samtidigt visar bygglovritningar att högsta delen av byggnaden i väster är ca 9,3 meter. Bostadsbebyggelsen på Generalshöjden, som är i suterräng, har ingen bestämmelse vad gäller byggnadshöjd eller nockhöjd, däremot begränsning till en våning.

Nu upprättad detaljplan medgav i samrådsskedet byggnation till en nockhöjd av 10 m och en byggnadshöjd på 6,5 m. Nämda byggnadshöjd respektive nockhöjd möjliggör i samrådshandlingen därmed en något högre byggnation än vad gällande plan medger för bostäderna kring Trumpetarvägen.

Till granskningsskedet justeras nu detaljplanen där planbestämmelse införs om en högsta tillåten nockhöjd (högsta nivån på byggnaden) om 8 m, istället för 10 m som medgavs i samrådsskedet. Befintligt bostadshus inom Pukan 1 (fastighet strax söder om planområdet) har en ungefärlig nockhöjd om ca 7,6 m. Det innebär en skillnad på ca 40 cm i nockhöjd mellan förslaget till granskningsskedet i nu upprättad detaljplan och nämnda befintliga bostadshus. Åtgärden innebär att nockhöjden sänks gentemot samrådsförslaget. Till granskningsskedet sänks även den högsta tillåtna byggnadshöjden till 6 m istället för 6,5 m som medgavs i samrådsskedet (begränsning av byggnadshöjd finns alltså inte i gällande detaljplan för Trumpeten 1 enligt ovan).

En byggnation i två våningar – istället för 1 våning som medges i gällande detaljplan från 1989 – bedömer kommunen som möjligt inom planområdet med nu givna planbestämmelser och att den förändring som föreslås kan medges utan att det ger betydande olägenheter för omgivningen.

Kommunen har förståelse för att man kan se en förändring som negativ och att man kan ha olika syn på stadsbyggnad. Kommunens utgångspunkt är att varje ny prövning med detaljplan är platspecifik och bedömningen av lämplig bygggrätt samt byggnaders höjder görs från fall till fall, vilket innebär att bygggrätten samt byggnaders höjder kan variera

inom ett område. Det är bland annat behovet av olika typer av boendeformer som ger olika förutsättningar för byggrätter. Behovet av bostäder i olika former är efterfrågat och därmed viktigt att hantera.

Höjderna, nockhöjd respektive byggnadshöjd, som medges i planen är inte så påtagliga att de inte skulle rymmas i stadsmiljön enligt kommunens bedömning. Likformigheten i bebyggelseområden är i många fall lämplig. Men i det läge som nu föreslås ger det en möjlighet att bygga bostäder som kommunen bedömer vara möjligt utifrån de aspekter som planen nu är redovisad.

Höjden på föreslagen byggnation, tillsammans med avstånd från befintlig bebyggelse, bedöms inte innebära påtaglig påverkan vad gäller stadsbild, insyn eller skuggning för omgivande bebyggelse.

Den byggrätt som föreslås inom planområdet motsvarar ca 23 % av kvartersmarken, vilket kommunen bedömer som ett lämpligt nyttjande av marken.

Sammanfattningsvis bedömer kommunen att en byggnation enligt planens utformning är lämplig, att planens utformning inte innebär någon betydande olägenhet eller miljöpåverkan för omgivningen. Länsstyrelsen har heller inte haft några invändningar mot detaljplanen avseende påverkan på omgivande bebyggelse och man bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, se Länsstyrelsens synpunkter ovan.

Planhandlingarna justeras och kompletteras i tillämpliga delar utifrån ovan redovisat.

Se även övriga yttranden samt kommunens kommentarer i denna samrådsredogörelse.

Inkomna yttranden utan erinran

Nedan är inkomna yttranden utan erinran på planförslaget.

8. Trafikverket (2021-11-25)

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Noteras.

9. Statens Geologiska Institut, SGI (2022-01-17)

SGI har tidigare i planskedet lämnat synpunkter på rubricerad detaljplan. Yttrandet är daterat 2020-03-27, dnr enligt ovan med er beteckning SBN/2018:573.

I yttrandet uppmärksammade SGI att det i planhandlingen som underlag för en detaljplan borde utföras en geoteknisk utredning av en geoteknisk sakkunnig. En PM beträffande geotekniska förhållanden och risken för skred är nu utförd och resultatet är infört i planhandlingen och vår synpunkt har således beaktats.

Därmed har SGI inga kvarstående synpunkter och inget att invända mot planförslaget.

Kommentar: Synpunkten noteras.

10. Svenska kraftnät (2021-12-14)

Svenska kraftnät har inga synpunkter i ärendet (vi har inga anläggningar, planer eller intressen som berörs av rubricerad detaljplan).

Kommentar: Noteras.

11. PostNord (2021-12-16)

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbarare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

12. Region Sörmland (2021-12-14)

Planområdet ligger inom Malmköpings tätort och inom gångavstånd från kollektivtrafik. Region Sörmland är positiva till utveckling av bostadsbebyggelse i tätortsnära lägen där befintlig kollektivtrafik kan nyttjas och successivt förbättras. Någon kollektivtrafik i

omedelbar anslutning till detaljplaneområdet finns emellertid inte och således heller inga medskick om vägutformning eller hållplatser.

Kommentar: *Noteras.*

13. Sörmlands museum (2021-12-17)

Fastigheten rymmer idag en f.d. förskola som uppfördes under början av 1990-talet av modulhusföretaget Moelven. Byggnaden har ett mycket anonymt utseende, som bara utmärks av de horisontella fönsterpartierna. Fastigheten omges närmast av villa- och radhusbebyggelse från 1900-talets två sista decennier samt av mindre industribebyggelse. Bostadsbebyggelsen har inga utmärkande drag och klassas inte som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Industribebyggelsen, som ursprungligen uppfördes under 1930-talet men som nu är kraftigt ombyggd, har inga särskilda kulturhistoriska eller miljöskapande värden. Den riksintressanta bebyggelsen (Malmköping D31) som ligger ca 100 m åt sydväst bedöms inte heller skadas av den föreslagna detaljplanen. Eftersom området inte har några utmärkande och värdefulla karaktärsdrag har museet inga särskilda kulturmiljömotiverade synpunkter på hur de nya bostäderna uppförs, med hänvisning till de alternativ som presenteras i planbeskrivningen.

Kommentar: *Synpunkten noteras.*

14. Vattenfall Eldistribution AB (2021-11-24)

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution har inom området för aktuell plan elnätsanläggningar bestående av 0,4 kV markkabel, blå streckad linje i kartan nedan. (*Kartan finns att tillgå på kommunen*). Vattenfall Eldistribution vill informera om följande:

En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.

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.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>

Flytt av anläggning:

<https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/flyttaanlaggning-offert/>

Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploitören. 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 eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Kommentar: Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen kompletteras i tillämpliga delar utifrån ovan.

15. Skanova (Telia Company) AB (2021-11-25 samt 2021-12-20)

(Noterbart: Skanova (Telia Company) AB har inkommit med samma yttrande 2021-12-20 som 2021-11-25)

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöraexploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För flytt av ledningar eller samordning gå in på [Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se](#)

Kommentar: Synpunkterna noteras.

16. Switsbake Int AB (2021-12-21)

På Kubben 2 bedrivs livsmedelsindustri där det kan förekomma arbete under dygnets alla timmar.

Tung trafik till fabriken sker mellan klockan 06:00-21:00, kan även förekomma övriga tider och helger.

Anläggningen avger ett visst ljud såväl under pågående produktion som utanför produktionstid och ligger inom godkända nivåer. Vilket bekräftats vid besök av miljöförvaltningen på Flens kommun. Även dofter från produktionen förekommer.

I framtiden kan eventuell utbyggnad ske av anläggningen.

Kommentar:

Synpunkterna noteras. Planbeskrivningen kompletteras i tillämpliga delar utifrån ovan information. Se även kommunens kommentarer till Länsstyrelsen i denna samrådsredogörelse.

17. Bjurängens samfällighet (2021-12-04)

Som före detta ordförande i Bjurängens samfällighet fick jag brev från er angående ombyggnad av fastigheten Trumpeten 1. Då samfälligheten är avvecklad sedan några år har vi inga invändningar mot en eventuell ombyggnad.

Kommentar: *Noteras.*

18. Malmköpings Samråds- & Ortsutvecklingsgrupp (MSO) (2021-12-17)

Samhällsbyggnadsförvaltningen inom Flens kommun har tagit fram ett förslag på ny detaljplan för fastigheten Trumpeten 1 m.m. Planerat projekt är att uppföra ett LSS-boende (gruppboende) i en (1) våning med sex (6) bostadslägenheter.

Ny detaljplan krävs som medger en flexibel markanvändning för bostäder och skola. Planförslaget medger en byggrätt på 775 m² och en byggnation till en nockhöjd av 10 m med en 6,5 m byggnadshöjd, vilket motsvarar 2 våningar samt vindsvåning. Förslaget till detaljplan avviker inte från översiktsplanen.

Malmköpings Samråds- & Ortsutvecklingsgrupp, MSO, har inget att invända mot förslaget.

Kommentar: *Synpunkten noteras.*

19. Privatperson D (2021-12-20)

Vi undrar vilken typ av LSS boende som är planerat på Trumpeten 1?

Generalshöjden är ett barnfamiljsområde där många barn springer runt och leker. Vårt hus är ett av de som ligger närmast Trumpeten 1 så vi undrar hur det kommer påverka oss?

Kommentar:

Planerat projekt är ett LSS-boende, vilket innebär en typ av bostäder. Enligt Boverkets Allmänna råd (1996:1 ändrade genom 2002:1) avses med bostadsändamål att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och att boendet ska vara av varaktig karaktär. I begreppet bostadsändamål ingår även gruppboende och träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Det huvudsakliga syftet med LSS-lagens bestämmelser om

särskilt boende syftar till att tillhandahålla en varaktig bostad åt personer med funktionshinder. Gruppboendestäder där boendet kräver ständig tillsyn av personal kan därför ingå i användningen bostäder. I plansammanhang görs därmed ingen åtskillnad av ovan nämnda typer av bostäder.

Utdrag från Wikipedia beskriver LSS-boende, enligt webbsidan <https://sv.wikipedia.org/wiki/LSS-boende>, (hämtad 2022-04-05): "Ett LSS-boende, egentligen Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS (ofta förkortat BmSS), avser en insats enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), som innebär en bostad som är anpassad för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar. Till exempel kan personer med utvecklingsstörning, autism, hjärnskada eller rörelsehinder bo i ett LSS-boende. Att bo i ett LSS-boende är frivilligt för den enskilde.

Boendet kan vara ett gruppboende, ett servicehus eller en annan särskilt anpassad bostad. Målet med LSS-boenden är att personer med funktionsnedsättningar ska kunna leva och bo så likt andra människor som möjligt. I ett LSS-boende finns personal som tar hand om de inneboende. Den enskilde får hjälp med dagliga behov. Dagliga behov kan vara att sköta hygien, klä på eller av sig, förflytta sig, handla och att kommunicera och umgås med andra människor. Personen som bor på LSS-boendet har rätt till fritidsverksamhet och kulturella aktiviteter. LSS-boendet får inte likna en institution utan ska fungera som personens privata hem."

Det går även att läsa om LSS-boende bl a i rapporten "Bostad med särskild service för vuxna enligt LSS", Socialstyrelsen, 2019.

Kommunen anser att det är viktigt med olika bostadsformer för att tillgodose olika bostadsbehov. Det finns behov av att ge möjlighet till LSS-boenden i kommunen, ett behov som kommunen har ansvar att lösa. Personer med funktionsnedsättning har rätt att få stöd och service för att kunna leva som andra och aktivt kunna delta i samhället. Kommunen anser att LSS-boende utgör en viktig funktion för personer med behov av ett tryggt boende i samhället.

Bostäder i den begränsade omfattning som kan tillkomma inom planområdet bedöms inte påverka omgivande bebyggelse på ett olämpligt sätt. Planerat projekt med gruppboende bedöms inte vara en verksamhet som förväntas ha en större omgivningspåverkan än vad som i allmänhet annars kan förekomma i ett bostadsområde. Exempelvis bedöms inte trafikstringen påverka omgivande bebyggelse på ett olämpligt sätt. Boendet är även av begränsad omfattning. Vidare kan bemanning dygnet runt på ett LSS-boende medföra en trygghet även för området i övrigt.

Sammantaget bedömer kommunen att planens utformning med en flexibel markanvändning för olika typer av bostäder (inklusive bostäder med särskild service (LSS)) och skola är lämplig på det sätt den nu är redovisad.

Planbeskrivningen kompletteras utifrån ovan i tillämpliga delar.

20. Privatperson E (2021-12-08)

Jag tycker förslaget till ett LSS-boende, som ersättning för daghemmet/förskolan Trumpeten är ett mycket bra förslag. Boendedeformen saknas i Malmköping och skulle komma att fylla en väldigt viktig roll i att ge de i behov att ett tryggt boende en fast plats i samhället.

Kommentar: Synpunkten mottages tacksamt.

Sammanfattning av justerat planförslag

Till följd av inkomna synpunkter har planförslaget omarbetas inför granskning. Nedan redovisas de förändringar som har gjorts samt vilka synpunkter som inte tillgodoses inför granskning.

Inkomna synpunkter under granskningsskedet har föranlett justeringar, kompletteringar och förtydliganden i planhandlingarna enligt följande:

- Plankartan har kompletterats med planbestämmelse om att varje bostad ska ha minst en privat eller gemensam uteplats placerad mot ljuddämpad sida. Kring detta förtydligas även i planbeskrivningen.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att dagvatten ska fördröjas inom respektive fastighet. Kring detta förtydligas även i planbeskrivningen.
- Samtidigt införs på plankartan bestämmelse om att högst 45 % av respektive fastighet inom kvartersmarken får hårdgöras. Kring detta förtydligas även i planbeskrivningen.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att endast källarlösa hus tillåts. Kring detta förtydligas även i planbeskrivningen.
- På plankartan har bestämmelse om en högsta tillåten nockhöjd justerats till 8 m, istället för 10 m som medgavs i samrådsskedet.
- På plankartan har bestämmelse om en högsta tillåten byggnadshöjd justerats till 6 m, istället för 6,5 m som medgavs i samrådsskedet.
- Planbeskrivningen har kompletterats angående buller från bageriverksamhet, bland annat utifrån utförd indikativ bullermätning samt avseende riktvärden enligt ”Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär”.
- Planbeskrivningen har kompletterats angående dagvattenhantering, eventuell påverkan på grundvattenförekomst samt miljö kvalitetsnormer för vatten.
- Planbeskrivningen har förtydligats angående att flera fastigheter kan komma att bildas inom kvartersmarken.

- Fastighetsförteckningen har justerats redaktionellt avseende att gemensamhetsanläggningen Generalshöjden GA:3 är belägen utanför planområdet.
- Planhandlingarna har kompletterats avseende att avstyckning av fastigheten måste utformas så att samtliga fastigheter kan anslutas till det allmänna ledningsnätet för vatten och avlopp.
- Planbeskrivningen har justerats och förtydligas angående befintliga byggnadshöjder i området.
- Planbeskrivningen har justerats avseende befintliga hustyper i området.
- Planbeskrivningen har kompletterats kring kommunens bedömning av omgivningspåverkan vad gäller skuggning, insyn med mera.
- Planbeskrivningen har förtydligats med att stadsvillor med exemplet 8 lägenheter genererar något mer trafik än LSS-boende med 6 lägenheter.
- Planbeskrivningen har kompletterats angående beskrivning kring ändamålet LSS-boende.
- Planbeskrivningen har kompletterats kring den gångpassage som avses tas bort.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts.

Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda

Synpunkterna som inte tillgodosetts berör i huvudsak följande frågor: ändamålet LSS-boende, höjd och storlek på byggnation, planens påverkan på omgivningen, borttagande av gångpassage, dagvattenutredning avseende dagvattenhantering samt eventuell påverkan på grundvattenförekomst, införande av planbestämmelse om huvudmannaskap, (se kommunens bemötande av synpunkterna under respektive rubrik ovan).

Nedan listas intressenter som helt eller delvis inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådsskedet.

Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Privatperson A i denna samrådsredogörelse
- Privatperson B i denna samrådsredogörelse
- Privatperson C i denna samrådsredogörelse

Övriga som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet

Kommunstyrelsen
Flen den 28 april 2022

Johannes Nilsson
Planarkitekt

Björn Rabenius
Tf. Plan- och exploateringschef