



PLANOMRÅDET

Detaljplan för
HÖRNJÄRNET 7
inom Flen, Flens kommun.

Upprättat på stadsarkitektkontoret i Flen 1988-01-07.

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser i skala 1:1000. Till förslaget hör också denna beskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning samt illustrationsmaterial.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för återuppbyggnad av det brandskadade huset utmed Drottninggatan. Dessutom ger förslaget förutsättningar för ändrad användning från enbart handelsändamål till bostäder och handel.

PLANDATA

Planområdet är beläget i korsningen mellan Drottninggatan och Villagatan i Flens centrala delar. Området begränsas i öster av Domus parkering. Arealen uppgår till 0,15 hektar.

För närvarande pågår ett omfattande utredningsarbete för centrumkvarteren Drejskivan, Lästen och Hörnjärnet. Arbetet kommer bl a att utmynna i planförslag där flera frågor måste lösas i ett sammanhang. Hörnjärnet 7 berörs inte av centrumfrågorna och därför är det möjligt att ta fram ett separat planförslag för fastigheten. Därigenom försenas inte återuppbyggnaden av det brandskadade huset.

Markägoförhållanden

Såväl fastigheten Orresta 2:76 som Hörnjärnet 7 ägs av privatpersoner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Planförslaget berör eller ansluter till detaljplaner fastställda 1968-11-01, 1969-11-26 och 1983-01-27.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 1987-09-23, § 199, att uppdra till stadsarkitektkontoret att genomföra en planändring som möjliggör återuppbyggnad samt ändrad användning och påbyggnad av en tredje våning inom Hörnjärnet 7.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Idag består de obebyggda delarna av Hörnjärnet 7 av asfalterade ytor och vegetation saknas därför helt.

Bebyggelse

Det eldhärjade huset utmed Drottninggatan innehöll tidigare affärs- och kontorslokaler i två våningar med inredd vind. Efter branden flyttades flera verksamheter till tvåvåningsbyggnaden utmed Villagatan som idag innehåller järnhandel och tidningsredaktion m m. Gårdsbyggnaderna innehåller lagerlokaler och dylikt. Den totala bruttoarean ovan mark inom Hörnjärnet 7 uppgick före branden till 1.485 m².

Gällande plan redovisar Hörnjärnet 7 som område för handelsändamål i två våningar med en byggnadsrätt om 825 m² i varje plan. Dessutom förutsätter gällande plan att Drottninggatan breddas, vilket medför att en ny byggnad utmed Drottninggatan skall dras in till den norra gränsen för Hörnjärnet 7.

Markägaren har begärt att få återuppföra den eldhärjade byggnaden samt att förse byggnaden med en tredje våning. Avsikten är därvid att bottenvåningen skall rymma lokaler för butiker och kontor samt att bostäder skall inredas i de översta två våningarna. Vidare önskar markägaren använda byggnaden utmed Villagatan för butiker i bottenvåningen och för bostäder i den övre våningen.

Breddningen av Drottninggatan enligt gällande plan grundar sig i huvudsak på överväganden i äldre översiktliga planer. Gatans nuvarande standard uppfyller kraven från såväl dagens trafik som från förväntad trafik i framtiden. Dessutom ger Drottninggatan idag ett nära nog ödsligt intryck med sitt breda gaturum. Det eldhärjade husets läge innebär en av få variationer utmed gatan.

Plan- och bygglagens regler om ersättning innebär bl a att kommunen skulle tvingas lösa in fastigheten om lov för återuppbyggnad av det brandskadade huset vägras. Kommunen har inte något intresse att lösa fastigheten och anser dessutom att lov för återuppbyggnad kan lämnas.

Markägarens önskemål ligger till grund för planförslagets utformning. Således redovisar förslaget hela fastigheten Hörnjärnet 7 som område för bostäder och handel. Vidare medger förslaget att det brandskadade huset återuppbyggs i sitt nuvarande läge och att en tredje våning byggs till enligt de diskussioner som förts mellan markägaren och kommunen. För huset utmed Villagatan redovisar planförslaget byggnadsrätt och bestämmelser ang tillåten höjd anpassade till befintlig byggnad.

Av de befintliga gårdsbyggnaderna kommer endast längan utmed gränsen mot Hörnjärnet 9 att behållas. Övriga gårdsbyggnader skall rivas för att bl a ge utrymme för planterade ytor och nio parkeringsplatser. Gården nås från Villagatan via befintlig port med en fri höjd av cirka 2,4 meter.

Planförslaget redovisar en mindre utvidgning av Hörnjärnet 7 åt väster. Därigenom ryms trappor och dylikt inom tomtmark.

Totalt innebär planförslaget att butiksytorna uppgår till 685 m² och att antalet lägenheter blir 12. Av tomtytan (1.510 m²) kan 835 m² bebyggas med sammanlagt 1.860 m² bruttoarea ovan mark.

Tillgänglighet

Huset utmed Drottninggatan skall förses med hiss då det byggs upp på nytt.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom Flens skyddsrumsort. Enligt skyddsrumspanen finns överskott på skyddsrumspatser i omedelbar anslutning till planområdet.

Lek och rekreation

En mindre lekplats skall anordnas på gården inom Hörnjärnet 7.

Gator och trafik

Planområdet omfattar inte någon gatumark. Av de omgivande gatorna ingår Drottninggatan i centralortens nät av huvudgator och Villagatan har karaktären av uppsamlingsgata.

Som tidigare nämnts kommer nio parkeringsplatser att ställas i ordning när gårdsbyggnaderna inom Hörnjärnet 7 rivs. För att uppfylla kommunens parkeringsnorm krävs totalt 40 platser (13 för bostäder och 27 för handel och kontor). Dock finns möjligheter att samutnyttja allmänna parkeringsplatser inom gångavstånd och därmed täcka så gott som hela behovet för handel och kontor. Det kvarstående behovet täcks genom att långsparking anordnas utmed Villagatans östra sida. Åtgärden sker helt enligt förutsättningarna i gällande plan och på mark som idag används för en omotiverat bred gångbana. I och med att parkeringsbehovet inte kan lösas inom tomtmark skall exploatören stå för ombyggnadskostnaderna.

Störningar

Omedelbart norr om planområdet ligger Glace-Bolagets fabrik med bullerkällor (fläktar m m) på fabriksbyggnadens tak i nivå med den översta bostadsvåningen inom Hörnjärnet 7. Verksamheten bedrivs enligt villkoren i länsstyrelsens beslut 1983-05-04.

Fläktarna på fabriksbyggnadens tak medför risk för störande buller. Därför skall lägenheternas fasader och ventilationсанordningar mot Drottninggatan utformas så att ljudnivån inte överstiger 30 dBA i sov- och vardagsrum samt 35 dBA i kök. Detta motsvarar en ljuddämpning i fasaden om 30 dBA.

Teknisk försörjning

Såväl el-, tele- som kommunala VA-ledningar finns i de gator som omger planområdet.

Administrativa frågor

Samtliga förändringar enligt planförslaget är aktuella att genomföra under 1988-1989. Därför föreslås genomförandetiden bli fem år från den dag då förslaget vinner laga kraft.

Hörnjärnet 7 omfattas av tomtindelning fastställd 1970-05-26. Tomtindelningen strider mot planförslaget och upphör därför att gälla då förslaget vinner laga kraft.

Jan Hehrne
Stadsarkitekt

Hans-Erik Eriksson
Planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges
i Flens kommun beslut
1988 -03 -30 § 22 betygat:
Buren...
...
...