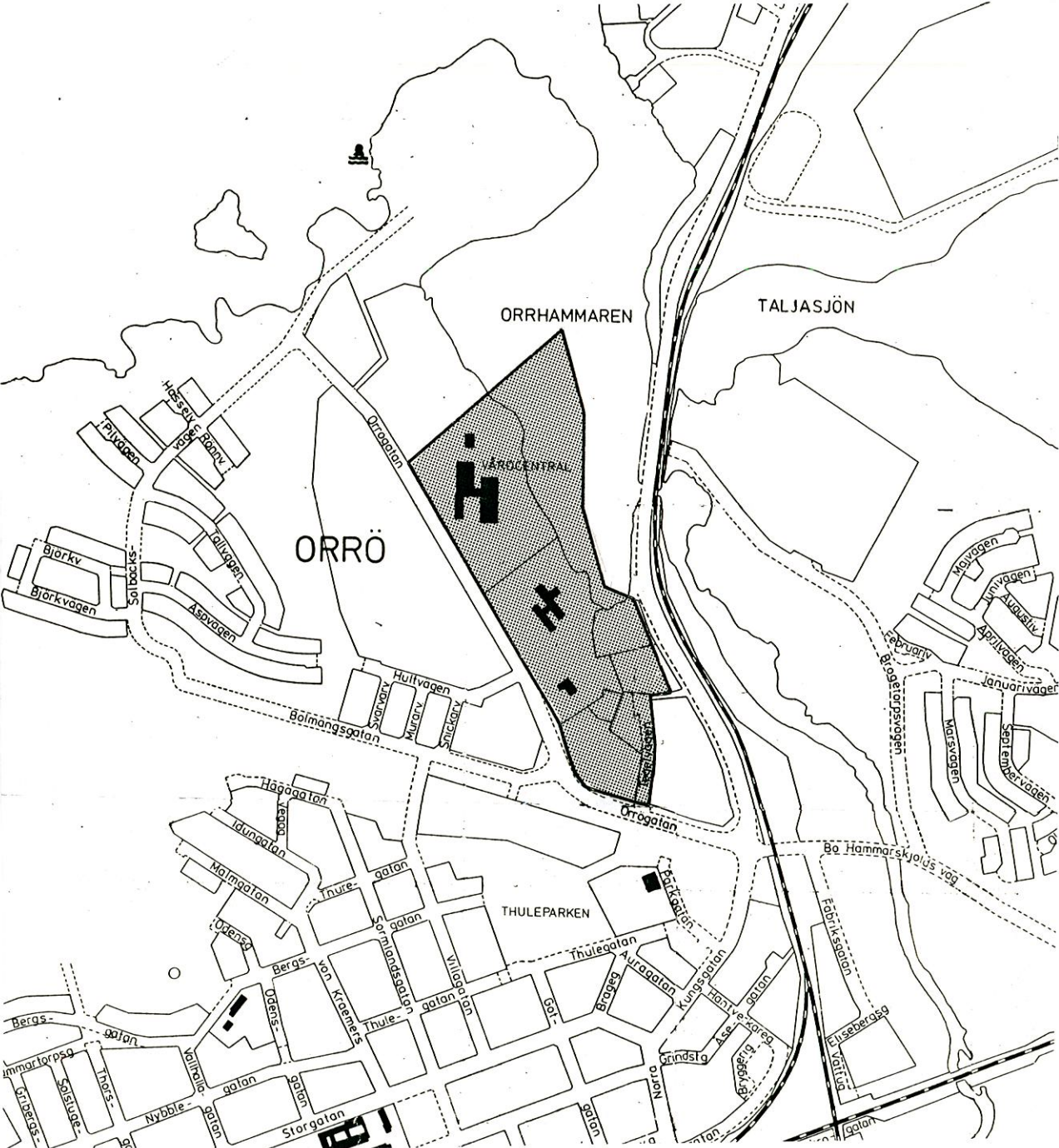


INOM FLEN, FLENS KOMMUN



DETALJPLAN FÖR

ORRESTA 2:38 M M

INOM FLEN, FLENS KOMMUN

Upprättad av White arkitekter AB, Örebro

1988-05-25

Reviderad 1988-08-23

PLANBESKRIVNING

1. HANDLINGAR

Antagandehandlingarna består av

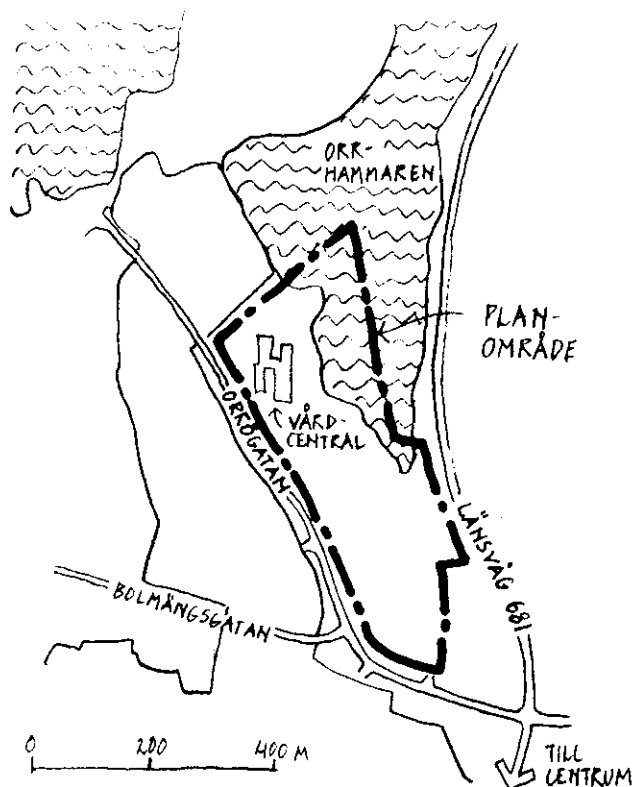
- . plankarta med bestämmelser
- . planbeskrivning
- . genomförandebeskrivning
- . grundkarta
- . fastighetsförteckning
- . illustrationsplan
- . samrådsredogörelse
- . utlåtande

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggande av flerbostadshus och radhus på det s k lasarettsområdet samt att anpassa bestämmelser och byggrätter till befintliga förhållanden norr och söder om lasarettsområdet.

3. PLANDATA

Planområdet är beläget ca 600 m norr om centrum och begränsas av Orrögatan, Tegelvägen och en vik i sjön Orrhammaren. Se översiktskarta.



Planområdets areal är ca 14,0 ha varav ca 2,0 ha vattenområde.

Huvuddelen av marken för det blivande bostadsområdet ägs av AB Katrineholms Husbyggen. Marken norr därom ägs av landstinget. Övrig mark ägs av enskilda personer, ett privat vårdhem samt kommunen.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Någon aktuell översiktlig plan för området finns inte.

Planområdet berör eller gränsar till detaljplaner fastställda av länsstyrelsen 1967-12-01, 1974-04-25, 1983-11-15 och 1983-12-09.

För Bolmörten 1 finns en tomtindelning fastställd 1968-05-10.

I bostadsförsörjningsprogrammet 1987-89 anges lasarettsområdet som reserv för möjligt byggande. Området kommer att ingå i 1988-90 års program vilket håller på att upprättas för närvarande.

Planläggning av lasarettsområdet för bostäder initierades av kommunstyrelsens arbetsutskott 87-04-27 och beslutades i byggnadsnämnden 87-05-20.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Lasarettssområdet är bevuxet med olika slags lövträd, bl a ett flertal stora ekar. Strandremsan är sank och bevuxen med sly av sälg och al. En landskapsinventering är utförd av Nova markkonsult AB.

Ovanför sankmarken består de lägre partierna av lera och kullarna av morän och berg.

Vissa faktorer tyder på att radonavgången från marken kan vara högre än normalt. Därför skall exploatören så snart som möjligt utföra en markradonundersökning. Eventuella krav på byggnader kommer att meddelas som föreskrifter i kommande bygglov.

Bebyggelseområden

Lasarettssområdet föreslås bli bebyggt med bostadshus i tre grupper. Huvuddelen av bostäderna är i punkthus. Dessa kan passas in varsamt mellan bergsknallarna och de stora befintliga träden.

De två norra grupperna består vardera av tre fyrvånings punkthus. Varje grupp innehåller ca 35 lägenheter och erforderliga bostadskomplement. Den södra gruppen innehåller ca 15 lägenheter i form av tvåvånings radhus. Hela området omfattar ca 83 lägenheter eller ca 9100 m² BTA inkl bostadskomplement.

Lägenhetsfördelningen är ungefär

2 Rk	3 Rk	4 Rk
40%	20%	40%

Enligt en geoteknisk undersökning utförd av Nova markkonsult AB bör man påla för fem av punkthusen. Övriga hus grundlägges på morän och berg.

Inom landstingstomten anpassas byggrätten i plan och höjd till befintliga förhållanden.

I södra delen av planområdet föreslås byggrätter och typ av användning som motsvarar befintliga förhållanden. Således redovisas fastigheterna Orresta 2:39 och 2:40 samt Bolmörten 3 som områden för friliggande bostadshus. Vidare redovisas Orresta 2:41 (företagshälsovården) och Bolmörten 1 (privat sjukhem) som områden för vård. Planförslaget ger dessutom möjlighet till utvidgning av fastigheterna Orresta 2:39 samt Bolmörten 1 och 3.

Skyddsrum

Det nya bostadsområdet måste tillgodose sitt eget behov av skyddsrumspplatser. Det kan uppskattas till ca 180 platser. Lägenhetsförråden i ett eller två av punkthusen bör kunna utnyttjas som skyddsrum för hela området.

Service

Daghem och förskola ligger på andra sidan Orrögatan mitt emot vårdcentralen. Om behovet av barnomsorg ökar kan det bli aktuellt att anordna ett lägenhetsdaghem inom området.

Grundskolor ligger ungefär en kilometer från planområdet. Skolvägen kommer att korsa Orrögatan vid Hultvägen och sedan följa Villagatan.

Friytor

Gränsen mellan vårdcentralen och bostadsområdet föreslås bli något justerad för att dels räta ut gränsen, dels ge de boende en del av den iordningställda stranden.

Varje bostadsgrupp får ett bilfritt entréområde som utrustas med småbarnslekplats och sittmöjligheter.

Mellan bostadsområdet och stranden föreslås ett område för allmän gångtrafik (x-område) för att garantera allmänhetens tillträde till strandzonen.

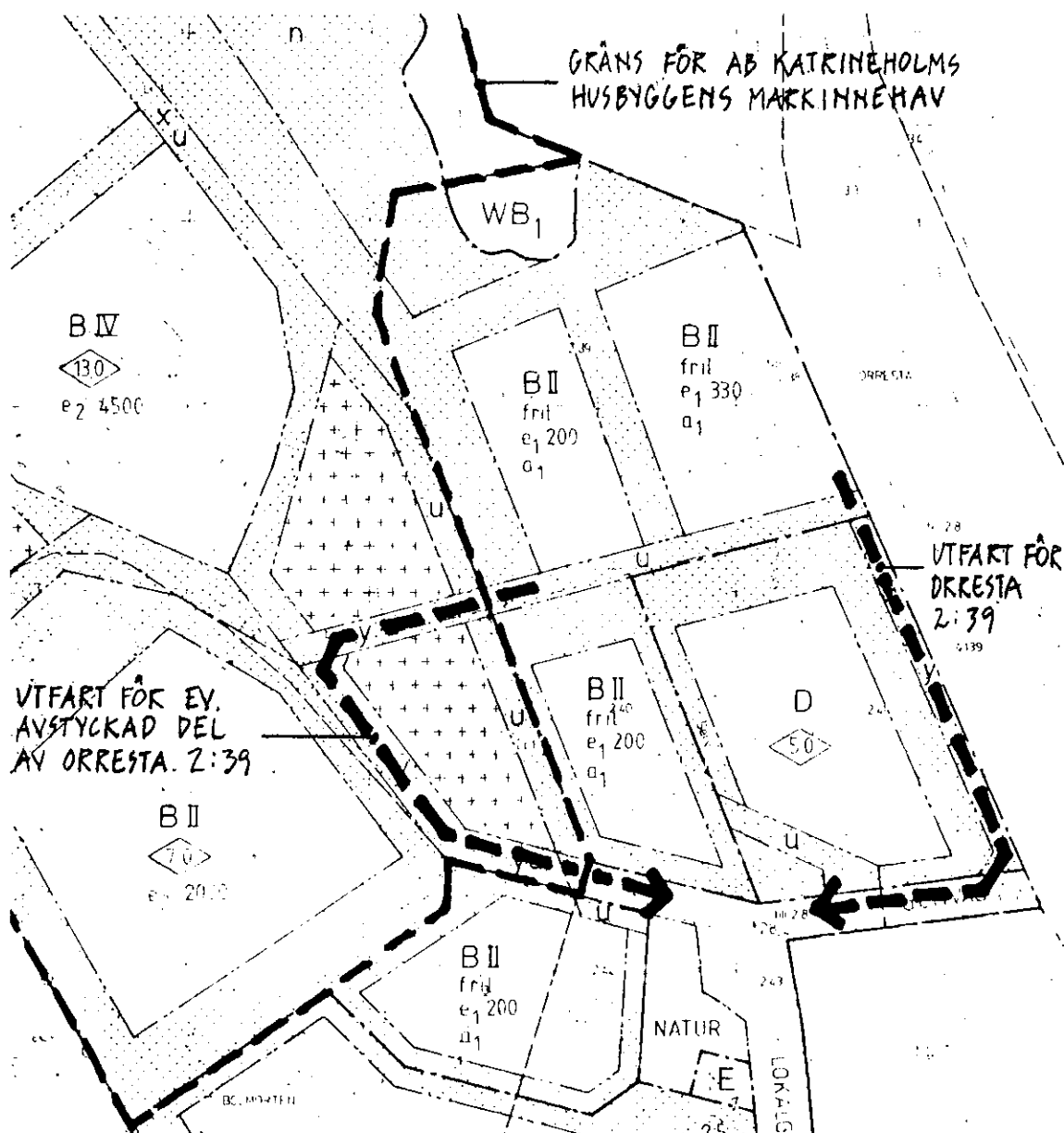
Strandpartiet utefter bostadsområdet (alkärret) är uppskattat av många för sin flora och fauna. För att bevara miljön föreslås en skyddsbestämmelse för de befintliga träden.

Byggrätten för den södra bostadsgruppen är avgränsad 15 meter från Bolmörten 1 för att försvåra insyn över sjukhemmets tomt.

Området med allmän platsmark längs Tegelvägen har minskats till vad som krävs för själva vägen samt för snöupplag. De angränsande tomterna Bolmörten 1 och 3 är utökade i motsvarande grad.

Tillfarter till Orresta 2:39 och Bolmörten 3 blir tryggade genom att mark inom Orresta 2:41 respektive Orresta 2:38 skall vara tillgänglig för utfart (y-områden).

Orresta 2:39 är så stor att den föreslås bli möjlig att dela i två bostadstomter. Den västra tomten nås via lasarettsområdets infartsgata och parkeringsyta enligt överenskommelse mellan berörda fastighetsägare. Byggrätten har begränsats till den del där grundförhållandena bedömts vara acceptabla. En grundundersökning måste redovisas innan eventuellt bygglöv meddelas.



Vattenområden

Landstinget har placerat kollektordelen av en värmepumpsanläggning i sjön Orrhammaren. Detta medges i planen.

Rätten att bygga bryggor har begränsats för att bevara miljön i alkärret.

Gator och trafik

Lasarettssområdet kan nås med bil från både Orrögatan och Tegelvägen. Varje bostadsgrupp har en egen angöringsplats. Avståndet från angöring till husentré är max 35 m.

I Flen uppskattas behovet av parkeringsplatser för bostäder till 13 platser per 1000 m² BTA. Bruttoarean i det nya bostadsområdet utan bostadskomplement är ca 8200 m² BTA. Detta ger ett behov av ca 106 platser. De illustrerade parkeringarna kan åstadkommas utan sprängning eller trädfällning. De rymmer ca 115 platser.

För att iordningställa de södra parkeringarna föreslås utfyllnad med byggnadsavfall från lasarettssbyggnaderna. Sättningsrisken inom angränsande u-områden måste beaktas.

För Tegelvägen avses ingen förändring vad gäller standard eller höjdsättning. Föreslagna höjder är lika avvägda höjder.

Teknisk försörjning

De nya husen avses bli anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Planområdet genomkorsas av flera stråk med va-ledningar inom tomtmark. En särskild bestämmelse (u-område) skyddar tillgängligheten till dessa ledningar. U-områdena i nu gällande plan har justerats till ledningarnas verkliga lägen.

Vissa delar av u-områdena har dåliga grundläggningsförhållanden. Här tål ledningarna endast små markuppfyllnader.

Den befintliga transformatorstationen vid Tegelvägen och en planerad station inom lasarettssområdet har fått egna områden i planen. Tillfarten till den planerade stationen måste tryggas genom servitut.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås bli tio år från den dag då planen vinner laga kraft.

Bygglovsplikten föreslås minskad för landstinget. Således krävs inte bygglov för fristående förråd eller garage av måttlig storlek, skyltar eller förändring av parkeringsplatser. Marklov för begränsad schakt och rivningslov krävs inte heller. Stadigvarande arbetslokal kräver dock bygglov.

Bygglovsplikten föreslås vidare utgå för fristående komplementbyggnad av måttlig storlek på vissa tomter. Endast en sådan får uppföras per fastighet.

White arkitekter AB


Sven Gunnarsson

Reviderad 1988-08-23

X-området över landstingets tomt utgår.
Ett E-område tillkommer inom lasarettssområdet.

White arkitekter AB


Sven Gunnarsson