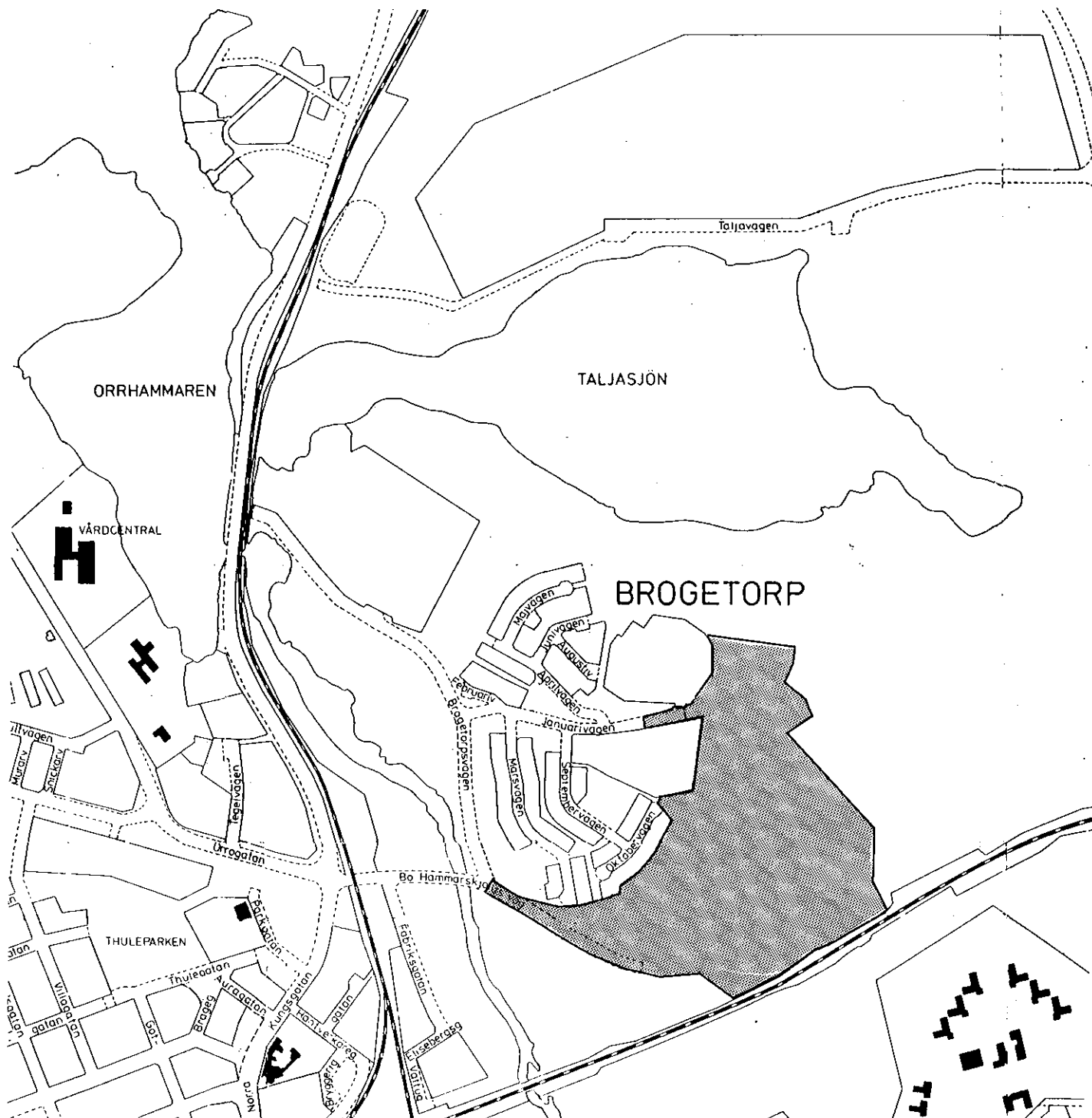


DETALJPLAN FÖR BROGETORPSOMRÅDET

(DELPLAN 5)

INOM FLEN, FLENS KOMMUN



PLANOMRÅDET

Detaljplan för
BROGETORPSOMRÅDET (delplan 5)
samt upphävande av detaljplan för
del av TALJA 1:5
inom Flen, Flens kommun.

Upprättad på stadsarkitektkontoret 1989-02-01.

BESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANFÖRSLAGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att reservera mark för en del av de närmaste årens produktion av bostäder enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram. Förslaget redovisar områden för bostadsbebyggelse utmed en förlängning av Bo Hammarskiölds väg och rymmer cirka 85 bostäder i småhus.

Upphävandet berör en mindre del av den tomt för skola som redovisas i gällande plan.

PLANDATA

Stadsdelen Brogetorp är belägen norr om SJ:s stambana och öster om Flensån. Planområdet är i sin tur beläget öster och sydost om befintlig bostadsbebyggelse inom stadsdelen. Områdets areal uppgår till cirka 19,9 hektar.

Markägoförhållanden

Inom planområdet finns två äldre samfälligheter för väg. Kommunen är största delägare i samfälligheterna, men totalt finns cirka 40 deläggande fastigheter. I övrigt äger kommunen all mark inom planområdet. Noteras kan att två befintliga fritidshus arrenderas ut på årskontrakt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kommunfullmäktige beslutade 1974-02-28 att anta ett förslag till dispositionsplan för Brogetorp. Den antagna dispositionsplanen redovisar en relativt hård exploatering med totalt cirka 1000 lägenheter och service i form av bl a LM-skola, bibliotek, daghem, förskola och livsmedelsbutiker.

Stadsarkitektkontoret har påbörjat en översyn av de översiktliga planförutsättningarna inför fortsatt utbyggnad inom området. Utgångspunkten är då att kommande exploatering skall anpassas till natur och topografi. Därmed minskar antalet bostäder i förhållande till den antagna dispositionsplanen. Den översiktliga studien har varit föremål för ett brett remissförfarande under hösten 1988 och utställd under januari/februari 1989. Föreliggande detaljplan följer anvisningarna i den översiktliga studien.

Detaljplaner

Idag är planområdets norra del samt viss gatumark inom området detaljplanlagd. Inom den norra delen redovisar en detaljplan fastställd 1981-02-16 mark för låg- och mellanstadieskola. I övrigt ansluter planområdet till detaljplaner fastställda 1970-03-11, 1975-09-24, 1976-10-19 och 1981-03-13.

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunens bostadsförsörjningsprogram (BFP) förutsätter att en fortsatt utbyggnad med bostäder inom Brogetorp påbörjas under 1989. Enligt programmet skall 20 enbostadshus per år uppföras under åren 1989 t o m 1991.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 1988-08-24 § 182 att uppdra till stadsarkitektkontoret att upprätta erforderliga översikts- och detaljplaner för fortsatt utbyggnad av bostäder inom Brogetorp.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är kuperat med två markerade höjdpartier i norr respektive sydväst. Från höjdpartierna (båda når upp till cirka +55 m) sluttar marken huvudsakligen åt söder och sydväst. De lägst belägna delarna (+26 m) återfinns utmed Bo Hammarskiölds väg i områdets västligaste del.

Planområdet innehåller flera olika vegetationstyper. Blandskogen dominerar men inslag av tät granskog samt öppna f d ängsmarkspartier kantade av sammanhängande lövträdsbestånd förekommer.

Geotekniska förhållanden

VIAK AB har utfört geotekniska utredningar inom de låglänta delarna söder och sydväst om Fridhem. Undersökningarna visar i huvudsak på goda grundläggningsförhållanden. Dock finns områden med lösa sedimentlager utmed gång- och cykelvägen från Oktobervägen och söderut. Inom dessa områden måste byggnader grundläggas på pålar.

Fornlämningar och byggnadsminnen

En fornminnesliknande lämning finns cirka 100 m söder om Fridhem. Kommunen har för avsikt att begära tillstånd till att undersöka och ta bort lämningen.

Något byggnadsminne finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget reserverar mark för totalt cirka 85 enbostadshus inom området öster och sydost om befintlig bebyggelse. Därmed ger förslaget planmässiga förutsättningar för produktion av bostäder enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram. Dessutom skapar förslaget en reserv av planlagd mark som medger att exempelvis framtida etapper kan tidigareläggas.

Huvuddelen av den tillkommande bebyggelsen får sin trafikmatning via en förlängning av Bo Hammarskiölds väg. En mindre del längst i norr matas via en kort förlängning av Januarivägen.

De cirka 85 bostäderna fördelar sig på 25 styckebyggda villor och fyra områden med gruppbyggda hus med totalt omkring 60 enheter i form av radhus eller dylikt. I första hand skall de minsta områdena för gruppbyggda hus användas för gruppboheter för äldre, handikappade och långvarigt sjuka. Om behovet av sådana bostäder löses på annat sätt, kan områdena användas för "traditionella" grupphus.

Kommunen kommer att utse exploatörer till grupphusområdena genom särskilda beslut. Följaktligen är det i dagsläget önskvärt att planförslaget medger alternativa lösningar. Därför låser förslaget enbart exploateringsgrad, hushöjd, byggnadsfria zoner och i viss mån utfarter. Illustrationsmaterialet visar möjliga lösningar inom ramen för förslagets anvisningar.

Tomterna för styckebyggda hus får en genomsnittsareal av cirka 900 m².

Barnomsorg

Planförslaget redovisar ett område för daghem/förskola vid förlängningen av Januarivägen. Området är dimensionerat för tre avdelningar.

Service

Befolkningen inom Brogetorp kommer att uppgå till 1100-1200 personer vid full utbyggnad enligt den pågående översiktliga studien. Därmed blir inte underlaget tillräckligt för varken skola eller livsmedelsbutik.

Ungefärliga gångavstånd till olika former av service framgår av nedanstående sammanställning:

Livsmedelsbutik:	1400 m
Bank:	1400 m
Post:	1400 m
LM-skola:	1900 m (Stenhammarskolan)

Skyddsrum

Brogetorp ingår i Flens skyddsrumsort. Redan idag finns ett underskott på skyddsrumspplatser inom stadsdelen. Därför skall skyddsrum byggas enligt skyddsrumsbeked som lämnas i samband med kommande bygglovprövning.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet är beläget i anslutning till ett av centralortens närströvmråden. Vidare fungerar den öppna slutningen intill kv Hinden som pulkabacke under vintrarna. Dessutom finns en stor kommunal lekplats med bl a grusplan för bollspel mellan Septembervägen och kv Hinden, cirka 100 m väster om planområdet.

Planförslaget gör det möjligt att bibehålla pulkabacken samt reserverar mark för en mindre gräsbollplan nordväst om Fridhem. Dessutom skall närlekplatser finnas inom områdena för gruppbyggda hus.

Gator och trafik

Gatunät

Den befintliga bostadsbebyggelsen inom Brogetorp nås från Norra Kungsgatan via Bo Hammarskiölds väg - Brogetorpsvägen - Januarivägen. Såväl Bo Hammarskiölds väg som Brogetorpsvägen ingår i Flens nät av huvudgator och Januarivägen har karaktär av uppsamlingsgata. Aktuella trafikmängder på Januarivägen är 1600 fordon/dygn vid korsningen med Brogetorpsvägen och 400 fordon/dygn öster om korsningen med Aprilvägen.

Planförslaget förutsätter att Bo Hammarskiölds väg förlängs österut som matning till det nya bostadsområdet. Förlängningen kommer att fungera som uppsamlingsgata med anslutande lokalgator. Förslaget innehåller även en kortare förlängning av Januarivägen som försörjer barnstugan och det nordligaste området för gruppbyggda hus.

Gällande plan reserverar mark för en förlängning av Bo Hammarskiölds väg fram till förbifarten (riksväg 55). Den översiktliga studien av Brogetorp konstaterar att nyttan av förbindelsen inte motiverar de stora anläggningskostnaderna. Följaktligen slopas reservatet inom planområdet. Avsikten är dessutom att gällande plan för fortsättningen av reservatet österut skall upphävas under 1989.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelbana kommer att byggas utmed den södra sidan av förlängningen av Bo Hammarskiölds väg. Därmed ansluter vägen till befintligt nät mot centrum och möjliggör naturlig anslutning till en framtida bro över stambanan.

Enligt förutsättningarna i den översiktliga studien för Brogetorp skall en gång- och cykelbana byggas utmed Januarivägens södra sida. Gatans totala bredd enligt gällande plan ger tillräckligt utrymme för såväl körbana om 7 meter som gång- och cykelbana om 4 meter.

Avsikten är att grusvägen från Oktobervägen mot Fridhem skall rustas upp som gång- och cykelväg. Dessutom skall en gång- och cykelväg byggas mellan Bo Hammarskiölds väg och Januarivägen inom parkzonen i planområdets östra del.

Kollektivtrafik

Idag finns en busshållplats med vändslinga för tätortstrafiken vid Januarivägens korsning med Marsvägen. Läget ger boende inom den nuvarande bebyggelsen kortare gångavstånd till hållplatsen än 400 m.

Områdets topografi gör det svårt att klara rundkörning med buss. Därför måste tätortslinjen även trafikera Bo Hammarskiölds väg om den tillkommande bebyggelsen skall kunna få acceptabla gångavstånd till hållplats. Följaktligen redovisar planförslaget en bussvändslinga cirka 100 m sydväst om Fridhem.

Parkering

Planförslaget redovisar ett mindre område för parkering vid Januarivägens nuvarande slut. Avsikten är att området på samma sätt som idag skall kunna användas av exempelvis besökare till kvarteren Hinden och Bävern. I övrigt skall all uppställning av fordon ske inom tomtmark.

Orienteringsklubben Nalle har sin klubbstuga på en udde i Taljasjön cirka 400 m nordväst om planområdet. Eftersom enbart gångstigar leder till klubbstugan är det önskvärt att besökare till stugan skall kunna nyttja parkeringsplatserna vid barnstugan under kvällar och helger.

Störningar

Störningskällorna inom planområdet är trafiken på järnvägen och på de större gatorna. Planförslaget har utformats så att trafik- och järnvägsbuller inte skall överstiga 55 dBA (ekvivalent nivå) inom tomtmark.

Trafiken på Bo Hammarskiölds väg beräknas uppgå till max cirka 800 fordon/dygn. Därmed krävs inte några andra skyddszoner än sidoremsor utmed gatan.

När det gäller tågbuller ger terrängen en naturlig skärm som ger tillräcklig dämpning. Skärmen måste dock förstärkas med en maximalt 2 m hög bullervall på en sträcka av cirka 90 m. Dagens tågtrafik på stambanan framgår av nedanstående tabell:

	<u>Antal</u>	<u>Längd</u>	<u>Hastighet</u>
Passerande persontåg	43	250 m	130 km/h
Persontåg med uppehåll	18	250 m	100 km/h
Godståg	8	600 m	100 km/h
Godståg	20	600 m	90 km/h

Markradon

Statens Geotekniska Institut har utfört en markradonundersökning inom planområdet. Undersökningen klassar området som högradonmark, vilket innebär att tillkommande byggnader skall uppföras med grundläggning i radonsäkert utförande.

Rent allmänt innebär "radonsäkert utförande" en omsorgsfullt utförd grundläggning där alla rör genomföringar tätas med exempelvis elastisk fogmassa. I övrigt står byggnadsnämnden till tjänst med särskilda rekommendationer för olika hustyper.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet genomkorsas av huvudvattenledningen från vattenverket i Flen till bl a Hälleforsnäs. Dessutom finns ledningar för vatten och spillvatten utmed kvarteret Hindens östra gräns samt en pumpstation för spillvatten söder om kv Hinden. I övrigt finns ledningar inom befintlig bebyggelse med tillräcklig kapacitet för anslutning av tillkommande bebyggelse.

Planförslaget förutsätter att huvudvattenledningen läggs om till en sträckning utanför tomtmark, att diken kring ängarna vid Fridhem kulverteras, att pumpstationen flyttas till planområdets sydöstra del samt att all tillkommande bebyggelse ansluts till kommunens avloppsnät.

El

En 40 kV högspänningsledning, som ägs av Vattenfall, passerar genom planområdets södra del. Ledningsstråket berör enbart mark som redovisas som "park" i gällande plan.

Planförslaget reserverar mark för en transformatorstation i anslutning till pumpstationen i planområdets sydöstra del. Därvid förutsätter stadsarkitektkontoret att tillfart för skötsel och underhåll kan samordnas.

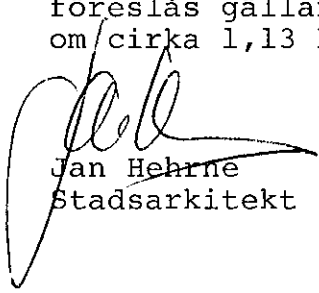
Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås bli 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

UPPHÄVANDE

Planförslaget innebär att skoltomten enligt gällande detaljplan (belägen öster om kvarteret Bävern) ersätts med mark för bostäder och naturmark. Dock medför gällande plans avgränsning av skoltomten att en mindre del berör mark som kommer att behandlas i nästa planläggningsetapp. Det aktuella området innehåller mark som är lämplig för bostadsbebyggelse.

I nuläget är det önskvärt att ge möjligheter till alternativa lösningar vid kommande planläggning. Följaktligen föreslås gällande detaljplan bli upphävd inom ett område om cirka 1,13 hektar.



Jan Hehrne
Stadsarkitekt

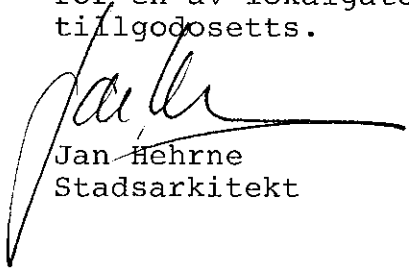


Hans-Erik Eriksson
Planingenjör

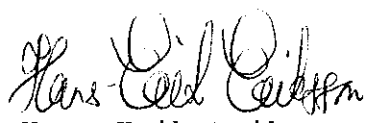
**TILLÄGG TILL BESKRIVNING MED ANLEDNING AV REVIDERING
1989-03-13.**

Under utställningstiden beräknade Flens Energiverk effektbehovet inom det blivande bostadsområdet. Beräkningarna visar på ett mindre behov än vad som tidigare diskuterats. Därav följer också att storleken på en tillkommande transformatorstation kan minskas väsentligt. Följaktligen önskade Energiverket att läget för transformatorstationen ändras så att en kortare kabeldragning blir möjlig.

Stadsarkitektkontoret har reviderat planförslaget genom att flytta området för transformatorstation till vändplanen för en av lokalgatorna. Därmed har Energiverkets önskemål tillgodosetts.



Jan Hehrne
Stadsarkitekt



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör