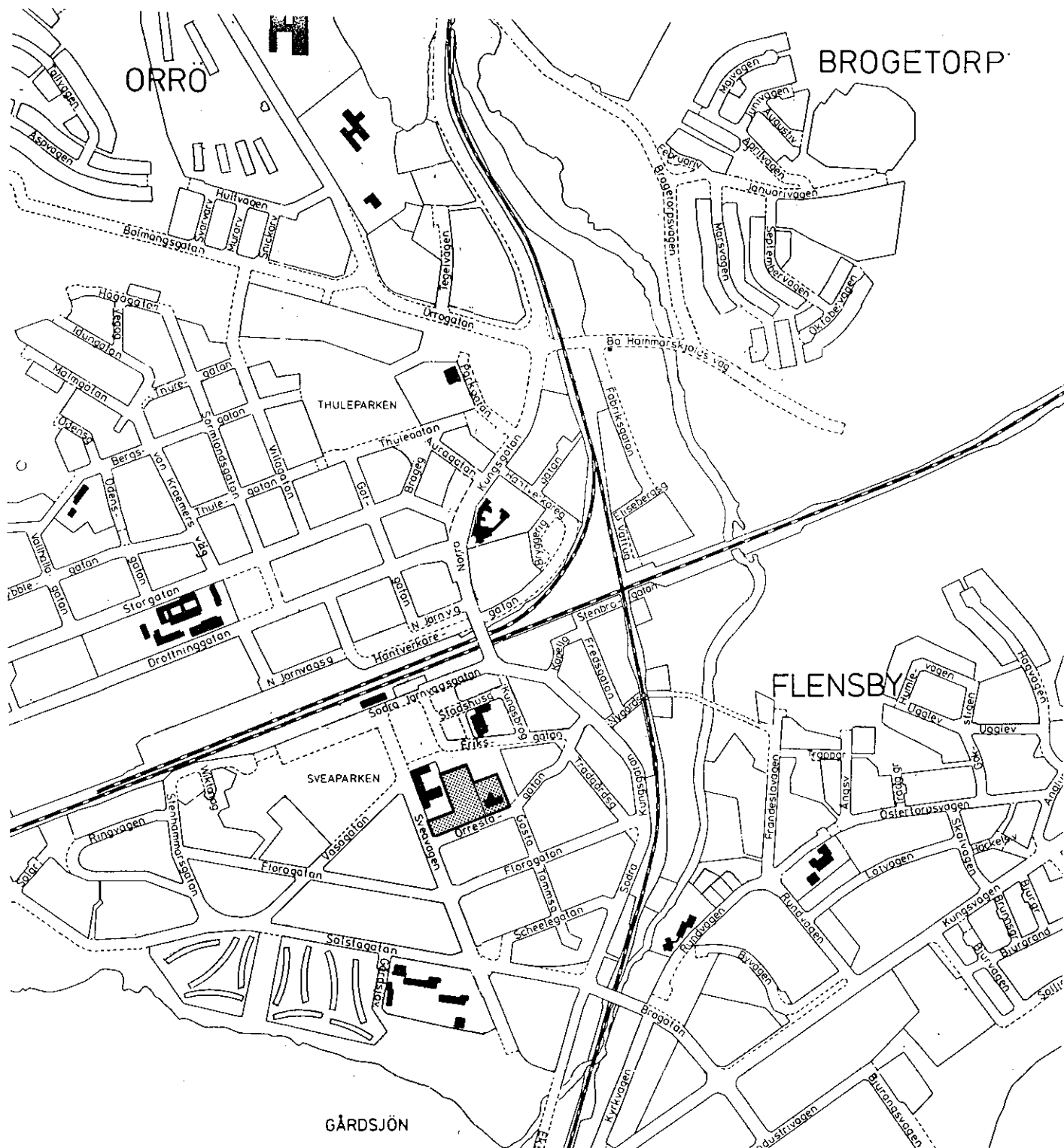


DETALJPLAN FÖR
DEXELN 10 M FL
INOM FLEN, FLENS KOMMUN



PLANOMRÅDET

Detaljplan för
DEXELN 10 m fl
 inom Flen, Flens kommun.

Upprättad på stadsarkitektkontoret 1989-06-06.

BESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för ett nytt flerbostadshus i korsningen Orrestagatan/Sveavägen. Dessutom innebär förslaget översyn av byggnadsrätter m m inom planområdet.

PLANDATA

Planområdet är beläget i de centrala delarna av Flens tätort och omfattar den södra delen av "stadshuskvarteret". Området begränsas bl a av Sveavägen och av Orrestagatan. Arealen uppgår till cirka 0,9 hektar.

Markägoförhållanden

Flens församling äger Dexeln 6 och Levac, Bygg AB äger Dexeln 10. Dessutom ägs såväl Dexeln 2 som Dexeln 5 av privatpersoner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Planområdet berörs av eller ansluter till detaljplaner fastställda 1950-02-03, 1953-04-30, 1977-03-09 och 1986-12-11. Detaljplanen från 1953 redovisar bl a:

- * en hårt avgränsad byggnadsrätt för bostadshus i tre våningar inom Dexeln 10,
- * byggnadsrätt för tvåvånings bostadshus över gränsen mellan Dexeln 10 och 12
- * Dexeln 6 som område för allmänt ändamål.

Fastighetsplan

Hela kvarteret Dexeln berörs av en fastighetsplan som fastställdes 1961-10-30.

Bostadsförsörjningsprogram

Förslaget till bostadsförsörjningsprogram för åren 1989-1991 anger att 10 lägenheter skall byggas inom Dexeln 10 med byggstart 1989.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden lämnade 1988-12-14, § 291, uppdrag till stadsarkitektkontoret att utföra en planändring som möjliggör att ett nytt bostadshus byggs inom Dexeln 10.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet omfattar toppen samt syd och sydvästslutningarna av ett stundtals mycket brant höjddparti. Områdets högsta punkt (+48,5 m) är belägen inom Dexeln 5 och den lägsta punkten (+30,5) återfinns inom Dexeln 10.

Vegetationen inom området består huvudsakligen av anlagd tomtmark med inslag av uppvuxna träd. Särskilt Dexeln 2 innehåller tätare bestånd av såväl löv- som barrträd.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning har inte gjorts inom planområdet. Dock tyder grundläggning av befintlig bebyggelse på goda förhållanden i form av ett tunt moränlager på berg.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns varken kända, fasta fornlämningar eller byggnadsminnen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Dexeln 10 är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört omkring 1935 i två våningar med souterrängvåning uppfört 1908, samt ett garage uppfört omkring 1970.

Bostadshuset inom Dexeln 10 är i behov av en omfattande upprustning/ombyggnad. Ursprungligen var också den nya ägarens avsikt att rusta huset. Ändrade låneregler har dock medfört att rivning och nybyggnad ställer sig fördelaktigare ur ekonomisk synpunkt. Därför har fastighetsägaren begärt besked om byggnadsnämndens inställning till rivning/nybyggnad och nämnden har inte motsatt sig detta.

Ägaren till Dexeln 10 har presenterat ett projekt som innebär en byggnad i vinkel med 3 1/2 våning mot Sveavägen och 2 våningar mot Orrestagatan samt med parkering och ev garage mot Dexeln 5. Projektet inrymmer 12 lägenheter.

Planförslaget redovisar Dexeln 10 som område för bostadsändamål med byggnadsrätt anpassad till markägarens projekt. Även Dexeln 2 och 5 redovisas som område för bostadsändamål men med byggnadsrätt för fristående enbostadshus i maximalt två våningar. Fastigheternas storlek ger vissa möjligheter att bilda ytterligare tomter för enbostadshus. Följaktligen redovisar planförslaget en bestämmelse om minsta tomtstorlek (800 m²) samt maximalt antal tomter inom området.

Samlingslokaler

Inom Dexeln 6 finns en tvåvåningsbyggnad uppförd omkring 1935 som bl a inrymmer församlingshem, pastorsexpedition och vaktmästarbostad. Dessutom finns ett fristående garage som tillhör vaktmästarbostaden. Församlingshemmets parkering ligger delvis inom fastigheten och delvis inom kommunägd mark.

Planförslaget redovisar Dexeln 6 som område för samlingslokaler med en byggnadsrätt som bl a anpassats till befintliga byggnader. Dessutom har fastigheten utvidgats åt öster så att hela den befintliga parkeringen ryms inom fastigheten.

Utvidgningen berör mark som redovisas som allmän plats i gällande plan. Rent teoretiskt kan gällande plans redovisning ge allmänheten möjligheter att passera öster om församlingshemmet i förlängningen av Gösta Tamms gata till Eriksgatan. I praktiken är passagen inte möjlig att använda på grund av den mycket stora lutningen (i genomsnitt 1:3) mot Eriksgatan.

Skyddsrum

Den tillkommande bebyggelsen ger ett ökat behov av skyddsrumspatser. Behovet tillgodoses genom det överskott på platser som finns i befintliga skyddsrum inom Dexeln 7 (stadshuset) och inom kvarteret Stämpeln.

Gator och trafik

Sveavägen ingår i Flens nät av huvudgator och Orrestagatan fungerar som lokalgata.

Endast en mindre del av Orrestagatan ingår i planområdet. Avsikten är att befintlig gata med slänt inom Dexeln 6 skall föras över från tomtmark till allmän plats.

Parkering

Bostadsfastigheternas behov av uppställningsplatser för fordon skall tillgodoses inom tomtmark.

Vatten och avlopp

I Orrestagatan finns såväl vatten, spillvatten som dagvattenledningar med kapacitet för ytterligare anslutningar. Noteras bör dock att det befintliga bostadshuset inom Dexeln 10 är anslutet till ledningar i Sveavägen.

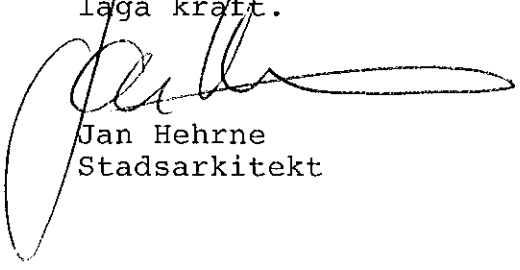
All tillkommande bebyggelse skall anslutas till kommunens VA-ledningar.

Markradon

Kommunens översiktliga markradonutredning anger att planområdet är beläget utanför bedömt högriskområde. Utredningen rekommenderar ändå att en detaljerad undersökning görs vid nybyggnad inom området. Således skall exploatören för Dexeln 10 redovisa en detaljerad markradonundersökning innan bygglov söks.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås bli 5 år inom Dexeln 10 och 15 år inom planområdets övriga delar. I båda fallen räknas genomförandetiden från den dag då planförslaget vinner laga kraft.



Jan Hehrne
Stadsarkitekt



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör