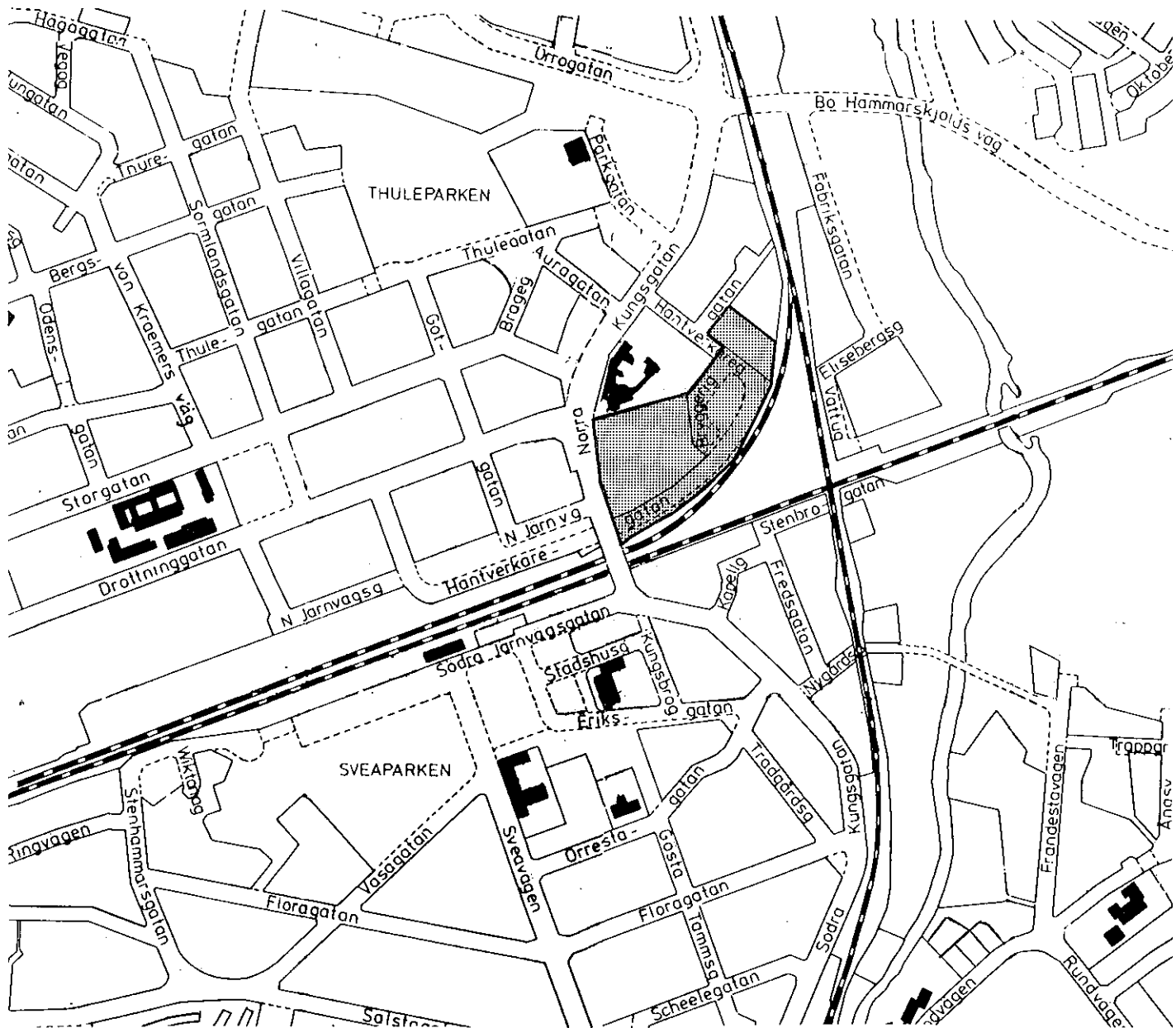


DETALJPLAN FÖR
DEL AV KV STÄDET M M
INOM FLEN, FLENS KOMMUN



PLANOMRÅDET

Detaljplan för del av
Kv STÄDET m m
inom Flen, Flens kommun.

Upprättad på stadsarkitektkontoret 1990-02-15.

BESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANDATA

Planområdet är beläget i Flens centrum och begränsas i stort av N Kungsgatan, servicehuset Smedjan och Hantverkaregatan. Inom området finns bl a Systembolaget (Städet 16), ICA-Hallen (Städet 15) och Flens Möbelhall (Sågaren 2). Områdets areal uppgår till cirka 2,5 hektar.

Markägoförhållanden

Städet 15 ägs av Hakonbolaget och Städet 16 ägs av Systembolaget. Dessutom äger "Sågaren 2 i Flen HB" fastigheten Sågaren 2. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av Flens kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Planområdet berör eller ansluter till detaljplaner fastställda 1950-02-03, 1980-03-07, 1983-12-09 samt 1986-12-11. 1980 års detaljplan redovisar Städet 15 och 16 som område för handel och 1983 års detaljplan redovisar Sågaren 2 som område för småindustri. Planområdets övriga delar redovisas som allmän plats (gata eller park) i gällande planer.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden lämnade 1989-06-14, § 150, i uppdrag till stadsarkitektkontoret att genomföra en ändring av gällande plan inom Städet 15. Uppdraget avsåg bl a utökning av ICA-hallens kontorsdel.

Genom beslut i kommunstyrelsens AU 1989-10-23, § 616, och i byggnadsnämnden 1989-11-22, § 298, kompletterades uppdraget till att även omfatta ändrad infart och utvidgning av Städet 15.

ÖVRIGA PLANARBETEN INOM KVARTERET

Parallellt med föreliggande planförslag hanterar stadsarkitektkontoret ett förslag som endast omfattar del av ICA-hallen. Avsikten är att så snabbt som möjligt skapa planmässiga förutsättningar för utökning av kontorslokalerna på ICA-hallens andra våning. Den mindre planändringen kan hanteras enligt reglerna för enkelt planförfarande. Följden blir att bygglov för utökade kontorslokaler kan lämnas cirka 5 månader tidigare än vad som blir fallet för övriga förändringar som följer av föreliggande förslag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Från en jämn nivå (cirka 37 m över havet) vid N Kungsgatan sluttar planområdet åt söder och öster. Östersluttningen är terrasserad i olika nivåer.

Vegetationen inom området är sparsam. Bortsett från enstaka träd finns enbart låga buskar, dels i södersluttningen och dels som avgränsning av parkeringsområdet inom Städet 15.

Geotekniska förhållanden

VIAK AB har utfört geotekniska utredningar inom kvarteret Städet 1970 och 1978. Utredningarna visar att jorden består av friktionsmaterial (sten, grus och sand). Följaktligen kan byggnader grundläggas på plattor direkt i jorden.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns varken byggnadsminnen eller kända, fasta fornlämningar.

Bebyggelseområden

Städet 15

Fastigheten innehåller en byggnad med butik (ICA) och kontor (Oppunda Sparbank samt Arbetsförmedlingen). Byggnaden uppfördes 1981 till största delen i en våning. Kontorsdelen närmast N Kungsgatan är dock uppförd i två våningar. Byggnadens totala bruttoarea uppgår till cirka 3525 m², varav 2400 m² butik och 1125 m² kontor.

Öster om ICA-hallen finns en mindre envåningsbyggnad (cirka 200 m²) som används för försäljning av säsongsbetonade varor.

Gällande plan anvisar en byggnadsrätt för handel som i stort överensstämmer med ICA-hallen.

Planförslaget redovisar Städet 15 som område för handel och kontor. Samtidigt ger förslaget möjligheter till utvidgning av fastigheten österut med cirka 4600 m² kommunägd gatu- och parkmark. Avsikten är att skapa utrymme för utbyggnad av ICA-hallen, ändrad tillfart och utökad parkering.

Idag försörjer gatumarken endast Städet 15 och 16 och således finns inte något allmänt intresse att bibehålla gatan. "Parkmarken" innehåller parkeringsplatser och har i övrigt inte anlagts som park.

Byggnadsrätten inom fastigheten har dels anpassats till befintlig byggnad och dels avgränsats så att en förlängning av ICA-hallen österut blir möjlig. Dessutom möjliggör förslaget även en utökning av kontorsutrymmena inom ICA-hallens andra våning.

Städet 16

Inom fastigheten finns idag en envåningsbyggnad med sju olika butiker. Källarplanet innehåller varumottagning, lager samt 32 garageplatser. Bruttoarean ovan mark för butikerna uppgår till cirka 1580 m².

Gällande plan redovisar en byggnadsrätt som är helt anpassad till befintlig byggnad. Dessutom ger gällande plan möjligheter till utökning av källarplanet genom en byggnadsrätt för byggnad under mark.

Föreliggande planförslag redovisar Städet 16 som område för handel och kontor. Påbyggnad med en andra våning skulle vara välgörande för såväl stadsbilden i stort som fasaden mot N Kungsgatan. Följaktligen ger förslaget möjligheter till en sådan utökning av våningsantalet.

Sågaren 2

Fastigheten redovisas som område för småindustri (d v s sådan industri som inte stör omgivningen) i gällande plan och innehåller idag en möbelhall. Hallen har dels etablerats i f d industrilokaler och dels byggts till efter dispens från det användningssätt som anges i gällande plan.

Planförslaget redovisar Sågaren 2 som område för handel och småindustri. Bortsett från en mindre justering av byggnadsfri zon mot Hantverkaregatan, följer förslaget gällande plans redovisning i övrigt.

Skyddsrum

Planområdet ingår i Flens skyddsrumsort. Enligt skyddsrumspanen råder idag en brist på cirka 50 skyddsrumspatser inom Städet 15 och 16. Den tillkommande bebyggelsen kräver ytterligare cirka 110 platser (60 inom Städet 15 och 50 inom Städet 16). Följaktligen bör behovet av skyddsrum tillgodoses i den tillkommande bebyggelsen.

Gator och trafik

N Kungsgatan ingår i Flens nät av huvudgator och Hantverkaregatan fungerar som uppsamlingsgata. Såväl Bryggerigatan som Åsegatan används enbart av lokal trafik. Inom Städet 15 finns en gemensamhetsanläggning som består av utfartsväg och parkeringsplatser för Städet 15 och 16.

Genom planförslaget läggs Bryggerigatan till tomtmark. Avsikten är att en gemensam tillfart till Städet 15 och 16 skall anläggas med samma anslutning till Hantverkaregatan som Bryggerigatan har idag.

Parkering

Huvudprincipen är att all uppställning av fordon skall ske inom tomtmark och att varje fastighet skall klara sitt behov. Inom Städet 15 och 16 är det möjligt att samutnyttja parkeringsplatser för handel respektive kontor, vilket minskar det totala behovet. Vid full utbyggnad enligt planförslaget gäller följande:

Totalt behov	<u>Norm</u>	<u>Behov</u>
Handel: 5.100 m ²	40 platser/1000 m ²	204
Kontor: 4.205 m ²	13 platser/1000 m ²	55
		259

Samutnyttjande	<u>Utnyttjandegrad</u>		<u>Bilplatsbehov</u>			<u>Totalt</u>
	<u>Butiker</u>	<u>Kontor</u>	<u>Butiker</u>	<u>Kontor</u>		
Vardagar 10-17	50%	100%	102	+	55	= 157
Fredagar 17-20	90%	20%	184	+	11	= 195
Lördagar 10-13	100%	5%	204	+	3	= 207

Tabellen visar att behovet under lördagar är dimensionerande vid samutnyttjande och att behovet kan reduceras från 259 till 207 platser.

ICA har redovisat en lösning som innehåller 188 platser i markparkering. Dessutom finns 32 platser i källaren till Städet 16.

Radon

Planområdet är beläget på en grusås som löper utmed Norra Kungsgatan. Åsen betecknas som högriskområde i kommunens översiktliga radonutredning. Således skall grundläggning inom området ske med utgångspunkt från bedömningen, om inte detaljerade mätningar visar på andra förutsättningar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I Hantverkaregatan finns huvudledningar för såväl färsk-, spill- som dagvatten. Från kommunens huvudledningar har servisledningar med mycket hög kapacitet dragits fram till byggnaderna inom Städet 15 och 16.

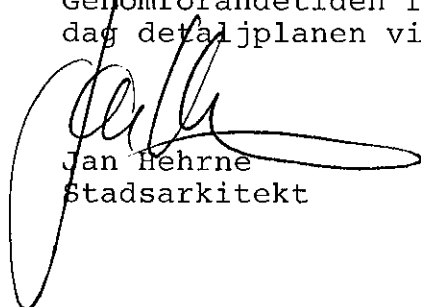
All tillkommande bebyggelse skall anslutas till kommunens VA-nät.

El

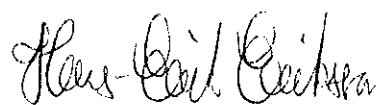
Öster om Städet 15 finns en mindre transformatorstation som bl a försörjer ICA-hallen och Systembolagets byggnad med el. Avsikten är att stationen skall bibehållas i sitt nuvarande läge. I likhet med gällande plan redovisar planförslaget särskilda bestämmelser till skydd för högspänningskablar till stationen.

GENOMFÖRANDETID

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



Jan Hehrne
Stadsarkitekt



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör