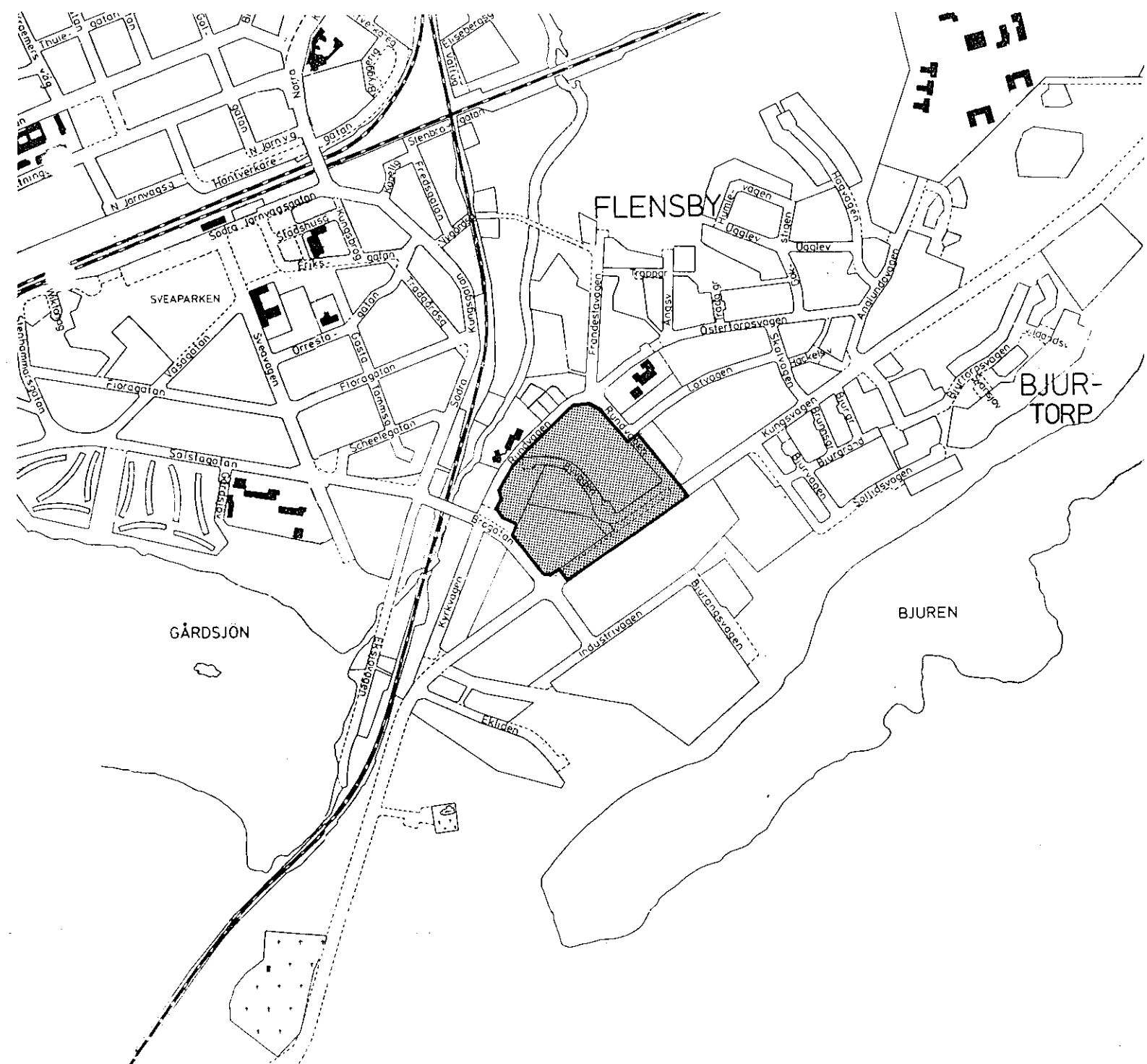


DETALJPLAN FÖR

ÖSTERGÅRD 2 MM

INOM FLEN, FLENS KOMMUN



PLANOMRÅDET

**Detaljplan för
ÖSTERGÅRD 2 MM
inom Flen, Flens kommun.**

Upprättad på stadsarkitektkontoret i Flen 1990-11-19.

BESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANFÖRSLAGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget möjliggör utbyggnad av Scandics hotellanläggning samt utökning av hotelltomten. Dessutom sanktionerar förslaget rådande förhållanden inom planområdet med undantag för ändring av Byvägens anslutning till Rundvägen och utvidgning av Höjden 1.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Flens södra delar och begränsas av Brogatan, Kungsvägen samt Rundvägen. Områdets areal uppgår till cirka 6,5 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Östergård 1, Hyddan 1-3, Höjden 2 och 3 samt Flensby 6:35 och 6:38 ägs av privatpersoner. Vidare äger Lundbergsföretagen AB Höjden 1 och Flens Industrihus AB äger Östergård 2. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av Flens kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Planområdet är detaljplanlagt och berör eller ansluter till detaljplaner fastställda 1950-09-22, 1974-01-08, 1974-11-13, 1975-12-05, 1976-09-28 samt 1986-06-18.

Detaljplanen från 1975 förutsätter bl a att Byvägen slopas och att planområdets centrala del inklusive Flensby 6:35 skall användas som park.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 1990-03-19, § 153, att tillstyrka planändring för utbyggnad av Scandic Hotel. Därefter beslutade byggnadsnämnden vid sitt sammanträde 1990-03-21 att uppdrag till stadsarkitektkontoret att genomföra erforderlig planändring för utbyggnaden.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett markerat höjddparti. Centralt i området finns den högst belägna punkten (cirka +50,5 m) och därifrån sluttar området med varierande lutningar åt alla vädersträck. Områdets lägst belägna delar, strax över +28 m, återfinns längst i norr.

Vegetationen domineras av anlagd tomtmark, men höjddpartiet innehåller även tätare bestånd av lövträd med inslag av barrträd.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har endast utförts inom Höjden 1, där 1,5 - 6,5 m mäktig torrskorpelera är lagrad på morän. Inom övriga delar av planområdet tyder terrängen samt befintliga byggnaders grundläggning på goda grundläggningsförhållanden. Dock förekommer partier med berg i dagen eller med tunt jordtäckte på berg.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Varken byggnadsminnen eller kända fasta fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Hyddan 2 och 3, Höjden 2, Östergård 1 samt Flensby 6:35 är bebyggda med enbostadshus i 1 1/2 plan som alla uppfördes före 1925. Höjden 1 innehåller 4 flerbostadshus uppförda 1968 i tre våningar med källare och med sammanlagt cirka 50 lägenheter.

Gällande detaljplan redovisar Hyddan 2 och 3, Höjden 2 samt Östergård 1 som område för friliggande enbostadshus i en våning med snävt avgränsade byggnadsrätter. Flensby 6:35 redovisas som parkmark och Höjden 1 som område för bostäder i tre våningar med byggnadsrätter anpassade till befintliga byggnader.

Idag har inte kommunen några planer på att slopa Byvägen eller att lösa in Flensby 6:35, som har ett bestående värde som bostadsfastighet. Det är heller inte aktuellt att, som gällande plan förutsätter, förändra infarterna till Hyddan 2 och 3. Således redovisar planförslaget samtliga fem villafastigheter inom planområdet som område för friliggande bostadshus i en våning. Planförslaget innebär också att byggnadsfria zoner m m ses över. Närheten till industriområdet söder om Kungsvägen medför att det är olämpligt att skapa nya bostadsfastigheter inom Höjden 2.

Planförslaget innebär att Höjden 1 minskas något i söder för att möjliggöra förbättrad anslutning av Byvägen till Rundvägen. Samtidigt innebär förslaget att fastigheten utvidgas något åt väster så att befintlig lekplats hamnar inom fastigheten. Dessutom ger förslaget möjligheter att göra vissa gårdsförbättrande åtgärder som t ex små lusthus och dylikt.

Handel

Inom Östergård 2 driver Scandic vägkrog och hotell. Dessutom finns en obemannad bensinstation inom fastigheten. Hotellet uppfördes 1976 i en våning och byggdes ut 1980 med en tvåvåningsdel utmed Kungsvägen.

Scandic har för avsikt att bygga ut hotellet med en konferensanläggning samt med fler gästrum. Därvid måste tomtytan ökas för att konferensanläggningen skall kunna inrymmas inom tomten.

Planförslaget gör det möjligt att lägga cirka 6000 m² kommunägd mark till fastigheten Östergård 2 och förslaget redovisar fastigheten som område för hotell och restaurang med en byggnadsrätt för 7,6 m höga byggnader (OBS takfotshöjd!)

Trots att Östergård 2 kommer att gränsa till Byvägen är avsikten att all trafik skall angöra fastigheten från Brogatan. Anledningen är att Byvägen har låg standard och bör följaktligen inte belastas med ytterligare trafik.

Skyddsrum

Planområdet ingår i Flens skyddsrumsort och enligt skyddsrumspanen råder brist på skyddsrumspplatser inom området. Följaktligen skall skyddsrum byggas enligt de skyddsrumsbeked som lämnas i samband med lovprövning av ny bebyggelse inom området.

Gator och trafik

Kungsvägen trafikeras av i genomsnitt 6500 fordon/dygn och trafiken på Brogatan uppgår till cirka 8500 fordon/dygn. Enligt ARGUS är Kungsvägen genomfart och Brogatan ingår i Flens nät av huvudgator. Övriga gator inom och i anslutning till planområdet tillhör lokalnätet, där delar av Rundvägen fungerar som uppsamlingsgata.

Gällande detaljplan förutsätter att Byvägen skall utgå och att tillfarterna till Hyddan 2 och 3 samt Højden 2 skall ändras. I övrigt är gatunätet, utfarter o dylikt i huvudsak anlagda enligt förutsättningarna i gällande plan.

Planförslaget redovisar Byvägen som gata för lokal trafik med i stort sett nuvarande sträckning och utformning. Skillnaden är dels förbättrad anslutning till Rundvägen och dels utökad vändplan. I övrigt innebär inte förslaget några förändringar i gatunätet.

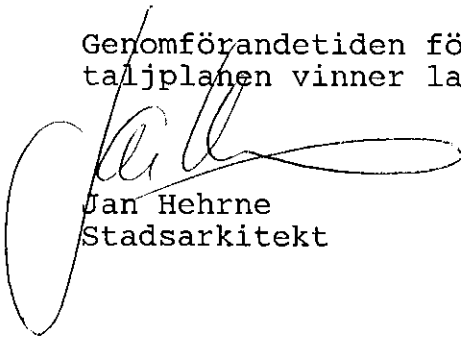
All uppställning av fordon skall ske inom tomtmark.

Vatten och avlopp

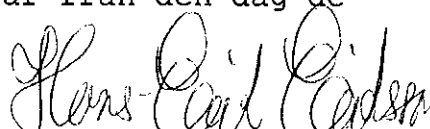
Kommunala VA-ledningar med kapacitet för ytterligare anslutningar finns i gatorna kring planområdet.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås bli 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.



Jan Hehrne
Stadsarkitekt

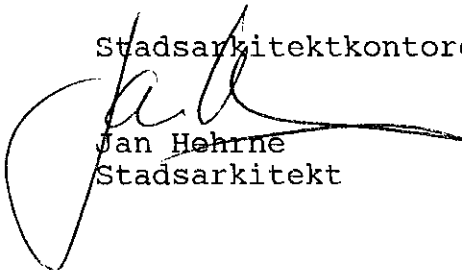


Hans-Erik Eriksson
Planingenjör

**TILLÄGG TILL BESKRIVNING MED ANLEDNING AV
BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT 1991-03-20, §30.**

Under utställningstiden yrkade markägarna att planförslaget skall medge avstyckning av två villatomter från Höjden 2 och 3. Byggnadsnämnden konstaterade att osäkerheten är stor när det gäller omfattningen av framtida utsläpp från ELMO. Därför anser nämnden att förslaget varken kan medge förändringar eller låsa förhållanden, som inte överensstämmer med förhållandena efter det att reningsanläggning vid ELMO installerats. Följaktligen beslutade nämnden att låta fastigheterna Höjden 2 och 8 utgå ur planförslaget.

Stadsarkitektkontoret i Flen 1991-03-20



Jan Höhrne
Stadsarkitekt



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör