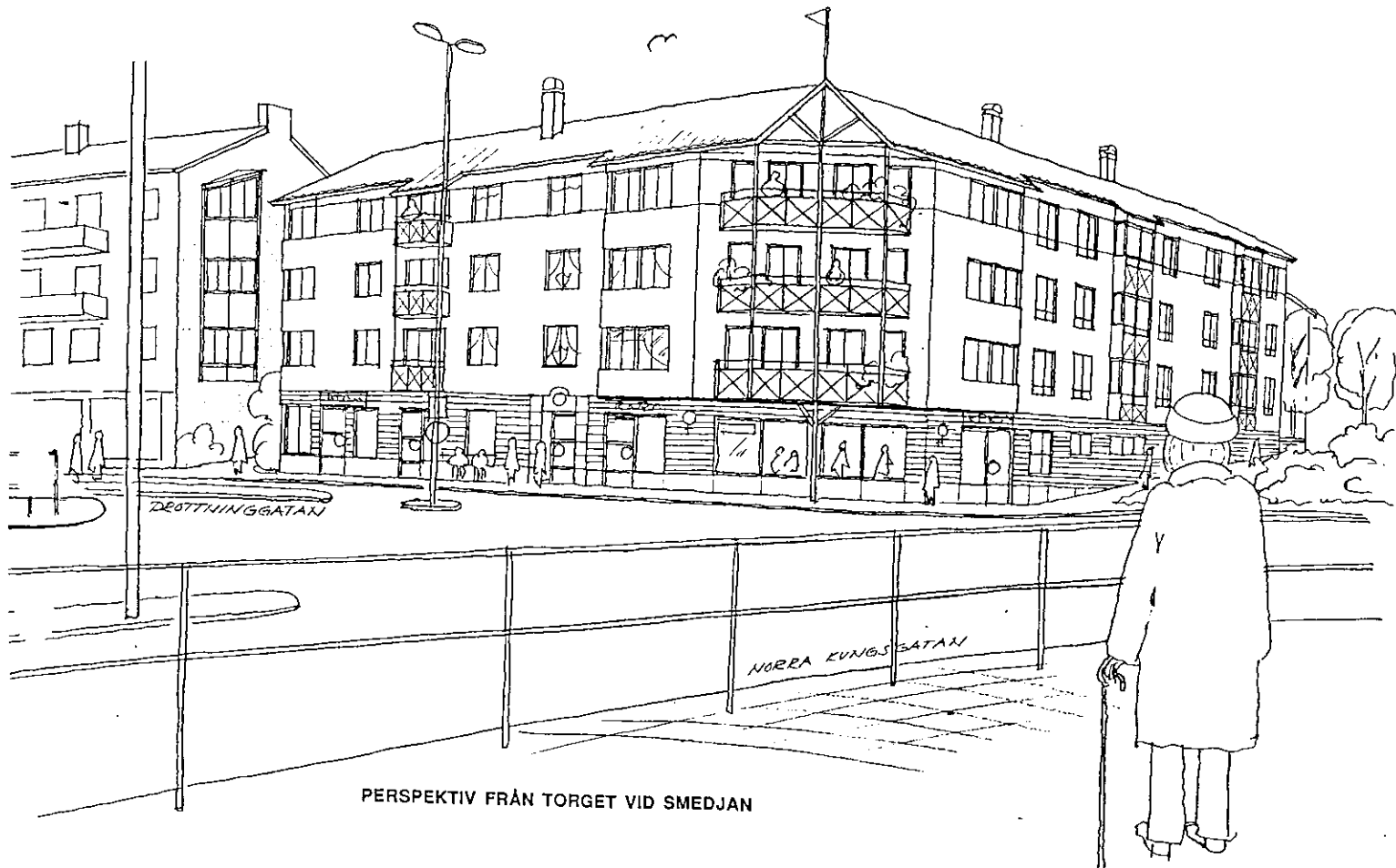


DETALJPLAN FÖR

KV DREJSKIVAN MM

INOM FLEN, FLENS KOMMUN



**Detaljplan för
KV DREJSKIVAN
inom Flen, Flens kommun.**

Upprättad på Plan- och byggkontoret 1993-04-05.

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:400 med bestämmelser. Till förslaget hör denna beskrivning, genomförandebeskrivning, preliminär fastighetsförteckning, beskrivning av befintliga byggnader inom Drejskivan 6 samt illustrationsmaterial.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget skapar förutsättningar för nya äldrebo- städer i olika former inom den östra delen av kvarteret Drejskivan. Samtidigt innebär förslaget att byggnads- rätter m m inom de delar som inte berörs av nybyggnads- projektet anpassas till befintliga förhållanden.

PLANDATA

Kvarteret Drejskivan är beläget inom Flens centrum och begränsas av Drottninggatan, Norra Kungsgatan, Storga- tan samt av Götgatan. Planområdet omfattar totalt cirka 0,7 hektar.

Markägoförhållanden

Flens kommunala bostadsbolag äger fastigheterna Drej- skivan 2, 3, 5 och 6. Drejskivan 10 och Orresta 2:88 ägs av Andreaskyrkans församling. Kommunens markinnehav omfattar endast gatumark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Hela planområdet är detaljplanlagt sedan tidigare. Inom området gäller detaljplaner fastställda 1971-11-22 och 1983-01-27 samt antagen 1991-11-27. Dessutom berör området detaljplaner fastställda 1979-11-16 och 1983-12-09 samt antagna 1989-06-22 och 1990-04-25.

Detaljplanen från 1971 redovisar byggnadsrätt för bostadshus utmed gatorna inom Drejskivan 2 och 5. Detaljplanen från 1983 redovisar byggnadsrätt inom Drejskivan 3 för ett trevåningshus med bostäder och handel med mindre omfattning än befintlig byggnad. Dessutom redovisar planen från 1983 byggnadsrätt för Andreaskyrkan samt avstängning av Götgatan.

1991 års detaljplan är helt anpassad till ett avbrutet bostadsprojekt i en tidigare markägares regi. Projektet innehöll 21 nya lägenheter i två till fyra våningar höga byggnader inom Drejskivan 6.

Bostadsförsörjningsplan

Kommunens bostadsförsörjningsplan förutsätter att 40 lägenheter byggs inom kvarteret Drejskivan med byggstart 1993.

Planprogram

Plan- och byggkontoret upprättade ett preliminärt planprogram i slutet av januari 1993. Programmet har diskuterats i Byggnadsnämnden.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 1993-03-16 i uppdrag till Plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan för kvarteret Drejskivan. I planuppdraget ingår även att belysa befintliga byggnaders beskaffenhet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Kvarteret Drejskivan är beläget i en södersluttning med varierande lutning. Områdets högst belägna del (vid korsningen Storgatan/Bragegatan) når upp till drygt 44 meter över havet. De lägst belägna delarna (+35 m) återfinns vid korsningen Götgatan/Drottninggatan.

Vegetationen inom planområdet är sparsam och består endast av enstaka lövträd samt planterade häckar och dylikt.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Varken kända, fasta fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

1987 utförde Geoprojektering i Stockholm en geoteknisk undersökning inom Drejskivan 6. Undersökningen visar att jorden består av maximalt 1 m tjock fyllning på löst lagrad, siltig sandmorän i sin tur lagrad på fast morän.

I augusti 1992 kompletterades undersökningen med en sondering av jorddjup till berg av Geo-Service, Stockholm.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom Drejskivan 3 finns ett bostadshus uppfört omkring 1910 med två bostadsvåningar över en bottenvåning med butiker. Efter ombyggnad 1986 innehåller huset idag 12 lägenheter.

Drejskivan 2 är bebyggd med ett fyravåningshus, där bottenvåningen innehåller butiker. Huset uppfördes 1942 och bostadsvåningarna innehåller 10 lägenheter samt en tandläkarmottagning.

Den äldre verkstadsbebyggelse m m, som tidigare fanns inom Drejskivan 5, revs kring årsskiftet 1992/1993. Följaktligen är fastigheten helt obebyggd idag.

Inom Drejskivan 6 finns tre bostadshus samt f d Flens spisbrödsfabrik. Samtliga byggnader inom fastigheten har stått tomma en längre tid i avvaktan på sanering (se bifogad beskrivning av befintliga byggnader).

Andreaskyrkan bedriver sin verksamhet inom Drejskivan 10 i en byggnad med kyrksal och övriga lokaler. Till kyrkan hör också en fristående klockstapel.

Byggnadsrätterna inom Drejskivan 2, 3 och 10 har anpassats till befintliga byggnader och till nuvarande användningssätt. Dessutom ger planförslaget möjligheter till gårdsförbättrande åtgärder, som t ex mindre gårds- hus, samt till att bygga carport eller dylikt över parkeringen inom Drejskivan 3.

Nya bostäder

Flens Bostads AB har presenterat ett nybyggnadsprojekt inom Drejskivan 5 och 6. Projektet innebär att samtliga byggnader rivs för att ge plats för sammanlagt 48 mindre lägenheter och två till fyra butikslokaler. Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

Typ	Storlek	Antal
Gruppboende	1 rum o kök	16
Ålderdomshem	2 rum o kök	15
Avlastningsenhet	1 rum	5
Lägenheter anpassade för omvård-	2 rum o kök	9
nadsboende	3 rum o kök	3

Förslaget till ny bebyggelse är utformat som en sammanhängande byggnadskropp, där markens lutning ger olika våningshöjd med bibehållen takfot. Således består byggnaden av en sockelvåning med butiker och tre bostadsvåningar mot Drottninggatan och mot hörnet Drottninggatan/Norra Kungsgatan. Utmed N Kungsgatan minskar sockelvåningen till en ren källarvåning under tre bostadsvåningar. Längs med Storgatan minskar våningsantalet succesivt från tre närmast N Kungsgatan till två mot Andreaskyrkan, där markens lutning dessutom ger utrymme för en sluttningsvåning mot gården.

Lägenheterna för gruppboende lokaliseras längst i väster mot Andreaskyrkan. I sluttningsvåningen under gruppboendet finns avlastningsenheten. Ålderdomshemmet återfinns utmed N Kungsgatan och omvårdsanpassade lägenheter finns utmed Drottninggatan.

Byggnaden har tre trapphus som alla är sammanbundna med ett inre kommunikationssystem. Två av trapphusen nås från entréer mot Storgatan och från gården. Det tredje trapphuset nås från Drottninggatan och från gården.

Planförslaget redovisar byggnadsrätter som anpassats till det föreslagna nybyggnadsprojektet. Dessutom redovisar planförslaget möjligheter att uppföra enstaka mindre uthus på gården.

Byggnadsutformning

Hörnet N Kungsgatan/Storgatan ligger mitt i blickfånget för trafik från norr in mot Flens centrum. Därför är det viktigt att bebyggelseförslagets accentuering av hörnet fullföljs.

Öppningen i bebyggelsen mot Drottninggatan är nödvändig för att kvarteret inte skall upplevas som tungt, slutet och "borgliknande". Samtidigt ger öppningen möjligheter till in- och utblickar samt entré till kvarteret för gående.

Tillgänglighet

Kraven på tillgänglighet för handikappade uppfylls dels genom interna kommunikationer inom byggnaden och dels genom gårdens utformning med rimliga lutningar på gångvägar.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom Flens skyddsrumsort och därför skall skyddsrum finnas inom området. Enligt skyddsrumsbesked lämnat 1993-01-11 skall 120 skyddsrumspplatser finnas inom nybyggnadsprojektet.

Gator och trafik

Gatunät

Både Norra Kungsgatan och Drottninggatan ingår i Flens nät av huvudgator. I genomsnitt trafikeras gatorna av cirka 8 000 resp 2 500 fordon/dygn. Storgatan och Götgatan används endast av lokal trafik.

Gällande detaljplan förutsätter att Götgatan stängs och förses med vändplan i höjd med infarten till Andreas-kyrkans parkering. Idag är det inte aktuellt att genomföra avstängningen och därför redovisar planförslaget Götgatan helt i överensstämmelse med befintliga förhållanden.

Angöring och parkering

Planförslaget förutsätter angöring, parkering och gårdsmiljön i övrigt anordnas gemensamt för Drejskivan 2, 5 och 6. Tillfart kan då ske från Götgatan över Drejskivan 3 genom att befintlig infart bröddas med en mindre del av Orresta 2:88. Avtal om detta kommer att träffas mellan fastighetsägarna.

Den trånga porten inom Drejskivan 2 mot Drottninggatan är inte lämplig som tillfart. Följaktligen förutsätter planförslaget att porten stängs för fordonstrafik. Den föreslagna lösningen av gångvägssystemet inom kvarteret ger dessutom möjligheter att helt slopa porten.

Parkeringsplatser för boende och besökare skall lösas inom kvarteret. Platser för anställda inom äldreomsorgen kan ordnas inom kvarteret Städet (maximalt gångavstånd = 200 meter).

Kommunens normala parkeringsnorm kan sänkas betydligt för olika kategorier av äldreboende. Under förutsättning att parkeringsplatser för anställda ordnas utanför kvarteret, är riktvärdet för parkeringsbehovet följande:

Gruppboendestäder:	0	platser/boende
Omvårdnadsboendestäder:	0	platser/lägenhet
Senior- och handikappboendestäder:	0,9	platser/lägenhet
Drejskivan 2:	0,9	platser/lägenhet

Dessutom tillkommer ett behov av 0,1 platser/lägenhet för besökare.

Ambitionen att skapa en attraktiv gårdsmiljö för flera fastigheter, medför att hela parkeringsbehovet inte kan lösas inom det som är tomtmark idag. Därför redovisar planförslaget en utvidgning av Drejskivan 6 genom att en del av Storgatan tas i anspråk för parkering.

Gångtrafik

Föreslagen utvidgning av Drejskivan 6 sker över Storgatans södra trottoar. Det är angeläget att allmänheten även i framtiden skall kunna använda trottoaren och följaktligen har den utlagts som mark tillgänglig för allmän gångtrafik (x-område) i planförslaget.

Störningar

Delar av planområdet är utsatt av trafikbuller från Norra Kungsgatan och Drottninggatan. Tillkommande byggnader skall utformas så att ljudnivåerna inomhus i bostäderna inte blir störande. Som riktvärden gäller att nivåerna inte får överstiga 30 dB(A) i ekvivalentnivå samt 45dB(A) som maximalvärde i sovrum.

Byggnadsteknik och material i fasaden måste väljas med omsorg för att riktvärdena inte skall överskridas. Dessutom skall friskluftsintag m m placeras så att risken för indragning av bilavgaser minimeras.

Närheten till Andreaskyrkans klockstapel bör uppmärksammas vid utformning av gavelfasaden mot Drejskivan 10. Klockringning ger en relativt hög ljudnivå under korta stunder.

Markradon

Med ledning av resultatet från tidigare mätningar inom Drejskivan 5 och 6 kan nybyggnadsdelen inom kvarteret betecknas som lågradonmark.

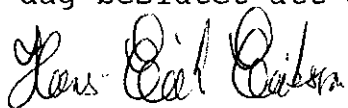
Teknisk försörjning

Spill-, dag- och färskvattenledningar med god kapacitet för ytterligare anslutningar finns i Drottninggatan och i Norra Kungsgatan. Tillkommande bebyggelse kan anslutas till ledningarna i Drottninggatan.

Den nya bebyggelsen i kvarteret Drejskivan kommer att få sin värmeförsörjning från Drejskivan 2. Befintlig panna är inte dimensionerad för ökad belastning och därför kommer pannan att bytas ut.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås bli fem år räknat från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör