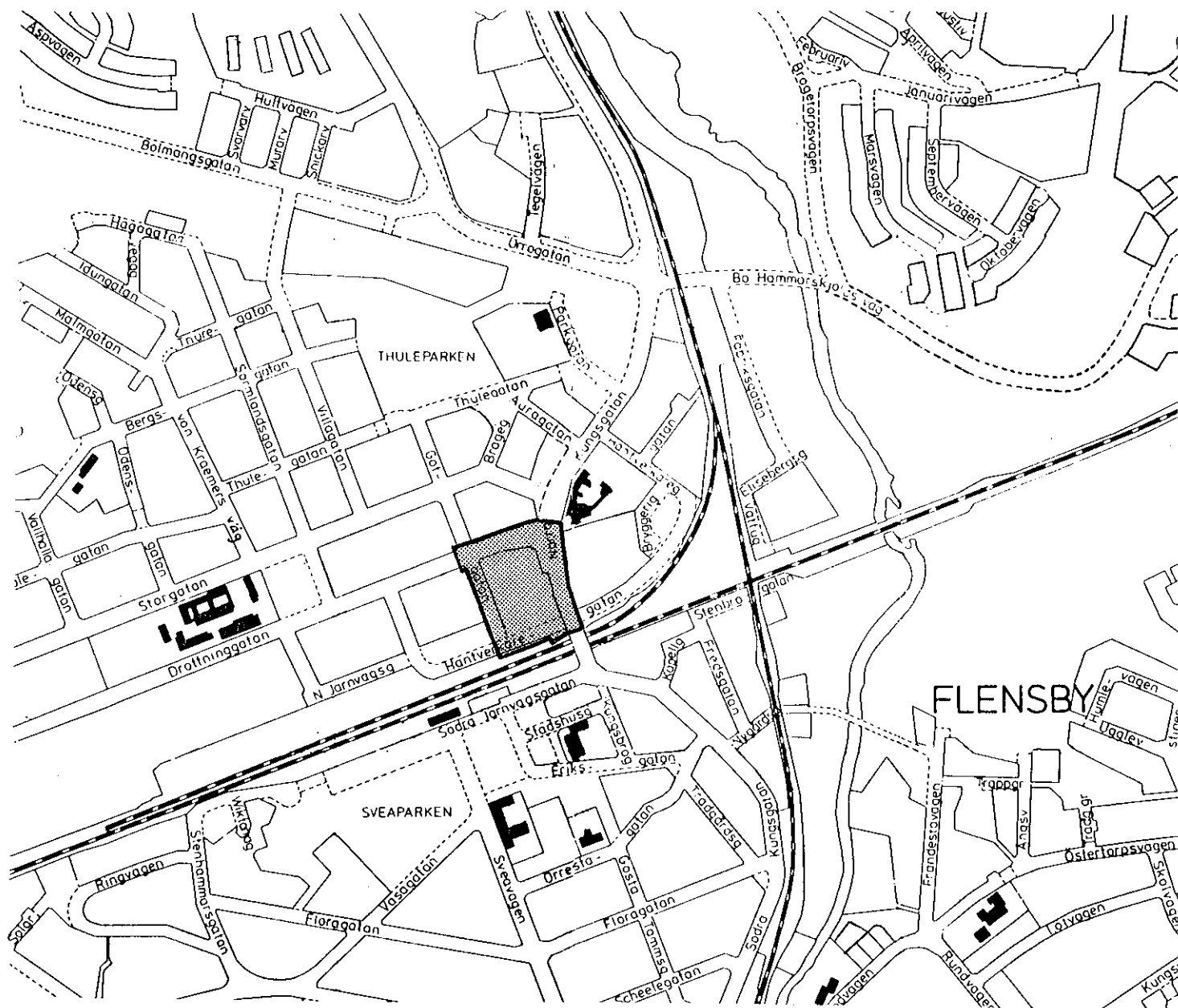


DETALJPLAN FÖR

KV LÄSTEN MM (KÖPCENTRAT VIOLEN)

INOM FLEN, FLENS KOMMUN



PLANOMRÅDET

**Detaljplan för
KV LÄSTEN M M
(Köpcentrat Violen)
inom Flen, Flens kommun.**

Upprättad på Plan- och byggkontoret 1993-12-14.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:400 med bestämmelser. Till förslaget hör också denna beskrivning, genomförandebeskrivning, illustrationsmaterial samt preliminär fastighetsförteckning.

PLANDATA

Kvarteret Lästen är beläget omedelbart norr om stambanan och begränsas av Hantverkaregatan, Götgatan, Drottninggatan och av Norra Kungsgatan. Förutom kvarteret omfattar planförslaget även delar av omgivande gatumark. Planområdets areal är cirka 1,9 hektar.

Markägoförhållanden

Violstaden Flen Fastighets AB äger fastigheterna Lästen 10 och 11. Lästen 14 ägs av AB Clembäck 1110 och all gatumark inom planområdet ägs av Flens kommun.

PLANFÖRSLAGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att anpassa gällande detaljplan till den bebyggelse som just nu färdigställs inom kvarteret. Dessutom syftar förslaget till att tillåta en in- och utfart mot Hantverkaregatan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplan antagen 1990-04-25. I övrigt berör området detaljplaner fastställda 1950-02-03, 1969-11-26, 1983-12-09 respektive antagna 1989-06-22, 1992-10-21 och 1993-05-27.

Gällande detaljplan för kvarteret Lästen är anpassad till ett nybyggnadsprojekt, som inte längre är aktuellt att genomföra. Inom fastigheterna Lästen 10 och 11 överensstämmer detaljplanen helt med befintlig bebyggelse. Inom Lästen 14 medger detaljplanen att bostäder, butiker, kontor och ett inbyggt, inglasat torg byggs. Byggnadshöjden begränsas i stort till sex våningar utmed Götgatan, tre våningar mot järnvägen och fyra våningar mot Norra Kungsgatan. En mindre del av byggnaden mot Norra Kungsgatan får dock uppföras i sju våningar. Dessutom anger gällande plan att all tillfart till kvarteret skall ske från Götgatan.

Planuppdrag

Genom beslut 1993-09-22, § 162, lämnade Byggnadsnämnden uppdrag till Plan- och byggkontoret att ändra gällande plan så, att en in- och utfart mot Hantverkaregatan tillåts.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terräng och vegetation

Kvarteret Lästen är beläget i en väst- och sydväst-sluttning. Höjdskillnaden mellan kvarterets nordöstra hörn och det sydvästra hörnet är cirka sex meter. Marken inom kvarteret är starkt påverkad av schakt och sprängningar för befintlig bebyggelse.

Vegetationen inom planområdet består av anlagda trädgårdar inom Lästen 10 och 11 samt enstaka träd eller buskar inom Lästen 14.

Byggnader

Lästen 10 och 11 innehåller två byggnader uppförda i början av 1980-talet i fyra respektive fem våningar. Byggnaderna innehåller tillsammans 34 lägenheter och cirka 7 200 m² butiker och kontor.

Inom Lästen 14 finns tre byggnader. Utmed Götgatan ligger en byggnad i fyra våningar med lägenheter och butikslokaler. Byggnaden uppfördes 1944 och genomgår för närvarande slutfasen i en ombyggnad. Utmed Norra Kungsgatan färdigställs just nu en byggnad med lägenheter och butiker i fyra våningar och två sluttningsvåningar. I mitten av fastigheten har ett parkeringsdäck byggts och avsikten är att ett torg skall anläggas på däckets tak.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelseområden

Planförslagets byggrätter är anpassade till befintlig bebyggelse vad gäller byggnadslägen och volymer. När det gäller användningssättet bibehåller planförslaget gällande plans bestämmelser. Dessutom kompletteras användningsbestämmelserna med anledning av att lokaler för undervisning finns eller planeras inom Lästen 10 och 11. Således tillåter förslaget att Lästen 10 och 11 används för bostäder, handel, kontor och undervisningslokaler. Inom Lästen 14 tillåter förslaget bostäder, handel och kontor.

Idag finns en gångbro mellan Lästen 10 och 11. Gångbron saknar byggrätt i gällande plan och därför redovisar planförslaget en sådan rätt. Den fria höjden mellan gångstråket i det övre torgplanet och gångbron skall vara minst 7,5 m.

För närvarande inreds en restaurang i byggnaden närmast Norra Kungsgatan inom Lästen 14. Avsikten är att möjligheter till uteservering skall finnas vid husets gavel. Det kan bli aktuellt att sätta upp skärmtak som bl a solskydd över uteserveringn. Därför ger planförslaget en möjlighet att bygga skärmtak på det sätt som prövas lämpligt av Byggnadsnämnden.

När bebyggelsen färdigställts, kommer byggnaderna inom kvarteret att inrymma 85 lägenheter (cirka 6 150 m² bostadsyta), omkring 3 910 m² kontor inklusive lokaler för undervisning, och cirka 5 465 m² butikslokaler.

Torg och gångstråk

Markägaren anlägger för närvarande ett öppet torg över parkeringsgaraget inom Lästen 14. Upplåtelse av torget m m regleras i ett avtal mellan kommunen och markägaren. Avtalet anger bl a följande:

- * Torget skall upplåtas för allmänheten.
- * Torget skall utgöra en gemensam anläggning för fastigheterna Lästen 14 och Orresta 3:2.
- * Markägaren skall svara för förvaltning, drift och underhåll av torget.
- * Markägaren skall ställa i ordning torget med anordningar och utsmyckning i samråd med kommunen.

Kvarterets norra del innehåller två gångstråk (Bagargränd och Skomakargränd), som förbinder Götgatan, Drottninggatan och Norra Kungsgatan. De pågående byggnadsarbetena inom kvarteret innebär bl a att stråken vidgas till ett övre torgplan i gränsen mot Lästen 14. Från det övre torgplanet leder en trappa ned till torget på parkeringsgaragets tak.

Gångstråken och det övre torgplanet redovisas som område för allmän gångtrafik (x-område) i planförslaget. Det nedre torgplanet redovisas som område för gemensamhetsanläggning.

Planteringsskyldighet

Det är angeläget att en rad med träd planteras utmed gränsen mellan Lästen 14 och Hantverkaregatan. Därför föreskriver planförslaget en skyldighet för markägaren att ordna sådan plantering.

Järnväg

I likhet med gällande detaljplan omfattar planförslaget två mindre områden söder om Hantverkaregatan avsedda för järnväg. Syftet är att möjliggöra en justering av gränsen mellan kommunens fastighet Orresta 3:2 och SJ:s fastighet Orresta 3:1. Justeringen innebär att fastighetsgränsen flyttas till befintlig hägnad.

Gator och trafik

Gatunät

Såväl Norra Kungsgatan som Drottninggatan ingår i Flens nät av huvudgator och trafikeras av i genomsnitt cirka 8 000 resp 2 500 fordon/dygn. Hantverkaregatan och Götgatan används endast för lokal trafik.

Parkering och angöring

Tillfart till kvarteret kan ske antingen från Götgatan eller från Hantverkaregatan. Därvid kommer tillfarten från Hantverkaregatan att fungera som huvudtillfart till garage m m för varutransporter, boende och för anställda. Viss varutransporter måste dock använda tillfarten från Götgatan för att nå lastkajen vid torgets nordvästra hörn. Markparkeringen i kvarterets södra del är möjlig att nå från bägge infarterna.

Garaget i den äldre delen innehåller cirka 80 parkeringsplatser och 50 platser ställs i ordning under torget. Markparkeringen rymmer 32 platser och det totala antalet platser inom kvarteret kommer således att bli cirka 160.

Sophantering

Avsikten är att en mindre byggnad för sophantering skall uppföras i kvarterets södra del. Byggnadens utsatta läge ställer stora krav på utformning, färgsättning och plantering.

VATTEN OCH AVLOPP

Inom den södra delen av Lästen 14 finns en ledningsrätt för kommunal VA-ledning. Ledningen har flyttats och berör numera endast en mindre del av Lästen 14. Följaktligen kan ledningsrätten upphävas och den nuvarande ledningssträckningen skyddas genom särskilda bestämmelser (u-område) i planförslaget.

Bl a en dagvattenledning som hör till Lästen 14 har lagts under Norra Kungsgatans västra trottoar efter kommunens medgivande. Rätt att bibehålla ledningen bör regleras i ett avtal mellan kommunen och ägaren till Lästen 14.

GENOMFÖRANDETID

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



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör