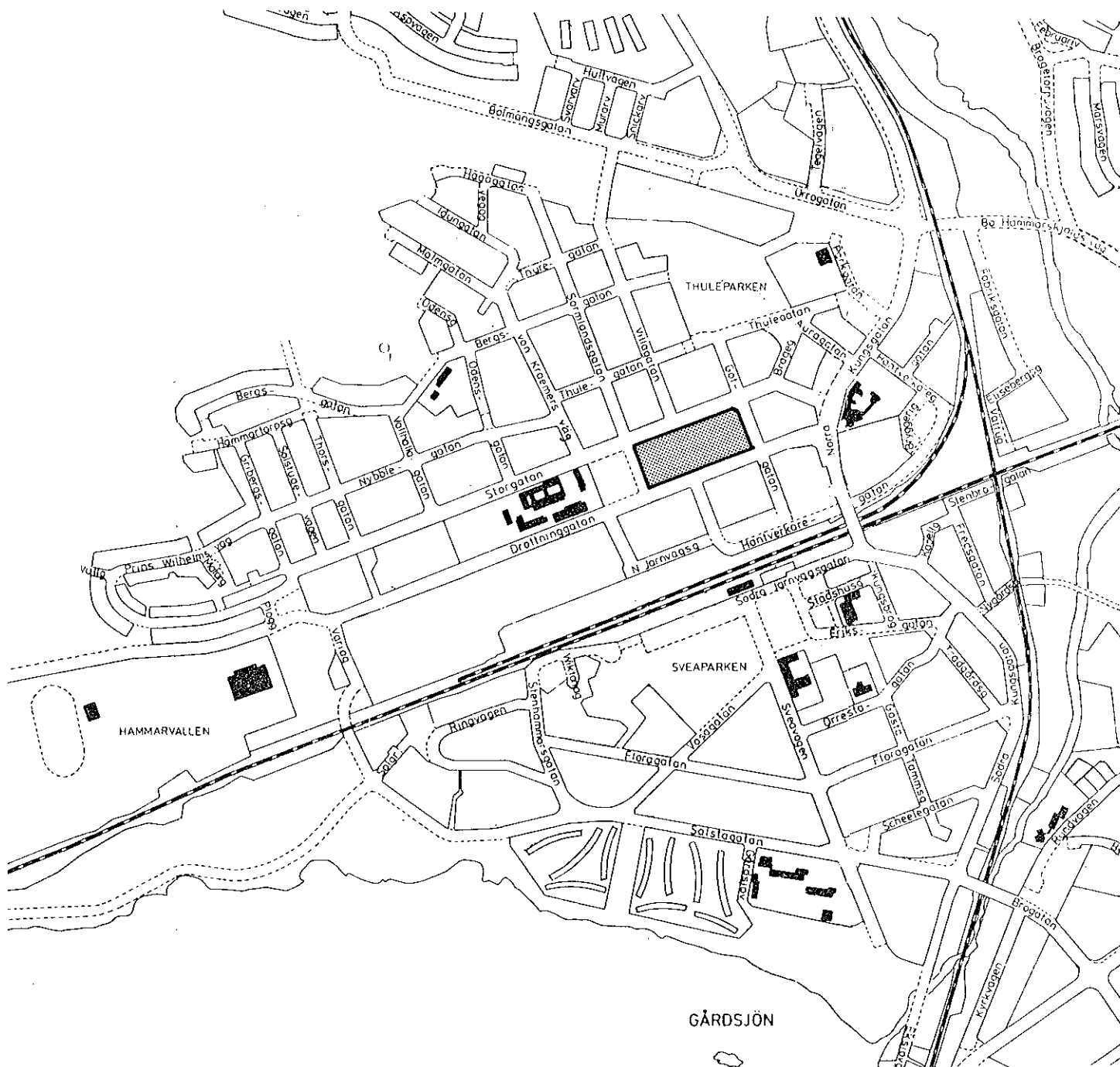


DETALJPLAN FÖR
KV HJULET
INOM FLEN, FLENS KOMMUN



PLANOMRÅDET

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

Upprättad på Plan- och byggkontoret 1993-08-18.

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser. Till förslaget hör också denna beskrivning, genomförandebeskrivning, illustrationsmaterial, grundkarta samt preliminär fastighetsförteckning.

PLANFÖRSLAGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Glace-Bolaget AB måste ersätta det nuvarande fryslagret vid sin fabrik i Flen. Därför behövs en tillbyggnad av fabriken i den västra delen av tomten.

Planförslaget syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för erforderlig tillbyggnad av GB:s fabrik, vilket innebär att byggrätten utökas inom den nuvarande tomten. För de övriga fastigheterna inom kv Hjulet innebär planförslaget att byggrätter enligt gällande detaljplan bibehålls.

PLANDATA

Planområdet omfattar kvarteret Hjulet, som är beläget norr om stambanan i de centrala delarna av Flen. Området begränsas av Drottninggatan, Sörmlandsgatan, Storgatan och av Götgatan. Områdets areal uppgår till cirka 1,8 hektar.

Markägoförhållanden

Glace-Bolaget AB äger fastigheterna Hjulet 12 och 13 och kommunens bostadsbolag äger Hjulet 9. Hjulet 7 ägs av en privatperson.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Kvarteret Hjulet omfattas av detaljplan antagen 1983-01-27 och planområdet berör i övrigt detaljplaner fastställd 1983-01-27 och antagna 1990-04-25 resp 1993-04-29.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden lämnade 1993-06-23 i uppdrag till Plan- och byggkontoret att genomföra en planändring som möjliggör tillbyggnad av GB:s fabrik med bl a nytt frys-lager.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Ursprungligen bestod planområdet av en sydvästsluttning som sedan terrasserats i olika nivåer i samband med att området bebyggts. Höjdläget varierar från drygt 31 meter över havet i områdets sydvästra hörn till cirka 40 m ö h i områdets nordöstra hörn.

Vegetationen består i huvudsak av planterade träd och buskar.

Geotekniska förhållanden

Flera geotekniska undersökningar har utförts inom Hjulet 13. Den senaste undersökningen är gjord av VIAK AB 1983-04-27.

Den naturliga jorden utgörs av sand- och siltskiktad lera med varierande mäktighet på delvis blockig morän. Variationerna i lerlagrens tjocklek har medfört att vissa byggnadsdelar är grundlagda på stödpålar.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns varken kända fornlämningar eller byggnadsminnen.

Bebyggelseområden

Bostäder och handel

Fastigheten Hjulet 9 innehåller ett flerbostadshus uppfört omkring 1960 i tre våningar med souterrängvåning och källarvåning. Antalet lägenheter är 23 och en mindre affärslokal finns i källarvåningen.

I likhet med gällande detaljplan redovisar planförslaget Hjulet 9 som område för bostäder med handel i källarvåningen. Byggnadsrätten är helt anpassad till befintlig byggnad.

Handel och bostäder

Inom Hjulet 7 finns en byggnad i två plan med affär i bottenvåningen och bostäder på det övre planet. Dessutom innehåller en äldre gårdsbyggnad studielokaler m m.

Planförslaget redovisar Hjulet 7 som område för handel och bostäder.

Handel och kontor

Idag finns en mindre kiosk och en allmän parkering inom Hjulet 12, men gällande detaljplan gör det möjligt att uppföra en tvåvåningsbyggnad för handel och kontor utmed Drottninggatan. Planförslaget bibehåller gällande plans redovisning.

Fram tills dess att Glace-Bolaget utnyttjar gällande plans byggrätt för handel och kontor, kommer delar av Hjulet 12 att användas för personalparkering. Detta kan innebära att kiosken flyttas inom fastigheten.

Industri

Ursprunget till Glace-Bolagets fabrik inom Hjulet 13 var ett mejeri som byggdes om till glassfabrik 1955/56. Därefter har fabriken byggts ut i etapper. Idag är fabriakens sammanlagda bruttoarea cirka 13 500 m². För närvarande är 160 personer fast anställda vid fabriken och cirka 120 personer är säsongsanställda.

Produktionen vid fabriken uppgår till drygt 20 000 ton per år. Länsstyrelsens nuvarande tillstånd enligt miljöskyddslagen medger en tillverkning av 25 000 ton/år.

Den byggrätt som gällande plan redovisar för Hjulet 13 är i princip anpassad till befintliga byggnader. Kvar att utnyttja finns dels en möjlighet att bredda produktionshallen mot den större lastgården och dels en möjlighet att förlänga fabriksbyggnaden mot nordost utmed Storgatan. Gällande detaljplan måste ändras om ytterligare utbyggnad skall bli möjlig.

Det nuvarande fryslagret inreddes på 1960-talet i byggnaden närmast Drottninggatan. Cirka 30 års användning har medfört att fryslagret är slitet och måste ersättas. Glace-Bolaget har studerat olika alternativ till placering av fryslagret. Följande faktorer har varit avgörande för bolagets ställningstagande:

- Produktionen vid fabriken skall kunna hållas igång under tiden som det nya fryslagret byggs.

Planförslaget redovisar den ökning av byggrätten som behövs för att planerad tillbyggnad skall bli möjlig. Fabrikens läge i Flens centrum medför att verksamheten måste uppfylla högt ställda miljökrav och byggnader måste uppfylla högt ställda estetiska krav. De estetiska kraven uppfylls med fortsatt stor omsorg om utformning av nya byggnader och byggnadsdetaljer, genom sanering och upprustning av äldre byggnadsdelar samt genom områden som skall hållas planterade.

Tillåten nivå för buller, utsläpp m m från fabriken regleras i huvudsak av villkoren i länsstyrelsens beslut angående tillstånd för verksamheten enligt Miljöskyddslagen (se även rubriken "Störningar" längre fram i planbeskrivningen). Ambitionen är också att planerade byggnadsåtgärder skall bidra till att minimera risken för att närboende störs. Som exempel kan nämnas att:

- fryslagrets placering bidrar till att dämpa buller från den stora lastgården mot Drottninggatan
- byggrätten utmed Storgatan avslutas med en planteringsskyldighet för att ge Hjulet 9 bättre solförhållanden och närmiljö
- ljudet från fläktar och dylikt (på byggnadernas tak) skall dämpas vid källan

Antalet tunga transporter till och från fabriken är i genomsnitt cirka 60/vecka och maximalt 90/vecka vid högsäsong och vid maximalt utnyttjande av produktions-tillståndet. Merparten av transporterna är den s k "Taljaexpressen", som transporterar färdig glass från fabriken till centrallagret på Talja industriområde norr om Flen. Glace-bolaget har för avsikt att minimera antalet transporter genom att ta emot torra råvaror o dyl vid Taljaanläggningen och sedan låta Taljaexpressen ta in dem till fabriken.

Idag finns två kylcentraler med ammoniak som köldmedium vid Glace-Bolagets fabrik. När det nya fryslagret byggs ersätts kylcentralerna med en ny, mer effektiv central. Därigenom minskar den totala mängden ammoniak inom fabriken. Definitiva uppgifter om placering, mängder m m kommer att finnas vid bygglovskedet.

Skyddsrum

Planområdet ingår i Flens skyddsrumsort och följaktligen skall skyddsrum finnas inom området. Enligt skyddsrumspanen råder idag balans mellan tillgång och behov av skyddsrumspplatser. Om personalstyrkan utökas i framtiden ökar också behovet av skyddsrumspplatser. Ev framtida behov av platser skall beaktas vid utbyggnad av fabriken.

Gator och trafik

Drottninggatan ingår i Flens nät av huvudgator och Storgatan har karaktären av uppsamlingsgata. Sörmlands-gatan och Götgatan används i huvudsak av lokal trafik. Trafiken på Drottninggatan uppgår till i genomsnitt 2 500 fordon/dygn.

Normalt skall varje verksamhet tillgodose sitt behov av parkeringsplatser enligt kommunens norm inom den egna tomten. Fabrikens centrala läge gör att få anställda åker bil till arbetet. Dessutom medverkar driftformen med skiftgång till att minimera totalbehovet av parkeringsplatser. Därför kan parkeringsbehovet i dagsläget uppskattas till mellan 50 och 60 platser.

Inom Hjulet 12 och 13 kan drygt 55 platser ordnas. Om behovet ökar i framtiden finns möjligheter att ordna parkeringsplatser inom GB:s fastighet i kvarteret Blocket sydväst om planområdet.

Störningar

I och med att Glace-bolagets fabrik är omgiven av bostäder, måste stora krav ställas på åtgärder som minimerar störningar i form av buller, lukt m m. Kraven preciseras i länsstyrelsens beslut om tillstånd enligt Miljöskyddslagen. Ur gällande tillstånd kan följande citeras:

"5. Som riktvärden för buller från verksamheten gäller att den ekvivalenta ljudnivån vid bostäder inte får överstiga:

50 dB(A) dagtid (kl 07.00 - 18.00),

45 dB(A) kvällstid (kl 18.00 - 22.00) samt sön- och helgdag kl 07.00 - 18.00

40 dB(A) nattetid (kl 22.00 - 07.00).

6. Lastbilstransporter till och från glassfabriken får normalt ske endast under kl 06.00 - 22.00 måndag till fredag. Mellan kl 18.00 - 22.00 skall dock lastbils-transporterna minimeras."

Störningsrisken kan dessutom begränsas genom att:

- * All lossning och lastning sker inom lastgårdarna mot Drottninggatan. Under en övergångstid kommer en lastbil i veckan (transport av glykos) att an-göra fabriken via Storgatan.
- * Lastgårdarna skärmas, liksom idag, av murar.
- * Så miljövänliga fordon som möjligt används för "Taljaexpressen".

Planteringar

Som tidigare nämnts skall ett område närmast Hjulet 9 hållas planterat av Glace-Bolaget. Dessutom skall träd planteras utmed den blivande fasaden mot Sörmlandsgatan. Trädplanteringen berör delvis ett område med teleledningar och därför skall särskild överenskommelse träffas mellan Glace-Bolaget och Telia om hur planteringen skall utformas och om vilka åtgärder som skall vidtagas för att ledningarna skall skyddas från rötter m m.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom kv Hjulet är ansluten till kommunens VA-nät, som i huvudsak är förlagt till omgivande gatu-
mark. Befintliga ledningar berör en mindre del av Hjulet 13 i hörnet Sörmlandsgatan/Storgatan.

Avloppet från Glace-Bolagets fabrik ansluts till kommunens nät i tre separata system för dagvatten, processavlopp och sanitärt avloppsvatten. Såväl dagvatten som sanitärt avlopp ansluts direkt till kommunens nät. Processavloppet förbehandlas vid en flotationsanläggning söder om Volvo innan det leds till kommunens nät. Förbehandlingen innebär att avloppet neutraliseras (diskmedel ger lågt PH-värde) samt att fetthalten reduceras. Dessutom hålls flödet från fabriken på en jämn nivå med hjälp av utjämningsstankar.

Värme

Glace-Bolagets fabrik värms upp genom elpanna och genom värmeåtervinning från processen

El

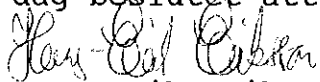
Glace-Bolagets fabrik försörjs med starkström från en fristående mottagningsstation utmed Drottninggatan. Såväl energiverkets matarkablar som stationen har tillräcklig kapacitet för planerad utbyggnad.

Tele

En befintlig telekabel berör den västligaste delen av Hjulet 13. Kabeln skyddas dels genom ledningsrätt och dels genom särskilda bestämmelser (u-område) i planförslaget. Se även ovan under avsnittet "Planteringar"

Administrativa frågor

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



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör