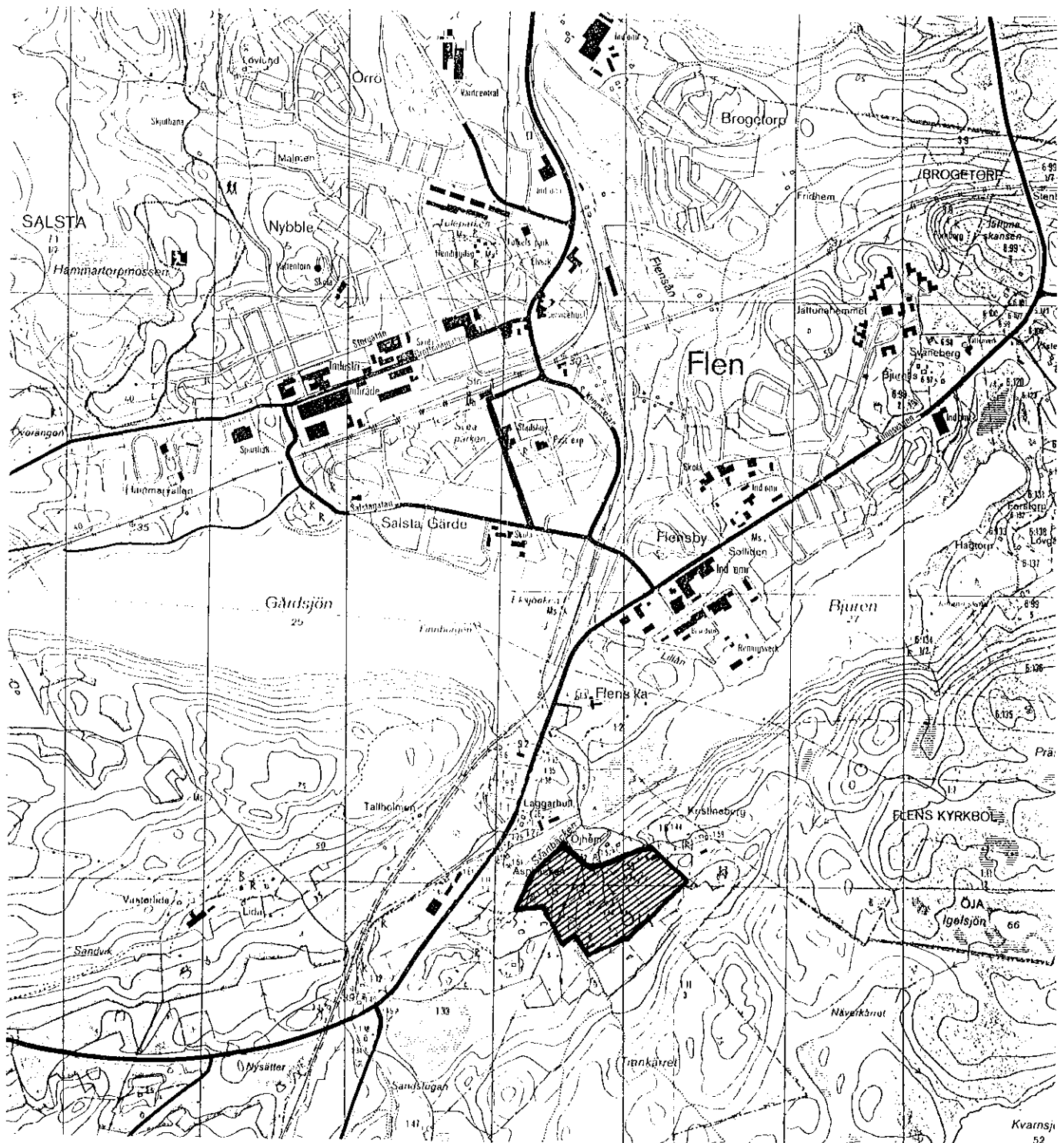


DETALJPLAN FÖR

ÖJA INDUSTRIOMRÅDE

INOM FLEN, FLENS KOMMUN



PLANOMRÅDET

**Detaljplan för
ÖJA INDUSTRIOMRÅDE
inom Flen, Flens kommun.**

Upprättad på Plan- och byggkontoret 1994-08-25.

BESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANDATA

Öja industriområde är beläget söder om tätorten Flen och öster om riksväg 55/57. Planförslaget omfattar en areal av cirka 13 hektar.

Flens kommun äger all mark inom planområdet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att skapa en reserv av detaljplanelagd industrimark. Förslaget följer i stort anvisningarna i en översiktlig plan från 1987 och redovisar cirka 9 hektar tillkommande industrimark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Kommunfullmäktige antog områdesplan för Öjaområdet i februari 1987. Den antagna områdesplanen redovisar bl a förutsättningarna för utbyggnad av ett nytt industriområde och har legat till grund för detaljplanläggning och utbyggnad av en första etapp.

Detaljplaner

Planområdet berör eller ansluter till detaljplan fastställd 1987-06-03 respektive antagen 1989-11-22.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott aktualiserade fortsatt detaljplanläggning av industrimark inom Öja vid sitt sammanträde 1989-09-04. Därefter lämnade byggnadsnämnden 1989-09-18, § 223, uppdrag till dåvarande stadsarkitektkontoret att upprätta detaljplan för kommande utbyggnadsetapper.

Tidigare behandlat planförslag

Kommunfullmäktige antog 1991-06-27 ett planförslag, som omfattade det nu aktuella planområdet. Den antagna planen överklagades till länsstyrelsen och därefter även till regeringen. Regeringen upphävde 1994-02-17 kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen. I sitt beslut hänvisar regeringen till Boverkets yttrande i ärendet och framhåller att det antagna planförslaget inte uppfyller "gällande rekommendationer angående skyddsavstånd för småindustri".

Såväl Kommunstyrelsens arbetsutskott som Byggnadsnämnden har diskuterat följderna av regeringens beslut. Diskussionerna har visat att det är mycket viktigt för kommunen att ha en reserv av planlagd industrimark. Därför skall planläggningen av Öja industriområde fullföljas på ett sätt som tillgodoser synpunkterna i Boverkets yttrande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Terräng och vegetation

Planområdet omfattar ett småkuperat åkerlandskap med inslag av lövträdsbevuxna åkerholmar och kullar med delvis branta slänter. I planområdets centrala del finns dessutom rester av trädgårdar med bl a fruktträd och prydnadsbuskar. Flera av kullarna inom området når upp till en höjd av 50 m över havet. Områdets lägst belägna delar (omkring + 30 m) återfinns i den östligaste delen.

Geotekniska förhållanden

Planområdet täcks av två översiktliga geotekniska undersökningar gjorda 1976 respektive 1979. Enligt undersökningarna erbjuder planområdet relativt goda grundläggningsförhållanden med i huvudsak omkring 1 m torrskorpelera på friktionsjord. De båda undersökningarna rekommenderar dock att detaljerade utredningar görs när byggnader inom blivande tomtmark projekteras.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Omedelbart öster om planområdet finns en stenåldersboplatz (fornlämning 32 inom Flens församling).

Befintlig bebyggelse

Byggnaderna inom planområdet har sitt ursprung i tidigare jordbruk inom området och består av två f d arbetarbostäder med tillhörande uthus.

Bebyggelseområden

Industri

Planförslaget redovisar sex kvarter på mellan 0,5 och 5 hektar för industriändamål. Avsikten är att området skall kunna byggas ut i etapper anpassade till efterfrågan på industrimark. Kvartersdjupen varierar mellan 50 och 120 m. Därmed medger förslaget också tomtstorlekar som varierar från drygt 2000 m² till cirka 25000 m².

Flexibiliteten kan vid behov ökas genom att kvarteret längst i nordost (med det största tomtdjupet) exempelvis kan delas i mindre tomter kring en gemensam kommunikationsfastighet.

Planförslagets bestämmelser begränsar byggnadsrätterna till 40 procent byggnadsarea av respektive tomtyta. Dessutom är högsta tillåtna byggnadshöjd (takfotshöjd) 8,0 meter.

De sydvästligaste kvarteren kommer att gränsa mot en framtida förbifartsled. Därmed blir kvarterens "baksida" områdets "ansikte" mot förbifarten. Följaktligen föreskriver planförslaget att en zon närmast förbifarten skall hållas planterad.

Den befintliga vegetationen inom de blivande industrikvarteren kan rätt behandlad bli en viktig tillgång för hela området. Uppvuxna träd och buskar skapar liv, lummighet och variation på ett helt annat sätt än vad nyplantering gör. Därför bör såväl större lövträd som rester av trädgårdar inom de blivande industritomterna bibehållas så långt möjligt.

Planförslaget har utformats med avsikt att ge Brukshundklubben möjligheter att bedriva sin verksamhet kring f d mangårdsbyggnaden inom Öja 1:68. Den mark som klubben idag disponerar, och som enligt förslaget skall användas som industrimark, kan kompenseras genom att kommunen upplåter mark omedelbart nordost om planområdet.

Småindustri

Delar av kvarteren i planområdets norra del redovisas som område för småindustri. Bestämmelserna inom dessa delar begränsar tillåtna bullernivåer och utsläpp samt anger att verksamheten inte får vara störande med hänsyn till säkerhet, hälsa och trevnad. Syftet är att skapa erforderliga skyddsavstånd mot befintlig bostadsbebyggelse inom Öja 1:52 och 1:57 norr om planområdet.

Planförslaget redovisar en planteringsskyldighet inom det nordligaste kvarterets nordöstra byggnadsfria zon. Avsikten är att träd skall planteras av den som köper industritomten. Lämpligast är då att välja ett trädslag, som finns inom omgivande åkerholmar.

Avsteg från översiktlig plan

Den översiktliga planen för Öjaområdet redovisar tillkommande industritomter utmed en gatuslinga som medger rundkörning genom området. Planförslaget redovisar däremot nya tomter kring två säckgator som avslutas med vändplaner. Avstegen motiveras av följande faktorer:

- * Detaljplanens utformning ger effektivare utnyttjande av och lägre anläggningskostnader för gator samt vatten och avlopp.
- * Planförslaget ger större möjligheter till etappvis utbyggnad.
- * Planförslagets utformning erbjuder större möjligheter till varierande tomtstorlekar.
- * Planförslagets utformning ger enklare dagvattenhantering.

Friytor

Den gamla vägen till Öjaby genomkorsar planområdets centrala del. Avsikten är att vägen skall utgöra ett "centralt gångstråk" som i fullt utbyggt skick förbinder Flen med Norrtorps golfbana via Öja industriområde. Utmed gamla vägens västra sida finns ett höjddparti med i huvudsak uppvuxna lövträd.

Planförslaget redovisar höjdpartiet och två större åkerholmar i nordväst som ”natur”.

Gator och trafik

Gatorna inom planområdet får en totalbredd om 12 m med 7 m bred körbana. Enligt klassningen i ARGUS är gatorna industrigator.

Idag delar flera landsortslinjer en hållplats vid Öjavägens anslutning till riksväg 55/57. Avståndet mellan hållplatsen och planområdet är cirka 500 m.

All uppställning av fordon skall ske inom tomtmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Avsikten är att all tillkommande bebyggelse skall anslutas till kommunens VA-nät, som finns i gatorna inom planområdet.

I planområdets västligaste del finns en pumpstation för avlopp. Pumpstationen har uppförts utanför vad som tidigare var detaljplanlagt område. Således sanktionerar planförslaget stationens läge.

El

Vid infarten till avloppspumpstationen finns en transformatorstation som försörjer befintliga delar av Öja industriområde. Transformatorstationen har även kapacitet för fler anslutningar.

För att hela planområdet skall kunna försörjas med el, krävs ytterligare en station. Följaktligen redovisar planförslaget mark för en mindre station i områdets östra del. Den nya stationen kan komma att behöva ytterligare matning med högspänning. Planförslaget redovisar därför ett område inom det nordöstligaste industrikvarteret för en ev framtida matarkabel.

Tele

Befintliga telekablar berör blivande tomtmark på flera ställen. Dessa kablar försörjer endast befintliga bostadshus inom det centrala naturområdet. Bostäderna skall avvecklas på sikt och därför kommer kablarna att sakna funktion i framtiden. Dessutom kommer ny telekablar att läggas i planområdets gator för att försörja det nya industriområdet med teleanslutning.

Störningar

Avsikten är att befintliga bostäder inom planområdet skall avvecklas. Hänsyn till befintliga bostadsfastigheter utanför området har dock medfört att delar av industrikvarteren redovisas som område där verksamheten inte får vara störande för omgivningen.

GENOMFÖRANDETID

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



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör