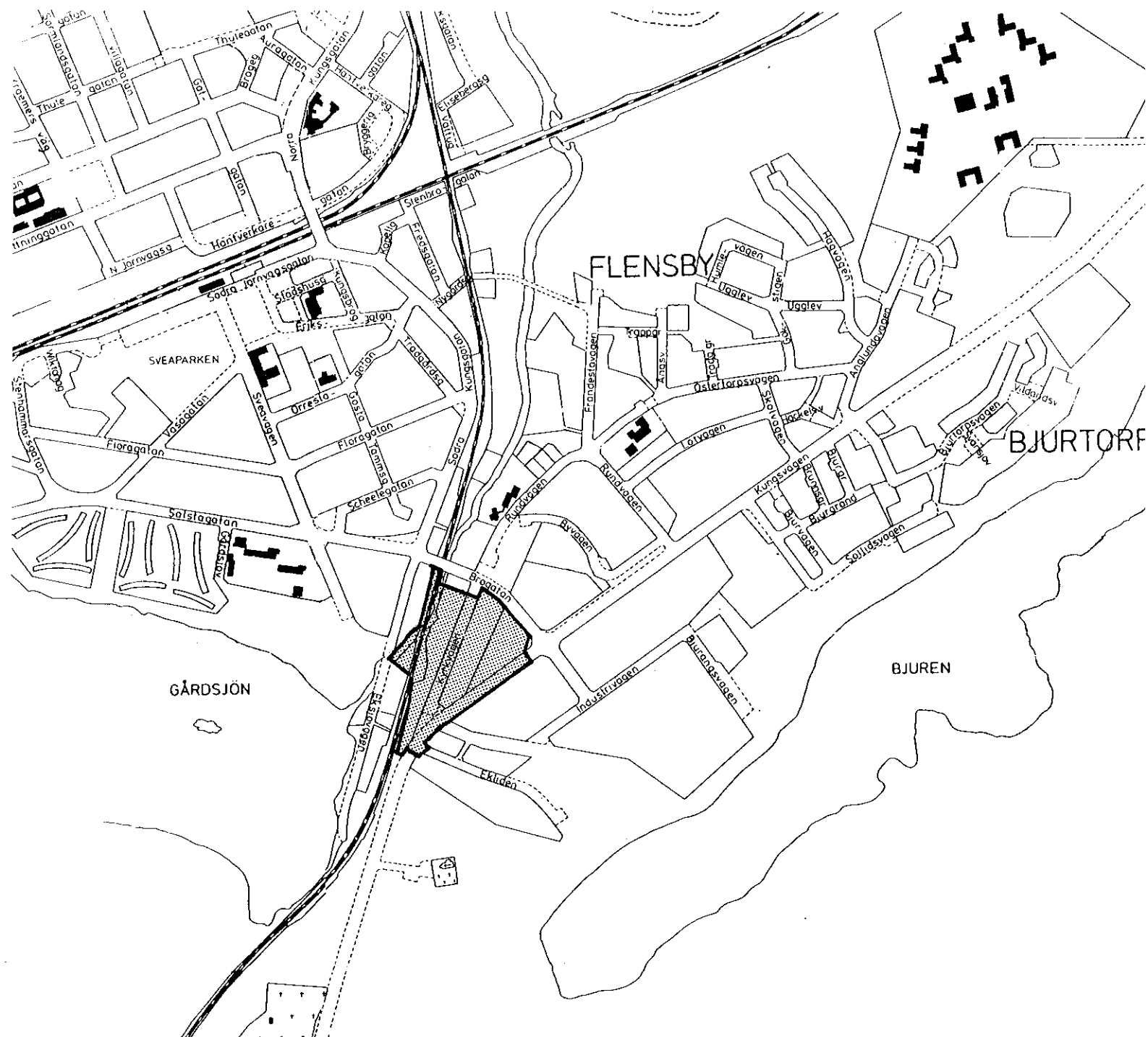


DETALJPLAN FÖR
KV VÄSTERGÅRD M M
INOM FLEN, FLENS KOMMUN



PLANOMRÅDET

**Detaljplan för
KV VÄSTERGÅRD M M
inom Flen, Flens kommun.**

Upprättad på Plan- och byggkontoret 1996-10-28.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANDATA

Planområdet är beläget mellan TGOJ-banan, Brogatan och Kungsvägen vid den södra infarten till Flen. Inom området finns bl a OK:s bensinstation, Flens Trävaruaffär och Erikssons Garden Center. Områdets areal uppgår till cirka 4,8 hektar.

Markägoförhållanden

Flens kommun äger fastigheten Västergård 1 och all gatu- och naturmark inom området. TGOJ äger fastigheten Orresta 3:3, OK Stockholm-Mälardalen äger Västergård 9 och Flens Bostads AB äger Ludvigsberg 1. Fastigheterna Västergård 2 - 4 ägs av Flens Trävaruaffär AB och Västergård 8 ägs av Myresjö Småhus i Kalmar AB. Övriga fastigheter ägs av privatpersoner.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget innebär att byggrätter inom fastigheter med enbostadshus justeras och att viss verksamhet, som ej är störande för omgivningen, tillåts inom fastigheterna. I övrigt innebär förslaget översyn och modernisering av gällande planers anvisningar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom området gäller detaljplaner fastställda 1977-04-26 och 1986-06-18. Dessutom ansluter området till detaljplaner fastställda 1940-05-24, 1958-01-31 och 1975-09-24.

Gällande detaljplan redovisar fastigheterna Västergård 5 - 8 och Ludvigsberg 3 - 5 som område för fristående bostadshus i högst två våningar, där byggrätten anges till sammanlagt 200 m² per fastighet, varav uthus får uppta högst 50 m². Ludvigsberg 1 redovisas som område för bostadshus i tre våningar. Fastigheten Västergård (OK-macken) redovisas som område för motorserviceändamål, Västergård 2-4 (Flens Trävaruaffär) som område för småindustri och Ludvigsberg 2 (Erikssons Garden Center) redovisas som område för handelsträdgård.

Planuppdrag

Ägaren till fastigheten Västergård 5 har ansökt om bygglov för tillbyggnad av befintligt uthus med drygt 40 m² till totalt cirka 115 m² för att få plats med fyra bilar i garage. Byggnadsnämnden behandlade ansökan vid sitt sammanträde 1996-08-20, §38, och beslutade då att uppdra till Plan- och byggkontoret att genomföra en planändring som möjliggör tillbyggnad av uthuset.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelsen inom planområdet består av bensinstationen inom Västergård 9, Erikssons Garden Center inom Ludvigsberg 2, Flens Trävaruaffär i en tvåvånings tegelbyggnad inom Västergård 2 - 4, ett hyreshus i tre våningar inom Ludvigsberg 1 och sex enbostadshus uppförda i 1½ plan mellan 1910 och 1925, i vissa fall med stora uthus. Fastigheten Västergård 8 är obebyggd.

Vegetationen inom området består av anlagda trädgårdar och enstaka uppvuxna lövträd.

PLANFÖRSLAG

Bostäder m m

Planförslaget redovisar fastigheterna Västergård 5 - 8 och Ludvigsberg 3 - 5 som område för friliggande bostadshus i en våning (därutöver är både inredd vind och källarvåning är tillåten). Byggrätten anges till totalt 225 m² byggnadsarea per fastighet. Byggnadsnämnden kan efter särskild prövning medge att lokaler för t ex hantverk, kontor och försäljning inreds inom bostadsfastigheterna. En förutsättning för att sådan verksamhet skall tillåtas är att verksamhetens typ och omfattning provas lämplig med hänsyn till brandsäkerhet, sundhet och trevnad.

I likhet med gällande plan anger planförslaget att endast uthus får uppföras inom en zon utmed kvarteret Västergårds fastighetsgränser mot Kungsvägen. Därmed minskas risken för störningar från trafiken på Kungsgatan, dels genom avståndet mellan bostadshusen och Kungsvägen och dels genom den skärmeffekt, som uthus i tomtgräns ger.

Fastigheten Västergård 8 är starkt påverkad av buller från trafiken på Kungsvägen. Därför förutsätter planförslaget den blivande byggherren sätter upp ett 2,0 m högt plank utmed fastighetens gränser mot Kungsvägen.

Fastigheten Ludvigsberg 1 redovisas i överensstämmelse med gällande plan som område för bostadshus i högst tre våningar. Dessutom ger planförslaget fastighetsägaren möjligheter att efter särskild prövning i Byggnadsnämnden uppföra gårdsförbättrande åtgärder.

På samma sätt som i gällande plan ger planförslaget möjligheter till utvidgning av Ludvigsberg 3 och 4 med mark från järnvägsfastigheten Orresta 3:3.

Bensinstation

Planförslaget redovisar OK:s bensinstation inom Västergård 9 som område för bilservice. Bestämmelsen inrymmer olika former av service till både bilar och bilar, t ex kiosk, toaletter, uppställning och reparation av bilar samt försäljning av drivmedel och tillbehör.

Den redovisade byggrätten överensstämmer i huvudsak med gällande detaljplan. Dock innebär förslaget att den södra delen av byggrätten inte får användas varken för bensinpumpar, för underjordiska eller markplacerade cisterner eller för anordningar för påfyllning av cisterner. Därmed skapas en tillräcklig skyddszon mellan bensinhanteringen vid OK och bostaden inom Västergård 5 (se även avsnittet "Hälsa och säkerhet" här nedan).

Handelsträdgård

Planförslaget redovisar fastigheten Ludvigsberg 2 som område för handelsträdgård med exakt samma byggrätt som anges i gällande detaljplan. Dessutom bibehåller förslaget gällande plans möjligheter att föra över cirka 450 m² från TGOJ:s fastighet till Ludvigsberg 2.

Detaljplanens bestämmelser innebär att en bostad för handelsträdgårdens ägare eller dylikt får finnas inom fastigheten.

Småindustri

Planförslaget redovisar fastigheterna Västergård 2 - 4 som område för småindustri och avgränsar byggrätten helt enligt gällande plans anvisningar.

Hägnadsskyldighet mellan Västergård 4 och 5

Den nuvarande verksamheten vid Flens Trävaruaffär påverkar omgivningen i mycket liten utsträckning. Idag finns dessutom byggnader som ger en önskvärd avskärmning mellan Västergård 4 och bostadsfastigheten Västergård 5.

Det är ändå angeläget att i detaljplan säkerställa ett fortsatt visuellt skydd mellan fastigheterna. Därför föreskriver planförslaget att en tät hägnad, byggnader eller dylikt till en höjd av minst 2,0 meter skall finnas mellan fastigheterna. Ägaren till Västergård 4 (småindustrifastigheten) ansvarar för att erforderligt skydd finns.

Parkering

Fastigheten Västergård 1 används idag som parkering för bl a hyresgästerna inom Ludvigsberg 1. Avsikten är också att området helt skall ersätta befintliga parkerings- och garageplatser norr om Ludvigsberg när en planerad gång- och cykelväg byggs med anslutning till en framtida åpromenad. I planförslaget har Västergård 1 lagts ut som område för parkering med byggrätt för garage i högst en våning.

Järnväg

Planområdets västligaste del berörs av TGOJ-banans sträckning. I likhet med gällande plan redovisas järnvägsfastigheten Orresta 3:3 som område för järnvägs trafik.

I framtiden kan kraven på säkerhet medföra att stängsel måste sättas upp längs med järnvägen (se genomförandebeskrivningen).

Vattenområde

Inom planområdets västligaste del finns även en kort sträcka av Flensåns lopp från Taljasjön till Gårdsjön. På samma sätt som i gällande plan redovisas Flensån som öppet vattenområde med rätt att bibehålla befintlig järnvägsbro.

GATOR OCH TRAFIK

Kungsvägen fungerar som genomfart och trafikeras av i genomsnitt cirka 6 500 fordon/dygn. Brogatan, med en genomsnittstrafik av cirka 8 500 fordon/dygn, ingår i Flens nät av huvudgator. Kyrkvägen används enbart av lokal trafik.

En hörnavskärning har sedan tidigare gjorts inom fastigheten Kyrktäppan 1 för att förbättra sikten i korsningen Kungsvägen/Ekliden. Avskärningen är mindre än den som gällande plan förutsätter, men ändå fullt tillräcklig. Planförslaget kan därför lägga fast befintliga förhållanden i korsningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar finns i såväl Kyrkvägen som i Brogatan. Dessutom berör befintliga ledningsstråk den norra delen av fastigheten Ludvigsberg 1 och den södra delen av fastigheten Ludvigsberg 5. Planförslaget redovisar särskilda bestämmelser (u-områden) till skydd för ledningar på tomtmark.

All tillkommande bebyggelse skall anslutas till kommunens VA-nät.

El

I planområdets södra del finns en mindre transformatorstation med byggrätt enligt gällande plan. Planförslaget bibehåller gällande plans anvisningar för stationen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Enligt Boverkets riktlinjer krävs ett minsta skyddsavstånd om 50 m mellan bensinstationer och bostäder. Avsikten med skyddsområdet är att minimera risken för såväl störningar i form av buller och lukt som följderna av en ev olycka vid stationen. Därför är avståndet mellan bostadshus respektive bensinpumpar, cisterner och anordningar för påfyllning av cisternerna särskilt viktigt.

Sprängämnesinspektionens författningssamling innehåller allmänna råd om förhållandena kring bensinstationer. Där finns råd om bl a hantering av brandfarliga vätskor och gaser, om skyddsavstånd kring bensinstationer samt om verksamheter i närheten av bensinstationer. Råden skall tillämpas vid förändringar i närheten av OK:s bensinstation inom Västergård 9.

GENOMFÖRANDETID

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



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: BN 1996-11-19 § 189	
LAGA KRAFT: 1996-12-16	