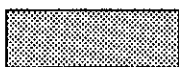


inom Flen, Flens kommun



PLANOMRÅDET

**Detaljplan för
KV BOKEN OCH SKYFFELN M M
inom Flen, Flens kommun.**

Upprättad på Plan- och byggkontoret 1997-04-30.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser. Till förslaget hör förutom denna beskrivning även genomförandebeskrivning och preliminär fastighetsförteckning.

PLANDATA

Planområdet är beläget cirka 500 m sydväst om Flens järnvägsstation och begränsas av Salstagatan, Scheelegatan, Gösta Tamms gata, Floragatan och av TGOJ-banan.

Flens kommun äger all gatumark inom planområdet. Flens Bostads AB äger fastigheterna Boken 14, 15 och 18 samt Skyffeln 17 och 21. Övriga fastigheter inom området ägs av privatpersoner.

Planområdets areal är cirka 3,5 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplaner fastställda 1950-02-03, 1959-01-19, 1964-08-24, 1974-08-12 och 1986-06-18 samt detaljplan antagen 1989-04-13. Dessutom gränsar området till detaljplan antagen 1996-11-11.

Gällande planer redovisar Boken 17 som område för handel, Boken 15 som område för bostäder och handel och Orresta 3:6 som område för bilservice. Övriga bebyggda fastigheter redovisas som område för bostäder. De gällande planerna redovisar genomgående byggrätter, som är hårt avgränsade kring befintliga byggnader genom zoner med mark som inte får bebyggas.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 1997-03-18, § 16, i uppdrag till Plan- och bygghuset att genomföra en planändring för kvarteren Boken och Skyffeln. Syftet med planändringen skall vara dels att rent allmänt modernisera planförhållandena och dels att medge att ett garage/förråd om 70 m² kan uppföras inom Boken 16.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i en södersluttning med höjdskillnader mellan +44 m inom Skyffeln 8 och cirka + 28,5 m i mitten av kvarteret Boken. Vegetationen inom området består av anlagda trädgårdar, där lövträd dominerar, samt en rad relativt nyplanterade träd utmed Södra Kungsgatan.

Bebyggelsen inom området uppvisar stora variationer i typ, storlek och ålder. Utmed Salstagatan och Södra Kungsgatan finns flerbostadshus i tre våningar samt en f d bensinstation, som numera är ombyggd till pizzeria. Boken 14 innehåller ett flerbostadshus i två våningar, som tidigare fungerat som pensionärsbostäder. Inom Skyffeln 3 finns en villa i två plan och en större byggnad, som tidigare använts av ett åkeri. Övriga fastigheter är bebyggda med fristående en- eller tvåbostadshus i upp till två plan.

Kvarteret Boken genomkorsas av kommunala VA-ledningar med sträckningar säkrade genom ledningsrätt.

PLANFÖRSLAG

Bostäder

Planförslaget ger samtliga flerbostadshus inom planområdet byggrätter som anpassats till befintliga byggnader. Dessutom ger förslaget fastighetsägarna möjligheter att efter särskild prövning i Byggnadsnämnden uppföra gårdsförbättrande åtgärder i form av t ex mindre byggnader, pergola och skärmtak över sittgrupper.

Planförslaget ger fastigheterna Boken 13 och 16 samt villafastigheterna i kvarteret Skyffeln bygg rätt för fristående bostadshus i högst två våningar. Byggnadsarean (byggnadernas yta mot marken) anges till maximalt 200 m² per fastighet. Huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet, men garage och andra uthus får placeras närmare sådan gräns. Garage och andra uthus skall dock alltid placeras minst sex meter från fastighetsgräns mot gata.

Planförslagets bestämmelser hindrar inte att f d åkeribyggnaden inom Skyffeln 3 och garaget vid gatan inom Skyffeln 8 underhålls och används som idag. Om fastighetsägarna vill ersätta byggnaderna, skall de nya byggnaderna placeras och utformas enligt detaljplanens bestämmelser.

Bostäder och handel

Den östligaste byggnadsdelen inom Boken 15 innehåller butikslokaler i källarplanet med entré från husets östra gavel. Tillfarten sker från Salstagatan och parkeringsplatser finns i anslutning till entrén. Idag används lokalerna av ett sk ”gym”.

Planförslaget redovisar den aktuella byggnadsdelen som område för bostäder i tre våningar, där lokaler för handel får finnas i källarvåningen.

Skyffeln 17 omfattar endast 880 m² och innehåller ett trevåningshus med 12 lägenheter och en butik i källarvåningen. I direkt anslutning till fastighetens nordöstra gräns finns ett mindre, kommunägt område, som enligt gällande plan är gatumark och park/plantering.

Idag finns inte något behov av gata enligt gällande plans anvisningar och det aktuella området har ett mycket litet värde för allmänheten som parkmark. Därför ger planförslaget möjligheter till en utvidgning av Skyffeln 17 med cirka 300 m² mot korsningen Floragatan/Södra Kungsgatan.

Handel

Fastigheten Boken 17 redovisas som område för handel med bygg rätt och övriga bestämmelser enligt gällande plan.

Bilservice

Planförslaget redovisar fastigheten Orresta 3:6 som område för bilservice helt enligt gällande plan. Bestämmelsen bilservice inrymmer olika former av service till både bilar och bilister som t ex uppställning, försäljning och reparationer av bilar samt försäljning av reservdelar och biltillbehör.

Möjligheterna till komplettering av bebyggelsen inom fastigheten är begränsade av fastighetens form, järnvägens krav på sikt och säkerhetsavstånd samt av läget intill Södra Kungsgatan. Det finns dock möjligheter att uppföra exempelvis en mindre försäljningshall eller dylikt. Därvid ställer det utsatta läget i stadsbilden särskilda krav på utformning av den nya byggnaden.

Gator och trafik

Salstagatan och Södra Kungsgatan ingår i Flens nät av huvudgator. Övriga gator inom planområdet används endast av lokal trafik. Det är inte aktuellt att förändra gatornas standard eller höjdläge.

Järnväg

Gällande plan redovisar en mindre del av TGOJ:s järnvägsfastighet som gatumark för att medge breddning av Södra Kungsgatan. Idag finns inte någon anledning att bredda gatan ytterligare. Därför kan planförslaget lägga ut området som mark för järnväg.

Teknisk försörjning

Kommunala VA-ledningar inom kvarteret Boken och en teleledning över Orresta 3:6 skyddas genom särskilda bestämmelser (u-områden) i planförslaget. På samma sätt skyddas befintliga elkablar, som genomkorsar området mellan Boken 17 och Södra Kungsgatan.

GENOMFÖRANDETID

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



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: KF 1997-06-17 § 82	
LAGA KRAFT: 1997-07-14	