

Detaljplan för
DEXELN 7 M M
inom Flen, Flens kommun



Planområdet

**Detaljplan för
DEXELN 7 M M
inom Flen, Flens kommun**

Upprättad på Tekniska kontoret 2000-01-26

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:400 med bestämmelser. Till förslaget hör även denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och enkel fastighetsförteckning.

PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala Flen, strax söder om järnvägsstationen och omfattar fastigheterna Dexeln 7 och 10. Flens stadshus samt s k Allborgska villan är belägna på fastigheten Dexeln 7. Del av Sveavägen ingår också i planområdet

Flens kommun är ensam ägare och arealen uppgår till drygt 9000 m².

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner

Fastigheten Dexeln 7 samt Sveavägen omfattas av detaljplan fastställd 1977-09-03 och Dexeln 10 av detaljplan antagen 1991-08-21 På fastigheten Dexeln 10 som är obebyggd och utnyttjas som parkering finns byggrätt för ett bostadshus i två våningar. För stadshuset och den s k Allborgska villan redovisar gällande plan allmänt ändamål. Området norr om stadshuset som utgörs av plantering är redovisat som parkmark i detaljplan fastställd 1986-12-11.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 1999-09-13 att ge Tekniska kontoret i uppdrag att utbjuda ett antal kommunägda fastigheter till försäljning. Allborgska villan är ett av de hus som ska säljas och därför fick Plan- och Byggavdelningen i uppdrag av Byggnadsnämnden 1999-10-19 att ändra detaljplanen så att byggnaden får användas som bostad eventuellt i kombination med någon typ av verksamhet.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdets östra del (bakom stadshuset) lutar brant i öst-västlig riktning från 40 meter ner till 30 meter över havet. Vegetationen består mest av lövträd samt planterade buskar.

Äldsta delen av Flens stadshus som omfattar norra delen av huset från Prins Wilhelms torg fram till huvudentren byggdes 1962-63. Stadshuset byggdes sedan till 1978 och fick då sin nuvarande utformning. Byggnaden är i tre resp fyra våningar och fasaden består av rödbrunt tegel.

Allborgska villan har under en längre tid använts som kontor och fungerat som annex till stadshuset. Huset är från början av 1940-talet, byggt i ett plan med suterrängvåning och har putsad fasad.

Fastigheten Dexeln 10 består av en större parkeringsplats som främst används av kommunens anställda och besökare till stadshuset. En gräsyta med några planterade träd har gjorts i ordning intill parkeringsplatsen.

PLANFÖRSLAG

Bostäder och kontor

För Allborgska villan redovisar gällande plan från 1977 en byggrätt som är anpassad till en planerad utbyggnad av stadshuset. Byggrätten är avgränsad efter huslivet på villan, övrigt är mark som inte får bebyggas.

Det nya planförslaget tillåter att villan får användas både som bostad och som kontor. Huset har inte ändrats nämnvärt sen det användes som bostad och behöver därför inte genomgå någon större förändring för att åter kunna användas för det ändamålet. Husets byggnadsarea är idag 136 m². Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad och uthus föreslås till 200 m².

Allborgska villan ligger idag på samma fastighet som stadshuset. En avgränsning av tomtområdet som ska höra till den nya fastigheten föreslås omfatta skogsbacken bakom villan samt största delen av gräsytan mot kommunens parkering. Därmed flyttas den befintliga fastighetsgränsen ut ca 9 meter mot söder, vilket ger möjlighet att placera ett dubbelgarage eller en carport vid sidan om villan. Det innebär att ca 450 m² av Dexeln 10 överförs till den nya fastigheten som totalt kommer att omfatta ca 1500 m².

Allborgska villan har fönster i fasaden mot stadshuset. Planförslaget redovisar rätt att bibehålla dessa fönster trots att den nya fastighetsgränsen mot stadshuset kommer att sammanfalla med huslivet på villan.

En yttre förbindelse mellan gatan och södra delen av stadshuset är nödvändig vid underhåll av fastigheten, grönyteskötsel samt vid utrymning av kontorslokalerna om t ex brand skulle uppstå. Enda möjligheten är att gå över Allborgska villans tomt. Ett servitut som sträcker sig mellan kommunens parkering och stadshuset måste därför ordnas som ger den rätten. Servitutet kommer inte ha ett exakt läge men ska inte beröra den del av den nya tomten som får bebyggas.

Kontor

I gällande detaljplan redovisas stadshusets lokaler som allmänt ändamål. Numera används inte den beteckningen och därför ändras användningen till område för kontor. Den hårt avgränsade byggrätten i gällande plan där all mark utanför huskropparna är ”prickad”, dvs inte får bebyggas har justerats i planförslaget. Gränsen för byggrätten har anpassats efter terrängen och följer i princip bergets kant på baksidan om stadshuset. På den inre gården finns möjlighet att uppföra mindre tillbyggnader, skärmtak eller uthus till en byggnadshöjd på högst tre meter. I övrigt stämmer tillåtna byggnadshöjder överens med befintliga hushöjder.

Idag ligger marken direkt norr om stadshuset på parkmark och tillhör fastigheten Orresta 2:152. I planförslaget läggs det område som är planterat samt infarten till stadshusets inre gård till tomtmark. Cirka 600 m² ändras därmed från parkmark till område för kontor. Någon byggrätt ges inte på den utökade delen av tomten.

Parkering

På fastigheten Dexeln 10, i hörnet Sveavägen / Orrestagatan, fanns det tidigare ett bostadshus som revs 1991. Samtidigt fanns det långt framskridna planer på att bygga ett nytt flerbostadshus på tomten. Följaktligen upprättades en detaljplan med byggrätt för ett bostadshus i två våningar.

Byggnaden påbörjades men den sjunkande konjunkturen inom byggbranschen och en konkurs gjorde att huset aldrig färdigställdes. Området har sedan gjorts i ordning som allmän parkering. Eftersom behovet av parkeringsplatser intill stadshuset är stort och förmodligen inte kommer att minska framöver, redovisas området som parkeringsplats i planförslaget.

Fastighetsgränsen vid parkeringen kommer att flyttas så att största delen av befintlig gräsyta tillfaller Allborgska villan.

Gator och trafik

Inom planområdet finns en liten del av Sveavägen med. Sveavägen ingår i Flens nät av huvudgator.

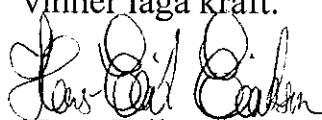
Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunens vatten- och avloppssystem via ledningar i Sveavägen.

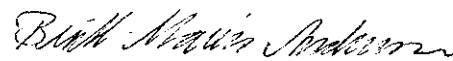
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli 5 år från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör



Britt-Marie Andersson
Karttekniker

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: BN 2000-03-24	
LAGA KRAFT: 2000-04-14	