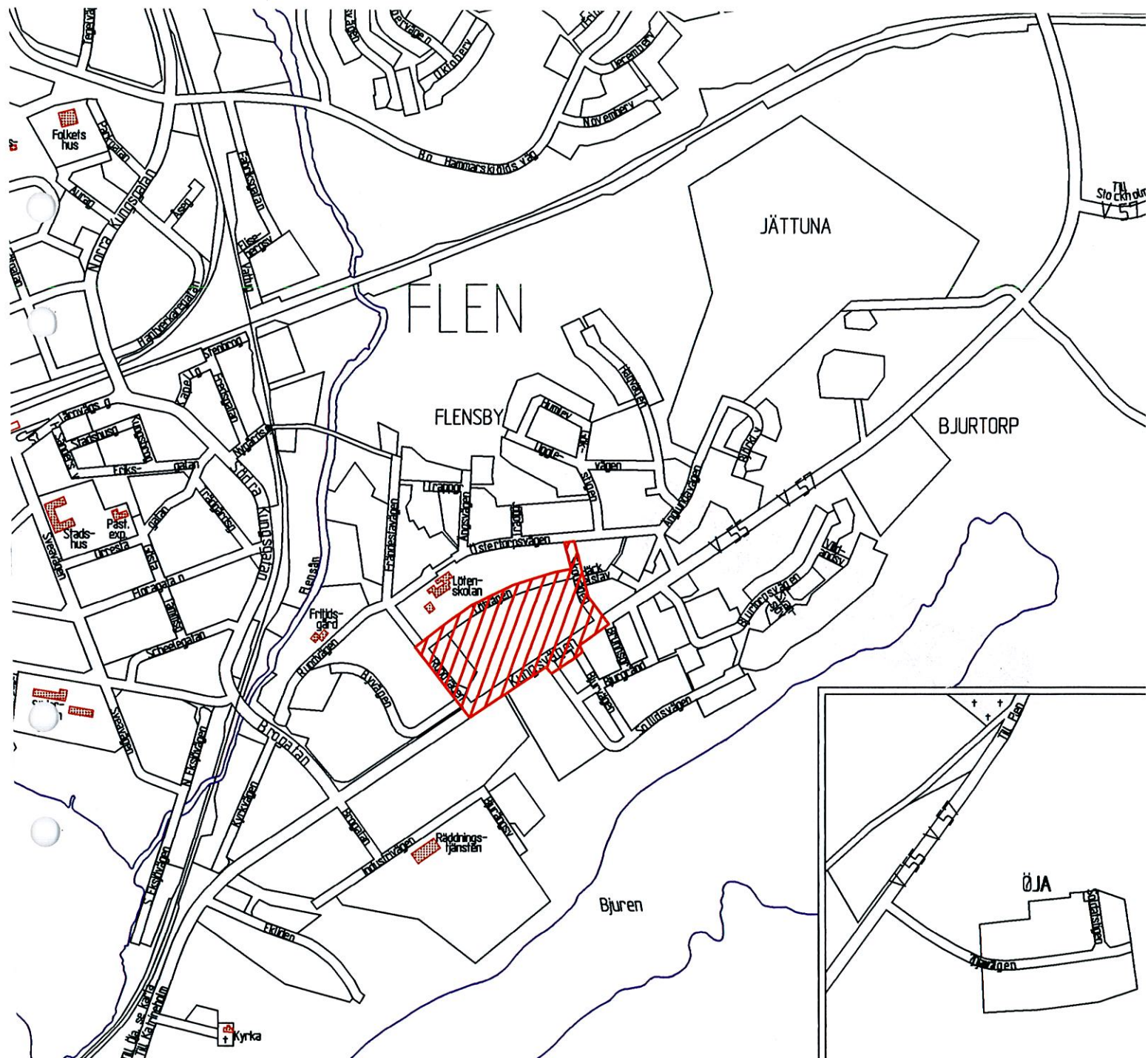


Detaljplan för
KV PEDALEN M M
inom Flen, Flens kommun



PLANOMRÅDET

**Detaljplan för kvarteret
PEDALEN M M
inom Flen, Flens kommun**

Upprättad på Plan- och byggkontoret 1999-12-10.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till förslaget hör dessutom denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samråds-redogörelse, utlåtande samt fastighetsförteckning.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget skapar utrymme för gång- och cykelbana på Kungsvägens norra sida genom marköverföring från fastigheterna Pedalen 5 och 6 till kommunens gatumarksfastigheter. Dessutom anpassar planförslaget användningsbestämmelserna till den nya verksamheten inom Pedalen 5 och 6. I övrigt innebär förslaget en modernisering av gällande planers anvisningar inom hela kvarteret Pedalen.

PLANDATA

Planområdet är beläget i den sydöstra delen av centralorten Flen och begränsas av Kungsvägen, Rundvägen, Lötvägen och skolvägen. Områdets areal uppgår till cirka 4,5 hektar.

Markägförhållanden

Vägverket äger fastigheten Pedalen 5 och Bygg och Interiör i Katrineholm Fastighets AB äger Pedalen 6 och 7. Olika privatpersoner äger fastigheterna Pedalen 1, 2, 3, 8 och 9. Fastigheten Flensby 6:48 liksom all gatumark ägs av Flens kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplaner fastställda 1940-05-24, 1950-02-03, 1953-03-09, 1958-01-31, 1974-01-08, 1976-09-28 och 1987-09-21. Dessutom gränsar området till detaljplaner fastställda 1946-12-02, 1953-03-09, 1965-10-21 och 1974-11-13 samt till detaljplaner antagna 1988-05-26 och 1991-07-25.

Detaljplanen från 1950 redovisar fastigheterna Pedalen 1, 2, 3 och 8/9 som område för fristående bostadshus i högst två våningar. Byggrätterna begränsas av jämförelsevis breda zoner med mark som inte får bebyggas eller där endast uthus får uppföras.

Detaljplanen från 1953-03-30 redovisar Pedalen 5, 6 och 7 som område för småindustri där byggrätten begränsas till 7,6 meter höga byggnader och av byggnadsfria zoner med varierande bredd utmed tomtgränserna. Planen från 1974 redovisar fastigheten Månen 1 och delar av Flensby 6:65 (Kungsvägs kiosken) som område för handel med hårt beskuren byggrätt.

Detaljplanerna från 1940, 1950, 1958, 1976 och 1987 omfattar endast gatumark inom planområdet.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 1999-02-02 i uppdrag till Plan- och byggkontoret att ändra gällande detaljplan så att överföring av mark mellan Pedalen 6 och kommunens gatumarksfastighet kan ske.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Kvarteret Pedalen ligger i en delvis terrasserad väst- och sydvästsluttning. De högst belägna delarna (cirka 39 meter över havsytan) finns i korsningen mellan Lötvägen och Skolvägen och den lägsta punkten (cirka + 31,5 meter) finns i korsningen mellan Rundvägen och Lötvägen. Vegetationen inom området består av anlagda trädgårdar inom bostadsfastigheterna samt av olika slag av lövträd, som i huvudsak finns utmed Kungsvägen och Lötvägen.

Sett från sydväst består bebyggelsen inom planområdet av fyra villor från sekelskiftet utmed Rundvägen. Därefter följer Vägverkets byggnader av typen lagerlokaler, verkstad, garage och kontor. Längst i nordost finns kvarterets största byggnader, som används av Bygg och Interiör AB för försäljning, lager och kontor.

PLANFÖRSLAG

Bostäder

I likhet med gällande detaljplan ger planförslaget bostadsfastigheterna utmed Rundvägen byggrätt för fristående bostadshus i två våningar. Dessutom förutsätter förslaget, liksom gällande plan, att Pedalen 8 och 9 samt totalt cirka 220 m² av Flensby 6:48 läggs ihop till en fastighet. Skillnaderna mot gällande plan består dels i att planförslaget anger byggrätten till 200 m² byggnadsarea (byggnadernas yta mot marken) per tomt och dels i att zonerna med mark som inte får bebyggas har minskats.

Handel

Den gamla Kungsvägs kiosken har nyligen ersatts av en ny och något större byggnad sedan Byggnadsnämnden medgivit mindre avvikelser från gällande detaljplan. Planförslaget anpassar därför byggrätten till den nuvarande kioskbyggnaden och bibehåller i övrigt gällande plans bestämmelser om användning (handelsändamål) och högsta byggnadshöjd (max 3,0 meter till takfot).

Handel, kontor och småindustri

Planförslaget redovisar Bygg och Interiörs fastigheter Pedalen 6 och 7 som område för handel, kontor och småindustri. Avgränsningen av fastigheterna följer överenskommelser mellan fastighetsägaren och Vägverket respektive Flens kommun. I övrigt anger förslaget byggrätten till högst 7,6 meter höga byggnader, som tillsammans får täcka högst 50 % av fastigheternas areal. Därmed finns möjligheter att bebygga ytterligare cirka 900 m² av fastigheterna.

Bygg och Interiör AB planerar att bygga ett kallager i den södra delen av fastigheten Pedalen 6. Planförslaget tillåter att byggnaden placeras i gräns mot Pedalen 5 och som närmast tre meter från blivande gräns (sex meter från nuvarande gräns) mot Kungsvägen. Zonen mellan kallagret och den blivande gränsen mot gatan får fyllas upp till högst +37,0 meter (höjd över grundkartans nollplan) och skall hållas planterad.

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen när det gäller hälsa, brandsäkerhet och trevnad.

Småindustri

Vägverkets fastighet Pedalen 5 redovisas som område för småindustri där tillåten byggnadshöjd (7,6 m takfotshöjd) enligt gällande plan bibehålls. Fastigheten får ny avgränsning mot Kungsvägen, så att gång- och cykelbana kan byggas, och mot Pedalen 6 och 7 (se avsnittet "Vägar och trafik" på nästa sida).

I övrigt begränsar planförslaget den maximala byggnadsarean till 40% av fastighetens yta och ökar byggnadsfria zoner mot omgivande bostäder för att minska risken för störningar. De utökade byggnadsfria zonerna medför att en befintlig byggnad hamnar inom mark som inte får bebyggas. Planförslaget hindrar inte att byggnaden underhålls och används på samma sätt som idag. Om fastighetsägaren däremot vill ersätta byggnaden, skall ny byggnad placeras i överensstämmelse med planförslagets anvisningar.

Vägar och trafik

Kungsvägen fungerar som genomfart och trafikeras av knappt 6 000 fordon per genomsnittsdyn. Övriga gator inom planområdet används endast av lokal trafik.

Genomfartstrafiken på Kungsvägen orsakar bl a buller- och säkerhetsproblem. Den optimala lösningen på problemen är en ny förbifart söder om sjön Bjuren, men en sådan torde inte bli byggd inom de närmaste tio åren. I avvaktan på att förbifarten byggs, måste kommunen vidta åtgärder för att öka säkerheten för oskyddade trafikanter i allmänhet och för en ständigt ökande skara cyklister utmed Kungsvägen i synnerhet.

Flens kommun har genomfört en så kallad trafiknätsanalys för Flen enligt handboken "Lugna gatan". Arbetet ska på sikt leda till säkrare, miljövänligare, trivsammare och vackrare gator. Analysen visar att gång- och cykelbana utmed Kungsvägen på sträckan Änglundavägen - Kyrkvägens förlängning är en nödvändig länk i stadens övergripande gång- och cykelnät. Därför reserverar planförslaget mark på Kungsvägens norra sida för en drygt fyra meter bred gång- och cykelbana.

Planförslaget tillåter en högst 10 meter bred utfart från Vägverkets fastighet till Kungsvägen. I övrigt redovisar förslaget förbud mot utfart över gränsen för kvarteret Pedalen mot Kungsvägen. Noteras bör dessutom att Vägverket har för avsikt att säkra en högsta hastighet av 30 km/h vid befintligt övergångsställe vid Kungsvägs kiosken.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

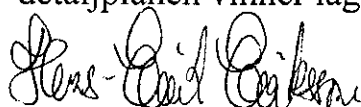
Kommunens vatten- och avloppsledningar finns i gatorna som omger kvarteret Pedalen. All tillkommande bebyggelse skall anslutas till det kommunala VA-nätet.

Transformatorstationer

Två mindre transformatorstationer finns inom Pedalen 1 respektive Pedalen 5. Planförslaget redovisar särskilda områden för stationerna och därmed blir det möjligt att stycka av områdena i framtiden.

Genomförandetid

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


Hans-Erik Eriksson
Planingenjör

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: KF 2000-04-27 §43	
LAGA KRAFT: 2000-05-29	