

**Detaljplan för  
området väster om Flensån  
KV SIGNALEN, GÅSEN M FL  
inom Flen, Flens kommun**

**Upprättad på Tekniska kontoret 2000-05-09**

**PLANBESKRIVNING**

---

**HANDLINGAR**

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till förslaget hör förutom denna beskrivning även genomförandebeskrivning, illustration och fastighetsförteckning.

**PLANDATA**

Planområdet är beläget i centrala Flen strax öster om Flens centrum. Området begränsas i norr av stambanan, i öster av Flensån, i väster av Fredsgatan och TGOJ-banan samt når i söder nästan fram till Brogatan och bron över TGOJ-banan. Arealen uppgår till ca 9 ha.

Markägarförhållanden

Järnvägsmarken (Flen 1:2) ägs av TGOJ. Gåsen 1, Abborren 1 och 4, Sarven 1 samt kvarteret Signalen ägs av privata markägare. Mellan järnvägen och Flensån finns 15 tomter bildade som inte blivit bebyggda p g a att marken är sank. Hildur K Forslings dödsbo har lagfarten på dessa tomter men Flens kommun är taxerad ägare. På samma sätt är det med fastigheten Gåsen 4, som dessutom arrenderas ut till ägaren av Gåsen 1.

Övrig mark, dvs gator och vägar samt området närmast Flensån, ägs av Flens kommun.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

**Planuppdrag**

Tekniska kontoret fick uppdrag av Byggnadsnämnden 1997-11-18 att ändra detaljplanen för att ge planmässiga förutsättningar att anlägga en gångväg som planeras sträcka sig mellan Fabriksgatan och Nygårdsgatans förlängning (spången).

Dessutom har järnvägsbron över stambanan bytts ut och fått ett högre läge vilket medför att järnvägsmarken behöver utökas.

### **Gällande detalplaner**

Fastigheterna Abborren 1 och 4, Gåsen 1 och 8, Laken 1 samt Sarven 1 omfattas av detaljplan fastställd 1903-06-13. Kv Signalen ingår i detaljplan fastställd 1979-02-28. För mindre områden vid järnvägsbron över Flensån samt vid gång- och cykelbron över Flensån gäller detaljplan fastställd 1940-05-24. Övriga delar av planområdet dvs järnvägsområdet samt all mark utefter Flensån omfattas av detaljplan fastställd 1950-02-03. Planområdet gränsar till detaljplaner fastställda 1959-01-31, 1986-06-18 samt detaljplan antagen 1997-06-17

Området mellan Flensån och de bebyggda fastigheterna öster om TGOJ-banan, där gångvägen beräknas anläggas är i gällande plan utlagt som Lk-område (trädgårdsändamål). Eftersom marken är sank har den aldrig utnyttjats som var avsikten i planen.

### **Tomtindelning**

Fastigheterna Sarven 1 och Orresta 1:136 omfattas av en tomtindelning fastställd 1920-12-31.

## **BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN**

Planområdet som sträcker sig mellan västra stambanan i norr och Brogatan i söder är delvis mycket kuperat och lutar brant från väster till öster ner mot Flensån. Större delen av området mellan TGOJ-banan och Flensån består av sankmark. Växtligheten domineras av vide och pilträd och området har ett rikt fågelliv, bl a är förekomsten av näktergal stor och i Flensån finns gott om änder.



Kvarteret Signalen samt fastigheterna Gåsen 1, Abborren 2 och Laken 1 är bebyggda med villor från tidigt 1900-tal med varierande utseende betr färg, fasadmateriäl och byggnadsstil. Husen är byggda i 1½ resp 2 våningar, varav flera har brutet tak. På några av tomterna finns även större gårdsbyggnader placerade.



Fastigheten Gåsen 1

På fastigheten Sarven 1 som ligger mellan Flensån och TGOJ-banan har det tidigare funnits ett bostadshus. Infarten till tomten passerade via en oövakad järnvägsövergång. Banverket valde nyligen att lösa in fastigheten och riva bostadshuset och de uthus som hörde till fastigheten. Därmed kunde man undvika en mer kostsam ombyggnad av järnvägsövergången.

### **Strandskydd**

Det område som ligger inom ett avstånd av 100 meter från Flensån innefattas av strandskyddsförordnande enligt 7 kap 13 och 14 §§ Miljöbalken. Det innebär att förutom det obebyggda området utefter Flensån även villafastigheterna Laken 1, Abborren 1 och 4 samt Gåsen 8 berörs av strandskyddet.

## **PLANFÖRSLAG**

### **Allmänna platser**

#### **Gator och trafik**

Fredsgatan används för lokal trafik främst av de boende i kvarteret Signalen och Stämjärnet. Nygårdsgatan utnyttjas för biltrafik endast av de boende öster om TGOJ-banan samt av ägarna till Signalen 1 som har sin utfart mot Nygårdsgatan. Mellan Fredsgatan och Södra Kungsgatan är Nygårdsgatan avstängd från biltrafik då den har en mycket brant lutning. Nygårdsgatan är däremot flitigt använd av cyklister och fotgängare eftersom en gång- och cykelbro över Flensån ansluter till gatan. Bron utgör en förbindelse mellan Flens östra delar (Flensby och Bjuren) och centrala Flen.

För att nå fastigheterna Gåsen 1 och 8 har en lokalgata som överensstämmer med befintlig väg anslutits till Nygårdgatan. Lokalgatan avslutas med en vändplan vid Gåsen 8.

Det är inte aktuellt att förändra gatornas standard eller höjdläge.

### Natur

I gällande plan från 1950 är marken mellan Flensån och TGOJ-banan, dvs fastigheterna Gåsen 2 och 7, Abborren 2 och 3, Orresta 2:124-2:136, utlagd som område för trädgårdsändamål. Detta område som till största delen består av sankmark föreslås ändras till område för natur. Det ger också planmässig möjlighet att anlägga den strandpromenad utefter Flensån som diskuterats.

### Strandskydd

Avsikten är att gällande strandskyddsförordnande ska upphävas inom tomtmark, vilket berör fastigheterna Laken 1, Abborren 1 och 4 samt Gåsen 8. För området som i planförslaget har bestämmelsen natur ska strandskyddet fortsätta att gälla.

### Vattenområde

Flensån är redovisad som vattenområde i enlighet med gällande plan. Där ån korsas av västra stambanan ger planförslaget tillåtelse för järnvägsbro. Dessutom ska området vara tillgängligt för en gångförbindelse under järnvägsbron.

Vatten- och avloppsledningar tar upp stor del av det utrymme som finns under järnvägsbron där vattnet passerar. När det blir aktuellt att bygga gångbron måste den därför byggas på ett sätt så den inte hindrar vattenflödet.

När det blir aktuellt att bygga gångbron måste den därför byggas på ett sätt så den inte hindrar vattenflödet.

Där gång- och cykelbron (spången) är belägen redovisas ett område som ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.



## **Järnväg**

Ett järnvägsområde föreslås som omfattar TGOJ-banan samt slänterna på båda sidor om spåret.

Sommaren 1999 byttes järnvägsbron över västra stambanan ut och den nya bron anlades ca 1,4 meter högre än den gamla. Detta medförde att nya slänter och murar fick anordnas mot fastigheterna Gåsen 1 och Signalen 5. I planförslaget har därför mindre delar av fastigheterna Gåsen 1 och Signalen 5 ändrats från tomtmark till järnvägsmark. Detta måste sedan följas upp av en fastighetsreglering.



Marköverföringar behöver även göras från naturområde till järnvägsområde där fastighetsgräns och användningsgräns (som följer släntfoten) inte sammanfaller. Det gäller området vid den nya järnvägsbron samt södra delen av planområdet.

## **Bostäder**

Planförslaget anpassar byggrätterna till befintlig bebyggelse och till vad som är normalt för villatomter inom kommunen. För villabebyggelsen inom kvarteret Signalen, Gåsen, Laken och Abborren föreslås därför en byggrätt för friliggande hus i två våningar med en tillåten byggnadsarea (yta mot marken) för bostadshus och uthus på sammanlagt 200 m<sup>2</sup> per tomt. Uthus får uppföras till en byggnadshöjd av 2,8 meter. Undantaget är Signalen 1 där befintliga byggnader upptar en byggnadsarea på ca 220 kvadratmeter och därför redovisas en tillåten maximal byggnadsarea på 225 kvadratmeter.

Fastigheterna Abborren 1 och Gåsen 8 har aldrig blivit bebyggda med bostadshus. På Gåsen 8 finns dock ett garage placerat som hör till Gåsen 1. Närheten till järnvägen gör det olämpligt p g a buller att placera nya bostäder på dessa tomter. Abborren 1 ägs av samma person som Abborren 4 och Gåsen 8 arrenderas av ägaren till Gåsen 1. Planförslaget ger byggrätt för uthus och garage på de båda obebyggda tomterna och därmed förutsätts att Abborren 1 och 4 resp Gåsen 1 och 8 läggs samman.

I gällande plan är gränsen mellan Nygårdsgatan och fastigheten Signalen 1 placerad endast tre meter från bostadshuset. Fastighetsgränsen sammanfaller också med gällande användningsgräns. Eftersom det inte finns någon anledning att bredda den befintliga gatan har gränsen mellan tomtmark och gatumark flyttats så att fastigheten kan utökas med ca 250 m<sup>2</sup>.

För att ingen ny bebyggelse ska komma till nära spårområdet, har byggrätten begränsats så att utbyggnader av bostadshus inte får placeras närmare gränsen mot järnvägsområdet än 10 meter och uthus inte närmare än 6 meter. På delar av fastigheterna 4 och 5 får inte heller uthus placeras närmare järnvägsområdet än 10 meter på grund av en brant kulle. För de uthus som ligger mot gränsen till järnvägsområdet på Signalen 1 samt för ett skärmtak på Signalen 3 gäller att dessa får vara kvar och rustas, men får inte ersättas av ny byggnad med samma placering.

Bostadshus får inte placeras närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 meter. Däremot får uthus och garage placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. På fastigheten Signalen 1 finns en byggnad placerad i tomtgräns som är inredd till bostad. Denna kan ha kvar sin nuvarande användning men om den ersätts med ett nytt bostadshus måste det följaktligen placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Garage eller carport skall placeras så att en personbil kan stå uppställd framför garageporten eller carporten på tomtmark.

## **Teknisk försörjning**

### Vatten och avlopp

Kommunens vatten- och avloppsledningar finns i Fredsgatan och Nygårdsgatan. Öster om kvarteren Gåsen och Abborren finns avloppsledningar som sträcker sig utefter hela planområdet från Brogatan i söder fram till Flensån där den korsas av västra stambanan. Ledningarna följer sedan Flensån på båda sidor om planområdet.

Där vatten- och avloppsledningar är placerade på tomtmark (fastigheterna Signalen 3 och 7) säkerställs ledningarna av sk u-områden.

### Teleledning

I södra delen av planområdet finns telekablar på två ställen som korsar TGOJ-banan. Även dessa säkerställs av u-område.

I kvarteret Signalen är telekablar placerade intill va-ledningarna och omfattas därför av samma u-område.

### Transformatorstation

På fastigheten Orresta 2:152 mellan Stenbrogatan och västra stambanan finns en mindre transformator. Planförslaget redovisar område för transformatorstation med en högsta tillåten byggnadshöjd av 2.5 meter.

### Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år räknat från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft

Hans-Erik Eriksson  
Planingenjör

Britt-Marie Andersson  
Karttekniker

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>BESLUTSDATUM</b>                   |  |
| <b>ANTAGANDE: KF 2000-11-30 § 129</b> |  |
| <b>LAGA KRAFT: 2001-01-04</b>         |  |