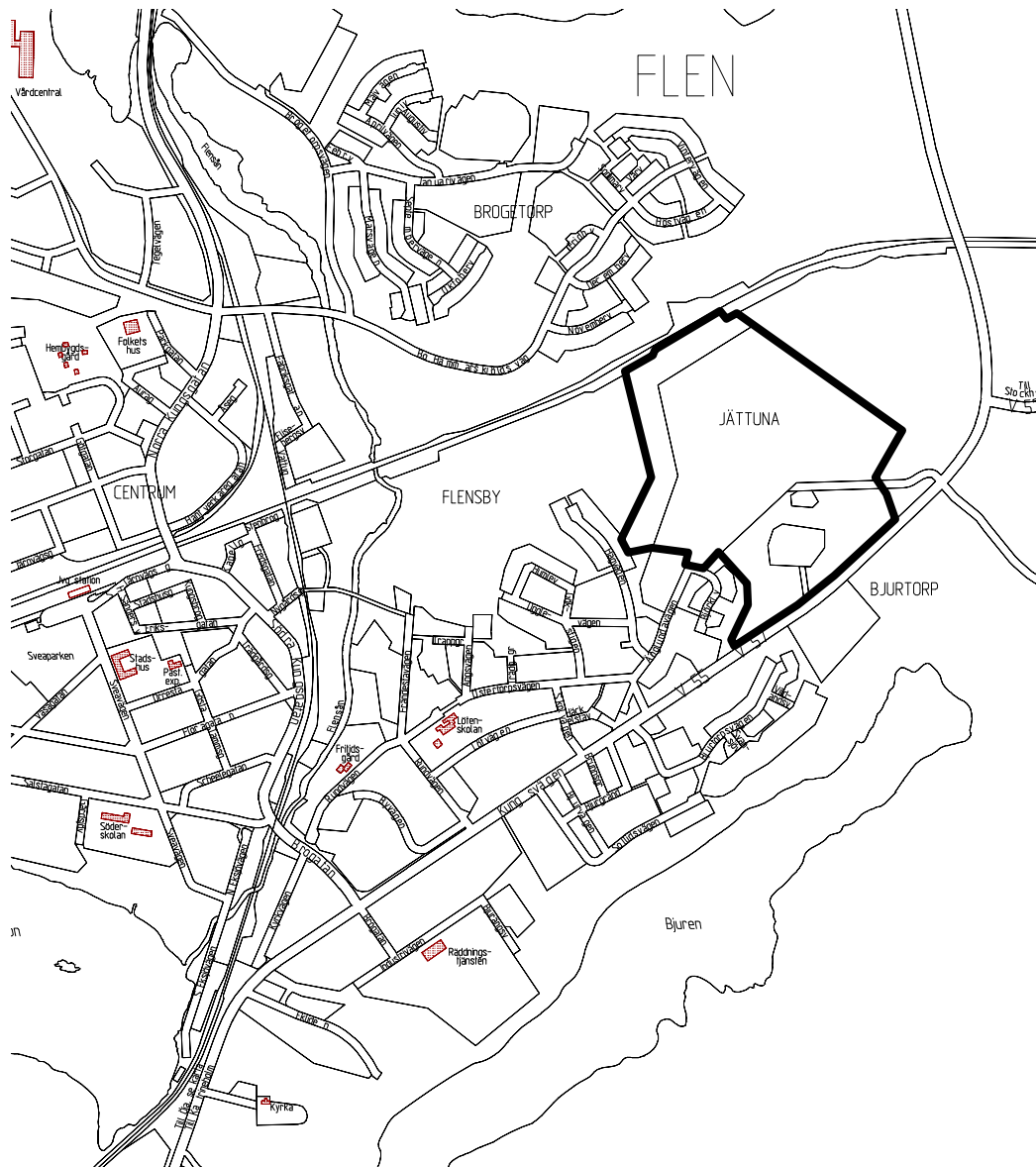


Detaljplan för

Jättuna 1, m fl

i Flen, Flens kommun



Planområdet

Planbeskrivning

Handlingar

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till förslaget hör också denna beskrivning, genomförandebeskrivning samt preliminär fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Ägarna till Jättuna 1, Graflunds Byggnads AB, vill planera för fastighetens användning på lång sikt. Gällande detaljplan redovisar fastigheten som område för allmänt ändamål och för en mindre del av fastigheten ändrades användningsbestämmelserna 1991-12-19 till område för kontor. Syftet med planen är att ändra användningsbestämmelserna så att de blir mer flexibla. Området söder om Jättuna 1 omfattas inte av någon detaljplan.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i den östra delen av Flen. Planen innefattar fastigheten Jättuna 1 och området söder om denna fastighet fram till väg 55/57.

Areal

Områdets areal uppgår till cirka 239 000 m².

Markägoförhållanden

Fastigheterna Jättuna 1 och Flensby 6:98 ägs av Graflunds Byggnads AB och fastigheterna Flensby 6:99 och 6:96 ägs av Flens kommun. Inom planområdet finns det en samfällighet, s:13, som drygt 30 fastigheter har del i. Övriga fastigheter i planområdet ägs av privatpersoner.

Tidigare ställningstaganden

Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 2000-06-20, § 69 i uppdrag till Tekniska kontoret att genomföra den ändring som krävs för att fastigheten Jättuna 1 ska kunna användas på ett mer flexibelt sätt i framtiden.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av två detaljplaner. Den största fastställdes 1961-02-01 och den omfattar hela Jättuna 1 samt vissa delar väster och nordväst om fastigheten. Användningen för hela denna del av planen är allmänt ändamål. Den andra planen antogs 1991-11-21 och omfattar en mindre del av Jättuna 1, "H-husen". Planen medger att området används för kontor. I båda planerna är den högsta byggnadshöjden begränsad till 8 m.

Befintliga förhållanden

Natur

I den sydöstra delen av området, norr om Kungsgatan (väg 55/57), finns ett grönområde med en stor gräsyta närmast vägen. Längre in i området tar mer träd och buskar vid. Även inne bland bebyggelsen finns en stor andel buskar, gräsmattor och träd vilket gör området relativt lummigt. På vissa ställen förekommer även hela skogspartier eller skogsdungar med framför allt barrträd.



Grönskan kommer nära intill bebyggelsen på Jättuna.

Bebyggelse

På fastigheten Jättuna 1 finns flera stora byggnader i en eller två våningar. Byggnaderna är placerade i fem grupper med grönytor och gångar/gator mellan sig. Längst österut på fastigheten ligger fyra baracker i två våningar. Barackerna har endast ett tidsbegränsat bygglov som gäller till och med 2003-09-30. I den sydöstra delen av planområdet ligger två fastigheter med äldre enfamiljshus. Flens vattenverk ligger i den östra delen av området intill Kungsvägen (väg 55/57).



Tvåvåningsbyggnad på Jättuna

Gator och trafik

Det finns två infarter till området. Från söder kommer man in i området via Änglundavägen och från öster via en gata utan namn som går ifrån korsningen med Forssavägen/Kungsvägen vid vattenverket. Inne i själva Jättunaområdet finns det många mindre gator och gångvägar mellan bebyggelsen. Fastigheten Flensby 6:97 har också två infarter, en från Jättunaområdet och en från Kungsgatan (55/57)



Parkeringen vid den södra infarten till Jättunaområdet.

Parkering

Inom fastigheten Jättuna 1 finns två större parkeringsplatser, en vid varje infart till området. Samtliga fastigheter har parkering på egen tomtmark.

Vatten och avlopp

Samtliga bebyggda fastigheter inom planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kommunens huvudledning för vatten går tvärs över fastigheten Jättuna 1 i nord-sydlig riktning.



Flens vattenverk ligger i den östra delen av planområdet.

Planförslag

Natur

I planförslaget finns två områden som redovisas som NATUR, ett i nordväst och ett i sydöst. Det sydöstra området lämpar sig inte för bostäder på grund av den sankta marken.

Bebyggelseområden

Bostäder

Fastigheterna Flensby 6:97 och 6:98 samt den södra delen av Jättuna 1 redovisas som område för bostäder i en våning. Fastigheten Flensby 6:98 har en byggrätt på totalt 200 m² byggnadsarea, det vill säga byggnadernas sammanlagda yta mot marken. På den södra delen av Jättuna 1 är det tillåtet att bygga 300 m². Tre av byggnaderna inom Flensby 6:97 ligger inom ett område med beteckningen "q" vilket innebär att de utgör en värdefull miljö och att ändringar av byggnaderna inte får förvanska deras karaktär eller anpassning till omgivningen. De byggnader som redovisas med beteckningen "q" räknas inte in i den totala byggnadsarean på fastigheten och därför blir byggrätten endast 120 m². Om någon ny byggnad ska uppföras på fastigheten ska den utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Fastigheten får inte delas eftersom det är av intresse att den värdefulla miljön bildar en helhet.

Bostäder, kontor och utbildning

På hela fastigheten Jättuna 1 är det tillåtet att ha bostäder, kontor och utbildningslokaler, beteckningen "BKS₁". Det är även tillåtet med lättare verksamheter. Vilken typ av verksamhet samt i vilken omfattning den får bedrivas ska prövas av Byggnadsnämnden i varje särskilt fall med hänsyn till brandsäkerhet, sundhet och trevnad. Byggrätterna är begränsade till sju mindre områden där byggnadshöjden inte får överstiga 8 meter. Inom varje område finns ett exploateringsstal angivet som reglerar den största tillåtna byggnadsarean. Övrig mark med beteckningen BKS₁ är "prickmark", det vill säga mark som inte får bebyggas. Dessa ytor ska vara tillgängliga för gemensamhetsanläggning för hela området. Det gemensamma området ska delas mellan alla eventuella nya fastigheter som kan komma att bildas på det som idag är Jättuna 1. De gemensamma ytorna ska nyttjas för tillfarter, parkering, friytor och ledningar och skötas gemensamt av samtliga fastighetsägare inom det nuvarande Jättuna 1.

Centralt på fastigheten Jättuna 1 ligger idag panncentralen som försörjer hela området med värme. Panncentralen får vara kvar så länge det finns behov av den, därefter får även detta område användas för bostäder kontor, utbildning eller lättare verksamheter.

När bygglovet går ut (2003-09-30) för de fyra barackerna som finns i den östra delen av Jättuna 1 ska de rivas och om nya byggnader ska uppföras på platsen ska de vara av mer permanent karaktär.

I nuläget finns en grönyta centralt belägen på Jättuna 1. Området utgör en viktig del i områdets karaktär och det är betydelsefullt att den får fortsätta att vara en

”mittpunkt” även om området delas upp på flera fastigheter. I planen har därför denna yta fått beteckningen ”grönyta” vilket innebär att området ska bibehålla parkkaraktären och skötas av berörda fastighetsägare gemensamt.

Tekniska anläggningar

I den nordöstra delen av fastigheten Flensby 6:99 finns ett område avsett för vattenverket (beteckningen ”E₂” på plankartan). Halva området får bebyggas, dock är områdena längs med fastighetsgränserna i norr och söder ”prickmark”, det vill säga mark som inte får bebyggas.

Gator och trafik

De körbara ytor som finns på de gemensamma utrymmena inom fastigheten Jättuna 1 ska skötas gemensamt av berörda fastighetsägare. Två ”y-områden”, det vill säga områden där marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet, redovisas på plankartan. Ett område i nord-sydlig riktning från Flensby 6:97 till väg 55/57 och ett område i öst-västlig riktning från Flensby 6:98 till planens östra gräns. Det sistnämnda området ligger idag på fastigheten Flensby 6:99 och en fastighetsreglering behöver därför ske som överför mark från Flensby 6:99 till Jättuna 1.

Parkering

All parkering förutsätts ske inom tomtmark. De två stora, befintliga parkeringarna inom Jättuna 1 redovisas med beteckningen ”parkering”, vilket innebär att parkering ska finnas på dessa platser.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Kommunens vattenledning går i nord-sydlig riktning över fastigheten Jättuna 1. Planförslaget redovisar särskilda bestämmelser till skydd för vattenledningen (u-område).

El och tele

Vattenfall Östnät AB har högspänningsledningar inom fastigheten Jättuna 1. Planförslaget redovisar särskilda bestämmelser till skydd för dessa ledningar (u-område).

Genomförandetid

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

Lise Svensson
Planingenjör

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: BN 2001-02-13 § 2	
LAGA KRAFT: 2001-03-12	