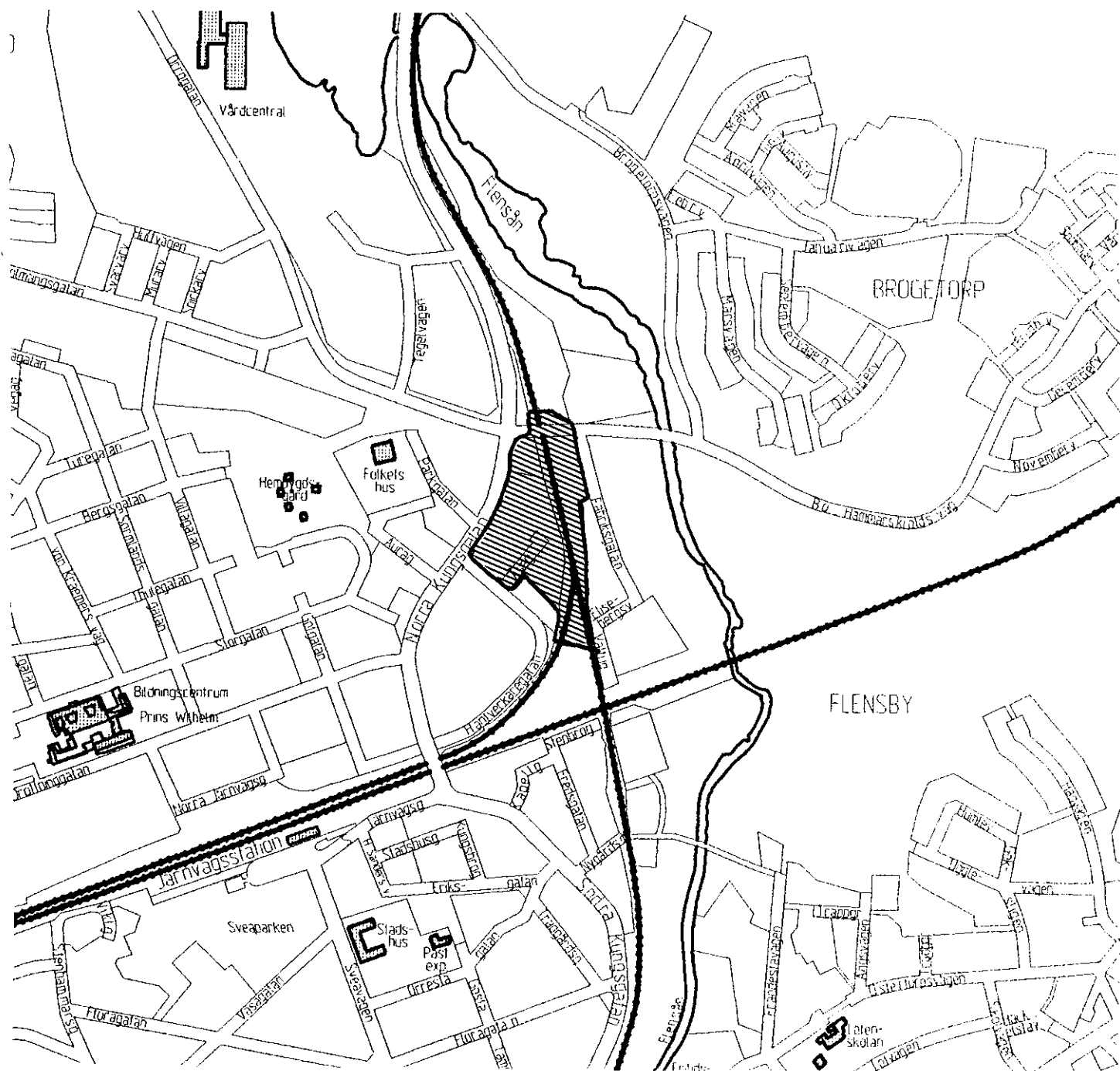


Detaljplan för **KV NÄTET M M** inom Flen



Planområdet

**Detaljplan för
KV NÄTET M M
inom Flen, Flens kommun**

Upprättad på Plan- och Bygghuset 2001-03-01

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANDATA

Planområdet är beläget i norra delen av centrala Flen och begränsas av Norra Kungsgatan, Hantverkaregatan, Bo Hammarskjölds väg, samt i öster av fastighetsgränsen mellan TGOJ-banan och industriområdet vid kvarteret Tjærtunnan. Områdets areal uppgår till ca 3,3 hektar. TGOJ äger järnvägsmarken, fastigheterna Nätet 5 och 10 ägs av Vattenfall Östnät AB. Övriga delar är i privat ägo, förutom grönområde och gatumark som ägs av Flens kommun.



PLANFÖRSLAGETS SYFTE

Vattenfall Östnät AB har begärt planändring för att kunna sälja sina lokaler på fastigheterna Nätet 5 och 10. I gällande detaljplan från 1983 är Nätet 5 redovisat som område för småindustri och Nätet 10 transformatorstation. För att göra försäljningen möjlig krävs att detaljplanen ändras så att byggnaderna får användas för småindustri och/eller kontor.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Fastigheten Nätet 3 omfattas av detaljplan antagen 1989-08-16 och järnvägsområdet på fastigheten Flen 1:2 av detaljplan fastställd 1970-03-11. För övriga delar av planområdet gäller detaljplan antagen 1983-12-09.

Planuppdrag

Med anledning av att Vattenfall Östnät AB begärt planändring, lämnade Byggnadsnämnden uppdrag 2001-02-13 § 7 till Plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan för kvarteret Nätet. Samtidigt godkändes de principer som ska ligga till grund för detaljplanen. Principerna fastslår att fastigheterna Nätet 5 och större delen av Nätet 10 ska redovisas som område för kontor och småindustri samt ge förutsättningar för att en särskild fastighet bildas runt ställverk och transformator. Dessutom ska fastighetsgränsen mellan Nätet 10 och Norra Kungsgatan ses över och Åsegatans vändplan studeras. Bestämmelser till skydd för befintliga ledningsstråk ska också redovisas.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terrängen inom planområdet är till största delen plan med några höjdparter i den östra delen, samt sluttar i nordväst ner mot den nya cirkulationsplatsen vid Norra Kungsgatan/Bo Hammarskjölds väg. Höjdläget över havet ligger på en nivå runt 30 meter.

Förutom järnvägsområdet präglas området av småindustri och handel vilket gör att det är sparsamt med grönytor. Norr om f d Energiverket finns dock ett gräsbevuxet område med en del björk och tall. En kraftledning på 40 kV korsar grönområdet. En pumpstation finns också inom området.

Inom Nätet 5 och 10 finns f d Flens Energiverks kontors- och verkstadslokaler samt ett ställverk och en större transformatorstation. Största delen av byggnaderna uppfördes 1964 och har sedan byggts om och till några gånger, vilket gör att exteriören varierar betr byggnadsstil, färg och fasadmaterial.



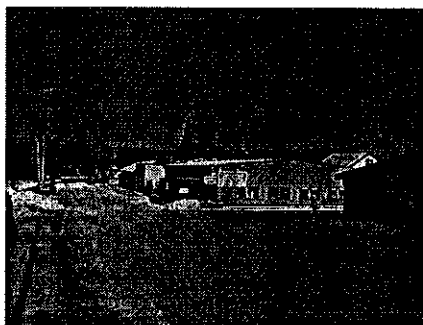
En färghandel i en våning med ljusblå träfasad uppfördes 1990 på Nätet 3.



På fastigheten Nätet 4 är ett bostadshus i två våningar beläget som byggdes 1929. Huset har beige putsad fasad och brutet tak samt rymmer tre lägenheter.



Fastigheten Sägaren 6 rymmer en rörledningsfirma och ett plåtslageri i en våning samt en villa i ett och ett halvt plan som numera används som kontor.



PLANFÖRSLAG

Kontor, småindustri och handel

På fastigheterna Nätet 3, 5 och största delen av Nätet 10 redovisas område för kontor, småindustri och handel. Färghandeln på Nätet 3 upptar idag 43 % av fastighetens yta och planförslaget tillåter därmed att högst 50 % av respektive tomtyta bebyggs. Högsta byggnadshöjd redovisas till 6 meter. Utmed Norra Kungsgatan har användningsgränsen mot gatan placerats i gränsen mot den nyligen anlagda gång- och cykelvägen. Eftersom en fortsättning av gång- och cykelvägen är planerad fram till centrum har gränsen anpassats så att den följer den planerade sträckningen.

Kontor, småindustri, handel och bostäder

I gällande detaljplan redovisas fastigheten Nätet 4 som område för småindustri. Det hus som ligger på tomten används för bostäder. Eftersom verksamheten inom kvarteret inte får vara störande för omgivningen bör huset därför även fortsättningsvis kunna utnyttjas som bostad. Störningarna från Norra Kungsgatan torde också minska när gatan görs smalare och gång- och cykelväg samt gatuplantering kommer mellan kvarteret och körvägen. Då övriga byggnader i kvarteret rymmer kontor, verkstäder och handel, föreslås att Nätet 4 får användas som område för kontor, småindustri, handel och bostäder.



Småindustri och kontor

Fastigheten Sågaren 6 redovisas som i gällande plan som område för småindustri. Det nya förslaget medger även kontor inom fastigheten. Byggnadsrätten har i likhet med kvarteret Nätet föreslagits till 50 % av fastighetens yta och med en maximal byggnadshöjd om 6 meter. Ingen bebyggelse bör enligt Banverket av elsäkerhetsskäl placeras närmare järnvägsspåret än 9 meter från spårmitte. Det innebär att två mindre byggnader som ligger nära gränsen mot järnvägsområdet kan vara kvar och underhållas men får inte ersättas av nya byggnader på samma plats.

Ställverk och transformator

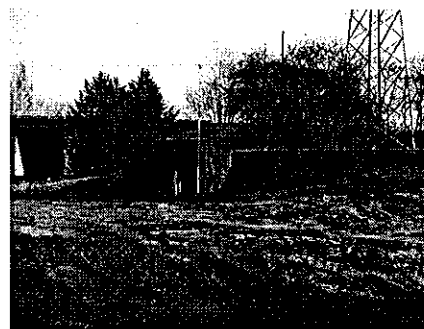
Vattenfall Östnät AB skall behålla den byggnad som innehåller transformator samt norra delen av kontorsbyggnaden där ett ställverk är inrymt i källarvåningen. Planförslaget redovisar område för ställverk och transformator för dessa delar av fastigheten Nätet 10. Genom fastighetsreglering kommer nya fastigheter att bildas runt de aktuella byggnaderna. På fastigheten Nätet 10 finns ett stort antal elkablar som säkerställs av så kallade u-områden. För att Vattenfall Östnät ska kunna nå ställverket och transformatorn måste servitut eller gemensamhetsanläggning ordnas över gårdsmarken fram till resp byggnad.

Störningsskydd

För samtliga fastigheter inom kvartersmark gäller att verksamheten inte får vara störande för omgivningen när det gäller säkerhet, hälsa och trevnad.

Natur med kraftledning

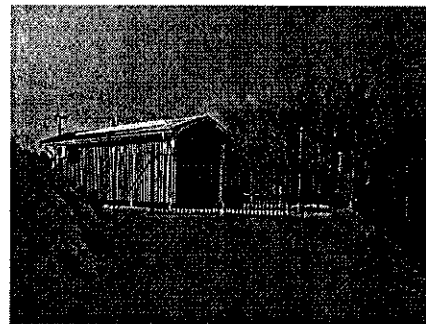
Området norr om kvarteret Nätet fram till den nya cirkulationsplatsen föreslås som område för natur med kraftledning. Under ledningen och inom ett område tre meter ut från linorna får inte några träd planteras.



Järnvägsområde

Planområdet omfattar delar av Flen 1:2 och Orresta 3:4 som utgörs av järnvägsområde för TGOJ-banan. Där järnvägen korsar Bo Hammarskjölds väg redovisas bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmän körtrafik till en fri höjd om 4,6 meter i enlighet med befintliga förhållanden. Den del av järnvägsfastigheten som omfattar Bo Hammarskjölds väg föreslås till område för lokalgata, vilket innebär att del av fastigheten Flen 1:2 överförs till Orresta 2:152.

På östra sidan om järnvägen finns en teknikbod och en transformator. Gränsen för järnvägsområdet föreslås flyttad så att hela området innanför stängslet kommer inom järnvägsområdet. Det innebär att en liten del av industrifastigheten Tjærtunnan 5 ska föras över till Flen 1:2.

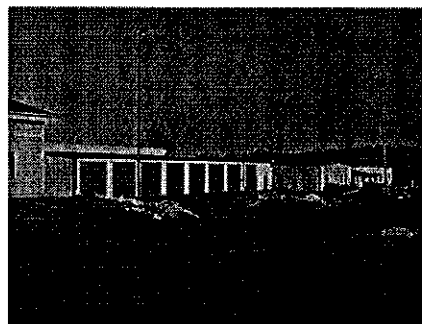


Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Över fastigheten Nätet 10 finns idag en avloppsledning som behöver bytas ut. Nya ledningar mellan Åsegatan och Norra Kungsgatan planeras att dras utanför tomtgränsen norr och öster om Nätet 10. De ledningar som kommer att ligga inom järnvägsområde har i planförslaget säkerställts med så kallade u-områden. Utefter Norra Kungsgatan och Hantverkaregatan finns på några ställen befintligt ledningsnät på kvartersmark som också säkerställs av u-områden.

Vägar och trafik

Fastigheterna Nätet 3 och 10 samt Sågaren 6 nås via Åsegatan som i detaljplanen avslutas med en vändplan. Vändplanen är idag inte tydligt avgränsad mot kvartersmark utan ett större område används som vändområde. När behov uppstår av en vändplan kan den anläggas efter den fastighetsgräns som redan finns och som är i överensstämmelse med detaljplanen.



Fastigheten Nätet 4 och 5 har utfart mot Norra Kungsgatan. I övrigt har gränsen mot Norra Kungsgatan och Hantverkaregatan redovisats med utfartsförbud.



Genomförandetid

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

Britt-Marie Andersson
Britt-Marie Andersson
Karttekniker

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: BN 2001-03-20 § 23	
LAGA KRAFT: 2001-04-17	