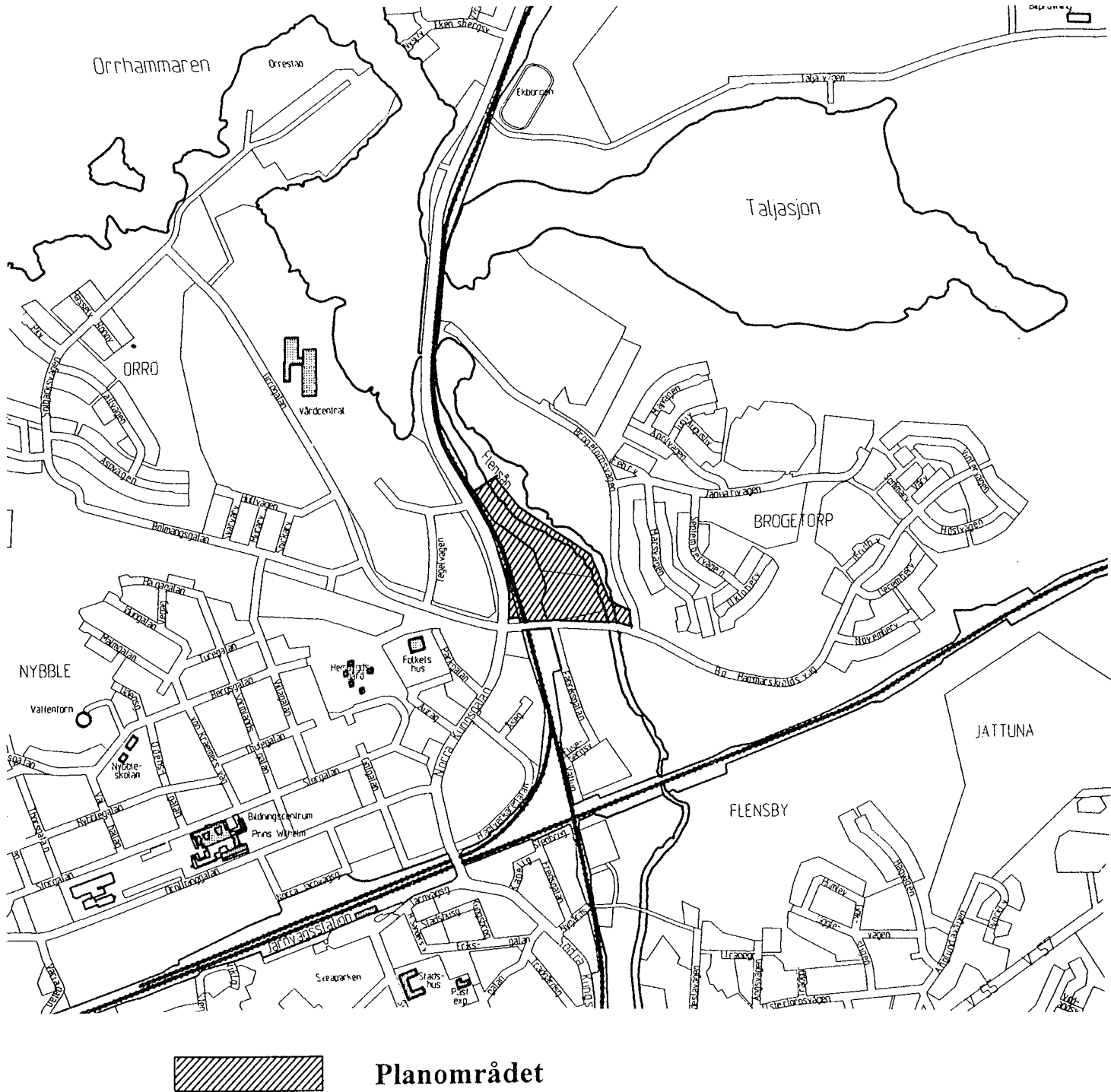


Detaljplan för del av
FLEN 1:2 M FL
 (f d Lokstallet)
 inom Flen



**Detaljplan för del av
FLEN 1:2 M FL
(f d Lokstallet m m)
inom Flen, Flens kommun.**

Upprättad på Plan- och Bygghuset 2000-11-14

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANDATA

Planområdet är beläget mellan Flens norra infart, Flensån och Bo Hammar-skiölds väg, cirka 550 meter nordost om Flens centrum. Områdets areal uppgår till knappt 5 hektar.

TGOJ äger järnvägsfastigheten Flen 1:2, men har träffat avtal med en privatperson om försäljning av området där lokstallet samt två bostadshus nära järnvägen är belägna. Flens kommun äger fastigheterna Orresta 2:8 och 2:152 samt Brogetorp 3:15. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av privatpersoner.

**PLANFÖRSLAGETS SYFTE OCH
HUVUDDRAG**

Syftet med planförslaget är att lägga bebyggelsegruppen vid f d Lokstallet under detaljplan och att ge Lokstallet planbestämmelser som hindrar rivning och bevarar byggnadens yttre.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Området ligger i huvudsak utanför detaljplan idag, men gränsar till detaljplaner fastställda 1967-12-01, 1970-03-11, 1974-10-28, 1975-09-24 och 1981-03-13. Detaljplanen från 1970 redovisar den sydvästligaste delen av planområdet som järnvägsområde och detaljplanen från 1981 redovisar en remsa av Orresta 2:103 närmast Bo Hammarskiölds väg som park.

Planuppdrag

Med anledning av att TGOJ i början av år 1996 sökte rivningslov för f d Lokstallet lämnade Byggnadsnämnden uppdrag 1996-04-16, § 66 till Plan- och byggkontoret, att upprätta detaljplan eller områdesbestämmelser som ger lokstallet bevarandebestämmelser.

1997-12-17 togs ärendet upp igen på Byggnadsnämnden då två alternativa förslag redovisades. Det beslutades att planarbetet skulle ges prioritet och att utformningen skulle inriktas på det ena alternativet.

Byggnadsnämnden godkände 1999-06-15 principer som ligger till grund för detaljplanen. Förutom att ge Lokstallet bevarandebestämmelser skall detaljplanen bestämma avgränsning av en fastighet kring Lokstallet, studera hur bostadsfastigheten Orresta 2:103 ska kunna nyttjas på sikt, hur tillfartsvägen ska kunna förbättras samt föreslå framtida användning för de två bostadshusen inom järnvägsfastigheten.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgör en mindre del av den ås, som sträcker sig genom Flen i nord- sydlig riktning. Höjdläget varierar från omkring 25 meter över havet vid Flensån till drygt 32 meter över havet (flera mindre höjdpunkter finns inom järnvägsfastigheten). Området är bebyggt med tre bostadshus uppförda i 1½ plan mellan sekelskiftet och 1920 samt f d lokstallet, som troligen uppförts på 1870-talet.



Vegetationen inom området består i huvudsak av lövträd samt anlagda trädgårdar vid bostadshusen. I de sankta partierna utmed Flensån finns tät, snårig buskvegetation med bl a sälg och vide.



Lokstallet

Byggnaden som tidigare använts som lokstall har inrymt två lok. Södermanlands museum har i ett yttrande till Flens kommun beskrivit byggnaden: "Lokstallet är uppfört i tegel med flera arkitekturdetaljer som murad gesims med formtegel och utkragningar samt två skorstenar från ånglokens tid." Eftersom Flen har sitt ursprung som järnvägsknut har alla byggnader som hör samman med järnvägen ett särskilt kulturhistoriskt intresse.



Lokstallet har varit dåligt underhållet en längre tid varför TGOJ uppmanades 1996 att snygga upp. Eftersom byggnaden var förfallen valde TGOJ att söka rivningslov vilket avslogs av Byggnadsnämnden med hänvisning till museets yttrande angående det kulturhistoriska värdet.

1999 träffade TGOJ avtal om försäljning av lokstallet och området runt omkring. Den nya ägaren har kommit igång med en upprustning av byggnaden och blickfånget från landsvägen och TGOJ-banan har förbättrats väsentligt.

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 både Lokstallet och villafastigheten Orresta 2:103 samt en föreslagen bostadstomt på del av Brogetorp 3:5, berörs av strandskyddet.

PLANFÖRSLAG

Bostäder

Planförslaget redovisar fastigheten Orresta 2:103 som område för friliggande bostadshus i en våning. Tomtområdet uppgår till nära 10 000 m² och markägaren har i förslaget möjlighet att dela området i upp till tre bostadsfastigheter. Även på fastigheten Brogetorp 3:6, föreslås ett område för bostadsändmål där ett friliggande bostadshus i en våning får uppföras. För både det befintliga bostadshuset och de tillkommande redovisas en maximal byggnadsarea om 250 m² för bostadshus och uthus per tomt.



De nya bostadshusen som planförslaget ger möjlighet att bygga, kommer att placeras minst 60 meter från järnvägsspåret. Det innebär att den ekvivalenta bullernivån från tågen underskrider 55 dB enligt de beräkningar som Banverket gjort.

Vid extrema förhållanden kan Flensån nå upp till en vattennivå på 26,5 meter över havet. Därför redovisas ”prickmark”, d v s mark som inte får bebyggas, på den del av området som understiger 26,5 meter över havet. Nya bostadshus i södra delen av planområdet får ej förses med källare på grund av risk att vatten tränger in i husen när vattennivån är hög.

Om de sankta partierna skulle kunna få något värde som tomtmark, krävs omfattande åtgärder som trädfällning, utfyllnad och muddring av området. De delar av Orresta 2:103 och Brogetorp 3:6 som ligger närmast Flensån föreslås därför till naturmark.(se nedan)

Småindustri

Planförslaget redovisar cirka 7 500 m² av markområdet runt lokstallet som område för småindustri. Förutom järnvägsfastigheten berörs även delar av fastigheterna Brogetorp 3:5 och 3:6. I området ingår en tio meter bred markremsa fram till Flensån som är en del av den ursprungliga fastigheten. På den tiden man körde med ånglok hämtades vatten från Flensån från denna plats. Av kulturhistoriska skäl bör därför markremsan höra ihop med Lokstallet.



Förslagets bestämmelser innebär att Lokstallet inte får rivas och att byggnadens yttre skall bevaras. Dessutom skall särskild hänsyn tas till Lokstallets kulturhistoriska värden vid eventuella ny-, om- eller tillbyggnader. Planförslaget redovisar en högsta tillåten byggnadsarea om 400 m², och högsta byggnadshöjd till 4.5 meter för området runt lokstallet. Själva Lokstallet ingår inte i detta område eftersom byggnaden omfattas av särskilda bestämmelser (q).

De två bostadshusen söder om Lokstallet står på ofri grund, det vill säga att husen ägs och bebos av privatpersoner men marken hör till järnvägsfastigheten. Området ingår i den del av fastigheten som TGOJ håller på att sälja och arrendekontrakten med husägarna skall övertas av den nya markägaren.



Närheten till järnvägen, endast 15-20 meter från spåret, gör dock platsen olämplig för bostäder. I den av Naturvårdsverket och Banverket gemensamt framtagna rapport "Buller & vibrationer från spårburen linjetrafik" framgår att bostäder inte får uppföras så nära tågtrafik, i första hand ur säkerhetssynpunkt men också på grund av hög bullernivå och risk för vibrationsstörningar. Därför föreslås även denna del av järnvägsfastigheten som område för småindustri med en maximal byggnadsarea om 500 m², samt i likhet med den norra delen en högsta byggnadshöjd till 6 meter. Tills vidare kan de befintliga husen användas som bostäder och underhållas, men några ny- och tillbyggnader för bostadsändamål får inte göras.

Naturmark

De mycket sankta partierna närmast Flensån, inom fastigheten Orresta 2:103, Brogetorp 3:5 och 3:6 har betydelse för fågellivet samtidigt som de är helt olämpliga för bebyggelse. Det är också kommunens avsikt att slå vakt om naturvärdena utmed Flensån. Därför redovisar planförslaget dessa partier som naturmark och förutsätter på sikt att kommunen löser in området.

I enlighet med gällande plan redovisas en remsa naturmark mellan järnvägsområdet och länsväg 681 i planområdets sydvästra del.

Vattenområde

Planförslaget innebär att den tidigare ej planlagda delen av Flensån redovisas som öppet vattenområde.

Vägar och trafik

Norra Kungsgatan/länsväg 681 fungerar i första hand som infart till Flen, men används även av viss genomfartstrafik. Bo Hammarskiölds väg ingår i Flens nät av huvudgator och används av trafik till och från bostadsområdet Brogetorp. Från Bo Hammarskiölds väg leder en grusväg över privatägd mark fram till bebyggelsen inom planområdet.



En cirkulationsplats har nyligen uppförts i korsningen Norra Kungsgatan – Bo Hammarskiölds väg. Samtidigt flyttades busshållplatsen på östra sidan om Flens norra utfart en bit norrut. Planförslaget redovisar en utvidgning av gatan som inkluderar busshållplatsen. I övrigt har vägområdets omfattning inte ändrats och gränsen mot naturmark överensstämmer med tidigare detaljplan.

En ny lokalgata föreslås fram till Lokstallet. Med hänsyn till nivåskillnaderna och vegetationen har vägsträckningen dragits öster om den befintliga grusvägen och avslutas med en vändplan.

Teknisk försörjning

De två bostadshusen inom järnvägsfastigheten är anslutna till kommunens VA-nät via ledningar strax öster om bostadshusen. Fastigheten Orresta 2:103 har kommunalt vatten och anslutning till avlopp är under utförande.

Lokstallet saknar för närvarande både vatten- och avloppsanslutning, men de befintliga VA-ledningarna ger möjligheter till fullständig anslutning av Lokstallet via självfallsledning. Planförslaget redovisar särskilda bestämmelser (u-område) till skydd för befintliga kommunala VA-ledningar.

Ny bebyggelse kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät via ledningar som placeras i den nya tillfartsvägen..

Utmed västra sidan av järnvägen har Telia en optokabel som säkerställs med ett 5 meter brett u-område.

Strandskydd

Avsikten är att gällande strandskyddsförordnande ska upphävas inom tomtmark, vilket berör fastigheterna Flen 1:2 och Orresta 2:103 samt den föreslagna

bostadstomten på fastigheten Brogetorp 3:6. För området som i planförslaget har bestämmelsen natur ska strandskyddet fortsätta att gälla.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Kvarters- och gatunamn

Det västra kvarteret som i detaljplanen är utlagt som småindustri föreslås heta Lokstallet. Området för bostäder föreslås heta kvarteret Karlsta, med anledning av att bostadshuset på Orresta 2:103 har adress Villa Karlsta. Följaktligen föreslås den nya infartsvägen få namnet Karlstavägen.

Britt-Marie Andersson
Karttekniker

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: KF 2001-08-30 § 71	
LAGA KRAFT: 2002-02-19	