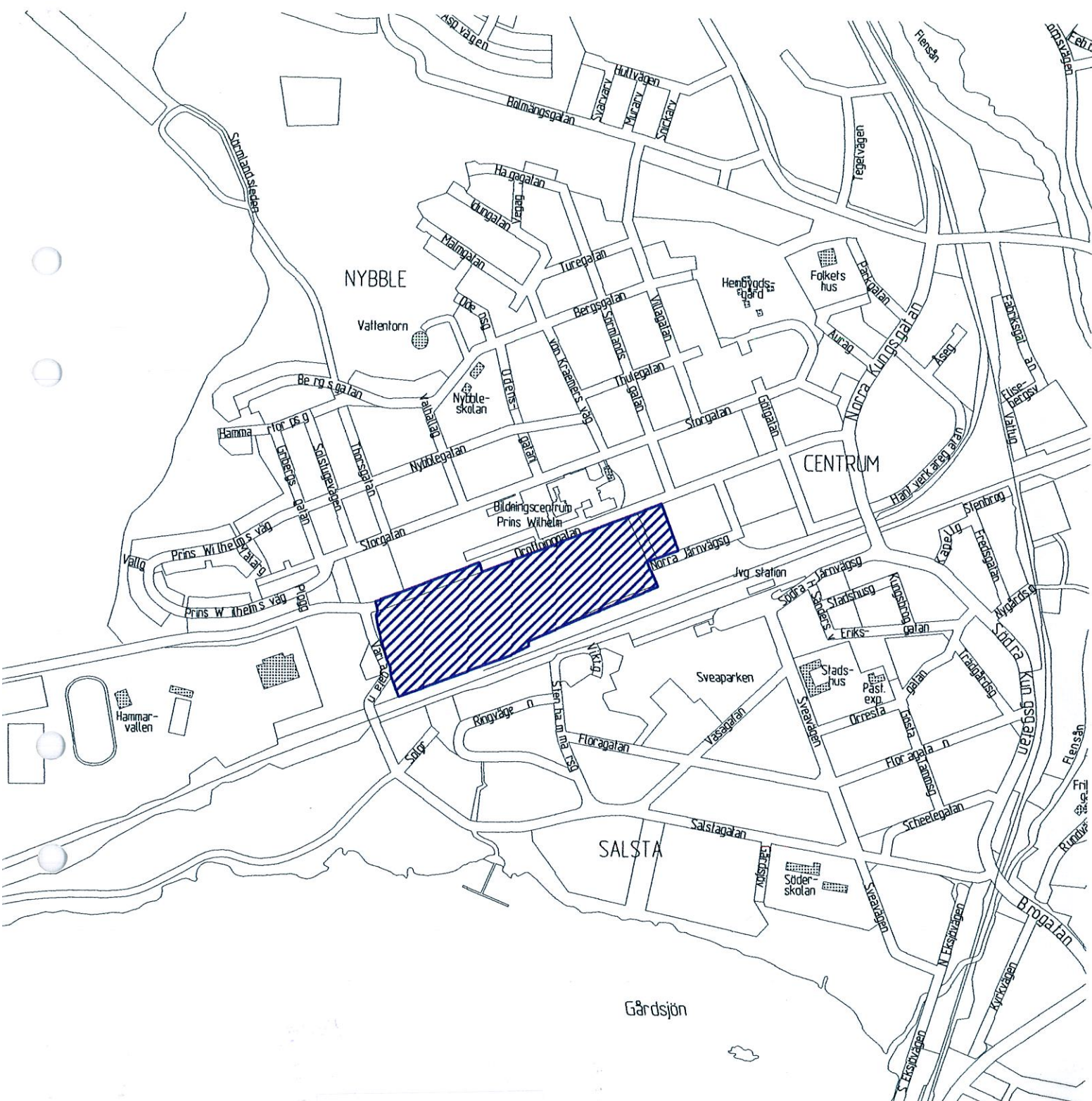


Detaljplan för Kvarteret BLOCKET m m i Flen



Planområdet



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

Upprättad på Tekniska kontoret 2002-09-25.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Östanfjord AB planerar att bygga om och bygga till befintliga byggnader i den västra delen av fastigheten Blocket 4. I samband med dessa åtgärder, önskar företaget anlägga en ny infart mot Variagatan. Dessutom har företaget och kommunen enats om en markförsäljning i området intill Norra Järnvägsgatan och Västra stambanan.

Planförslaget syftar till att ge hela kvarteret Blocket moderna planbestämmelser. Samtidigt utvidgas fastigheten något åt väster mot Variagatan. I övrigt innebär förslaget att den planerade parkeringen för tågresenärer omedelbart norr om stambanan kan utökas från cirka 50 till omkring 90 platser. Dessutom ingår fastigheten Sadeln 11 i planförslaget enbart med syfte att ersätta den återstående delen av en äldre detaljplan.

PLANDATA

Planområdet är beläget ungefär 500 meter väster om Flens centrum och begränsas i stort av Västra Stambanan, Variagatan, Storgatan och Norra Järnvägsgatan. Områdets areal uppgår till cirka 7,5 hektar.

Planområdets avgränsning i väster mot Variagatan har gjorts för att inte försvåra att en framtida planskild korsning byggs mellan Västra Stambanan och Variagatan/Salstagan. När typen av korsning (bro över eller tunnel under järnvägen) bestämts och projekterats, skall en ny detaljplan för korsningsområdet tas fram.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Blocket 3 och 4 ägs av Östanfjord AB (ett företag i Volvokoncernen). Blocket 5 ägs av Glace-Bolaget AB och fastigheten Sadeln 11 ägs av Flens Bostads AB. Flens kommun äger all gatu- och parkmark samt en liten del av järnvägsfastigheten Orresta 3:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplan

Planområdet omfattas av sammanlagt fyra detaljplaner fastställda 1967-05-23, 1976-11-18 och 1983-12-02 samt antagen 2001-11-29. Dessutom gränsar planområdet av detaljplaner fastställda 1950-02-03, 1953-04-09, 1959-11-05 och 1958-03-27 samt av detaljplan antagen 1997-10-30.

Detaljplanen från 1976 omfattar endast en mindre del av Drottninggatan och det gräsbevuxna området mellan Variagatan och Volvos staket i öster redovisas som park i detaljplanen från 1967. I övrigt redovisar detaljplanerna från 1967 och 1983 fastigheterna Blocket 3 och 4 som område för industri, där byggrätten begränsas av:

- byggnadsfria zoner mot stambanan och omgivande gator,
- ett brett ledningsområde med nord-sydlig sträckning mitt i Blocket 4,
- bestämmelser som anger att byggnadernas höjd får inte överstiga 37 meter över grundkartans nollplan,
- bestämmelser inom den östra och smalaste delen av Blocket, som anger att högst 50 % av tomtarealen får bebyggas.

Detaljplanen från 2001 redovisar fastigheten Blocket 5 som område för industri och förutsätter att en mindre del av Blocket 4 skall användas som allmän parkering för tågresenärer. Samtidigt förutsätter planen att Blocket 4 skall utvidgas något mot Stambanan för att ge utrymme för en utökning av Volvos personalparkering.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 2002-04-23 i uppdrag till Tekniska kontorets planavdelning att upprätta förslag till detaljplan för västra delen av Blocket 4 med hög prioritet. Dessutom beslutade nämnden 2002-09-17 att godkänna föreliggande planförslag för samråd.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Volvo Parts AB bedriver sin verksamhet i sammanlagt sex industribyggnader inom fastigheterna Blocket 3 och 4. Fastigheternas areal är totalt cirka 64 000 kvadratmeter och byggnadernas sammanlagda byggnadsarea (=yta mot marken) uppgår till omkring 22 700 kvadratmeter. Idag har bolaget fem infarter till området, varav en sker från Variagatan, en från Drottninggatan och tre från Norra Järnvägsgatan. Den sydligaste av infarterna från Norra Järnvägsgatan leder till bolagets nuvarande personalparkering.



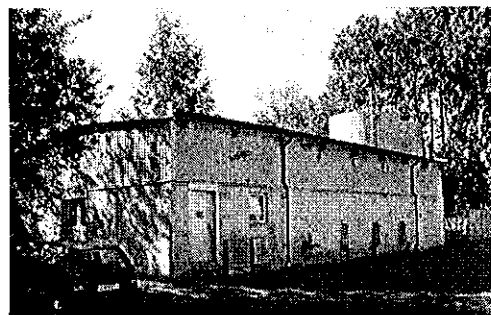
En av Volvos byggnader mot Variagatan

Bolagets verksamhet omfattar renovering och packning av bensin- och dieselmotorer samt renovering av olika komponenter till motorer. Verksamheten bedrivs i huvudsak under dagtid, men vissa arbeten bedrivs i tvåskift. Länsstyrelsen fattade 1990-12-11 beslut om miljötillstånd för verksamheten under vissa villkor. Tillståndet har sedan kompletterats med villkor för utsläpp till luft (länsstyrelsen) 1992-10-07 och tillstånd för hantering av processavloppsvatten (länsstyrelsen) 1994-12-13.



Infarter från Norra Järnvägsgatan till Volvos personalparkering m m.

Kommunala spill- och dagvattenledningar genomkorsar den mellersta delen av Blocket 4 med nord-sydlig sträckning. I höjd med panncentralen övergår de kommunala ledningarna till en öst-västlig sträckning intill Volvos personalparkering. Kommunen har tillträde till ledningarna för underhåll m m genom ledningsrätt.



GB:s reningsverk.

Inom fastigheten Blocket 5 finns GB Glace AB:s anläggning för rening av processvatten innan detta leds till kommunens reningsverk. GB Glace AB har tillfarten till fastigheten ordnad via servitut över Volvos personalparkering invid stambanan.

Fastigheten Sadeln 11 är bebyggd med ett vinkelbyggt bostadshus uppfört 1962 i tre våningar med källare/souterrängvåning. Bostadshuset är sammanbyggt med huset på grannfastigheten Sadeln 12 utmed Drottninggatan.



Bostadshuset inom Sadeln 11. Fasad mot Norra Järnvägsgatan.

De geotekniska förhållandena varierar kraftigt inom fastigheten Blocket 4. Industribyggnaderna är grundlagda på pålar, som slagits ned till som mest cirka 12 meter under markytan.

PLANFÖRSLAG

Bostäder

Fastigheten Sadeln 11 redovisas som område för bostäder där lokaler för verksamhet får inredas efter särskild prövning av Byggnadsnämnden. Byggrätten är anpassad till befintlig bebyggelse på fastigheten. När Byggnadsnämnden prövar det lämpligt, kan dessutom mindre byggnader och gårdsförbättrande åtgärder uppföras.

Industri

Blocket 3 och 4

Planförslaget bibehåller i stort gällande planers redovisning av fastigheterna Blocket 3 och 4, men förutsätter att fastigheterna sammanläggs till en enhet. Fastigheterna redovisas som område för industri med bibehållna bestämmelser om byggnadsfria zoner (utmed omgivande gator, mot stambanan och vid kommunens ledningsstråk) samt om högsta byggnadshöjd (37 m över grundkartans nollplan). Dessutom begränsar planförslaget den totala byggrätten till 50 % av fastigheternas areal. För området vid den nuvarande personalparkeringen vid stambanan gäller dock 34 m över grundkartans nollplan som gräns för högsta byggnadshöjd.

Blocket 4 utvidgas med cirka 50 kvadratmeter kommunägd mark mot Variagatan i fastighetens östra del. Samtidigt minskas fastighetens areal med cirka 1 500 kvadratmeter avsedda för allmän parkering längst i sydöst (se vidare här nedan under rubriken "Parkering").

Länsstyrelsens tillståndsbeslut reglerar bland annat högsta tillåtna nivå för buller samt utsläpp av stoft, förbränningsgaser och lösningsmedel från Volvos fabrik. Företagets årliga miljörapporter visar att angivna nivåer inte överskrider. Värt att notera är att utsläpp av stoft och förbränningsgaser minskat betydligt sedan fabriken anslöts till fjärrvärmenätet i Flen under 2001.

Planförslaget redovisar förbud mot utfart över fastighetsgränsen för Blocket 4 mot Drottninggatan, förutom vid nuvarande utfart och vid nuvarande snedparkering mot gatan. Avsikten är att snedparkeringen skall ändras till längsparkering.

Blocket 5

På samma sätt som i gällande plan redovisar planförslaget fastigheten Blocket 5 som område för industri. Byggnader inom fastigheten får uppta 50% av fastighetsarean och byggnadshöjden får uppgå till maximalt 34 meter över grundkartans nollplan.

Gator och trafik

Drottninggatan och Variagatan ingår i Flens nät av 50-skyltade huvudgator med trafik mellan stadsdelar. Övriga gator i planområdets närhet används av lokal trafik.

Kommunens trafikplan anger att det med hänsyn till säkerheten för oskyddade trafikanter (gående och cyklister) är nödvändigt att begränsa hastigheten på Drottninggatan till 30 km/h vid befintliga övergångsställen. Dessutom anger trafikplanen att trädplantering utmed Drottninggatan bör ske av estetiska skäl. Såväl så kallad hastighetssäkring av övergångsställen och plantering av träd kommer att ske inom befintligt gatuutrymme i den takt kommunens budget medger.

Planerade anslutningar till gång- och cykeltunneln under stambanan medför att Norra Järnvägsgatan skall byggas om. Sträckan mellan den norra tunnelmynningen och Drottninggatan kommer att bli huvudstråk för elever, som går mellan landsortsbussar vid bussterminalen och Bildningscentrum. Därför kommer kommunen ändra Norra Järnvägsgatan enligt följande:

- körbanebredden minskas till cirka 5 meter och gatan enkelriktas från Drottninggatan
- trottoaren breddas på Norra Järnvägsgatans östra sida till en 4,5 meter bred gång- och cykelbana,
- en trädplanterad skiljeremsa anläggs mellan gång- och cykelbanan och gatuparkeringen,
- bygga om parkeringen till 25 platser i så kallad snedparkering

Parkering

Kommunen har för avsikt att anlägga en allmän parkering på stambanans norra sida när Flens bangård byggs om. Gällande plan reserverar mark för cirka 50 platser på mark som till största delen ägs av Östanfjord AB och därför skall kommunen köpa marken av bolaget. Planförslaget gör det möjligt att öka antalet allmänna parkeringsplatser med en rad om cirka 40 platser parallellt med stambanan. Detta innebär att kommunen skall köpa sammanlagt cirka 1 500 kvadratmeter från Volvos fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planförslaget redovisar särskilda bestämmelser (betecknat med "u" på plankartan) till skydd för befintliga VA-ledningar.

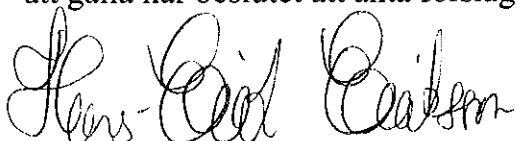
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplan för kvarteret Blocket fastställdes 1968-02-01 i form av en tomtindelning. Fastighetsplanen strider mot planförslaget och följaktligen upphör den att gälla när beslutet att anta förslaget vunnit laga kraft.


Hans-Erik Eriksson
Planingenjör

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: BN 2002-10-22, §101	
LAGA KRAFT: 2002-11-18	