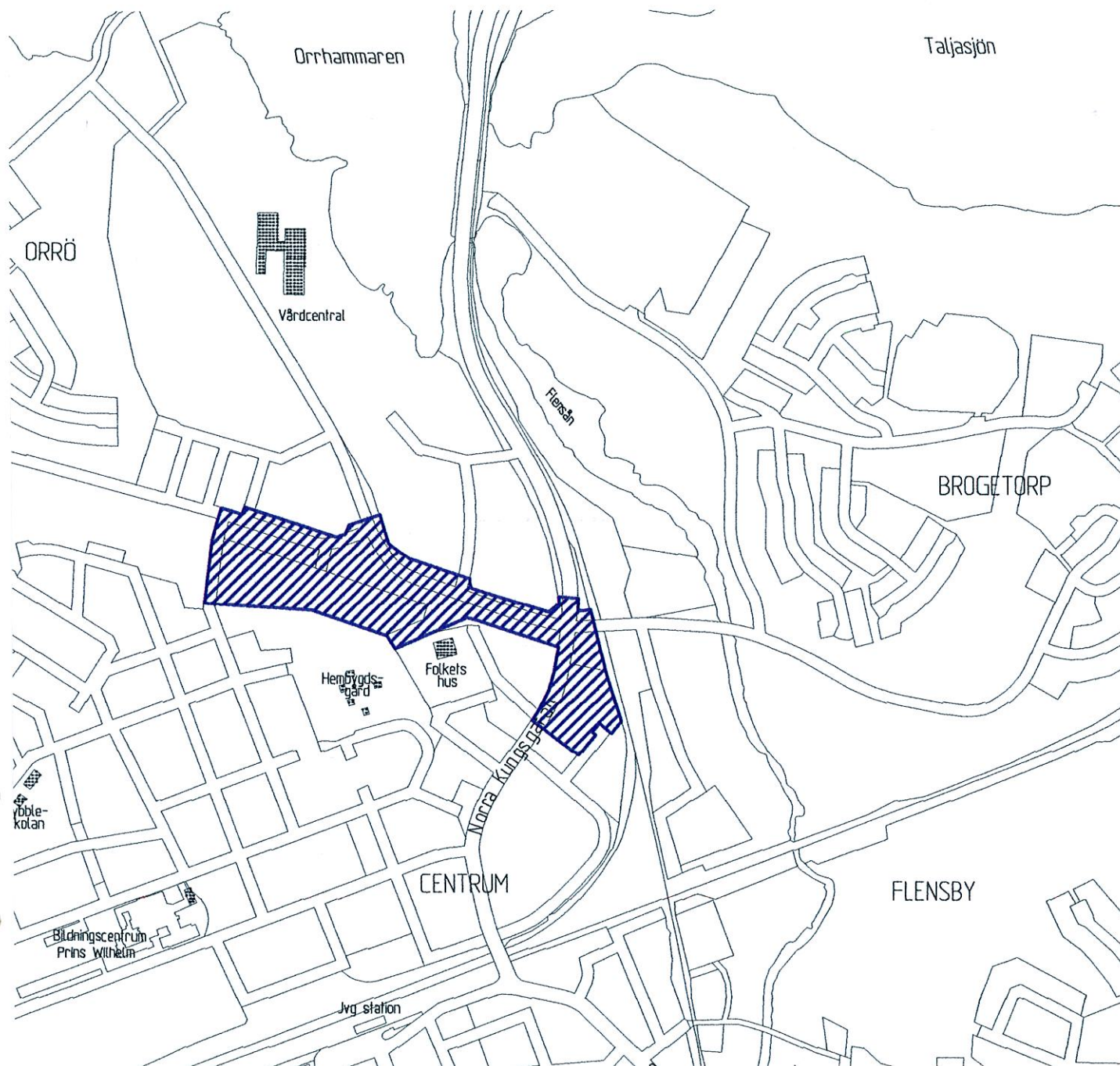


Detaljplan för kvarteret
BOLMÄNGEN M M
inom Flen, Flens kommun



Planområdet

Detaljplan för kvarteret
BOLMÄNGEN M M
inom Flen, Flens kommun.

Upprättat på Tekniska förvaltningen, Flens kommun 2002-06-14

Reviderat 2002-10-22

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser samt illustration i skala 1:500. Till förslaget hör också denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning och enkel fastighetsförteckning.

Plandata

Planområdet är beläget i norra delen av centrala Flen och utgörs av industri-, butiks- och kontorslokaler i kvarteret Bolmängen, samt flera energiverkets lokaler i kvarteret Nätet.

Planområdet omfattar även Orrögatan från Bolmängen fram till cirkulationsplatsen i korsningen Norra Kungsgatan – Orrögatan – Bo Hammarskjölds väg, samt del av Norra Kungsgatan. Arealen på planområdet uppgår till knappt 7 hektar.



Markägoförhållanden

Fastigheten Bolmängen 1 ägs av Industrihus i Flen Fastighets AB, fastigheterna Nätet 5 och 10 av Vattenfall Östnät AB. Övrig mark ägs av Flens kommun.



Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

Kvarteret Bolmängen och området fram till Bolmängsgatan och Orrögatan samt ett litet skogsområde öster om kvarteret Bolmängen omfattas av detaljplan fastställd 1969-02-19. Fastigheterna Nätet 5 och 10 omfattas av detaljplan antagen 2001-04-17. För övriga delar av planområdet gäller detaljplan fastställd 1983-12-09.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden lämnade 2001-12-18 uppdrag till Tekniska förvaltningen att ändra detaljplanen för kvarteret Bolmängen. I gällande detaljplan från 1969 är all mark på norra sidan mellan byggnaderna och Bolmängsgatan utlagd som område för högspänningsledning. I en bygglovsansökan från Industrihus i Flen Fastighets AB vill man göra en tillbyggnad på mark som i gällande plan inte får bebyggas. Detta kräver följaktligen en ändring av detaljplanen.

I uppdraget anges att den nya detaljplanen bör släcka ut detaljplanen från 1968 och även omfatta erforderliga delar av området för högspänningsledning österut mot Norra Kungsgatan.

2002-10-11 inkom brev från Vattenfall Östnät AB där man framförde önskemål om ändring av detaljplan för fastigheten Nätet 10. Idag finns ett ställverk inne i lokalerna som man planerar att ta ur bruk. Istället har man för avsikt att bygga ett luftisolerat ställverk direkt norr om byggnaderna och behöver därmed en utökad byggrätt jämfört med gällande detaljplan.

Samtidigt som man bygger om ställverket kommer man att ta bort luftledningen utmed Orrögatan och istället lägga kabel för kraftledningen.

Fastighetsplan

Fastigheten Bolmängen 1 omfattas av fastighetsplan i form av tomtindelning fastställd 1969-04-14.

Befintliga förhållanden

Natur

Terrängen är till största delen plan och ligger på en nivå av 26 meter över havet. Vegetationen består av gräsytor utefter vägarna samt enstaka björkar.



Bebyggelse

Kvarteret Bolmängen består av en industriby med fyra fristående hus i två våningar som har haft fasad i olika beige nyanser men håller nu på att målas om till gult. Dessa är placerade på rad utefter Bolmängsgatan och innehåller

bilförsäljning, tryckeri, post och ett flertal butiker. Bakom dessa finns fyra sammanbyggda industrilokaler med olika fasader och utformning. Hela området uppfördes 1969.



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 fasadmateriäl.



Kraftledning

Över hela området i östvästlig riktning sträcker sig en kraftledning med en spänning av 40 kV.

Vägar och trafik

Under år 2000 byggdes en cirkulationsplats vid korsningen Orrögatan.- Norra Kungsgatan –Bo Hammarskjölds väg. Rondellen är gräsbevuxen och har en diameter på 18 meter.



Orrögatan och Bolmängsgatan är huvudgator i Flens trafiknät och utgör förbindelse till bostadsområdet på Orrö, vårdcentralen och Orrestaö. Hela Orrögatan är försedd med gång- och cykelväg medan det utmed Bolmängsvägen finns gång- och cykelväg fram till Villagatan i planområdets västra del. Även Norra Kungsgatan är huvudgata och utnyttjas också som infart från riksväg 55 och väg 687, samt av trafik från bostadsområdena Orrö och Brogetorp. Den del av Norra Kungsgatan som ligger inom planområdet är försedd med gång- och cykelväg på båda sidor.



En liten del av Villagatan ingår i planområdet. Gatan fungerar som förbindelse mellan bostadsområdena Nybble och Orrö.

Planförslag

Natur, park och kraftledning

Gräsyterna norr om Bolmängsgatan och Orrögatan samt skogsområdet öster om Bolmängen 1 redovisas i planförslaget som naturområde.

Tillfällig användning

Vattenfall Östnät AB planerar att ta bort den luftledningen som idag sträcker sig över området och ersätta den med kabel.

Fram till att luftledningen tagits bort redovisas gräsyterna söder om Bolmängsgatan och Orrögatan samt hörnet mot Norra Kungsgatan-Bo Hammarskjölds väg, som område för natur med kraftledning (NATUR₁).

Där Bolmängsgatan ansluter till Orrögatan finns en triangelformad gräsyta som i planförslaget redovisas som parkområde med kraftledning (PARK₁). Området är i blickpunkten för alla som ska till Orröområdet och som en del i att göra området attraktivare, föreslås att en större blomrabatt samt buskar och träd planteras (se illustrationskarta).



Så länge kraftledningen finns kvar måste hänsyn tas till de starkströmsföreskrifter som gäller. Vegetationen får inte överstiga 3 meter under ledningen. Träd som blir högst 6 meter höga får placeras på ett avstånd av 7 meter från kraftledningens mittlinje. Högre träd får inte finnas närmare mittlinjen än 20 meter.

Byggnader får inte placeras närmare än 5 meter horisontellt från linorna. Parkeringsplatser får finnas på närmare avstånd än 5 meter men inte närmare än 2 meter om § 99 d starkströmsföreskrifterna uppfylls. Sammanfattningsvis innebär § 99 d att parkeringsplatsen skall vara avsedd endast för personbilar och andra fordon av jämförbar storlek samt husvagnar. Fordonen skall inte vara

avsedda för transport med last av explosiv eller brandfarlig vara. Vid parkeringsplatsens infarter skall anslag finnas med uppgift om vilka slag av fordon som får parkeras.

Om ägaren till Bolmängen 1 och Flens kommun är angelägna om att göra i ordning området innan luftledningen är borttagen - utforma parkeringsplatser, planteringar m m - kan detta påbörjas efter att särskilt avtal upprättas mellan ledningshavaren (Vattenfall Östnät AB) och markägarna.

Tillfällig användning gäller fram till att kraftledningen tagits bort, dock längst fem år efter beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft. Därefter gäller natur- resp parkområde utan särskilda restriktioner betr vegetation m m.

Bebyggelse i kvarteret Bolmängen

Fastigheten Bolmängen 1 föreslås som område för småindustri, handel och kontor. Största tillåten byggnadsarea är 40 procent av fastighetsarean och högsta tillåten byggnadshöjd är 34 meter över nollplanet, vilket motsvarar den byggnadshöjd de befintliga husen har idag. Mindre byggnadsdelar t ex skorstenar får dock ha en högre byggnadshöjd. Området omfattas av bestämmelsen ”m” vilket innebär att verksamheten inte får vara störande för omgivningen beträffande säkerhet, hälsa och trevnad. Norr om och i direkt anslutning till byggnaderna föreslås att tillbyggnader, skärmtak m m i en våning får uppföras efter särskild prövning av Byggnadsnämnden. Utrymme för sådana tillbyggnader skapas om parkeringsplatserna flyttas närmare Bolmängsgatan och Orrögatan.(se illustrationskarta)

En utökning av fastigheten Bolmängen 1 föreslås i detaljplanen så att den asfalterade ytan framför byggnaderna samt den inhägnade delen öster om den byggnad som rymmer bilförsäljning läggs till kvarteret. Det innebär att mark från Orresta 2:30, 2:48, 2:49, 2:50, 2:53, 2:55 och 2:56 läggs till Bolmängen 1. Även en del av den triangelformade grönytan i korsningen Bolmängsgatan-Orrögatan på fastigheterna Orresta 2:37 och 2:50 föreslås att läggas till Bolmängen 1. Området ska kunna utnyttjas som ett torg där butiksägarna kan marknadsföra sina varor. Mindre byggnader av säsongskaraktär får placeras på torgytan. Dessa kräver inte bygglov eller bygganmälan, men ska vara uppförda på ett prydligt och



ändamålsenligt sätt. All mark som ska överföras ägs f n av Flens kommun och uppgår till en areal på ca 8000 m².

Vatten- och avloppsledningar finns på området och säkerställs av s k "u-områden". Dagvattenledningen utefter Villagatan ligger relativt ytligt och för att inte skada ledningen har ett område vid den norra utfarten mot Villagatan fått bestämmelsen "u₁" vilket innebär att fordonens axeltryck inte får överstiga 2240 kg. När kabel läggs för kraftledningen kommer den att läggas i anslutning till vatten- och avloppsledningen och kommer att säkerställas av samma u-område.

På illustrationskartan som visar hur området **kan** utnyttjas, har tillbyggnader, planteringar och parkeringsplatser lagts in på den asfalterade ytan framför byggnaderna och intill grönytan.

Så länge kraftledningen finns kvar måste hänsyn tas till de starkströmsföreskrifter som gäller.

Byggnader får inte placeras närmare än 5 meter horisontellt från linorna. Parkeringsplatser får finnas på närmare avstånd än 5 meter men inte närmare än 2 meter om § 99 d

starkströmsföreskrifterna uppfylls.

Sammanfattningsvis innebär § 99 d att

parkeringsplatsen skall vara avsedd endast för

personbilar och andra fordon av jämförbar storlek samt husvagnar. Fordonen

skall inte vara avsedda för transport med last av explosiv eller brandfarlig vara.

Vid parkeringsplatsens infarter skall anslag finnas med uppgift om vilka slag av fordon som får parkeras.



Om ägaren till Bolmängen 1 och Flens kommun är angelägna om att göra i ordning området innan luftledningen är borttagen - utforma parkeringsplatser, planteringar m m - kan detta påbörjas efter att särskilt avtal upprättas mellan ledningshavaren (Vattenfall Östnät AB) och markägarna.

Bebyggelse i kvarteret Nätet

Vattenfall Östnät AB avser att sälja fastigheten Nätet 5 och största delen av Nätet 10. Området redovisas i enlighet med gällande detaljplan som område för kontor, småindustri och handel. Högsta byggnadshöjd redovisas till 6 meter och 50 % av tomtytan får bebyggas. 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.

I enlighet med önskemål från Vattenfall Östnät AB har byggrätt för luftisolerat ställverk föreslagits norr om de befintliga byggnaderna på fastigheten Nätet 10. Man kommer inte att sälja norra delen av kontorsbyggnaden där ställverket finns, eftersom det är svårt att bygga om till annat ändamål. Planförslaget redovisar område för ställverk och transformator för dessa delar av fastigheten Nätet 10 och med en maximal byggnadshöjd på 6 meter.



Luftställverket skall avskärmas mot Norra Kungsgatan med häck eller plank för att synintrycket från vägen ska bli så bra som möjligt. Vid uppsättande av plank ska detta prövas av Byggnadsnämnden. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen när det gäller säkerhet, hälsa och trevnad.

Vägar och trafik

Bolmängsgatan, Orrögatan, Norra Kungsgatan samt cirkulationsplatsen, redovisas som område för huvudgator (H-GATA) i planförslaget. Kommunen har låtit en konstnär ta fram ett förslag till utsmyckning av rondellen. Beslut har ännu inte fattats om utsmyckningen, men Kultur- och fritidsnämnden har yttrat sig positivt om det aktuella förslaget.



Villagatan används mest av lokal trafik och redovisas som "L-GATA" i planförslaget.

Teknisk försörjning

Kvarteret Bolmängen är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät och förses med värme från Flens fjärrvärmeverk.

Under senare delen av 2003 kommer kommunen att göra en projektering av gator och ledningar på området och under 2004 planerar man att byta ut

kommunens dagvattenledningar och samtidigt genomföra vägförbättringar. Bl a kommer det att bli möjligt att ta bort ett besvärande ”gupp” på Orrögatan som är orsakad av att marken har dålig bärighet och har sjunkit samt att ledningarna ligger ytligt. Dagvattenledningen kommer att få en ny sträckning över torgytan som planeras vid korsningen Orrögatan- Bolmängsgatan.

I gällande detaljplan från 1983 finns ett område inlagt för en planerad pumpstation norr om Orrögatan intill kvarteret Bolmörten. Det är inte längre aktuellt att bygga en pumpstation där eftersom man nyligen uppfört en pumpstation på Amazonplan.

Kraftledningen som sträcker sig över planområdet utmed Orrögatan och Bolmängsgatan kommer att läggas som kabel. Den kommer att ligga på 1,2 meters djup och läggs i anslutning till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Fastighetsplan

Tomtindelningen som gäller för fastigheten Bolmängen, fastställd 1969-04-14, föreslås att upphävas.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Britt-Marie Andersson
Planhandläggare

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: BN 2002-12-17 § 117	
LAGA KRAFT: 2003-01-09	