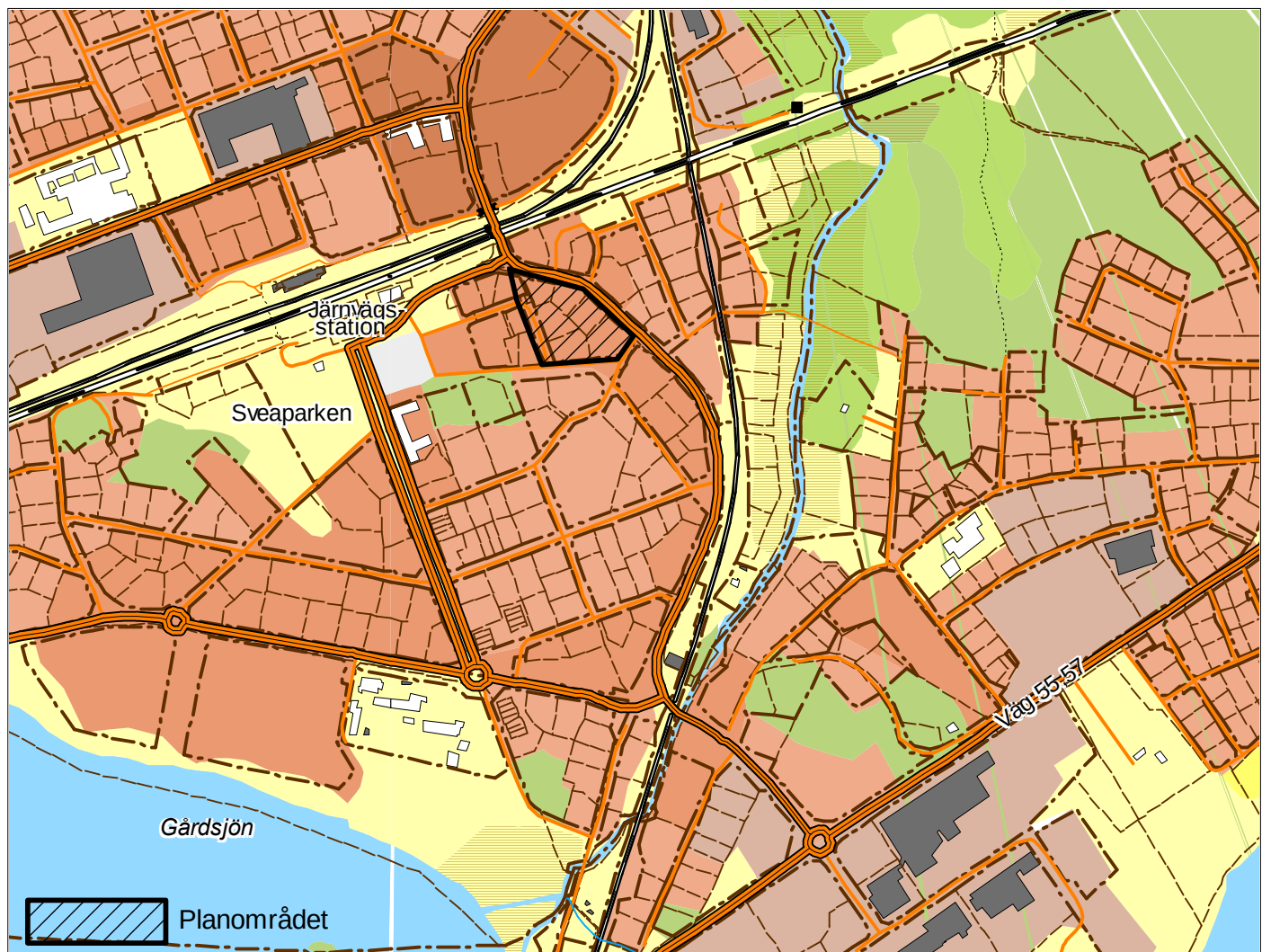


**Detaljplan för
Kvarteret Degeln m m
inom Flen, Flens kommun**

Bygg- miljö- och räddningsförvaltningen 2006-06-13, reviderad 2006-08-29

Planområdets läge



PLANBESKRIVNING

Handlingar

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

Syfte och huvuddrag

I kvarteret Degeln i centrala Flen har några fastigheter stått obebyggda sedan 1970-talet. Området har under årens lopp varit föremål för ett flertal förslag på ny bebyggelse. Nu har försäljning ägt rum av fastigheten Degeln 4. PEAB som är köpare av fastigheten är även intresserade av att förvärva fastigheterna Degeln 2, 3 och 5 för att bebygga samtliga fastigheter med flerbostadshus.

Planförslaget syftar till att reglera byggrätter m m så att kvarteret kan bebyggas med flerbostadshus. För "bankhuset" föreslås bestämmelser som skyddar det kulturhistoriska värdet.



Fastigheten Degeln 4 sedd från Kungsbrogatan. Snickerifabriken kommer att rivas när det blir aktuellt att bygga flerbostadshus.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens AU lämnade uppdrag 2005-12-05 § 206 till bygg- miljö- och räddningsnämnden att ändra detaljplan för kvarteret Degeln m m.

Plandata

Planområdet omfattar kvarteret Degeln och Kungsbrogatan samt Bägaren 7. Området begränsas av Södra Kungsgatan, Orrestagatan, Eriksgatan samt kvarteret Pokalen. För kvarteret Degeln gäller stadsplan fastställd 1956-10-24, för Kungsbrogatan och Bägaren 7 stadsplan fastställda 1954-09-18 resp 1958-03-27.

Gällande plan för kvarteret Degeln redovisar bostäder, sammanbyggda hus utefter Södra Kungsgatan samt en mindre byggrätt för bostäder mot Kungsbrogatan. För fastigheten Degeln 5 redovisas handel.

Fastigheten Bägaren 7 berörs av tomtindelning, akt 0482K-K15.

Befintliga förhållanden

Läge, natur, areal m m

Kvarteret Degeln är beläget i centrala Flen, söder om järnvägen. Det centrala läget innebär att service som buss- och järnvägsstation, butiker, skola m m finns inom bekvämt gångavstånd.

Kvarteret har stora nivåskillnader och varierar mellan 38 och 27 meter över havet. Marken sluttar i öst-västlig riktning. Vegetationen består av fruktträd, några större lövträd samt ett lärkträd. Arealen på planområdet uppgår till knappt 9000 m².

Kort historik

Till slutet av 1800-talet hade Flens mejeri sina lokaler i nuvarande kvarteret Degeln. Där bankhuset står idag fanns på den tiden en stor isdös för mejeriets verksamhet. Mejeriet flyttades sedan till nya lokaler vid Drottninggatan och därefter byggdes bankhuset. Utefter Södra Kungsgatan fanns ett bageri samt ett annex till hotell Nygård. På fastigheten Degeln 2 vid Kungsbrogatan fanns en villa samt ett flerbostadshus med namnet Sätra. Byggnaderna revs under 1960- och 1970-talet.

Bebyggelse

På fastigheten Degeln 1 finns ett flerbostadshus från 1958 uppfört i fyra våningar. På Degeln 4 finns en gammal snickerifabrik som på senare tid använts bl a som tapetserarverkstad. Bankhuset på fastigheten Degeln 6 uppfördes troligen år 1900. Byggnaden har en karaktäristisk form med ett fästningsliknande torn. Bottenvåningen rymmer en banklokal och på övervåningen finns en bostadslägenhet. I byggnaden på fastigheten Bägaren 7 finns en biograf med ingång från Kungsbrogatan. Ovanpå biografen finns ett litet parkområde i anslutning till gångvägen (trappan) mellan Södra Kungsvägen och Kungsbrogatan.

Ägarförhållanden

Degeln 1 ägs av bostadsrättsföreningen Degeln. Degeln 2, 3 och 5 ägs för närvarande av Flens kommun men avses att säljas till PEAB. Degeln 4 ägs av PEAB och Degeln 6 (bankhuset) av Sofielunds gård. Bägaren 7 (biografen) ägs av Flens Bostads AB. Gatumarken ägs av Flens kommun.

PLANFÖRSLAG

Allmänna platser

Vägar

Mellan Södra Kungsgatan och Kungsbrogatan finns en gångförbindelse som utgörs av en trappa. Denna redovisas i planförslaget som "gå-gata".

Kvartersmark

Bostäder och handel

Byggrätt

För fastigheterna Degeln 1, 3 och 5 som är belägna utefter Södra Kungsgatan föreslås bostäder med möjlighet till handel i bottenvåningen. Den högsta tillåtna byggnadshöjden anges som ett intervall mellan +43,5 och +49,5 meter över nollplanet. Den lägre höjden ansluter till "bankfastigheten" medan den högre höjden ansluter till det befintliga flerbostadshuset på Degeln 1 som har samma byggnadshöjd. På gårdsområdet redovisas byggrätt för garage och uthus till en högsta tillåten total byggnadshöjd av 3,5 meter. De nya bostadshusen ska placeras så att det blir utrymme för en gångpassage från Södra Kungsgatan till Kungsbrogatan.

Utseende

Fasadmaterialet ska vara puts på de nya bostadshusen. Fasaden skall dämpa trafikbuller från gata och järnväg.

Parkering

Parkering för bostäderna sker på tomtmark och antalet parkeringsplatser för de nya bostäderna ska vara 1,0/lgh.

Bullerstörningar

Kvarteret är utsatt för trafikbuller från järnvägen och från genomfartsvägen Södra Kungsgatan. PEAB har låtit en konsult ta fram en bullerutredning där man beräknat bullernivåer samt vilka åtgärder som krävs vid byggandet av de planerade flerbostadshusen mot Södra Kungsgatan. Beräkningarna för gatutrafik bygger på prognos för 2016 där man räknar med en ökning på 10 % från nuvarande trafik. Av utredningen framgår att de ekvivalenta ljudnivåerna från gatutrafik vid 50 km/tim uppgår till 64 dBA och från tågtrafiken 55-60 dBA. Maxnivåerna ligger på 80 dBA för både gatu- och tågtrafik.

Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller får inte överskridas:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Målet för byggnadsprojektet är att fönstren mot Södra Kungsgatan och mot banken ska uppnå ljudklass B där högsta tillåtna buller inomhus anges till en ekvivalentnivå på 26 dBA.

På gårdssidan är bullernivåerna betydligt lägre än mot gatan. Hälften av boningsrummen (sömn, vila och daglig samvaro) i varje lägenhet skall vara vända mot den "tysta" sidan d v s mot gården, eftersom man inte klarar riktvärdena för buller om fönstren mot gatan hålls öppna.

En hastighetssänkning från 50 km/tim till 30 km/tim kommer med stor sannolikhet att ske på Södra Kungsgatan. Beräkningarna visar att ekvivalentnivån skulle sjunka 1 dBA medan maximalnivån blir densamma. Det innebär att minskningen av störningar från biltrafiken knappt blir märkbar ur bullersynpunkt. Däremot innebär en hastighetssänkning givetvis positiva effekter ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Farligt gods

Vägtransporter av farligt gods till tätorten rekommenderas att använda norra infarten till Flen och skall därmed inte passera Södra Kungsgatan.

Radon

Området vid Södra Kungsgatan är klassat som högriskområde beträffande radon. Radonmätning bör göras innan området exploateras alternativt att bostadshusen ändå byggs radonsäkert.

Trafik till området

Infart till de nya bostäderna kommer att ske från Eriksgatan bredvid infarten till det befintliga flerbostadshuset på Degeln 1. Vid utformning av bilväg inom bostadsområdet måste hänsyn tas till att utryckningsfordon ska kunna komma fram till bostadshusen.

Bostäder*Byggrätt*

För fastigheterna Degeln 2 och 4 redovisas byggrätt för bostäder och med en högsta totalhöjd på ett intervall mellan +38,0 meter och +41,0 meter. Det innebär tre våningar närmast Kungsbrogatan och fyra våningar längre in i kvarteret. Byggrätt för uthus och garage tillåts på gårdssidan på samma sätt som för fastigheterna mot Södra Kungsgatan. Gränsen för kvarteret föreslås att flyttas fyra meter mot Kungsbrogatan för att ge bättre plats för bostadsområdet. Gatan har idag en vägbredd på 12 meter

inklusive trottoarer vilket kan minskas till 8 meter utan att framkomligheten försämrats. Snickerifabriken som finns på fastigheten Degeln 4 kommer att rivas.

Utseende

Fasadmaterialet ska vara puts på de nya bostadshusen

Parkering

Parkering sker på tomtmark och antalet parkeringsplatser ska vara 1,0/lgh.

Geoteknik

Innan man tar ställning till grundläggningssätt skall de geotekniska förhållandena studeras närmare. Vid behov skall husens grunder förstärkas med pålning ner till fast mark.

Radon

Området vid Kungsbrogatan är inte klassat som högriskområde beträffande radon. Det är ändå lämpligt att undersöka radonförekomsten på samma sätt som för de övre husen.

Trafik till området

Infart till bostadshusen kommer att ske från Kungsbrogatan. Kungsbrogatan blir gårdsgata och hastigheten bör sänkas till 30 km/tim för att anpassas till parkeringsplatserna.

Vegetation

Vid exploatering av området ska hänsyn tas till den vegetation som finns så att befintliga träd (bl a fruktträd och fläder) i möjligaste mån får vara kvar.

Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden

För fastigheten Degeln 6 där bankhuset är beläget föreslås planbestämmelsen "Q" vilket innebär att användningen ska anpassas till byggnadens kulturvärde. Huset har stor betydelse för Flens stadsbild med sin karaktäristiska form och centrala läge. SEB (tidigare Sörmlands Enskilda Bank) har haft sina lokaler i bottenvåningen sen 1901, alltså sedan huset byggdes, och lägenheten på övervåningen var från början vaktmästarbostad. Endast små förändringar har gjorts sedan huset byggdes, bl a har ytterdörrarna bytts ut till moderna dörrar.

Rivningsförbud införs som planbestämmelse.

Exteriören får inte förändras eller förvanskas.

Eftersom huset byggdes och dessutom alltid använts som banklokal är det angeläget att även interiören av byggnaden inte förvanskas.

Centrum, samlingslokaler

Fastigheten Bägaren 7 där Sagabiografen är belägen redovisas i enlighet med gällande detaljplan som samlingslokal. Området har tagits med i planförslaget av plantekniska skäl eftersom gällande detaljplan från 1958 endast omfattar den fastigheten samt gångförbindelsen mellan Kungsbrogatan och Södra Kungsgatan.



"Runda banken" utgör ett kännemärke för Flens centrum med sitt centrala läge utmed genomfarten.

Teknisk försörjning

Det nya området kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät via Kungsbrogatan.

Vid ny bebyggelse förordas att energiförsörjningen sker via fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar finns dragna i Stadshusgatan vilket gör det nära tillgängligt för det nya bostadsområdet att ansluta sig till fjärrvärmenätet.

Området är anslutet till kommunens avfalls- och sophanteringssystem. Särskilda sophus kommer att uppföras i anslutning till de nya bostäderna.

Tillgänglighet

Entréer, parkrum m m ska utformas och förläggas så att man får en god yttre miljö ur handikappsynpunkt. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska anordnas nära entréerna.

Lek och rekreation

Inom det föreslagna bostadsområdet skall det finnas lekytor samt grönområde för rekreation och vila.

Prins Wilhelms torg och Sveaparken ligger på ett gångavstånd av 400-500 meter, där det finns tillgång till allmän lekplats, minigolf, boulebana och grönområde.

Behovsbedömning av betydande miljöpåverkan

I varje detaljplan ska man ta ställning till om planens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan. Planförslaget ger möjlighet till ny sammanhållen bebyggelse vilket är en av de situationer som anges i PBL 5:18 där behovsbedömning av betydande miljöpåverkan ska göras.

Gällande detaljplan för området ger bygg rätt för bostadsbebyggelse och den nya planen innebär inga stora förändringar. De planerade bostadshusen ger en förtätning av ett bebyggt område och ska inte medföra någon negativ påverkan på miljön. Plan- och byggkontoret bedömer att planens genomförande inte har någon betydande miljöpåverkan.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Britt-Marie Andersson
Planhandläggare

Christina Gortcheva
Stadsarkitekt