

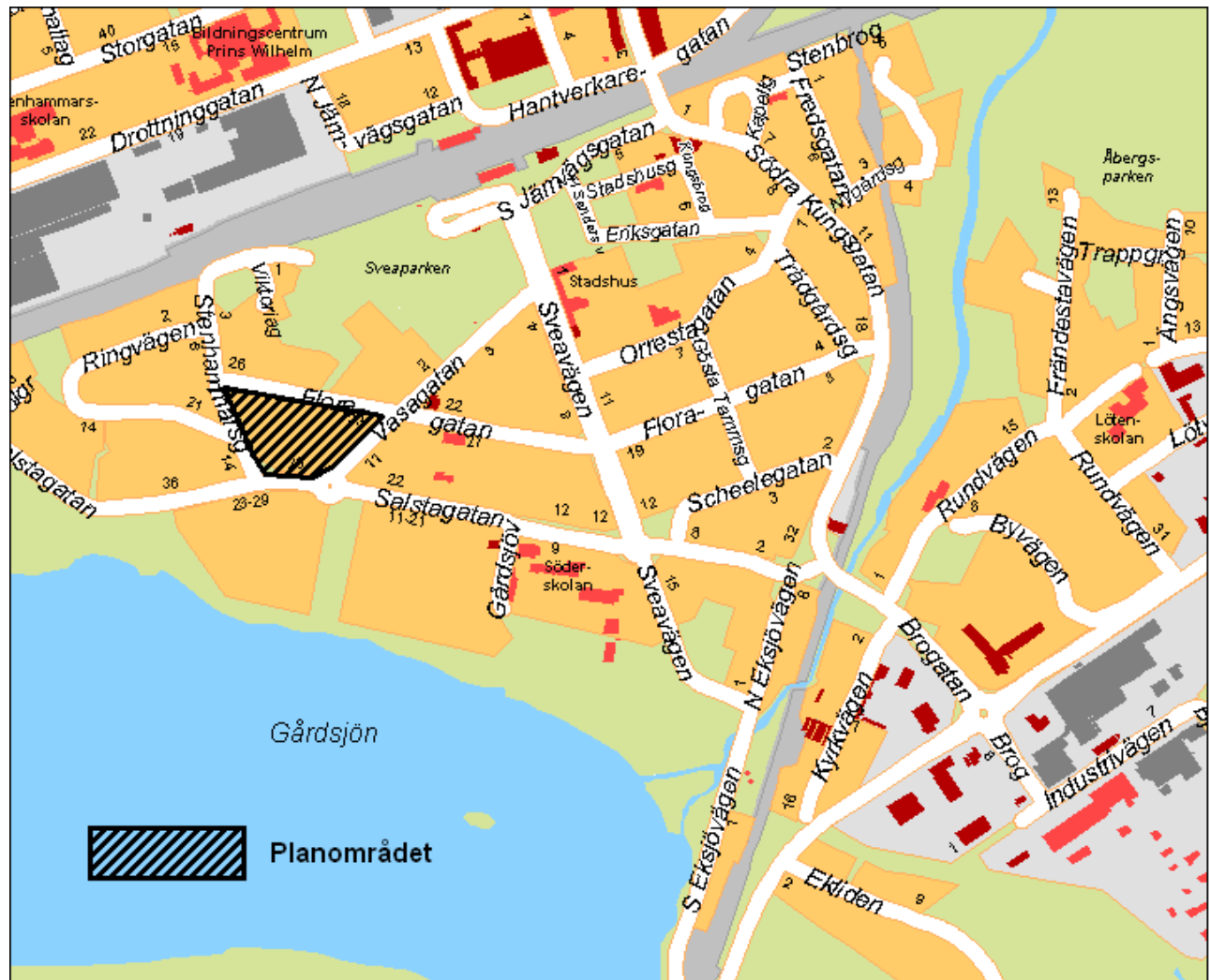
Detaljplan för kvarteret

ENKELT PLANFÖRFARANDE

PRESSJÄRNET M M

inom Flen, Flens kommun, Södermanlands län

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Illustration
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Pressjärnet AB har inkommit med förfrågan om att få ny detaljplan upprättad för det område som berör bolagets fastigheter i kvarteret Pressjärnet. Anledningen är i första hand att bolaget vill kunna köpa in den mark som i praktiken ingår i kvarteret men som planmässigt är parkmark.

KOMMUNALA BESLUT

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden beslutade 2007-10-23

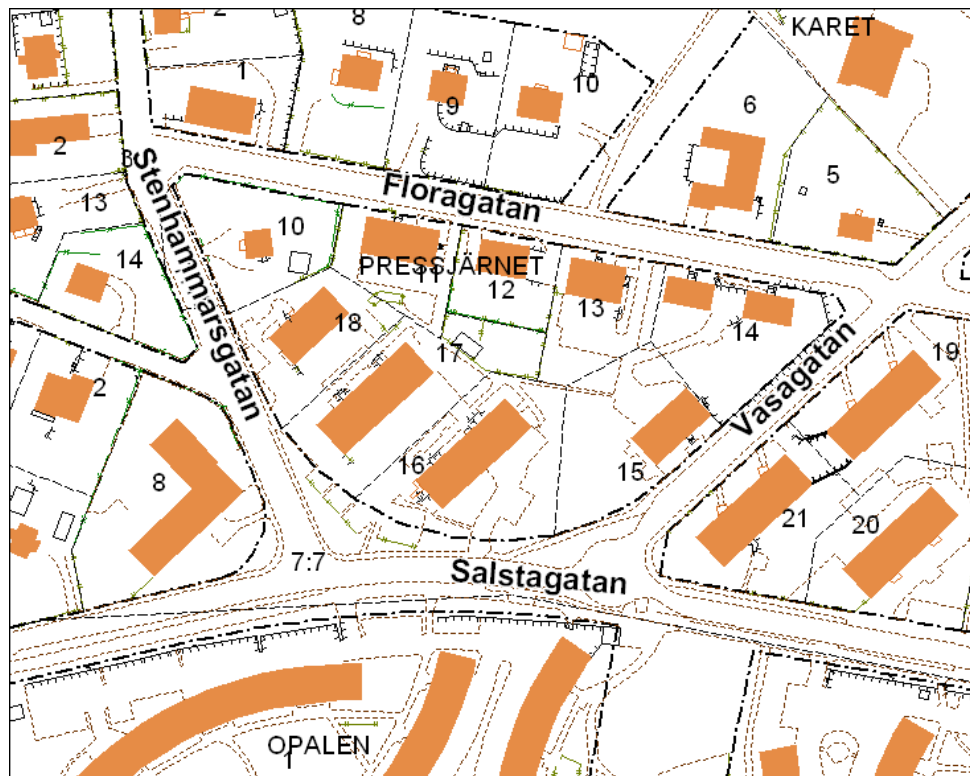
- att uppdra till plan- och byggkontoret att upprätta ny detaljplan för kvarteret Pressjärnet inom Flen, Flens kommun.
- att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan enligt bilaga 4 i MKB-förordningen, samt
- att skicka ut planförslaget för samråd

GÄLLANDE PLANER

För kvarteret Pressjärnet gäller stadsplaner fastställda 1950-02-03, 1965-09-29 samt detaljplan som vann laga kraft 2000-06-16. Gällande plan från 1950 anger bostäder i två våningar med öppet resp fristående byggnadssätt. De övriga planerna gäller för allmän platsmark intill Salstagatan. Området omfattas även av fastighetsplan i form av tomtindelning fastställd 1950-10-25. Tomtindelningen stämmer överens med nuvarande fastighetsindelning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I gällande stadsplan från 1965 är ett område på ca 675 m² mellan Salstagatan och kvarteret Pressjärnet utlagt som grönområde så kallad "parkmark". Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är därför att överföra parkmark till kvartersmark. Gällande planer är dessutom otidsenliga och en översyn av byggrätter m m behöver göras. Planen kommer att hanteras med så kallat enkelt planförfarande trots att parkmark överförs till kvartersmark. Området hör i praktiken till kvarteret och har aldrig utnyttjats som park. Området bedöms därför inte ha sådan betydelse för allmänheten att det motiverar ett normalt planförfarande.



Planområdet omfattar kvarteret Pressjärnet. Söder om kvarteret ligger Salstaområdet och Gårdsjön.

Planområdets läge och areal

Planområdet omfattar kvarteret Pressjärnet som är beläget i södra delen av Flens tätort och ansluter till Salstaområdet. Kvarteret gränsar till Floragatan, Vasagatan, Salstagatan och Stenhammarsgatan. (se karta på sidan 2).

Planområdets areal är ca 1,3 ha.

Markägförhållanden och bebyggelse

Flerbostadshusen på fastigheterna Pressjärnet 11 samt 13-18 ägs och förvaltas sedan ett år tillbaka av Pressjärnet AB.

Området består av 8 flerbostadshus i 2-4 våningar. Samtliga hus har putsad fasad och målade i olika ljusa kulörer.

Förutom bostadslägenheter inrymmer några av husen även mindre butikslokal samt kontor. Husen uppfördes på 1950-talet.

Från samma tid är även flerbostadshuset på fastigheten

Pressjärnet 12 som är i två våningar och har putsad fasad. På fastigheten Pressjärnet 10 finns en 1½-plansvilla i trä, byggd i början på 1920-talet. Dessa är i privat ägo. (se karta på sidan 2)



Pressjärnet 17 och 18



Pressjärnet 10. Villan fanns innan de övriga husen i kvarteret byggdes.

PLANFÖRSLAG

Allmän plats

Ett litet område på fastigheten Pressjärnet 14 i korsningen Vasagatan –Floragatan utgörs av trottoar. Detta ligger i gällande plan på kvartersmark. I planförslaget redovisas detta område som ”lokalgata”.

Bebyggelseområden

Bostäder

Ett område på ca 675 m² mot Salstagatan och Stenhammarsgatan ändras från parkmark till kvartersmark. För hela kvarteret Pressjärnet föreslås bostäder och att mindre butiker och kontor får inrymmas i bottenvåningen (BH₁K₁). Hörnet mot cirkulationsplatsen vid Salstagatan-Vasagatan redovisas som mark som inte får bebyggas eftersom det utgörs av ett mindre parkområde med berg och större träd.

Gårdsområdet i mitten på kvarteret får endast bebyggas med komplementbyggnader. Högst 15 % av gårdsområdet får bebyggas (motsvarar ca 375 m²) och byggnadshöjden får inte överstiga 3,0 meter.



Pressjärnet 13 och 14 utmed Floragatan.

Flerbostadshusen har haft putsad fasad sedan de byggdes, vilket motiverar planbestämmelsen ”k₁” som innebär att inte andra fasadmateriell tillåts på huvudbyggnaderna. Flerbostadshusen ansluter i volym och karaktär till omgivande bebyggelse och flera av husen ligger parallellt med husen i de intilliggande kvarteren vid Vasagatan och Stenhammarsgatan. Av den anledningen får

ny huvudbyggnad endast tillkomma som ersättning för befintligt hus samt skall ny byggnad överensstämma till karaktär med den ersatta (f_1). Högsta tillåtna totalhöjd (meter över nollplanet) motsvarar de befintliga flerbostadshusens höjd, endast mindre byggnadsdelar som skorstenar och dylikt får ha högre höjd. Ett undantag är Pressjärnet 15 där högsta tillåtna totalhöjd ger möjlighet till ytterligare en våning.

För fastigheten Pressjärnet 10 föreslås maximalt 250 m² byggnadsarea med en högsta tillåtna totalhöjd på +45,0 meter. Det innebär att om det befintliga huset skulle ersättas med ny byggnad finns det möjlighet att bygga ett hus med samma volym och höjd som husen på de angränsande fastigheterna Pressjärnet 11 och 18. Ny huvudbyggnad skall anpassas till omgivande bebyggelse (f_2).

Miljöbedömning

Vid detaljplaneläggning ska en bedömning göras om planens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan. Eftersom kvarteret redan är bebyggt och detaljplanen medger endast små ändringar bedöms planens genomförande inte kunna medföra betydande miljöpåverkan (enligt bilaga 4 MKB-förordningen). Därför krävs inte heller någon miljökonsekvensbeskrivning.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Offentlig service

Förskolan Vallmon ligger i det angränsande kvarteret Diamanten. Söderskolan som omfattar låg- och mellanstadieskolan finns på ett avstånd av 250 meter. Resecentrum och Flens stadshus ligger inom 400 meter från planområdet.

Kommersiell service

Kvartersbutik finns i anslutning till planområdet i korsningen Vasagatan-Floragatan, till centrum med övrig kommersiell service är det ca 700 meter.

Tillgänglighet

Sträckan Vasagatan-centrum ingår i de gångstråk som inventerades i "Tillgänglighetsplan för trafiknät" som antogs 2006. Avsikten i planen är att gångbanor, övergångsställen m m ska förbättras för rörelsehindrade, synskadade m fl.

Gatunät, gång och cykeltrafik

Kvarteret Pressjärnet omges av gatorna Stenhammarsgatan, Floragatan och Vasagatan som är lokalgator samt Salstagatan som är huvudgata. Gång- och cykelvägar finns utmed Salstagatan samt från korsningen Vasagatan-Floragatan till centrum. På den del av Vasagatan som endast har gångbana finns tillräckligt utrymme på gatumark för att man ska kunna göra i ordning en gång- och cykelväg.

Friytor

Lek och rekreation

Inom kvarteret Pressjärnet finns grönytor samt mindre lekplats. Kvarteret ligger nära Gårdsjön och det är drygt 200 meter till båtbygga och strandpromenad. På samma avstånd ligger Sveaparken med möjlighet till rekreation. Där finns även en allmän lekplats samt minigolfbana.

Parkering

Parkering sker på tomtmark i anslutning till husen. Garage finns i bottenvåningen på ett flertal hus.

ANTAGANDEHANDLING

Planen ger möjlighet till att uppföra skärmtak och/eller garage på gårdsområdet.

Störningar

I samband med ombyggnad av Salstagatan som gjordes 2000-2001 gjordes mätningar av antalet fordon före och efter som visade en minskning med 26 % vilket innebär ca 750 fordon/dygn efter ombyggnaden. Trafikmängden bedöms inte ha förändrats i någon större utsträckning sen dess. Efter ombyggnaden hade hastigheten minskat från i genomsnitt 45 km/h till 33 km/h. Salstagatan används inte heller längre av tung fordonstrafik.

Ingen bullermätning har gjorts i kvarteret Pressjärnet men eftersom omgivande gator till största delen belastas av lokal trafik kan störningarna inte bedömas så omfattande att det motiverar bullerdämpande åtgärder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppssystem. Ledningarna ligger i huvudsak i angränsande gator. I sydvästra delen av kvarteret är ledningarna belägna på tomtmark och säkerställs med så kallat "u-område".

Värme

Flerbostadshusen i kvarteret är idag anslutna till fjärrvärmenätet. Ledningarna är dragna genom kvarteret och berör fastigheterna Pressjärnet 13, 15 och 17. Fjärrvärmeledningarna är inte allmänna ledningar och säkerställs därför inte i planen.

Avfall

Området omfattas av kommunens avfallshantering. Miljöstation för sopsortering finns i angränsande kvarter intill Vasagatan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Upphävande av fastighetsplan

Den fastighetsplan i form av tomtindelning som finns över kvarteret Pressjärnet stämmer överens med nuvarande fastighetsindelning. När markområdet från Salsta 7:7 lagts till kvarteret stämmer inte längre tomtindelningen med de nya gränserna. Tomtindelningen föreslås därför att upphävas samtidigt som detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Bygg-, miljö och räddningsförvaltningen

Flen 2008-01-23

Britt-Marie Andersson
Planhandläggare

Fredrik Wallin
Stadsarkitekt

BESLUTSDATUM:

Antagande: BMRn 2008-02-05 § 1
Laga kraft: 2008-02-29