

Detaljplan för

Kvarteret Tisteln

inom Flen, Flens kommun, Södermanlands län

**Handlingar**

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar i första hand till att möjliggöra ett utökat användande av fastigheten Tisteln 1 för att även omfatta handel. Idag tillåts endast industri på fastigheten. I övrigt skall även byggrätterna inom kvarteret ses över.

Tidigare ställningstaganden

Bakgrund

Bolaget Tisteln AB som är ägare till kvarteret Tisteln har ansökt om ändring av nuvarande detaljplan för fastigheten Tisteln 1 där företaget Kefa Drytech AB är beläget med önskemål om att planbestämmelserna ändras så att även handel tillåts. I överenskommelse med fastighetsägaren kommer planområdet att omfatta hela kvarteret.

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av den kommuntäckande översiktsplanen (antagen 2007). Kommunstyrelsen gav våren 2010 kommunledningsförvaltningen i uppdrag att ta fram en fördjupning av översiktsplanen för Flens tätort.

Fördjupningen ska bland annat visa

- utrymme för kommersiell och offentlig service samt för arbetsplatser i lämpliga lägen,
- hur förtätningar i centrum kan ske för att öka stadsmässigheten och för att utnyttja gjorda investeringar i gator och VA
- hur stadsbilden kan förbättras genom kompletterande och avgränsande bebyggelse, trädplanteringar m m.

I nuläget har den fördjupade översiktsplanen påbörjats på så sätt att utredningar som skall utgöra underlag för fördjupningen har tagits fram. Det är dels en kulturhistorisk områdesbeskrivning samt en översvämningskartering.

Detaljplaner

Fastigheten Tisteln 1 omfattas av stadsplan fastställd 1 december 1967. Området är utlagt för industriändamål "av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad". Fastigheten Tisteln 2 omfattas av detaljplan som vann laga kraft 27 december 1991. Området är utlagt för handel och kontor och tillåter en maximal byggnadsyta på 2500 m². I båda planerna får byggnad uppföras till en höjd av 8 meter.

Planuppdrag

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden lämnade uppdrag den 9 februari till plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan kvarteret Tisteln.

Program för planområdet

Kommunen bedömer att detaljplanen kan upprättas utan ett planprogram med motiveringen att planen inte är av den omfattning att ett planprogram krävs.

Framtida visioner

I samband med ett pågående planarbete för Amazonplan som ligger nära kvarteret Tisteln har plan- och byggkontoret tittat på hur en framtida bebyggelse skulle kunna utformas. I syfte att på sikt förändra stadsbilden i denna del har plan- och byggkontoret tagit fram en skiss, se illustration på nästa sida. Plan- och byggkontoret ser positivt på att ge möjlighet till butiker och ytterligare bebyggelse i denna del av tätorten.



Skissen visar hur framtida bebyggelse skulle kunna utformas utmed Norra Kungsgatan och hur det skulle kunna se ut i kvarteret Tisteln. Detta skall enbart ses som en vision och har tagits fram för att visa hur stadsbilden kan stärkas genom förtätning. Det nuvarande planförslaget behandlar enbart kvarteret Tisteln.

Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen ska i samband med detaljplaneläggning ta ställning till om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Utifrån de effekter på miljö och hälsa som detaljplanen kan innebära, har plan- och byggkontoret gjort bedömningen att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Därmed krävs inte heller någon miljökonsekvensbeskrivning.

Förutsättningar och förändringar

Läge och areal

Planområdet är beläget i norra delen av Flens tätort och arealen uppgår till ca 20 000 m². Området omfattar kvarteret Tisteln som består av fastigheterna Tisteln 1 och 2. I väster gränsar planområdet till Tegelvägen. I övrigt är det så kallad parkmark närmast kvarteret.

Mark och vegetation

Området är relativt plant och ligger på en nivå mellan 26 och 30 meter över havet. Östra delen av Tisteln 2 består av gräsyta som delvis är bevuxen med tall och björk. Övriga delar av planområdet är i huvudsak asfalterade transport- och parkeringsytor.

Översvänningsrisk

Flens kommun har nyligen tagit fram en översvänningskartering som skall ligga till grund för kommande fördjupning av översiktsplan för Flens tätort. I rapporten lämnas följande rekommendationer för markanvändning vid ny bebyggelse: ”I områden som hotas av 100-årsflöde d v s där sannolikheten beräknas till 63 procent eller högre under en 100-årsperiod, bör det inte tillkomma någon bebyggelse alls, med undantag för enkla byggnader som garage och uthus”. Av rapporten framgår att det aktuella planområdet till viss del berörs eftersom område som understiger +27,0 hotas av översvämning i denna del av Flen.

Geoteknik och markföroreningar

Enligt äldre geoteknisk undersökning från 1974 för Tisteln 1 framgår att grundläggningsförhållandena är sådana att pålning krävs på området och de befintliga byggnaderna är därför också pålade.

På området Tisteln 1 och 2 fanns tidigare ett tegelbruk. I samband med den verksamheten använde man lera från platsen. Sedan har området sannolikt fyllts upp till nuvarande marknivå. Av den geotekniska undersökningen från 1974 framgår det att jorden överst utgörs av fyllning. Fyllningen består av lerig friktionsjord, sten och block. Sedan 1970-talet har en färgindustri haft tillverkning av olje- och vattenbaserad färg på fastigheten Tisteln 1. På fastigheten Tisteln 2 har det funnits en industri som tillverkat blyinfattningar för fönster, år 1992 övertogs sedan lokalerna av en livsmedelsbutik.

Inga markföroreningar på området har hittills påträffats. Det kan dock befaras att fyllnadsmassorna innehåller markföroreningar och/eller att det finns föroreningar orsakade av de verksamheter som funnits på platsen.

Miljöteknisk markundersökning

Planförslaget medger att nya byggnader får uppföras inom planområdet. Om byggnation blir aktuell på platsen skall representativa markprover i enlighet med MIFO-2-utredning tas i god tid innan man utför schaktning på området. Om det då bedöms nödvändigt skall arbetet sen övervakas av oberoende miljötekniskt sakkunnig för eventuella saneringsåtgärder. Om man påträffar misstänkt markförorening är detta anmälningspliktigt enligt Miljöbalken. Tillsynsmyndighetens beslut om erforderliga saneringsåtgärder skall då inhämtas och följas innan schaktningsarbeten påbörjas.

Det finns inga byggnadsprojekt planerade i nuläget varför kommunen bedömer att en miljöteknisk markundersökning kan vänta tills det blir aktuellt att uppföra nya byggnader på området. OBS! I samband med bygglovprövning för nya byggnader som kräver schaktning skall det ställas krav på miljöteknisk markundersökning.

Strandskydd

Del av planområdet ligger inom strandskyddsområde (mindre än 100 meter från Flensån). Området har sen långt tillbaka varit ianspråktaget för industri. Järnvägen sk TGOJ-banan samt väg 673 är belägna mellan ån och planområdet. Kommunen avser att upphäva strandskyddet i samband med att detaljplanen antas.

Radon

Det går ett stråk i nord-sydlig riktning genom centrala Flen som klassats som eventuellt högriskområde beträffande markradon. Anledningen är att det förekommer grusigt grovsandigt isälvs-material. Östra delen av planområdet ligger inom detta område. Radonhalten kan variera mycket och för att fastställa nivån kan det behövas en radonmätning på platsen alternativt att man bygger radonskyddande. Enligt Boverkets byggregler BFS 2008:6, BBR 15, får radonhalten i inomhusluften inte överstiga 200 Bq/m³ i nya byggnader.

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Bebyggelseområden

- Handel och kontor

HK
e,30

I planförslaget redovisas fastigheten Tisteln 2 som ett område för kontor och handel med en yta på ca 11 500 m². Befintlig affärsbyggnad har en yta på drygt 1 800 m². För att ge utrymme för ytterligare bebyggelse föreslås att fastigheten får byggas upp till 30 % av den totala fastighetsytan vilket innebär en tillkommande byggnadsarea på ca 1700 m². Högsta totala byggnadshöjden föreslås till 8,0 meter. Högre höjd är tillåtet för mindre byggnadsdelar som skyltpelare och dylikt.

- Handel, kontor och småindustri

e,40
m

Fastigheten Tisteln 1 är bebyggd med en större industribyggnad samt mindre komplementbyggnader. Totalt upptar befintliga byggnader en yta på drygt 3000m². För att ge möjlighet till utökad användning redovisas kontor, handel och småindustri för området. En byggnadsarea på 40% av fastighetsytan föreslås på området. Endast verksamhet som inte är störande för omgivningen tillåts på området (m).

Kommunen har nyligen tagit fram en översvämningskartering för Flens tätort. Av den framkommer att ett beräknat 100-årsflöde kan vattennivån stiga till 27,0 meter över nollplanet. För att det inte ska kunna uppstå problem p g a höga vattennivåer anges lägsta tillåtna nivå till +27,5 för dränerande ingrepp samt att endast källarlösa hus får uppföras (b₁). På södra delen av området får endast enkla byggnader uppföras såsom skärmtak och uthus.

b₁

Området är väl synligt från infarten till Flen norrifrån och det är viktigt att placering och utformning av ny bebyggelse sker på ett sätt som är lämpligt för stadsbilden. En särskild planbestämmelse (f₁) föreslås som innebär att ny bebyggelse ska innehålla glasade partier på de sidor som vetter mot öster (väg 673).

f₁

Det finns vatten- och avloppsledningar dragna från Tegelvägen över fastigheten Tisteln 1 till Tisteln 2. På området där ledningarna är dragna finns redan en ledningsrätt upplåten till förmån för Flens kommun. I planförslaget redovisas så kallat u-område i överensstämmelse med ledningsrätten.

u

- Parkering och utfart

Utfart från planområdet sker mot Tegelvägen. All parkering skall ske på tomtmark. Behovet av parkeringsplatser har beräknats till cirka 40 parkeringsplatser / 1000 m² affärsyta. Tillräckligt utrymme för parkering skall finnas inom fastigheterna utifrån den beräkningen.



Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid väg 673 nära planområdet med busslinje mot Malmköping och Hälleforsnäs. Flens resecentrum med tåg och busstation är beläget ca en kilometer från planområdet.

Tillgänglighet

Området kan anses ha god tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar. Det är relativt kort avstånd till centrum och Norra Kungsgatan har nyligen byggts om och samtidigt gjorts mer tillgänglig beträffande gångbanor och övergångsställen.

Lokalerna inom kvarteret ska uppfylla kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Vatten- och avloppsledningar är förlagda utmed Tegelvägen.

- Värme

Flens fjärrvärmenät är idag utbyggt och ansluter till planområdet. Även ny bebyggelse kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet.

- Avfall

Området är anslutet till kommunens avfallshantering som sköts av Flen Vatten och avfall AB. Återvinningsstation för källsortering finns inom planområdet vid butiken Willys.

Konsekvenser av planens genomförande

Genomförandet av detaljplanen medför ändring av markanvändningen i och med att även handel och kontor tillåts på fastigheten Tisteln 1. Planområdet är bebyggt och utbyggnadsmöjligheterna begränsas av bland annat översvänningsrisk vid 100-årsflöden. Plan- och byggkontoret anser att det är positivt för Flen om denna del av tätorten kan ge utrymme för ytterligare handel och att ny bebyggelse kommer till i området.

Huvudmannaskap

Flens kommun är huvudman för allmänna platser och fastighetsägare ansvarar för åtgärder på tomtmark. Flen Vatten och Avfall AB är huvudman för vatten och avlopp samt renhållning.

Administrativa frågor

- Genomförandetid

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

Bygg-, miljö och räddningsförvaltningen

Flen, den 18 april 2011

Britt-Marie Andersson
Planhandläggare

Ulrika Lernefalk
Förvaltningschef

Beslutsdatum

Antagande: BMRn 2011-04-19 § 43
Laga kraft: 2011-05-20