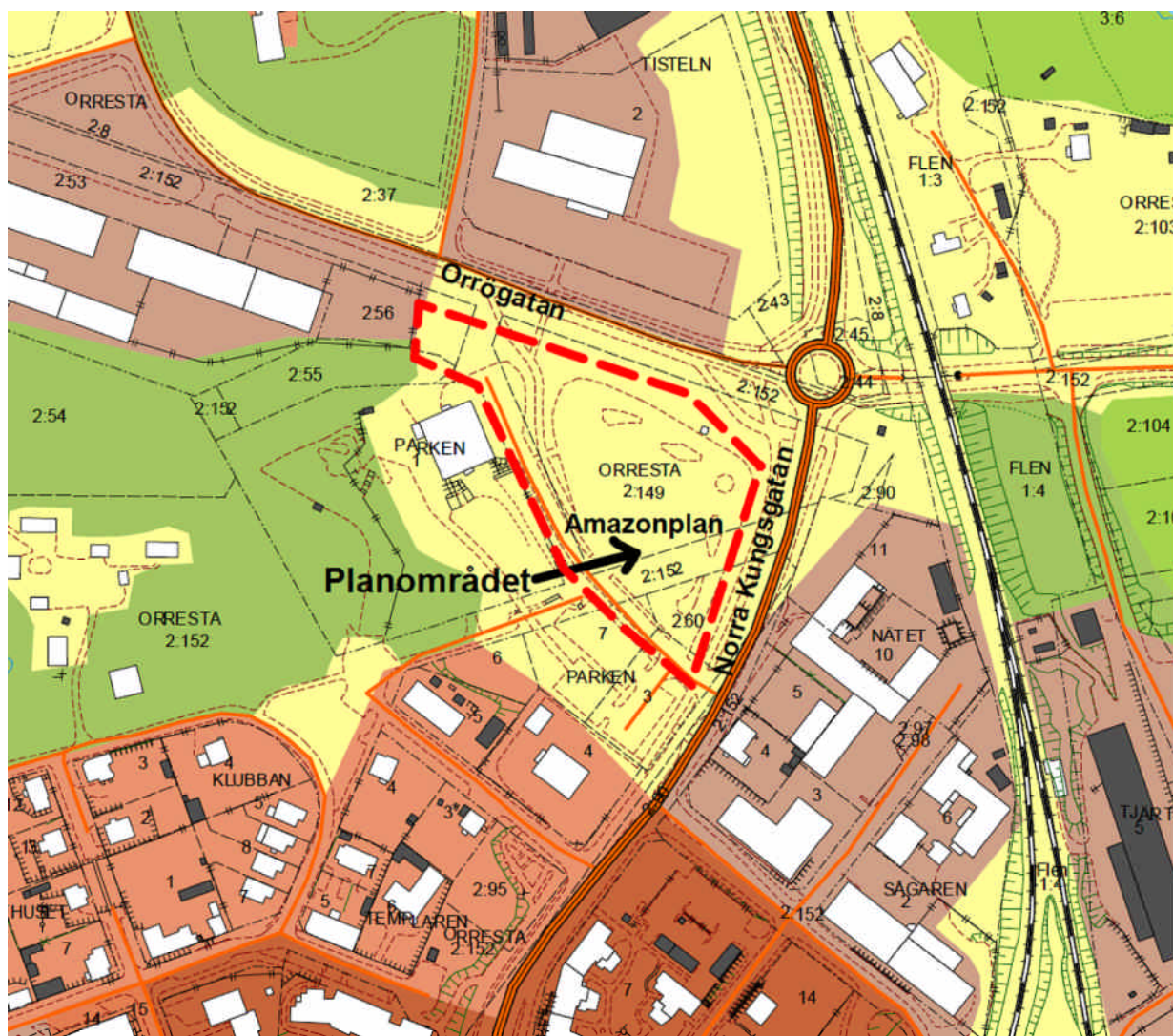


Detaljplan för del av

Orresta 2:149 m m (Amazonplan)

inom Flen, Flens kommun, Södermanlands län

**Handlingar**

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ge en planmässig möjlighet till ny handelsetablering på Amazonplan. Av planen ska det även framgå hur man ska kunna tillgodose plats för allmän parkering samt evenemang som loppmarknad och annan publik verksamhet.

Tidigare ställningstaganden

Bakgrund

Netto Marknad Sverige AB har ansökt om ny detaljplan för att få etablera en butik i Flens tätort. Amazonplan i Flens centrum är den plats som företaget vill placera sin butik på. Amazonplan används idag för allmän parkering, uppställning av fordonssläp samt för tillfälliga evenemang som loppmarknad, cirkus, tivoli.

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.

Som ett första led i arbetet med fördjupningen har en kulturhistorisk områdesbeskrivning för orten beställts. Om den kommer att ta upp viktig information om det aktuella området läggs detta till i planförslaget vid utställningsskedet.

Detaljplaner

Planområdet omfattas i huvudsak av stadsplan fastställd 1983-12-09. Planen anger "Allmänt ändamål" där byggnad får uppföras till en höjd av 8 meter. Även Parkgatan och intilliggande fastigheterna Parken 1 (Amazon) samt Parken 7 och 3 (parkeringen söder om Parkgatan) omfattas av användningen "Allmänt ändamål". För en mindre del av planområdet som vetter mot Orögatan gäller detaljplan som vann laga kraft 2003-01-09 där planen anger "Natur".

Planuppdrag

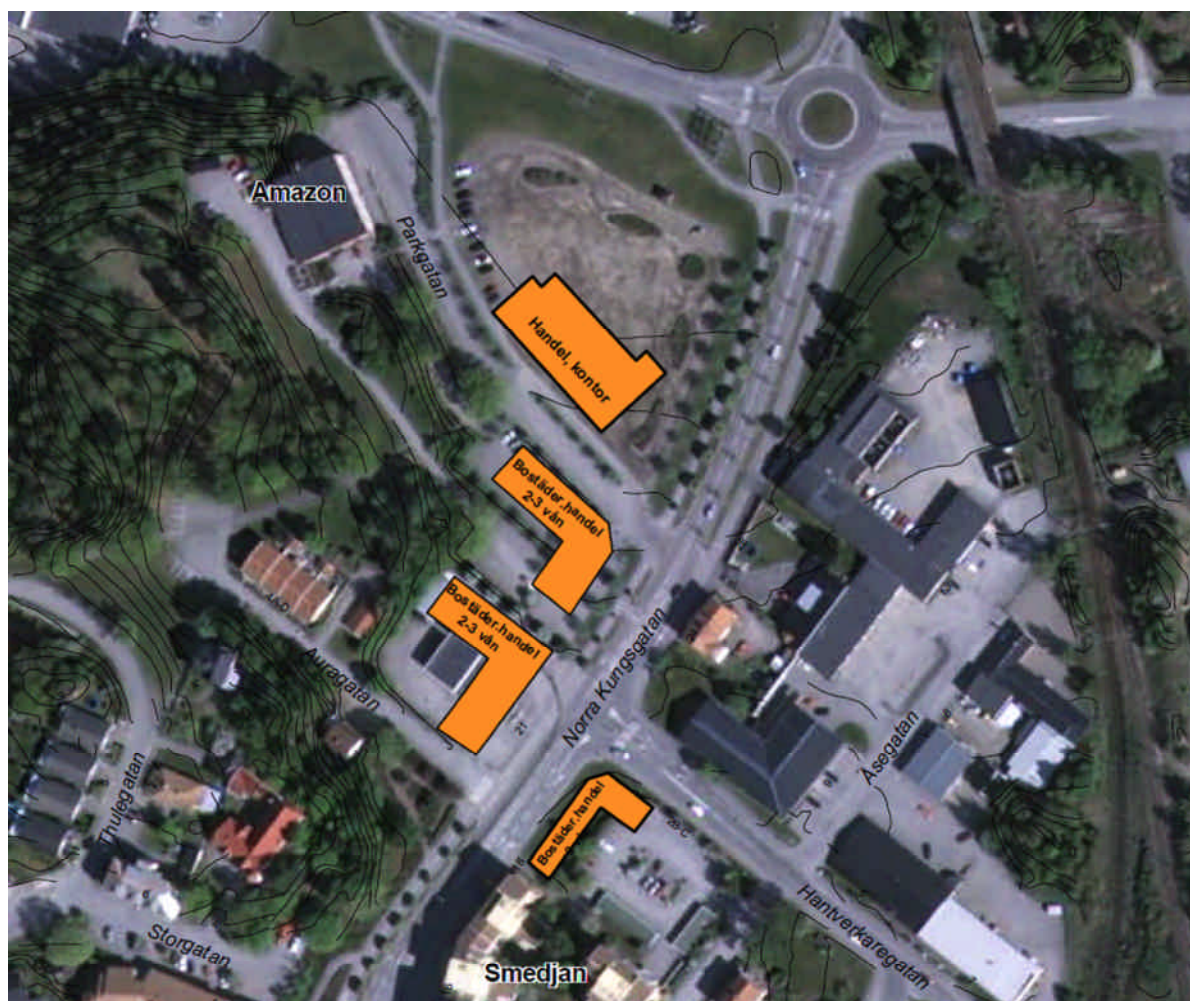
Bygg-, miljö- och räddningsnämnden lämnade uppdrag den 16 november 2010 till plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan för Orresta 2:149 m m (Amazonplan). Företaget Netto är angeläget att snabbt få etablera sig på platsen och planärendet bedöms därför ha hög prioritet.

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 det nuvarande planarbete har plan- och byggkontoret tittat på hur en framtida bebyggelse skulle kunna utformas. I och med att bensinstationen OK/Q8 håller på att avvecklas ger det nya möjligheter att förändra stadsbilden i denna del av Flen. Plan- och byggkontoret har tagit fram en skiss, se illustration nedan.



Skissen visar hur framtida bebyggelse skulle kunna utformas utmed Norra Kungsgatan. Den delen som ansluter till Smedjan finns med i gällande detaljplan från 1983.

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 Amazonplan.

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.

Miljöbedömningen har varit på samråd till Länsstyrelsen som har lämnat följande synpunkter:

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning med tillhörande miljöbedömning inte behöver göras.

Miljö

Av behovsbedömningen framgår att området kan vara förorenat eftersom platsen har använts som parkering och för tillfälliga upplag under lång tid. Fastigheten ska därför provtas, för att klargöra om det finns föroreningar.

Övrigt

Området ligger nära riksintresse för järnvägsändamål, vilket gör att Trafikverket kan komma att ha synpunkter.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att bullerfrågan ska utredas och att geoteknisk undersökning ska tas fram i det fortsatta planarbetet.

Behovsbedömningen behöver kompletteras med upplysning om att delar av området ligger inom högriskområde för radon, vilket framgår av Länsstyrelsens kartor. Av behovsbedömningen framgår dock att ingen byggnation för bostäder kommer att ske i planområdet och att källare ej kommer att tillåtas.

Länsstyrelsen delar också kommunens uppfattning att stadsbilden kommer att förändras och att det är bra att omsorg kommer att läggas på placering och utformning av ny bebyggelse.

Länsstyrelsens synpunkter har beaktats, bland annat kommer det att tas prover på området för att klargöra om det finns föroreningar.

Förutsättningar och förändringar

Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Flen och arealen uppgår till ca 13 000 m². Området har avgränsats till att omfatta Amazonplan och Parkgatan samt gräsytan mellan Amazonplan och Bolmängen. Området begränsas av Norra Kungsgatan och Orrögatan.

Området utgörs av grusplan med inslag av några små planteringar (se karta nedan).



Historik

Fastigheten Parken 1 som gränsar till Amazonplan och där nuvarande "Tobbes Amazon" finns var tidigare folkpark och platsen är sen gammalt förknippad med fester vid Amazon såsom populära danstillställningar som på 1960-80 talet lockade många besökare från en större omnejd. Namnet Amazon kommer av att Volvo hade bilförsäljning i bottenvåningen.

Mark och vegetation

Området är relativt plant och ligger på en nivå mellan 26 och 29 meter över havet. Till största delen utgörs området av en grusplan med inslag av några små planteringar. Parkgatan och Norra Kungsgatan kantas av trädplanteringar och mot Orrögatan finns en gräsyta.

Geoteknik

Området ligger lågt och äldre geoteknisk undersökning visar att det är mycket dåliga grundläggningsförhållanden i norra delen av planområdet. För den del av Amazonplanen som ska bebyggas har en ny geoteknisk undersökning tagits fram. Av resultatet framgår bland annat att det för ett sätttningsfritt utförande krävs djupgrundläggning med pålar på området. Inför grundläggning och byggnation ska de rekommendationer följas som anges i den geotekniska undersökningen.

Markföroreningar

Planområdet har använts som parkering och för tillfälliga upplag under lång tid och man har inte helt kunnat utesluta risken att det finns miljö- och hälsofarliga ämnen i marken. Länsstyrelsen har också yttrat att fastigheten behöver provtas för att klargöra om det finns föroreningar. Kommunen har därefter låtit ta fram en markundersökning enligt MIFO- fas 2. Av resultatet framgår att man konstaterat att området innehåller fyllnadsmassor som på ett ställe är förorenade med aromatiska kolväten, PAH och bensen. Föroreningen är inte exakt avgränsad men fältanalyser har inte indikerat förorening i närliggande punkter. Inför grundläggning och byggnation bör föroreningen avgränsas och de förorenade massorna avlägsnas samt skall övriga rekommendationer följas som anges i markundersökningen.

Om man påträffar misstänkt markförorening är detta anmälningspliktigt enligt Miljöbalken.

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 Amazonplan ligger i utkanten av 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/m^3 i nya byggnader.

Buller

Norra Kungsgatan trafikeras av 5 500-6 000 fordon/dygn varav 4 % tunga fordon (beräkningen bygger på en trafikmätning utförd 2007). En handelsetablering på Amazonplan beräknas generera 300-400 bilar/dygn. Eftersom tillskottet av biltrafik är marginellt visar en enkel beräkning att inte heller ljudnivån som orsakas av trafikbuller ökar i nämnvärd omfattning.

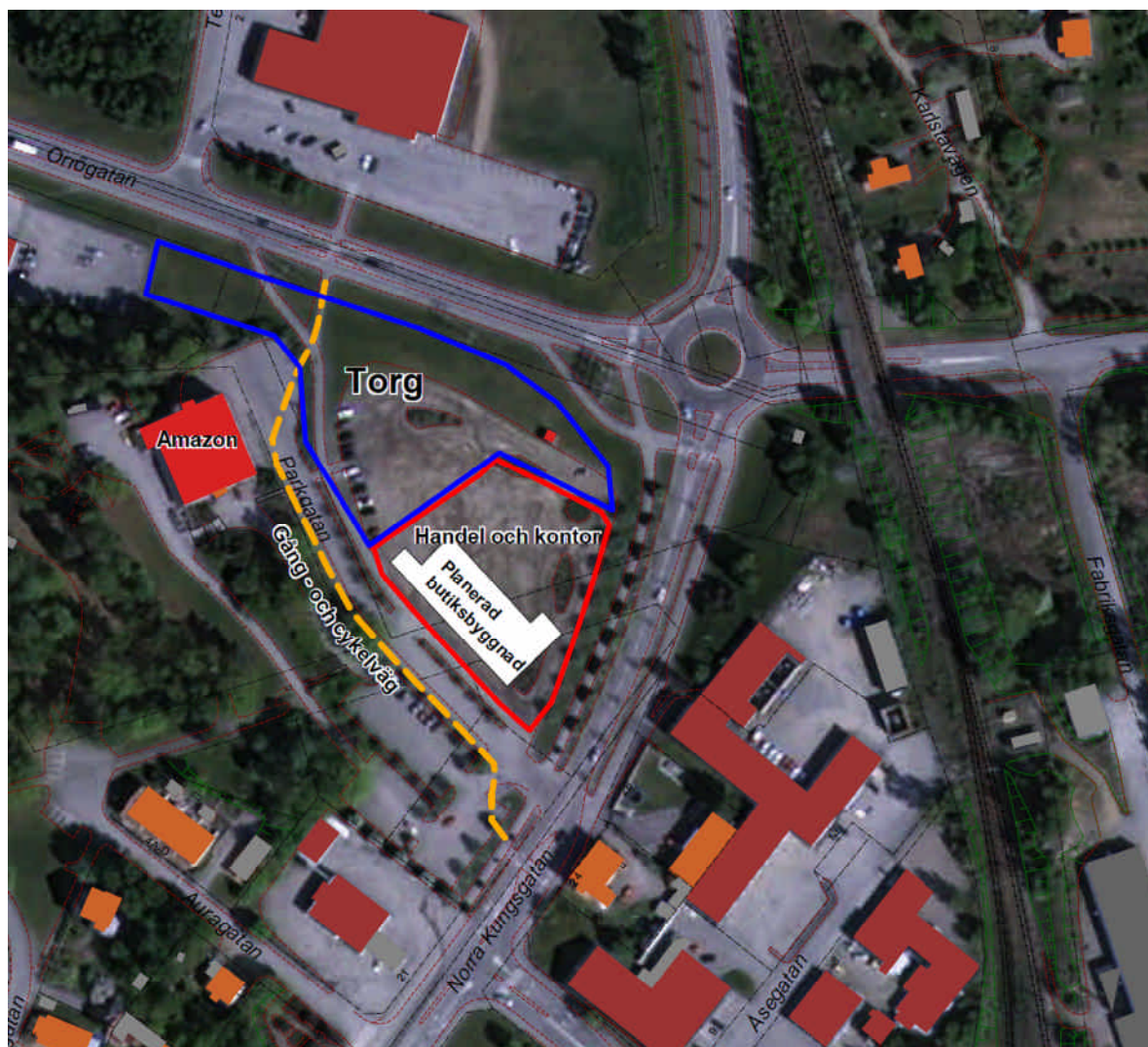
Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Allmän plats

- Torg

För den del av Amazonplan som inte omfattas av kvartersmark i planförslaget föreslås användningen ”Torg”. Planbestämmelsen Torg inrymmer publik verksamhet, kiosker och serveringar, torghandel samt parkeringsplatser. Det som i första hand är aktuellt för Amazonplan är publik verksamhet som marknader och liknande samt parkering. För att den verksamhet som finns idag ska kunna rymmas även i fortsättningen föreslås en utökning av grusplanen dels mot Orrögatan och dels åt väster mot Bolmängen. Transportbilar som behöver ställa av sina släp bör även fortsättningsvis kunna hänvisas till Amazonplan.



Kartan visar hur området disponeras i planförslaget samt gång- och cykelvägens sträckning.

- Gator och planteringar

Parkgatan används idag för biltrafik till Amazon samt till parkeringen på Amazonplan och parkeringsplatserna på fastigheterna 3, 6 och 7 söder om planområdet. Parkgatan redovisas som Lokalgata i planförslaget och föreslås att även fortsättningsvis användas som infart till området. Utmed Norra Kungsgatan finns en trädplantering som i planförslaget redovisas som område för plantering. Planteringen föreslås fortsätta utefter Orrögatan och därför har ett 5 meter brett område avgränsats för att rymma en trädrad. Planteringarna ingår i vägområdena (Huvudgata i detaljplanen) för Norra Kungsgatan och Orrögatan. Norra Kungsgatan respektive Orrögatan ligger i övrigt utanför planområdet.

- Gång- och cykelväg

Det finns en gång- och cykelväg över Amazonplan mot Orröområdet. I planförslaget har gång- och cykelvägen justerats i läge så att det inte ska bli en försämring för oskyddade trafikanter och flyttats till sydvästra sidan av Parkgatan (se kartan ovan).

Bebyggelseområden

HK

- Handel och kontor

I planförslaget redovisas ett område för kontor och handel med en yta på ca 4 000 m². Den byggnad som är planerad på området beräknas få en byggnadsarea på drygt 1 000 m². För att ge utrymme för mindre tillbyggnader, skärmtak m m föreslås en största tillåten byggnadsarea på 1 300 m². Högsta totala byggnadshöjden föreslås i meter till 8,0.

f₁

Platsen för den nya butiken är väl synlig från infarten norrifrån till Flens centrum och det är av stor vikt att placering och utformning av ny bebyggelse sker på ett sätt som är lämpligt för stadsbilden. Plan- och byggkontoret bedömer att en långsida mot Norra Kungsgatan skulle vara negativt och därför föreslås en särskild planbestämmelse (f₁) som anger att huvudbyggnaden skall placeras med kortsidan mot Norra Kungsgatan. I bestämmelsen ingår även att de sidor som vetter mot Norra Kungsgatan, Parkgatan samt åt nordost ska vara försedda med glasade partier. Amazonbyggnaden och företagshotellet (gamla elverket) på andra sidan Norra Kungsgatan har röda tegelfasader och ny bebyggelse bör harmoniera med dessa byggnader. Det motiverar att planbestämmelsen f₁ inkluderar att kulör och fasadmateriell skall anknyta till intilliggande byggnaders tegelfasad.

b₁

Kommunen har nyligen tagit fram en översvämningskartering för Flens tätort. Av den framkommer att ett beräknat 100-årsflöde i sjön Orrhammar kan nå upp 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).

n₁

Inom tomtområdet finns plats för 55-60 parkeringsplatser. Infart till butiken föreslås placeras öster om byggnaden. För att maximalt kunna utnyttja Amazonplan för parkering föreslås att gränsen mellan torget och tomtområdet hålls fri från staket eller annat som kan hindra biltrafik mellan områdena. För att hindra att tomtområdet fylls upp fram till torget redovisas en planbestämmelse n₁ som anger att markens höjd inte får ändras så att den påtagligt flacka lutningen mot intilliggande torg går förlorad.

u

I planförslaget redovisas så kallade u-område mot Norra Kungsgatan och Parkgatan som säkerställer befintliga fjärrvärme-, el-, tele- och vattenledningar. På den del av u-området som berörs av elledningar får i enlighet med Vattenfalls önskemål inte parkeringsrutor placeras eftersom parkerade fordon kan utgöra hinder vid underhåll av ledningarna. På plankartan framgår också var elkablarna är belägna.

E₁

- Tekniska anläggningar

På området finns en pumpstation som redovisas erhålla ett så kallat E-område område på ca 35 m² för "Tekniska anläggningar, pumpstation".

E₂

För att kunna försörja området med el behövs en ny nätstation på området. Nätstationen föreslås placeras intill Parkgatan och även denna redovisas med E-område på plankartan. Området är ca 75 m² men själva byggnaden kommer inte att uppta mer än ca 4 m².

Idag finns ett stort antal markförlagda ledningar dragna över Amazonplan (se karta på nästa sida). Det är ledningar för el, vatten- och avlopp, fjärrvärme, bredband och kabel-TV. Valet av

placering för den nya butiken har också påverkats av att försöka minimera ledningsflyttning. (se även u-områden ovan)



I det föreliggande planförslaget behöver man flytta de dag- och spillvattenledningar som korsar Amazonplan i nord-sydlig riktning (ledn B på kartan). Ledningen föreslås att dras över den allmänna parkeringen så att den inte berör tomtområdet. Ledningen för kabel-TV blir dock berörd av det nya tomtområdet. Den säkerställs inte i planen med så kallat u-område eftersom den inte är en allmän ledning. Den bör ändå kunna vara kvar eftersom det sannolikt blir parkeringsplatser där.

- Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns utmed Norra Kungsgatan i nära anslutning till planområdet. Flens resecentrum med tåg och busstation är beläget ca 600 meter från planområdet.

- Parkering, angöring och utfart

Området för handel och kontor

Parkering till butiken kommer att ske på tomtmark. Behovet av parkeringsplatser har beräknats utifrån cirka 60 parkeringsplatser. Uppskattningen är gjord utifrån en jämförelse med liknande Nettobutiker på andra orter. Planen låser inte fast läget för parkering men de illustrerade parkeringsplatserna på plankartan visar hur parkeringen kan utformas. Infarten till kundparkeringen föreslås att placeras öster om butiken, strax efter infarten från Norra Kungsgatan.

Området för torg

Infart till torget kommer att ske från Parkgatan och placeras nordväst om butiken.

Offentlig och kommersiell service

Kommersiell service som butiker, restauranger, bibliotek m m finns i Flens centrum.

Tillgänglighet

- Inom tomtområdet

Lokalerna ska uppfylla kraven på tillgänglighet enligt Boverkets byggregler.

- Inom allmän plats

I en tillgänglighetsplan för trafiknät som antogs 2006 ingår gång- och cykelvägen över Amazonplan bland de gångstråk som inventerats. I planen framgår vilka åtgärder som behövs för att sträckan mellan Orrö (Vårdcentralen) och centrum skall bli tillgänglig för människor med funktionsnedsättningar. Det vägområde (Parkgatan) som redovisas i planen inkluderar gång- och cykelväg. Det är viktigt att även de nya gång- och cykelvägarna utformas så att de blir tillgängliga för människor med funktionsnedsättningar.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det nya kvarteret för handel och kontor ska därmed anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

- Värme

Flens fjärrvärmenät är idag utbyggt och den nya butiken kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet.

- El

Det har tidigare funnits en högspänningsledning intill planområdet. Den har nyligen ersatts med kabel och luftledningen håller på att tas bort. Kabeln är dragen i nära anslutning till planområdet. Transformatorstation finns i kvarteret Nätet på östra sidan om Norra Kungsgatan. Vattenfall bedömer att det behövs en ny nätstation för att försörja området med el. (se även sid 7 "Tekniska anläggningar")

- Avfall

Området är anslutet till kommunens avfallshantering som sköts av Flen Vatten och avfall AB. Närmaste miljöstation för källsortering finns norr om Orrögatan vid butiken Willys vilket är ca 50 meter från planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Genomförandet av detaljplanen medför ändring av markanvändningen i och med att en del av nuvarande Amazonplan tas i anspråk för ny bebyggelse.

För att tillgodose plats för parkering och publik verksamhet såsom loppmarknad, cirkus, tivoli m.m. föreslås en utökning av Amazonplanen. På så sätt ersätts det utrymme som försvinner i och med handelsetableringen. Ytan på den "nya" planen blir något mindre (ca 5 200 m²) än den yta Amazonplan har idag (ca 5 900 m²). Andra ställen som kan vara alternativa platser för de olika evenemangen är Prins Wilhelms torg, Sveaparken samt den grusade bollplanen vid Hammarvalen.

Eftersom området är obebyggt idag kommer givetvis ny bebyggelse att påverka stadsbilden. Det är därför viktigt att särskild omsorg läggs på utformning och placering så att stadsbilden inte försämras. Detta har beaktats i planen bland annat på så sätt att huvudbyggnad måste placeras med kortsidan mot Norra Kungsgatan.

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 5 år från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Övriga medverkande:

Tekniska förvaltningen
Miljökontoret

Bygg-, miljö och räddningsförvaltningen

Flen, den 7 februari 2011

Britt-Marie Andersson
Planhandläggare

Fredrik Wallin
Stadsarkitekt

BESLUTSDATUM:

Godkännande: BMRn: 2011-03-15 § 28

Antagande: KF: 2011-04-28 § 43

Lagakraft: 2010-05-31