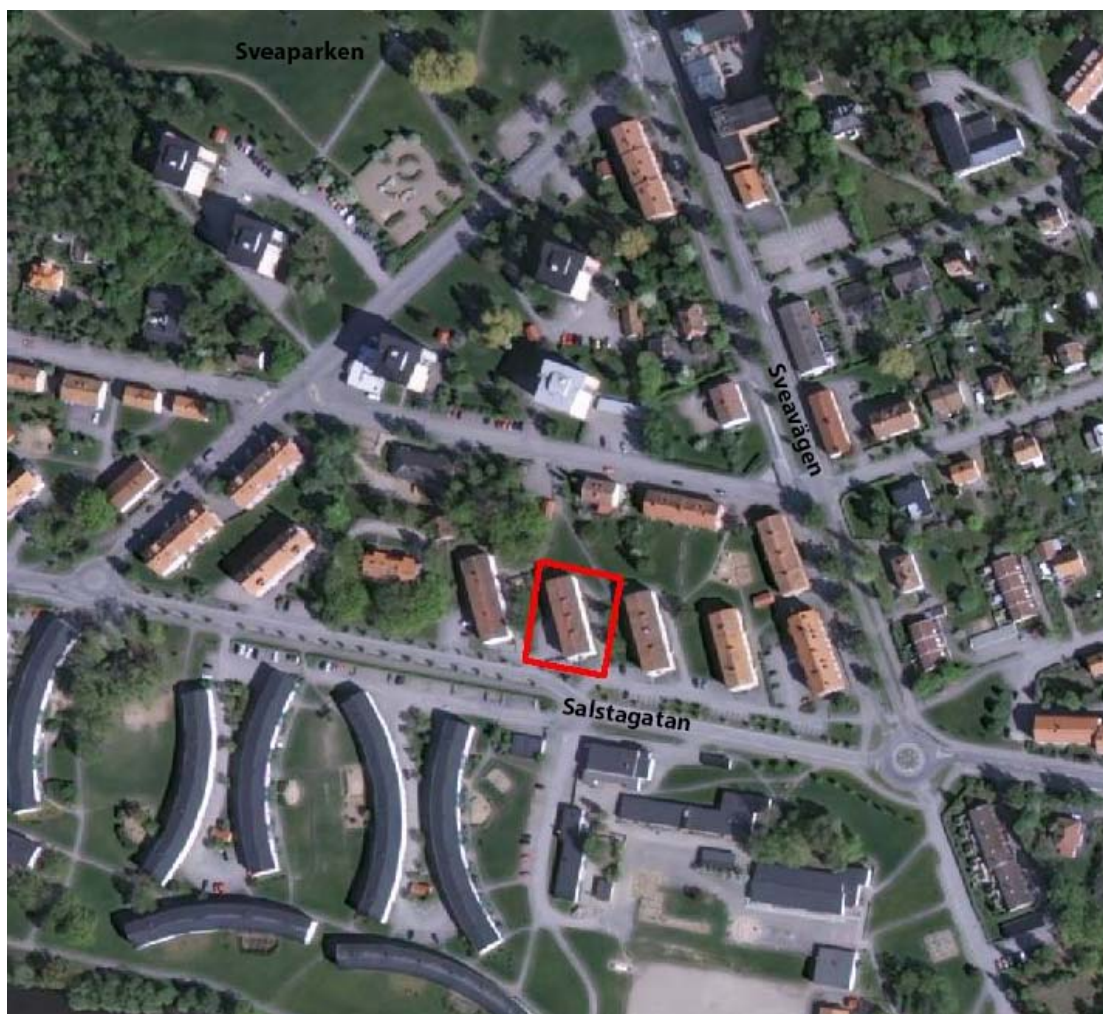


Detaljplan för fastigheten

Diamanten 15

inom Flen, Flens kommun, Södermanlands län



Planområde

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser
- Fastighetsförteckning

Beslutsdatum

ANTAGANDE: BMRn 2014-11-04 § 105
LAGA KRAFT: 2014-12-05

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att utöver bostadsändamål tillåta vård och kontor inom fastigheten. Planen ska även underlätta tillgänglighetsanpassning genom att möjliggöra utbyggnad för hiss i anknytning till befintliga entréer på östra sidan, alternativt tillbyggnad av ny entré med hiss och trappa på västra sidan.

Bakgrund

Kommunen mottog den 8 maj 2014 ansökan om planbesked från fastighetsägaren till Diamanten 15. Ansökan gäller ändrat ändamål för att kunna bygga om delar av det nuvarande flerbostadshuset för socialförvaltningens IFO-verksamhet och landstingets öppenvårdspsykiatri. Verksamheterna finns idag i lokaler som är för små och inte uppfyller deras behov. Salstagatan 16 har bedömts ha ett bra läge för verksamheterna, med närhet till kommunikationer för personal och besökare.

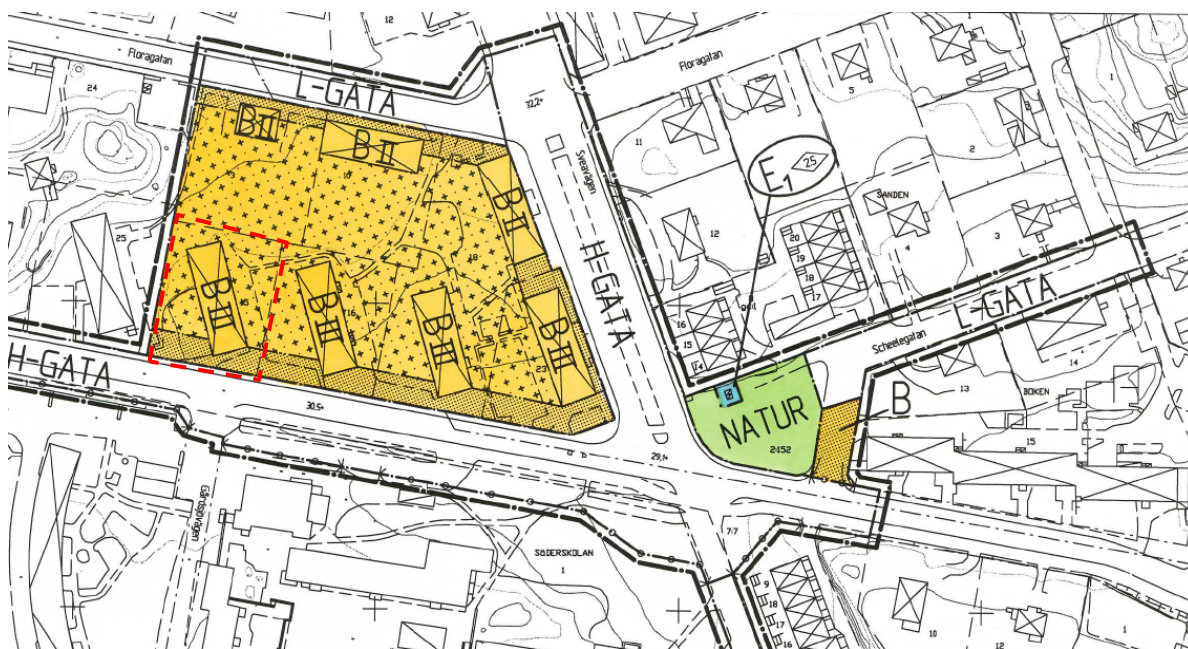
Förutsättningar

Planområdets läge, areal och markägo-förhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Diamanten 15 som ägs av Flens Bostads AB. Fastigheten ligger norr om Salstagatan och är sedan 1950 bebyggd med ett flerbostadshus i tre våningar. Planområdets areal är 1657 kvm.

Gällande detaljplan

För området gäller en detaljplan antagen år 2000. Planen anger bostäder i högst tre våningar. Marken omkring byggnaderna får endast undantagsvis bebyggas med mindre uthus och dylikt. Genomförandetiden pågår fram till 2015-06-16.



Gällande detaljplan med planområdet rödmarkerat.

Området gränsar till en detaljplan väster om området som innehåller fyra flerbostadshus i tre våningar, förskola och ”Brolinska villan”, från början ett bostadshus som uppfördes 1915. Huset har sedan använts som förskola och har enligt gällande detaljplan användning B₁, bostäder där även lokaler för verksamhet som vård, skola, hantverk, kontor och försäljning får inredas.

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan, Översiktsplan för Flen 2007, skall Flens framtida utveckling studeras i en fördjupning av översiktsplanen, vilken ska visa utrymme för arbetsplatser och ev. ytterligare service i lämpliga lägen. En fördjupning av översiktsplanen för Flen är för närvarande under framtagande och beräknas antas i slutet av 2014. I förslaget till fördjupning anges för centrum – södra att det finns utrymme för förtätning med bostäder, handel och kontor, men att hänsyn måste tas till det modernistiska formspråket vid nybyggnad. För Salstaområdet anges att ingen ny bebyggelse kan komma till och att eventuell framtida utveckling behöver beakta områdets arkitekturhistoriska egenskaper.

När det gäller lokaler för vård och omsorg anges i förslaget till fördjupning att en lokalför-sörjningsplan bör upprättas för att kunna tillgodose kommande behov, inte bara i Flens stad utan för hela kommunen. Att ändra markanvändningen genom ny detaljplan strider inte mot gällande översiktsplan eller mot förslaget till fördjupning.

Inga riksintressen berörs och planen bedöms inte medföra att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

Miljöbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning därför inte behövs. Bedömningen grundar sig på att detaljplanen rör en befintlig byggnad varför planen inte kommer ha några betydande effekter på varken miljö, hälsa, mark- och vattenanvändning eller andra resurser. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen 2014-07-30. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver göras.

Befintliga förhållanden

Inom planområdet finns ett flerbostadshus i tre våningar med hyreslägenheter. Byggnaden uppfördes i början av 1950-talet, och utgör tillsammans med tre liknande lamellhus en arkitekturhistorisk årsring norr om de bågformade flerbostadshusen på Salsta som uppfördes på 1960-talet. Lamellhusens vinkling präglar gaturummet och skapar en tydlig rytm mot Salstagatan. Byggnaderna skapar ett helhetsintryck genom sina putsade fasader i ljus gulaktiga färger med vita fönsterinfattningar och rött tegeltak. På grannfastigheten, Diamanten 16, har vissa tillbyggnader gjorts som bryter mönstret.

- Service

Förskola finns inom samma kvarter och Söderskolan för låg- och mellanstadieklasseer ligger på andra sidan Salsta-



gatan. Till den service som finns i Flens centrum är det ca 500 meter.

- Tillgänglighet

Byggnaden saknar idag hiss. Området närmast öster om den befintliga byggnaden får en bestämmelse som tillåter tillbyggnad för tillgänglighetsanpassning med hiss.

- Lek och rekreation

Inom 500 meter finns både Sveaparken med lek- och rekreationsmöjligheter och Gårdsjöns strand med Lidarundan som går runt sjön.

Gator och trafik

- Gatunät, gång och cykeltrafik

Planområdet ligger i anslutning till Salstagatan som ingår i Flens nät av huvudgator. Längs gatan finns även en bred gång- och cykelväg.

- Kollektivtrafik

Busshållplatser finns längre österut på Salstagatan och på Sveavägen. Avståndet till busshållplatserna är ca 250 meter och till järnvägsstationen knappt 500 meter.

- Parkering, angöring och utfart

Inom fastigheten finns ett antal garageplatser. I övrigt finns allmänna parkeringsplatser längs Salstagatan som kan användas för personal och besökare till verksamheterna.

Teknisk försörjning

Det befintliga huset är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Byggnaden värms upp genom fjärrvärme.

Planförslag

Kvartersmark

- Bostäder, vård och kontor

Inom planområdet tillåts bostäder, vård och kontor. Inom ett 9 meter brett område närmast vägen får marken inte bebyggas, förutom det befintliga huset.

I direkt anslutning till båda långsidorna av huset får tillbyggnad för tillgänglighetsanpassning ske. I övrigt får marken endast undantagsvis bebyggas med mindre uthus och dylikt.

Befintliga ledningar för fjärrvärme och bredband säkerställs genom u-område.

Kulturmiljö

Med tanke på byggnadens välbevarade 50-talskaraktär bör tillbyggnader utformas på ett varsamt och reversibelt sätt, med hänsyn tagen till byggnadens arkitekturhistoriska värden vad gäller utformning och materialval.

Vid ändring eller renovering av den befintliga byggnaden ska materialval och utformning sträva



efter att bevara byggnadens karaktär. Vid eventuell tilläggsisolering bör i första hand metoder som påverkar fasadtjockleken så lite som möjligt väljas, alternativt kan åtgärder för att minska visuell påverkan utföras (bland annat utflyttning av fönster).

Detaljer som påverkar byggnadens karaktär är de asymmetriska tvåluftsfönstren och de avvikande utbyggnaderna på gavlarna som idag har träfasad. På en bild från 1962 verkar de även ha haft en mörkare färg. Andra karaktärsdrag är de tegelomfattade entréerna och balkongerna med gjutjärnsdetaljer.



Fönstren på långsidorna har asymmetrisk indelning, på gavlarna har fönstren andra proportioner. Gjutjärnsräckena på balkongerna är en karaktäristisk detalj.



Konsekvenser av planens genomförande

Planen innebär att befintligt bostadshus även kan inrymma kontor och vårdverksamhet. Ett antal lägenheter i ett läge med nära till centrum, kommunikationer och rekreation kommer att försvinna. Detta kan anses uppvägas av vikten av att de aktuella verksamheterna får nya lokaler som uppfyller deras behov, i ett läge där de blir lättillgängliga för både personal och besökare.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen avses hanteras med enkelt planförfarande enligt följande tidplan

Beslut om planbesked, uppdrag och samråd i BMR-nämnden:.....26 augusti 2014
 Samråd:.....3-24 september 2014
 Granskning:.....6-20 oktober 2014
 (Granskning innebär vid enkelt planförfarande att kommunen ger bland annat länsstyrelsen och kända sakägare tillfälle att inom två veckor granska förslaget och lämna synpunkter. Någon kungörelse behövs inte vid enkelt planförfarande.)
 Antagande:.....4 november 2014

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till fem år från den dagen beslutet om att anta planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder på tomtmark.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande och bekostar detaljplanen i enlighet med undertecknat plankostnadsavtal.

Övriga kostnader

Eventuella övriga kostnader regleras i avtal mellan fastighetsägaren och kommunen.

Medverkande tjänstemän:

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av föreliggande planhandling

Britt-Marie Andersson, Planarkitekt

Anna Dejerud, Bygglöshandläggare

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Flen den 23 oktober 2014

Helena Rengemo
Planarkitekt

Peter Israelsson
Samhällsbyggnadschef