

## Till samhällsbyggnadsnämnden

### avseende fastigheten Hörnjärnet 7 (f.d. Hörnjärnet 7 och 8)

AB Sofielunds Fastigheter i Flen och Malmköping äger fastigheten Hörnjärnet 7 i Flens kommun. "Gamla" Hörnjärnet 7 har vi ägt i ca 20 år och f.d. Hörnjärnet 8 förvärvades genom fastighetsreglering i slutet av 2012. Resten av kvarteret (fastigheten Hörnjärnet 9) ägs av Telia Sonera och är en lågt utnyttjad telefonstation.

"Gamla" Hörnjärnet 7 är en äldre byggnad som tidigare varit en konsumbutik och som totalrenoverades i slutet av 80-talet. Byggnadshöjden är två resp. tre våningar. F.d. Hörnjärnet 8 är ett Coopvaruhus byggt i ett plan i början av 70-talet.

Flen, liksom många andra städer i Sverige, utsattes för en rivningsvåg på 60- och 70-talen. I det aktuella kvarteret fanns tidigare en äldre bebyggelse med i huvudsak bostäder och butiker. I grannkvarteret snett över gatan i korsningen Drottninggatan – Götgatan finns en del äldre bebyggelse bevarad. I övrigt har centrumkvarteren bebyggts med tidstypiska hus under 70-, 80- och 90-talen. Någon traditionell centrumbesbyggelse med ett varierat utbud av butiker finns inte.

I den fördjupade översiktsplanen för Flens kommun från 2014 finns skisser på en kompletterande bebyggelse i det aktuella kvarteret. Där föreslås bl.a. att Coopvaruhuset byggs på med ett antal våningar bostäder. F.n. tillåter detaljplanen handel i två våningar på Hörnjärnet 7 samt telestation på Hörnjärnet 9. Den obebyggda marken närmast järnvägen, som idag är parkering, är s.k. prickmark.

Vår vision är att "läka" det sår i stadsbebyggelsen som det nuvarande Coopkvarteret utgör och att bygga bostäder, butikslokaler mot i första hand Drottninggatan samt eventuellt ett frukosthotell och kontor. Hotell och kontor skulle i så fall förläggas i huskroppar närmast järnvägen. Vi vill på sikt förfoga över hela kvarteret varför vår önskan är att kunna förvärva Hörnjärnet 9 från Telia Sonera.

Vi avser att bebygga kvarteret med flera huskroppar med ett varierat utseende och olika höjder. Mot Drottninggatan och hörnet mot Götgatan, som idag är grönytor och parkering, avser vi bygga huskroppar på fyra – sju våningar inklusive butiksvåningar i bottenplanet. Detta kommer att "knyta ihop" kvarteret med den nuvarande bebyggelsen i grannkvarteret Lästen. Mot järnvägen har vi tänkt oss något eller några "utropstecken" på upp till 10 våningar. Bottenplanet i dessa huskroppar kommer att utgöras av i huvudsak parkeringsytor med ett visst inslag av butiksyta i hörnet mot Götgatan.

I modern stadsbebyggelse vill man bl.a. bygga högt, förtätat och kommunikationsnära. Detta är det mest miljövänliga sättet att utveckla städer i och med att behovet av transporter med bil minskar och möjligheten att använda kollektiva transportmedel och cykel ökar. Det aktuella fallet är ett mycket gott exempel på detta genom närheten till tågstation, butiker

och de största arbetsplatserna i Flen. Allt detta finns inom bara några minuters gångavstånd. De personer som hyr lägenheter i de nya husen kommer att ha ett mycket begränsat behov av bil. Om motsvarande bebyggelse hade uppförts i Flens ytterområden hade trafikökningen kunna blir avsevärt större.

Höga hus är inget nytt för Flen. På andra sidan järnvägen byggdes sjuvåningshus redan på 50- och 60-talen och i grannkvarteret Lästen är de högsta husen också sju våningar. En varierande höjd på de nybyggda husen med ett eller två "utropstecken" på upp till tio våningar är därför en naturlig utveckling av Flens centrumkärna.

Vi har gjort skisser, gestaltningar och ritningar för hela den del av kvarteret som vi f.n. äger för att ge en bild av hur det kommer att se ut när det är färdigbebyggt. Vi avser dock att börja med marken mot Drottninggatan t.o.m. hörnet mot Götgatan.

Utredningar har tagits fram rörande buller, risker förknippade med bil- och järnvägstrafik, miljörisker bl.a. beroende på GB:s glassfabrik i grannkvarteret, effekter på dagvatten mm.

Vi kommer att ta hänsyn till såväl tankarna i den fördjupade översiktsplanen som krav på sophantering, tillgänglighet för varutransporter till och från Coop och systembolaget, parkeringsplatser för boende, energibesparande åtgärder mm. Inte minst viktigt är att vi skapar en sammanhållen stadsmiljö som både är modern och fångar upp traditionella värden i en mindre stad. Vi kan förutse att vissa ingrepp måste göras i gatuområdet i hörnet Drottninggatan – Götgatan.

2016-12-02

Rolf Lydahl