

inom Bettna, Flens kommun



**Detaljplan för
BETTNA 1:2 M FL
inom Bettna, Flens kommun.**

Upprättad på Plan- och byggkontoret 1997-09-17.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser. Till förslaget hör också denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning och preliminär fastighetsförteckning.

PLANDATA

Planområdet är beläget i den östra delen av Bettna och omfattar bebyggelse på båda sidor om järnvägen mellan Lillkullavägen i norr och Valstavägen i söder. Områdets areal uppgår till cirka 6,7 hektar.

Markägoförhållanden

TGOJ äger järnvägsfastigheten Bettna 1:2. Flens kommun äger fastigheterna Kungsbacka 1:80 och 1:96. Flens Bostads AB äger fastigheten Kungsbacka 1:77 och Bostadsrättsföreningen Bettnahus äger Kungsbacka 1:76. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av privatpersoner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet omfattas av detaljplaner fastställda 1964-09-01, 1965-06-16, 1974-04-24 och 1977-06-14. Området gränsar dessutom till detaljplaner fastställda 1967-09-01 och 1968-12-05 samt antagna 1990-06-20 och 1993-02-18.

Gällande planer redovisar fastigheten Bettna 1:2 som område för järnväg, där Asphagsvägen skall upplåtas för allmän vägtrafik. Fastigheterna Kungsbacka 1:28 och 1:29 samt delar av Kungsbacka 1:2 redovisas som område för småindustri.

Kungsbacka 1:15, 1:27 och 1:55 är utlagda som område för fristående bostadshus i två våningar. Även fastigheterna Kungsbacka 1:10, 1:16, 1:18, 1:76 samt 1:77 redovisas som område för bostäder i två våningar och Kungsbacka 1:63 redovisas som område för bostäder och handel i två våningar. I gällande plan är byggrätterna för dessa fastigheter hårt avgränsade genom zoner med mark som inte får bebyggas.

Vägnätet enligt gällande detaljplan överensstämmer i stort med befintliga förhållanden. Dock förutsätter gällande plan att Kungsbackavägen breddas på mark som hör till fastigheterna Kungsbacka 1:16 och 1:18 samt att Kullavägen förlängs åt nordost fram till Kungsbackavägen. Kommunens avloppsreningsverk inom fastigheten Kungsbacka 1:96 har sin tillfart över mark som redovisas som park i gällande plan.

Planuppdrag

Plan- och byggkontoret har vid olika tillfällen fått i uppdrag av Byggnadsnämnden att se över planförhållandena inom området närmast järnvägen i Bettna. Som exempel kan nämnas ett uppdrag från 1985-04-24, som innebär att kontoret bl a skall studera möjligheterna att genom planändring stänga en plankorsning med järnvägen.

Byggnadsnämnden gav 1994-12-14, §201, i uppdrag till Plan- och byggkontoret att genomföra en planändring, som gör det möjligt att även använda Kungsbacka 1:15 för delar av den verksamhet, som idag bedrivs inom Kungsbacka 1:28 och 1:29.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i en sluttning mot öster, där ett åsliknande parti med nordväst/sydostlig sträckning delar av sluttningen. Höjdläget inom området varierar mellan cirka 20 meter över havet längst i öster till cirka 35 meter över havet vid åspartiets högsta höjd. Vegetationen inom området består av anlagda trädgårdar och enstaka lövträd.

Bettna samhälle har vuxit fram kring den numera rivna stationen vid TGOJ-banan. Inom planområdet finns flera äldre byggnader som uppfördes under samhällets första expansionstid. Fastigheterna Kungsbacka 1:16, 1:27 och 1:55 är bebyggda med större enfamiljshus från 1910- och 1920-talen. På Kungsbacka 1:10 och 1:63 finns bostadshus i två våningar från 20-talet med lokaler för handel. Även f d Konsum, byggt omkring 1930 på Kungsbacka 1:15, innehåller butikslokaler i bottenvåningen och bostäder i övervåningen.

Fastigheten Kungsbacka 1:28 och delar av Kungsbacka 1:29 innehåller en större tegelbyggnad i två våningar, som byggdes på 1920-talet och som ursprungligen innehöll ortens mejeri. Dagens verksamhet vid f d mejeriet består av försäljning och lager av främst begagnade reservdelar till amerikanska bilar. Dessutom förekommer demontering av bilar i en särskilt inredd verkstadsdel.

Till senare års bebyggelse hör flerbostadshus i två våningar från 1960-talet på fastigheterna Kungsbacka 1:76 och 1:77 samt tre radhus från 1988 på fastigheten Kungsbacka 1:18. Dessutom finns kommunens avloppsreningsverk inom fastigheten Kungsbacka 1:96 öster om järnvägen.

Mellan fastigheterna Kungsbacka 1:10 och 1:16 finns busshållplatser på Kungsbackavägens båda sidor. Hållplatserna angörs av Länstrafikens landsortslinjer Nyköping - Flen (linje 64) och Nyköping - Katrineholm (linje 65).

PLANFÖRSLAG

Bostäder

Planförslaget redovisar fastigheterna Kungsbacka 1:16, 1:27 och 1:55 som område för fristående bostadshus i högst en våning (inredning av vind och källare är tillåtet). Byggrätten anges till totalt 250 m² byggnadsarea (byggnadernas sammanlagda yta mot marken) per fastighet.

Fastigheterna Kungsbacka 1:76 och 1:77 med hyreshus redovisas i överensstämmelse med gällande plan som område för bostadshus i högst två våningar. Dessutom får respektive fastighetsägare möjligheter att uppföra mindre byggnader som så kallade gårdsförbättrande åtgärder.

Kungsbacka 1:18 får byggrätt för radhus i två våningar. På så sätt gör planförslaget det möjligt att i framtiden bilda tomter kring varje radhus med en gemensam del för t ex kommunikationsytor och biluppställning.

Bostäder och handel

Planförslaget redovisar fastigheten Kungsbacka 1:15 som område för bostäder med lokaler för handel i bottenvåningen. Förslaget ger liksom gällande plan möjligheter att utvidga fastigheten såväl åt nordost som åt sydväst. Även fastigheterna Kungsbacka 1:10 och 1:63 redovisas som område för tvåvåningsbyggnader med bostäder och lokaler för handel.

I planförslaget har Kungsbacka 1:63 utvidgats med mark mellan fastigheten och Kungsbackavägen. Marken är idag en restfastighet, som rättsligt hör till Bettna-Löta 23:2, men i praktiken utgör en naturlig del av Kungsbacka 1:63.

Handel, lager och småindustri

Den nuvarande verksamheten vid f d mejeriet innebär vare sig höga bullernivåer eller utsläpp av störande eller skadliga ämnen. Avsikten är att de låga störningsnivåerna skall bibehållas i framtiden. Därför redovisar planförslaget f d mejeriet som område för handel och lager samt, efter särskild prövning av verksamhetens omgivningspåverkan, även för småindustri. Byggrätten begränsas till 40 % av tomtytan och tillåten byggnadshöjd (7 meter respektive 10 meter) är anpassad till befintlig bebyggelse.

Planförslaget innebär att området ökas ut mot Asphagsvägen och får en delvis utökad byggrätt. Samtidigt redovisar planförslaget en skyldighet för fastighetsägaren att hålla en sex meter bred zon närmast Asphagsvägen trädplanterad.

Småindustri

Fastigheten Kungsbacka 1:29 består av två skiften. Inom det norra skiftet finns bl a stora delar av f d mejeritomten. Det södra skiftet (vid Asphagsvägens slut) redovisas som område för småindustri i gällande plan och har två tillfarter idag. Planförslaget sanktionerar tillfarten via Asphagsvägen och redovisar en möjlighet att utvidga fastigheten något åt norr. Den andra tillfarten ansluter naturligt till den nyanlagda vägen parallellt med järnvägen.

Friytor

Planförslaget redovisar höjdpartiet söder om f d mejeriet som naturmark. Dessutom redovisar förslaget lekplatsen mellan Kungsbacka 1:76 och 1:77 samt området närmast väster om busshållplatserna som parkmark.

Områdena mellan Kungsbackavägen och järnvägen samt mellan Asphagsvägen och järnvägen redovisas som natur i planförslaget. Avsikten är att gräs skall sås och att lövträd skall planteras inom dessa områden. Säkerhetsföreskrifterna kring järnvägen medför att träd inte får planteras närmare spårmitt än 9 m.

Mellan järnvägen och Asphagsvägen finns ett f d godsmagasin som ägs av TGOJ, men nyttjas enligt avtal av ägaren till f d mejerifastigheten. Järnvägens säkerhetsföreskrifter medför att magasinet måste rivas på sikt.

Reningsverk

Reningsverket i Bettna är dimensionerat för 1 000 personekvivalenter och dagens anslutningar motsvarar cirka 600 personekvivalenter.

Planförslaget redovisar huvuddelen av fastigheten Kungsbacka 1:96 som område för avloppsreningsverk. Jämfört med gällande plan innebär förslaget justeringar av byggrätten och av tomten för verket. Motivet till förändringarna är främst att ge reningsverket en planmässigt säkrad väganslutning. Någon utbyggnad av verket är inte planerad, men kommunen har för avsikt att placera en kompostanläggning vid verket.

Kommunen kommer att frakta komposterbara sopor från miljöstationer m m i Bettna till kompostanläggningen vid reningsverket. Dessutom kommer visst avfall från parkskötsel m m att behandlas vid anläggningen.

Planförslaget anger att verksamheten vid reningsverket inte får vara störande för omgivningen.

Järnväg

Planförslaget innebär att järnvägsområdet minskas i jämförelse med gällande plans redovisning. Såväl i öster som i väster är befintligt staket grunden för den föreslagna avgränsningen av fastigheten. Avsikten är att mark utanför staketen skall överföras till någon av kommunens väg- och parkmarksfastigheter.

Vägar och trafik

Minskningen av järnvägsfastigheten innebär att Asphagsvägen kan redovisas som väg på hela sträckan från Skenalavägen till reningsverket. Trafiken är mycket begränsad på Asphagsvägen och möjligheter till rundkörning finns såväl inom området för reningsverk som inom det södra skiftet av Kungsbacka 1:29. Därför finns det inte något behov av vändplan vid vägens slut.

Nyligen byggdes en väg från det äldre järnvägsmagasinet väster om f d mejeriet till Åkra gård söder om planområdet. Avsikten är att den nya vägen skall skötas av vägföreningen och därför har den lagts ut som väg i planförslaget.

Kommunen har för avsikt att bygga om busshållplatserna mellan Kungsbacka 1:10 och 1:16. Planförslaget är anpassat till den projekterade ombyggnaden.

Gällande plan förutsätter att Kullavägen förlängs åt nordost fram till Kungsbackavägen. Idag är detta inte aktuellt och därför redovisar planförslaget en mindre vändplan vid slutet av vägen. Vändplanen måste utföras så att dagvatten inte rinner in på intilliggande fastigheter.

Från Kullavägen leder ett flitigt använt gångstråk över Kungsbacka 1:77 och parkmark fram till busshållplatserna vid Kungsbackavägen. Planförslaget säkrar allmänhetens rätt att använda stråket genom att redovisa särskilda bestämmelser (x-område) på den sträcka, som berör tomtmark.

Planförslaget redovisar befintlig övergång över järnvägen i höjd med busshållplatserna som område för allmän gång- och cykeltrafik. Därmed lägger förslaget fast allmänhetens rätt att passera över järnvägen.

Vid Bettnaboden (fastigheten Kungsbacka 1:5) reserverar planförslaget mark för en parkering för 6 - 8 bilar. Parkeringen är i första hand avsedd för Bettnabodens behov. Dessutom redovisar förslaget två mindre parkeringsplatser för pendlare m m på ömse sidor om järnvägen. I övrigt skall all uppställning av fordon ske inom tomtmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Stråk med befintliga VA-ledningar berör fastigheterna Kungsbacka 1:10, 1:15, 1:16, 1:18, 1:29, 1:76 och 1:77. Planförslaget redovisar särskilda bestämmelser till skydd för ledningarna (u-områden). Äldre ledningar i gott skick finns under delar av uthuset inom Bettna-Löta 1:10. Här medger planförslaget att uthus får finnas, trots att befintliga ledningar skall kunna underhållas vid behov.

Tillkommande bebyggelse skall anslutas till kommunens VA-nät.

Avfall

Cirka 100 meter söder om korsningen Strömsborgsvägen/Kungsbackavägen reserverar planförslaget mark för en sk miljöstation. Vid stationen finns containers m m för sortering och återvinning av bl a papper, plastförpackningar, papper och kartong. Läget i planförslaget innebär att stationen flyttas åt söder jämfört med det nuvarande läget. Avsikten är att stationen skall hägnas in med plank på tre sidor.

Telekablar

Befintliga telekablar omedelbart öster om Asphagsvägen berör fastigheterna Kungsbacka 1:15, 1:28 och 1:55. Planförslaget redovisar särskilda bestämmelser till skydd för kablarna.

Störningar

Verksamheten vid f d mejeriet och vid reningsverket får inte vara störande för omgivande bostäder. Därför förutsätter planförslaget att buller, lukt samt utsläpp av stoft eller miljöfarliga ämnen från verksamheten hålls på en fortsatt låg nivå.

Bebyggelsen på det åsliknande höjdpartiet öster om TGOJ-banan har ett till stor del utsatt läge i landskapet. På några sträckor ger uppvuxna träd åssträckningen ett mjukt, varierat och lummigt intryck. Det är önskvärt att befintliga träd bibehålls och kompletteras genom plantering utmed hela åsens östra sida.

Uthus nära tomtgräns

Många större uthus inom planområdet är placerade i eller i anslutning till gräns mot grannfastighet. Därför innehåller planförslaget en bestämmelse som gör det möjligt för Byggnadsnämnden att medge att uthus placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter där planförslagets zoner med mark som inte får bebyggas medger detta.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås bli 15 år räknat från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör