

Detaljplan för

Bettna-Löta 4:27 och 13:1 (f d Snickerifabriken)

i Bettna, Flens kommun, Södermanlands län



Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

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

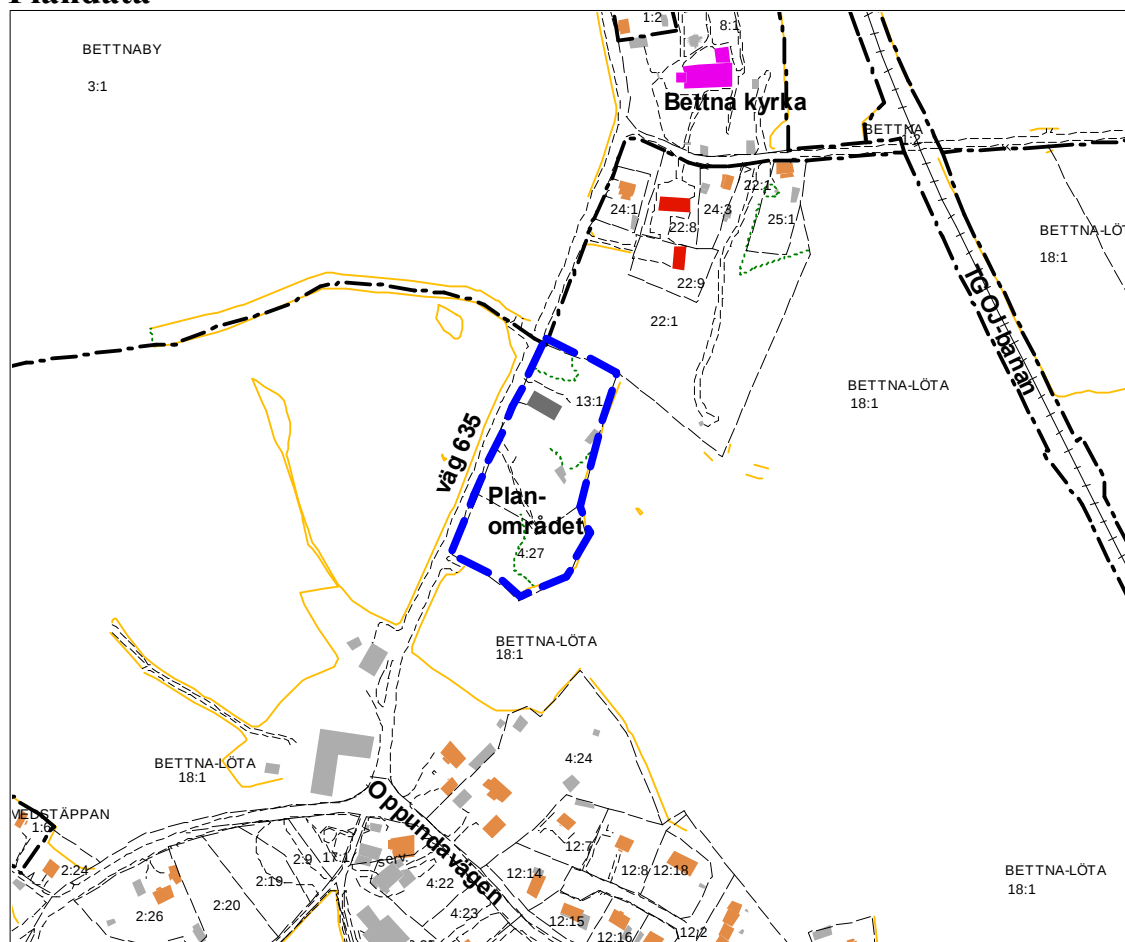
Bakgrund

På norra delen av planområdet på fastigheten Bettna-Löta 13:1 har tidigare funnits en snickerifabrik som förstördes av brand för några år sedan. En mindre industribyggnad har nu uppförts på samma plats. Fastighetsägaren till Bettna-Löta 13:1 har ansökt om att få förvärva den kommunägda intilliggande fastigheten Bettna-Löta 4:27 för att få uppföra 3-4 bostadshus på området i avsikt att säljas.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till ett ge möjlighet att uppföra nya bostadshus samt till att ange lämpliga planbestämmelser för den del av området som ska omfattas av mindre verksamhet. Området saknar detaljplan och den planerade bebyggelsen bedöms vara av sådan omfattning att området behöver detaljpaneläggas.

Plandata



Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i norr delen av Bettna intill gamla sträckningen av väg 221 mellan Bettna kyrka och Lötakorset. Området har avgränsats till att endast omfatta fastigheterna Bettna-Löta 4:27 och 13:1 eftersom ingen förändring planeras av intilliggande område som utgörs av jordbruksmark. Planområdets areal uppgår till knappt 11 000 m².

Markägoförhållanden

Företaget LPL förvaltning AB äger fastigheten Bettna-Löta 13:1. Fastigheten Bettna 4:27 ägs av Flens kommun. Avsikten är att LPL förvaltning ska förvärva Bettna-Löta 4:27 och ett exploateringsavtal håller på att upprättas mellan kommunen och företaget.

Marken inom planområdet gränsar till jordbruksfastigheten Bettna-Löta 18:1 som är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av kommunens översiktsplan som blev antagen 2007-06-14. Området ingår i område som omfattas av regionalt intresse för kulturmiljö. Att skapa nya tomter för bostäder i anslutning till tätorterna är i enlighet med översiktsplanen. I översiktsplanen är Bettna med närliggande omnejd utpekade som område där fördjupning av översiktsplanen skall upprättas vid bebyggelsestryck.

Detaljplaner

Planområdet ligger utanför detaljplanlagt område. Närmaste detaljplan finns på ett avstånd av drygt hundra meter och omfattas av bostadsbebyggelse i Bettna samhälle.

Planuppdrag

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden beslutade 2008-04-15 att uppdra till plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan för Bettna-Löta 4:27 och 13:1 (f d Snickerifabriken) i Bettna, Flens kommun.

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.

Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen ska i samband med detaljplanläggning ta ställning till om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Utifrån de skyddsvärden som finns och de effekter på miljö och hälsa som planen kan innebära, har kommunen i samråd med länsstyrelsen kommit fram till att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Övriga kommunala beslut

Efter att LPL Förvaltning AB inkommit med förfrågan om att få förvärva fastigheten Bettna-Löta 4:27 beslutade tekniska nämnden 2008-03-17 om köpeskillings storlek samt att ett exploateringsavtal skulle upprättas.

Befintliga förhållanden och planförslag

Historik

På fastigheten Bettna-Löta 13:1 fanns vid förra sekelskiftet en väderkvarn. Verksamheten utvecklades så småningom med en smedja och senare även ett snickeri. Kring 1940 fick snickeriet namnet Bettna Snickerifabrik som vid ägarbyte 1999 ändrades till Trähuset i Bettna. Det har i huvudsak tillverkats köksinredningar, dörrar och fönster i snickerifabriken.

Byggnaden eldhärjades svårt i slutet av 2001 och blev sedan totalförstörd av brand år 2004. Endast uthus och spånhus undkom branden.

Natur

- Mark och vegetation

Planområdet ligger på en nivå mellan 24 och 35 meter över havet. Södra delen utgörs av en skogbeklädd kulle medan norra delen är relativt plan. Området gränsar till brukad åkermark.

Geoteknik

I en översiktlig skredriskkartering som gjordes 1996 framkom att marken inom planområdet har goda grundläggningsförhållanden medan området vid bäcken norr om planområdet har otillfredsställande stabilitet angående skred. Vid byggnation m m inom planområdet behöver man ta hänsyn till att aktiviteter såsom sprängning kan ha negativ inverkan på stabiliteten i det angränsande området.



Snickerifabriken. Bilden är hämtad från Sörmlands museum.

Radon

Planområdet ligger inom område som i en översiktlig kartering är klassat som normalriskområde för markradon. Det är ändå ingen garanti för att radon inte förekommer och därför föreslås en planbestämmelse som anger att byggnad ska uppföras i radonsäkert utförande.

Kulturmiljö

Området ingår i område utpekade som regionalt intresse för kulturmiljö. Det är därför viktigt att nya byggnader placeras och utformas med hänsyn till kulturlandskapet.

Fornlämningar

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

Störningar

- Markföroreningar

En så kallad MIFO-1-utredning har genomförts med anledning av den snickeriverksamheten som varit på platsen och att det därmed funnits risk att det skulle finnas rester av miljö- och hälsofarliga ämnen. Av utredningen framgår att risken är mycket liten att det ska finnas miljö- eller hälsofarliga ämnen kvar på området. Bostäderna kommer dessutom att placeras på södra delen av planområdet d v s inte på samma plats som snickerifabriken hade sin verksamhet.

- Jordbruk

De nya bostäderna kommer att ligga i anslutning till produktiv åkermark. På cirka 200 meters avstånd finns en ladugård, men inga boskapsdjur finns där för närvarande. Det lantliga läget som på många sätt är positivt innebär även att de boende måste vara beredda på vissa olägenheter som t ex tillfälligt buller från jordbruksmaskiner.

- Trafikbuller

Järnvägen (TGOJ-banan) ligger på ett avstånd av 300 meter från planområdet. Enkel bullerberäkning visar att bullernivåerna med stor sannolikhet understiger de rekommenderade riktvärdena.

Efter att väg 221 fått ett nytt läge har vägtrafiken på väg 635 intill planområdet minskat betydligt. Vägen trafikeras numera i första hand av personal och skolelever till Bettna skola, kyrkobesökare, boende norr om kyrkan samt av dem som skall till fotbollsplanen öster om järnvägen. Hastigheten är 30 km/h på vardagar under skoltid, i övrigt 50 km/h.

Bebyggelseområden

- Bostäder

Fastigheten Bettna-Löta 4:27 är idag obebyggd. Det framgår av en avstyckningshandling från 1938 att det redan då fanns planer på att bebygga fastigheten Bettna-Löta 4:27 med bostäder.

Området ligger i en sydslutning och lämpligt för bostadsbebyggelse. Arealen på området uppgår till cirka 6000 m². Övre delen som till största delen utgörs av berg föreslås att utnyttjas som ett gemensamt grönområde och området redovisas som gemensamhetsanläggning.



Hus med förhöjt väggliv är bra exempel på hus som anknyter till äldre byggnadssätt. Garage och uthus bör byggas separat och utformas så att de passar ihop med bostadshuset.

På området föreslås friliggande bostäder i högst två våningar och med en största tillåten byggnadsarea på 200 m². Området får delas så att maximalt fyra tomter bildas. Placering, utformning och färgsättning bör följa den sörmländska byggtraditionen och med hänsyn till kulturlandskapet. Byggnaderna ska ha rött taktegel som bidrar till att göra bebyggelsen sammanhängande. Fasaderna bör ha dova färger och pastellfärger skall undvikas.



Bilden visar en skiss på hur de nya husen kan placeras.

Gemensam tillfart till bostäderna ska anordnas vilket lämpligen kan göras genom gemensamhetsanläggning. För att ge möjlighet till flexibilitet när de blivande tomterna ska bildas, redovisar inte planen något exakt läge för tillfartsvägen.

- Handel, kontor, småindustri, transformator

På den plats där den gamla snickerifabriken på fastigheten Bettna-Löta 13:1 uppfördes 2007 en mindre kontorsbyggnad. Byggnaden ska kunna användas även för handel och mindre industriverksamhet och därför föreslås planbestämmelse som inkluderar kontor, handel och småindustri. Inom området tillåts även att en transformator får uppföras. (se sid 7 under rubriken "Teknisk försörjning").



Den nya byggnaden ska kunna rymma kontor, handel eller småindustri.

m Verksamheten får inte vara störande för omgivningen med hänsyn till säkerhet, hälsa och trevnad. Den befintliga byggnaden är i ett plan och har en byggnadsyta på ca 240 m². I planen föreslås en maximal byggrätt på högst 400 m². I den tillåtna byggnadsytan ingår inte det spånhus som också finns på fastigheten. Norra delen av fastigheten redovisas mark som inte får bebyggas på grund av närheten till område som är geotekniskt instabilt och där det föreligger risk för skred. (Se även sid 4 under rubriken "Geoteknik")

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

q Spånhuset som hörde till snickeriet berördes inte när snickerifabriken brann ner 2001. Spånhuset har ett kulturhistoriskt värde eftersom det har anknytning till en känd verksamhet som funnits på orten. Därför föreslås en skyddsbestämmelse som innebär att byggnadens karaktär inte får förvanskas och att byggnaden inte får rivas.



Spånhuset finns kvar som ett minne från den tid snickeriverksamheten var igång.

Trafik

- Gatunät, gång och cykeltrafik

Väg 635 saknar separat gång- och cykelväg. Trafiksäkerheten för skolbarnen som ska ta sig från samhället till skolan har vid ett flertal tillfällen varit uppe till diskussion. Efter att förbifarten blivit klar gjordes 2002 gjordes en trafikstudie av Vägverket. Mätning av trafikmängden som visade att vägen är så lågt trafikerad att en separat gång- och cykelväg inte prioriteras av Vägverket. Det togs då fram förslag på hur vägen ska kunna förses med hastighetsdämpande åtgärder som t ex gupp och att tydligare skilja av en del av vägen för gång- och cykeltrafik. Åtgärderna har ännu inte verkställts.

- Kollektivtrafik

Busshållplatser finns 300 m från området, där bussar till Flen, Katrineholm och Nyköping passerar.

- Parkering, angöring och utfart

För norra delen av området finns en infart till befintlig kontorsbyggnad. För den södra delen där de nya bostadstomterna kommer att ligga skall en gemensam in- och utfart ordnas. Det kommer att ske genom gemensamhetsanläggning. Parkering kan anordnas inom gemensamhetsanläggningen eller på enskild tomt.

- Utfart för jordbrukets behov

y För att kunna nå angränsande åkermark på ett effektivt sätt behöver man kunna åka över planområdet med jordbruksmaskiner. Både på norra och södra delen redovisas därför särskilda områden (y) där marken ska vara tillgänglig för utfart för jordbrukets behov.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp och Sörmland Vatten och Avfall AB ansvarar för vattenförsörjningen. Området saknar idag anslutning till kommunens vatten- o avloppsnät. Närmaste anslutningspunkt ligger ca 60 meter från planom-

u

rådet där det också finns en avloppspumpstation. Området skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet och nya ledningar kommer att kunna dras från pumpstationen till planområdet. För att säkerställa ledningarna redovisas så kallat u-område utmed norra delen av området och utefter väg 635. Vatten- och avloppsanslutning kan antingen ske gemensamt för de blivande fastigheterna eller enskilt för var och en.

Alla nya tomter ska tillämpa lokalt omhändertagande av dagvatten. För att vattnet ska infiltrera i marken bör man minimera hårdgjorda ytor som asfalt.

- Värme

De enskilda fastighetsägarna ansvarar för egen uppvärmning. Det finns inget fjärrvärmenät i Bettna. Det öppna sydliga läget gör området lämpligt att utnyttja solenergi som komplement för uppvärmning av bostäderna.

- El

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjningen i området. En mindre transformator kommer sannolikt att behövas på området. I nuläget vill man inte låsa sig vid en exakt placering, därför tillåter planen att transformator får uppföras inom norra delen av området (HKJ₁E₁). Transformatorn ska uppföras fristående med ett minsta avstånd på 5 meter från annan byggnad och placeras med tillgång till väg för arbetsfordon. Området för transformatorn får uppgå till högst 10 x 10 meter. Transformatorn kan lämpligen placeras söder om den befintliga kontorsbyggnaden.

- Avfall

Avfallshanteringen inom planområdet sköts av Sörmland Vatten och Avfall AB. Närmaste källsortering finns centralt i samhället.

- Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger ca 1 km från centrum i Bettna där det finns butiker, restaurang, äldreboende m m. Bettna skola med klasser F –5 samt förskola och fritidshem ligger på 500 m norr om planområdet. Kyrka och församlingshem finns 300 m norr om området.

- Tillgänglighet

Områdets läge har brister ur tillgänglighetssynpunkt för personer med funktionsnedsättningar. Avståndet till de centrala delarna av samhället kan upplevas långt för den som är rörelsehindrad och för synskadade saknas kontrastmarkeringar på vägar och övergångsställen. Det ingår i kommunens tillgänglighetsarbete att förbättra vägar och övriga allmänna platser men ännu finns inga konkreta åtgärder planerade i Bettna. För väg 634 (Oppundavägen) och väg 635 är vägverket väghållare och har därmed även ansvar för tillgänglighetsåtgärderna.

Friytor

- Strövområde

Ett större strövområde finns väster om Bettna skola.

- Lek och rekreation

Inom planområdet finns ett gemensamt grönområde avsett för lek och närrekreation. Området ligger på kvartersmark för bostäder och redovisas i planen som gemensamhetsanläggning. (se sidan 5 under rubriken Bostäder)

Konsekvenser av planens genomförande

Planen ger förutsättningar för ett nytillskott på tomter för småhus i Bettna vilket är positivt eftersom det inte funnits lediga tomter eller byggts några bostadshus under en längre tid. Placeringen av nya bostäder på den här platsen bidrar till att ”knyta ihop” bebyggelsen vid kyrkan och skolan på ena sidan med samhället på andra sidan vilket är positivt för ortens utveckling.

Området gränsar till jordbruksmark. Det kan innebära en del tillfälliga störningar för de boende men dessa bedöms inte var så betydande att det skall vara ett hinder för att uppföra ett mindre antal bostadshus.

Administrativa frågor

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

Medverkande

Tekniska förvaltningen
Miljökontoret

Bygg-, miljö- och räddningsförvaltningen

Flen den 22 oktober 2009

Britt-Marie Andersson
Planhandläggare

Fredrik Wallin
Stadsarkitekt

BESLUTSDATUM:

Godkännande: BMRn: 2009-11-10

Antagande: KF: 2010-04-29 § 34

Lagakraft: 2010-05-26