

Förslag till byggnadsplan för
SKIRINGE 1:21 M FL
i Flen, Flens kommun.

Upprättat på stadsarkitektkontoret i Flen 1987-03-23.

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 samt bestämmelser avfattade i särskild handling. Till förslaget hör förutom denna beskrivning också illustrationsritning, grundkarta, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse samt utredningsmaterial.

PLANDATA

Planområdet är beläget mellan länsväg 681 (f d riksväg-55) och sjön Orrhammaren omedelbart norr om centralorten Flen. Den totala arealen är 16,7 ha varav 6,6 ha utgörs av vattenområde.

Motiv för planförslagets avgränsning.

I norr har planområdet avgränsats så att befintlig åker- och ängsmark inom Skiringe 1:21 skall kunna föras över till jordbruksfastigheten Skiringe 1:10. De delar av Skiringe 1:21 som är belägna utanför planområdet omfattas av avstyckningsplan med förordnande enligt 168 § Byggnadslagen och 85 § byggnadsstadgan. Därmed upphör avstyckningsplanen att gälla då den nya plan- och bygglagen träder ikraft.

Idag är huvuddelen av länsväg 681 stadsplanlagd och avsikten är att de ej planlagda delarna av vägen skall erhålla samma planstatus vid kommande planarbeten. Följaktligen behandlas inte någon del av länsvägen i föreliggande förslag till byggnadsplan.

Omedelbart utanför planområdets nordvästra gräns finns fem fastigheter som berörs av en 40 kV kraftledning. Ursprungligen behandlades fastigheterna i planförslaget. Under remisstiden påpekade Vattenfall Östsverige att ledningen inte uppfyller de krav på brottsäkerhet som ställs inom detaljplanlagda områden. Enligt Vattenfall skall exploatör eller dylikt svara för ombyggnadskostnaderna (cirka 155.000 kronor).

Eftersom planförslaget inte innehåller någon större exploatering som kan bära ombyggnadskostnaderna, måste berörda delar utgå ur förslaget. Avsikten är dock att bebyggelsen skall regleras genom exempelvis områdesbestämmelser enligt Plan- och bygglagen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Översiktliga planer

Enligt den 1977-03-31 antagna kommunöversikten ingår planområdet i ett större område kring Flens tätort där områdesplan skall upprättas.

Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanlagt idag men ansluter till stadsplaner fastställda av länsstyrelsen 1967-12-01 och 1970-03-11. Den nordligaste delen av området omfattas av en avstyckningsplan godkänd av länsstyrelsen 1934-09-28. Sedan 1984-02-07 gäller dock förordnande enligt 168 § byggnadslagen och 83 § byggnadsstadgan inom området med avstyckningsplan. Förordnandet innebär förbud mot tätbebyggelse samt att avstyckningsplanen inte jämföras med byggnadsplan i de avseenden som nämns i byggnadsstadgans femte kapitel.

Förordnande enligt naturvårdslagen

Inom en zon om 100 meter på ömse sidor om Orrhammarens strandlinje gäller strandskyddsförordnande enligt 15 § naturvårdslagen.

Kommunala ställningstaganden

Kommunstyrelsens AU beslutade 1985-02-04 att hos byggnadsnämnden begära att området Skiringe-Nytorp detaljplanläggs. Då byggnadsnämnden behandlade ärendet 1985-06-19, fick stadsarkitektkontoret i uppdrag att detaljplanlägga området.

Befintliga förhållanden

Terräng och vegetation

Den norra delen av planområdet är samlat kring ett höjdparti med en högsta höjd av 50 meter över havet. Från höjdpunkten sluttar området med stundtals kraftiga lutningar mot sjön Orrhammaren och mot länsvägen. Åt öster och sydöst övergår sluttningarna i låglänt åker- och ängsmark.

Den södra delen av området utgörs av en smal markkresa mellan Orrhammaren och länsvägen med en lutning av omkring 1:4 ned mot sjön.

Vegetationen består av blandskog med inslag av tomtmark i den norra delen av planområdet samt av tomtmark med en rad uppvuxna lövträd utmed Orrhammaren i den södra delen.

Geotekniska förhållanden

Inom de bebyggda delarna av området är grundläggningsförhållandena goda. I övrigt visar en grundundersökning utförd under hösten 1986 att åkermarken utmed vägarna i planområdets norra del kan bebyggas med villor på plattor i mark. Dock bör inte uppfyllnader över 0,5 meter ske.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Några byggnadsminnen eller kända fasta fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelse

Inom den norra delen av planområdet är tolv fastigheter bebyggda med enbostadshus för permanent bruk. Såväl storlek, form som fasadmateriäl varierar. Vidare är två fastigheter bebyggda med envånings fritidshus med träfasader. Dessutom finns en mindre transformatorstation samt en pumpstation närmast länsvägen.

Planområdets södra del innehåller en verkstadsbyggnad på fastigheten Skiringe 1:40 samt fem villor och en sommarbostad.

Vägar och trafik

Länsväg 681, som begränsar planområdet i öster, trafikeras av i genomsnitt cirka 4100 fordon/dygn. Från länsvägen leder två smala grusvägar med låg standard in i den norra delen av planområdet. Den södra delen av området har sin trafikförsörjning ordnad via resterna av en tidigare sträckning av väg 681 med en gemensam utfart mot den nuvarande länsvägen. Dock har den sydligaste samt de två nordligaste fastigheterna direktutfart mot länsvägen.

Samtliga vägsträckningar inom planområdet sköts och underhålls av de markägare som berörs av respektive väg. För skötseln av den södra infarten till områdets norra del har markägarna bildat Ekegårdens vägförening.

Ledningssystem

Huvuddelen av de bebyggda fastigheterna inom planområdet är anslutna till kommunens VA-nät. Dock saknar fastigheterna Skiringe 1:44 och 1:45 avloppsanslutning.

Vattenledningen till och avloppsledningen från Hälleforsnäs passerar genom planområdet. Ledningsstråket har en sydväst-nordöstlig sträckning i sjön Orrhammaren fram till befintlig pumpstation vid väg 681 och vidare norrut längs länsvägen.

Markägförhållanden

Fastigheten Brogetorp 3:1 ägs av AB Primus-Sievert och fastigheten Brogetorp 3:2 ägs av Statens Vägverk. I övrigt ägs all mark inom planområdet av privatpersoner.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelsen inom planområdet är oreglerad idag samtidigt som områdets läge intill centralorten medför ett starkt bebyggelsetryck. Dessutom innehåller områdets norra del flera obebyggda tomter som styckats av enligt 1934 års avstyckningsplan och som idag måste betecknas som olämpliga för bebyggelse.

Föreliggande planförslag syftar till att planmässigt reglera såväl befintlig bebyggelse som markanvändningen i övrigt inom området. Vidare prövas möjligheterna att komplettera bebyggelsen inom områdets norra del med ytterligare tomter för permanentbostäder.

Bebyggelseområden

Bostäder

Avstyckningsplanen från 1934 illustrerar totalt 50 tomter. I överensstämmelse med avstyckningsplanen har 28 fastigheter styckats från stamfastigheten. Inom planområdet finns 23 av de avstyckade fastigheterna, varav 13 är bebyggda idag.

Det förordnande enligt 168 § byggnadslagen som gäller inom avstyckningsplanens område har tillkommit med anledning av att förutsättningarna för bebyggelse förändrats kraftigt sedan avstyckningsplanen godkändes. Avstyckningsplanens disposition tillgodoser inte dagens normer och lagstiftning vad gäller exempelvis anslutning till kommunalt vatten och avlopp, tillgång till friytor, tillgänglighet, trafik-säkerhet samt sundhet och trevnad. Dessutom påverkar såväl dagens trafik på länsvägen som den kraftledning som genomkorsar planområdets nordöstra del möjligheterna att bebygga området enligt avstyckningsplanens anvisningar.

Planförslaget redovisar samtliga bebyggda fastigheter inom planområdets norra del som område för permanenta bostadshus. Vidare har de obebyggda fastigheterna Skiringe 1:26 och 1:29 bedömts vara möjliga att bebygga. Följaktligen redovisas även dessa fastigheter inom område för permanenta bostadshus.

Stadsarkitektkontoret har också studerat förutsättningarna för nya tomter för permanentus. Med utgångspunkt från terrängförhållanden, anslutningsmöjligheter för vatten och avlopp, geotekniska förhållanden samt trafikbuller har kontoret funnit att ytterligare sex tomter kan tillskapas bl a genom att gränserna för fastigheterna Skiringe 1:33 och 1:48 justeras.

I överensstämmelse med rådande förhållanden ger planförslaget möjligheter till utökning av fastigheterna Skiringe 1:24 och 1:44 så att uthus respektive huvudbyggnad ryms inom respektive fastighet. Dessutom möjliggör förslaget att fastigheterna Skiringe 1:31 och 1:50 utökas enligt markägarnas önskemål.

De sex bostadshusen i planområdets södra del redovisas som område för permanenta bostadshus i en våning. Terrängförhållanden och svårigheter att ordna tillfarter gör att någon förtätning inte är möjlig inom detta område.

Service

Gångavstånden från planområdet till olika former av service framgår av nedanstående tabell:

LM-skola	2200 meter
Högstadium	2150 meter
Förskola	1600 meter
Livsmedelsbutik	1800 meter
Post och bank	1800 meter

Arbetsplatser

Skiringe 1:40 redovisas som område för småindustri (Jm) med maximal hushöjd anpassad till befintlig verkstadslokal. Fastighetens läge är mycket utsatt med körytor i direkt anslutning till länsvägen. För att skapa en trafiksäker utfart skall därför stängsel sättas upp i enlighet med anvisningar på plankarten.

Transformator- och pumpstation

Mellan väg 681 och fastigheten Skiringe 1:32 finns en mindre transformatorstation samt en pumpstation för avlopp. Planförslaget sanktionerar de båda stationerna genom att särskilda områden redovisats där byggnadsrätterna anpassats till befintliga byggnader. Förslaget sanktionerar även en befintlig transformatorstation i planområdets sydligaste del och en mindre pumpstation för avlopp mellan Skiringe 1:22 och 1:36.

Vägar och trafik

Vägnät

Föreslaget vägnät inom den norra bebyggelsegruppen följer i stort sett det befintliga nätet. Dock innebär förslaget att den södra anslutningen till länsvägen utgår och utfarterna från området samlas i en punkt. Följaktligen förutsätter förslaget att en väg med sträckning mellan fastigheterna Skiringe 1:28 - 1:30 samt Skiringe 1:38 byggs ut. Vägen redovisas i avstyckningsplanen och mark för en cirka 6 meter bred väg har reserverats vid gjorda avstyckningar.

Vändplanen i planområdets nordvästra del och anslutningen till Skiringe 1:44 har utformats med hänsyn tagen till kraftledningens säkerhetsområde och övriga föreskrifter.

Planförslaget innebär inte några förändringar av vägnätet inom den södra bebyggelsegruppen. Terrängens lutning medför att utfart från Skiringe 1:13 och 2:1 inte kan ske via resterna av länsvägens gamla sträckning. För Skiringe 1:13 kan utfarten lösas genom servitut över Skiringe 1:40 och för Skiringe 2:1 måste den befintliga direktutfarten mot länsvägen kvarstå.

Gång- och cykelvägar

Länsväg 681 håller en asfalterad bredd av cirka 12 meter. Således finns utrymme för att vid behov skilja av en del av körbanan med exempelvis målad linje och därmed skapa en separerad gång- och cykelväg till Flens centrum.

Kollektivtrafik

Vid infarten till planområdets norra del finns en hållplats för tätortstrafiken inom Flen.

Parkering

All parkering förutsätts ske inom tomtmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse skall anslutas till kommunens VA-nät. Dock medför läget att fastigheterna Skiringe 1:44 och 1:45 är mycket svåra och kostsamma att ansluta till kommunens avloppsnät med konventionella metoder. Anslutningen för de aktuella fastigheterna och för de fem fastigheterna utanför planområdet måste ske med lågtryckssystem (LPS). Systemet innebär att pumpar vid varje bostadshus trycker avloppet till en punkt med självfall. Eftersom fastigheterna är belägna inom VA-verkets ansvarsområde, svarar kommunen för inköp, installation samt underhåll av pumparna. Fastighetsägarna skall erlagga anslutningsavgift enligt gällande taxa och svara för ledningar fram till tomtgräns.

Planförslaget redovisar särskilda områden till skydd för befintliga, allmänna VA-ledningar inom tomtmark (u-område).

Avfall

Kommunen skall även i fortsättningen sköta sophämtningen.

STRANDSKYDD

Avsikten är att gällande strandskyddsförordnande skall upphävas inom byggnadsmark (bostäder och småindustri).

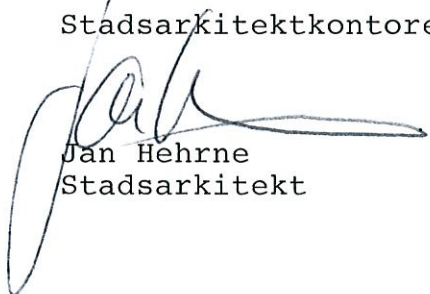
PLANGENOMFÖRANDE

Planförslaget kommer att genomföras med olika fastighetsbildningsåtgärder som avstyckning av tillkommande tomter, sammanläggning av befintliga fastigheter inom parkmark samt fastighetsregleringar som innebär utökning av några fastigheter. Dessutom förutsätter planförslaget att fastigheten Skiringe 1:6 läggs samman med 2:1 och Skiringe 1:14 med 1:17.

Eftersom avsikten är att genomförandet skall ske på initiativ av markägarna skall också en samfällighetsförening bildas inom planområdets norra del. Därmed kan föreningen med bidrag från Statens Vägverk och från kommunen bygga ut, sköta och underhålla vägnätet inom området. Föreningen bildas vid en förrättning där också föreningens ansvar för skötsel och eventuell lösen av parkmark fastläggs.

Avsikten är också att förbud mot nybyggnad enligt byggnadslagens 110 § andra stycket skall meddelas vid planfastställelsen för fastigheterna Skiringe 1:44 och 1:45. Förbudet gäller sedan tills dess att fastigheterna är anslutna till kommunens VA-nät.

Stadsarkitektkontoret i Flen 1987-03-23.


Jan Hehrne
Stadsarkitekt


Hans-Erik Eriksson
Planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges
i Flens kommun beslut

1987 -06 -25 § 98 betygan


SVEN WALLNERSTRÖM
KOMMUNSEKRETERARE

Tillhör länsstyrelsens i
Södermanlands län beslut

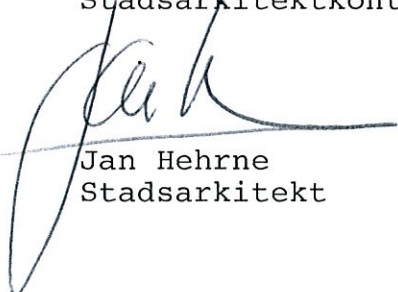
1988-01-21

TILLÄGG till beskrivning med anledning av revidering efter utställning.

De anmärkningar och synpunkter som riktats mot planförslaget under utställningstiden har föranlett följande revideringar och kompletteringar:

- ▣ En illustrerad ny gräns mellan Skiringe 1:31 och 1:50 har justerats enligt önskemål från ägaren till Skiringe 1:31.
- ▣ Den södra infarten till planområdets norra del har redovisats som väg på plankarten.
- ▣ Väganslutningen till fastigheten Skiringe 1:44 har förlängts med fem meter.
- ▣ Väganslutning till Skiringe 1:25 har tagits in i planförslaget.
- ▣ Mindre felaktigheter under beskrivningens punkter "Ledningssystem" och "Plangenomförande" har rättats redaktionellt.

Stadsarkitektkontoret i Flen 1987-06-05.


Jan Hehrne
Stadsarkitekt


Hans-Erik Eriksson
Planingenjör

**Tillhör kommunfullmäktiges
i Flens kommun beslut**

1987-06-25 § 98 betygar:


SVEN WALLNERSTÖM
KOMMUNSEKRETERARE

Tillhör länsstyrelsens i
Södermanlands län beslut

1988-01-21