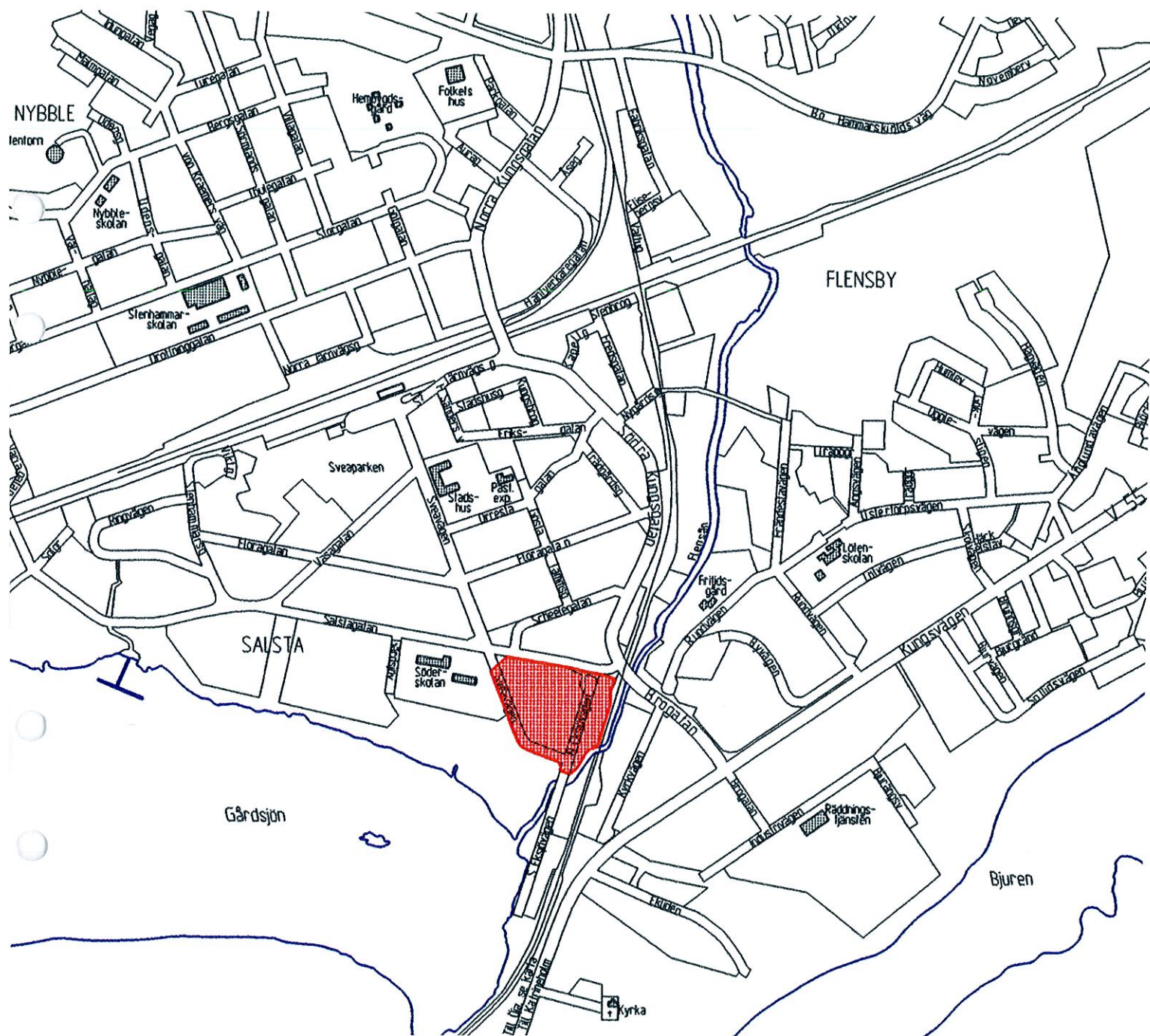


Detaljplan för
KV VÄVSKEDEN M M
inom Flen, Flens kommun



PLANOMRÅDET

**Detaljplan för kvarteret
VÄVSKEDEN
inom Flen, Flens kommun.**

Upprättad av Plan- och bygghuset i Flen 1998-03-23.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANDATA

Planområdet är beläget cirka 800 m söder om Flens centrum och begränsas av Sveavägen, Salstagatan och av Flensån. Områdets areal uppgår till cirka 3 hektar.

Markägoförhållanden

Flens kommun äger gatumarken inom planområdet, Flens Bostads AB äger fastigheten och TeleStrategiKonsult AB äger Vävskeden 19. I övrigt ägs all tomtmark av privatpersoner.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget innebär att bestämmelserna om användningssätt för Vävskeden 19 ändras från handel till bostad med verksamhet i vissa fall. I övrigt innebär förslaget en översyn och modernisering av gällande planers anvisningar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplaner fastställda 1975-09-24 och 1986-06-18. Området gränsar dessutom till detaljplaner fastställda 1950-02-03 och 1959-02-27 och detaljplan antagen 1996-12-16.

Detaljplanen från 1975 redovisar fastigheten Vävskeden 19 som område för handel. Byggrätten är koncentrerad till den norra delen av fastigheten och ger markägaren rätt att uppföra en tvåvåningsbyggnad med maximal byggnadsarea om 1125 m². I övrigt överensstämmer markanvändningen i kvarteret med förutsättningarna i gällande planer. Noteras bör att byggrätterna i detaljplanen från 1975 är hårt avgränsade av breda zoner med mark som inte får bebyggas.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 1998-03-17 i uppdrag till Plan- och bygghuset att genomföra en planändring, som gör det möjligt att uppföra ett bostadshus med viss verksamhet inom Vävskeden 19.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terräng och vegetation

Kvarteret Vävskeden är i huvudsak beläget i en södersluttning där höjdläget varierar mellan + 34 m (litet höjdparti inom Vävskeden 10) och +26 m (vid den södra delen av Sveavägen). I de högst belägna delarna finns berg i dagen och de lägst belägna delarna är delvis sank. Vegetationen inom området utgörs av anlagda trädgårdar och av större lövträd. Inom den södra delen av Vävskeden 19 finns tätare bestånd av olika lövträd och enstaka granar.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom kvarteret Vävskeden består av sex envåningsvillor med varierande ålder och storlek. I kvarterets nordvästra del finns sju radhus uppförda 1982 i 1½ plan. Vävskeden 1 används för parkering och Vävskeden 19 är obebyggd.

Geotekniska förhållanden

VBB VIAK utförde 1992 en översiktlig geoteknisk undersökning inom Vävskeden 19. Undersökningen visar att lättare byggnader eventuellt kan grundläggas direkt i naturligt lagrad jord inom ett fastmarksområde i fastighetens norra del. Inom resterande delar av fastigheten krävs troligen grundförstärkningar.

PLANFÖRSLAG

Bostäder

För samtliga bostadsfastigheter inom planområdet gäller att huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet, men garage och andra uthus får placeras närmare sådan gräns. Garage skall dock placeras så att en personbil kan stå uppställd framför garageporten på tomtmark.

Friliggande bostäder

Planförslaget redovisar de bebyggda villafastigheterna inom kvarteren Vävskeden och Korkskruven som område för fristående bostadshus i högst en våning (såväl inredd vind som källare eller sluttningsvåning är tillåten). Tillåten total byggnadsarea (byggnadernas sammanlagda yta mot marken) anges till maximalt 225 m² per fastighet.

Planförslaget bibehåller gällande plans möjligheter att utöka fastigheten Korkskruven 12 fram till Flensåns nuvarande strandlinje. Dessutom ger förslaget ägarerna till Vävskeden 3 möjligheter att förvärva cirka 500 m² från Vävskeden 1.

Friliggande bostad och verksamhet i vissa fall

Inom Vävskeden 19 medger planförslaget att friliggande bostäder uppförs i en våning (även här är både inredd vind och källarvåning/sluttningsvåning tillåtna). Efter särskild prövning kan Byggnadsnämnden medge att lokaler för t ex hantverk, kontor och försäljning inreds inom fastigheten. En förutsättning för att sådan verksamhet skall tillåtas är att verksamhetens typ och omfattning prövas lämplig med hänsyn till brandsäkerhet, sundhet och trevnad.

Den totala byggrätten inom hela Vävskeden 19 är begränsad till 500 m² byggnadsarea, varav högst 250 m² får nyttjas för verksamhet. Planförslaget hindrar inte delning av fastigheten, men förutsätter att varje ny fastighet innehåller ett bostadshus. Enligt den översiktliga grundundersökningen finns fastare mark i huvudsak norr om plankartans höjdkurva för 27 metersnivån. Söder om 27-meterskurvan blir grundläggningsförhållandena allt sämre. Därför medger planförslaget endast att uthus byggs inom fastighetens sydligaste del.

Radhus

I planförslaget redovisas radhusen utmed Sveavägen på samma sätt som i gällande detaljplan. Det innebär bl a att förslaget bibehåller rätten att bygga ytterligare en garage- eller förradslänga utmed gränsen mot Vävskeden 19.

Markradon

Den översiktliga radonriskkarteringen för Flen visar att planområdet ligger inom så kallat högriskområde. Någon detaljmätning har inte kunnat göras under vintern/våren och därför måste planförslaget föreskriva att nya bostadshus skall byggas med grundläggning i radonsäkert utförande, om inte detaljmätning visar att området kan klassas som lågradonmark eller normalradonmark.

Rent allmänt innebär ”radonsäkert utförande” en omsorgsfullt utförd grundläggning där alla rörgenomföringar tätas med exempelvis elastisk fogmassa. I övrigt står Plan- och bygghuset till tjänst med detaljerade rekommendationer för olika grundläggningssätt.

Parkering

Vävsleden 1 ägs av Flens Bostads AB och används delvis som parkering för hyresgäster inom kvarteret norr om Salstagatan. Planförslaget redovisar området som parkering med byggrätt för en garagelänga. I övrigt skall all uppställning av fordon ske inom tomtmark.

Gator och trafik

Salstagatan ingår i Flens nät av huvudgator och gatorna inom planområdet används endast av lokal trafik. Det är inte aktuellt att förändra gatornas standard eller höjdläge. Dock har Sveavägen sjunkit cirka 20 centimeter vid gatans lågpunkt söder om Vävsleden 19. Kommunen har för avsikt att återställa gatans höjdläge vid kommande gatu- eller ledningsarbeten.

Teknisk försörjning

Kommunala vatten- och avloppsledningar sträcker sig med nord-sydlig riktning över Vävsleden 5 och 19. Dessutom är ett stråk med elkablar dragna över Vävsleden 19. Planförslaget redovisar särskilda bestämmelser (u-område) till skydd för dessa ledningar och kablar.

All tillkommande bebyggelse skall anslutas till kommunens VA-nät.

Störningar

Kvarteret Korkskruven gränsar till TGOJ-banan, som idag har förhållandevis liten trafik. Risken för bullerstörningar motiverar planförslagets zon med mark som inte får bebyggas närmast järnvägen. Dessutom skall risken för störningar beaktas vid framtida ändringar av bostadshusen inom kvarteret.

Administrativa frågor

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



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör