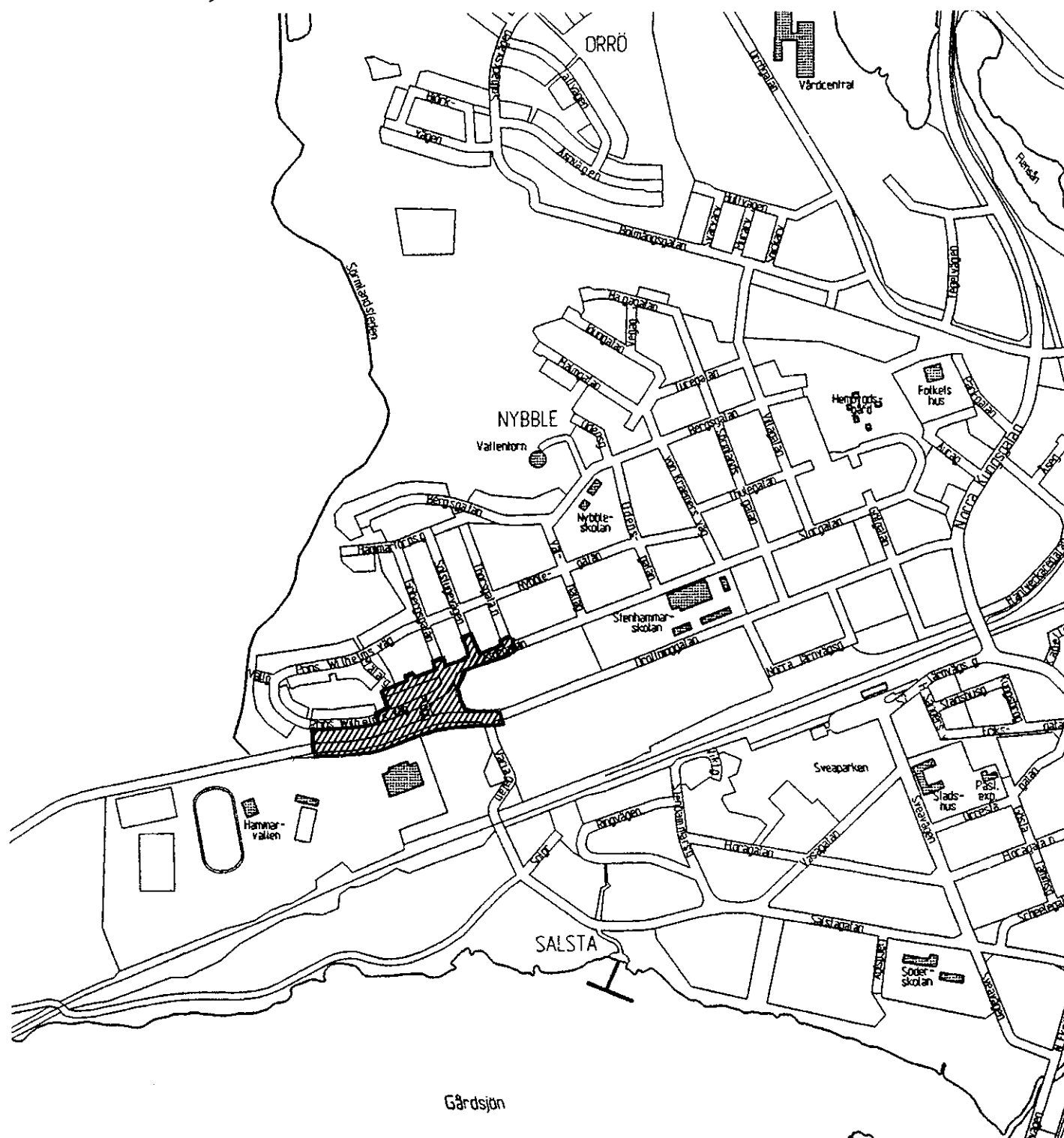


Detaljplan för

KV VERKMÄSTAREN M FL

inom Flen, Flens kommun



PLANOMRÅDET

**Detaljplan för
KVARTERET VERKMÄSTAREN M M
inom Flen, Flens kommun**

Upprättad på Plan- och byggkontoret 1998-11-19

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till förslaget hör förutom denna beskrivning även genomförandebeskrivning och preliminär fastighetsförteckning.

PLANDATA

Planområdet är beläget i västligaste delen av Flens tätort strax intill sim- och sportanläggningen Hammarvallen. Området omfattar bostadskvarteren Verkmästaren och Sömmerskan, Ploggatan samt delar av Storgatan, Gribergsgatan, Prins Wilhelms väg och Drottninggatan. Arealen uppgår till ca 2 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplaner fastställda 1956-07-13, 1974-09-25 samt detaljplan antagen 1990-06-29.

Planuppdrag

Ägaren till fastigheten Verkmästaren 6 har sökt tillstånd för tillfart från Drottninggatan över mark som i gällande detaljplan är park/plantering. Byggnadsnämnden har redan medgivit åtgärden och gav samtidigt uppdrag till Plan- och Byggkontoret att ändra detaljplanen så att de tillfarter som redan finns sanktioneras i en ny detaljplan.

Principer som skall ligga till grund för detaljplanen godkändes av Byggnadsnämnden 1998-10-20.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i en sydsluttning och höjden varierar mellan 28 och 37 meter över havet. Vegetationen består av anlagd tomt- och parkmark.

Tomterna i kvarteret Sömmerskan bebyggdes i slutet av 50-talet. Alla villorna är av samma grundtyp i 1 ½ våning med källare, men varierar med utbyggnader och fasader.

Kv Verkmästaren består också av gruppbebyggelse där byggnadsåren varierar mellan 1958 och 1963. Villorna är i ett plan med sutterängvåning. Även här har husen byggts till på olika sätt och många färger och fasadmateriell finns representerade.

PLANFÖRSLAG

Allmän plats

I gällande detaljplan från 1974 finns en liten remsa med parkmark mellan kvarteret Verkmästaren och Drottninggatan. Parkremsan har aldrig anlagts och i praktiken gränsar Drottninggatan direkt till tomtmarken i kvarteret. Eftersom utfart från Verkmästaren 6-9 mot Prins Wilhelms väg inte fungerar på grund av nivåskillnaden, har man tillåtit fastighetsägarna att "köra över" den tänkta parkremsan. I nuvarande planförslag har denna parkmark tagits bort och de befintliga utfarter mot Drottninggatan blir därmed sanktionerade i detaljplan. Dessutom ges fastighetsägaren till Verkmästaren 5 möjlighet att anordna utfart mot Drottninggatan.

Drottninggatan ingår i Flens nät av huvudgator och Storgatan fungerar som uppsamlingsgata bl a för de övriga gator som ingår i planområdet.

I detaljplanen från 1990 redovisas en ny sträckning av Ploggatan. Den har inte blivit genomförd men bedöms som aktuell fortfarande och finns därför med i det nya planförslaget. Dessutom har plats för gång- och cykelbana lagts till.

Marken mellan Ploggatan och fastigheten Plogen 3 utgörs av parkmark. På västra sidan om Ploggatan är mindre områden med gatuplantering redovisade.

Drottninggatan har försetts med utfartsförbud på båda sidor förutom den delen som gränsar mot Verkmästaren 4-9.

Bostäder

Planbestämmelserna för villabebyggelsen inom kv Verkmästaren är redovisad i enlighet med gällande detaljplan d v s byggrätt för friliggande bostäder i en våning och med en största tillåtna byggnadsyta på 160 kvadratmeter. Samma byggrätt föreslås för fastigheterna inom kvarteret Sömmerskan, vilket innebär en marginell ändring betr tillåten byggnadsyta, som i gällande detaljplan är maximerad till 25 % av totala tomtytan.

Fastigheten Verkmästaren 1 kommer att kunna utvidgas med ca 350 kvadratmeter när den nya sträckningen av Plogkatan kommer till.

Flera huvudbyggnader inom planområdet har byggts nära gräns mot grannfastighet. Planförslaget ger därför Byggnadsnämnden möjlighet att tillåta att byggnad placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Garage eller carport måste dock placeras så att en personbil kan stå uppställd framför garageporten eller carporten inom tomtmark.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Ledningarna ligger f n uteslutande inom gatumark. På den föreslagna utökade delen av Verkmästaren 1 skyddas de ledningar som ligger i Plogkatan av ett så kallat u-område.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Förändringar i lovplikt

Planförslaget innebär att lovplikten minskas enligt följande:

- * Bygglov krävs inte för fristående komplementbyggnad som placeras minst 4,5 meter från tomtgräns, har en maximal byggnadsyta av 25 kvadratmeter utan källare eller vind och förses med sadeltak

Observera att befrielsen från bygglovplikt endast gäller **en** byggnad under förutsättning att:

- bestämmelsen ang maximal byggnadsarea per tomt inte överskrids
- byggnaden placeras utanför plankartans byggnadsfria (punktprickade) zoner.

Observera även att skyldighet att lämna in bygganmälan gäller även för ovan nämnda åtgärder.



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör



Britt-Marie Andersson
Karttekniker

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: BN 1998-12-15	
LAGA KRAFT: 1999-01-08	