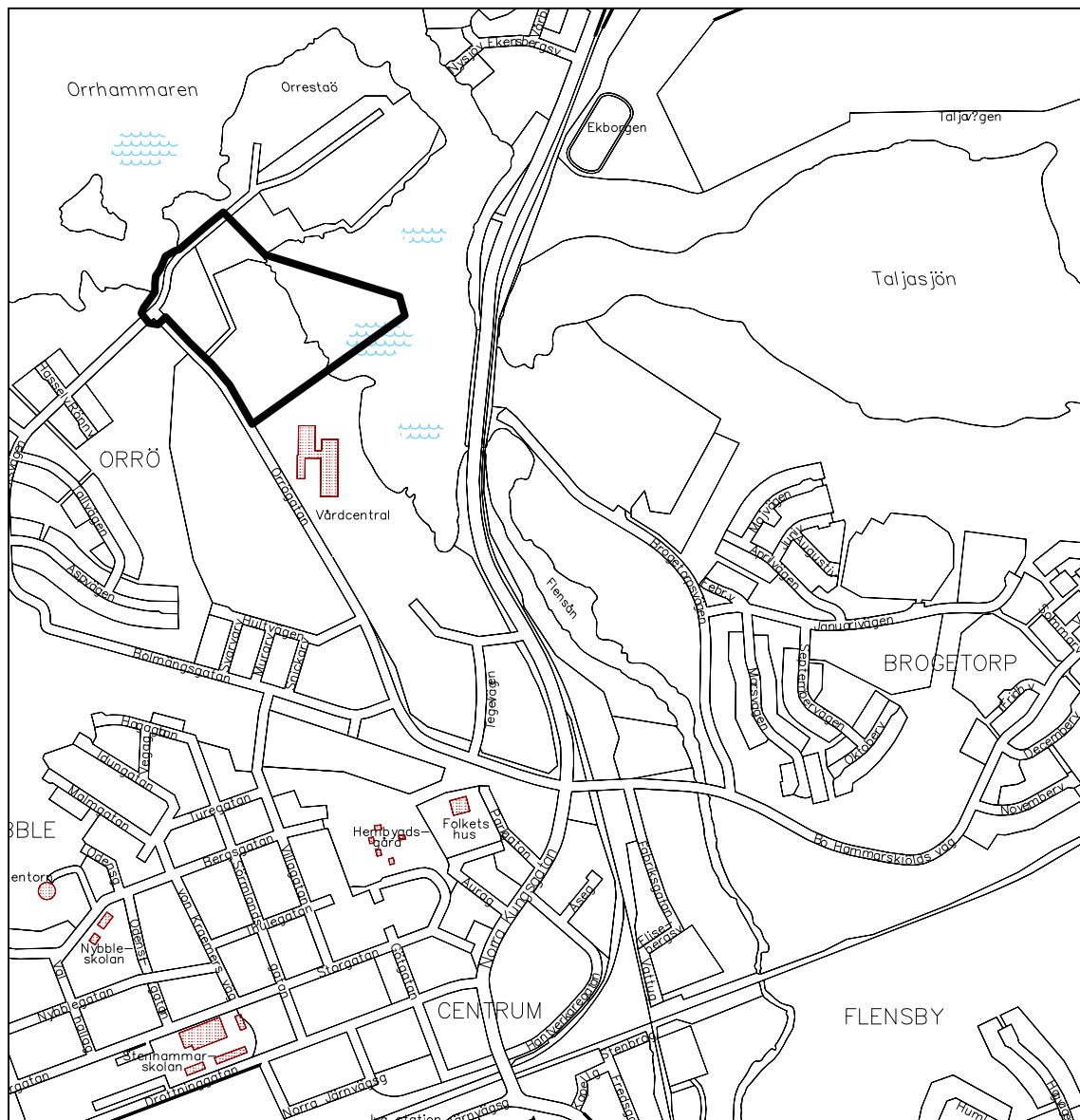


Detaljplan för

Orresta 2:20 m.m. (Volvogården)

i Flen, Flens kommun



Planområdet

Detaljplan för

Orresta 2:20 m.m. (Volvogården)

i Flen, Flens kommun

Planbeskrivning

Handlingar

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till förslaget hör också denna beskrivning, genomförandebeskrivning samt preliminär fastighetsförteckning och illustration.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanläggning av området har aktualiserats dels i och med att Volvogården har bytt ägare och dels i samband med Byggnadsnämndens behandling av en begäran om förhandsbesked i området. Planförslaget har upprättats för att planmässigt reglera såväl befintlig bebyggelse som markanvändningen i övrigt inom området. Dessutom prövas möjligheterna att komplettera bebyggelsen med ytterligare tomter för bostäder.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Flens tätort, strax norr om vårdcentralen. Området avgränsas av Orrögatan i sydväst och strandlinjen mot Orrhammaren respektive vägen till Orrestaö i nordväst. Den nordöstra gränsen går i en fastighetsgräns i sjön Orrhammaren. Fastighetsgränsen till vårdcentralen utgör planområdets gräns i sydöst.

Areal

Områdets areal är cirka 75 000 m² totalt och av denna yta utgör vattenområden cirka 16 300 m².

Markägförhållanden

Fastigheterna Orresta 2:8, 2:13, 2:15-16 ägs av Flens kommun, fastigheterna 2:19-22 tillhör Idrottsgården i Flen AB och övrig mark inom planområdet tillhör privata fastighetsägare.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

För området gäller en avstyckningsplan godkänd av länsstyrelsen 1930-01-09. Avstyckningsplanen övergick till att bli detaljplan när Plan- och Bygglagen trädde i kraft 1987-07-01. I söder gränsar planområdet till en detaljplan antagen 1992-12-15 och i väster gränsar området till en detaljplan fastställd 1983-11-15. För området nordost om planområdet finns ingen gällande plan.

Förordnande enligt miljöbalken

Inom en zon om 100 m på ömse sidor om Orrhammarens strandlinje gäller strandskyddsförordnande enligt 7 kap 13-14 § Miljöbalken.

Befintliga förhållanden

Natur

Terrängen i planområdet är mycket kuperad och höjderna varierar mellan 25 och 40 m. De lägsta nivåerna finns vid Orrhammarens strandkant och mot Orrögatan och däremellan höjer sig landskapet kraftigt inåt mot mitten av området. På vissa ytor går berget i dagen och det finns en del större stenblock i området. Vegetationen är varierad med både lövträd, barrträd och anlagda trädgårdar. På fastigheten 2:20-22 är de öppna grönytorna relativt stora och öppna och där finns en mindre fotbollsplan och en tennisbana. På fastigheten Orresta 2:15, i planområdets norra del, är marken mycket våt och sank.



Höjdskillnaderna i området är mycket stora



De öppna ytorna vid Volvogården

Bebyggelseområden

Bebyggelsen i området utgörs främst av äldre hus med träfasader. Fastigheterna Orresta 2:16-17 är bebyggda med enbostadshus för fritidsbruk. Huvudbyggnaden på fastigheten Orresta 2:14 är i mycket dåligt skick och i stort behov av upprustning. Volvogården, fastigheten Orresta 2:19-22, är bebyggd med tre större hus som tidigare har fungerat som bland annat kursgård och uthyrningslokal för olika evenemang, två mindre byggnader finns längre ner mot sjön Orrhammaren. Fastigheten Orresta 2:27 är bebyggd med ett enfamiljshus för permanent bruk.

Strandskydd

Fastigheterna Orresta 2:15-18, 2:22, 2:24-26 är belägna intill sjön Orrhammaren och innefattas därför i sin helhet av strandskyddsförordnande enligt 7 kap 13-14 § Miljöbalken. Andra fastigheter som delvis innefattas av strandskyddsförordnandet är Orresta 2:14, 2:19-21, 2:23 och 2:27. I dagsläget är det svårt för allmänheten att nå stranden i området, dels på grund av det sankna området i norr och dels på grund av terrängen på den enda än så länge obebyggda fastigheten Orresta 2:18.

Vattenområden

I vissa av fastigheterna vid sjön Orrhammaren ingår ett mindre vattenområde och vid fastigheten 2:20, Volvogården, finns en brygga för bad och mindre båtar.

Gator och trafik

Inom planområdet finns endast en mindre skogsväg med låg standard som fungerar som tillfartsväg för fastigheterna Orresta 2:16-18. Vägen ligger på fastigheten Orresta 2:15 som ägs av kommunen. Övriga fastigheter har infarter från Orrögatan. Trafikmängden på Orrögatans norra del är inte så stor. Infarterna till fastigheterna Orresta 2:23-27 passerar över fastigheterna Orresta 2:8 och 2:13 som tillhör Flens kommun.



Den lilla skogsvägen i områdets nordvästra del

Kollektivtrafik

Längs Orrögatan vid fastigheten 2:21 finns en hållplats för tätortstrafiken inom Flen. Ytterligare en hållplats finns strax utanför vårdcentralen.

Parkering

All parkering inom planområdet ligger idag på tomtmark.

Teknisk försörjning

I dagsläget är vatten- och avloppsförsörjningen i området besvärlig. Volvogården är försörjt med vatten och har fungerande avloppssystem. Ledningarna från fastigheten Orresta 2:19 går dock över fastigheten Orresta 2:20.

Fastigheterna 2:16 och 2:17 får vatten via Volvogården, men har ingen avloppsanslutning. Fastigheterna 2:14 och 2:18 har varken vatten- eller avloppsanslutning i dagsläget och för att ordna detta måste det installeras en mindre pumpstation i området kring skogsvägens infart. Fastigheten 2:23 är inte heller ansluten till det kommunala nätet idag utan fastighetsägarna bär in vatten från en brandpost.

Planförslag

Natur

Fastigheten 2:15 i planområdets norra del redovisas som naturmark. Marken där är dock mycket våt och sank och lämpar sig därför inte så bra för strövtåg och liknande. Området mellan vägen till Orrestaö och Orrhammaren redovisas också som naturmark. När den nuvarande ägaren till ön Killingpina, Orresta 2:3, köpte ön ingick även en rätt till båtplats på fastlandet. Denna rätt ligger inom detta naturområde och rätten kommer att kvarstå även i framtiden.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen inom planområdet är oreglerad idag. Avstyckningsplanen från 1930 illustrerar totalt 10 tomter varav 7 är bebyggda idag.

På fastigheten Orresta 2:14 blir det möjligt att dela upp marken på fyra tomter och fastigheten Orresta 2:27 kan delas upp på två tomter. Planförslaget förutsätter att de fyra fastigheterna Orresta 2:23-26 läggs samman till två i en fastighetsreglering. Om och när genomförandet av fastighetsbildningen sker måste en gemensam utfart till de nya tomterna anordnas.

Byggrätten i området maximeras till en största byggnadsarea på 200 m² per tomt ovan mark. Undantaget från detta är fastigheten Orresta 2:27 som redan idag har en byggnadsarea på 246 m². Tillåten byggnadsarea redovisas här till 250 m².

Huvudanvändningen för fastigheterna Orresta 2:19-22 (Volvogården) är bostäder och kontor. Lokalerna får även användas för verksamhet som vård, skola, hantverk och servering/restaurang. Vilken typ av verksamhet och i vilken omfattning den får utövas skall i varje enskilt fall prövas av Byggnadsnämnden med hänsyn till brandsäkerhet, sundhet och trevnad. Volvogårdens fyra fastigheter har idag (2000) en total byggnadsarea på cirka 650 m². I planförslaget medges en byggnadsarea på 1000 m² för dessa fyra fastigheter gemensamt. I dagsläget när det är samma fastighetsägare till samtliga fastigheter är det inget problem med denna bestämmelse, men vid en eventuell framtida försäljning av någon fastighet måste de olika fastighetsägarna samsas om byggrätten.

Mot gatumark redovisas en 6 meter bred remsa med "prickmark", dvs mark som inte får bebyggas. På fastigheten Orresta 2:14 finns idag (2000) en byggnad som är placerad inom denna "prickmark". Byggnaden kan stå kvar och underhållas, men om den ersätts med en ny byggnad ska den anpassas till detaljplanen.

Inom hela området gäller bestämmelsen att huvudbyggnaden ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Fristående komplementbyggnad får däremot placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter.

Längs med Orrhammarens strand finns ett område med "prickmark" utlagt. Orsaken till detta är att det är olämpligt att bygga här på grund av svårigheter med att ansluta vatten- och avloppsledningarna eftersom lutningen på denna del av fastigheterna leder åt "fel" håll. En annan anledning är att området närmast stranden bör hållas fri från större bebyggelse. Under förutsättning att strandskyddet upphävs är det dock tillåtet att på den prickade marken bygga högst två byggnader (friggebodar) i omedelbar närhet till bostadshus med en sammanlagd yta av högst 10 m² utan att någon ansökan om bygglov måste göras så länge byggnaderna ska nyttjas som komplement till bostaden. Om länsstyrelsen inte upphäver strandskyddet måste fastighetsägaren söka dispens i Byggnadsnämnden för att få uppföra någon byggnad på den prickade marken.

Strandskydd

Kommunen avser att hos länsstyrelsen begära att gällande strandskyddsförordnande ska upphävas inom tomtmark. I dagsläget finns det befintlig bebyggelse inom strandskyddszonen vilket i praktiken gör att allemansrätten redan är utsläckt. Det är dessutom mycket svårt att ta sig fram till stranden, den enda möjliga vägen till stranden är över Volvogårdens fastigheter. Sankmarken i norr,

Orresta 2:15, sätter stopp för vidare promenader och bebyggelsen i söder hindrar passage åt det hållet.

Vattenområden

Vattenområdet närmast stranden har fått beteckningen WB vilket medger att mindre bryggor och liknande får anläggas i vattnet. Det större området utanför WB-området får beteckningen W, öppet vattenområde.

Gator och trafik

Gator och vägar

Föreslaget vägnät följer det befintliga nätet. Den lilla skogsvägen i området behöver förbättras och breddas till cirka fyra meter så att den kan användas som angöringsgata för berörda fastigheter. En vändplan behövs i slutet av gatan, bland annat för att snöröjningen ska kunna fungera tillfredsställande. För att detta ska kunna åstadkommas måste viss del av intilliggande fastigheter tas i anspråk. På grund av terrängförhållandena i området är det mest lämpligt att utnyttja viss del av fastigheterna Orresta 2:17 och 2:18 för detta ändamål.

Utfarter

Den lilla markbiten mellan Orrögatan och fastigheterna Orresta 2:23 och 2:27 används idag för dessa fastigheters in- och utfart. För att säkra tillfarterna är det lämpligt att markbiten, som idag ägs av Flens kommun, delas och tillförs Orresta 2:23 och 2:27 genom markköp och fastighetsreglering. Den föreslagna fastighetsregleringen utgör en långsiktigt lämplig lösning som dessutom höjer fastigheternas värde eftersom de genom denna reglering får direktkontakt med gatan.

På grund av terrängförhållandena är möjligheterna att ordna utfarter från de två eventuellt nya tomterna på fastigheterna Orresta 2:25-26 och 2:27 begränsade. Därför krävs det att någon form av gemensamhetsanläggning eller servitut kommer till stånd om och när den föreslagna fastighetsindelningen ska genomföras.

Kollektivtrafik

Redan i dagsläget finns två busshållplatser för tätortstrafiken inom Flen nära planområdet. En vid vårdcentralen strax söder om planområdet och en i anslutning till Volvogården.

Parkering

All parkering förutsätts ske inom tomtmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna 2:14 och 2:16-18 har ingen anslutning till avloppsnätet. När det gäller vattenanslutning så saknas det för fastigheterna 2:14 och 2:18. För att ordna dessa anslutningar måste det installeras en mindre pumpstation i naturområdet vid skogsvägens infart. Vid en tomtindelning av fastigheten 2:14 är det relativt lätt att ansluta de sydvästra tomterna till befintlig tryckledning i

Orrögatan. För de fastigheter som ansluts till kommunens VA-nät kommer det att bli aktuellt med en ny anläggningsavgift för vatten och avlopp.

Vid Volvogården går ledningarna från fastigheten Orresta 2:19 över Orresta 2:20 vilket inte innebär något problem så länge det är samma fastighetsägare till båda fastigheterna, vilket är fallet i dagsläget. Vid en eventuell försäljning av Orresta 2:19 måste ett avtal om gemensamhetsanläggning skrivas så att vatten- och avlopp kan tryggas för fastigheten 2:19.

Fastigheten 2:23 är inte ansluten till det kommunala nätet idag utan fastighetsägarna bär in vatten från en brandpost. För att anslutas till det kommunala nätet kommer en anslutningsavgift att tas ut.

Dagvattnet ska tas om hand lokalt i området.

El och tele

Längs med fastighetsgränsen mellan Orresta 2:14 och 2:19 har ett "u-område" lagts in som innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. I dag har Telia luftledningar dragna här, men vid en utbyggnad av området kan det vara lämpligt att gräva ner de ledningar som krävs för att Telias tjänster ska fungera.

Lise Svensson
Planingenjör

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: KF 2000-12-20 § 143	
LAGA KRAFT: 2002-11-07	

Detaljplan för

Orresta 2:20 m.m. (Volvogården)

i Flen, Flens kommun.

Tillägg till planbeskrivning

Med anledning av de synpunkter som Länsstyrelsen framförde under utställningen har WB-områdenas avgränsning ändrats i planförslaget och berörda fastighetsägare får ta del av ett extra samråd som gäller denna ändring.

Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsens synpunkter från utställningen redovisas här i oavkortad version.

”Planområdet ligger invid sjön Orrhammaren. Strandzonen utgör en värdefull biotop.

Länsstyrelsen vidhåller synpunkten från samrådet att strandskyddet endast skulle kunna upphävas för något eller möjligen några mindre WB-områden för gemensamma bryggplatser. Det utställda planförslaget har dock redovisat **hela** strandlinjen i planområdet som WB-område. Länsstyrelsen har inte för avsikt att upphäva strandskyddet för ett så stort område.”

Ändring av WB-områden

En inmätning av befintliga bryggor inom planområdet har gjorts och med dessa som utgångspunkt har tre mindre WB-områden lagts in i planen i anslutning till de befintliga bryggorna på platsen.



Lise Svensson
Planingenjör

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: KF 2000-12-20 § 143	
LAGA KRAFT: 2002-11-07	