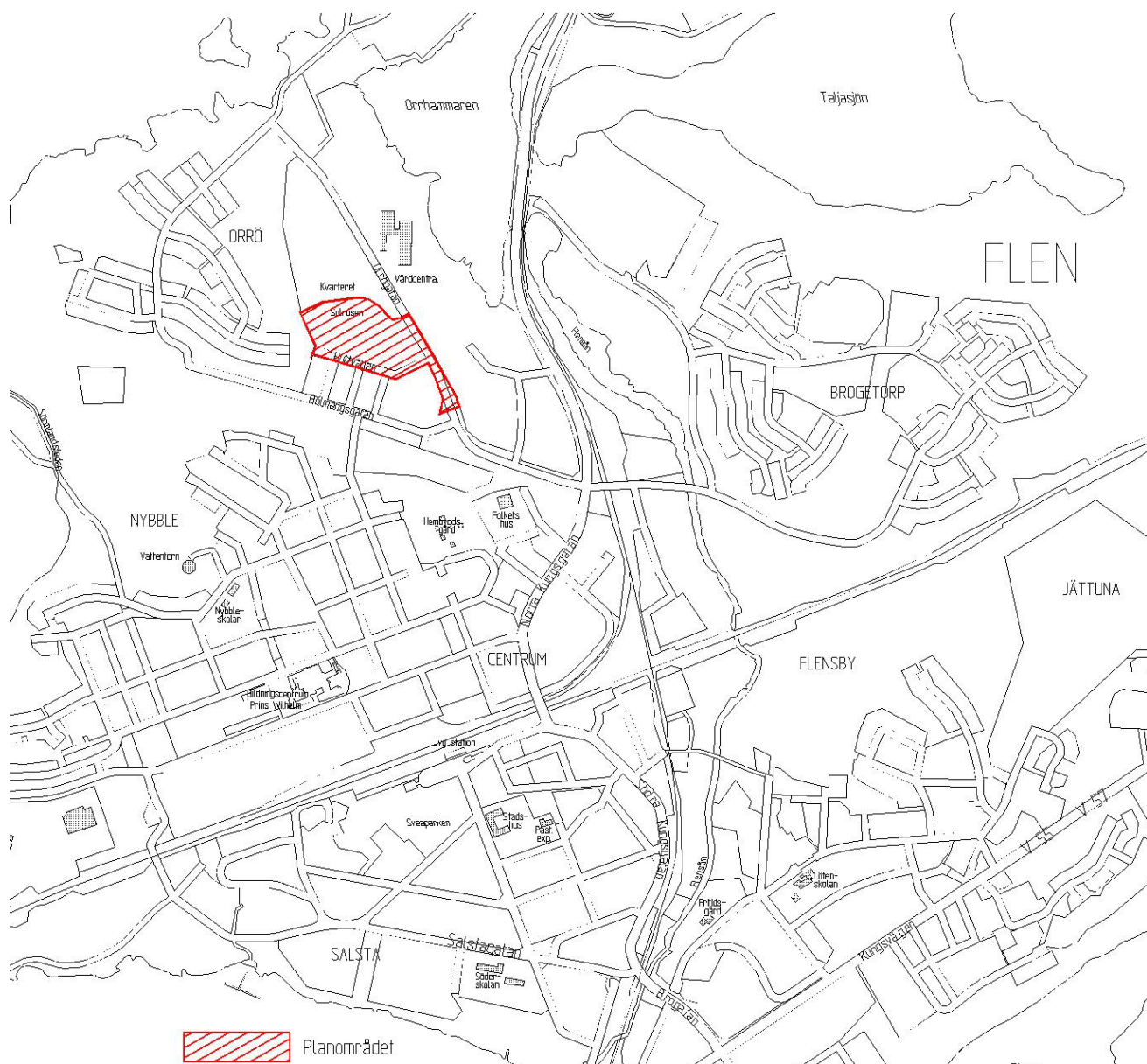


**Detaljplan för södra delen av
kvarteret SOLROSEN m m
inom Flen, Flens kommun**

Upprättad på bygg-, miljö- och räddningsförvaltningen 2003-02-24



PLANBESKRIVNING

Handlingar

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

Syfte och huvuddrag

Flens Bostads AB planerar att bygga parhus på södra delen av kvarteret Solrosen. Fyra flerbostadshus som rivits för några år sedan, har tidigare varit belägna på den här platsen.

Detaljplanen syftar därför till att ge möjlighet till ny bostadsbebyggelse eftersom gällande detaljplan är anpassad efter de hus som fanns tidigare på området.

Plandata

Planområdet är beläget på Orröområdet som ligger i nordvästra delen av tätorten och berör södra delen av fastigheten Solrosen 1, fastigheten Solrosen 2, Hultvägen samt del av Orrögatan. Arealen uppgår till ca 3,5 hektar.

Terrängen är relativt kuperad och nivån över havet varierar mellan 29 och 43 meter. Området som är aktuellt för ny bostadsbebyggelse består av en gräsbevuxen platå och ligger på 37 meters höjd över havet. Området runt platån är bevuxet med blandskog och på en del ställen finns berg i dagen.



Området där fyra flerbostadshus har rivits och som nu är aktuellt för ny bostadsbebyggelse

Markägförhållanden

Fastigheten Solrosen 1 ägs av Flens Bostads AB och Solrosen 2 av AB Sofielunds gård. Gatumark liksom grönområde utmed Orrögatan ägs av Flens kommun.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

För hela planområdet gäller detaljplan fastställd 1983-11-15. Detaljplanen redovisar hela kvarteret Solrosen som område för flerbostadshus, förutom ett mindre område för handel där en kvartersbutik tidigare har funnits. Byggrätterna är genomgående strikt anpassade till de byggnader som fanns när detaljplanen gjordes.

Planuppdrag

I den södra delen av kvarteret Solrosen 1 har funnits fyra flerbostadshus som byggdes 1971 i tre våningar.

1997-04-15 lämnade byggnadsnämnden uppdrag till plan- och byggkontoret att i samband med behandling av rivningslov lämna förslag till upphävande av detaljplan och underlag till områdesbestämmelser. Anledningen till att Flens Bostads AB övervägde att riva de fyra husen var att de var nedslitna och att det samtidigt fanns ett stort antal lediga lägenheter i Flen.

1999-11-16 aktualiserades planuppdraget efter att tre flerfamiljshus beviljats rivningslov.

Samtliga fyra hus har nu rivits och Flens Bostads AB började under hösten 2002 planera för ny bostadsbebyggelse i form av kedje- eller radhus. 2002-10-22 beslutade Byggnadsnämnden att ändra tidigare planuppdrag **från** upphävande av detaljplan och upprättande av områdesbestämmelser **till** att upprätta ny detaljplan för södra delen av fastigheten Solrosen 1 och Hultvägen.

Befintliga förhållanden

Idag finns ingen bebyggelse på södra delen av Solrosen 1. Efter rivningen av de fyra husen har marken i stort sett återställts, en asfalterad yta mot Hultvägen finns dock kvar som tidigare varit bilparkering och en ”vall” av jordmassor har i samband med rivningen bildats i östra delen av området.



Tidigare bilparkering vid infarten från Hultvägen

På fastigheten Solrosen 2 finns ett flerbostadshus i tre våningar. Huset är från 1952 och har gult fasadtegel. 1987 byggdes det om, samtidigt som man uppförde två garagebyggnader norr om bostadshuset.

Hultvägen används för lokal trafik och avslutas med en vändplan. Orrögatan är huvudgata i

Flens trafiknät och utgör förbindelse till bostadsområdet på Orrö, vårdcentralen samt badplats och koloniområde på Orrestaö.

Planförslag

Bostäder på Solrosen 1

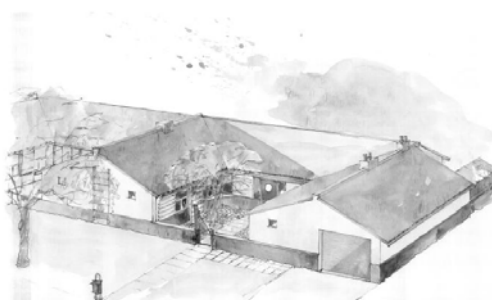
Flens Bostads AB har låtit SWECO FFNS ta fram ett förslag till bostadsbebyggelse på södra delen av Solrosen 1. Detta har resulterat i 12 stycken parhusenheter i 6 huskroppar. De föreslagna husen är i en våning med vinkel som bildar en skyddad innergård.



Flerbostadshus på Solrosen 2 sett från Orrögatan



Hultvägen



Plankartan har anpassats efter förslaget och redovisar bostäder, parhus i en våning och med en maximal byggnadsarea om 400 m²/huskropp. En bestämmelse (f) har lagts till som innebär att skärmtak eller utbyggnader inte får uppföras som förvanskar de planerade byggnadernas karaktär. Mindre uthus och dylikt får endast undantagsvis uppföras efter särskild prövning av bygg-, miljö- och räddningsnämnden.

Det är tänkt att så kallad ”kooperativ hyresrätt” ska tillämpas på det nya området. Det innebär i korthet att man har en hyresrättsförening dit varje medlem betalar en insats som kan variera - ju högre insats man lägger desto lägre hyra betalar man. Den som flyttar kan inte få tillbaka ett högre insatsbelopp än det man satt in, vilket ska hindra eventuell spekulation. Föreningen bestämmer vilket skötsel- och underhållsarbete som medlemmarna vill åta sig och vilka tjänster man vill köpa utifrån.

Infart till bostadsområdet kommer att ske från Hultvägen och kommer att ligga inom tomtmark. Ett mindre antal parkeringsplatser kan ordnas vid infarten samt mellan två parhus på mitten av området. Bilparkering förutsätts annars att ske på resp tomt.

Den väg som användes som bilväg från Orrögatan till de numera rivna flerbostadshusen kommer att kunna utnyttjas av de boende som gång- och cykelväg.

En mindre miljöstation för området som kan inrymma hushållsavfall, sopsortering och gemensam kompost föreslås inom tomtmark strax intill infarten.

Bostadsområdet kommer att ansvara för all skötsel inom tomtmark.

Bostäder på Solrosen 2

Gällande detaljplan tillåter ingen bebyggelse utanför själva flerbostadshuset på fastigheten Solrosen 2, följaktligen ligger de två garagebyggnaderna på mark som inte får bebyggas. I nuvarande planförslag har detta justerats efter befintliga förhållanden och fastigheten har fått en generösare byggrätt. Bostäder i tre våningar med en sammanlagd tillåten byggnadsarea av 800 m² föreslås för fastigheten. Dessa uppgår idag till 740 m² och tomtens storlek och form samt byggnadernas placering medger inte ytterligare bebyggelse i någon större utsträckning.



Den "gamla" bilparkeringen vid infarten kan utnyttjas för en mindre miljöstation och några p-platser



Flerbostadshus på fastigheten Solrosen 2

Vägar och grönområden

Orrögatan redovisas som huvudgata och Hultvägen som lokalgata i planförslaget. Där det inte finns några infarter har Orrögatan i enlighet med gällande plan försetts med utfartsförbud.

I sydöstra delen av planområdet är gräsytorerna på båda sidor om Orrögatan utlagda som naturområde i planen.



Korsningen Orrögatan-Hultvägen

Vid Hultvägens vändplan föreslås att ett område på knappt 90 m² överförs från gatumark till tomtmark och läggs till fastigheten Solrosen 1. Det innebär att vändplanen behåller den utformning den har idag.

Ett markområde om 340 m² som utgör en del av Hultvägen och Orrögatan hör till fastigheten Vårlöken 7 och ägs av Flens Bostads AB. Planförslaget redovisar följaktligen detta område som lokalgata resp huvudgata. Förhållandet är likadant

söder om fastigheten Solrosen 2, där det finns en liten markremsa på Hultvägen om ca 35 m² som hör till Solrosen 1. Därför bör en marköverföring ske från Vårlöken 7 och Solrosen 1 till någon av kommunens gatu- och parkmarks-fastigheter.

Teknisk försörjning

Det nya bostadsområdet kan anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät via Orrögatan. Det är möjligt att man också kan utnyttja de va-ledningar på tomtmark som anslöt till de rivna flerbostadshusen som tidigare fanns på området.

När det gäller omhändertagande av dagvatten är man numera angelägen om att detta inte ska gå direkt ut i sjöarna utan istället återförs till grundvattnet. Därför förutsätter kommunen att Flens Bostads AB utnyttjar den möjligheten för det nya området, d v s allt vatten från i första hand tak och hårdgjorda ytor leds till någon form av infiltration. Nivåskillnaden mellan Hultvägen och parhusen gör att dagvattnet från besöksparkeringen vid infarten inte kan ledas till infiltrationsanläggningen, utan istället får anslutas till dagvattenledning i Murarvägen söder om Hultvägen.

Kommunen håller på att ta fram en energipolicy där det uttrycks att kommunen ska verka för att fjärrvärme ska utnyttjas i exploateringsområden. Fjärrvärmeledningar finns dragna mellan Tegelgatan och vårdcentralen vilket innebär att man relativt enkelt kan göra en anslutning söder om vårdcentralen och över Orrögatan fram till kvarteret Solrosen. Därför förutsätts att de planerade parhusen ska förses med fjärrvärme.

I sydöstra delarna av Solrosen 1 och 2 finns el- och teleledningar som säkerställs med så kallade u-områden.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Britt-Marie Andersson
Planhandläggare

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: BN 2003-05-20 § 66	
LAGA KRAFT: 2003-10-23	