

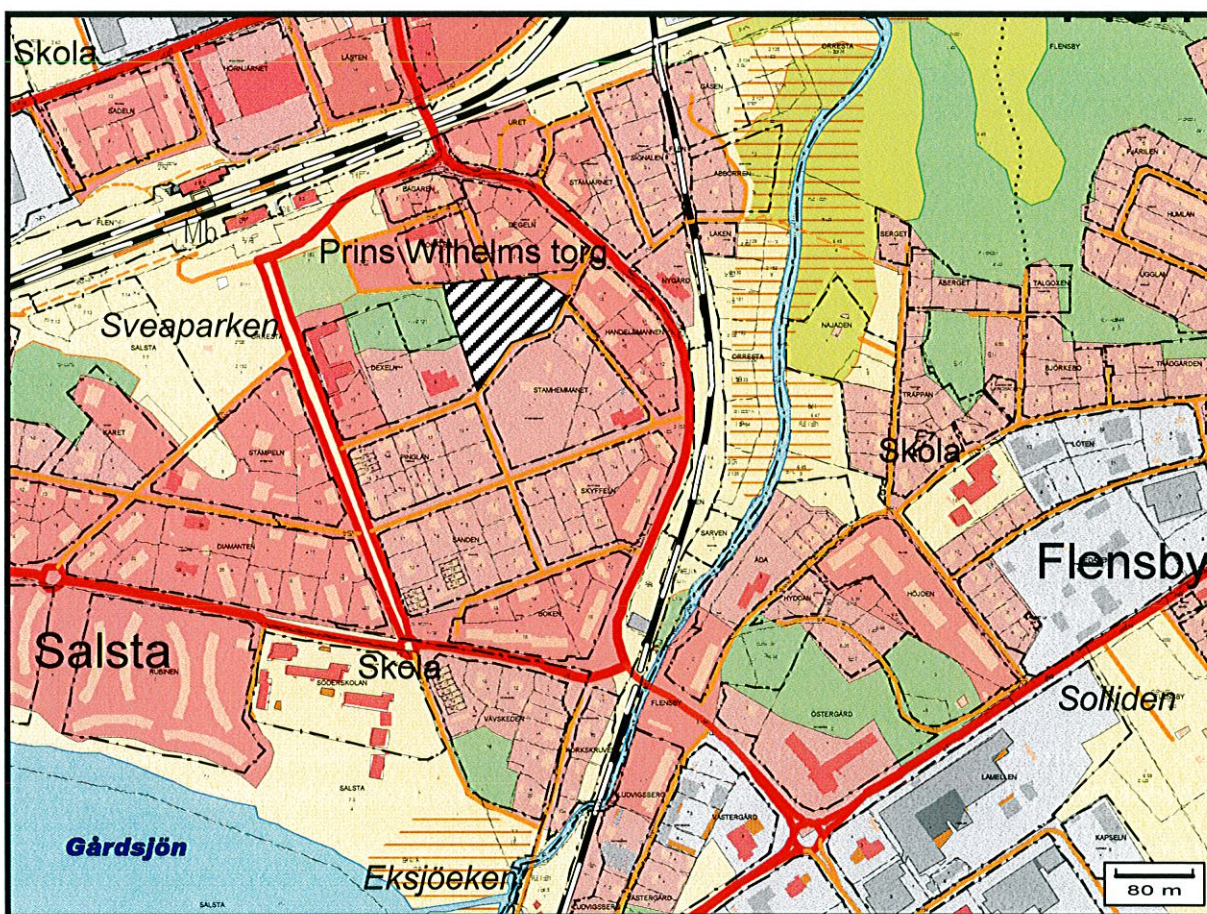
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Kvarteret Geväret m.m.

Omfattande fastigheterna Geväret 4, 5 och 6 samt del av Orresta 2:152
inom Flen, Flens kommun, Södermanlands län

Planområdets läge



Februari 2007

Bygg-, miljö- och räddningsförvaltningen



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Kvarteret Geväret m.m.**Omfattande fastigheterna Geväret 4, 5 och 6 samt del av Orresta 2:152
inom Flen, Flens kommun, Södermanlands län****Planbeskrivning**

Handlingar**Till detaljplanen hör följande handlingar:**

- Planbeskrivning daterad 2006-12-13; reviderad 2007-02-08
- Genomförandebeskrivning daterad 2006-12-13; reviderad 2007-01-31
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500, och illustrationskarta, skala 1:1000, daterad 2006-12-13; reviderad 2007-02-08
- Särskilt utlåtande daterat 2007-02-08
- Fastighetsförteckning daterad 2007-01-18

Planens syfte och huvuddrag

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden gav 2006-11-07 plan- och byggkontoret i uppdrag att genomföra en planändring för kvarteret Geväret m.m. Den nu aktuella detaljplanen, vars huvudsakliga syfte är att utifrån önskemål från ägarna till Geväret 5 skapa utrymme för en inom fastigheten fristående garagebyggnad, ersätter den befintliga detaljplanen.



Planområdet sett från Kungsbrogatan - 1 Geväret 5 2 Geväret 4 3 Geväret 6

Planområdet omfattar fastigheterna Geväret 4, 5 och 6 samt del av Orresta 2:152.

Jämfört med gällande detaljplan, antagen 1997-06-17, innebär planförslaget att en mindre del av fastigheten Orresta 2:152 överförs till nuvarande Geväret 5, där andelen mark som endast får bebyggas med uthus och garage därmed kan utökas mot nordost.



Del av Geväret 5 sett från Orrestagatan. Gråtonat fält illustrerar föreslagen fastighetsutvidgning mot nordost.

Ägarna till Geväret 5 har också önskemål om att befintlig, skyddande vegetation mot Eriksgatan ska finnas kvar. Genom att utöka Geväret 5 med fem meter mot Eriksgatan, inryms huvuddelen av aktuella träd och buskar i fastigheten. Plan- och byggkontoret föreslår att även Geväret 4 utökas mot Eriksgatan i motsvarande utsträckning.

Gränsen mellan fastigheterna Geväret 4 och 5 är i förslaget justerad, så att den sammanfaller med befintliga stenmurar och dess förlängningar.

På Geväret 6, omedelbart intill fastighetsgränsen mot Dexeln 6, tillkommer en mindre yta mark som endast undantagsvis få bebyggas med uthus och garage. Detta ger möjlighet till en förbättrad placering av källsorteringsskåp för hushållsavfall inom Geväret 6.

Det sydvästra hörnet av Geväret 4 markeras på plankartan som markområde som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar, vilka utgörs av befintliga VA-ledningar till Geväret 6.

Planförslaget innebär små förändringar jämfört med gällande detaljplan och bedöms sakna intresse för allmänheten. Detaljplanen kan därmed upprättas med enkelt planförfarande.

Plandata

Planområdets läge och areal

Kvarteret Geväret är beläget söder om järnvägen i centrala Flen och utgör en del av det markerade höjdpartiet sydost om järnvägsstationen. Planområdet begränsas av Orresta-

gatan och Eriksgatan samt i väster av fastigheterna Dexeln 6 och Orresta 2:152.

Planområdets areal uppgår till ca 0.8 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Geväret 4 och 5 är privatägda medan Flens Bostads AB äger Geväret 6. Fastigheten Orresta 2:152, innefattande all gatu- och parkmark inom planområdet, tillhör Flens kommun.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner och angränsande planer

För området gäller stadsplaner fastställda 1950-02-03, 1956-10-24 och 1986-12-11 samt detaljplan antagen 1997-06-17. Området gränsar dessutom till stadsplan fastställd 1959-06-30 och två detaljplaner antagna 1989-02-26 respektive 2006-08-29.

Syftet med den för planområdet gällande detaljplanen, antagen 1997-06-17, var dels att medge en ny infart från Eriksgatan till Geväret 4, dels att justera byggrätter så att garage eller carport skulle kunna byggas utmed fastighetens norra gräns.

I gällande detaljplan redovisas Geväret 4 och 5 som område för friliggande bostadshus med högst en våning. Såväl källare som suterrängvåning och inredd vind ryms inom denna bestämmelse. Byggrätten medger upp till 200 m² byggnadsyta (yta mot marken) per fastighet.

Huvudbyggnadernas kulturhistoriska värden inom Geväret 4 och 5 uppmärksammas med bestämmelse om att dess karaktär och yttre stildrag ska bibehållas vid om- och tillbyggnader. Eventuella nybyggnader, t.ex. garage, ska anpassas till huvudbyggnaderna när det gäller form och färgsättning.



Bostadshuset på Geväret 4

Parkremsan mellan kvarteret Geväret och Eriksgatan fungerar som en sluttande övergång från tomt till gata och dess värde för allmänheten har ansetts vara liten. En sträcka av parkremsan redovisas i gällande detaljplan som gatuplantering, med illustrerade infarter till befintligt uthus inom Geväret 5 och till det idag befintliga garaget inom Geväret 4.

Byggrätten för fastigheten Geväret 6 är anpassad efter befintlig byggnad. Planen ger också fastighetsägaren möjlighet att, efter särskild prövning, uppföra gårdsförbättrande åtgärder i form av t.ex. mindre byggnader, pergola och skärmtak över sittgrupper.

Genomförandetiden för gällande detaljplan löper fram t.o.m. 2012-07-14.

Förenlighet med Miljöbalken

Det nu aktuella planförslaget medger inte en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning erfordras därför inte.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är beläget i en norrsluttning med stora nivåskillnader, från 43 meter över havet vid Orrestagatan till 27 meter över havet vid Eriksgatan. Vegetationen består av anlagda trädgårdar med flera större lövträd, bl.a. lönn, ask, lind och bok.

Genom att utöka Geväret 5 med fem meter mot Eriksgatan kommer en stor del av den högre vegetationen, träd och buskar, på nuvarande parkmark att hamna inom fastigheten. Planförslaget ger också möjlighet att överföra en lika bred remsa av nuvarande parkmark till Geväret 4.

Mellan Eriksgatan och Geväret 5 finns det två större träd, lönnar, vilka även efter föreslagen fastighetsutökning kommer att vara belägna inom kommunens fastighet Orresta 2:152.

Planförslaget redovisar en sträcka av parkremsan mellan kvarteret Geväret och Eriksgatan som gatuplantering, med infarter till garage på Geväret 4 och uthus på Geväret 5.

Inom Geväret 4 och 5 finns det flera anlagda stenmurar. En smärre korrigering av gränsen mellan de två fastigheterna föreslås, så att den hamnar i linje med två av murarna och dess förlängningar.

Tomtindelningen inom planområdet upphävs för att möjliggöra tänkta fastighetsregleringar.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan består de ytliga marklagren inom planområdet huvudsakligen av sandig-moig morän.

Radon

Planområdets östra del, inom fastigheten Geväret 5, är klassat som högriskområde avseende förekomsten av markradon.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns det inga kända fornlämningar. Dock finns det enligt länsstyrelsen en fin järnåldersgrav väster därom, liksom uppgifter om tidigare förekomst av gravhögar från järnåldern öster om området. Varsamhet ska ur denna synvinkel iakttas även inom planområdet. Om det vid grävning eller annat arbete påträffas fornfynd eller fornlämning, ska omedelbart, vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning, arbetet avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen. Anmälningsplikten framgår av 2 kap. 5 och 10 §§ Kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostadsbyggelsen inom planområdet utgörs av två enbostadshus, ett på Geväret 4 och ett på Geväret 5, vardera i 1½ plan från omkring år 1910, samt ett flerbostadshus i två våningar, uppfört år 1962, på Geväret 6.

Byggrätten för Geväret 4 medger upp till totalt 200 m² byggnadsyta (yta mot marken). För Geväret 5 medges en utökad byggrätt, upp till totalt 250 m² byggnadsyta (yta mot marken), vilket ger utrymme för det inom fastigheten planerade garaget. Bostadshusen inom Geväret 4 och 5 ska vara friliggande med högst en våning, där såväl källare som suterrängvåning och inredd vind ryms inom bestämmelsen.

Byggrätten för fastigheten Geväret 6 är anpassad efter befintlig byggnad. Fastighetsägaren har också möjlighet att, efter särskild prövning, uppföra gårdsförbättrande åtgärder i form av t.ex. mindre byggnader, pergola och skärmtak över sittgrupper.

Planförslaget innebär därutöver en utökning av andelen mark som inom Geväret 5 endast får bebyggas med uthus och garage, liksom av andelen mark som inom Geväret 6 endast i undantagsfall får bebyggas med uthus och garage.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Enbostadshusen på Geväret 4 och 5 finns upptagna som kulturhistoriskt intressanta i Sörmlands Museums byggnadsinventering från år 1977. Sörmlands Museum framhåller områdets kulturhistoriska värde och att byggnaderna bör förses med bestämmelse om rivningsförbud och varsamhet vid underhåll och ombyggnader.

Fastigheterna Geväret 4 och 5 har i plankarta och planbestämmelser försetts med q-beteckning, vilket innebär rivningsförbud för huvudbyggnaderna samt att dess karaktär och yttre stildrag ska bibehållas vid om- och tillbyggnader. Byggnaderna omfattas därmed av 3 kap. 12 § PBL.

Eventuella nybyggnader, t.ex. garage, inom Geväret 4 och 5 ska anpassas till huvudbyggnaderna när det gäller form och färgsättning.

Gator och trafik

Gatunät

Eriksgatan ingår delvis i planområdet och del av Orrestagatan gränsar till området. Båge dessa gator används endast av lokal trafik.

Parkering, angöring och in-/utfart

Infarten från Orrestagatan till Geväret 5 är belägen inom Orresta 2:152. Infarten kommer med föreslagen fastighetsutökning att hamna inom Geväret 5.

Ägarna till Geväret 4 anser att deras garageuppfart från Eriksgatan är alltför brant. Föreslagen gränsdragning mellan Geväret 4 och 5 skapar visst utrymme att korrigera detta.

För infarten från Orrestagatan till Geväret 4 finns ett servitut, som garanterar boende på fastigheten Geväret 6 fri in- och utfart till flerbostadshusets garage. Servitutet berörs inte av planförslaget.

Omedelbart utanför den i planändringen föreslagna nordöstra gränsen finns en på fastigheten Orresta 2:152 mindre parkering, avsedd för flerbostadshus inom fastigheten Handelsmannen 15. Parkeringen berörs inte av planförslaget.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunens vatten- och avloppsledningar är belägna i Eriksgatan och i Orrestagatan. VA-ledningar för flerbostadshuset på Geväret 6 berör det sydvästra hörnet av Geväret 4. Det framgår av plankartan att aktuell markbit ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Avfall

Inom Geväret 6, omedelbart innanför gränsen mot grannfastigheten Dexeln 6, finns det i planförslaget byggrätt för placering av källsorteringsskåp för flerbostadshusets hushållsavfall. Fastighetsägaren till Dexeln 6, Flens Församlings Pastorat, har till Flens Bostads AB skriftligen tillstyrkt en sådan placering.



Flerbostadshuset på Geväret 6.

X, strax bortom husets sydvästra gavel, markerar tänkt placering av avfallsskåpen.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen bedöms inte kräva någon miljökonsekvensbeskrivning; se ovan under "Förenlighet med Miljöbalken".

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen föreslås vara oförändrad jämfört med gällande plan, d.v.s. 15 år, från 1997-07-14 t.o.m. 2012-07-14.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagandet av planhandlingarna.

Christina Gortcheva, Stadsarkitekt

Ulf Malmsten, Vik. Planhandläggare

Kaj Sundin, Mättningsingenjör



Christina Gortcheva
Stadsarkitekt



Ulf Malmsten
Vik. Planhandläggare

Beslutsdatum	Instans
ANTAGANDE: 2007-02-13, § 6	BMRn
LAGA KRAFT: 2007-03-13	