



Bygg-, miljö- och  
räddningsförvaltningen

### Orresta 2:30 m fl (Norra Nybble)

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse 1
- Samrådsredogörelse 2
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

## Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att skapa nya villatomter i attraktivt läge i centralorten. Tomterna skapas på naturmark i direkt anslutning till villaområdet vid Hagagatan, Idungatan och Malmgatan. Planen medger också utökning av fastigheten Ripan 1.

Planområdet ansluter till bostadsområdet Nybble i nordvästra delen av centrala Flen. Området omfattar drygt 2 hektar.

## Markägförhållanden

All mark ägs av Flens kommun förutom Ripan 1 som ägs av privatperson.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Området omfattas av kommunens översiktsplan som blev antagen 2007-06-14. Att skapa nya tomter för bostäder i tätorterna och komplettera i befintliga områden är i enlighet med översiktsplanen.

### Detaljplaner

Området omfattas av detaljplaner (tidigare stadsplaner) fastställda den 1950-05-24, 1951-12-21 och 1954-11-29. I planerna anges området som allmän plats (park och plantering). I detaljplanen fastställd den 1954-11-29 betecknas fastigheten Ripan 1 som småindustri och bostäder. Planområdet gränsar till detaljplan fastställd den 1952-08-01 samt detaljplan som vann laga kraft 1992-05-19.

## Planuppdrag och tidigare samråd

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden beslutade den 2006-03-07 om uppdrag att upprätta detaljplan för nya bostäder vid Hagagatan och Idungatan samt att sända ut planförslaget på samråd.

Ett planförslag upprättades och sändes ut på samråd 2006-03-31 –2006-04-21. Planarbetet fortsatte inte direkt efter samrådet. Anledningen var i första hand att det uppstod oklarheter om hur avloppsfrågan skall lösas för de nya villatomterna. Nu har kommunen tagit ställning i frågan och därför kan planarbetet fortsätta.

Planområdet har utökats så att det även omfattar området vid Malmgatans vändplan.

## Förutsättningar och förändringar

### Mark och vegetation

Norr om Hagagatan består marken av en platå som övergår i en brant nordsluttning. Nordväst om Idungatan är sluttningen svagare med en platå i mitten. Nordväst om Malmgatan är marken relativt plan medan det söder om vägen är en liten höjdplatå. Flera stora stenblock finns i området. Vegetationen består främst av blandskog.

### Geotekniska förhållanden

Enligt de översiktliga kartorna ligger området på en gräns mellan morän och urberg. Området bedöms ha stabila grundläggningsförhållanden men förhållandena i detalj kan behöva undersökas närmare i samband med projektering. På flera ställen



Området som föreslås bebyggas består idag av blandskog. Marken är relativt kuperad.

finns berg i dagen där det krävs en del sprängning när tomterna ska bebyggas.

### Miljöbedömning

Kommunen ska i samband med detaljplaneläggning ta ställning till om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Om en plan kan antas medföra betydande miljöpåverkan skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Det här planförslaget innebär att nya tomter tillskapas i anslutning till ett äldre villaområde i Flen. Lokaler för verksamhet får inredas där verksamheten i varje enskilt fall måste lämplighetsprövas vid bygglovbeslut.

Utifrån de skyddsvärden som finns och de effekter på miljö och hälsa som planen kan innebära, har kommunen i samråd med länsstyrelsen kommit fram till att planen **inte** antas medföra betydande miljöpåverkan.

### Radon

Genom Flens tätort finns ett stråk som i kommunens översiktliga kartering är klassat som högrisksområde för radon. Planområdet omfattas inte av området vilket inte är någon garanti för att radon inte förekommer. En planbestämmelse föreslås som anger att byggnad ska uppföras i radonsäkert utförande.

### Fornlämningar och byggnadsminnen

Området varken innehåller eller gränsar till områden med registrerade fornminnen eller byggnadsminnen. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

### Allmän plats

- Gator och trafik

Planområdet berör Hagagatan och Malmgatan som används för lokaltrafik. I planförslaget redovisas områdena som "lokalgata". Tomterna angörs direkt från Hagagatan respektive Hagagatans och Malmgatans vändplaner. Allt behov av parkering som följer av markens användning ska tillgodoses inom respektive tomt.

- Natur

Stora delar av den naturmark som finns idag kommer att vara kvar och redovisas som grönområde i planförslaget. I planförslaget tas stor hänsyn till att framkomligheten till skogsområdet inte ska försämrats för de närboende. Därför kan de stigar som finns mot skogen vara kvar.

Det finns ett bostadshus på fastigheten Orresta 2:28 knappt 300 meter väster om planområdet. Tillfartsvägen till fastigheten går genom skogen och ansluter till Idungatans vändplan. Detta är ingen allmän gata och i planen ingår den i grönområdet med rättighet för fastigheten Orresta 2:28 att få använda området för utfart. Fastigheten Orresta 2:28 har servitut för väg på fastigheten Orresta 2:30.

### Bebyggelseområden

Planområdet gränsar till kvarteren Hjärpen, Trasten och Duvan som är bebyggda med friliggande villor i 1 och 1½ våning, uppförda mellan 1940- och 1960-talet. Dessa har varierande utformning och fasadma-



Fastigheten Ripan 1

b<sub>1</sub>

NATUR

terial.

- Bostäder

Inom planområdet finns ett bostadshus uppfört 1980 på fastigheten Ripan 1 vid Hagagatan. I gällande plan anges bostäder och småindustri för fastigheten. Utöver bostadshuset finns två byggnader från 1950-talet som tidigare använts för industriverksamhet. En av dessa ligger delvis på kommunens fastighet Orresta 2:30. Fastighetsägaren har därför avtal med kommunen om att få nyttja ett markområde på 480 m<sup>2</sup> i direkt anslutning till den egna fastigheten.

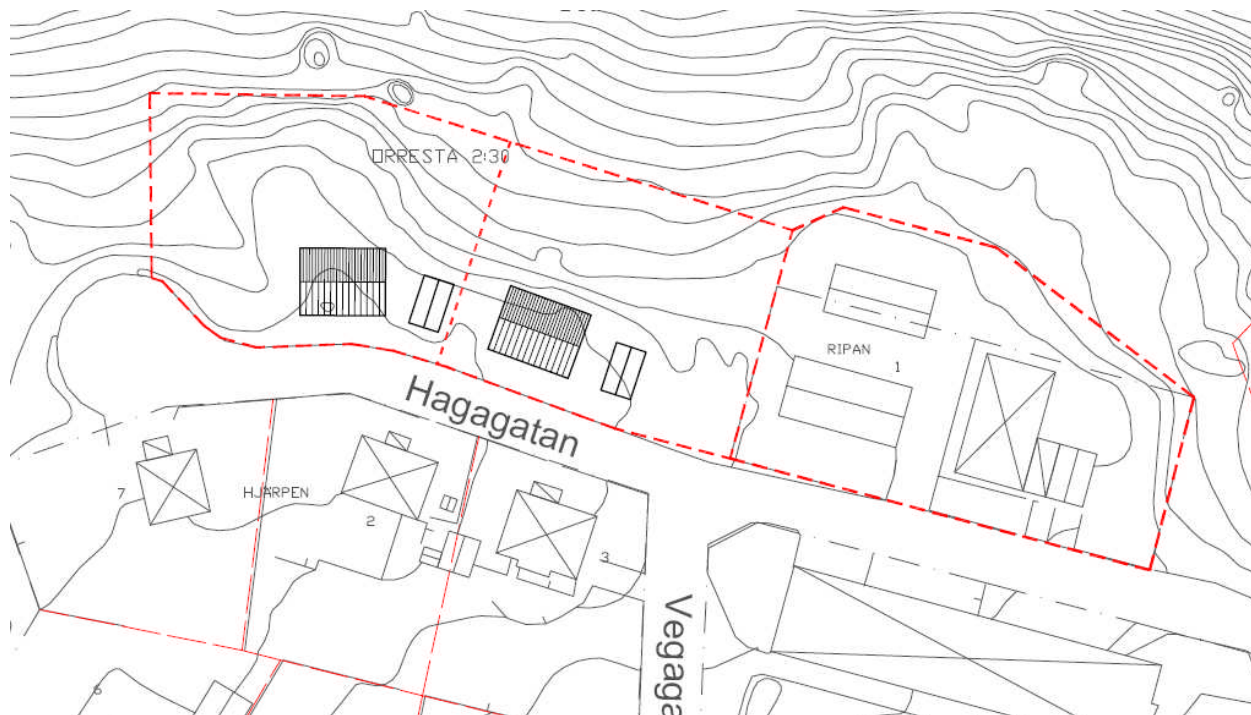


I planen föreslås nya villatomter norr om Hagagatan

B<sub>1</sub> I planförslaget överförs detta område från grönområde till område för ”bostäder där även lokaler för verksamhet får inredas”. Det innebär att fastigheten Ripan 1 kan utökas och omfatta det område som idag nyttjas.

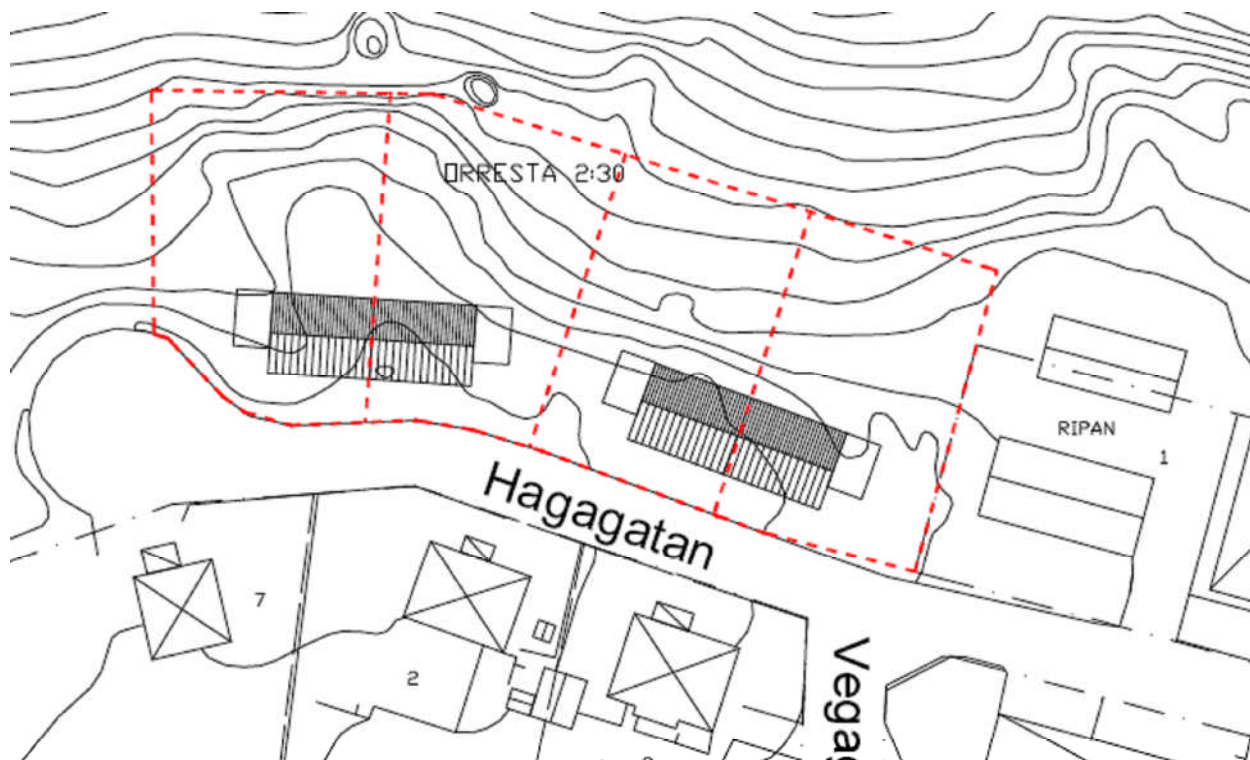
B<sub>1</sub> Vid Hagagatan, väster om Ripan 1 är det grönområde i gällande plan. Här tillskapas område för bostäder där också verksamhet tillåts. Verksamheten kan vara av typ frisersalong, friskvård, sjukgymnastik etc. och får inte vara störande för omgivande bostäder. Parkering skall ske på egen tomt. Verksamhet skall i varje enskilt fall lämplighetsprövas av bygg-, miljö- och räddningsnämnden vid bygglovbeslut.

Planförslaget läser inte antalet tomter på den här platsen. Ett alternativ är att bilda två villatomter för friliggande hus med en tillåten byggrätt på två våningar och maximalt 220 m<sup>2</sup> byggnadsyta/fastighet. Se karta alternativ 1.



Alternativ 1. Kartan visar hur området delas i två tomter och bebyggs med friliggande hus. Till höger i bilden framgår hur fastigheten Ripan 1 utökas enligt planförslaget.

Ett annat alternativ är att området närmast Ripan 1 delas i fyra tomter och bebyggs med sammanhängande hus exempelvis parhus. Byggrätten redovisas i detta alternativ till maximalt 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea (våningsyta).



Alternativ 2. Kartan visar hur området kan delas i fyra tomter och bebyggas med parhus.

B

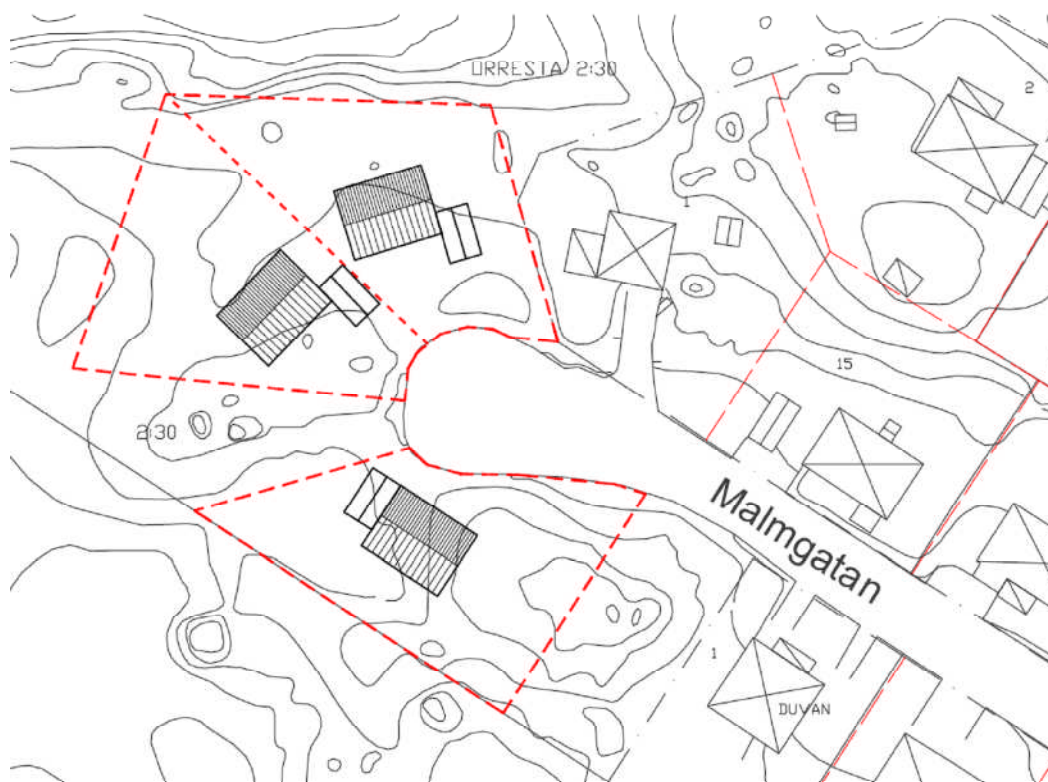
Vid Malmgatans vändplan föreslås område för bostäder som rymmer tre nya tomter. För de två tomter som redovisas nordväst om vändplanen redovisas friliggande hus i högst två våningar och med en sammanlagd byggnadsyta på 200 m<sup>2</sup>/ fastighet. Tomten söder om vändplanen ligger på något högre nivå och därför föreslås friliggande hus i en våning (1½ plan är även tillåtet) med en sammanlagd byggnadsyta på 220 m<sup>2</sup>.



Nordväst om Malmgatans vändplan finns utrymme för två nya villatomter.



Söder om vändplanen föreslås en ny villatomt.



Kartan visar de tomter som föreslås vid Malmgatan's vändplan och hur de kan bebyggas.

### Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget till korsningen Vegagatan/Hagagatan och till slutet av Malmgatan. Ny vatten- och avloppledning kommer att byggas längs Hagagatan.

b<sub>2</sub> För tomterna norr om Hagagatan samt tomterna nordväst om Malmgatan kan inte vatten- och avloppsinstallation anordnas i eventuell källare eller sutterängvåning.

b<sub>3</sub> Alla nya tomter ska tillämpa lokalt omhändertagande av dagvatten.

- Värme

Fjärrvärmeledningar finns framdragna till mitten av Vegagatan och till slutet av Malmgatan. Det är lämpligt att de nya bostäderna ansluts till fjärrvärmenätet och därför bör ledningarna kompletteras för att nå alla planerade tomter.

### Avfall

Närmaste station för källsortering finns vid Orrögatan vilket är cirka 1 km från planområdet.

### Offentlig och kommersiell service

Planområdet innehåller inte någon offentlig service. Nybbleskolan, med klasserna 0-5, ligger 500 meter från planområdet. Närmaste förskola ligger på Nybblegatan vilket är 600 meter från planområdet. I Nybbleskolans upptagningsområde sker nu en generationsväxling vilket innebär ökad efterfrågan på platser i förskola och skola. De nya tomterna kommer sannolikt att innebä-

ra ett ökat antal barnfamiljer. Tillskottet är förhållandevis litet i sammanhanget men kan ändå ha betydelse eftersom det för närvarande är ”fullt” på skol- och förskolorna på området.

Bildningscentrum Prins Wilhelm med utbildning från klass 6 till och med gymnasium ligger 600 meter från planområdet. Vårdcentral ligger cirka 1200 meter från planområdet.

Kommersiell service finns i Flens centrum vilket är ca 1 km från planområdet.

### **Tillgänglighet**

Områdets läge är inte det allra bästa ur tillgänglighetssynpunkt för personer som är rörelsehindrade och synskadade. Nivåskillnaderna är relativt stora från affärscentrum till området och tomterna är kuperade vilket innebär svårigheter för personer som är beroende av rullstol eller rollator. För synskadade saknas kontrastmarkeringar utmed gångbanor och vid övergångsställen.

I kommunens tillgänglighetsarbete planeras förbättringar för funktionshindrade utmed de mest använda gångstråken inom tätorten. Inga konkreta åtgärder är ännu planerade för norra delen av Nybble. Åtgärder i form av vilplatser/bänkar på några platser utmed Sörmlandsgatan och/eller von Kraemers väg kan vara en början på att öka tillgängligheten till området.

Alla bostäder ska uppfylla krav till tillgänglighet enligt Boverkets byggregler.

### **Friytor**

- Lek och rekreation

Planområdet ligger cirka 1,2 km från badplatsen på Orrestaö och cirka 1,3 km från Hammarvallen där sporthall och utomhusanläggningar finns. Vid Malmgatan finns en mindre lekplats.

- Naturmiljö

Samtliga tomter gränsar till skogsmark. Väster om planområdet finns gott om strövvänlig skog.

- Kollektivtrafik

Från planområdet till Flens buss- och tågstation är det knappt en kilometer.

### **Kvartersnamn**

Vid Malmgatans vändplan tillkommer ett nytt kvarter bestående av en fastighet. Kvarteret föreslås få namnet Bofinken eftersom omgivande kvarter har fågelnamn. Övriga tillkommande fastigheter ansluter till befintliga kvarter.

## **Administrativa bestämmelser**

### **Genomförandetid**

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

**Upphävande av tomtindelning**

Fastigheten Ripan 1 omfattas av tomtindelning daterad den 1955-08-18. Tomtindelningen är inte längre aktuell och stämmer inte överens med planförslaget. Den föreslås att upphävas samtidigt som detaljplanen vinner laga kraft.

**Övriga medverkande**

Tekniska kontoret, Flens kommun

Miljökontoret, Flens kommun

Lars Jönsson, tidigare planhandläggare

Bygg-, miljö och räddningsförvaltningen

Flen, den 27 november 2008

Britt-Marie Andersson  
Planhandläggare

Fredrik Wallin  
Stadsarkitekt

**BESLUTSDATUM:**

**Godkännande: BMRn 2008-12-09 § 117**

**Antagande: KF 2009-02-26 § 25**

**Laga kraft: 2009-03-23**