

Detaljplan för

Kvarteret Kronhjorten m fl (del av Brogetorpsområdet)

inom Flens tätort, Flens kommun, Södermanlands län



Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Planförslaget innebär ingen förändring av gällande markanvändning. Syftet är endast att utöka befintliga byggrätter för bostadstomterna inom planområdet.

Plandata



Planområdets avgränsning

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i nordöstra delen av centrala Flen, mellan Västra stambanan i söder och Taljasjön i norr. Området omfattar kvarteren Kronhjorten, Dovhjorten, Kidet, Hamstern, Marsvinet och Näbbmusen.

I norr och öster avgränsas planområdet av naturmark inom fastigheten Brogetorp 3:15 och Talja 1:5, i söder av Bo Hammarskjölds väg och i väster av naturmark, förskoleverksamhet och bostadsbebyggelse inom fastigheterna Igelkotten 1, Kaninen 1 och Sorken 1.

Planområdet har en area på ca 3,3 hektar.



Planområdets läge i förhållande till sin omgivning.

Planområdet sett från söder med delar av Flens tätort i bakgrunden (foto från 2004).

Markägförhållanden

De obebyggda fastigheterna samt grönområden och vägar inom planområdet ägs av Flens kommun. De bebyggda fastigheterna utgörs av privatägd mark.

Bakgrund

Planområdet är beläget i en sydsluttning. Fastigheterna inom området är omkring 1000 kvm stora. Under de senaste åren har kommunen sett ett ökat behov av större byggrätt än vad gällande detaljplan medger (200 kvm bruttoarea ovan mark i ett våningsplan). Det gör att gällande byggrätter behöver ses över. Med hänsyn till områdets terräng och omgivande bebyggelse bedömer kommunen att det även ska vara möjligt att bygga bostadshus i två våningar.

Tidigare ställningstaganden

Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken

Enligt gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2007 för Flens kommun*, antagen av kommunfullmäktige 2007-06-14 ska man eftersträva att lokalisera ny bebyggelse med utgångspunkt i gynnsamma lokala klimatförhållanden, god tillgänglighet till kollektivtrafik och från möjligheterna att åstadkomma attraktiva gång- och cykelförbindelser med viktiga målpunkter i respektive tätort i kommunen. Enligt översiktsplanen ska Flens kommun också ha planberedskap för minst 800 nya bostäder inom Flens tätort under översiktsplanens planperiod. Brogetorp omfattas av den kommunala översiktsplanen.

I Brogetorp är klimatförhållandena gynnsamma då planområdet ligger i en sydsluttning med goda solförhållanden i anslutning till naturmark. Området ligger på ett relativt kort avstånd (ca 2 km) från Flens station och centrum vilket gör det möjligt att så väl gå som cykla till viktiga målpunkter i staden.

Förslaget till detaljplan bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas idag av tre olika detaljplaner. Till största delen omfattas området av detaljplan för Brogetorpsområdet (delplan 6) som vann laga kraft 1991-02-27. I planen redovisas byggrätt för friliggande bostäder i 1 – 1½ våning med en maximal byggnadsarea på 200 m². För fastigheten Kronhjorten 4 gäller dessutom ändring av detaljplan för del av kvarteret Kronhjorten vilken vann laga kraft 2007-06-12. Planen tillåter bostäder i två våningar med en högsta byggnadshöjd till taknock på 8,5 meter. För fastigheten Kronhjorten 2 gäller detaljplan för Kronhjorten 2 som antogs 1991-11-21 för friliggande bostad i 1 – 1½ våning med högsta byggnadsarea på 250 kvm.

Planområdet gränsar till detaljplan för Brogetorpsområdet (delplan 5) vilken vann laga kraft 1989-05-30 samt detaljplan för Brogetorpsområdet (delplan 6) vilken vann laga kraft 1991-02-27.

Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning

Vid detaljplaneläggning ska en bedömning göras om planens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan. Kommunen har gjort bedömningen att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18 § eller MB 6 kap 11 § varvid en miljöbedömning inte är nödvändig. Detta sker i samråd med länsstyrelsen i denna fråga.

Befintliga förhållanden och planförslag

Natur

- Mark och vegetation

Inom planområdet finns idag begränsat med naturmark. Den vegetation som finns är främst belägen i planområdets nordvästra del och består till stor del av blandskog. Mellan kvarteren Kidet, Dovhjorten, Hamstern och Marsvinet finns mindre ytor med blandskog och sly.

- Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består i huvudsak av morän med inslag av berg. Grundläggningsförhållandena bedöms vara goda inom hela planområdet.

- Radon

b₁ Statens Geotekniska Institut genomförde 1988 en markradonundersökning inom Flens kommun där man kom fram till att planområdet ligger inom högriskområde för markradon. Det innebär att all tillkommande bebyggelse bör uppföras med radonsäker grundläggning.

- Fornlämningar och byggnadsminnen

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet eller i dess direkta närhet. Om fornminnen påträffas under en exploatering ska 2 kap.5 § Kulturminneslagen tillämpas. Det innebär att vid påträffande av fornminne skall detta anmälas till Riksantikvarieämbetet, Polismyndigheten, Länsmuseum eller Länsstyrelsen i Södermanlands län.

Bebyggelseområden

- Bostäder

B Inom planområdet finns 20 fastigheter varav 11 är bebyggda med enbostadshus i form av fristående villor i 1 – 1 ½ plan. Villorna är uppförda mellan 1992 och 2008. En fastighet (Kronhjorten 4) är bebyggd med ett större tvåplanshus. Området har en relativt brokig karaktär där bebyggelsen inte följer något sammanhållet arkitektoniskt formspråk. 8 fastigheter är ännu inte bebyggda.



Planområdet sett från söder (foto från 2004).

Planförslaget innebär ingen förändring av gällande användning utan syftar endast till att ändra högsta tillåtna byggyta och antal våningar. Den nya planen kommer att tillåta bebyggelse i två plan, vind får dock inte inredas. Inom de fastigheter där byggnader uppförs i två plan kommer byggnadsarean även fortsättningsvis att vara 200 m² ovan mark. För de byggnader som uppförs i två plan gäller högsta tillåten nockhöjd på 7,8 meter samt att takvinkeln inte får överskrida 15 grader. Inom de fastigheter där byggnader uppförs i ett plan föreslås byggnadsarean till 250 m² ovan mark.

- u** En dagvattenledning planeras att dras i gränsen mellan fastigheterna Kronhjorten 7 och 8. Ledningen säkerställs med ett 6 meter brett u-område.

- Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns ingen offentlig eller kommersiell service. De boende hänvisas därför till service i Flens centrala delar som är närbelägna.

Kommersiell service så som butiker, frisörer och restauranger finns i Flens centrum, sydväst om planområdet. Flens vårdcentral samt F-9 skola och gymnasieskola ligger på ca 2 km avstånd från planområdet.

Inom fastigheten Kaninen 1, i direkt anslutning till planområdet, ligger Brogetorps förskola som består av tre avdelningar för barn mellan 1 och 5 år.

- Tillgänglighet

Tillgängligheten för rörelsehindrade och synskadade är begränsad inom planområdet då flertalet tomter är kuperade vilket medför svårigheter för människor som är beroende av rullstol eller rullator. Gatorna inom planområdet följer den naturliga terrängen vilket också skapar vissa svårigheter för rörelsehindrade. För synskadade saknas kontrastmarkeringar utmed gångbanor och vid övergångsställen.

I kommunens tillgänglighetsarbete planeras förbättringar för funktionshindrade utmed de mest använda gångstråken inom Flens tätort. Dock är inga konkreta åtgärder i dagsläget planerade inom Brogetorp.

Alla tillkommande bostäder inom planområdet ska uppfylla krav till tillgänglighet enligt Boverkets byggregler.

- Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Inom planområdet finns ingen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse att ta hänsyn till i det fortsatta planarbetet.

Friytor

- Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga iordningställda ytor för lek och rekreation. I norr gränsar dock planområdet till ett av Flens närströvområden, vilket innebär stora rekreationsmöjligheter för de boende. Inte långt från planområdet ligger också Taljasjön och Flensån som bjuder på ytterligare möjligheter till rekreation.

Vid Decembervägen, ca 200 meter sydöst om planområdet finns en stor kommunal lekplats. Då planområdet utgörs av ett villaområde finns det även gott om lek- och rekreationsmöjligheter på privat tomtmark.

- **Naturmiljö**

I planområdets nordvästra del finns ett mindre område med naturmark vilket kommer att kvarstå efter planens genomförande. Även den naturmark som finns mellan kvarteren Dohjorten, Hamstern, Kidet och Kronhjorten kommer att bevaras intakt.

Gator och trafik

- **Gatunät, gång och cykeltrafik**

Trafikmatningen till och från planområdet sker via Bo Hammarskiölds väg vilken avgränsar planområdet i söder. Inom planområdet används alla gator för lokaltrafik och redovisas därför som lokalgata på plankartan.

Utmed Bo Hammarskiölds väg finns en gång och cykelbana, vilken ger en säker anslutning till gång- och cykelvägnätet inom Flens centrum.

- **Kollektivtrafik**

Inom planområdet finns ingen kollektivtrafik. Utmed Bo Hammarskiölds väg, ca 250 meter sydväst om planområdet finns en bussvändslinga med hållplats för tätortstrafik.

- **Parkering, angöring och utfart**

All parkering inom planområdet ska ske inom tomtmark.

Störningar

- **Buller**

Som ett underlag till detaljplanen har kommunen i januari 2009 låtit Ingemansson Akustikkonsult ta fram en trafikbullerutredning avseende buller från tågtrafiken på Västra stambanan. Utredningen visar att södra delen av Brogetorpsområdet är utsatt för tågtrafikbuller som överskrider den ekvivalenta ljudnivån på 55 dB(A). Området är även utsatt för en maximal ljudnivå på mer än 70 dB(A).

Som en följd av detta har kommunen valt att inte ta fram ny detaljplan för den sydligaste delen av Brogetorp innan överenskommelser angående bullernivåerna och eventuella åtgärder har fattats av Flens kommun och Banverket. När beslut är fattat avser Flens kommun att ta fram en ny detaljplan även för södra delen av Brogetorp då det finns behov och önskemål om att utöka byggrätterna och våningsantalet även där.

- **Riktvärden för buller**

I samband med infrastrukturpropositionen, 1996/97:53, som antogs 1997-03-20 fastställde riksdagen riktvärden för trafikbuller. Riktvärdena för nybyggnad av bostäder ser ut enligt följande:

Utrymme	Högsta trafikbullernivå dB(A)	
	Ekvivalent nivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärde)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

I vissa specifika fall kan avsteg göras från dessa värden, men ekvivalentnivån ska vara högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje bostad.

b₂ Där tomter utsätts även för en maximal ljudnivå på mer än 70 dB(A) ska minst en uteplats utföras eller placeras så att den utsätts för buller lägre än 70 dB(A) maximal nivå (frifältsläge). Detta är fullt möjligt och införs som en bestämmelse i detaljplanen.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Sörmland Vatten och Avfall AB ansvarar för vattenförsörjningen inom planområdet.

De redan bebyggda fastigheterna är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet och de obebyggda fastigheterna skall vid exploatering också anslutas till detta.

- Värme

De enskilda fastigheterna ansvarar för egen uppvärmning. Området är inte anslutet till det kommunala fjärrvärmesystemet.

- El

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjningen i området.

- Avfall

Avfallshanteringen inom planområdet sköts av Sörmland Vatten och Avfall AB.

Närmaste källsorteringsstation finns i korsningen Januarivägen - Septembervägen i Brogetorp.

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande anses inte medföra några betydande konsekvenser då dess syfte endast är att öka byggrätterna inom planområdet från 200 kvm till 250 kvm bruttoarea ovan mark samt att öka tillåtet antal våningar från en till två våningar.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Övriga medverkande

SWECO Infrastructure AB, plankonsult

Bygg-, miljö och räddningsförvaltningen
Flen, den 30 april 2009

Britt-Marie Andersson
Planhandläggare

Fredrik Wallin
Stadsarkitekt

BESLUTSDATUM:

Antagande: BMRn 2009-05-05 § 32

Laga kraft: 2009-12-04