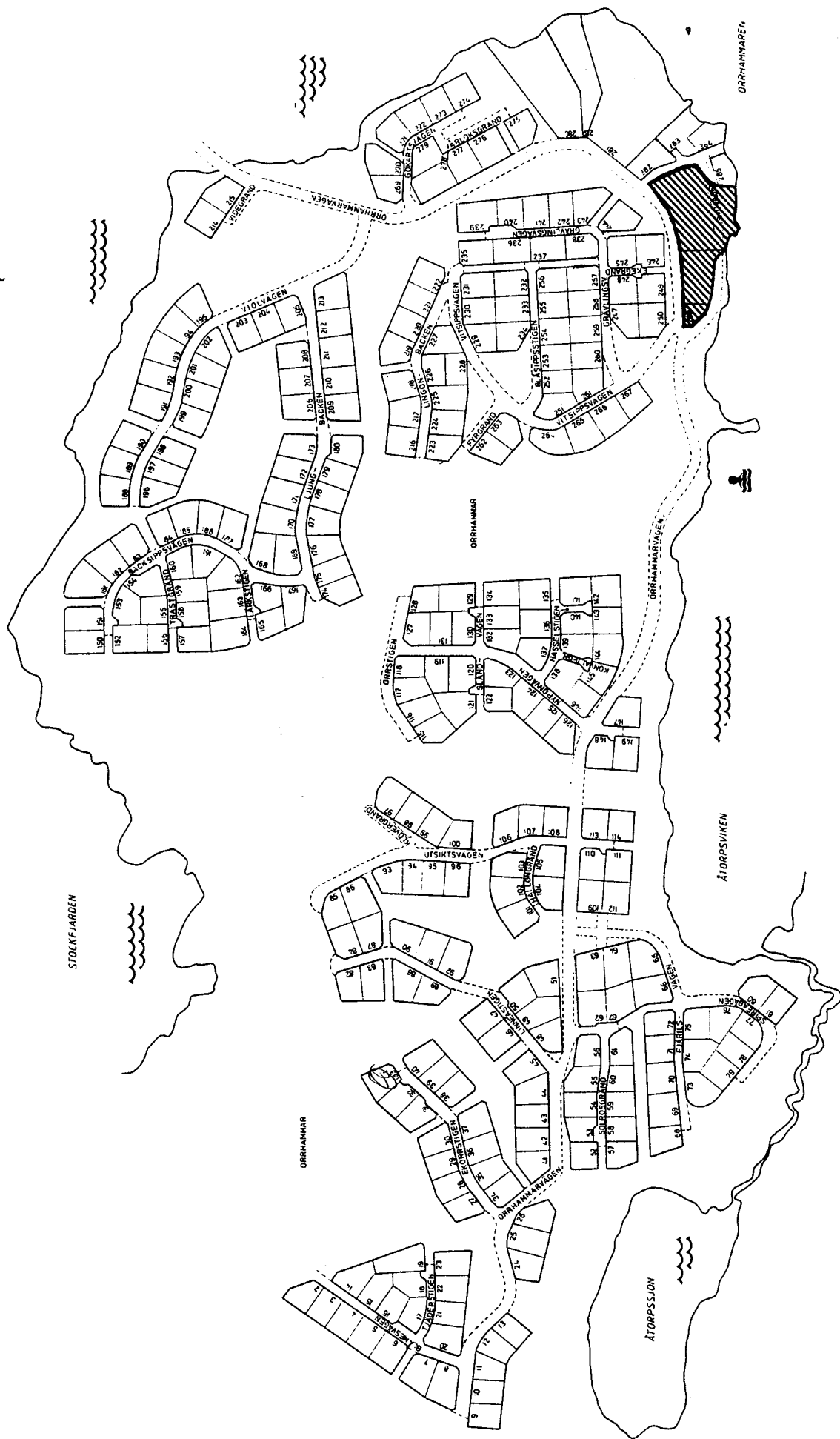


Ändring av detaljplan för Orrhammars fritidsområde i Flens kommun

Område som inte berörs av
ändrade planbestämmelser



Ändring av detaljplan för ORRHAMMARS FRITIDSOMRÅDE i Flens kommun.

Upprättad på Plan- och byggkontoret 1999-09-22.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av planbestämmelser i separat handling. Avsikten är att bestämmelserna skall gälla tillsammans med gällande detaljplaners plankartor och övriga bestämmelser. Till förslaget hör också denna beskrivning, genomförandebeskrivning och enkel fastighetsförteckning.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med förslaget är att ge fastigheterna inom Orrhammars fritidsområde en något utökad bygggrätt. Avsikten är att den utökade bygggrätten inte skall leda till att området ändrar karaktär.

LÄGE OCH OMFATTNING

Orrhammars fritidsområde är beläget på en större halvö i sjön Orrhammaren, cirka tre kilometer nordost om Flens centrum. Planförslaget omfattar samtliga fastigheter inom området förutom Orrhammar 1:268 (f d kiosk/butik) och 1:286, där f d ladugården vid Orrhammars Gård är belägen. I gällande plan redovisas Orrhammar 1:268 som område för handel och Orrhammar 1:286 som område för småindustri. Avsikten är att en detaljplaneändring, som anpassar användningssätt m m, skall göras snarast möjligt för de båda fastigheterna.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Orrhammars Tomtägar- och samfällighetsförening äger fastigheterna Orrhammar 1:1 (väg- och parkmark) samt Orrhammar 1:286.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Området omfattas av två detaljplaner fastställda 1967-01-20 respektive 1986-10-02. Detaljplanen från 1967 gav förutsättningar för utbyggnad av fritidsområdet och planen från 1986 omfattar fem fastigheter och innebär endast justeringar av de ursprungliga planerna.

Gemensamt för de båda detaljplanerna gäller att:

- minsta tomtstorlek är 1 500 m²,
- en huvudbyggnad och "erforderliga gårdsbyggnader" får uppföras på varje tomt,
- tvåvåningsbyggnader (endast inom Orrhammar 1:281 och 1:285) får ha en högsta takfotshöjd om 7,6 meter,
- byggnader i ett plan får ha en högsta takfotshöjd av 4,4 meter,
- inredd vind och källare/sutterängvåning är tillåten,
- uthus får ha en högsta takfotshöjd av 3,5 meter.

Byggrätterna inom området varierar enligt följande:

- * Fastigheten Orrhammar 2:181 har bildats kring de ursprungliga jordbrukets mangårdsbyggnad. Där, liksom för fastigheten Orrhammar 1:285, anger gällande plan byggrätten till byggnad i två plan med högst 120 m² sammanlagd byggnadsarea (byggnadernas yta mot marken) per tomt.
- * För fastigheten Orrhammar 2:187 är byggrätten angiven till envåningsbyggnader med max 120 m² byggnadsarea för huvudbyggnad och högst 40 m² för uthus.
- * Övriga fastigheter redovisas som område för "bostadsändamål, fritidsbebyggelse". Byggrätten anges till högst 120 m² byggnadsarea per tomt.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden uppdrog 1998-03-17 till Plan- och byggkontoret att ändra detaljplanen för Orrhammars fritidsområde så att den totala byggrätten per tomt blir 160 m² byggnadsarea, varav huvudbyggnaden får uppta högst 120 m².

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Totalt har 283 fritidstomter styckats från stamfastigheten i överensstämmelse med gällande detaljplaner. Idag är 15 av dem obebyggda.

Orrhammars fritidsområde är från början utbyggt med en ovanligt hög standard för såväl vägar som vatten och avlopp. Detta har tillsammans med attraktiv boendemiljö och relativt generös byggrätt lett till att över hälften av de bebyggda fastigheterna används för åretruntboende.

Både vatten och avlopp är anslutet till kommunens nät i en förbindelsepunkt, som är gemensam för samtliga fastigheter inom området.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att gällande bestämmelser angående tillåten byggnadsarea ändras samtidigt som vissa byggnadsåtgärder befrias från lovplikt.

Ändrad byggrätt

För fastigheterna Orrhammar 1:2 - 1:267, 1:269-280, 1:282 - 285 och 1:287 föreslås följande bestämmelse ersätta de nuvarande bestämmelserna om byggrätt:

Största tillåtna byggnadsarea per tomt är 160 m², varav huvudbyggnad får uppta högst 120 m².

Fastigheten Orrhammar 1:281 har en areal av cirka 29 000 m² och är bebyggd med mangårdsbyggnaden vid f d Orrhammars gård och ett uthus uppfört på 1980-talet. Mangårdsbyggnaden har en byggnadsarea om cirka 250 m² och uthusets byggnadsarea uppgår till cirka 45 m².

Det finns flera alternativa möjligheter att stycka av en tomt från fastigheten om fastighetsägarna önskar det. Därför anger planförslaget byggrätten som en total byggnadsarea för hela den nuvarande fastigheten genom följande bestämmelse:

Inom den nuvarande fastigheten Orrhammar 1:281 får bebyggelsen uppta en byggnadsarea av sammanlagt 600 m².

Lättnader i lovplikt

Orrhammarsområdet är i huvudsak utbyggt med byggnader i varierande utformning inom ramen för anvisningarna i gällande detaljplaner. Det finns inte någon särskilt värdefull byggnadsmiljö inom området.

Normalt prövas byggnaders användningssätt, placering på tomten och yttre utformning i bygglovprocessen. Gällande bestämmelser tillsammans med tillägg och ändringar enligt planförslaget ger tillräcklig styrning för att nedanstående lättnader i bygglovplikten ska kunna medges.

Förslag till bestämmelse:

Bygglov krävs inte för ny- och tillbyggnad av huvudbyggnad eller uthus som överensstämmer med detaljplanebestämmelser om storlek, höjd och byggnadsfria zoner samt placeras minst 6,0 meter från gräns mot grannfastighet.

OBS! Även den som utnyttjar möjligheterna att uppföra byggnader utan bygglov, måste lämna in **bygganmälan**. En sådan ger Byggnadsnämnden möjligheter att bland annat ta ställning till behovet av byggsamråd och till behovet av kontroll under byggtiden. Prövningen av en bygganmälan ger dessutom nämnden möjlighet att kontrollera om den aktuella åtgärden kräver bygglov eller om den är bygglovfri.

I Boverkets Byggregler BBR 1999 finns föreskrifter och allmänna råd, som gäller när t ex en byggnad uppförs eller byggs till. BBR:s avsnitt 1 "Luftkvalitet", avsnitt 3 "Utformning", avsnitt 6 "Hygien, hälsa och miljö" samt avsnitt 9 "Energihushållning" gäller inte byggnader som enbart byggs för fritidsändamål. Den som bygger nytt eller bygger till inom Orrhammar, får själv välja om föreskrifterna i BBR 1999 skall följas eller ej.

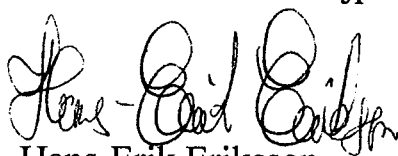
Avståndet till gräns mot grannfastighet för bygglovfria byggnader är angivet med hänsyn till grannars intressen och brandsäkerheten. Efter bygglovprövning kan Byggnadsnämnden medge att huvudbyggnader får placeras minst 4,5 meter från fasthetsgräns med stöd av bestämmelserna i gällande planer.

I vissa fall kan det vara motiverat att uthus placeras närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 m och därför föreslås följande komplettering av bestämmelserna om byggnads placering:

Vid prövning av bygglov kan Byggnadsnämnden medge att uthus placeras närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 meter.

GENOMFÖRANDETID

Avsikten är att genomförandetiden för gällande planer inom området ska förnyas med 15 år. Den förnyade genomförandetiden skall räknas från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: KF 2000-02-24	
LAGA KRAFT: 2000-03-29	