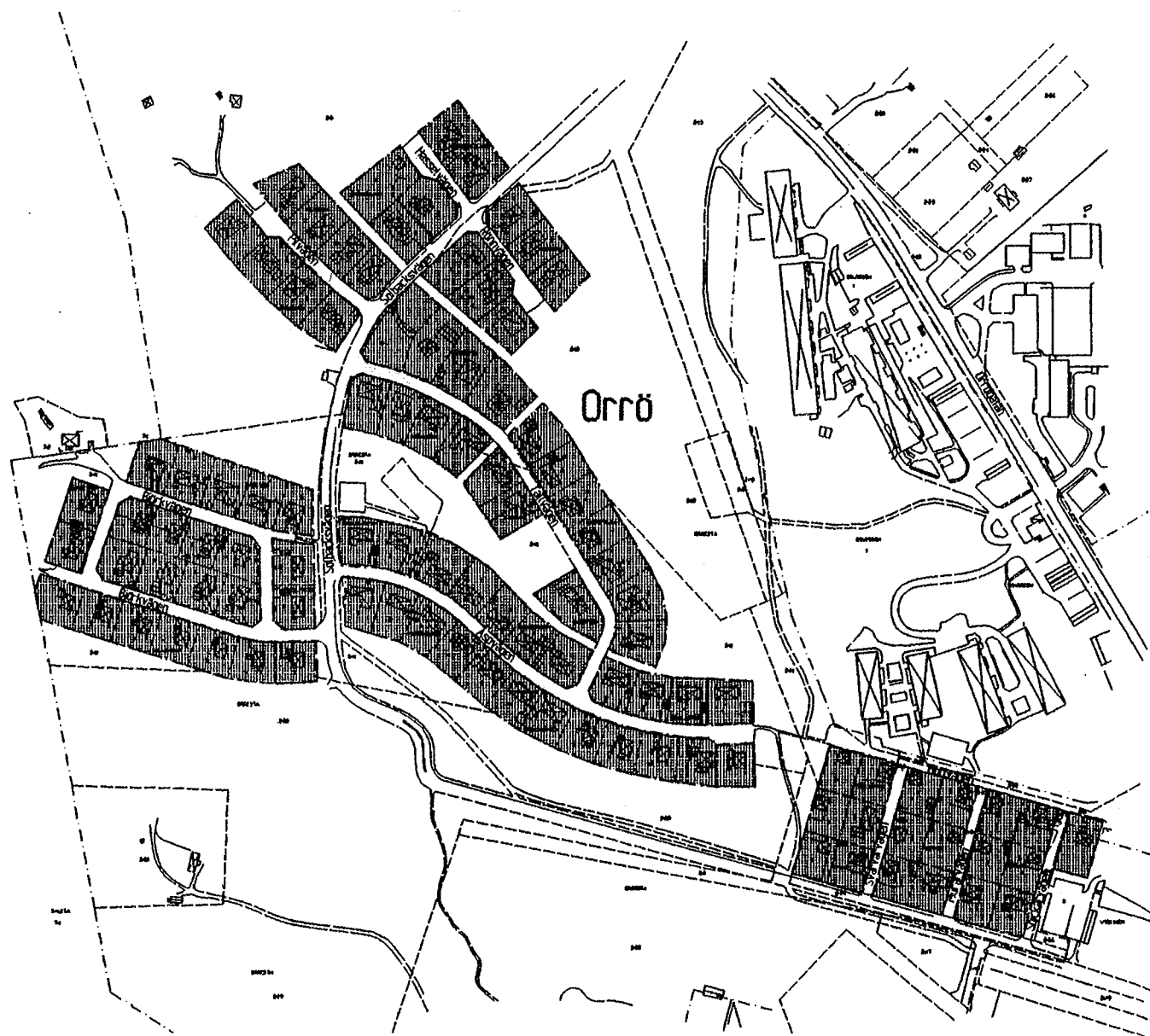


Ändring av detaljplan för  
**Villakvarteren inom Orröområdet**  
i Flen, Flens kommun



**Villakvarter som omfattas av de nya bestämmelserna**

**Ändring av detaljplan för  
VILLAKVARTEREN INOM ORRÖOMRÅDET  
i Flen, Flens kommun.**

**Upprättad på Plan- och byggkontoret 1998-08-20.**

**PLANBESKRIVNING**

---

**HANDLINGAR**

Planförslaget består av ändrade och nya planbestämmelser i separat handling. Avsikten är att bestämmelserna skall gälla tillsammans med gällande detaljplans plankarta och övriga bestämmelser. Till planförslaget hör också denna planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

**LÄGE OCH OMFATTNING**

Orröområdet är beläget väster om TGOJ-banan, cirka 1200 m norr om Flens centrum och utgör den nordvästligaste delen av centralorten. Planförslaget berör enbart villakvarteren i områdets västra del.

**SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planförslaget innebär endast ändring av gällande plans bestämmelser om maximal byggnadsarea, om byggnaders avstånd till tomtgräns samt förnyad genomförandetid.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

**Detaljplaner**

Planområdet omfattas av detaljplan fastställd 1967-12-01. Gällande plan anger bl a byggrätten till högst 150 m<sup>2</sup> byggnadsarea för huvudbyggnad och högst 30 m<sup>2</sup> byggnadsarea för uthus.

*\* samt 1976 0227*

## Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 1998-06-16 i uppdrag till Plan- och byggkontoret att ändra gällande detaljplan för fastigheten Solvändan 6 med avseende på tillåten byggnadsarea för gårdsbyggnader.

## Principer för planändringen

Byggnadsnämnden godkände 1998-08-18 förslag till principer att ligga till grund för kommande planändring. Principerna anger bl a detaljplanens syfte, avgränsning och handläggning.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Villabebyggelsen inom den västra delen av Orröområdet omfattar drygt 100 fastigheter, varav huvuddelen bebyggdes under 60- och 70-talen. Två fastigheter är bebyggda med äldre bostadshus från tidigare jordbruk inom området. Endast tre fastigheter är obebyggda idag. Samtliga bostadsfastigheter ägs av privatpersoner.

## PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att samtliga fastigheter inom planområdet får utökad byggrätt, att uthus får uppföras närmare tomtgräns mot granne än 4,5 meter och att genomförandetiden förnyas för gällande detaljplan.

### Ändrad byggrätt

Normal byggrätt för villafastigheter inom kommunen är totalt 200 m<sup>2</sup> byggnadsarea (= byggnadernas sammanlagda yta mot marken) per fastighet. Därför föreslås följande bestämmelse gälla inom planområdet:

***På tomt som omfattar med F betecknat område får bebyggelsen inte uppta större byggnadsarea än sammanlagt 200 m<sup>2</sup>. Därav får garage eller annan gårdsbyggnad inte större areal än 50 m<sup>2</sup>.***

Noteras bör att samtliga villafastigheter är betecknade med F på plankartan, som hör till gällande detaljplan.

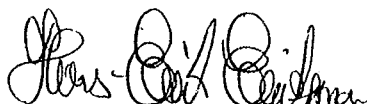
## Byggnads placering

Övergångsbestämmelserna i Plan- och bygglagen medför att gällande plan föreskriver att byggnader skall minst 4,5 meter från gräns mot grannfastighet. Trots bestämmelsen har Byggnadsnämnden medgivit att uthus inom 30 fastigheter placerats närmare sådan gräns. Följaktligen finns motiv att ändra bestämmelsen enligt följande:

*Vid prövning av bygglov kan Byggnadsnämnden medge att uthus inom med F betecknat område får placeras närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 meter.*

## Genomförandetid

Genomförandetiden för både gällande detaljplan och för planförslaget föreslås bli 10 år räknat från den dag beslutet att anta förslaget vinner laga kraft.



Hans-Erik Eriksson  
Planingenjör

<b>BESLUTSDATUM</b>	
ANTAGANDE: BN 1998-09-22 § 127	Uby
LAGA KRAFT: 1998-10-16	ESMA