

DETALJPLAN FÖR

HÄLLEFORS BRUK 1:97 M FL

INOM HÄLLEFORSNÄS, FLENS KOMMUN



PLANOMRÅDET

Detaljplan för
HÄLLEFORS BRUK 1:97 M FL
inom Hälleforsnäs, Flens kommun.

Upprättad på stadsarkitektkontoret 1990-01-10
Reviderad 1990-02-07.

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till förslaget hör, förutom denna beskrivning, också genomförandebeskrivning, preliminär fastighetsförteckning samt illustrationsmaterial.

PLANDATA

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Hälleforsnäs tätort och begränsas av Torsbovägen, grönområdet öster om Edströmsvallen och av Edströms väg. Områdets areal uppgår till cirka 3,2 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Hällefors Bruk 1:53 ägs av bostadsrättsföreningen Masugnen och Hällefors Bruk 1:97 ägs av fastighetsbolaget OPEK. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av Flens kommun.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget syftar till att möjliggöra förtätning av bostadsbebyggelsen inom Hällefors Bruk 1:97. Dessutom möjliggör förslaget en utbyggnad av barnstugan Masmästargården inom Hällefors Bruk 1:119.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Planområdet är detaljplanelagt idag och berör eller ansluter till detaljplaner fastställda 1943-07-02 och 1977-09-07.

Bostadsförsörjningsprogram (BFP)

Förslag till BFP för åren 1990-1992 anger att 20 nya lägenheter i flerbostadshus skall byggas inom Hällefors Bruk 1:97 under 1990. Förslaget har diskuterats i kommunstyrelsens arbetsutskott och avsikten är att förslaget skall antas av kommunfullmäktige i mars 1990.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden lämnade 1989-05-25 i uppdrag till stadsarkitektkontoret att "genomföra erforderlig planändring" för Hällefors Bruk 1:97. Avsikten var att ge förutsättningar dels för kompletterande bostadsbebyggelse och dels för avstyckning av ett område för besöksparkering till sporthallen och Torsboskolan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Terräng och vegetation

I planområdets norra del finns ett höjddparti som strax norr om Masmästarvägens vändplan når upp till 84 m över havsytan. Från höjddpartiet sluttar planområdet i huvudsak åt söder och sydöst.

Vegetationen inom området består av såväl anlagd tomtmark som uppvuxna träd. I områdets centrala del finns en tätare trädsamling med inslag av såväl barr- som lövträd.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte utförts inom området.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Varken byggnadsminnen eller kända, fasta fornlämningar finns inom planområdet.

Bostäder

Inom planområdet finns idag 9 flerbostadshus uppförda omkring 1950 i två våningar med totalt cirka 55 lägenheter. Gällande detaljplan redovisar hårt avgränsade byggnadsrätter kring bostadshusen och för totalt sex tillkommande bostadshus inom Hällefors Bruk 1:97.

Gällande plans låsta byggnadsrätter för tillkommande bostadshus är svåra att utnyttja. Ägarna till Hällefors Bruk har också presenterat ett förslag till förtätning som innebär så stora avsteg att en planändring krävs för att förslaget skall bli möjligt att genomföra. Fastighetsägarnas förslag innehåller fyra bostadshus med sammanlagt 20 lägenheter.

Föreliggande planförslag skapar flexibla möjligheter till förtätning inom Hällefors Bruk 1:97 genom att endast redovisa byggnadsfria zoner utmed vägar, vissa fastighetsgränser samt kring det trädbevuxna höjdparket. Utnyttjandegraden regleras genom bestämmelser om största tillåtna bruttoarea ovan mark.

Den sammanlagda bruttoarean för de befintliga bostadshusen inom fastigheten uppgår till 3.950 m². Planförslaget medger att ytterligare 2.250 m² bruttoarea tillkommer. Den totala exploateringsgraden (sammanlagd bruttoarea dividerad med fastighetsarean) inom Hällefors Bruk 1:97 blir då 0,32. Noteras kan att gällande plan tillåter en exploateringsgrad av 0,35 inom fastigheten.

Bostäder och föreningslokaler

Inom Hällefors Bruk 1:119 och 1:120 finns tre byggnader som ursprungligen uppfördes som bostadshus i två våningar. 1977 års detaljplan anger också användningsättet till bostäder och redovisar byggnadsrätter som är strikt anpassade till befintliga byggnader.

Idag används delar av byggnaderna till föreningslokaler i form av expeditioner med mindre samlingslokaler för exempelvis PRO och orienteringsklubben Tjärnen. Fastigheterna ägs av kommunen och avsikten är att dagens förhållanden skall bibehållas. Följaktligen redovisas planförslaget som område för bostäder kombinerat med föreningslokaler.

Förskola

Fritidshemmet "Masmästargården" uppfördes 1977 inom fastigheten Hällefors Bruk 1:119 helt enligt förutsättningarna i gällande detaljplan.

I förhållande till gällande plan innebär planförslaget en justering av byggnadsrätt och utvidgning av tomten. Därmed kan fritidshemmet byggas till med ytterligare en avdelning.

Lek och rekreation

Hälleforsnäs omgivningar erbjuder goda möjligheter till rekreation och motion inom flera olika närströvsområden. Inom planområdet skall småbarnslekplatser anordnas i anslutning till flerfamiljshusen. Dessutom är det be vuxna höjdpunktiet inom Hällefors Bruk väl lämpat för "kvarterslek".

Vägar och trafik

Samtliga vägar inom eller i anslutning till planområdet används av lokal trafik. Dock har Edströms väg karaktären av uppsamlingsgata.

Planförslaget medför inte några förändringar i det befintliga vägnätet.

Parkering

All uppställning av fordon skall ske inom tomtmark. Huvudprincipen är att varje fastighet skall bära sitt behov av parkeringsplatser. Enligt kommunens riktlinjer skall behovet för bostäder beräknas efter 13 platser/1.000 m² bruttoarea.

I anslutning till och delvis inom Hällefors Bruk 1:119 finns sju äldre sammanbyggda garage. Avsikten är att garagen skall avvecklas.

Fastigheten Hällefors Bruk 1:121 avstyckades 1988 från Hällefors Bruk 1:97 i samband med OPEK:s förvärv. Avsikten var att bilda en fastighet för parkering till Torsboskolan och sporthallen i överensstämmelse med upprättat avtal mellan bolaget och kommunen. Fastighetens utformning och ändamål enligt avtalet strider dock mot gällande detaljplan. Därför bildades Hällefors Bruk 1:121 i avvaktan på en ändring av gällande plan. Så snart planändringen genomförts, skall en fastighetsreglering ske som ger Hällefors Bruk 1:121 den avtalade utformningen. Följaktligen redovisar planförslaget fastigheten med avgränsning och användningsätt i överensstämmelse med avtalet.

Delar av parkeringsområdet kan med fördel samutnyttjas mellan boende inom Hällefors Bruk 1:97 och besökare till skola och sporthall.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenledningar finns i Masmästarvägen och i Edströms väg. Ledningarna i Edströms väg berör delvis fastigheterna Hällefors Bruk 1:97 och 1:121. Dessutom har tre bostadshus utmed Torsbovägen gemensam anslutning till kommunala VA-ledningar som genomkorsar Hällefors Bruk 1:98 och 1:105 omedelbart söder om planområdet.

Planförslaget redovisar särskilda bestämmelser till skydd för de kommunala ledningar som berör tomtmark.

El

Inom Hällefors Bruk 1:97 finns en mindre transformatorstation. Högspänningsledningarna till och lågspänningsledningarna från stationen är dragna i flera stråk som delvis begränsar utbyggnadsmöjligheterna inom fastigheten. Avsikten är ändå att stationen och huvuddelen av ledningarna skall bibehållas. Därför redovisar planförslaget särskilda bestämmelser till skydd för högspänningsledningarna.

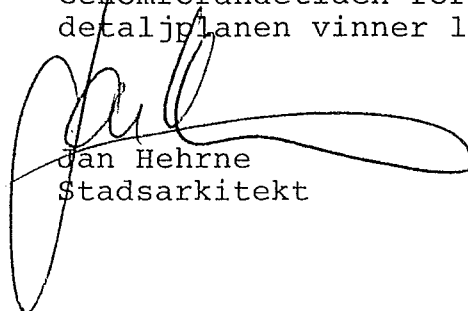
Störningar

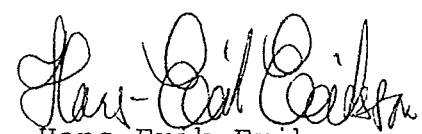
Planområdet är beläget 150-300 m öster om ESKA komponenters fabrik. Verksamheten vid fabriken kan innebära störningar i form av lukt, buller och utsläpp av stoft. Därför bör åtgärder vidtas för att motverka miljöstörningarna. Förslag på åtgärder är:

- * Skyddsplanteringar i utsatta lägen.
- * Särskild uppmärksamhet vid lokalisering och avskärmning (exempelvis bullerdämpande plank) av uteplatser.
- * Särskild uppmärksamhet vid utformning av tillkommande bostäders planlösning, där sovrummens placering är speciellt viktig.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås bli 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.


Jan Hehrne
Stadsarkitekt


Hans-Erik Eriksson
Planingenjör