

**Detaljplan för
FLENMO 3:71 M FL
inom Hälleforsnäs, Flens kommun.**

Upprättad på Plan- och byggkontoret 1996-08-22.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser. Till förslaget hör också denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning och preliminär fastighetsförteckning.

PLANDATA

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av Hälleforsnäs och omfattar bebyggelse utmed Ektorpsvägen, Östmarksvägen och Rosenholmsvägen. Områdets areal uppgår till cirka 10,5 hektar.

Flens kommun äger fastigheten Flenmo 3:1 och sammanlagt åtta avstyckade, obebyggda fastigheter. Samtliga bebyggda bostadsfastigheter inom planområdet ägs av privatpersoner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Planområdet omfattas av två detaljplaner. Den ursprungliga fastställdes 1970-11-06 och en ändring för delar av området antogs 1995-04-18. I övrigt ansluter området till detaljplaner fastställda 1943-07-02 och 1974-09-02.

Detaljplanen från 1970 togs fram med syfte att reservera mark för framtida enbostadshus. Totalt redovisar gällande plan 63 tomter inom det område som då ägdes av kommunen. I gällande plan är byggrätten inom tomterna begränsad till 150 m² för huvudbyggnader och 25 m² för uthus.

Detaljplanen från 1995 omfattar bebyggelsen utmed Rosenholmsvägen och anger bl a byggrätten till totalt 200 m² per fastighet.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden uppdrog 1994-06-22 till Plan- och byggkontoret att genomföra en planändring, som ökar tillåten byggnadsarea för uthus inom fastigheterna utmed Rosenholmsvägen. Det planförslag som sedan upprättades, omfattade ursprungligen även den övriga bebyggelsen inom det nu aktuella området. Synpunkter under samrådet visade dock att ytterligare utredningar måste göras innan gällande plan för bl a området kring Ektorpsvägen kan ändras.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är mycket kuperat och uppvisar höjdskillnader mellan cirka 70 och 82 meter över havet. Partier med såväl berg i dagen som sankmark förekommer. Vegetationen utanför tomtmark består av blandskog.

Inom området finns totalt 33 fastigheter bebyggda med enbostadshus och sju avstyckade, obebyggda fastigheter för enbostadshus. Kommunala VA-ledningar finns dragna till de obebyggda fastigheterna och till de tomter som är möjliga att bilda enligt gällande plan.

PLANFÖRSLAG

Bostäder

Allmänt

Planförslaget befäster i stort rådande förhållanden inom områden med befintliga bostäder eller med avstyckade villatomter. Byggrätten anges till 200 m² för befintliga och tillkommande fastigheter med enbostadshus. I jämförelse med gällande plan innebär dessutom planförslaget att antalet tomter för framtida byggande minskar.

Här nedan följer en redogörelse för innebörden av planförslaget jämfört med gällande detaljplan. Jämförelsen är upplagd efter vägarna i området.

Bebyggelsen utmed Rosenholmsvägen

Bebyggelsen utmed Rosenholmsvägen redovisas helt i enlighet med gällande plan från 1995. Det innebär bl a att byggrätten för de bebyggda fastigheterna anges till totalt 200 m² byggnadsarea per fastighet och att Flenmo 3:35 redovisas som parkmark, eftersom fastigheten inte är lämplig för bebyggelse.

Östmarksvägen

Norr om Östmarksvägen finns åtta avstyckade fastigheter för enbostadshus, varav sju är bebyggda. Söder om vägen redovisar gällande plan sju tomter som alla är obebyggda idag. Tre av tomterna söder om Östmarksvägen är avstyckade.

Totalt fem av tomterna söder om Östmarksvägen, varav en är den avstyckade fastigheten Flenmo 3:73, är inte lämpade för bebyggelse och redovisas därför som naturmark i planförslaget. Två av de avstyckade fastigheterna (Flenmo 3:74 och 3:75) är möjliga att bebygga med sutterängshus. Dessa fastigheter bibehålls med en mindre justering av Flenmo 3:74 i söder. Justeringen ger allmänheten förbättrade möjligheter att passera mellan Flenmo 3:74 och fastigheterna utmed Rosenholmsvägens norra sida.

Ektorpsvägen

Utmed vägens nordvästra sida redovisar gällande plan elva tomter för enbostadshus, varav alla är obebyggda idag och två (Flenmo 3:77 och 3:78) är avstyckade. Sydost om vägen finns enligt gällande plan tio tomter, som alla är obebyggda idag och endast en (Flenmo 3:65) är avstyckad.

Terrängförhållandena samt områden med berg i dagen eller sank mark begränsar möjligheterna att bygga bostäder utmed Ektorpsvägen. Jämfört med gällande plan minskar därför planförslaget antalet tomter utmed vägen till nio tomter nordväst om och sju sydost om vägen.

Vid Ektorpsvägens föreslagna vändplan finns ett nyligen utfyllt område, som delvis berör en av de nya tomterna söder om vägen. Planförslaget begränsar byggrätten inom det utfyllda området till att enbart gälla uthus eller garage.

Vägar och trafik

Vägarna inom planområdet används endast för lokal trafik. Planförslaget innebär inte några förändringar i vägarnas höjdläge, bredd eller standard.

Vatten och avlopp

Kommunen har dragit färsk- och spillvattenledningar i samtliga vägar. Dessutom korsar ett ledningsstråk fastigheten Flenmo 3:70, där såväl gällande plan som planförslaget redovisar särskilda bestämmelser till skydd för ledningen (u-område).

Tillkommande bebyggelse inom kommunens verksamhetsområde för VA skall anslutas till kommunens VA-nät.

Transformatorstation

Planförslaget redovisar byggrätt och erforderligt skyddsområde för befintlig transformatorstation i korsningen mellan Ektorpsvägen och Rosenholmsvägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

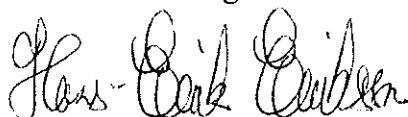
Genomförandetid

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

Förändringar i lovplikt

Planförslaget innebär att lovplikten minskas enligt följande:

- * Bygglov krävs inte för fristående komplementbyggnad (garage eller uthus) som placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och med maximal byggnadsarea av 25 m² utan källare och vind. Observera att befrielsen från lovplikt endast gäller en byggnad per tomt samt att bestämmelserna ang maximal byggnadsarea per tomt inte får överskridas.
- * Marklov krävs inte för schakt till en meter under eller för fyllningar till en meter över markens nivå.
- * Rivningslov krävs inte inom planområdet.



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: BN 1996-09-17 § 158	
LAGA KRAFT: 1996-10-14	