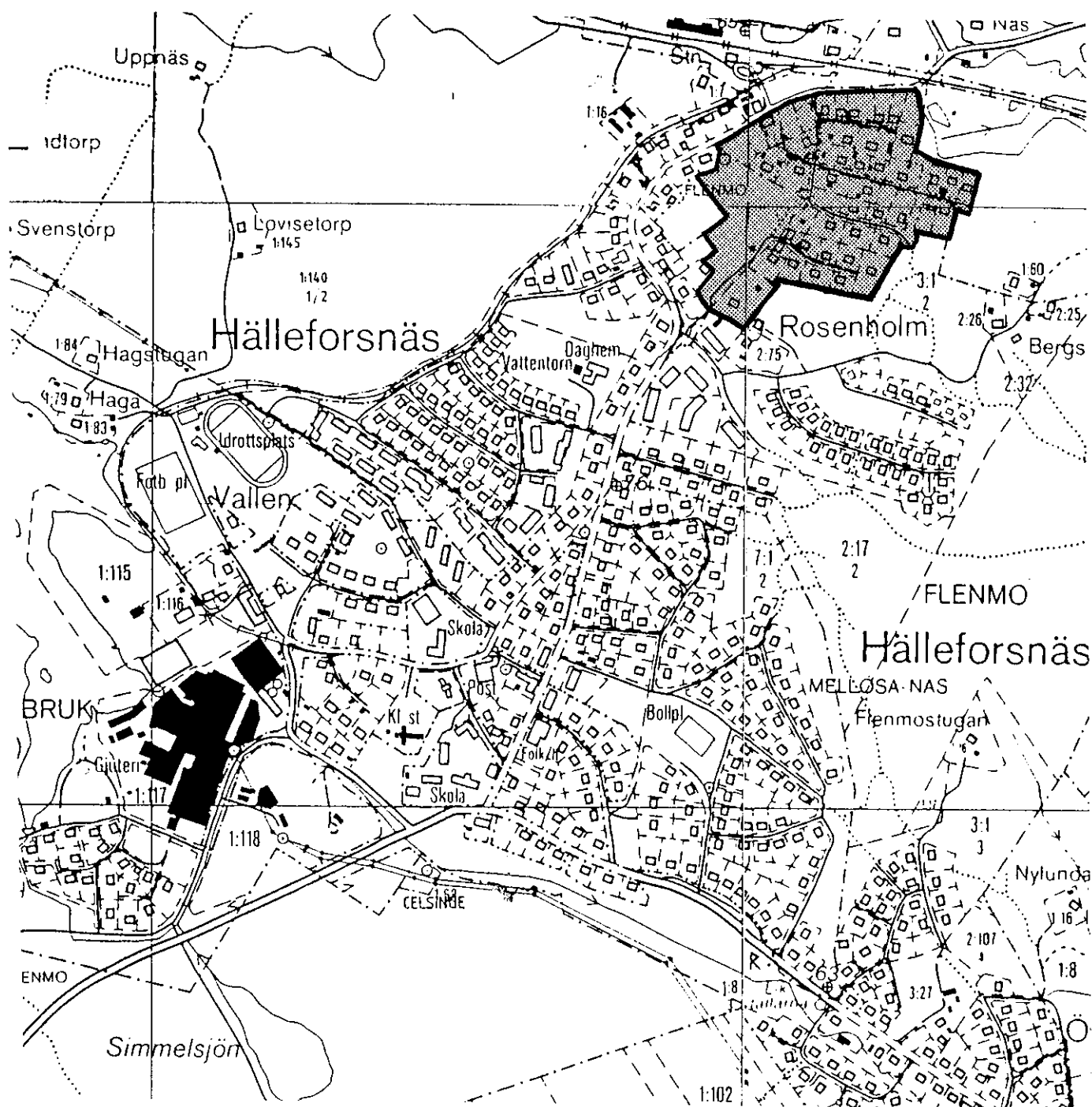


Detaljplan för
FLENMO 3:1 M FL
inom Hälleforsnäs, Flens kommun



Planområdet

**Detaljplan för del av
FLENMO 3:1 M FL
inom Hälleforsnäs, Flens kommun.**

Upprättad på Plan- och Bygghuset 1998-05-25

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Förutom denna planbeskrivning består förslaget av genomförandebeskrivning, preliminär fastighetsförteckning samt en illustration.

PLANDATA

Planområdet är beläget i norra delen av Hälleforsnäs tätort och omfattar villabebyggelsen runt Hamravägen, Sörhagsvägen, Bergsundsvägen, Källstigen, Backgatan och Rosenbergsvägen. Även ett mindre skogsområde väster om villorna ingår i planområdet.

Arealen på området uppgår till 12 hektar. Samtliga bostadsfastigheter är i privat ägo, undantaget Flenmo 2:139 som är obebyggd och ägs av Flens kommun. Kommunen äger dessutom all övrig mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas till största delen av detaljplan fastställd 1943-07-02. I denna plan finns en tänkt genomfart, redovisad parallell med Backgatan och Rosenborgsvägen, väster om Mellösa-Näs 1:56 och 1:34. Genomfarten mynnar i en rondell söder om Flenmo 2:22 vid Rosenbergsvägen. Varken väg eller rondell har blivit byggd och planen är i detta avseende nu inaktuell. För övrigt redovisar planen bostäder i två våningar med en tillåten byggnadsyta på en tredjedel av tomtytan.

För en mindre del i söder av planområdet gäller detaljplan fastställd 1970-11-06. Planen tillåter 150 kvadratmeter för bostadshus och endast en gårdsbyggnad som inte får överstiga 25 kvadratmeter.

Planuppdrag

Hamravägen och Källstigen fungerar som tillfart för nio resp åtta villafastigheter. Då båda vägarna saknar vändplan uppstår problem för underhållsfordon, soptransporter m m. I gällande detaljplan finns inga markreservationer för vändplaner. Dessutom redovisas hela Källstigen som tomtmark med servitut för väg.

Tekniska kontoret har begärt att gällande detaljplan ändras så att vändplaner kan byggas i slutet av de båda vägarna. Byggnadsnämnden lämnade sedan 1997-03-18 uppdrag till Plan- och Byggkontoret att upprätta erforderlig planändring.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är delvis mycket kuperat och höjden över havet varierar mellan 58 och 72 meter över havet. Vegetationen består av anlagd tomtmark med inslag av barr- och lövskog. Väster om Backstigen finns ett sammanhängande mindre skogsområde.

Sammanlagt finns 49 villatomter inom planområdet varav 41 är bebyggda med bostäder. Byggnadsåren sträcker sig mellan 1909 och 1982 och många hustyper finns representerade. Flertalet av husen är i ett och ett halvt plan och många har brutet tak. Övriga hus är i ett eller två plan, en del med sutterängvåning. Även färg och fasadmateriäl varierar mycket på området.

På Flenmo 2:22 (Rosenborg) finns i anslutning till bostaden lokaler som tidigare använts som bygdegård och på senare tid inrymt en snickerifirma.

PLANFÖRSLAG

Allmän plats

Den genomfart och rondell som finns redovisad i gällande detaljplan från 1943 men som aldrig förverkligats, föreslås att helt upphävas. Det tänkta vägnätet är helt orealistiskt och förlängningen av genomfarten är redan upphävd i detaljplanen från 1970 och i upphävande av detaljplan från 1996. Skogsområdet väster och norr om Rosenborgsvägen som skulle ha utnyttjats för genomfarten redovisas i planförslaget som område för natur.

I anslutning till den tänkta genomfarten finns i gällande plan även mark för bostadsändamål med plats för 5-6 villatomter. Eftersom det finns relativt gott om lämpligare tomtmark för bostäder på annat håll i Hälleforsnäs, föreslås att området förblir ett strövområde och ges bestämmelsen natur.

Hamravägen saknar idag vändmöjlighet inom gatumark. För att kunna ordna en mindre vändplan föreslås att ca 140 m² tomtmark från Mellösa-Näs 1:90 överförs till gatumark. Vändplanen placeras på södra sidan om Hamravägen i anslutning till infarten mot Mellösa-Näs 1:90.

Källstigen som i gällande detaljplan är redovisad som tomtmark föreslås bli allmän väg. Även här saknas vändmöjlighet på gatumark och på samma sätt som på Hamravägen måste tomtmark utnyttjas för att komma tillrätta med vändproblemen. För att göra minsta möjliga intrång på tomtmark föreslås att en liten del av Flenmo 2:132 (ca 40 m²) vid tomtgränsen mot Flenmo 2:90 ianspråktagas. Här får man inte plats med någon riktig vändplan utan man får vända genom att backa.

I västra delen av Sörhagsvägen vid fastigheten Mellösa-Näs 1:53 saknas också vändmöjligheter på gatumark. Här föreslås att en del av deras infart breddas samt överförs till gatumark.

Fastigheterna utmed Eskilstunavägen har av trafiktekniska skäl försetts med utfartsförbud, undantaget Mellösa-Näs 1:19, 1:33, 1:62 och 1:63 där utfart mot annan gata inte kan ordnas.

Bostäder

Planförslaget anpassar byggnadsrätterna till befintlig bebyggelse och till vad som är normalt för villatomter inom kommunen. För villabebyggelse inom området föreslås därför byggrätt för friliggande bostäder i en resp två våningar och med en maximal byggnadsyta på 200 m². Mellösa-Näs 1:19 och 1:90 som redan har bebyggts med större hus får byggrätt med största byggnadsyta på 300 resp 250 m².

Mot gatumark redovisas 6 meter bred "prickmark" dvs mark som inte får bebyggas. Undantag finns där byggnader redan är uppförda närmare vägen än 6 meter. På fastigheterna Mellösa-Näs 1:25, 1:26, 1:34, 1:133 samt Flenmo 2:21 och 2:34 finns uthus som inte får byggrätt i planförslaget. De hus som inte är byggda över ledningar kan stå kvar och underhållas, men om de ersätts med nya byggnader skall dessa anpassas till detaljplanen. OBS! Byggnad inom ledningsområden kan behöva flyttas eller rivas vid större ledningsarbeten.

Fastigheterna Mellösa-Näs 1:33, 1:62-63 samt Flenmo 2:139 är obebyggda och belägna utefter Eskilstunavägen. I planförslaget har dessa, förutom 6 meter ”prickmark” mot gatan, även försetts med en 4 meter bred remsa där endast uthus och garage får placeras.

På fastigheten Flenmo 10:9 har en större del av tomten inte fått någon byggrätt i planförslaget beroende på att marken sluttar brant mot norr. Fastigheten har samma ägare som Flenmo 2:34. Längst upp på den plåtå där ett uthus f n är beläget finns möjlighet att bygga ett bostadshus. Utfarten skall då anslutas till vändplanen väster om Flenmo 2:34.

Fastigheten Mellösa-Näs 1:52, som är obebyggd, har i planförslaget inte försetts med någon väganslutning. Om fastighetsägaren som idag äger både Mellösa-Näs 1:51 och 1:52 säljer den obebyggda fastigheten måste vägservitut läggas över Mellösa-Näs 1:51.

I gällande detaljplan är en stor del av fastigheten Flenmo 2:21 utlagd som parkmark p g a närheten till den planerade rondellen. I planförslaget har detta justerats så att bestämmelsen för bostäder sammanfaller med fastighetsgränsen.

Bostäder med viss verksamhet

Byggnaden på fastigheten Flenmo 2:22, (Rosenborg) inrymmer förutom bostad f n även snickerilokaler. I planförslaget redovisas därför fastigheten som bostad där även viss verksamhet får inredas. Med tanke på närheten till bostäder är det en förutsättning att verksamhet i byggnaden i varje särskilt fall provas lämplig av Byggnadsnämnden med hänsyn till brandsäkerhet, sundhet och trevnad. Byggnadsytan har begränsats till 400 m².

Samma användningsbestämmelse har redovisats på fastigheten Mellösa-Näs 1:19 eftersom byggnaderna förutom bostad också utnyttjas som plåtslageri.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunens vatten- och avloppssystem. På flera ställen sträcker sig ledningarna över tomtmark och skyddas då i planförslaget av sk u-områden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Förändringar i lovplikt

Planförslaget innebär att lovplikten minskas enligt följande:

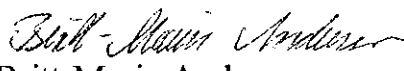
- * Bygglov krävs inte för fristående komplementbyggnad (garage eller uthus) som placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och med maximal byggnadsarea av 25 kvadratmeter utan källare och vind.
- * Marklov krävs inte för schakt till en meter under eller för fyllningar till en meter över markens nivå.
- * Rivningslov krävs inte inom planområdet.

Observera att befrielsen från bygglovplikt endast gäller **en** byggnad under förutsättning

- att bestämmelsen ang maximal byggnadsarea per tomt inte överskrids
- att byggnaden placeras utanför plankartans byggnadsfria zoner.

Observera även att skyldighet att lämna in bygganmälan/rivningsanmälan gäller även för ovan nämnda åtgärder.


Hans-Erik Eriksson
Planingenjör


Britt-Marie Andersson
Karttekniker