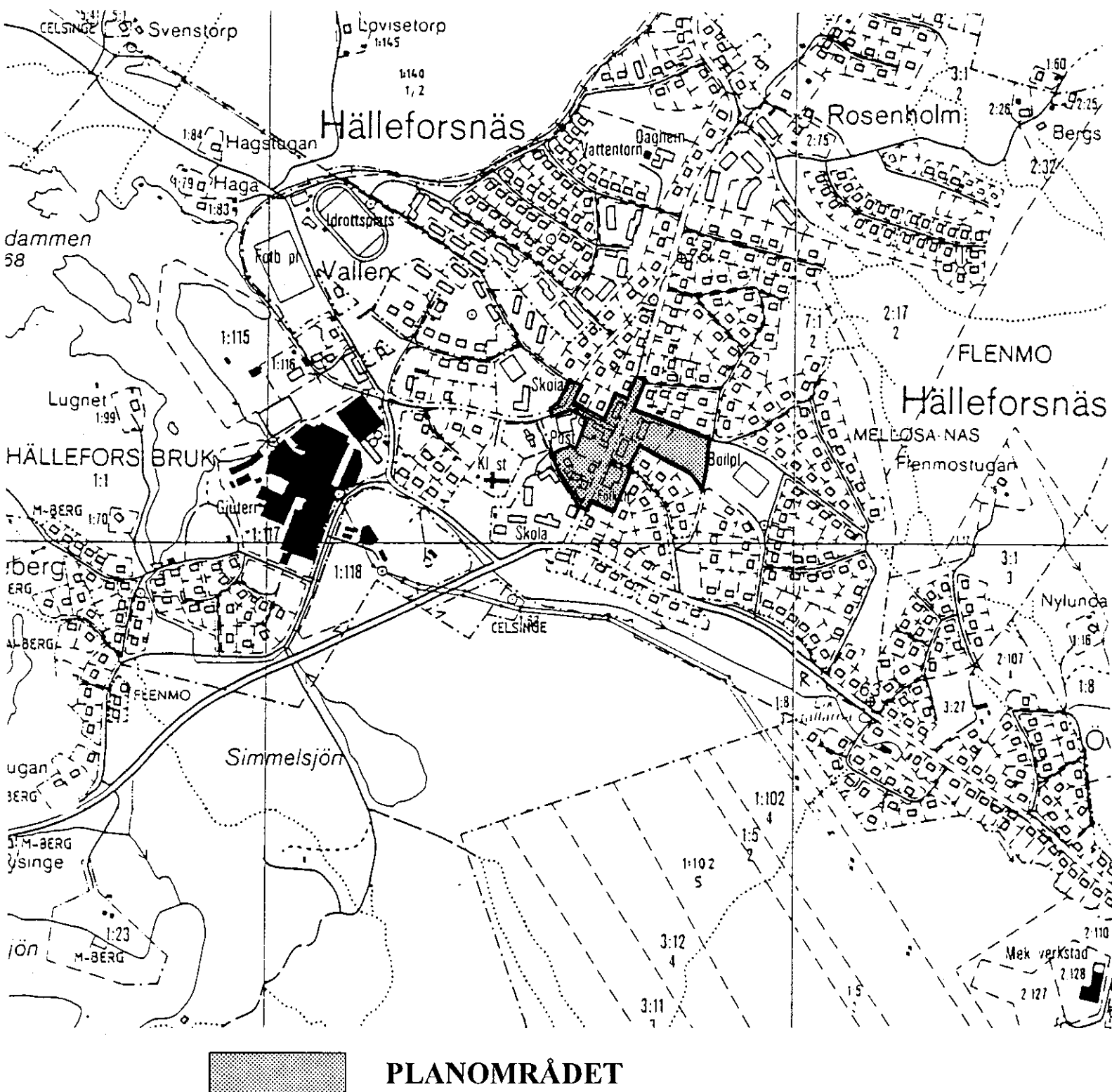


Detaljplan för
MELLÖSA-NÄS 7:87 M FL
inom Hälleforsnäs, Flens kommun



**Detaljplan för
MELLÖSA-NÄS 7:87 M FL
inom Hälleforsnäs, Flens kommun**

Upprättad på Plan- och Bygghuset 1999-04-07

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala Hälleforsnäs och omfattar fastigheterna utmed Storgatan mellan Skolgatan och Norra Torggatan samt två villafastigheter utefter Skolgatan. Delar av Norra Torggatan, Linnévägen, Skolgatan, Celsings allé samt hela Torsgatan ingår också i planområdet.

Hyresfastigheterna inom området ägs av Theodors Förvaltning AB, bensinstationen ägs av AB Biltjänst och Folkets Hus ägs av föreningen Folkets Hus Hälleforsnäs. Villafastigheterna är i privat ägo.

Arealen på området uppgår till drygt 3 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplaner fastställda 1956-05-30, 1962-03-22 samt en liten del av detaljplan som fastställdes 1968-09-24. Planområdet gränsar till detaljplaner fastställda 1943-07-02, 1988-04-20 och 1993-10-18.

Planuppdrag

Plan- och Bygghuset fick uppdrag av Byggnadsnämnden 1999-02-02 att ändra detaljplanen för Mellösa-Näs 7:87 där samhällets minigolfbana är belägen samt ett flerbostadshus som dessutom rymmer café och folktandvårdens lokaler.

Flens kommun äger marken mellan Storgatan och Mellösa-Näs 7:87 som i gällande detaljplan är utlagd som gatumark. Theodors Förvaltnings AB är ägare till Mellösa-Näs 7:87.

Flens kommun och Theodors Förvaltnings AB önskar göra ett markbyte, där kommunen erhåller marken för minigolfbanan mot att marken mellan Mellösa-Näs 7:87 och Storgatan läggs till bostadsfastigheten.

Principer för ändring av detaljplan

I samband med planuppdraget godkändes förslag till principer som ska ligga till grund för detaljplanen. Principerna anger bl a att den nya detaljplanen ska:

- omfatta ett område utmed Storgatan på sträckan mellan Skolgatan och Norra Torggatan
- ge nödvändiga förutsättningar för markbytet enligt ovan
- ersätta hela det område som omfattas av detaljplan från 1950 samt en till stora delar otidsenlig plan för området vid Folkets Hus och bensinstationen.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är inte särskilt kuperat och ligger på en höjd om ca 70 meter över havet. Vegetationen domineras av lövträd, främst björk samt anlagd tomtmark. Öster om minigolfbanan finns en redskapslekplats samt en större gräsyta.

Flerbostadshusen är i två resp tre våningar, har putsad fasad och är byggda mellan 1951 och 1963. I tre av husen finns butiker i bottenvåningen.

Folkets hus byggdes 1963. Byggnaden är i två våningar med platt tak samt har en fasad av brunt tegel.

Bensinstationen är ursprungligen uppförd år 1929 men har byggts till vid ett flertal tillfällen.

Villorna inom området är i två våningar med fasader i trä, tegel och puts med byggnadsår som varierar mellan 1935 och 1940.

PLANFÖRSLAG

Allmän plats

I gällande detaljplan är området där minigolfbanan är belägen redovisad som område för bostäder. Med anledning av att Flens kommun kommer att ta över marken föreslås området bli parkmark.

Fastigheten Mellösa-Näs 7:62 som består av ett större grönområde med lekplats redovisas som park i enlighet med gällande plan.

Storgatan är en av Hällerforsnäs huvudgator och fungerar bl a som genomfart. Övriga vägar inom planområdet används endast för lokal trafik.

Bostäder och handel

Mellösa-Näs 7:87

Området mellan Storgatan och Mellösa-näs 7:87 som i gällande plan är utlagd som gatumark föreslås läggas till bostadsfastigheten Mellösa-Näs 7:87.

Planförslaget tillåter bostäder och handel i tre våningar samt möjlighet att uppföra garage eller carport utefter Norra Torggatan där det idag finns en parkering som rymmer ca 10 bilar.

Planförslaget gör det även möjligt att på båda sidor om huset uppföra byggnader och dylikt som förbättrar gårdsmiljön efter särskild prövning av Byggnadsnämnden.

Celsinge 1:45

För fastigheten Celsinge 1:45 redovisas byggrätt för bostäder och handel i två våningar. På gårdssidan tillåts att uthus såsom garage eller carport får uppföras efter särskild prövning av Byggnadsnämnden. Möjligheten begränsas dock av ett ledningsområde som inte får byggas över. Avsikten är att nämnden särskilt skall pröva om garage/carport kan byggas utan att gårdsmiljön försämrats avsevärt.

Celsinge 1:43

På fastigheten Celsinge 1:43 finns ett flerbostadshus byggt i vinkel. För den del av huset som vetter mot Storgatan föreslås bostäder och handel i två våningar.

I övrigt redovisas byggrätt för bostäder i tre våningar i enlighet med befintliga förhållanden. I likhet med Celsinge 1:45 kan garage eller carport uppföras efter särskild prövning av Byggnadsnämnden.

Celsinge 1:26

Fastigheten Celsinge 1:26 är bebyggd med ett flerbostadshus i tre våningar. I enlighet med gällande detaljplan redovisas därför byggrätt för bostäder i tre våningar. Dessutom ges möjlighet att uppföra garage eller carport vid gränsen mot Celsinge 1:34 som kan rymma maximalt 9 bilar.

Celsinge 1:48

På fastigheten Celsinge 1:48 finns en villa i 2½ våningsplan med butikslokaler i bottenvåningen. Följaktligen föreslås byggrätt för friliggande bostäder och handel i två våningar och med en maximal byggnadsarea (byggnadernas yta mot marken) på 200 m² inklusive uthus.

Celsinge 1:56

Fastigheten 1:56 är bebyggd med ett enbostadshus i två våningar. Planförslaget ger byggrätt för friliggande bostad i två våningar och en maximal byggnadsarea på 200 m².

Celsinge 1:30

I gällande detaljplan är fastigheten Celsinge 1:30 utlagd som område för småindustri eftersom bredvidliggande bensinstation och bostadshuset tidigare legat på samma fastighet.

Planbestämmelsen ändras nu till friliggande bostäder i två våningar i enlighet med befintliga förhållanden. Eftersom tomtytan är liten begränsas byggnadsarean till 140 m². För att göra det möjligt att bygga garage eller carport på tomten kan Byggnadsnämnden ge tillåtelse att uppföra byggnad närmare tomtgräns än 4,5 meter. Garage eller carport måste dock placeras så att en personbil kan stå uppställd framför garageporten eller carporten inom tomtmark.

Celsinge 1:57

På fastigheten Celsinge 1:57 finns i gällande detaljplan en byggrätt för ett flerbostadshus i två våningar. Byggrätten har aldrig utnyttjats och tomten är helt obebyggd. Den ganska kuperade terrängen gör tomten svårtillgänglig vilket kan vara ett skäl till att den inte har bebyggts.

Byggrätten är mycket stor i förhållande till tomtytan och därmed otidsenlig med tanke på de krav som numera ställs på utemiljö vid flerbostadshus. Dessutom kan utfart endast ske mot Storgatan där ytterligare utfarter bör begränsas. I det nya planförslaget ändras därför byggrätten till vad som i kommunen är normalt för en villatomt, dvs 200 m² byggnadsarea totalt. För att anpassa till kringliggande hus föreslås att två våningar får byggas.

Celsinge 1:17

I planförslaget har endast hörnet vid Edströmsvägen-Celsings alle' tagits med. Anledningen är att gällande detaljplan redovisar en orimligt stor hörnavskärning av tomten till gata. Detta har justerats i planförslaget så att marken för bostäder utökas fram till 3 meter från hörnet.

Bensinstation

Fastigheten Celsinge 1:78 är bebyggd med en bensinstation där gällande detaljplan redovisar småindustri. Markanvändningen anpassas i planförslaget till befintlig verksamhet och fastigheten ges bestämmelsen bilservice i en våning.

En bensinpump är placerad endast 2 meter från fastighetsgränsen mot Skolgatan och där kommer ingen byggrätt att tillåtas. När det blir aktuellt att byta ut pumpen måste den placeras längre in på tomten i enlighet med planförslaget.(se plankartan)

Folkets hus

På fastigheten Celsinge 1:69 där Folkets hus är beläget redovisar planförslaget samlingslokaler i två våningar i enlighet med gällande detaljplan.

Skola

Vid Bruksskolans högstadium är i gällande detaljplan en ca 10 meter bred remsa utlagd som parkmark mot Celsings allé mitt emot Konsumbutik. Eftersom marken inte är avgränsad med staket och i praktiken hör till skoltomten föreslås att markområdet ges bestämmelsen skola.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Ev tillkommande byggnader skall anslutas till det kommunala nätet.

Ledningar

På fastigheterna Mellösa-Näs 7:87, Celsinge 1:45, Celsinge 1:48, Celsinge 1:69 och Bruksskolan 1:1 finns vatten- och avloppsledningar som i planförslaget skyddas av s k u-område. På samma sätt skyddas elledningar av u-område på fastigheterna Mellösa-Näs 7:87 och Bruksskolan 1:1.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör



Britt-Marie Andersson
Karttekniker

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: BN 1999-05-18 § 72	
LAGA KRAFT: 1999-06-11	