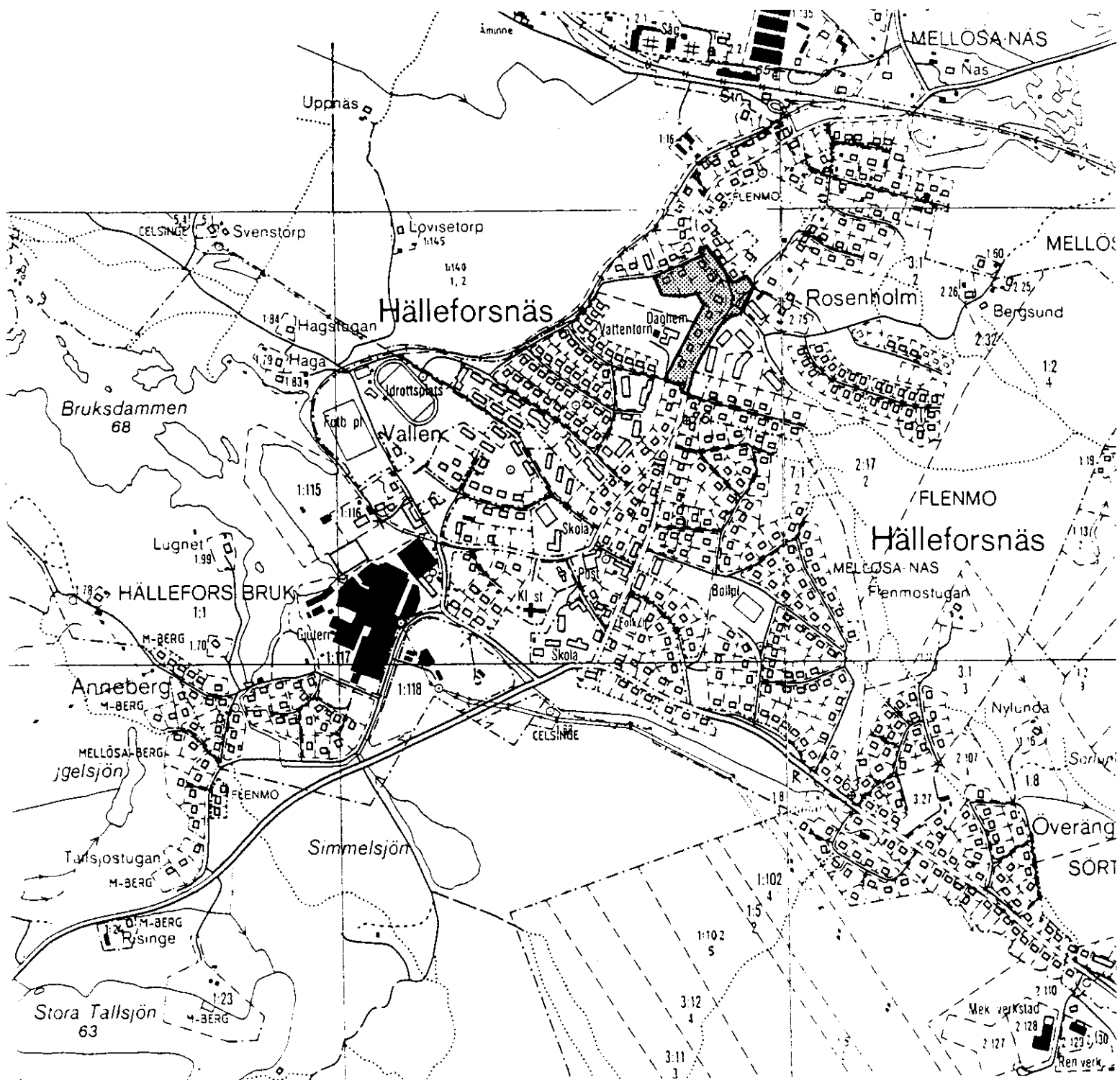


Detaljplan för
MELLÖSA-NÄS 1:55 M FL
(f d Baptistkyrkan)
inom Hälleforsnäs, Flens kommun



Planområdet

**Detaljplan för
MELLÖSA-NÄS 1:55 M FL
(f d Baptistkyrkan)
inom Hälleforsnäs, Flens kommun**

Upprättad på Plan- och Byggkontoret 1999-09-09

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANDATA

Planområdet är beläget i norra delen av Hälleforsnäs mellan förskolan Skogshyddan och servicehuset Gjutaren och omfattar i huvudsak villafastigheterna väster om Storgatan/Centralvägen mellan Alpnäsvägen i norr och Västmarksvägen i söder. Korsningen Storgatan-Grönviksvägen-Rosenborgsvägen samt f d Baptistkyrkan ingår också i planområdet.

Flens kommun äger all gatumark och är taxerad ägare till den obebyggda fastigheten Mellösa-Näs 1:11 som är belägen i hörnet mellan Centralvägen och Rosenborgsvägen, övriga fastigheter är i privat ägo.

Arealen på området uppgår till ca 2,5 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av detaljplaner fastställda 1943-07-02, 1970-11-06 och 1971-06-16 samt gränsar till detaljplan fastställd 1974-09-02 och detaljplaner antagna 1996-05-21 och 1998-08-18.

För villafastigheterna utmed Storgatan redovisar gällande plan bostäder i två våningar där högst en femtedel av tomten får bebyggas och endast en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad får uppföras. Även för Baptistkyrkan och fastigheterna Mellösa-Näs 1:109-112 gäller bostäder i två våningar men här begränsas byggrätten till en tredjedel av tomtytan.

Planuppdrag

Plan- och byggkontoret fick uppdrag av Byggnadsnämnden 1999-06-15 att ändra detaljplanen för fastigheten Mellösa-Näs 1:55 (f d Baptistkyrkan) för att ge möjlighet för hantverksmässig tillverkning av träbåtar i lokalerna. Samtidigt godkändes principer som skall ligga till grund för detaljplanen. Principerna anger att detaljplanens syfte är att studera om fastigheten Mellösa-Näs 1:55 kan utökas och användas enligt fastigetsägarens önskemål samt att detaljplanen bör omfatta:

- bostadskvarteret utmed Centralvägen/Storgatan mellan Västmarksgatan och Alpnäsvägen
- Centralvägens/ Storgatans sträckning mellan dessa gator
- korsningen mellan Storgatan, Grönviksvägen och Rosenborgsvägen

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terrängen inom planområdet är relativt plan och ligger på en nivå om ca 70 meter över havet. Vegetationen består av anlagda trädgårdar med inslag av större löv- och barrträd.

Baptistkyrkan uppfördes år 1936 på fastigheten Mellösa-Näs 1:55 och har inrymt samlingssal, hobbylokaler och bostad. Fastigheten har tidigare ägts av Mellösa Baptistförsamling men har nyligen sålts till en privatperson. Kyrkan är byggd i 1½ plan och har en symmetrisk form (T-formad) med bostad i kortändan mot samlingssalen. Kyrkan har grönt plåttak och fasaden är i vit puts. Ett garage byggt enligt bygglov 1962 och som hör till kyrkan är beläget utanför tomtgräns på fastigheten Mellösa-Näs 11:1.

Fastigheterna utmed Storgatan är samtliga bebyggda med 1½-planshus med brutet tak och uppfördes år 1930-31. Husen på fastigheterna Mellösa-Näs 1:36 och 1:30 har fasader i mexisten resp trä, de övriga har vit puts som fasadbeklädnad. Även påbyggnader och komplementbyggnader varierar mellan fastigheterna.

Fastigheterna Mellösa-Näs 1:109 och 1:110 som är belägna utmed Alpnäsvägen bebyggdes 1946 med enplanshus i trä, varav det ena byggts till för några år sedan. På fastigheten Mellösa-Näs 1:112 finns ett envånings parhus med gul träfasad och på fastigheten Mellösa-Näs 1:111 är ett 1½-planshus i grå puts beläget.

PLANFÖRSLAG

Allmän plats

Gator och vägar

Storgatan är en av Hälleforsnäs huvudgator och fungerar bl a som genomfart. Norr om Grönviksvägen byter Storgatan namn till Centralvägen. Övriga vägar inom planområdet används endast för lokal trafik.

I gällande plan är vägområdet för Rosenholmsvägen ca 10 meter brett. I planförslaget anpassas gränsen mot tomtmark till befintliga förhållanden och vägområdet minskas till 6 meters bredd och ansluter därmed till det vägområde som redovisas i gällande plan norr om området

Park

Mellan Centralvägen och skogsområdet intill förskolan Skogshyddan finns i gällande plan en remsa parkmark, där vatten- och avloppsledningar som ansluter till Mellösa-Näs 1:55 är belägna. Marken har aldrig utnyttjats som förbindelse-länk mellan vägen och skogsområdet, beroende på att terrängen är svårtillgänglig.

Planförslaget innebär att markremsan tillsammans med den mark där Baptistkyrkans garage ligger och som en längre tid hävdats som tomt läggs till område för bostäder.

En föreslagen utökning av fastigheten Mellösa-Näs 1:36 som gränsar till Baptistkyrkans tomt innebär också att parkmark överförs till mark för bostäder.

All parkmark som berörs är belägen på fastigheten Mellösa-Näs 11:1 och kommer att överföras till fastigheterna Mellösa-Näs 1:36, 1:55 och 1:111 i form av fastighetsreglering.

Bostäder

Planförslaget anpassar byggrätterna till befintlig bebyggelse och till vad som är normalt för villatomter inom kommunen. För villabebyggelsen inom området föreslås därför byggrätt för friliggande bostäder i en våning och med en byggnadsarea (yta mot marken) för bostadshus och uthus på sammanlagt 200 m² per tomt. Undantag är Mellösa-Näs 1:112 där total byggnadsarea föreslås till 250 m² eftersom bostadshuset inrymmer två lägenheter.

Infarten till Mellösa-Näs 1:111 ligger delvis på kommunens fastighet Mellösa-Näs 11:1 som i gällande plan utgör parkmark. (samma remsa som berörs ovan under rubriken "Park") I planförslaget läggs detta område till tomtmark för bostäder.

I gällande detaljplan är stor del av gräsmattan vid flerbostadshuset nordost om Grönviksvägen utlagd som gatumark. Planförslaget anpassar bestämmelserna till befintliga förhållanden och marken mellan Rosenborgsvägen och fastighetsgränsen mot Flenmo 2:138 ändras till område för bostäder.

Fastigheten Mellösa-Näs 1:11 som är belägen i hörnet mellan Centralvägen och Rosenborgsvägen är obebyggd. I gällande plan från 1943 är en relativt stor del av tomten utlagd som gatumark. Någon breddning av Rosenborgsvägen är inte längre aktuell och endast ett hörn av tomten behöver läggas till gatumark.. Tomten är kuperad med berg i dagen och bevuxen med ett flertal större löv- och barrträd. Mot Rosenborgsvägen finns dock en plan gräsyta där ett bostadshus och garage kan placeras. I likhet med den befintliga villabebyggelsen föreslås byggrätt för friliggande bostad i en våning och med en maximal byggnadsarea om totalt 200 m².

Bostäder med viss verksamhet

Fastigheten Mellösa-Näs 1:55 där f d Baptistkyrkan är belägen har nyligen sålts av Mellösa Baptistförsamling till en privatperson som vill använda befintlig byggnad som bostad och lokal för träbåtstillverkning.

I planförslaget redovisas därför fastigheten som bostad där 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.

Baptistkyrkan har en byggnadsstil som är typisk för frikyrkor från den här tidsepoken och dess kulturhistoriska värde motiverar särskilda bevarandebestämmelser. Därför innehåller planförslaget en bestämmelse (q) som innebär att byggnadens yttre inte får förvanskas. Dessutom skall ev ny bebyggelse utformas med särskild hänsyn till huvudbyggnadens egenart (p).

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunens vatten- och avloppssystem. På de ställen där ledningarna sträcker sig över tomtmark säkerställs de 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 för villafastigheterna

Planförslaget innebär att lovplikten minskas enligt följande:

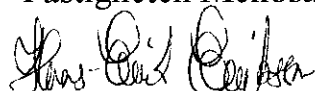
- * Bygglov krävs inte för fristående komplementbyggnad (garage eller uthus) som placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och med maximal byggnadsarea av 25 kvadratmeter utan källare och vind.
- * Marklov krävs inte för schakt till en meter under eller för fyllningar till en meter över markens nivå.
-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

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.

Fastigheten Mellösa-Näs 1:55 omfattas **inte** av befrielsen från lovplikt.


Hans-Erik Eriksson
Planingenjör


Britt-Marie Andersson
Karttekniker

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: BN 1999-10-19 §150	
LAGA KRAFT: 1999-11-12	