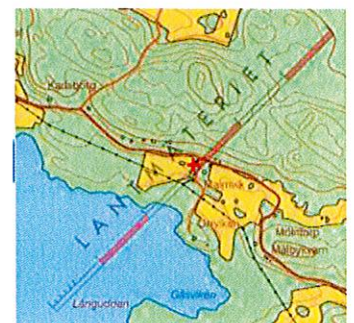
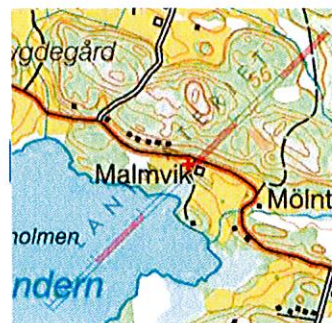
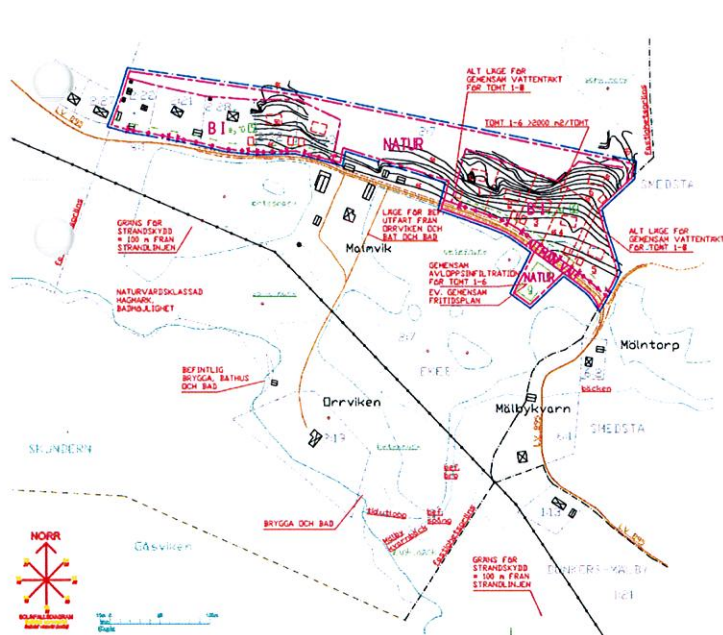


**Detaljplan för bostadstomter mm inom
del av EKEBY 2:7
inom Dunkers socken, Flens kommun**

ANTAGANDEHANDLING



Ovan: Utsikt från tomt 6 i nordväst mot sjön Skundern i sydväst. Nedan: Ill. plankarta + översiktkartor från lantmäteriets webb



Upprättad av Carlstedt Arkitekter i Linköping AB 2004-12-21, rev. 2005-03-18
i samråd med bygg-, miljö- och räddningsförvaltningen i Flen

**Detaljplan för fritidstomter mm inom
del av EKEBY 2:7
inom Dunkers socken, Flens kommun**

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad av Carlstedt Arkitekter i Linköping AB 2004-12-21, rev. 2005-03-18
i samråd med bygg-, miljö- och räddningsförvaltningen i Flen

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planförslaget består av plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser och illustration. Till förslaget hör också denna beskrivning med separat genomförandebeskrivning samt lantmäteriets fastighetsförteckning.

Inför formell utställning av planen tillkommer Samrådsredogörelse.

Planens syfte och huvuddrag

Ägaren för Ekeby 2:7, Malmviks gård i Dunkers socken önskar avstycka bostadstomter för småhus. Han har begärt och år 2002 - 2004 fått positivt förhandsbesked av bygg-, miljö- och räddningsnämnden i Flens kommun under förutsättning att sökanden på egen bekostnad upprättar detaljplan för området. I förhandsbesked ingår även villkor för planområdets omfattning och vatten- och avloppsutredning.

Detaljplanen syftar därför till att ge möjlighet till ny bostadsbebyggelse med gemensamma anläggningar för avloppsinfiltration och fritid på naturmark.

Plandata

Planområdet är beläget helt inom stamfastigheten Ekeby 2:7, Malmviks gård, vid allmänna vägen 895 mitt emellan Röl vid Rv 55 och Fräkentorp vid Rv 53 cirka 5 km norr om Malmköping i Flens kommun.

Planområdet gränsar
i öster längs stamfastighetens traktgräns mot Mälby,
i norr cirka 5-20 meter in i skogsmark från tomtgränser mm,
i väster mot Ekeby 2:9 och 2:27
i söder längs vägområde för allmänna vägen 895 och Malmviks gård på Ekeby 2:7
samt i sydost del av betesmark norr om moränkulle nordväst om Smedsta 6:2.

Arealen uppgår till ca 4,0 hektar varav 2,3 hektar är bostadsmark, 1,5 hektar är naturmark med gemensamhetsanläggning samt 0,2 hektar är vägområde.

Markägoförhållanden

Stamfastigheten Ekeby 2:7 ägs av Lennart Dyrenäs. Angränsande fastigheter och tomter samt servitut ägs av olika enskilda enligt fastighetsförteckning upprättad av lantmäteriet i Nyköping den 21 december 2004 av förrättningslantmätare Kjell Larsson. Vägområde ingår i Vägverkets allmänna vägnät = väg E895.

Tidigare ställningstaganden

Planförhållanden

Planområdet ingår inte i något särskilt utpekad skydds- eller restriktionsområde i gällande översiktsplan för Flens kommun från 1990. Detaljplan finns inte. I söder utanför planförslaget finns längs sjön Skunderns strand ett 100 meter brett strandskyddsförordnande (enligt 7 kapitlet 13-14 §§ Miljöbalken).

Program för planuppdrag

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden (BMR) i Flens kommun har i olika positiva förhandsbesked till sökanden, senast 2003-09-16 i § 107 och i stadsarkitektens bedömning 2004-07-02 medgivit sökanden rätt att på egen bekostnad upprätta detaljplan för bostadstomter mm att prövas i planläggningen samt utredningar som visar på en godtagbar vatten- och avloppsförsörjning. Förhandsbeskedet anger även att redan avstyckade fastigheterna i nordväst ska ingå i planen. Kompletterande villkor rörande allmän väg 895 har lämnats av Vägverket.

Sökandens behov är cirka 6 nya tomter utöver de tidigare 5 avstyckade i nordväst från stamfastigheten. Även gemensamma anläggningar för vattentäkt och avloppsinfiltration och fritid på naturmark.

Sökanden har gett Carlstedt Arkitekter i Linköping AB detaljplaneuppdraget.

Befintliga förhållanden

Terrängen i planområdet är relativt kuperad och nivån över havet varierar mellan 40 och 60 meter. Områdena som är aktuellt för ny bostadsbebyggelse gränsar till det öppna jordbrukslandskapet med gräsbevuxen hag- och betesmark runt sjön Skundern och består av sluttande öppen hagmark omedelbart norr om allmänna vägen. Det är cirka 200-300 meter mellan planområdet och Skunderns strand.

Norra delarna av planområdet och tomterna övergår till blandskog och på några ställen finns berg i dagen. Mark i övrigt utgörs av stenig morän med lerig jord med insprängda moränkullar söder om allmänna vägen mot Skundern.

Planområdet ingår i vad som betecknas som normalriskområde för markradon (10-40 kBq/m³).

Inga kända fornlämningar finns i området.

Planförslag

Natur

Berörda delar av stamfastigheten Ekeby 2:17 tas med i detaljplanen och redovisas som cirka 5-20 meter bred angränsande naturmark runt befintliga och nya bebyggelseområden. Det är bergig skogsmark i norr samt del av öppen beteshage söder om allmänna vägen 895. Planområdet gränsar i sydväst mot en hagmark som är utpekad för sina naturvärden i Länsstyrelsens naturvårdsprogram och äng- och hagmarksinventering.

Naturmark söder om allmänna vägen 895 föreslås innehålla ny gemensam avloppsinfiltration för tomt 1-6 liksom möjlighet där för gemensam enkel fritidsanläggning (såsom tennisbana eller bollplan).

Gemensam vattentäkt för tomt 1-6 avses norr om väg 895, eventuellt på tomtmark.

Bebyggelseområden

Detaljplanen redovisar två områden med tomter för småhus helårsboende med planbeteckning B:

1. Befintligt i nordväst, 1,1 hektar, med 5 avstyckade tomter, varav två obebyggda.
2. Nytt område norr om allmänna vägen som innehåller förslag till 6 tomter, varav en bebyggd och en som skafttomt. Området är cirka 1,2 hektar. De nya tomterna ska avstyckas större än 2000 m², för tomt 6 dock drygt 2400 m² inklusive dess 400 m² och 6 meter bred skaftinfart.

Plats för gemensam avloppsinfiltration och möjlig fritidsanläggning redovisas inom naturområde söder om allmän väg 895.

Byggrätt föreslås vara i högst en våning och med högst 10 % sammanlagd byggnadsarea per fastighet. Detta illustreras med huvudbyggnader på 10 x 15 och uthus 5,5 x 8 meter. Huvudbyggnad placeras liknande planillustration med långsida parallellt med nivåkurvor samt allmän väg.

Inga byggnader får placeras närmare vägområde än 6 meter = "förgårdsmark".

Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns. Däremot får uthus placeras 2 meter från tomtgräns. Se även nedan VA-förhållanden.

Högst 6 tomter får avstyckas enligt ovan utöver befintliga fem i nordväst.

Avloppsinfiltration regleras som exploateringssamverkan, gemensamhets-anläggning och servitut. Övrig naturmark ingår i stamfastigheten.

Teknisk försörjning

En mindre kraftledning passerar söder om planområdet.

Teleledningar följer allmänna vägen.

Värme

Uppvärmning med förnyelsebara energikällor bör eftersträvas. Någon gemensam uppvärmning är inte aktuell.

VA-förhållanden

Alla nya tomters vatten och avlopp ska uppfylla Naturvårdsverkets och kommunens råd och riktlinjer för "Små avloppsanläggningar" NVV AR 87:6. Brunnar placeras "uppströms" och topografiskt avskilt granne och infiltration. Hus på tomt placeras så att nödvändigt fall finns till infiltrationsanläggning.

Befintliga tomter i nordväst har och föreslås få egen brunn och avloppsinfiltration.

För nya tomter 1-6 föreslås en gemensamt borrhäls vattentäkt norr om väg 895 med dygnskapacitet minst 5-7 m³ och en gemensam avloppsinfiltration i g-område omedelbart söder om väg 895 i det södra naturområdet. Avstånd är cirka 90 meter till vatten- och avloppsanläggningarna och byggnaderna för närmaste granne i sydost, Smedsta 6:2. Där mellan finns dessutom närmast en avledande svacka ner till bäcken plus en avskärmande moränkulle närmast Smedsta 6:2.

Avloppsanläggningen för tomterna 1-6 ska utformas som ett mindre reningsverk dimensionerat för WC- och BDT(bad,disk,tvätt)-avlopp från bostäderna och med efterpolering av utgående avloppsvatten i markbädd före utsläpp i bäck/ytvatten för att erhålla reningsgrad med minst 90 % rening av avloppsvattnets innehåll av totalfosfor och syreförbrukande ämnen och minst 50 % rening av totalkväve.

Slutlig VA-utredning ska godkännas i samband med avstyckning och bygglov.

Avfall

Normal sophämtning sker av kommunen enligt dess renhållningsordning. Närmaste återvinningstation finns i Malmköping.

Vägförhållanden

Allmänna vägen 895 går genom planområdet. Vägbanan är av grus och har diken på båda sidor. Vägområde regleras enligt Väglagen.

Utfartsförbud regleras längs berörda markområden längs väg 895.

De sex nya bostadstomternas utfarter med 8 meters bredd, i regel parvis så att bästa synvinklar fås åt båda håll i förhållande till allmänna vägens höjdpunkter och kurvor. Befintliga tomters utfarter regleras på samma sätt där de finns nu.

Betesmark vid plangräns kan vara inhägnad motsvarande stamfastighetens behov.

Administrativa bestämmelser

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är gemensamt för fastighetsägarna inom planområdet.
Staten är väghållare för allmän väg.
Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet.

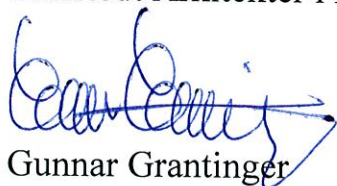
Exploateringssamverkan

Exploateringssamverkan ska ske mellan tomt 1-6 för gemensamma anläggningar för vattentäkt samt för avloppsinfiltration och fritid på naturmark.

Medverkande i utredningsarbetet

Utredningsarbetet har bedrivits i samråd med bygg-, miljö- och räddningsförvaltningen i Flens kommun genom Britt-Marie Andersson och Ulf Malmsten, med Lantmäteriet i Nyköping genom lantmätare Kjell Larsson, med Vägverket i Eskilstuna genom Bengt-Åke Larsson samt med beställaren och exploitören.

Linköping den 21 december 2004, reviderad 2005-03-18
Carlstedt Arkitekter i Linköping AB



Gunnar Grantinger
Planförfattare, arkitekt SAR/MSA



Barry Widlund
Stadsarkitekt

BESLUTSDATUM			
GODKÄNNANDE:	BMRn	2005-06-14 § 57	
ANTAGANDE:	KF	2005-09-29 § 70	
LAGA KRAFT:		2005-10-27	