



Detaljplan för

del av Mellösaby 2:80 (Granvägen)

inom Mellösa, Flens kommun, Södermanlands län

PLANBESKRIVNING



Planområdets läge i Mellösa

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta i skala 1:1000
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Planuppdrag

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden tog den 11 september 2007, § 91, beslut om att uppdra till plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan för del av Mellösaby 2:80 inom Mellösa, Flens kommun.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skapa 5 tomter för enbostadshus i form av friliggande villor inom Mellösa. Gällande detaljplan medger bostadsbebyggelse inom planområdet men är upprättad för flerbostadshus. Kommunen anser dock att behovet av villatomter i Mellösa är större än behovet av flerbostadshus.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger inom norra delen av Mellösa i Flens kommun. (Se karta på sid. 1) Planområdet avgränsas i väster av befintlig skogsväg, i söder av Granvägen, i öster av en bergsformation och i norr utav ortens motionsspår. Planavgränsningen följer avgränsningen fastlagd för flerbostadshus i den gällande detaljplanen.

Planområdets areal är ca 5300 kvm.

Markägförhållanden

Till största delen ägs marken inom planområdet av Flens kommun. Den befintliga skogsvägen inom planområdet nordvästra del är samfälld mellan fem privatägda fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet omfattas av Översiktplan 2007 för Flens kommun antagen 14 juni 2007. För Mellösa tätort gäller fördjupad översiktsplan antagen 1982 och aktualiserad i samband med antagandet av översiktplan för Flens kommun 2007.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan upprättad 1982. De delar av planen som medger till friliggande bostäder är fullt utbyggda enligt planen. I den nordvästra delen av planen vid Granvägen finns ett område tänkt för flerbostadshus och som idag är obebyggt. På denna plats medger detaljplanen bostadsbebyggelse i två plan med en byggnadsyta på max 1900 kvm. Planen medger inte att dela området i mer än en tomt.

Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken

Planförslaget stämmer överens med gällande översiktsplan och är förenligt med Miljöbalken kapitel 3-5.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Natur

Mark och vegetation

Området består utav skogsmark och vegetationen utgörs av blandad barr- och lövskog. Terrängen är något kuperad med inslag av berg. Centralt i området finns berg i dagen på en höjd av ca 4 meter. Inom området finns även en höjd som troligtvis består av schaktmassor.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts på området 2008-02-26. Jorden består utav morän och berg under ett lager av mulljord.

Undersökningen visar att området bedöms ha goda förutsättningar för grundläggning av enfamiljshus på hel, kantförstyvad platta eller plattor/sulor på naturligt lagrad jord eller packad fyllning. Fyllningar upp till två meter bedöms kunna utföras utan förstärkningsåtgärder.

Radon

Planområdet omfattas inte av någon förhöjd risk för markradon enligt kommunens översiktliga kartering.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete påträffar fornlämning föreligger dock anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Bostäder

I anslutning till planområdet utmed Granvägen ligger idag friliggande bostadshus i en och ett och ett halvt plan. Bebyggelsen kom till under 80- och 90-talet.

Service och kollektivtrafik

Servicen i Mellösa består utav låg- och mellanstadieskola, förskola, fritidshem, lokal för hemtjänst, samlingslokal samt några specialaffärer. För övrig service har orten dagliga bussförbindelser med Flen, Hälleforsnäs och Eskilstuna. Kollektivtrafiken trafikerar Sockenvägen som är huvudgatan genom Mellösa. Planområdet ligger inom 500 meter till busshållplats.

Friytor

Planområdet ligger inom ett naturskönt område med stora möjligheter till rekreation och lek. I anslutning till området går ortens motionsspår. Inom planområdet finns ingen anordnad lekplats redovisad. Om behov uppstår finns möjligheter att anordna lekplats inom de friytor som finns mellan den befintliga bebyggelsen vid Granvägen.



Bild till höger: Motionsspår

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Planens bestämmelser

B fril II Det efterfrågas större byggrätter och möjligheter att bygga hus i två plan idag. Detaljplanen gör det möjligt att bebygga området med friliggande bostadshus (B och fril) i högst två plan (II).

e₁ v₁ e₂ Omkringliggande bebyggelse består av ett och ett halvplanshus. För att anpassa tvåplanshus till omgivningen reglerar planen byggrätten för enplanshus och tvåplanshus olika. För att tvåplanshusen inte ska bli för stora och dominerande medger planen till 200 m² byggnadsarea av fastighetsarea (e₁). Husens höjd regleras även för att de inte ska bli för höga, planen medger byggnad till en nockhöjd på 8,5 meter, samt tillåter inte att vindsvåning inreds för hus i två plan (v₁). Planen medger 250 m² byggnadsarea av fastighetsarea (e₂) för enplanshus.

- g Den bergsknalle som ligger inom området idag bevaras i detaljplan som gemensamt rekreationsområde (g) för samtliga tomter inom området.



Bild till höger: Bergsknalle centralt i området

- N Området i nordväst där den befintliga skogsvägen idag ligger bevaras i plan som friluftsområde (N). Planen medger att befintlig väg får finnas kvar och kan användas på samma sätt som den gör idag. (y)

Tillgänglighet

Tillgänglighet från den planerade bebyggelsen till kollektivtrafik och service anses bra ur avståndssynpunkt. Däremot är höjdskillnaderna stora från planområdet till huvudgatan Sockenvägen. Åtgärder i form av vilplatser/bänkar längs Ljusnevägen kan vara ett alternativ för att öka tillgängligheten.

Alla bostäder ska uppfylla krav på tillgänglighet enligt Boverkets Byggregler.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

Trafiken till området leds via Ljusnevägen som ansluter till Granvägen i norr och från Sockenvägen i söder. En gemensam tillfart från Granvägen skapas centralt i området och når alla tomterna. Vägen markeras som "LOKALGATA" i plan och blir därmed en allmän väg i kommunal ägo.

Stigen som går genom planområdet idag anses inte behöva ersättas. Möjligheten att ta sig till motionsspåret försämrats inte då den befintliga skogsvägen väster om området bevaras och i övrigt gränsar planområdet till naturmark.

Parkering

Parkering inom planområdet sker på tomtmark.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse längs med Granvägen är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Det finns en avsättning i Granvägen som var tänkt till det område som tidigare planerats. De nya tomterna kan anslutas till den punkten och ledningarna kan dras i tillfartsvägen.

Området ligger i en sluttning och därmed ska hänsyn tas till risk för rikliga mängder strömmande dagvatten. Ny bebyggelse inom området ska tillämpa lokalt omhändertagande av dagvatten.

Avfall

Närmaste återvinningsstation för källsortering finns vid Domarvägen cirka 250 meter från planområdet. Kompostering bör behandlas lokalt.

Övrigt

De schaktmassor som finns inom området idag bör planas ut och kan eventuellt användas för att fylla upp en del mark på området.

Miljöbedömning

En Behovsbedömning för området har tagits fram och har varit på samråd med länsstyrelsen i samband med detaljplanesamrådet. Detaljplan för del av Mellösaby 2:80 bedöms av kommunen inte medföra betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning anses inte behöva göras. Ställningstagandet grundar sig på att detaljplanen inte innebär någon ändrad användning av marken i förhållande till gällande detaljplan. Länsstyrelsen har svarat i sitt samrådsyttrande att de gör en likartad bedömning.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år från den dagen beslutet om att anta planen vinner laga kraft.

Bygg-, miljö och räddningsförvaltningen

Flen, den 20 augusti 2008

Sara Eresund
Planarkitekt

Fredrik Wallin
Stadsarkitekt

Beslutsdatum

Antagande: BMRn 2008-10-07 § 89
Laga kraft: 2008-10-31