

Datum 2015-06-11

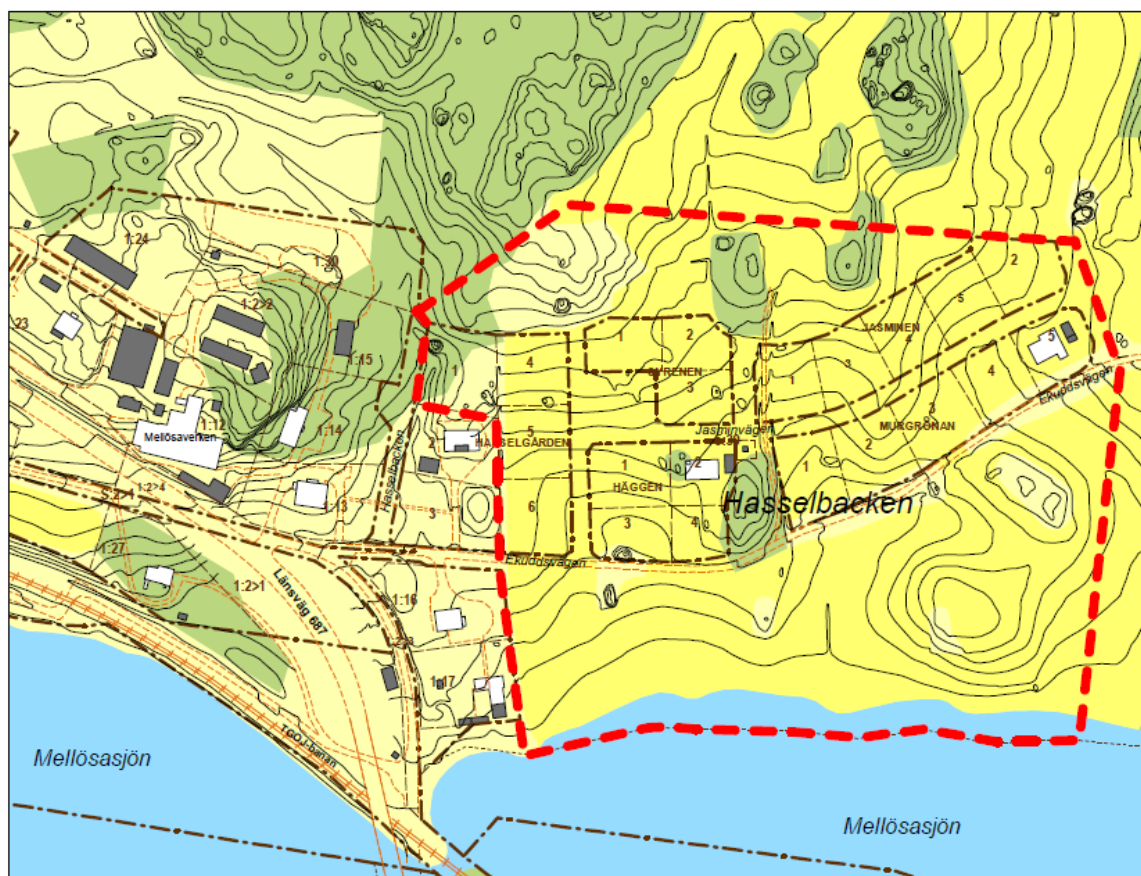
Dnr BMR/2012:271

Dnr SBN/2015:58

Dnr JN/2015:1

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Detaljplan för
kvarteret Murgrönan med flera (Hasselbacken)
inom Mellösa, Flens kommun, Södermanlands län



Planområdet

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

BESLUTSDATUM

ANTAGANDE: KF 2015-06-17§ 77

LAGA KRAFT: 2015-08-21

Bakgrund

I början av 1990-talet planlades ett område norr om Mellösasjön för att ge möjlighet att uppföra ny bostadsbebyggelse. Området ägdes då av Katrineholms Husbyggen som hade för avsikt att exploatera området. Av olika orsaker där sannolikt konjunkturförändringar haft betydelse kom det inte igång någon byggnation på området. I slutet av 2008 förvärvade Flens kommun området i syfte att genomföra gällande detaljplan. Efter det har fastighetsreglering skett och kvarteren Syrenen, Jasminen, Häggen och Murgrönan har bildats. Samtliga fastigheter nås från Jasminvägen. Området är nu utbyggt med gata samt med vatten och avloppsanslutning till samtliga fastigheter. Sedan 2012 har kommunen erbjudit tomter till försäljning och hittills har två fastigheter sålts och är bebyggda med villor i ett plan.

Planens syfte och huvuddrag

Området har ett naturskönt läge vid Mellösasjön men det har ändå visat sig vara svårt att sälja tomter. I gällande detaljplan är tillåten byggnadsarea i första hand anpassad till tvåvåningshus. Idag väljer flertalet att bygga sitt bostadshus i ett plan och i många fall även med dubbelgarage. Det innebär i sin tur att gällande begränsningar i tillåten byggnadsarea och placering av byggnader minskar tomternas attraktivitet.

I samband med kundkontakter vid tomtförsäljning har det varit ett viktigt önskemål att det ska finnas tillgång till bad- och båtbygga i närområdet. Strandområdet ligger utanför detaljplanelagt område och omfattas av strandskydd.

Den aktuella planen syftar till att anpassa byggrätterna till ett mer flexibelt byggnadssätt samt utöka detaljplanelagt område och ge möjlighet till att anlägga bryggor i nära anslutning till bostäderna.



Bilden är tagen i sydlig riktning från kvarteret Jasminen och visar utsikten mot Mellösasjön.

Plandata

Markägarförhållanden

Planområdet består till större delen av styckade villatomter som ägs av Flens kommun. Fastigheterna Hasselgården 1, Murgrönan 5 och Häggen 2 ägs av privatpersoner. Strand- och grönområden ägs av Flens kommun.

Läge och areal

Planområdet är beläget intill Mellösjön i södra delen av Mellösa, öster om tidigare tumstocksfabriken Mellösaverken samt länsväg 687 (Flen-Mellösa-Hälleforsnäs), Planområdets areal är drygt 6 hektar.

Mark och vegetation

Området är beläget på en södersluttning mot Mellösjön och sluttar från + 45,0 i norr till + 30,0 i söder. Planområdet består av småkuperad mark där lerjorden varit odlad i mer än 100 år. Det finns inslag av bergs- och moränkullar som åkerholmar och större flyttblock förekommer inom området men är få till antalet.



Bilden är tagen i nordlig riktning mot fastigheterna Murgrönan och Jasminen. I bakgrunden skymtar skogsdungen i vilken fornlämningen är belägen.

Förutsättningar och förändringar

Fornlämningar

Inom planområdets norra del i området avsett för natur finns fornlämningen Mellösa 50:1. Den redovisas på grundkartan, med utmärkningen F50 och är skyddad enligt kulturmiljölagen. Det innebär att man inte får rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada fornlämningen eller dess fornlämningsområde. I närheten av kända fornlämningar kan det finnas fler fornlämningar som inte syns på markytan. Då gäller anmälningsplikten enligt kulturmiljölagen som säger att om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till länsstyrelsen. Fornlämningen utgörs av en rund stensättning, 6 meter i diameter och 2 decimeter hög. Stensättningen är övertorvad med enstaka synliga stenar i ytan. I stensättningens norra del ligger ett block som är cirka 1 meter stort. Fornlämningsområdet som tillhör fornlämningen är ca 2000 m² stort och omfattar hela den höjd på vilken denna är belägen och sträcker sig även in på bostadsfastigheterna Jasminen 3 och 4.

Natur

- Generellt biotopskydd

Inom det föreslagna planområdet finns åkerholmar och meandrande bäckar/öppna diken. Dessa omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken. För åtgärder som kan påverka biotoperna krävs dispens där särskilda skäl måste anges. En eventuell dis-

pens kan förenas med krav på kompensationsåtgärder. Kommunen bedömer att de åtgärder som detaljplanen ger möjlighet till inte skall medföra påverkan på biotoperna.

- Rödlistade arter

Utter har påträffats vid Mellösasjön nära väg 687 och järnvägsbron. W₁-området för bryggor placeras cirka 250 meter öster om platsen. Det kan bli en viss småbåtstrafik under bron. Bedömningen är ändå att utterns fortsatta existens i Mellösasjön inte hotas. (se även under rubriken "Strandskydd" sidan 7). Vid Kärrängen, nordost om planområdet har fjärilen springkornfälmätare observerats. Eftersom skog- och ängsområde i denna del inte förändras så bedöms inte heller springkornfälmätaren att påverkas.

Miljöbedömning/Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen ska i samband med detaljplaneläggning ta ställning till om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Utifrån de skyddsvärden som finns och de effekter på miljö och hälsa som planen kan innebära, bedömer kommunen att planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen har varit på samråd till länsstyrelsen som meddelat att man delar kommunens bedömning. Inför det fortsatta planarbetet har länsstyrelsen i sitt yttrande framfört synpunkter angående strandskydd, generellt biotopskydd, kulturmiljö samt hälsa och säkerhet.

Tidigare ställningstaganden

- Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan för Mellösa Sundtorp-Södra delen som antogs av kommunfullmäktige 1992-03-25. Detaljplanen upprättades för att ge förutsättningar för uppförande av bostäder.

- Ändring av detaljplan (tillägg)

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden tog 2012-08-28 beslut om att ge plan- och byggkontoret i uppgift att ändra gällande detaljplan Mellösa Sundtorp – Södra delen 1992-03-25, för delar av planområdet. Ändringen innebar ett tillägg till den gällande detaljplanen med syfte endast att utöka byggrätterna på området.

Planändringen var ute på samråd tiden 24 april -17 maj 2013. Synpunkter inkom från trafikverket som efterlyste redovisning av hur bullersituationen ska hanteras och från länsstyrelsen beträffande förtydligande avseende planbestämmelser vid fornlämning. Dessutom framfördes önskemål från en ägare till en angränsande fastighet att få utökad byggrätt i likhet med fastigheterna inom planområdet. Efter samrådet har planen varit vilande. I det nuvarande planförslaget har synpunkterna som inkom vid samrådet beaktats.

Nytt planuppdrag

Önskemålet att det ska finnas tillgång till badbrygga i närområdet har efterhand blivit allt tydligare från dem som nyligen byggt på området, från kontrakterad exploatör och även från presumtiva köpare av tomt. Bygg- miljö- och räddningsnämnden beslutade 2014-11-04 om förnyat uppdrag till plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan för kvarteret Murgrönan med flera (Hasselbacken) i Mellösa, Flen. Det förnyade uppdraget innebär att planarbetet

övergår till att en ny detaljplan tas fram som hanteras med normalt planförfarande. I planförslaget kommer även strandområdet att ingå.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelväg inom Mellösa

Det är sen tidigare planerat att anlägga en gång- och cykelväg från Hasselbacken fram till korsningen Harpsundsvägen – Sockenvägen i centrala Mellösa. I den gällande detaljplanen för Hasselbacken från 1992 finns en gång- och cykelväg redovisad från Jasminvägen och norrut för att sedan ansluta till bostadsområdet Marieberg. Efter det har flera alternativa vägsträckningar studerats och i samband med att exploateringen för Hasselbacken påbörjades förordade kommunen att gång- och cykelvägen skulle placeras utefter norra sidan av Sockenvägen (väg 687). En översiktlig vägprojektering togs fram 2012. Gång- och cykelvägen beräknas vara anlagd inom de närmaste tre åren. Det skall även påpekas att placeringen av gång- och cykelvägen ännu inte är definitivt fastlagd.



Gång- och cykelväg är planerad utefter Sockenvägen (väg 687)

Cykelväg mellan orterna

Regionförbundet Sörmland har tagit fram en regional cykelstrategi. Visionen för Sörmland är att på sikt uppnå ett "regionalt sammanhängande cykelvägnät av hög standard". I visionen är vägsträckan Flen-Mellösa-Hälleforsnäs utpekad som ett så kallat starkt stråk och det är därför angeläget att cykelväg utmed hela väg 687 prioriteras. Frågan kommer att studeras vidare i

dialog med trafikverket samt i den kommuntäckande cykelplan som finns med bland planerade planprojekt.

Buller

Länsväg 687 och järnvägen TGOJ är belägna söder och väster om området.

Kommunen har nyligen tagit fram en översiktlig bullerutredning för trafikbuller för kommunens tätorter. Utredningen visar för nuläge och prognos för 2030 att de ekvivalenta ljudnivåerna (medelvärde) inte överskrider gällande riktvärden. För stor del av området uppgår maxnivåerna till intervallet 70-75 dB(A) 2 meter över mark vilket överstiger riktvärdet som är 70 dB(A). Av utredningen framgår att antalet godståg kommer att öka.

I trafikplan 2017 samarbetar 6 län för att säkerställa regionalstågtrafik för framför allt arbetspendlingen i länen via MÄLAB. I det skissade trafikutbudet ger det två turer till utöver dagens (2015) 15 turer på sträckan Eskilstuna-Flen. Det innebär för Mellösa entimmestrafik i båda riktningarna, totalt 34 avgångar per trafikdygn som passerar Mellösa.

Ökningen av antalet persontåg som planeras är liten och kan endast marginellt påverka de ekvivalenta ljudnivåerna. Riktvärdena för maxnivåerna överskrids inte av persontågen eftersom bullret understiger 70 dB(A).

Riktvärdena bör normalt inte överskridas när man bygger nya bostäder eller ny trafikinfrastruktur som väg eller järnväg. Riktvärdena när man bygger nya bostäder eller ny trafikinfrastruktur eller när man gör väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur är:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Geoteknik

I samband med projekteringen av området år 2010 gjordes en geoteknisk undersökning där gatorna skulle anläggas. En kompletterande bedömning har nu tagits fram i samband med det aktuella planarbetet och bedömningen är att:

”Risk för initiala eller spontana skred eller ras som berör området för avstyckade tomter norr om Ekuddsvägen bedöms generellt inte föreligga. Lokala ras eller skred kan dock uppkomma vid djupare schakter eller högre uppfyllnader inom tomter där lös lera förekommer. Inom område mellan Ekuddsvägen och Mellösasjön saknas geotekniska undersökningar varför stabilitetsförhållandena inte kan bedömas. Enligt jordartskartan och utförda undersökningar i närområdet bedöms delar av området bestå av fast mark (berg eller morän). Att anlägga en terränganpassad nedfartsväg till en flytande brygga bedöms inte medföra risk för ras eller skred.”

Tidigare undersökningar, som enbart utförts i lägen för nya gator och VA-ledningar visar att lös lera förekommer inom området. Därför rekommenderas att en bedömning av geotekniska förhållanden sker inom varje tomt som ska bebyggas alternativt en geoteknisk undersökning. Det utgör då underlag vid val av grundläggningsmetod när risk föreligger för lokala ras och

skred vid schakter samt sättningar vid uppfyllnader. (Den geotekniska undersökningen samt den nyligen kompletterande bedömningen har utförts av Sweco)

Farligt gods

TGOJ-banan (järnvägen) är primär transportled för farligt gods och länsväg 687 är sekundär transportled. Bostäder kommer att placeras på längre avstånd än 75 meter från länsvägen (rekommenderat skyddsavstånd för väg) och längre än 130 meter från järnvägen (rekommenderat skyddsavstånd 50 meter)

Planförslag

Allmän plats

- Vägar

Samtliga fastigheter inom området förutom Hasselgården 3 har sin utfart mot Jasminvägen. Planområdet omfattar även en del av Ekuddsvägen som utgör tillfart till gården Ekudden öster om området. Gatorna redovisas som lokalgator i planen. Ekuddsvägen omfattas av utfartsförbud mot villafastigheterna. Ett mindre område utmed Ekuddsvägen föreslås som parkering som skall ansluta till gångvägar ner till vattnet.

- Natur, lek

På samma sätt som i gällande plan utgörs området norr om villafastigheterna av NATUR. Ett mindre område utmed Jasminvägen redovisas som lekplats. Området mellan Ekuddsvägen och Mellösasjön omfattas också av NATUR i planen. Mindre gångvägar ner till kommande bad- och båtbygga avses att anordnas inom detta naturområde.

- Vattenområden

I planen föreslås ett område för mindre bad- och småbåtsbryggor vid Mellösasjön (W_1). Bryggor ska vara mindre flytbryggor (e_4). Området omfattar cirka 35 x 18 meter. Planen omfattar även övrigt vattenområde som är nära strandlinjen (W).

- Fornlämningsområde

Fornlämningen Mellösa 50:1 i planområdets norra del som omfattar en rund stensättning redovisas som fornlämningsområde (FORN). Detta område sträcker sig fram till bostadsfastigheterna Jasminen 3 och 4.

Kvartersmark

Anläggningar för badområdets och småbåtsområdets behov

I anslutning till bryggområdet föreslås ett område (N_1) där anläggningar och mindre bodar får uppföras. Området har placerats fem meter från strandlinjen och omfattar 50 m² varav byggnad maximalt får uppta 20 m² byggnadsarea och med en totalhöjd på 3 meter. Området får inte styckas av och bilda egen fastighet. (se även under rubriken Ansvarsfördelning och huvudmannaskap på sidan 12)

Bostäder

Inom samtliga kvarter får bostäder uppföras i en eller två våningar som friliggande alternativt parhus. I likhet med gällande plan får utfart inte anordnas mot Ekuddsvägen. För att bebyggelsen på området ska få en sammanhållande karaktär föreslås att fasaderna endast får vara i trä eller puts (f_1).

- Kvarteren Häggen och Syrenen

I kvarteret föreslås byggrätterna för fastigheterna Häggen 1-3 och Syrenen 1-3 utifrån fastigheternas storlek. För fastigheter större än 850 m^2 ges en maximal byggrätt på 200 m^2 byggnadsarea per fastighet. För fastigheter mindre än 850 m^2 ges en byggrätt på 180 m^2 byggnadsarea. Byggnad får uppföras i maximalt två våningar med en högsta totalhöjd på 8,5 meter. Vid två våningar får vind inte inredas.

För samtliga fastigheter gäller att uthus och garage får utgöra högst 50 m^2 av den totala byggrätten.



Bostadshus på fastigheten Häggen 2

Fastigheten Häggen 2 har nyligen bebyggt med ett enplanshus (se bild intill). I planförslaget föreslås att fastigheten Häggen 4 utgår. Avsikten i gällande detaljplan var att fastigheten skulle användas för gemensamhetslokal som ett bostadskomplement. Eftersom området omfattas av privatägda villatomter bedöms det inte som realistiskt att den delen av gällande plan blir genomförd. Istället föreslås att större delen av Häggen 4 överförs till Häggen 2 och en mindre del till den obebyggda fastigheten Häggen 3.

- Kvarteren Hasselgården, Murgrönan och Jasminen

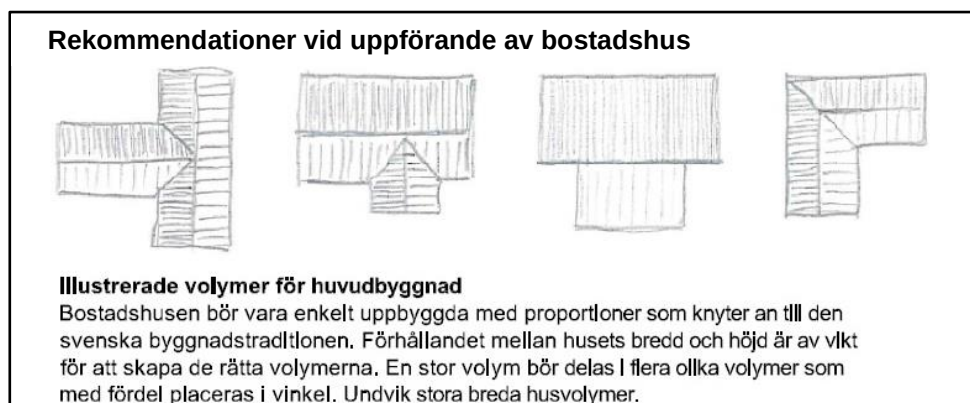
På fastigheten Hasselgården 2 finns ett enplanshus uppfört i början av 1940-talet. Intilliggande fastighet (Hasselgården 3) har samma ägare och båda fastigheterna utgör idag en tomtplats. På fastigheten Murgrönan 5 finns ett nybyggt enplanshus uppfört 2013 (se bild intill). Kvarteret Jasminen är ännu obebyggt. Samtliga fastigheter inom kvarteren Hasselgården, Murgrönan och Jasminen ges en maximal byggrätt på 200 m^2 varav högst 50 m^2 får omfattas av uthus och garage. På samma sätt som för kvarteren Häggen och Syrenen får byggnad uppföras i maximalt två våningar med en högsta totalhöjd på 8,5 meter. Vid två våningar får vind inte inredas.



Bostadshus på fastigheten Murgrönan 5

Fastigheterna Jasminen 3 och 4 berörs av en fornlämning belägen norr om kvarteret. Inom ett område cirka 25 meter från fornlämningen får marken inte bebyggas och därför omfattas fastigheterna av så kallad prickmark i norra delen. Detta gäller även byggnader som normalt är bygglovbefriade som friggebodar och så kallade Attefallshus, vilket redovisas på plankartan med beteckningen a_1 . Markingrepp som schaktning med mera får ej heller göras.

(se även "Fornlämningar" på sidan 3 samt "Ändrad lovplikt" under rubriken Administrativa bestämmelser på sidan 9).



Buller

b₁

I planen redovisas en bestämmelse (b₁) som anger att fasaden skall dämpa så att högsta ljudnivån inte överstiger 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus och 45 dB(A) maximalnivå nattetid. Byggnad ska placeras så att det finns utrymme för minst en uteplats där maximal ljudnivå inte överstiger 70 dB(A). Det innebär i första hand att det ska finnas utrymme för uteplats mot norr som är den tysta sidan. Eftersom utsikten mot vattnet är på sydsidan (där det är mest bullerutsatt) är det naturligt att de boende även vill ha uteplats där. För att minska störningarna på sydsidan så att man inte överstiger de rekommenderade riktvärdena behöver uteplatsen utformas så att den avskärmar bullret, till exempel genom att delvis glasa in den.

Upphävande av strandskydd

Mellösjön är en del i det vattensystem som sträcker sig i nord-sydlig riktning genom kommunen från Flenssjön norr om Hälleforsnäs vidare via Bruksdammen, Hälleforsnäsån, Mellösjön, Orrhammaren, Flensån, Gårdsjön till Valdemaren. Sjön har måttlig status beträffande näringsämnen.

Strandskydd gäller enligt Miljöbalken 7:13 inom 100 meter i land och vatten från Mellösjöns strandlinje. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet innebär bland annat att åtgärder, exempelvis uppförande av nya byggnader, anläggningar med mera är förbjudna inom områden med strandskydd.



Bilden visar strandområdet där planförslaget ger möjlighet att anlägga mindre bryggor.

Strandområdets värden

Området närmast strandlinjen består av vass. Utter har påträffats i Mellösjön nära järnvägsbron och väg 687. Den har även observerats i Flensån som tillhör samma vattensystem. Det blir viktigt att behålla vassbältet i strandlinjen, då det generellt är ett viktigt område för småfågel och insektsliv. Det finns inga uppgifter om att hotade fiskarter skulle finnas i Mel-

lösasjön. Det sedan länge hävdade området som betecknas NATUR i planen bibehålls som ängsmark.

Särskilda skäl för upphävande

Miljöbalkens bestämmelser ger möjligheter att i vissa fall upphäva strandskyddet vid detaljpanelläggning. En avgörande förutsättning är då att det finns särskilda skäl för upphävandet.

Det finns ett stort intresse bland boende nära vattnet att ha tillgång till båt. Om det inte kan erbjudas en anordnad båtbyggare är risken stor att otillåtna bryggor anläggs i området. I Mellösasjön förekommer främst roddbåtar eftersom det är en förhållandevis liten sjö. En väg- och järnvägsbro "delar" sjön i två delar. Under bron är det grunt samt begränsat i höjd vilket också är en anledning till att möjligheten att ha större båtar i sjön är mycket begränsad.

I planförslaget är avsikten att ge möjlighet att placera mindre bryggor vid Mellösasjön. Bryggorna ska utgöra mindre flytbryggor och anordnas med minimal påverkan på växt- och djurliv. Ett led i att minimera påverkan är att begränsa antalet båtplatser, det kommer därför inte att ges utrymme för mer än 15 – 20 båtar. I anslutning till bryggområdet föreslås även att mindre byggnader (totalt max 20 m² byggnadsarea) ska få uppföras för att tillgodose eventuella behov av förråd, torrtoalett med mera. Byggnaderna får inte placeras närmare strandlinjen än fem meter.

Ingen muddring får ske och vass tas endast bort för att möjliggöra plats för bryggorna. Fri passage längs stranden säkerställs genom att hela strandområdet omfattas av NATUR i planen samt att området W₁ för bryggor skall vara tillgängligt för allmänheten. Genom att gångvägar till bryggorna kommer att anläggas ökar den allemansrättsliga tillgängligheten till strandområdet.

Årlig slåtter av det strandnära ängsområdet kommer att underlätta för växt- och djurliv att kunna utvecklas som i sin tur kan bidra till en biologisk mångfald.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter (Miljöbalken kap 7 § 15, punkt 4).

Störningen blir begränsad utifrån att

- den öppning i vassbältet som kommer att skapas är den enda på den sammanhängande vassträckan.
- de aktiviteter som sker på platsen blir sporadiska över dygn och årstid.
- endast flytbryggor anläggs.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de särskilda skälen har uppfyllts i planförslaget eftersom det är ett angeläget allmänt intresse att delar av stranden tas i anspråk och bryggor anläggs (Miljöbalken kap 7 § 18c, punkt 5). Det finns inte möjlighet att tillgodose detta intresse utanför planområdet då ingen brygga finns tillgänglig som skulle kunna användas av boende inom planområdet.

Upphävande av strandskydd

Eftersom strandskyddet återinförs vid ny detaljplan behöver strandskyddet även upphävas inom kvartersmark för de sydligaste bostadsfastigheterna i planen som ligger inom 100 meter från strandlinjen.

- El

Vattenfall har nätstationer, högspänningsledning (11kV) och lågspänningsledning (0,4kV) inom och i närheten av planområdet. Samtliga ledningar är markförlagda kablar och förlagda i gatumark. En transformatorstation har uppförts vid Jasminvägen inom område som är avsett för tekniska anläggningar, transformator (E_1).

Genomförande

Organisatoriska frågor

- Planförfarande

Planen hanteras enligt reglerna för normalt planförfarande.

- Tidplan

Tidigare planuppdrag för ändring (tillägg)

Uppdrag i bygg- miljö- och räddningsnämnden.....	28 augusti 2012
Beslut om samråd i bygg- miljö- och räddningsnämnden	16 april 2013
Samråd.....	24 april - 17 maj 2013

Förnyat uppdrag (ny detaljplan)

Beslut om förnyat uppdrag i bygg- miljö- och räddningsnämnden	4 november 2014
Beslut om samråd i bygg- miljö- och räddningsnämnden	2 december 2014
Samråd.....	8 december 2014 - 16 januari 2015
Beslut om granskning i kommunens jävsnämnd.....	24 februari 2015
Granskning.....	9 - 30 mars 2015
*Beslut om godkännande i jävsnämnden	28 april 2015
Beslut om antagande i kommunfullmäktige	11 juni 2015

*Då inga synpunkter av stor vikt inkommit under granskningen lämnas planförslaget till kommunfullmäktige för antagande utan föregående beslut om godkännande i kommunens jävsnämnd.

Administrativa bestämmelser

- Ändrad lovplikt

Ett mindre markområde på fastigheterna Jasminen 3 och 4 får inte bebyggas av hänsyn till en fornlämning belägen norr om fastigheterna. För området som "prickats" och försetts med bestämmelsen a_1 gäller att byggnader som normalt inte är bygglovpliktiga såsom friggebodar och Attefallshus inte heller får uppföras. Inga markingrepp såsom schaktning med mera får göras. Bygglov får därmed inte medges och startbesked kan inte beviljas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

a₁

Flens kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Avsikten är att kommunen anlägger gångvägar och flytbryggor. Gångvägarna dras lämpligen där nivåskillnaderna är små samt med någon form av slät yta t ex stenmjöl. Illustrationen ovan visar hur gångvägarna kan placeras. För område som omfattas W_1 (öppet vattenområde där småbåtsbryggor får anordnas) samt N_1 i anslutning till småbåtsbryggan kan det bli aktuellt att kommunen lämnar över ansvaret för skötsel och underhåll till en lokal båtklubb.

e₅

De byggnader/anläggningar som uppförs på område N_1 skall vara allmänrättsligt tillgängliga. För att säkerställa detta anges på plankartan under "Utnyttjandegrad/fastighetsindelning" att området inte får styckas av och bilda egen fastighet. (se även sid 8, under rubriken "Anläggningar för badområdets och småbåtsområdets behov")

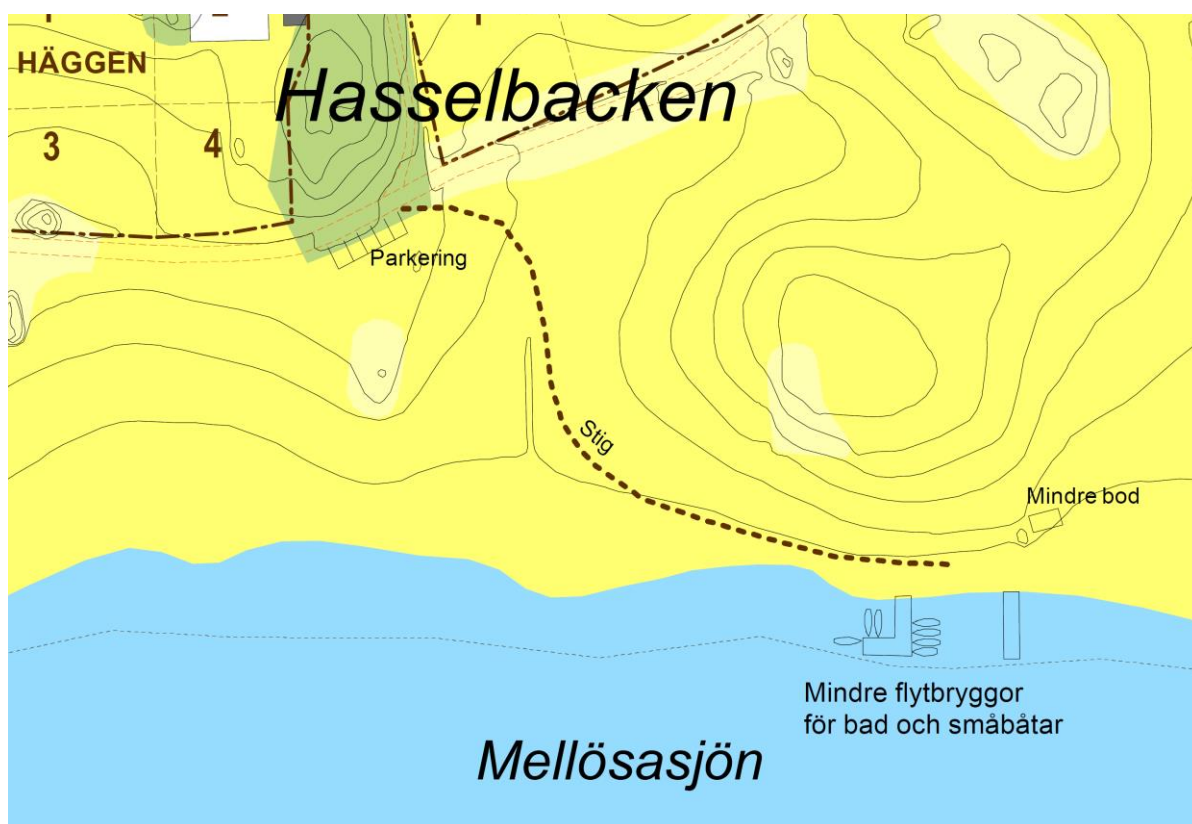


Illustration som visar hur strandområdet kan utformas utifrån detaljplanen

Fastighetsrättsliga frågor och avtal

Planförslaget innebär en möjlighet till att markområdet som utgör fastigheten Häggen 4 delas upp och överförs till fastigheterna Häggen 2 och 3 (se även sid 6 under rubriken Bostäder). Överföringen av mark sker genom fastighetsreglering och kommunen skall ta initiativ till lantmäteriförrättningen efter tecknande av avtal med berörd fastighetsägare.

Avtal om nyttjanderätt ska upprättas mellan Flens kommun och ägarna till samfälligheten Mellösa-Sundtorp s:1 beträffande fiske inom vattenområde som utgörs av öppet vattenområde (W) på plankartan.

Genomförandetid

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

Medverkande tjänstemän:

Planarkitekt Karin Tibbelin, planarkitekt Helena Rengemo, byggnadsinspektör Laith Al-Ameri, miljöchef Mikael Boman, mark och exploateringsansvarig Thomas Nilsson samt Ulrica Ekström, projektledare på tekniska avdelningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen 17 april 2015

Britt-Marie Andersson
Planarkitekt

Peter Israelsson
Samhällsbyggnadschef