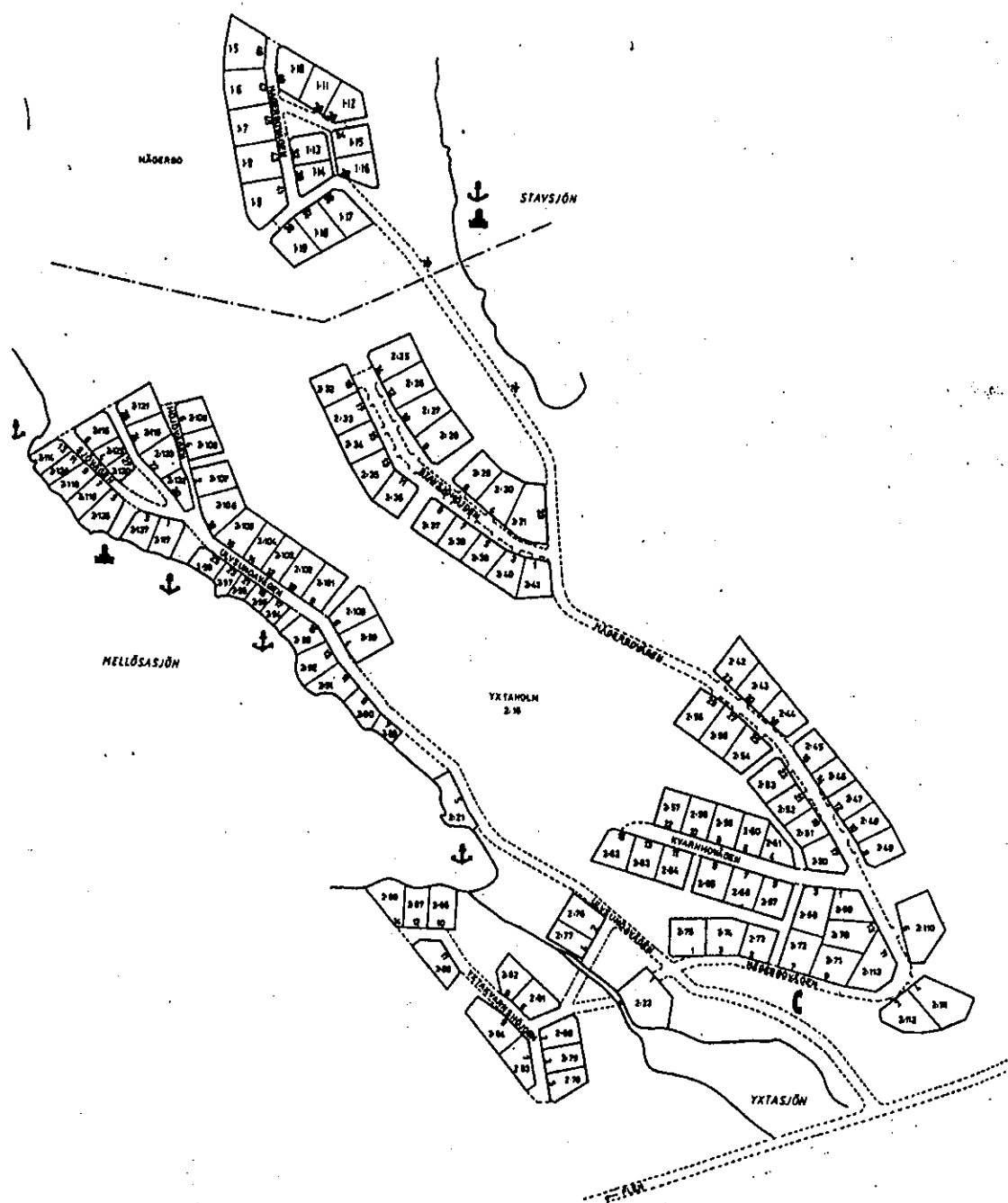


Ändring av detaljplan för

YXTAHOLMS OCH HÄGERBO FRITIDSOMRÅDEN

inom Mellösa, Flens kommun



**Ändring av detaljplan för
YXTAHOLMS OCH HÄGERBO FRITIDSOMRÅDEN
inom Mellösa, Flens kommun.**

Upprättad på Plan- och byggkontoret 2001-04-20.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av planbestämmelser i separat handling. Avsikten är att bestämmelserna skall gälla tillsammans med gällande detaljplaners plankartor och övriga bestämmelser. Till planförslaget hör också denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och fastighetsförteckning.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med förslaget är att ge fastigheterna inom planområdet mer flexibla byggrätter utan att den totala byggrätten per fastighet utökas. Dessutom minskar förslaget bygglovplikten.

LÄGE OCH OMFATTNING

Yxtaholms och Hägerbo fritidsområden är belägna cirka 3,5 kilometer norr om Flens centrum mellan Mellösasjön och Stavsjön strax norr om riksväg 55. Planförslaget omfattar samtliga fastigheter inom områdena.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Planområdet omfattas av totalt sex detaljplaner fastställda 1969-07-11, 1971-10-19 och 1974-06-14 respektive antagna 1991-09-18, 1993-05-19 och 1993-06-23. Detaljplanerna från 1969 och 1971 gav förutsättningarna för utbyggnad av fritidsområdet. De övriga detaljplanerna omfattar enstaka fastigheter och innebär endast justeringar av de ursprungliga planerna.

Gällande planer begränsar byggrätterna till 80 m² byggnadsarea (=byggnadens yta mot marken) för huvudbyggnad och 40 m² byggnadsarea för uthus. På fastigheten Yxtaholm 2:115 får dock huvudbyggnaden ha en största byggnadsarea av 100 m².

För samtliga fastigheter gäller dessutom följande generella bestämmelser:

- På varje tomt får en huvudbyggnad och ett uthus uppföras..
- Huvudbyggnader får endast inrymma en bostadslägenhet.
- Byggnader får uppföras i högst en våning, till en största byggnadshöjd (=takfotshöjd) av 3,5 meter för huvudbyggnad respektive 2,5 meter för uthus.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden har vid olika tillfällen diskuterat skillnader i byggrätt mellan kommunens fritidsområden. Nämnden har då satt som mål på sikt att samtliga byggrätter skall anges som en total högsta byggnadsarea per tomt. När nämnden prioriterade lämnade uppdrag 2000-03-21, §19, fick Plan- och byggkontoret i uppdrag att genomföra en ändring av bestämmelserna beträffande tillåten byggnadsarea inom Yxtaholms och Hägerbo fritidsområden.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Totalt 102 fastigheter har bildats inom Yxtaholms fritidsområde och 15 fastigheter har bildats inom Hägerbo fritidsområde i överensstämmelse med gällande detaljplaner. Idag är sammanlagt 116 av fastigheterna bebyggda.

De båda områdena är anslutna till kommunens färskvattennät. Några gemensamma avloppsanläggningar finns inte inom området. Noteras bör att det råder generellt förbud mot att installera VC inom området. Undantag kan ges under villkor att sluten tank finns för VC och att bad-, disk- och tvättavlopp är anpassat till åretruntbruk med slamavskiljning och infiltration.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att gällande bestämmelser om tillåten byggnadsarea ändras samtidigt som vissa byggnadsåtgärder befrias från lovplikt. Dessutom samordnas genomförandetiden för alla gällande planer inom de båda fritidsområdena.

Ändrad byggrätt

För fastigheten Yxtaholm 2:115 föreslås följande bestämmelse gälla:

Huvudbyggnad och uthus får tillsammans inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 140 m².

För övriga fastigheter inom Yxtaholms och Hägerbo fritidsområde föreslås följande bestämmelse gälla:

Huvudbyggnad och uthus får tillsammans inte uppta större sammanlagd byggnadsarea än 120 m².

Lättnader i lovplikt

De båda områdena är så gott som fullt utbyggda enligt anvisningarna i gällande detaljplaner. Bebyggelsen har varierande utformning och några särskilt värdefulla byggnadsmiljöer finns inte.

Normalt provas byggnaders användningssätt, placering på tomten och yttre utformning i bygglovprocessen. Gällande bestämmelser tillsammans med tillägg och ändringar enligt planförslaget ger tillräcklig styrning för att nedanstående lättnader i bygglovplikten ska kunna medges.

Förslag till bestämmelse:

Bygglov krävs inte för ny- och tillbyggnad av huvudbyggnad eller uthus som överensstämmer med detaljplanebestämmelser om storlek, höjd och om byggnadsfria zoner samt placeras minst 6,0 meter från gräns mot grannfastighet.

Bygganmälan

OBS! Även den som utnyttjar de föreslagna möjligheterna att bygga utan bygglov är skyldig att lämna in bygganmälan. En bygganmälan ger Byggnadsnämnden möjligheter att bland annat ta ställning till kontrollbehov och behov av samråd. Prövningen av en bygganmälan ger dessutom nämnden möjlighet att kontrollera om den aktuella åtgärden kräver bygglov eller om den är bygglovfri.

Byggnads placering

Avståndet till gräns mot grannfastighet för bygglovfria byggnader är angivet med hänsyn till grannars intressen och till brandsäkerheten. Vid bygglovprövning kan Byggnadsnämnden medge att huvudbyggnad får placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns med stöd av gällande planers bestämmelser. I vissa fall kan det vara motiverat att uthus placeras närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 m och därför föreslås följande komplettering av bestämmelserna om byggnads placering:

Vid prövning av bygglov kan Byggnadsnämnden medge att uthus placeras närmare gräns mot grannfastighet än 4,5 m.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiderna för samtliga detaljplaner inom Yxtaholms och Hägerbo fritidsområden anges till 15 år räknat från den dag beslutet att anta planförslaget vinner laga kraft (se genomförandebeskrivningen och planbestämmelserna). Observera att bygglovsfriheten upphör att gälla när genomförandetiden går ut!


Hans-Erik Eriksson
Planingenjör

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: KF 2001-11-29, §126	HE
LAGA KRAFT: 2002-01-02	HE