

**Detaljplan för
SKEBOKVARN 2:52 M FL
inom Skebokvarn, Flens kommun.**

Upprättad på Plan- och byggkontoret 1994-10-10.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser. Till förslaget hör förutom den här beskrivningen också genomförandebeskrivning och preliminär fastighetsförteckning.

PLANDATA

Planförslaget omfattar huvuddelen av bebyggelsen utmed Olstorpssvägen, som är belägen norr om stambanan i den nordvästligaste delen av Skebokvarn. Områdets areal uppgår till cirka 2,8 hektar.

All mark inom planområdet ägs av privatpersoner.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget innebär en modernisering av användningsbestämmelser och byggrätter m m inom planområdet. Bl a sanktionerar förslaget befintlig bebyggelse och tillåter att uthus placeras i tomtgräns.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Planområdet berör eller ansluter till detaljplaner fastställda 1959-06-02 och 1977-12-20. Följande detaljer i planen från 1959 är värda att notera:

- * Gällande plan tillåter fristående bostadshus i maximalt två våningar inom tomter för bostadsändamål utan att begränsa utnyttjandegraden (t ex maximal byggnadsarea per tomt).
- * Gällande plan förutsätter att Olstorpsvägen breddas.
- * Logebacken redovisas som tomtmark.
- * Ett område för allmänt ändamål redovisas inom fastigheten Liljedal 1:1.
- * Gällande plan tillåter inte att uthus byggs i tomtgräns trots att flera sådana byggnader fanns redan då planen upprättades.
- * Byggrätterna inom Skebokvarn 14:1, Hellsta 1:1 och Liljedal 1:1 är mycket hårt beskurna av omotiverat breda zoner med mark som inte får bebyggas.
- * Gällande plan ger möjligheter att stycka en tomt från fastigheten Änggärdet 2:1 i slutningen omedelbart norr om Skebokvarn 2:56.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 1994-04-20, §58, i uppdrag till Plan- och byggkontoret att genomföra en planändring som gör det möjligt att bygga uthus i tomtgräns inom fastigheten Skebokvarn 2:52.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i en söderslutning med höjdskillnader från nära 40 meter över havet i norr till cirka +23 meter i områdets östra och sydvästra delar. Vegetationen inom området består i huvudsak av uppvuxna trädgårdar.

Inom planområdet finns 12 bebyggda bostadsfastigheter där husen är uppförda mellan sekelskiftet och 1952 i olika storlekar. Dessutom finns två helt obebyggda fastigheter (Stensborg 2:1 och Solliden 1:1) samt en fastighet som enbart är bebyggd med uthus (Helgeborg 1:1).

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget redovisar samtliga befintliga bostadsfastigheter inom planområdet som område för fristående bostadshus. Byggrätterna har anpassats till befintlig bebyggelse såväl i höjd, omfattning som avgränsning. Detta medför exempelvis att fastigheten Gröndal 1:1, som har en för området ovanligt liten areal, får en särskilt anpassad byggrätt när det gäller maximal byggnadsarea.

På flera fastigheter finns uthus uppförda i eller mycket nära gräns mot grannfastighet. Därför innehåller planförslaget en bestämmelse, som innebär att dessa uthus sanktioneras och att nya uthus kan uppföras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Dock finns två undantag. Det första undantaget gäller de befintliga uthus som ligger mycket nära Olstorpsvägen. Planförslaget hindrar inte att dessa byggnader underhålls och används på samma sätt som idag. Om fastighetsägarna däremot vill ersätta byggnaderna, skall nya byggander placeras i överensstämmelse med planförslagets anvisningar.

Det andra undantaget gäller byggnader nära en del av gränsen mellan fastigheterna Skebokvarn 2:52 och 2:57. Där anser fastighetsägarna att ett minsta avstånd mellan uthus och gemensam fastighetsgräns bör vara 1,5 meter. Därför redovisar planförslaget en byggnadsfri zon om totalt tre meter i den aktuella gränsen.

En zon om tio meter från järnvägsspår skall hållas byggnadsfri av säkerhetsskäl. Därför redovisar planförslaget en smal zon med mark som inte får bebyggas närmast järnvägen inom fastigheterna Soläng 1:1, Skebokvarn 14:1 och Hellsta 1:1.

Fastigheterna Fridhem 1:1 och 1:2 fungerar som en enhet men har skilda ägare. Bla måste tillfart till Fridhem 1:1 ske över Fridhem 1:2. Därför förutsätter planförslaget att fastigheterna läggs samman.

Höjdskillnaderna gör den tänkta tomten nordväst om Skebokvarn 2:56 olämplig för bebyggelse. Planförslaget redovisar därför cirka 300 kvadratmeter av den tänkta tomten som möjligheter att utvidga fastigheten Helgeborg 1:1 och övriga delar som naturmark.

Planförslaget ger ägaren till Änggärdet 2:1 möjligheter att stycka av en ny villatomt mellan fastigheterna Bråddsta 1:1 och Skebokvarn 2:47.

Transformatorstation

Omedelbart norr om Olstorpsvägen och intill Skebokvarn 2:47 finns en mindre transformatorstation, som byggdes 1984. Planförslaget redovisar erforderligt säkerhetsområde kring stationen. Från transformatorstationen går en elkabel med sträckning norrut utmed gränsen mellan Skebokvarn 2:47 och den nya tomten inom Änggärdet 2:1. Planförslaget redovisar särskilda bestämmelser (u-område) till skydd för kabeln.

Vägar och trafik

Olstorpsvägen används endast av lokal trafik och idag är det inte aktuellt att bredda vägen. Därför sanktionerar planförslaget i stort befintliga fastighetsgränser utmed vägen samt ger kommunen möjligheter att bygga en normalstor vändplan vid vägens slut. Förslaget innebär förändringar för följande fastigheter:

- **Skebokvarn 2:56 och Stensborg 1:1** berörs av minimala hörnavskärningar i korsningen mellan Olstorpsvägen och Logebacken.
- **Skebokvarn 2:56 och Änggärdet 2:1** berörs av utökningen av befintlig vändplan.
- **Solliden 1:1** får sina gränser anpassade till befintliga vägområden.

Vatten och avlopp

Kommunens vatten- och avloppsledningar är dragna över fastigheterna Skebokvarn 2:52 och 2:57, Olero 1:1, Vilsta 1:1 och Soläng 1:1 enligt servitut från 1957 och 1958. I övrigt ligger ledningarna i vägmark. Planförslaget redovisar särskilda bestämmelser (u-områden) till skydd för de ledningar som berör tomtmark.

All tillkommande bebyggelse skall anslutas till kommunens VA-nät.

Störningar

En stor del av planområdet är stört av buller från trafiken på stambanan. Bullret överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer för ekvivalenta nivåer såväl inomhus som utomhus. Därför är det angeläget att bullerdämpande åtgärder vidtages.

En skärmning direkt i anslutning till järnvägen skulle ge största bullerdämpande effekt. Sådan skärmning är dock mycket kostsam och regler betr ansvar m m saknas idag. Så länge som bullret inte kan skärmas vid källan, blir det ännu viktigare att ta till vara möjligheterna att dämpa bullret i fasaderna vid om- och tillbyggnad av bostadshus.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Ändringar i bygglovplikt

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. Observera att befrielsen från lovplikt endast gäller en byggnad per tomt samt att bestämmelserna ang maximal byggnadsarea per tomt inte får överskridas.
- * Marklov krävs inte för schakt till en meter under eller för fyllningar till en meter över markens nuvarande nivå.
- * Rivningslov krävs inte inom planområdet.



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör