

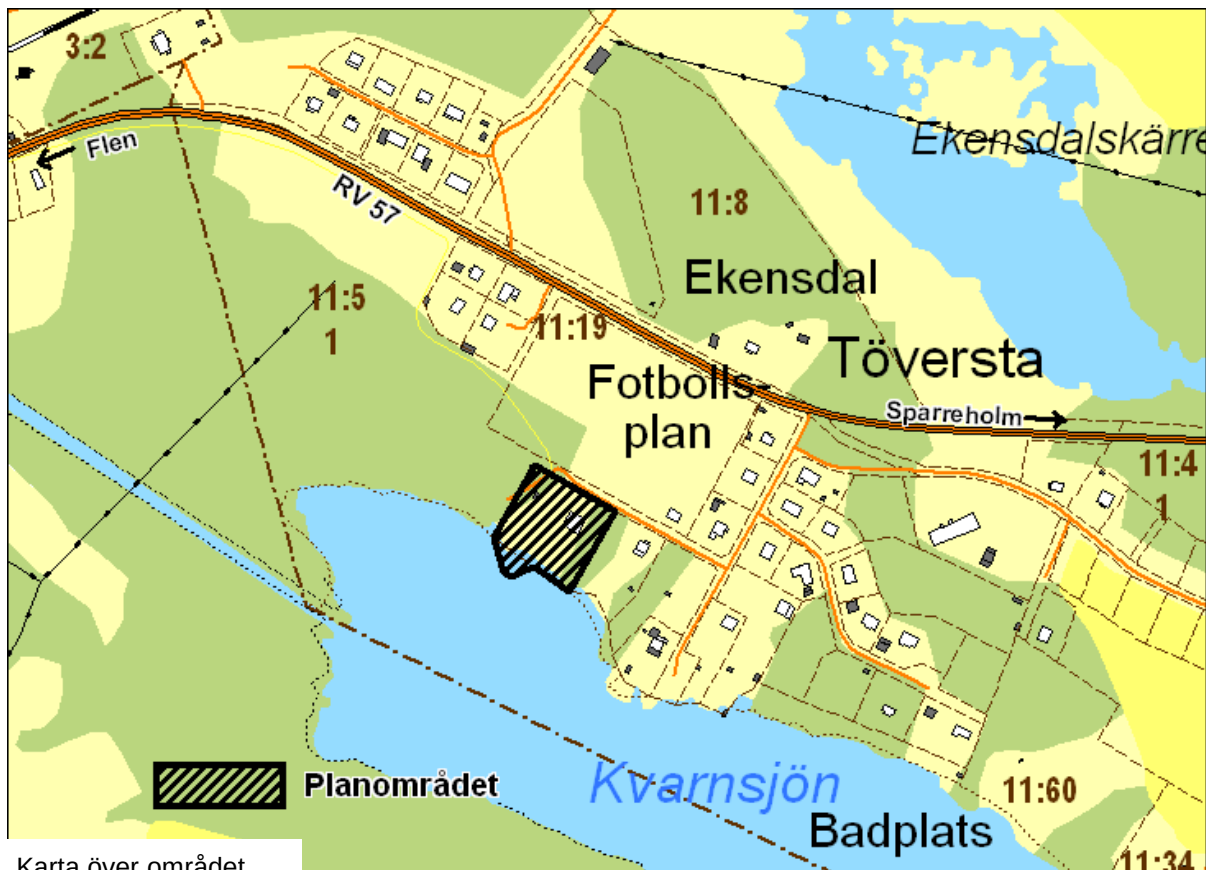


Detaljplan för fastigheten

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Töversta 11:21

inom Skebokvarn, Flens kommun, Södermanlands län

PLANBESKRIVNING

Karta över området

HANDLINGAR**Till detaljplanen hör följande handlingar:**

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

BAKGRUND

Ägaren till villafastigheten Töversta 11:21 vid Kvarnsjövägen i Skebokvarn har inkommit med förfrågan om att få bygga garage kombinerat med lagerlokal. Förslaget innebär att byggnaden placeras helt på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Även tillåten

byggnadsyta kommer att överskridas. Avvikelse från detaljplanen är för stora för att kunna bedömas som mindre avvikelse från detaljplanen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge möjlighet till att uppföra en komplementbyggnad på fastigheten Töversta 11:21. Planen anses kunna hanteras med enkelt planförfarande eftersom förändringarna endast berör byggrätt på tomtmark som redan tidigare är utlagt för bostadsändamål i gällande detaljplan.

PLANDATA

Gällande planer m m

För fastigheten Töversta 11:21 gäller detaljplan fastställd 1976-12-07. Planen tillåter 200 m² sammanlagd byggnadsyta där uthus inte får uppta större areal än 50 m². Fastigheten ligger inom det område som omfattas av *Översiktsplan för Båvenområdet* som antogs på nytt 2007-06-14. Dessutom är sjön Båven ett så kallat Natura 2000-område.

Området har varit planlagt för bostadsändamål sedan 1959 och har därför aldrig omfattats av strandskydd.

Bebyggelse, läge och areal

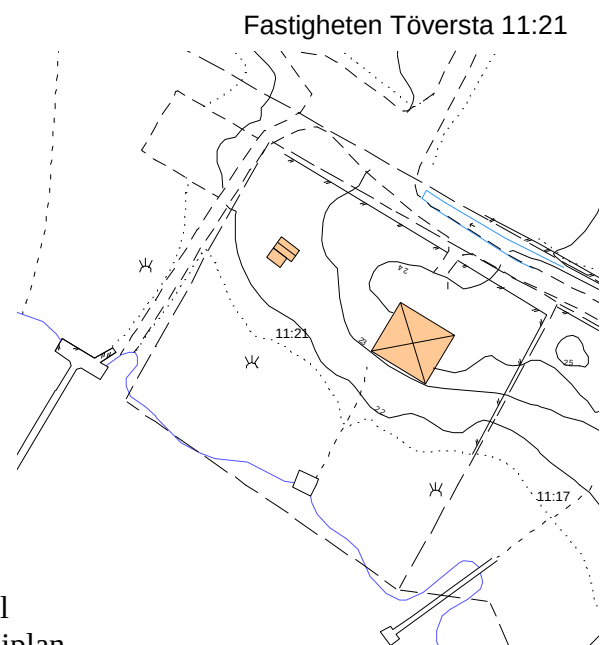
Planområdet omfattar i huvudsak fastigheten Töversta 11:21. Fastigheten är belägen vid Kvarnsjövägen intill Båvens strand i östra delen av Skebokvarn. På tomten finns ett bostadshus i ett plan med träfasad. Huset uppfördes 1944 och byggdes till 1988. Ett mindre gårdshus finns också på tomten. Beträffande vegetation finn förutom anlagd trädgård ett antal större granar i fastighetens nordvästra hörn. Huset är beläget på en nivå av 23 meter över havet.

Ett mindre vattenområde ingår också i planområdet. Planområdets areal är ca 5000 m², varav vattenarealen är knappt 400 m².

Vattenområdet har tagits med enbart av plantekniska skäl eftersom strandlinjen på grundkartorna till gällande detaljplan respektive nuvarande planförslag inte stämmer överens.

Markägförhållanden

Fastigheten Töversta 11:21 ägs privat. Vattenområdet hör till kommunens fastighet Töversta 11:5. På västra sidan gränsar planområdet till ett område för båtbygga och båtuppläggning som sköts av Skebokvarns båtklubb. Området ligger inom samma fastighet som vattenområdet, d v s Töversta 11:5. I öster gränsar planområdet till villafastigheten Töversta 11:19 som ägs privat. Norr om Kvarnsjövägen finns en idrottsplats på Töversta 11:17 som ägs av Idrottsföreningen kamraterna.



Miljöbedömning

Vid detaljplaneläggning ska en bedömning göras om planens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan. Eftersom området redan är bebyggt och detaljplanen medger endast små ändringar bedöms planens genomförande inte kunna medföra betydande miljöpåverkan.

Sjön Båven är ett Natura 2000-område. Det är inte tillåtet att utföra några som helst ingrepp och/eller utsläpp i eller i anslutning till ett Natura 2000-område om de på ett betydande sätt kan påverka miljön.

Den verksamhet som i planförslaget tillåts på fastigheten Töversta 11:21 skall i varje särskilt fall lämplighetsprövas. Dessutom är fastigheten ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät. På dessa grunder antas att planens genomförande inte påverkar Natura 2000-området Båven.

Bedömningen innebär att det inte krävs någon miljökonsekvensbeskrivning till planförslaget.

Fornlämningar

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

PLANFÖRSLAG

Bebyggelseområde

Bostäder och verksamhet

För fastigheten Töversta 11:21 föreslås en planbestämmelse som anger ”bostäder där även lokaler för verksamhet får inredas”. Typ av verksamhet liksom verksamhetens omfattning ska i varje enskilt fall lämplighetsprövas av Bygg-, miljö- och räddningsnämnden med hänsyn till säkerhet, hälsa, trevnad och Natura 2000-området Båven. All parkering skall ske på egen tomt.

Byggnad får uppföras i en våning och med en största taklutning på 30 grader. Byggnadsarean får inte överstiga 260 m². För att inte riskera att det blir översvämningsproblem vid höga vattennivåer begränsas bygggrätten så att de lägre delarna av tomten omfattas av mark som inte får bebyggas. De högsta dokumenterade mätningarna för denna del av Båven ligger på drygt 22 meter över havet. I planen redovisas därför +23 m som lägsta nivå för färdigt golv.

Vattenområde

En del av det område som är vatten idag omfattas i gällande detaljplan av kvartersmark. Av den anledningen har detta område tagits med i planförslaget och redovisas som öppet vattenområde.

Parkering, utfart

Parkering sker på egen tomt och utfart direkt i anslutning till Kvarnsjövägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens vatten- och avloppssystem. Ledningarna är dragna i Kvarnsjövägen.

Avfall

Området omfattas av kommunens avfallshantering.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Förutom undertecknade har följande tjänstemän deltagit vid framtagandet av planförslaget:

Christina Gortcheva, f d stadsarkitekt
Anders Solberg, byggnadsinspektör
Lotta Edström, VA-chef

Bygg-, miljö och räddningsförvaltningen

Flen, den 23 januari 2008

Britt-Marie Andersson
Planhandläggare

Fredrik Wallin
Stadsarkitekt

BESLUTSDATUM
ANTAGANDE: BMRn 2008-02-05 § 2
LAGA KRAFT: 2008-02-29