

Detaljplan för **KV VINBÄRET M M** inom Sparreholm, Flens kommun



PLANOMRÅDET

**Detaljplan för
KV VINBÄRET M M
inom Sparreholm, Flens kommun**

Upprättat på Plan- och Bygghuset 1999-07-09

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Förutom denna planbeskrivning består förslaget av en genomförandebeskrivning samt en enkel fastighetsförteckning.

PLANDATA

Planområdet är beläget i västra delen av Sparreholm och genomkorsas av riksväg 53 (Nyköpingsvägen). Området omfattar kvarteret Vinbäret och norra delen av kvarteret Åsen, där bl a äldreboendet med samma namn är beläget.

Flens kommun äger fastigheterna Åsen 21 (äldreboendet Åsen och lokaler som tidigare använts som förskola och distriktssköterskemottagning) och Sparreholm 16:1 (gatu- och parkmark). I övrigt utgörs planområdet av privat villabebyggelse.

Områdets areal uppgår till knappt 5,5 hektar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För kvarteret Vinbäret samt en namnlös väg söder om äldreboendet Åsen gäller detaljplan fastställd 1973-05-28. För övriga delar av planområdet gäller detaljplan antagen 1988-03-30 samt en mindre del av detaljplan fastställd 1979-10-01. Dessutom gränsar planområdet till detaljplan fastställd 1975-01-14.

I detaljplanen från 1973 redovisas friliggande bostäder i en våning med en byggrätt begränsad till 140 m² för huvudbyggnad och 40 m² för uthus.

I 1988 års detaljplan redovisas äldreboendet som område för äldreboende/servicehus och f d distriktssköterskemottagningen som område för förskola. Bostadsfastigheterna har en byggrätt om 200 m² byggnadsarea.

Planuppdrag

Ägaren till Vinbäret 2 och 3 har sökt bygglov för tillbyggnad av befintligt uthus med en carport om 28 m². Uthuset har idag en area om 50 m² och den sammanlagda arean skulle då uppgå till 78 m². Eftersom gällande plan endast tillåter 40 m² för uthus krävs en planändring för att möjliggöra den aktuella tillbyggnaden. Följaktligen har Byggnadsnämnden lämnat uppdrag till Plan- och Bygghuset 1999-04-19 att ändra gällande detaljplan.

Principer som ska ligga till grund för detaljplanen godkändes av Byggnadsnämnden 1999-05-18. Principerna anger bl a att den nya detaljplanen skall:

- ge fastigheterna inom kvarteret Vinbäret normal byggrätt för villafastigheter i kommunen (200 m² byggnadsarea per fastighet)
- studera hur f d distriktssköterskemottagningen fastigheten Åsen kan användas i framtiden
- säkerställa befintliga ledningssträckningar över privatägd tomtmark genom särskilda bestämmelser.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terrängen inom planområdet är till stor del relativt plan, men den östra delen av området lutar brant ner mot Skarvnäsvägen. Höjden över havet varierar mellan 28 och 42 meter. Vegetationen består av anlagd tomtmark med stort inslag av löv- och barrträd.

På fastigheten Åsen 21 finns lokaler för äldreboende. Byggnaderna är i en våning med fasad i gul och beige puts. Lokaler som tidigare använts som distriktssköterskemottagning samt därefter som förskola finns också på samma fastighet.

Totalt finns 13 villatomter inom området varav 11 är bebyggda med bostadshus som är uppförda mellan 1920 och 1964. Bostadshuset på Åsen 24 är byggt i två våningar, övriga hus är i ett och ett halvt plan varav flera med brutet tak. Träfasad i gult eller rött dominerar men puts och sidiplattor förekommer också inom området.

På fastigheten Vinbäret 4 finns ett större uthus som används som konstnärsateljé och på fastigheten Vinbäret 3 har ett uthus utnyttjats för hantverk och försäljning.

PLANFÖRSLAG

Allmän plats

Nyköpingsvägen utgör en del av riksväg 53 och fungerar som genomfart. Även Skarvnäsvägen ingår i Sparreholms nät av huvudvägar medan Dambrovägen samt en namnlös väg som fungerar som tillfart för fastigheterna Åsen 25 och 26 redovisas som lokalgator.

Vägområdet för Nyköpingsvägen föreslås bli något smalare än vad gällande detaljplan redovisar. Planförslaget följer i stort befintliga fastighetsgränser och endast Vinbäret 1 och 6 berörs av vägområdet. Området för huvudgata blir därmed som minst 14 meter brett, varav vägbanan idag upptar ca 7 meter. Någon ytterligare breddning av körbanan är inte aktuell, men vägområdet omfattar dessutom vägrenar m m. I likhet med gällande plan har Nyköpingsvägen försetts med utfartsförbud för de delar av kvarteren Åsen och Björnbäret, som berörs av planförslaget.

Ett mindre grönområde söder om kvarteret Vinbäret redovisas i planförslaget som natur.

Bostäder

Planförslaget anpassar byggrätterna till befintlig bebyggelse och till vad som är normalt för villatomter inom kommunen. För villatomter inom området föreslås därför byggrätt för friliggande hus i en resp två våningar och med en byggnadsarea (ytan mot marken) för bostadshus och uthus på sammanlagt 200 m² totalt.

Gällande detaljplan har tillåtit en minskad bygglovplikt som bl a har inneburit att komplementbyggnad på 25 m² har varit bygglovsfri. I det nya planförslaget har denna rätt tagits bort med anledning av att det inom planområdet finns bostadsfastigheter där verksamhet tillåts och komplementbyggnader med verksamhet kräver alltid bygglov.

Bostäder med viss verksamhet

För kvarteret Vinbäret har föreslagits att lokaler för verksamhet som hantverk, kontor och försäljning får inredas i bostadsfastigheterna.

Samma planbestämmelse föreslås för den delen av fastigheten Åsen 21 där lokaler, som använts för distriktssköterskemottagning och därefter förskola, är belägna. Anledningen till att lokalerna inte används är att förskolan flyttat till Ekbackens skola.

Kommunen avser att stycka av området till en egen fastighet som sedan ska säljas. Högsta tillåtna byggnadsarea för den nya fastigheten redovisas till 350 m² i likhet med gällande plan.

En förutsättning för att verksamhet som vård, hantverk, kontor och försäljning skall tillåtas är att verksamhetens typ och omfattning i varje särskilt fall provas lämplig av Byggnadsnämnden med hänsyn till brandsäkerhet, sundhet och trevnad.

Äldreomsorg

Planförslaget redovisar äldreboendet Åsen som bostäder och vård med därtill hörande verksamhet. I likhet med gällande plan medges en bruttoarea (våningsyta) på 2500 m² och en högsta tillåtna byggnadshöjd på 8 meter. Byggnaderna upptar idag en bruttoarea på ca 1300 m².

Vatten och avlopp

All bebyggelse inom planområdet är anslutet till kommunens vatten- och avloppssystem. Där ledningarna sträcker sig över tomtmark skyddas de av s k u-områden.

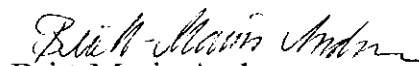
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör



Britt-Marie Andersson
Karttekniker

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: BN 1999-08-24 §114	
LAGA KRAFT: 1999-09-21	