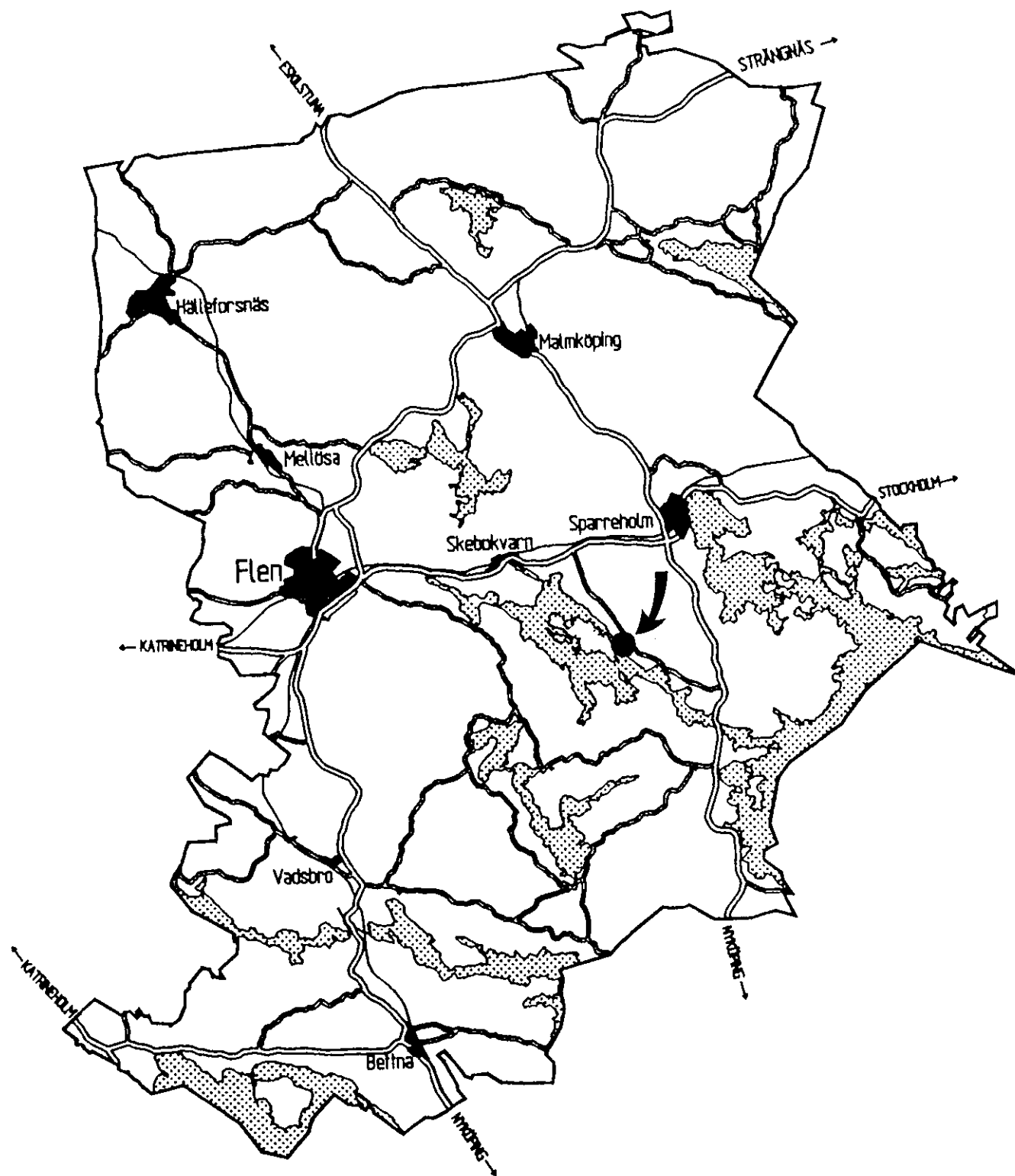


Områdesbestämmelser för
HELGESTA KYRKBY
i Helgesta-Hyltinge församling, Flens kommun



● Helgesta kyrkby

**Områdesbestämmelser för
HELGESTA KYRKBY
i Helgesta-Hyltinge församling, Flens kommun.**

Upprättade på Plan- och bygghuset 1999-10-18.

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget till områdesbestämmelser består av karta i skala 1:5 000 med bestämmelser. Till förslaget hör denna beskrivning, samrådsredogörelse, utlåtande och förteckning över fastighetsägare.

LÄGE

Helgesta kyrkby ligger mellan sjön Båven och väg 664 cirka elva kilometer östsydost om Flen och omkring fyra kilometer sydsydväst om Sparreholm. Bestämelseområdets avgränsning följer i huvudsak anvisningarna i "Översiktsplan för Båvenområdet".

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Förslaget till områdesbestämmelser syftar till att skapa möjligheter till förtätning av Helgesta kyrkby med permanentbostäder.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Flens, Helgesta och Hyltinge pastorat äger fastigheterna Helgesta 1:1, 1:4, 1:10 och 4:1. Övriga fastigheter inom området ägs av privatpersoner.

TIDIGARE BESLUT

Översiktsplan

Planområdet omfattas av översiktsplan för Båvenområdet antagen under hösten 1995 av kommunfullmäktige i Nyköpings, Gnesta och Flens kommuner. Den s k Båvenplanen redovisar Helgesta kyrkby som en "större by inom den inre zonen", där "ny enstaka helårsbostad kan komma till stånd i form av komplettering av befintlig bebyggelse om platsen för den nya bostaden prövas lämplig i områdesbestämmelser".

Uppdrag att upprätta områdesbestämmelser

Byggnadsnämnden gav 1998-02-03, §17, i uppdrag till Plan- och bygghuset att upprätta områdesbestämmelser för Helgesta Kyrkby.

Allmänna intressen enligt Miljöbalken

Ett större område kring sjön Båven är utvalt som riksintresse för både naturvård och friluftsliv. Dessutom ingår Helgesta kyrkby i ett område med regionalt intresse för kulturmiljövården.

Strandskydd

Strandskydd om 100 m gäller enligt 7 kap 13§ Miljöbalken på båda sidor om Båvens strandlinje vid normalt vattenstånd. Syftet med strandskyddet är att trygga allmänhetens tillträde och att bevara goda livsvillkor på land och vatten för djur- och växtlivet. Inom strandskyddsområdet får normalt endast komplementbyggnad på tomtplats uppföras, om inte planläggning visar annat.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Helgesta kyrkby är en gles bybildning med bl a tio bostadshus (prästgården inräknad), Helgesta kyrka med kyrkogård, församlingshem, brukningscentrum för Helgesta Gård och en mindre småbåtshamn. Cirka 200 m nordväst om kyrkan finns socknens gamla tiondebod. Där lämnade församlingsborna sitt tionde till prästens försörjning.

Området är beläget i en kuperad syd- och sydvästsluttning, där bebyggelsen norr om Helgesta kyrka är belägen på en plåtå ovanför branten ned mot Båvens strand.

Anläggningarna för vatten och avlopp är enskilda, men två gemensamma ledningar för vatten finns. Fastigheterna Helgesta 1:1, 1:4, 1:6, 1:7, 1:10 och 4:1 ingår i en gemensamhetsanläggning för grundvattentäkt vid bron till Ådö samt för pumpar och ledningar. Dessutom har fastigheterna Helgesta Gård 2:2 och 2:3 gemensam vattenledning från Helgesta Gård 2:1. Respektive ledning passerar över fastigheterna Helgesta 1:7 och Helgesta Gård 2:3.

Vattenfall Östnät AB har såväl högspänningsledningar som ledningar och kablar för lågspänning inom området.

FÖRSLAG

Grunddragen i användning av mark

Bostäder

Förslaget till områdesbestämmelser redovisar befintliga bostadsfastigheter och mark som kan vara lämplig för nya bostäder som område för bostadsbebyggelse för åretruntbruk.. Syftet är att lägga fast var framtida bebyggelse kan tillkomma utan konflikter med landskapsbilden eller med kulturmiljövårdens, jordbrukets eller kyrkans intressen.

OBS! Områdesbestämmelserna ger inte någon automatisk bygg rätt! Varje ansökan om bygglov eller begäran om förhandsbesked skall prövas mot Plan- och bygglagens allmänna regler om lämplighet. Särskilt viktigt är att:

- bygghjalsen väljs med omsorg så att nya hus lätt och naturligt kan anpassas till omgivande terräng
- det finns möjligheter att ordna säker tillfart samt vatten och avlopp
- bebyggelsegruppen hålls samman och förtätas
- hänsyn tas till kulturmiljövärden kring kyrkan och fornlämningen
- nya byggnader utformas i överensstämmelse med den lokala byggnadstraditionen

På sikt bör Helgesta kyrkby kunna kompletteras med omkring 10 nya enfamiljshus. Framtida lantmäteriförrättningar skall lägga fast exakta avgränsningar av nya bostadstomter. Avsikten är dock att tomterna skall ha en storlek av minst 1 500 m².

Enligt förslaget till områdesbestämmelser kan ny bebyggelse i huvudsak tillkomma mer samlat inom tre områden. Därför bör respektive markägare utreda grundläggande förutsättningar som hur vatten och avlopp respektive tillfart skall lösas för tomter inom dessa områden. Förutsättningarna skall klarläggas innan bygglov kan lämnas och avstyckningar kan ske.

Området söder om fastigheten Helgesta Gård 2:3 berörs delvis av en befintlig vattenledning. Avsikten är att ledningen skall kunna ligga kvar med servitutsrätt även om området kommer att bebyggas i framtiden.

Mellan prästgården och fastigheten Helgesta 1:6 reserveras ett område för bostadsbebyggelse, trots att strandskydd gäller inom delar av området (se även rubriken "Upphävande av strandskydd" i slutet av beskrivningen!). Här bör blivande fastighetsgränser synliggöras genom hägnad mot även i fortsättningen strandskyddat område.

Hänsyn till fornlämningar

Fastigheterna Helgesta 1:3 och Helgesta Gård 2:4 berörs av fasta fornlämningar. Till varje fornlämning hör ett skyddsområde anpassat till fornlämningens läge och storlek. Länsstyrelsen har vid samråd på platsen avgränsat skyddsområden och plankartans redovisning av områden för bostadsbebyggelse följer länsstyrelsens avgränsning.

Jordbruk

Jordbruket är basnäringen på landsbygden och den direkta orsaken till vårt öppna och omväxlande kulturlandskap. Avsikten är att jordbruket ska kunna bedrivas utan inskränkningar eller störningar orsakade av exempelvis ny bostadsbebyggelse. Därför bör endast bostäder för jordbrukets behov tillkomma på produktiv åkermark eller inom ett avstånd av cirka 150 - 200 meter från Helgesta Gårds brukningscentrum.

Kyrkogård

Hela fastigheten Helgesta 4:1, förutom en zon närmast stranden, redovisas som område för kyrka och kyrkogård. Därmed finns möjligheter att vid behov utvidga kyrkogården och parkeringen vid kyrkan i framtiden.

Parkering

På plankartan redovisas den nuvarande parkeringen vid kyrkan som område för parkering och tillfart till prästgården.

Utökad lovplikt

Idag räknas inte Helgesta Kyrkby till så kallad samlad bebyggelse. Det innebär att vissa byggnadsåtgärder får göras utan bygglov eller bygganmälan. Två faktorer motiverar dock att bygglovplikten utökas inom kyrkbyn. För det första ställer kulturmiljön och landskapsbilden krav på byggnaders placering och utformning. För det andra kommer kyrkbyn att räknas som samlad bebyggelse redan efter att några nya bostadshus tillkommit. Därför innebär förslaget till områdesbestämmelser att bygglov krävs även för tillbyggnad av bostadshus och för nybyggnad av fristående uthus. Dessutom krävs bygglov för att färga om byggnader. OBS! Bygglov krävs aldrig för s k Friggebodar, men även sådana byggnader kräver dispens inom område med strandskydd.

Utformning av nya byggnader

Rätt utformade kan nya byggnader vara ett positivt tillskott i den kulturhistoriskt intressanta miljön. Då måste de nya husen anpassas till stildrag, form, material och färg enligt den lokala byggnadstraditionen.

Typiskt för den lokala byggnadstraditionen är bl a rektangulär planform, sadeltak med mellan 27 och 35 graders lutning eller så kallat brutet tak, röda takpannor, fasad i stående träpanel målad med falu rödfärg, spröjsning som ger kvadratiska eller stående fönsterformat samt vitmålade fönstersnickerier, foder, knutbrädor och vindskivor.

Ytterligare information och råd om utformning av byggnader finns i bilaga B till "Översiktsplan för Båvenområdet" och broschyren "När du ska bygga på den sörmländska landsbygden". Både översiktsplanen och broschyren finns att beställa på Plan- och byggkontoret, Flens kommun.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp för nya bostäder skall ordnas med enskilda anläggningar, om möjligt gemensamt för två eller flera fastigheter. Avlopp från nya bostäder skall infiltreras eller behandlas på annat sätt, som provas likvärdigt eller bättre ur miljösynpunkt. Kretsloppsanpassade lösningar för avlopp och avfall är självklart intressanta alternativ. I sådana system tas urin och komposterbart avfall till vara för att sedan fungera som gödnings- och jordförbättrande medel. Miljökontoret kan bistå med råd om hur avloppsanläggningar bör utformas.

Tillfarter

Tillfarter till nya tomter bör ordnas över respektive stamfastighet. Exempelvis bör vägen mellan Helgesta 1:6 och 1:7 mot prästgården avslutas naturligt med en mindre vändplan och ev tomter norr om Helgesta 1:3 bör anslutas till den äldre vägen över Helgesta Gård 2:1.

El- och teleledningar

Vattenfalls lågspänningsnät och Telias kablar berör befintliga eller ev tillkommande bostäder. Därför kan det bli aktuellt att flytta sådana ledningar och kablar. Flyttningen skall i så fall bekostas av berörd markägare och utföras innan berört område kan bebyggas.

BESTÄMMELSER

Markanvändning

- * Med **B** betecknat område skall reserveras för bostadsbebyggelse för åretruntbruk och till denna hörande friområden.
- * Med **L** betecknat område har betydelse för jordbruket. Åtgärder får inte vidtas som kan försvåra näringens bedrivande. Endast bostad för jordbrukets behov får tillkomma.
- * Med **K** betecknat område skall reserveras för kyrka med kyrkogård.
- * Med **P** betecknat område skall reserveras för parkering för kyrkans behov och för tillfart till prästgården.
- * Endast en huvudbyggnad får finnas på varje tomtplats.

Utökad lovplikt

- * Oavsett vad som anges i Plan- och Bygglagens kap 8 §4, krävs bygglov för tillbyggnad av bostadshus och uthus samt för nybyggnad av uthus (dock ej för "Friggebodar")
- * Bygglov krävs för omfärgning av fasad och för byte av takmaterial.

Utformning av nya byggnader

- * Nya byggnader skall utformas enligt den lokala byggnadstraditionen.

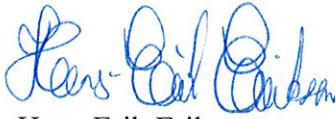
UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Strandskyddet föreslås bli upphävt inom hela fastigheten Helgesta 4:1 samt inom det öppna, platåliknande området mellan Helgesta prästgård och fastigheten Helgesta 1:6. Skälen är följande:

Både framtida utvidgning av kyrkogården och eventuella bostäder mellan prästgården och fastigheten Helgesta 1:6 berör område med strandskydd. När det gäller kyrkogården, måste en naturlig utvidgning ta i anspråk mark med strandskydd.

Området närmast söder om fastigheten Helgesta 1:6 var tidigare bebyggt med prästgårdens ekonomibyggnader, men ladugården brann ned 1985. Sedan dess utgör området en form av öppen "lucktomt" inom platån ovanför den cirka 40 meter breda, skogbevuxna branten mot sjöstranden. Terräng och vegetation gör att bebyggelse på platån varken hindrar friluftslivet från att vistas vid stranden eller stör växt- och djurlivet.

Blivande fastighetsgränser bör synliggöras genom hägnad mot även i fortsättningen strand-skyddat område. Länsstyrelsen har möjligheter att föreskriva sådan hägnad i beslut om upphä-vande av strandskyddet.



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: KF 2000-02-24 § 18	
LAGA KRAFT: 2000-07-12	