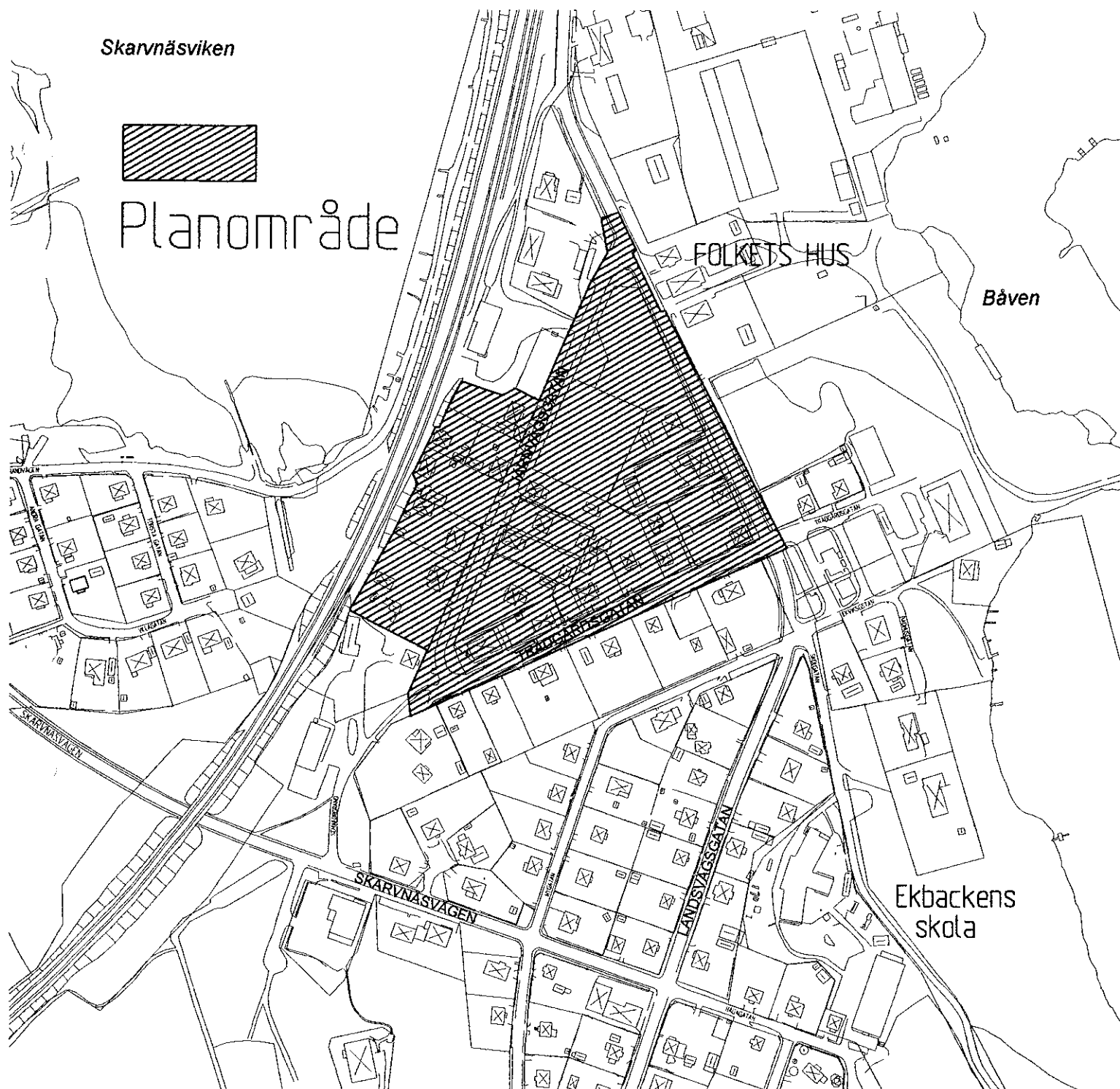


**Detaljplan för
KVARTERET KAPELLET M M
inom Sparreholm, Flens kommun.**



**Detaljplan för
KVARTERET KAPELLET m m
inom Sparreholm, Flens kommun.**

Upprättad på Tekniska förvaltningens planavdelning 2002-01-30.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser. Till förslaget hör också denna beskrivning, genomförandebeskrivning, , utlåtande över samrådssynpunkter, illustrationsritning och enkel fastighetsförteckning.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen skapar förutsättningar för fem nya villatomter i den norra delen av kvarteret Kapellet. Samtidigt innebär planen en översyn och modernisering av äldre planers bestämmelser för bebyggelsen inom kvarteren Kapellet och Semaforen.

PLANDATA

Planområdet är beläget i den centrala delen av Sparreholm och omfattar det nästan triangelformade området mellan Västra stambanan, Landsvägsgatan och Trädgårdsgatan. Områdets areal uppgår till cirka 3,3 hektar.

Markägförhållanden

Flens kommun äger de obebyggda fastigheterna Kapellet 10, 11 och 12 samt all gatu- mark inom planområdet. Övriga fastigheter ägs av privatpersoner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I början av 1990-talet gjorde Flens kommun översiktliga studier av Sparreholms tätort och avsikten var att studierna skulle resultera i en fördjupning av översiktsplanen. Planarbetet avbröts dock efter utställning, trots att det rädde stor enighet om planförslagets huvuddrag.

Det utställda planförslaget redovisade planområdet som område för bostäder och som "länsintresse för kulturminnesvården".

Detaljplaner

Området är detaljplanlagt sedan tidigare och berör eller ansluter till detaljplaner fastställda 1957-11-01, 1976-01-23, 1981-02-12 och 1986-03-27 respektive antagna 1990-06-20 och 2000-09-22.

Detaljplanen från 1957 redovisar bebyggelsen i kvarteret Kapellet som område för fristående bostäder i upp till två våningar med hårt begränsade byggrätter. Så gott som parallellt med Landsväggsgatan och cirka 40 meter in i kvarteret, redovisar gällande plan en väg som förbinder Järnvägsgatan med Trädgårdsgatan. Det har dock inte varit aktuellt att bygga ut vägen. Utmed den tänkta vägen ger gällande plan byggrätt för allmänt ändamål och för bostadshus med öppet byggnadssätt i två våningar.

Detaljplanen från 1957 gäller även inom kvarteret Semaforen, där samtliga fastigheter redovisas som område för fristående bostäder i högst två våningar. För båda kvarteren gäller dessutom att huvudbyggnader får ha en maximal byggnadsarea (byggnadens yta mot marken) av 130 kvadratmeter och uthusen får ha en sammanlagd maximal byggnadsarea om 40 kvadratmeter.

Fastighetsplaner

För fastigheterna Kapellet 1, 2 och 3 gäller fastighetsplan fastställd som en tomtindelning 1960-01-13.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 2001-10-23, § 126, i uppdrag till Planavdelningen att upprätta förslag till ändring av gällande detaljplan för kvarteret Kapellet. Samtidigt godkände nämnden principer, som skall ligga till grund för planarbetet. Principerna innebär bland annat att den nya detaljplanen skall:

- studera möjligheterna att uppföra styckebyggda småhus i kvarterets norra del,
- tillsammans med antikvariska myndigheter lägga fast graden av hänsyn till omgivningen vid utformning av ny bebyggelse samt i vilken utsträckning bevarandebestämmelser bör redovisas för befintlig bebyggelse,
- studera hur buller från tåg- och vägtrafiken påverkar placering av nya bostadshus,
- lägga fast att värdefulla träd inte får fällas utan marklov,
- i samråd med Vägverket studera om infart från Landsväggsgatan är möjlig.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Terräng och vegetation

Planområdet sluttar från ett höjdparti i den sydvästra delen av kvarteret Kapellet. Inom höjdpartiet finns områdets högsta punkt (38,5 meter över havet) och lutningen är störst mot norr och söder. Planområdets lägst belägna delar (cirka 26 meter över havet) finns i korsningen mellan Järnvägsgatan och Landsvägsgatan samt närmast järnvägen inom fastigheten Semaforen 6.

Vegetationen består av anlagda trädgårdar och av drygt 30 stora, välbehållna och vackra lövträd, som bidrar till områdets speciella karaktär. Träden finns på följande fastigheter:

Kapellet 5 (två ekar)
 Kapellet 8 (två ekar)
 Kapellet 9 (en ek)
 Kapellet 10 (sex ekar, sju lindar och en lönn)
 Kapellet 12 (två ekar)
 Kapellet 13 (en ek)
 Kapellet 19 (en ek)
 Kapellet 20 (en ek)
 Semaforen 5 (tre delvis stympade ekar)
 Semaforen 6 (tre ekar)



Stora ekar i kvarteret Kapellet

Geotekniska förhållanden

I slutet av 1990 utförde VIAK AB en översiktlig geoteknisk undersökning inom den norra delen av kvarteret Kapellet. Undersökningen visar att jorden inom området består av upp till två meter siltskiktad torrskorpelera vilande på upp till en meter lerskiktad sandig silt på fast lagrad friktionsjord eller berg. Ställvis går berget i dagen.

Grundläggning kan ske med plintar på berg och/eller med plattor frostskyddade i naturligt lagrad jord.

Radon

Även radonhalt i jordluften mättes i slutet av 1990. Mätningen klassar området som normalradonmark. Därför ska nya byggnader uppföras med radonskyddande grundläggning. Det är enkelt och inte särskilt kostsamt att bygga bort risken för att radon ska tränga in i nya bostadshus. I princip handlar det om en omsorgsfullt utförd grundläggning, där alla rör genomföringar tätas med elastisk fogmassa. I övrigt står kommunens byggnadsinspektör till tjänst med detaljerade rekommendationer för olika grundläggningssätt.

Bebyggelse

Kulturmiljö av länsintresse

En stor del av tätorten Sparreholm är klassad som kulturmiljö av länsintresse. Skälen till klassningen är bland annat de tydliga spåren av stationssamhällets framväxt och tidstypisk villabebyggelse från 1800-talets slut och framåt, omgiven av stora trädgårdar med fruktträd.

Inom planområdet finns en mycket värdefull kontinuitet i bebyggelsebilden från 1800-talets andra hälft och fram till 1950-talet. Här finns exempel på 1800-talets trähusarkitektur med sina kombinationer av liggande och stående panel, frontespiser, verandor och snickeridetaler. Dessutom finns 1910- och 20-talens reveterade villor och senare tiders putsade och tegelklädda villafasader.

Nästan alla bostadshus har förändrats under åren genom exempelvis tillbyggnader och eller byte av fönster och fasadmaterial. Det är ändå den sammanlagda miljön med byggnader (både bostadshus och uthus), trädgårdar och äldre lövträd, som ger området dess kulturvärde och karaktär. Trots förändringar på den östra gaveln, är huvudbyggnaden på Kapellet 9 fortfarande så oförvanskad, att den har ett särskilt kulturhistoriskt värde.



Kapellet 9

Befintlig bebyggelse

Fastigheterna i kvarteret Semaforen och huvuddelen av fastigheterna i kvarteret Kapellet är bebyggda med enbostadshus i 1½ eller två plan. På omkring hälften av fastigheterna finns flera och/eller förhållandevis stora uthus. Byggnadernas storlek, ålder och fasadmaterial samt fastigheternas storlek varierar. Särskilt tydlig är variationerna när det gäller tomtstorlekar. Semaforen 6 är planområdets största fastighet med 3 333 m² och Kapellet 17 och 18 är de minsta fastigheterna med cirka 500 m² vardera.

Inom fastigheten Kapellet 4 i korsningen mellan Järnvägsgatan och Trädgårdsgatan finns Hyltinge församlingshem, inrymd i en före detta frikyrko-byggnad. I byggnadens östra del är vinden inredd med en bostadslägenhet.



Hyltinge församlingshem

Inom Kapellet 14 finns en större tvåvåningsbyggnad, som ursprungligen var ortens Konsumaffär, med butikslokaler i bottenvåningen och bostäder en trappa upp. På senare år har byggnaden använts för auktionsverksamhet.



Kapellet 14

Fastigheterna Kapellet 10, 11 och 12 var byggda fram till slutet av 1970-talet och början av 1980-talet, då samtliga byggnader revs.

Gator och trafik

Landsvägsgatan fungerar både som genomfart i Sparreholm och som infart till orten. Trafikmängden på Landsvägsgatan är genomsnitt cirka 3 000 fordon/dygn. Det finns inte några planer på att bygga förbifart utanför Sparreholm och därför kommer gatan att fungera som genomfart under överskådlig framtid.

Järnvägsgatan och Trädgårdsgatan används endast av lokal trafik. De båda lokalgatornas gatuområde har en bredd av totalt 15 meter, trots att körbanorna endast är mellan sex och 7,5 meter breda.

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter inom planområdet är anslutna till kommunens nät av vatten- och avloppsledningar. Ledningarna är till största delen dragna i gatorna inom området, men kommunala ledningar finns också inom fastigheterna Semaforen 2 och 3 samt inom en mindre del av Kapellet 12. Kommunen har dragit ledningarna i Semaforen 2 och 3 med servitutsrätt.

PLANFÖRSLAG

Park

I korsningen mellan Landsvägsgatan och Järnvägsgatan redovisar planförslaget ett område om cirka 950 kvadratmeter som park. Avsikten är att befintlig vegetation ska kompletteras och att området ska skötas som anlagd park.

Skydd för värdefull vegetation

De stora lövträden har stor betydelse för stadsbilden och karaktären i centrala Sparreholm. Träden bör bevaras så länge som möjligt och därför anger planförslaget att marklov krävs för att fälla de träd som markerats på plankartan. Samtliga träd har markerats i stammarnas verkliga (inmätta) lägen.

Bostäder och bostäder med viss verksamhet.

Planförslaget redovisar fastigheterna i kvarteret Semaforen och huvuddelen av fastigheterna i kvarteret Kapellet som område för bostäder (beteckningen "B" på plankartan). Byggrätterna är dels anpassade till vad som är normalt i kommunen för enbostadshus i en våning och till befintlig tvåvåningsbebyggelse.

Förslaget innebär att den kommunägda, obebyggda delen av kvarteret Kapellet kan delas in i fem nya tomter för styckebyggda enbostadshus. På plankartan illustreras en utformning av tomterna, som bland annat tar hänsyn till värdefulla träd och till kravet att samtliga nya fastigheter skall angöras från Järnväggsgatan (se avsnittet "Gator och trafik" här nedan). Kravet på angöring medför att utfarterna för två nya fastigheter samordnas i en gemensamhetsanläggning ("g" på plankartan).

Fastigheterna Kapellet 13, 15 och 16 redovisas som område för bostäder, där Byggnadsnämnden kan tillåta verksamhet, som inte är störande för omgivningen (B₁). Typ av verksamhet, liksom verksamhetens omfattning skall prövas i varje särskilt fall med hänsyn till de närboendes hälsa, säkerhet och trevnad.

I kvarteret Kapellet får fastigheterna 3, 5, 6, 8, 9, 19 och de föreslagna nya fastigheterna för enbostadshus byggrätt om totalt 200 kvadratmeter byggnadsarea (=byggnadernas sammanlagda yta mot marken) per fastighet. Samma byggrätt gäller för fastigheterna Semaforen 2 och 3. Övriga bostadsfastigheter får byggrätt som är anpassad till befintlig bebyggelse och till fastigheternas storlek. Föreslagna byggrätter medger mindre tillbyggnader inom samtliga fastigheter.

På flera fastigheter inom planområdet finns uthus i eller nära gräns mot grannfastighet. Därför får Byggnadsnämnden möjligheter att även lämna bygglov för nya uthus placerade närmare tomtgräns än 4,5 meter. För vissa fastigheter medger planförslaget att garage och dylikt placeras närmare fastighetsgräns mot gata än sex meter. Kraven på trafiksäkerhet och på möjligheter att sköta och underhålla gatorna medför dock att en särskild bestämmelse om placering av garage tagits med i förslaget. Bestämmelsen innebär att garage skall placeras så att en personbil kan stå uppställd framför garageporten inom tomtmark.

Hänsyn till kulturmiljön

Den värdefulla miljön i området förutsätter att ny- och tillbyggnader anpassas till befintliga byggnader när det gäller form, material och färg (betecknat "p" på plankartan).

Nya bostadshus i den norra delen av kvarteret Kapellet bör ha träfasader i ljusa färger, vita snickeridetaljer (knutbrädor, vindsxivor, fönsteromfattningar, våningsband med mera) och röda tegel-/betongpannor. Husen kan med fördel ha rektangulär form, uppföras i 1½ plan med förhöjt väggliv och placeras med långsida mot gata.



Bra exempel på anpassning

Det oförvanskade skicket motiverar att bostadshuset på fastigheten Kapellet 9 har fått beteckningen "q" på plankartan. Beteckningen innebär att byggnaden är en värdefull miljö och dess karaktär och exteriör får inte förvanskas.

Bostäder och handel

Kapellet 14 redovisas som område för bostäder och handel, där våningsantalet är anpassat till befintliga byggnader. Byggrätten medger tillbyggnad av befintliga byggnader i en våning eller nybyggnad av ett uthus med cirka 50 kvadratmeter.

Samlingslokal och bostad

Kapellet 4 redovisas som område för samlingslokal, där även en bostad får finnas (C₁). Dessutom kan fastigheten utökas med cirka 150 kvadratmeter kommunägd mark vid samlingslokalens entré.

Gator och trafik

Landsvägsgatan är utlagd som "H-GATA" i planförslaget och Järnvägsgatan samt Trädgårdsgatan redovisas som "Lokalgata". Planförslaget förutsätter att en tre meter bred remsa av Järnvägsgatans gräsbevuxna sidoområde läggs till de obebyggda fastigheterna i kvarteret Kapellet 12 och 13 fram till parkområdet i kvarterets norra del.

Trafiken på Landsvägsgatan medför att det inte är möjligt att tillåta fler direktutfarter mot gatan. Därför redovisar planförslaget förbud mot körbar in- och utfart från gränsen mellan fastigheterna Kapellet 12 och 13 fram till parkområdet i kvarterets norra del.

Störningar

Järnvägstrafiken på stambanan och trafiken på Landsvägsgatan ger bebyggelsen inom planområdet störningar i varierande grad. Banverket åtgärdar för närvarande fönster i utsatta bostadshus utmed stambanan. Vid framtida ny-, om- och tillbyggnader av bostadshus är det respektive fastighetsägare som skall utföra och bekosta eventuella åtgärder mot buller och vibrationer från järnvägen.

Riktvärden och mätningar

Riksdagen beslutade 1999 om vägledande riktvärden för trafikbuller vid bostäder. Enligt beslutet skall följande riktvärden gälla för högsta bullernivå:

	Vägtrafik		Spårbunden trafik	
	Ekvivalent nivå	Maximalnivå	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Inomhus	30 dBA	45 dBA natt	30 dBA	45 dBA natt
Utomhus				
Vid fasad	55 dBA		60 dBA	
På uteplats		70 dBA	55 dBA	70 dBA

Banverket har som första etappmål att förbättra bullersituationen i bostadshus för permanent boende, där maximalnivån nattetid är 55 dBA eller högre. Verket planerar att dämpa bullernivån genom till exempel fönsterförbättringar för alla berörda hus utmed stambanan i Flens kommun. Inom planområdet berörs bostadshusen i kvarteret Semaforen av Banverkets planer och där har verket påbörjat arbetet med fönsteråtgärder.

Miljökontoret har gjort mätningar av buller från olika typer av tåg i den obebyggda delen av kvarteret Kapellet. De högsta värdena uppmättes då till knappt 70 dBA (maximalnivå). Värdena tyder på att terräng och byggnader mellan stambanan och kvarteret ger en viss dämpning av bullret.

Nödvändiga åtgärder

Trafiken på Landsvägsgatan och buller från järnvägen medför att särskilda krav måste ställas på ny bebyggelse i kvarteret Kapellet. När den föreslagna tomten utmed Landsvägsgatan bebyggs, måste den blivande fastighetsägaren sätta upp ett minst 120 cm högt plank (OBS! Bygglov krävs!) i gränsen mot Landsvägsgatan och mot parkområdet i norr för att ta bort risken för bullerstörningar. Nya bostadshus på de tre tomterna mot Järnvägsgatan måste ha fasader mot gatan som dämpar järnvägsbuller med minst 30 dBA, så att maximalvärdet inomhus inte överstigs. De viktigaste uteplatserna bör också placeras öster om byggnaderna.

Teknisk försörjning

Planförslaget redovisar särskilda bestämmelser (så kallade u-områden) till skydd för kommunala VA-ledningar på tomtmark inom fastigheterna Semaforen 2 och 3. Även befintliga teleledningar i gräns mellan kvarteret Semaforen och Järnvägsgatan skyddas av u-områden på fastigheterna Semaforen 1, 2, 5 och 6. Samma bestämmelse i det gemensamma området för tillfart till två av de nya villatomterna, ger kommunen rätt att dra fram och underhålla VA-ledningar för anslutning av de nya tomterna.

Administrativa frågor

Genomförandetid

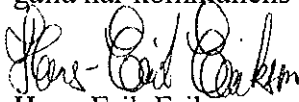
Genomförandetiden föreslås bli 15 år räknat från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Lovplikt

Marklov krävs för att fälla de stora lövträd, som markerats på plankartan.

Fastighetsplan

Fastighetsplan för fastigheterna Kapellet 1, 2 och 3 fastställd 1960-01-13 upphör att gälla när kommunens beslut att anta detaljplanen vinner laga kraft.



Hans-Erik Eriksson

Planingenjör

BESLUTSDATUM
ANTAGANDE: BN 2002-03-19 § 22
LAGA KRAFT: 2002-04-12