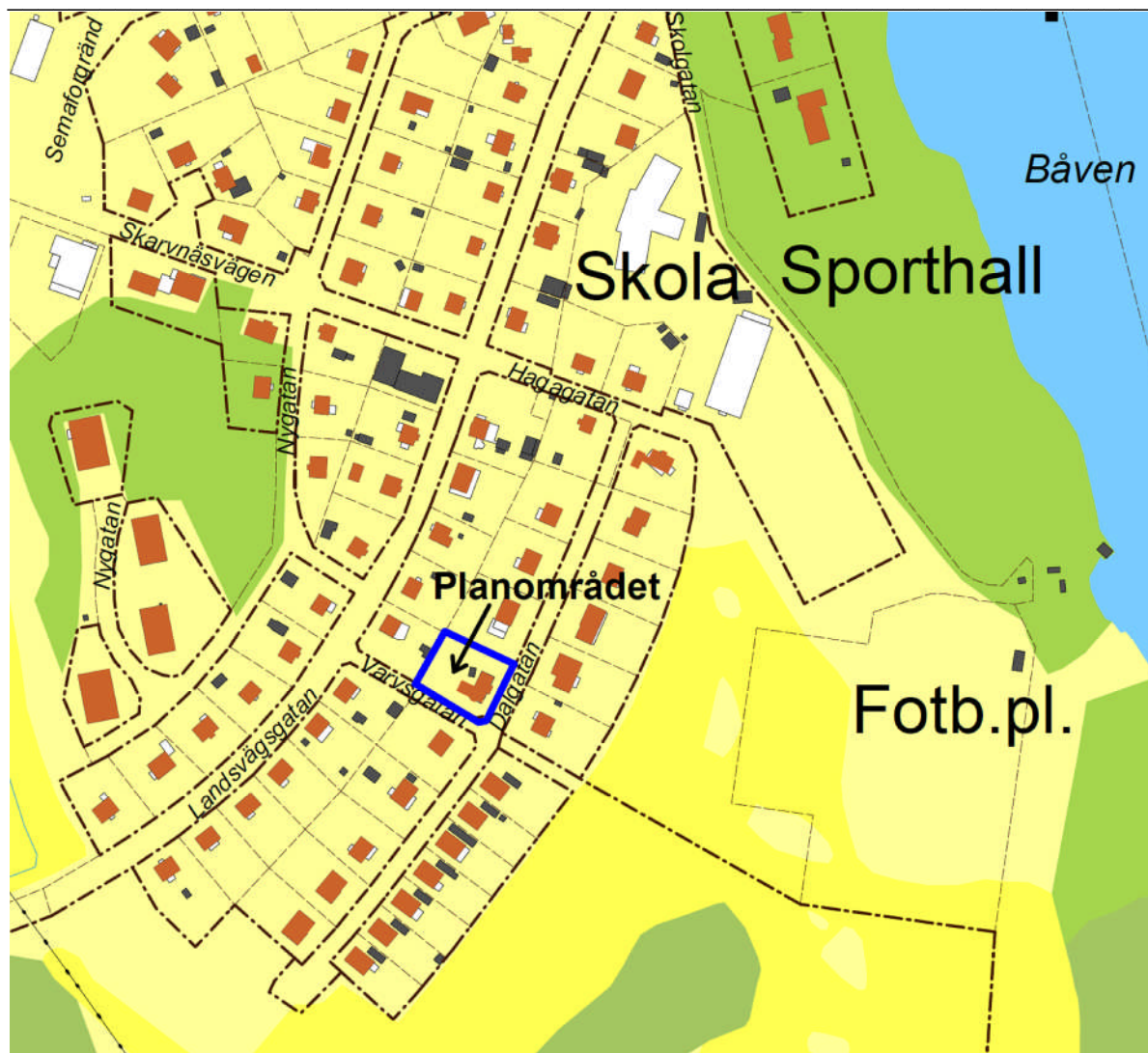


Detaljplan för fastigheten

Svalan 10

inom Sparreholm, Flens kommun, Södermanlands län



Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande
- Plankarta i skala 1:500
- Fastighetsförteckning

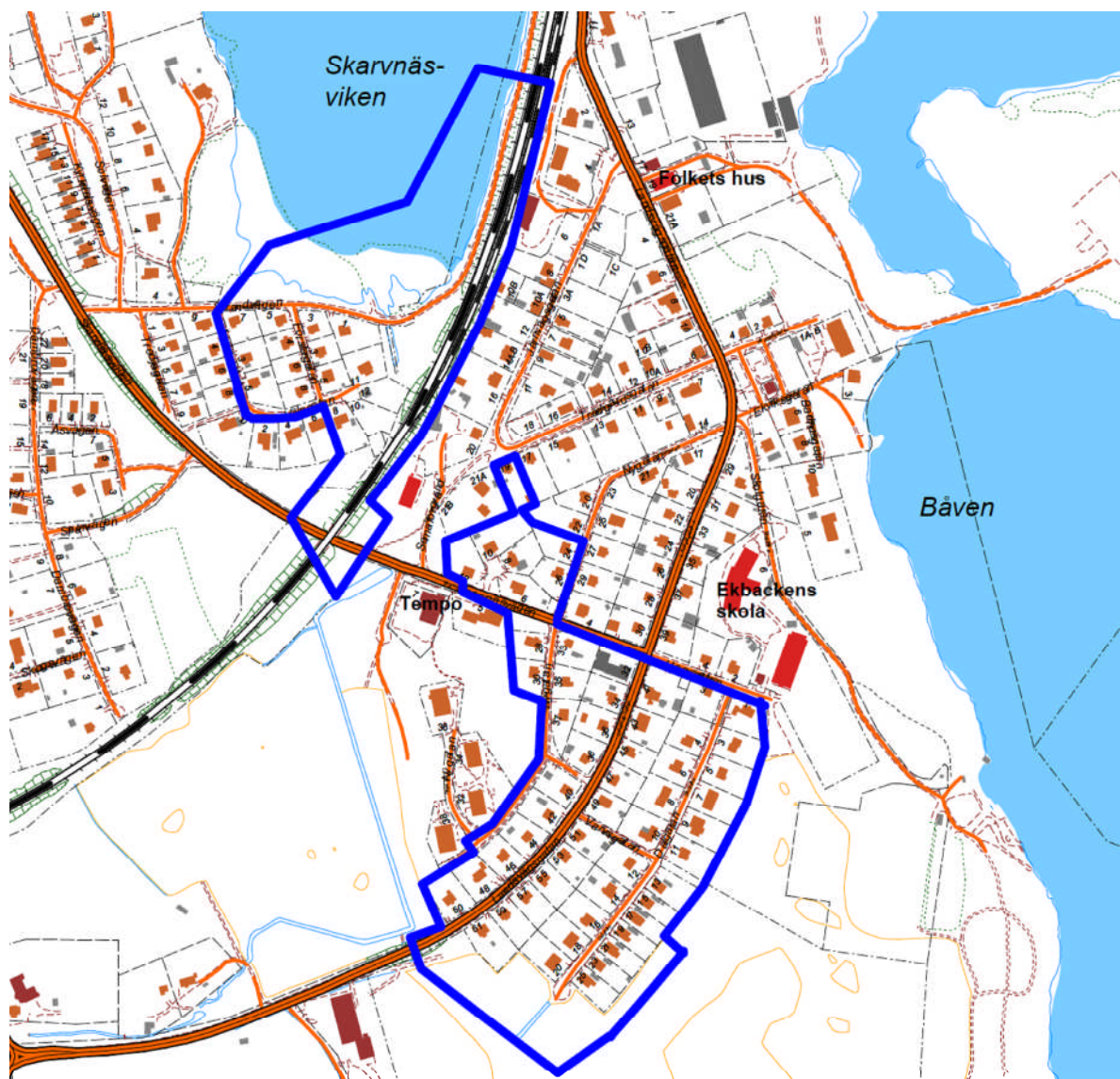
Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen har till syfte att öka den tillåtna byggrätten på fastigheten Svalan 10. Plan- och byggkontoret bedömer att man med hänsyn till tomtstorlek och stadsbild kan tillåta större byggrätt än vad gällande detaljplan tillåter.

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Gällande detaljplan

För planområdet gäller detaljplan fastställd 11 november 1957. Planen omfattar ett stort antal villafastigheter i Sparreholm (se karta nedan). På samtliga fastigheter medges en byggnadsyta på 130 m² för huvudbyggnad och 40 m² för komplementbyggnad. Inom kvarteret Svalan tillåts två våningar, i övrigt är det 1 - 1½ våning som gäller inom området.



De områden som är inringade med blått omfattas av detaljplan fastställd 1 nov 1957.

Tidigare beslut

På fastigheten Svalan 10 uppfördes år 1950 ett friliggande bostadshus i en våning med en byggnadsyta på 107 m². År 2003 beviljades bygglov för en tillbyggnad på knappt 50 m². Eftersom den tillåtna byggnadsytan då skulle överskridas beviljades lovet med mindre avvikelse från detaljplanen.



Villan på fastigheten Svalan 10 sedd från Dalgatan.

När sedan fastighetsägaren hösten 2009 ansökte om bygglov för ett uterum på 33 m² avslog bygg-, miljö- och räddningsnämnden bygglovsansökan med motiveringen att det inte är möjligt att medge två mindre avvikelser från detaljplan och att avvikelsen dessutom är för stor för att anses som mindre.

Fastighetsägaren har därefter ansökt om ändring av detaljplanen. Bygg-, miljö- och räddningsnämnden tog upp ärendet 29 jan 2010 för ställningstagande. Nämnden beslutade att uppdra till plan- och byggkontoret att utreda intresse av detaljplaneändring och medfinansiering av detta bland övriga ägare till fastigheter som är belägna inom det närmaste kvarteret.

En förfrågan om intresse av ny detaljplan gick sedan ut den 1 april 2010 till fastighetsägare utmed Dalgatan 1-11. I förfrågan angavs att plan- och byggkontoret tar ut en kostnad på 5000 kr/fastighet för planarbetet. Svar inkom från sju fastigheter, varav endast en fastighetsägare ställde sig positiv.

Planuppdrag

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden lämnade den 8 juni 2010 uppdrag till plan- och byggkontoret att upprätta detaljplan för fastigheten Svalan 10 samt att skicka ut detaljplanen på samråd.

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden beslutade samtidigt att uppdra till plan- och byggkontoret att påbörja planarbete för det område som omfattas av detaljplanen från 1957. Motivet till en planöversyn är i första hand att detaljplanen är otidsenlig beträffande den byggnadsyta som efterfrågas idag.

Förutsättningar och förändringar

Läge och areal

Planområdet omfattar endast fastigheten Svalan 10 som är belägen vid korsningen Dalgatan/Varvsgatan i östra delen av Sparreholm. Tomtarealen är 1360 m².

Markägförhållanden

Fastigheten Svalan 10 är i privat ägo.

Natur

- Mark och vegetation

Vegetationen består av anlagd trädgård. Marken sluttar i nordsydlig riktning. På norra delen av tomten finns flera stora välbehållna ekar.

n₁

Tillsammans med träden på granntomterna Svalan 1, 2 och 10 utgör de ett parkliknande område. Stora ekar finns på flera ställen i centrala Sparreholm och har stor betydelse för ortens karaktär och stadsbild. Det är angeläget att ekarna inom planområdet får vara kvar så länge som möjligt och därför föreslås en planbestämmelse som anger att ekar med större stamdiameter än 0,4 meter inte får fällas (se avsnittet "Ändrad lovplikt" under rubriken "Administrativa bestämmelser").



I mitten av bilden syns det parkliknande området där ek dominerar.

- Radon

Planområdet ligger inom så kallat normalriskområde beträffande radon.

- Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Bebyggelseområde

- Bostäder

Nuvarande byggnadsyta på bostadshuset omfattar ca 155 m². Det planerade uterummet inkl soldäck beräknas till 40-50 m². Tillbyggnaden avses att placeras mot gården.

B
e₁260
II
För fastigheten Svalan 10 föreslås användningen bostäder med en maximalt tillåten bruttoarea* på 260 m². I likhet med gällande detaljplan redovisar planförslaget att byggnaden får uppföras i högst två våningar. Nivån på bruttoarean har tagits till så att det ges möjlighet att även uppföra en garagebyggnad på fastigheten. Ett markområde med 4,5 meters bredd närmast gatorna får inte bebyggas, med undantag för den del av tomten där det är lämpligast att placera ett garage.(se plankartan).

f₁

Planerad tillbyggnad ska till utseendet anpassas till det befintliga huset och planförslaget redovisar därför en bestämmelse att fasaden på tillbyggnad skall målas i ljus kulör, lika det befintliga huset.

Offentlig och kommersiell service

Det är ca 500 meter till butik med dagligvaror. På samma plats kommer även busstationen att finnas efter att den flyttats från Landsvägsgatan. Förskola och skola klasserna F-6 finns på knappt 300 meters avstånd.

* bruttoarea = sammanlagd area av våningsplan (ett eller flera) begränsad av omgivande väggars utsidor.

Gator och trafik

- Utfart och gatunät

Fastigheten Svalan 10 gränsar mot Dalgatan och Varvsgatan och har utfarten mot Dalgatan. Båda gatorna trafikeras endast av lokaltrafik inom bostadsområdet.

- Parkering

Parkering sker inom tomtmark.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Fastigheten Svalan 10 är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät. Ledningarna är dragna i Dalgatan.

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande innebär att exploateringsgraden ökas på fastigheten Svalan 10. Den utbyggnad som planförslaget medger bedöms inte vara av den omfattning att det innebär olägenhet för grannarna på området. Planen innebär även att större ekar inom fastigheten får ett planmässigt skydd.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd som omfattas av bestämmelsen n₁ (se avsnitt under rubriken "Natur").

Verkan på fastighetsplan

Fastigheten Svalan omfattas av fastighetsplan i form av tomtindelning fastställd 1950-02-06. Tomtindelningen omfattar hela kvarteret Svalan och överensstämmer med nuvarande fastighetsindelning. I samband med ny detaljplan har kommunen som rutin att upphäva de tomtindelningar som är berörda, eftersom dessa kan hindra eventuella framtida ändringar i fastighetsbildningen. Tomtindelningen föreslås därför att upphävas i den del som ligger inom planområdet.

Bygg-, miljö- och räddningsförvaltningen

Flen den 13 augusti 2010

Britt-Marie Andersson
Planhandläggare

Fredrik Wallin
Stadsarkitekt

Beslutsdatum

Antagande: BMRn 2010-09-07 § 57
Laga kraft: 2010-10-04