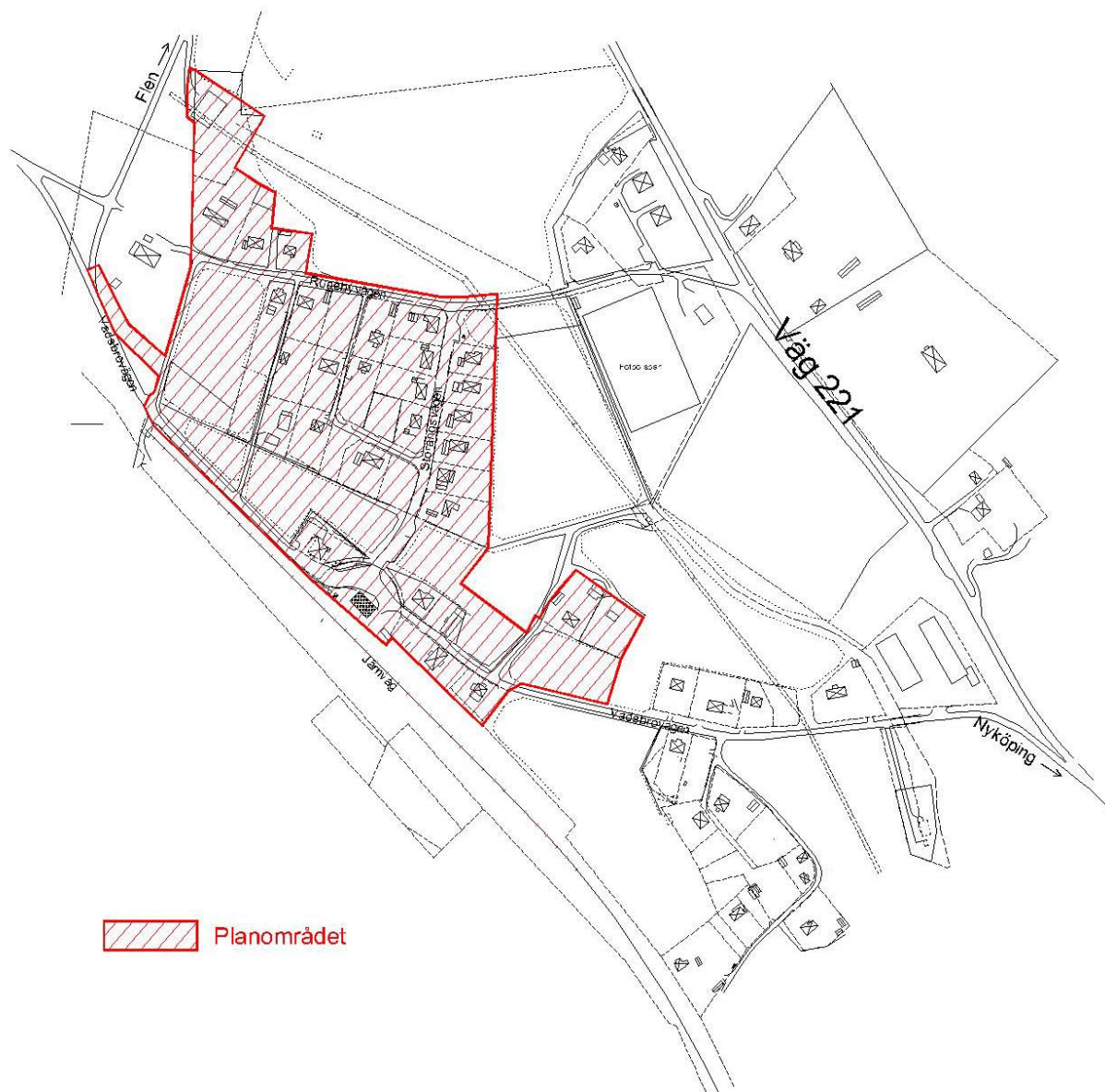


Detaljplan för västra delen av VADSBRO SAMHÄLLE inom Vadsbro, Flens kommun

Upprättad på bygg-, miljö- och räddningsförvaltningen 2003-08-18.

PLANBESKRIVNING



Handlingar

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser, planprogram, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse, illustrationskarta samt denna beskrivning.

Plandata

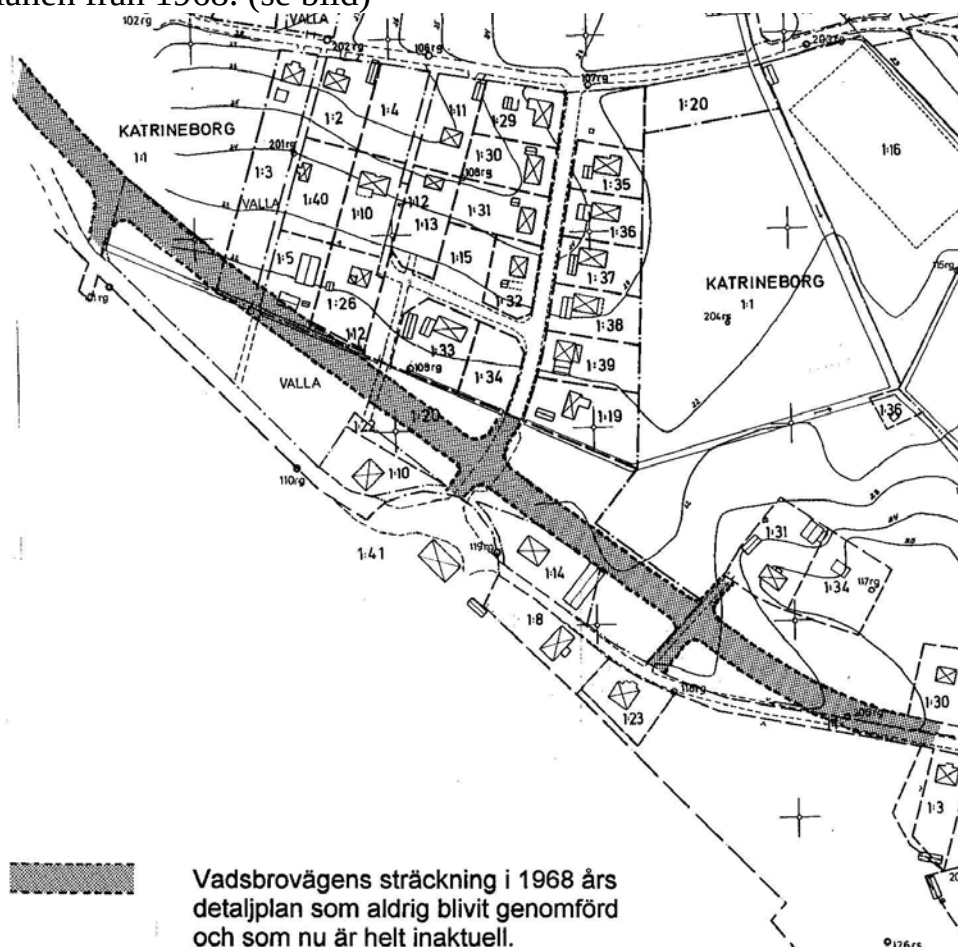
Planområdet omfattar västra delen av Vadsbro samhälle och begränsas av transformatorn på Valla 1:41 i norr, järnvägen i söder, kommunens vattenverk i öster samt Katrineborgsallén i väster. Arealen på området uppgår till ca 9 hektar.

Markägarförhållanden

Största delen av planområdet består av villabebyggelse som är i privat ägo. Även Vadsbro handel ägs och drivs privat. Området runt stationshuset ägs av Banverket. Området vid transformatorn är Vattenfall Regionnät ägare till. Åkermarken samt en del av gatuområdena hör till fastigheten Katrineborg 1:1. Övrig mark d v s fastigheterna Valla 1:15 och 1:20 samt Katrineborg 1:34 ägs av Flens kommun.

Planförslagets syfte

Planförslaget har huvudsakligen tagits fram för att dels "ta bort" inaktuella delar i gällande detaljplan samt ge möjlighet för ny bostadsbebyggelse. En av de inaktuella delarna är den vägsträckning av Vadsbrovägen som finns redovisad i detaljplanen från 1968. (se bild)



Bakgrund

Detaljplaner

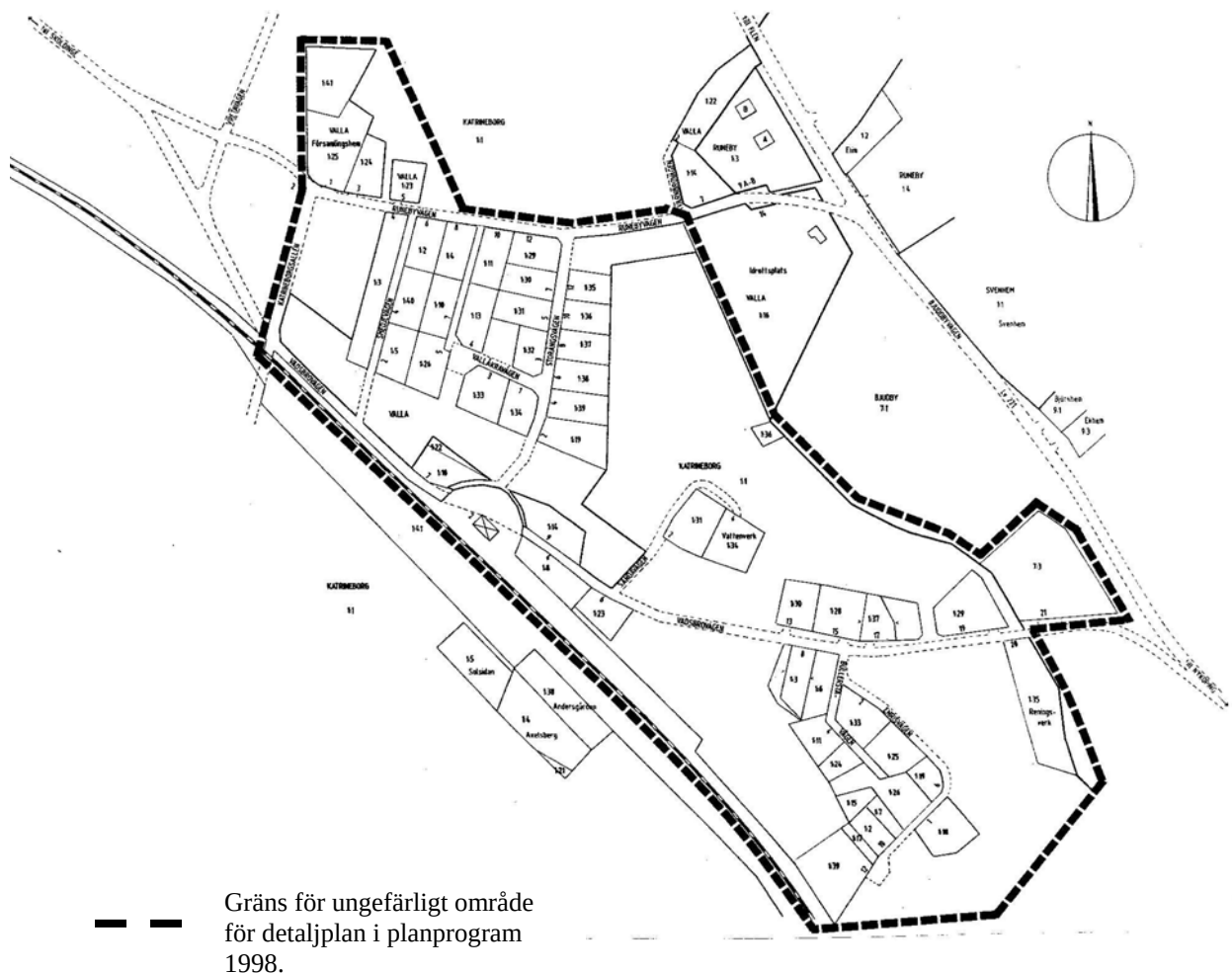
Bebyggelsen utmed Storängsvägen, Vallåkravägen och Smedjevägen omfattas av detaljplan fastställd 1978-01-17. För övriga delar av planområdet gäller detaljplan fastställd 1968-12-12. I båda detaljplanerna redovisas en maximal byggrätt på 150 m² för bostadshus och 40 m² för uthus.

Planuppdrag

Plan- och byggkontoret fick 1989-08-18 uppdrag från dåvarande byggnadsnämnden att se över planförhållandena inom området vid f d järnvägsstationen i Vadsbro.

Planprogram

Hösten 1998 upprättades ett program för arbetet med ändring av detaljplan för större delen av Vadsbro samhälle.



Programmet skickades ut på samråd till berörda markägare och myndigheter. De synpunkter som kom in bemöttes i en samrådsredogörelse. Programmet godkändes av byggnadsnämnden 1998-12-15.

Den detaljplan som nu tagits fram omfattar västra delen av samhället. Den östra delen kommer att behandlas i en ny detaljplan framöver.

Befintliga förhållanden

Natur

Planområdet sluttar i nordsydlig riktning och nivån över havet varierar mellan 22 och 31 meter. Mest kuperad är västra delen av området. Område som inte består av villaträdgårdar utnyttjas i huvudsak som åkermark. Landskapet är öppet. Utefter Katrineborgsallén finns dock en pampig allé bestående av ask.



Katrineborgsallén

Bebyggelse

Vadsbro är ett gammalt stationssamhälle utmed TGOJ-banan. Det nuvarande stationshuset är från 1914 och är uppfört i tre våningar med gråbrun tegelfasad. Det finns också ett uthus från samma tid intill stationshuset. Det fanns tidigare ett mindre stationshus på samma plats.



Vadsbro stationshus

Bostadshusen vid järnvägsstationen byggdes också vid tiden runt förra sekelskiftet.



Katrineborg 1:14. Här fanns tidigare Vadsbros Konsumbutik. Katrineborg 1:8. I detta hus fanns postkontoret

Villabebyggelsen vid Smedjevägen, Runebyvägen och Vallåkravägen bildar en speciell bykaraktär med smala gator och varierande byggnadstil, uppförda i början av 1900-talet.



Runebyvägen

På fastigheten Valla 1:25 norr om Runebyvägen finns ett bostadshus från 1700-talet som tidigare hört till Valla gård.



Bostadshuset på Valla 1:25

Utmed Storängsvägen är villorna byggda mellan 1975 och 1981, flera av samma hustyp i 1½ plan.



Villor vid Storängsvägen

Vadsbro handel på fastigheten Katrineborg 1:10 ligger utmed Vadsbrovägen nära stationshuset.



Vadsbro Handel

På fastigheten Valla 1:5 vid Smedjevägen finns en bilverkstad.



Bilverkstad vid Smedjevägen

På fastigheten Valla 1:41 finns en större transformator i form av ett luftställverk.



Luftställverk på Valla 1:41

Gator och vägar

Inom planområdet ligger Runebyvägen, Katrineborgsallén, Smedjevägen, Vallåkravägen, Storängsvägen, Sandavägen samt Vadsbrovägen. Förutom Vadsbrovägen som utgör en del av länsväg 649, används samtliga vägar för lokal trafik. Sedan 2001 då Flens kommun tog över huvudmannskapet för allmänna platser inom detaljplanelagt område i Vadsbro sköter Flens kommun samtliga vägar förutom Vadsbrovägen.

Vattenverk

Kommunens vattenverk är beläget i östra delen av planområdet.

Större delen av planområdet omfattas av skyddsområde för Vadsbro vattentäkt. Det inre skyddsområdet omfattar Katrineborg 1:34 (vattenverket). Det yttre skyddsområdet omfattar hela samhället inklusive Runeby öster om väg 221



Vattenverket

I en ny utredning som är på gång har gränsdragningen ändrats, så att det inre skyddsområdet även omfattar bostadsfastigheten Katrineborg 1:31 samt en zon på 10 meter runt dessa fastigheter inom fastigheten Katrineborg 1:1. Det yttre skyddsområdet föreslås däremot bli mindre till ytan än tidigare. Gränsen

kommer då att följa Vadsbrovägen, Katrineborgsallén och Runebyvägen fram till fotbollsplanen och fastigheten Katrineborg 1:28.

PLANFÖRSLAG

Allmänna platser

Natur

Områdena nordöst om Vadsbrovägen som inte är utlagda som område för bebyggelse, redovisas som "natur" i planförslaget. På naturområdet mellan fastigheterna Valla 1:26 och 1:33 är avsikten att en gångväg ordnas från villaområdet till den planerade miljöstationen.

Park

Lekplatsen vid Vallåkravägen redovisas som område för park i planförslaget.

Gator och vägar

Den vägsträckning som finns i gällande detaljplan för Vadsbrovägen och som aldrig blivit genomförd, utgår helt i den nya planen. Istället redovisas Vadsbrovägen som huvudgata i överensstämmande med befintlig väg.

Det finns önskemål från ortsborna om en gång- och cykelväg mellan förskolan på fastigheten 1:28 och stationen. Denna sträcka finns också med bland de gång- och cykelvägar utmed statliga vägar som prioriterats av Flens kommun.

Den gatubredd som redovisas i den nya planförslaget rymmer en gång- och cykelväg. Körbanan kommer då att bli smalare vilket ger positiva effekter i form av sänkt hastighet på Vadsbrovägen.



Vadsbrovägen

Runebyvägen, Katrineborgsallén, Storängsvägen och Sandavägen redovisas som lokalgator i planförslaget.

Smedjevägen utgörs i gällande plan av tomtmark. Detta har aldrig reglerats fastighetsmässigt och vägen sköts av Flens kommun. I planförslaget föreslås

att södra del av vägen fram till fastigheten Valla 1:40 blir lokalgata. För norra delen föreslås gång- och cykelväg med rätt för fordonstrafik till fastigheten Valla 1:3.

Vallåkravägen avslutas i överensstämmelse med gällande plan med en vändplan vid grönområdet på fastigheten Valla 1:15. Den väg som idag nyttjas mellan Vallåkravägen och Runebyvägen föreslås övergå till tomtmark vilket också överensstämmer med gällande detaljplan. Allmän gata kommer att finnas fram till fastigheten Valla 1:10.

Skydd för värdefull vegetation

Träden utefter Katrineborgsallén samt de större träden vid stationsområdet har ett stort värde för landskapsbilden och för närmiljön. Därför krävs marklov för att träden ska få fällas. Enligt Miljöbalken 7 kap 5 § ingår alléer dessutom i biotopskyddsområden. De områden där de berörda träden finns har på plankartan redovisats med "n₁".

Bostäder

Planförslaget anpassar byggrätterna till befintlig bebyggelse och till vad som är normalt för villatomter inom kommunen. För villabebyggelsen utmed Storängsvägen, Vallåkravägen, Runebyvägen och Smedjevägen föreslås därför en byggrätt för friliggande bostäder i en resp två våningar med en tillåten byggnadsarea (yta mot marken) för bostadshus och uthus på sammanlagt 200 m² per tomt. Detta gäller även de obebyggda fastigheterna Valla 1:4 och 1:34.

Vägen mellan Runebyvägen och Vallåkravägen är också utlagd som tomtmark i gällande plan och sköts av Flens kommun. Eftersom vägen inte bedöms vara av stor betydelse för allmänheten, redovisas den som område för bostäder även i planförslaget. Det innebär att det som är väg idag ska föras över till någon eller några av fastigheterna Valla 1:4, 1:10, 1:11 eller 1:13. Fastigheten Valla 1:26 och 1:33 föreslås utökade med ca 200 m² vardera där tomterna gränsar till grönområdet.

Åkern öster om Katrineborgsallén har inte tidigare ingått i detaljplan. Området ligger på fastigheten Katrineborg 1:1. Norra delen av åkern fram till Runebyvägen bedöms som lämplig för villabebyggelse.



Område där fyra villatomter kan bildas

En geoteknisk undersökning har gjorts som visar att marken går att bebygga. Under planarbetets gång har detta kompletterats med en radonundersökning. Resultatet visar att det är lågriskområde beträffande radon.

I planförslaget redovisas fyra tomter för friliggande hus i en våning med en maximal byggnadsarea för bostadshus och uthus på 200 m². Infarten till tomterna föreslås från Katrineborgsallén och kommer att läggas ut på tomtmark i form av gemensamhetsanläggning. Tomterna kan då utnyttjas bättre av de blivande fastighetsägarna än om området skulle förses med en allmän gata inkl vändplan. Området ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.

Fastigheterna Katrineborg 1:8 och 1:31 får bestämmelsen friliggande bostäder i två våningar med 375 resp 250 m² tillåten byggnadsarea för bostadshus och uthus. Byggrätten på Katrineborg 1:8 ger utrymme till att ersätta det uthus som för några år sedan brann ner.

För fastigheten Katrineborg 1:23 redovisas också friliggande bostäder i två våningar med byggnadsarean maximerad till 200 m².



Katrineborg 1:31

För fastigheten Katrineborg 1:8 föreslås även skyddsbestämmelser i form av ”q” eftersom huset som är från 1870-talet har kvar sin ursprungliga karaktär och därmed har ett kulturhistoriskt värde. Det innebär att miljön är värdefull, samt att byggnaden inte får förvanskas eller rivas. Nya byggnader skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

För hela planområdet gäller att bostadshus inte får placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter och uthus inte närmare än 2,0 meter.

Handel och bostäder med verksamhet

Vadsbro handel på fastigheterna Katrineborg 1:10 och 1:22 behandlas som en fastighet där handel och bostad med 250 m² högsta tillåten byggnadsarea redovisas. För att möjliggöra annan verksamhet i lokalerna tillåts ”bostad med verksamhet”. Typ av verksamhet liksom verksamhetens omfattning skall i varje enskilt fall prövas lämpligt av bygg-, miljö- och räddningsnämnden med hänsyn till hälsa, säkerhet och trevnad.

I planförslaget har gränsen för området justerats efter befintliga förhållanden, vilket bl a innebär att en mindre markremsa nära busshållplatsen ska överföras från kommunens gatufastighet till Katrineborg 1:10.

På samma sätt som för Vadsbro handel föreslås ”bostad med verksamhet” för Katrineborg 1:14. Dessutom redovisas en utökning av tomtytan på norra sidan med ca 1100 m². Fastigheten ges byggrätt för friliggande hus i två våningar och med en maximal byggnadsarea på 400 m².

Bostäder, handel och kontor

Byggnaderna på fastigheten Valla 1:25 som för närvarande används som bostadshus har under en tid använts dels som församlingshem och dels som bibliotek. I planförslaget föreslås att fastigheten får användas för bostad, handel eller kontor. De befintliga byggnaderna har en byggnadsarea på ca 200 m², och eftersom fastigheten är stor, redovisas en tillåten sammanlagd byggnadsarea på 300 m². Byggnaderna har ett kulturhistoriskt värde som motiverar skyddsbestämmelser, ”q”, som innebär att miljön är värdefull och byggnadernas exteriör inte får förvanskas. Byggnaderna får ej heller rivas. Nya byggnader skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.



Bostadshuset på Valla 1:25



Uthuset på Valla 1:25

Småindustri

I enlighet med gällande detaljplan redovisas fastigheten Valla 1:5 som område för småindustri med 4,5 meter högsta tillåtna byggnadshöjd. Verksamheten får inte vara störande för omgivande bostäder beträffande säkerhet (brand, olycksrisk m m), hälsa (buller och utsläpp m m) och trevnad (yttre miljön, ofarliga lukter m m)

Utgående industriområden

I gällande detaljplan är även Valla 1:40 redovisad som område för småindustri. Eftersom fastigheten utgör en bebyggd villatomt, redovisas fastigheten som område för bostäder med samma byggrätt som omgivande bostadsfastigheter.

Södra delen av fastigheten Valla 1:3 som idag består av åkermark är i gällande plan redovisad som småindustri. Norra delen av fastigheten är bebyggd med ett bostadshus. I den nya planen föreslås att område för bostad läggs ut på hela fastigheten, där den södra delen endast får bebyggas med uthus.

I gällande detaljplan finns ett större område för småindustri utlagt mellan Vadsbro Handel och Katrineborgsallén. Det har aldrig blivit bebyggt och eftersom det är dåliga markförhållanden föreslås inget industriområde i den nya planen.

Småindustri, centrum och bostäder

Stationshuset

Stationshuset ligger idag på järnvägsmark och utanför gällande detaljplan. I den nya planen har en tomtavgränsning föreslagits runt stationshuset. Den föreslagna tomten blir ca 1200 m² och omfattar även uthuset sydväst om stationshuset. Planen föreslås tillåta småindustri och hantverk, centrum, och bostäder. I begreppet "centrum" ingår bl a butiker, restauranger, kontor och samlingslokaler. Verksamheten får inte vara störande för omgivande bostäder.



Vadsbro stationshus

Området kring järnvägsstationen är enligt länsstyrelsen "en bevarandevärd miljö med torgbildning och järnvägspark som speglar en viktig epok i ortens historia". Stationshuset är byggt i nationalromantisk stil och har ett stort kulturhistoriskt värde, vilket också gäller uthuset. Därför föreslås att området förses med skyddsbestämmelser i form av "q" som innebär att miljön är värdefull och att byggnadens exteriör inte får förvanskas. Skyddsbestämmelserna innebär även rivningsförbud. Dessutom skall nya byggnader utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Tekniska anläggningar

Transformatorstation

I norra delen av planområdet där luftställverket ligger redovisas område för transformator. Gränsen för området föreslås justerad så att det överensstämmer med befintliga förhållanden. Det innebär att gränsen för området flyttas ut så att det inkluderar parkeringen samt en liten del av instängslade området som tidigare legat utanför fastigheten. På norra sidan föreslås fastighetsgränsen flyttas in så att åkermarken kommer utanför transformatorområdet.

På fastigheten Valla 1:15 vid Storängsvägen finns en mindre transformatorstation som i planförslaget redovisas som område för transformator med en högsta tillåten byggnadshöjd på 2.5 meter.

Miljöstation

Idag finns en miljöstation för sopsortering vid Storängsvägen nära stationshuset. Den upplevs som störande och därför har en annan plats diskuterats. En placering vid korsningen Vadsbrovägen-Smedjevägen ger bättre utrymme och bedöms som lämplig. Ett område för ny miljöstation på ca 500 m² föreslås där.



Korsningen – Smedjevägen -Vadsbrovägen där en miljöstation planeras.

Mast m m

På fastigheten Katrineborg 1:41 intill stationshuset finns en radiokur samt ett 36 meter högt SIR-torn (mast för Banverkets mobilnät) som tillhör Banverket. Dessutom planerar ett teleföretag att uppföra en teknikbod bredvid masten. I planförslaget redovisas området som teknisk anläggning.

Vattenverk

Fastigheten Katrineborg 1:34 där kommunens vattenverk ligger redovisas som område för vattenverk i planförslaget. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter. Tillfart sker från Sandavägen över mark som hör till Katrineborg 1:1 och som

till största delen ligger som servitut för väg fram till pumpstationen på fastigheten Katrineborg 1:36 norr om vattenverket. Skyddsområden för vattentäkten har tidigare beskrivits under "Befintliga förhållanden". De skyddsföreskrifter som finns för inre resp yttre skyddszon ska beaktas inom planområdet.

Vatten- och avloppsledningar

Kommunens vatten- och avloppsnät ligger till största delen på gatumark och naturmark. Där ledningarna sträcker sig över tomtmark (fastigheterna Valla 1:3, 1:10 och 1:40) säkerställs dessa av så kallade "u-områden". Till de nya tomterna vid Katrineborgsallén kommer nya ledningar att anslutas till befintliga ledningar över Valla 1:3.

Staket, häck

För att avgränsa järnvägsområdet redovisas krav på staket eller häck i gränsen mellan tomtmark resp vägområde och järnvägen.

Miljökonsekvenser

Småindustri

I gällande detaljplan från 1968 finns områden för småindustri på båda sidor om Vadsbrovägen som inte blivit bebyggda (se "utgående industriområden"). I och med att de områdena inte längre blir möjliga att bebygga med industri minskar risken för störningar i form av buller och andra utsläpp. Dessa områden motsvarar en areal på knappt en hektar.

De områden där småindustri tillåts i planförslaget är dels vid stationshuset och dels på Valla 1:5. Båda ställena används för närvarande som bilverkstäder. Verksamhet ska i varje särskilt fall prövas lämplig med hänsyn till brandsäkerhet, hälsa och trevnad.

Bostäder

Planförslaget ger möjlighet till att bygga fyra nya bostadshus på fastigheten Katrineborg 1:1, på område som idag utgörs av åkermark. De nya bostäderna kommer att ligga i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Området ligger inom yttre skyddsområdet för vattentäkten, vilket innebär att de skyddsföreskrifter som gäller måste beaktas. Området omfattas av kommunens

verksamhetsområde betr vatten- och avlopp, därför ska inte några enskilda infiltrationsanläggningar komma till som kan påverka miljön. Inga kända fornlämningar finns på området.

Störningar

Närheten till järnvägen innebär att tågtrafiken orsakar en del störningar i form av buller. Sträckan förbi Vadsbro är endast trafikerad av godståg och det är det fem tåg per dygn som passerar och med en hastighet på 80 km/tim. De riktvärden som Naturvårdsverket tillsammans med Banverket har tagit fram och som gäller för nybyggnad av bostäder invid järnvägen är: 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå på uteplats, 70 dB(A) maximal ljudnivå på uteplats, 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus, 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus.

Kommunen har gjort bullermätning på plats samt gjort beräkningar på de värden som kan komma att bli inomhus i de nya bostäderna samt vid bostädernas uteplatser. Vid mätning av maximala ljudnivån när ett godståg passerade var värdet 81 dB(A). Mätningen gjordes på den plats där avståndet är som kortast från planerad uteplats till järnvägsspåret. De beräknade värdena på ekvivalent och maximal ljudnivå inomhus samt ekvivalent ljudnivå utomhus klarar riktvärdena med god marginal. (se särskild bullerutredning).

Slutsatsen blir att endast maximal ljudnivå vid uteplats överstiger riktvärdena. För att komma tillrätta med problemet föreslås i planen att erforderlig bullerskärm (plank eller dyl) anordnas vid uteplatserna så att den maximala bullernivån inte överstiger 70 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Upphävande av detaljplan

Gällande detaljplan från 1968-12-12 föreslås upphävas väster om Katrineborgsallén och hör till fastigheten Katrineborg 1:1. Den delen av planen berör endast planerad vägsträckning som inte blivit genomförd och som inte längre är aktuell.

Britt-Marie Andersson
Planhandläggare

BESLUTSDATUM	
GODKÄNNANDE:	BMRn 2004-02-10 § 7
ANTAGANDE:	KF 2004-04-29 § 42
LAGA KRAFT:	2004-06-01