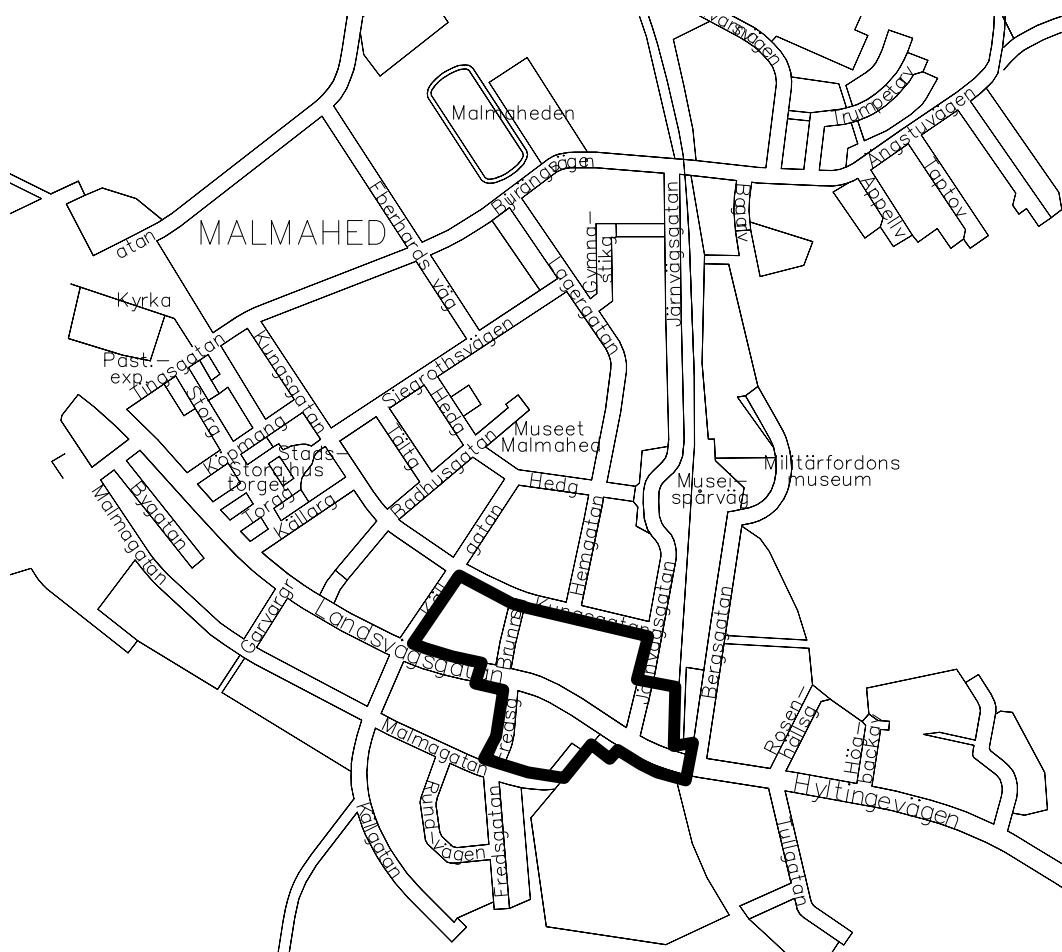


Detaljplan för
Kvarteren
Guldsmeden, Brunnan,
Svarvaren och Bagaren
i Malmköping, Flens kommun

Planbeskrivning



Planområdet

Handlingar

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 och 1:500 med bestämmelser och illustration. Till förslaget hör också denna beskrivning, genomförandebeskrivning samt en fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Malmköping är utpekad som riksintresse för kulturminnesvården, bland annat med hänvisning till äldre bevarad bebyggelse som speglar tätortens egenart och historia. En stor del av bebyggelsen inom planområdet är kulturhistoriskt intressant, men saknar skyddsbestämmelser i gällande detaljplaner. Planförslaget har upprättats för att planmässigt reglera och skydda den värdefulla bebyggelsen och viss vegetation i området. Planen föreslår även lämpliga hänsynsbestämmelser för omgivande bebyggelse.

Plandata

Planområdet är beläget i Malmköpings sydöstra del och innefattar kvarteren Guldsmeden, Brunnen, Svarvaren och Bagaren. Förutom kvarteren omfattar planförslaget även Brunnsgatan och delar av Landsvägsgatan, Järnvägsgatan och Fredsgatan. Områdets areal uppgår till cirka 35 000 m².

Markägförhållanden

Flens kommun äger fastigheterna i den norra delen av kvarteret Svarvaren och gatumarken i planområdet. Flens Bostads AB äger Bagaren 9 och Guldsmeden 8. Övriga fastigheter i planområdet är i privat ägo.

Riksintresse

En stor del av Malmköping har klassats som riksintresse för kulturminnesvården. Motiven är bland annat:

”Karakteristiskt för Malmköping är den betydelse topografin har för lokalisering av vitt skilda verksamheter, från den tidiga stenåldersbosättningen till regementsorten. Olika kulturer har avsatt olika spår som, trots att de överlagrar varandra, är osedvanligt väl bevarade och tydliga. Malmköpings äldre bebyggelse, främst från 1800- och tidigt 1900-tal utgör en unik och välbevarad kulturmiljö.”

Skyddsområde för vattentäkt

Hela planområdet ligger inom skyddsområdet för vattentäkten i Malmköping.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av tre befintliga detaljplaner. För kvarteret Svarvaren och Landsvägsgatan fastställdes planen 1975-03-21. I kvarteret Svarvarens norra del finns en byggrätt som tillåter bostadsbebyggelse i form av sammanbyggda hus eller radhus i max två våningar. Den tillåtna byggnadsarean är cirka 975 m² och dessutom är det tillåtet att bygga cirka 180 m² uthus och garage. Mot Landsvägsgatan råder förbud mot utfart. I den södra delen av kvarteret är det tillåtet att bygga friliggande hus i max två våningar.

För Järnväggsgatan fastställdes planen 1962-08-10 och den redovisar område för gatumark. Planen för kvarteren Guldsmeden, Brunnen och Bagaren samt viss del av Brunnsgatan fastställdes 1924-07-24 och redovisar all mark inom kvarteren som mark för bostäder.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 1995-11-21, § 191 i uppdrag till Plan- och byggkontoret att se över de befintliga detaljplanerna i Malmköpings centrala delar. Ett av de områden som ansågs mest angeläget att se över var kvarteren Guldsmeden, Brunnen och Svarvaren. Kvarteret Bagaren har på senare år blivit bebyggt med nya bostadshus och någon planändring behövdes inte då. Eftersom en av de gällande planerna berör viss del av kvarteret Bagaren är det ändå lämpligt att anpassa planbestämmelserna till den nya bebyggelsen.

Bebyggelseinventering

På uppdrag av kommunen gjorde Södermanlands museum en bebyggelseinventering inom Malmköping under sommaren 1992. Med stöd av inventeringen har muséet föreslagit att cirka 90 byggnader inom orten ska få olika former av bevarandebestämmelser vid ändring av gällande detaljplaner. Av dessa byggnader finns drygt 10 inom planområdet.

Trädinventering

Malmköpingsortens hembygdsförening gjorde på uppdrag av kommunstyrelsen en trädinventering under 1979. De träd som finns upptagna i förteckningen är träd som har särskild betydelse för miljö och stadsbild i Malmköping. Inom planområdet finns idag fyra träd som tillhör kategori III, det vill säga "träd på privat eller kyrklig mark, vilka samhället önskar skydda". På fastigheten Guldsmeden 2 finns enligt inventeringen två lindar, men endast en finns kvar idag. På Guldsmeden 8 växer en stor björk och på fastigheten Bagaren 10 är det två björkar som hembygdsföreningen anser är bevarandevärda.



Befintliga förhållanden

Natur

Största delen av planområdet består av bebyggda kvarter och det gröna utgörs således främst av anlagda trädgårdar.

Den norra delen av kvarteret Svarvaren, som idag inte är bebyggd, har relativt stora höjdskillnader



med den högsta punkten i den västra delen. Vegetationen i kvarteret Svarvarens norra del har en parkliknande karaktär med gräsytor och ett fåtal träd, främst björk.

Kvarteret Brunnen ligger i en sänka i förhållande till omgivande vägar. Vegetationen i kvarteret utgörs främst av anlagda trädgårdar.

Bebyggelseområden

Kvarteret Guldsmeden

I kvarterets norra del ligger en putsad villa från 1940-talet samt ett hyreshus med gul träfasad. Längs Järnvägsgatan finns ett hyreshus från sent 20-tal i grov gråbrun spritputs med vita detaljer.

Kvarteret Guldsmedens södra delar utmed Landsvägsgatan utgörs av låga gårdar med uthus och verkstäder på stora tomter med gamla fruktträd. Den genuina 1800-talsmiljön är mycket välbevarad med få förändringar.



Hyreshuset på Järnvägsgatan



Kvarteret Guldsmeden och Landsvägsgatan

Kvarteret Svarvaren

I kvarteret Svarvarens norra delar längs Landsvägsgatan finns idag (2000) endast ödetomter. De stora trävillor som låg här vid sekelskiftet revs på 1960-talet. Byggnationen i denna del av kvarteret är av synnerligen känslig natur och största hänsyn måste tas till den gamla 1800-talskaraktären i kvarteren Guldsmeden, Målaren och Garvaren.

I kvarterets södra del ligger tre enfamiljsvillor från sent 1920-tal. Här började Malmköping breda ut sig vid denna tid, vilket dock upphörde i början av 1930 i och med stadsplaneläggandet av Hedens östra sida.



En av 20-talsvillorna i kvarteret Svarvarens södra del

Kvarteret Guldsmeden och kvarteret Svarvaren på var sin sida om Landsvägsgatan utgör Malmköpings södra infart.

Kvarteret Brunnen

Kvarteret Brunnen i hörnet av Landsvägsgatan och Järnvägsgatan var ursprungligen en fastighet med tillhörande trädgårdsmästarbostad, byggd kring sekelskiftet. Huvudbyggnaden har en rikt dekorerad glasveranda och vackert arbetade fasader. Även skorstenarna är vackert arbetade. Huset omges av en uppväxt trädgård. Trädgårdsmästarbostaden är en liten gul trävilla, numera en egen fastighet.



Kvarteret Brunnen, hörnet Landsvägsgatan och Järnvägsgatan

Kvarteret Bagaren

Kvarteret Bagaren är beläget norr om Landsvägs-gatan i köpingens sydöstra del. Bebyggelsen består till viss del av byggnader från förra sekel-skiftet.

I kvarterets sydvästra hörn finns en 1800-talsvilla med glasveranda mot norr. I den norra delen längs Kungsgatan uppfördes på 1910-talet ett mejeri med tillhörande bostad för ägaren. I slutet av 1990-talet byggdes mejeriet om till bostäder och tre nya byggnader uppfördes på fastigheten Bagaren 9. Samtliga dessa bostäder är till för äldre personer.

I kvarterets sydöstra hörn finns en större stadsvilla från 1910. Husets källare byggdes ursprungligen för slakteri med tillhörande affär.



Trävillan med den vackra glasverandan i kvarteret Bagaren



Det ombyggda mejeriet och de nya bostäderna i kvarteret Bagaren

Gator och trafik

Landsvägsgatan är mycket trafikerad i dagsläget och det är en stor andel genomfartstrafik som passerar här. På sträckan genom planområdet är det cirka 3000 fordon per årsdygn som passerar och av dessa utgörs cirka 250 fordon av lastbilar eller bussar. Det planeras en förbifart sydväst om Malmköping, men när detta blir av är ännu inte bestämt. Övriga gator inom planområdet är lokal-gator som är mindre trafikerade.



Landsvägsgatan, den södra infarten till Malmköping.

Kollektivtrafik

Det finns många bussar som passerar på Landsvägsgatan, bland annat på väg till och från Nyköping, men det finns ingen hållplats i planområdet.

Parkering

Samtliga fastigheter har parkering på egen tomtmark. Viss del av gatumark utnyttjas också för detta ändamål.

Utfarter

I den södra delen av kvarteret Guldsmeden har fastigheterna sina utfarter mot Landsvägsgatan. Övriga fastigheter i planområdet har sina utfarter mot mindre trafikerade gator.

Teknisk försörjning

Samtliga bebyggda fastigheter inom planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningarna ligger för nuvarande uteslutande inom gatumark. Det finns inga ledningar för fjärrvärme i planområdet.

Planförslag

Natur

De obebyggda tomterna i kvarteret Svarvarens norra del redovisas i planförslaget som område för park och därmed försvinner den tidigare byggrätten som fanns för denna del av kvarteret. En remsa sydost om kvarteret Brunnen redovisas som naturmark.

Skydd för värdefull vegetation

De många äldre träden i Malmköping har stor betydelse för stadsbilden samtidigt som de är en viktig del i den historiska miljön. Avsikten är att en stor björk inom Guldsmeden 8, en stor lind inom Guldsmeden 2 samt två stora björkar inom Bagaren 10 ska bevaras så länge som möjligt. Planförslaget innehåller därför en bestämmelse som anger att marklov krävs för fällning av dessa träd. Byggnadsnämnden bör vara mycket restriktiv med att bevilja sådant marklov.

Bebyggelseområden

Planförslaget, liksom gällande planer, redovisar fastigheterna inom planområdet som område för bostäder. I kvarteret Guldsmeden föreslås beteckningen "B₁", som innebär att området får användas för bostäder där även lokaler för hantverk och försäljning får inredas. Vilken typ av verksamhet och i hur stor omfattning verksamheten ska bedrivas ska prövas av Byggnadsnämnden i varje enskilt fall när det gäller brandsäkerhet, sundhet och trevnad.

Eftersom området är välbevarat och en viktig del i Malmköpings historia har många av byggnaderna, både bostadshus och uthus, fått beteckningen "q₁" vilket innebär att de utgör en värdefull miljö och att en ändring av en byggnad inte får förvanska dess karaktär. Byggnaden får inte rivas. I händelse av brand eller annan skada, som innebär att en byggnad måste rivas, ska ny bebyggelse utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Vård och underhållsarbeten får inte utföras på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värde minskar.

De tre befintliga bostadshusen i kvarteret Svarvaren har fått beteckningen "q" som egentligen innebär samma bestämmelser som "q₁" med undantag av rivningsförbudet.

Byggrätterna är begränsade till befintliga byggnader med några få undantag. På Bagaren 9 medges en byggrätt på 1200 m² och på Bagaren 5 är det tillåtet att bygga 250 m². På Guldsmeden 6-8, Brunnen 3 och Svarvaren 12-13 och 17 redovisas en byggrätt på 200 m² per tomt. Byggrätten som tidigare fanns i kvarteret Svarvarens norra del har tagits bort till förmån för parkmark. De enda möjligheterna för etablering av nya bostäder i planområdet är på Guldsmeden 7 samt på Svarvaren 17 och Malmköping 2:45 där ett förslag på en ny tomt finns. Denna tomt finns även med i gällande plan.

Den högsta byggnadshöjden, det vill säga skärningspunkten mellan fasaden och taket, på uthus inom planområdet är 3,5 meter.

Den känsliga miljön i området förutsätter att ny- och tillbyggnader anpassas väl till befintliga byggnader vad gäller såväl form, material som färg (beteckningen ”p” på plankartan.

På fastigheterna Guldsmeden 1, 2 och 5, Brunnen 4 samt Svarvaren 12 och 18-19 och har ett område lagts in där det är möjligt att bygga garage eller carport efter en särskild prövning i Byggnadsnämnden. Det är mycket viktigt att den nya byggnaden inte avsevärt försämrar den värdefulla kulturmiljön.

Några av de befintliga uthusen på fastigheterna Guldsmeden 3 och 11 har fönster i fasaden mot angränsande fastighet. Planförslaget redovisar en rätt att bibehålla dessa fönster.

Häckar, plank och staket

På grund av Malmköpings välbevarade kulturmiljö är det av stor betydelse att man värnar om helheten i stadsbilden. Därför är det viktigt att se till helheten i miljön, vilket innebär att det inte bara är byggnaderna som ska anpassas väl till den befintliga miljön utan även att till exempel träd, staket, plank och häckar placeras och utformas med omsorg och varsamhet.

Fastighetsregleringar

På fastigheterna Guldsmeden 4-5 finns två byggnader som är placerade över fastighetsgränsen. Byggnaden närmast Landsvägsgatan är även placerad över fastighetsgränsen till Malmköping 2:105 och ligger alltså på tre olika fastigheter. Fastigheterna Guldsmeden 4 och 5 ska läggas samman till en och markbiten närmast gatan som tillhör fastigheten Malmköping 2:105, ska köpas in och föras till den nya fastigheten. Malmköping 2:105 ägs idag av Flens kommun.

På fastigheterna Guldsmeden 3 och 11 finns byggnader som är placerade dels på den egna fastigheten och dels på fastigheten Malmköping 2:105, som idag ägs av Flens kommun. Marken mot gatan ska köpas till de större fastigheterna och en fastighetsreglering måste komma till stånd för att byggnaderna ska hamna helt på den egna fastigheten.

Huvudbyggnaden på Guldsmeden 1 är idag placerad över fastighetsgränsen till Malmköping 2:105. En fastighetsreglering måste ske för att hela byggnaden ska vara placerad på Guldsmeden 1.

Två av byggnaderna på fastigheterna Guldsmeden 14 och 15 är också byggda över fastighetsgränserna och även här måste en fastighetsreglering ske för att komma tillrätta med detta.

Svarvaren 18 och 19 ska läggas ihop till en fastighet eftersom en byggnad är placerad på gränsen mellan fastigheterna.

För att kunna utnyttja byggrätten på Svarvaren 17 och Malmköping 2:45 måste delar av dessa fastigheter slås samman till en ny. Tomtens utformning ska anpassas väl till den befintliga vegetationen så att påverkan på naturen blir så liten som möjligt.

I planförslaget har tomterna i kvarteret Brunnen utökats något, främst mot Järnväggsgatan, vilket överensstämmer bättre med hur tomterna används idag. Marken väster och söder om kvarteret Brunnen ägs idag av Flens kommun.

Gator och trafik

Planförslaget innebär inte några förändringar i gatornas höjdläge. När det gäller gatornas standard och utformning är det viktigt att man även här tar hänsyn till Malmköpings kulturhistoriskt intressanta miljö och utformar gatorna med hänsyn till den, till exempel genom att använda kantsten i granit. Norr om Byggen 9-10 liksom söder om kvarteret Brunnen redovisas en remsa grönt som ingår i gatumark.

Parkering

All parkering förutsätts ske inom tomtmark.

Utfarter

I kvarteret Guldsmedens södra del får utfarter endast finnas på de platser som inte är markerade med utfartsförbud på plankartan. I kvarteret Bagarens södra del får inga utfarter anordnas mot Landsväggsgatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Ledningarna ligger för nuvarande uteslutande inom gatumark.

El och tele

I kvarteret Guldsmeden har Telia ledningar i marken. För att skydda dessa har några u-områden lagt in på plankartan.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Förändringar i lovplikt

Marklov krävs för fällning av vissa träd inom Guldsmeden 2 och 8 samt inom Bagaren 10. Träden det gäller är en lind på Guldsmeden 2, en björk på Guldsmeden 8 och två björkar på Bagaren 10.

Lise Svensson
Planingenjör

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: KF 2001-08-30 § 68	
LAGA KRAFT: 2001-10-01	