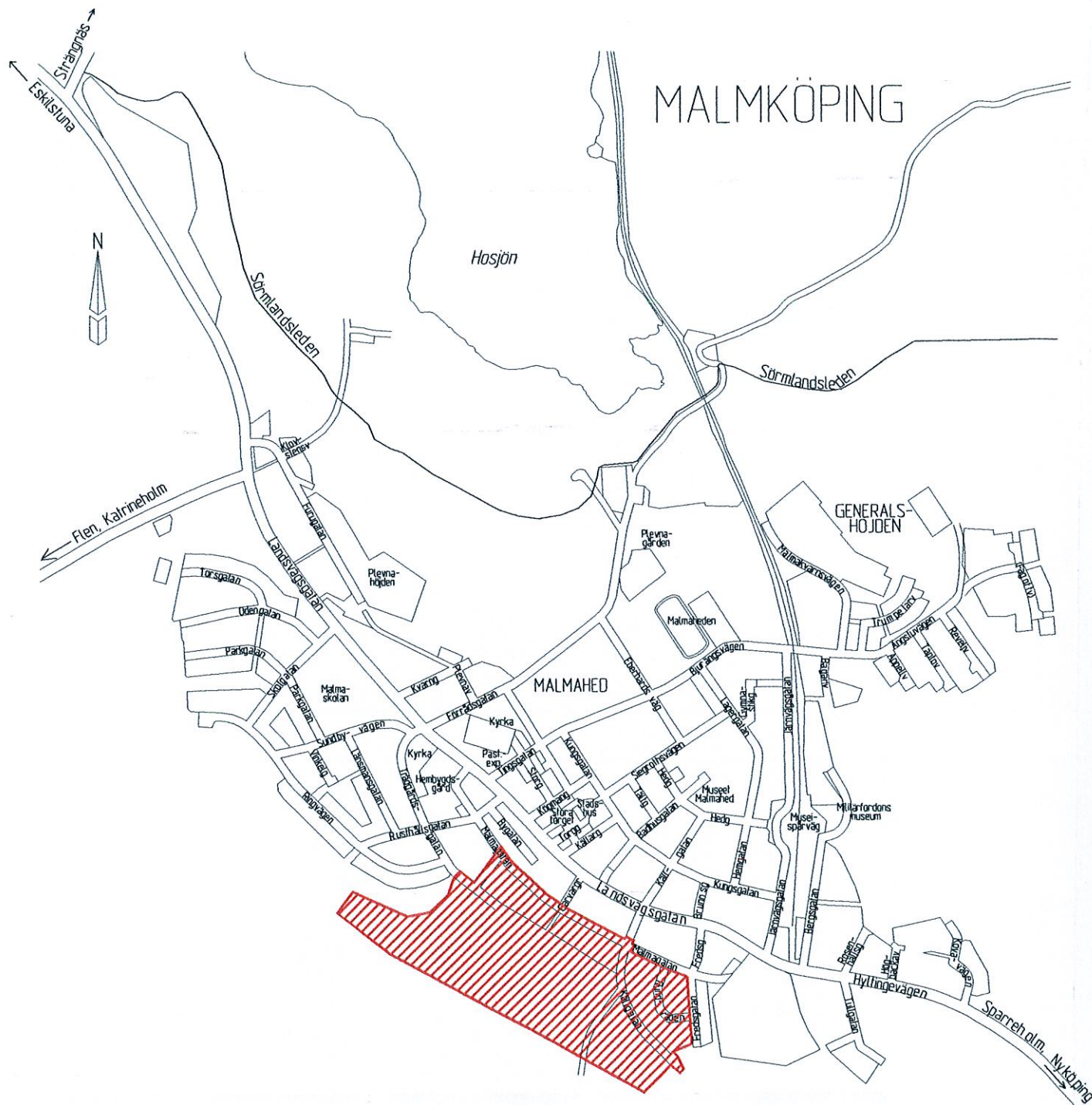


Detaljplan för del av
Malmagatan, Källgatan m m
inom Malmköping, Flens kommun.



Planområdet

Detaljplan för

Del av Malmagatan, Källgatan m m i Malmköping, Flens kommun

Upprättad 2001-09-25 på Tekniska förvaltningen

Planbeskrivning

Handlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att förbättra både gatumiljön och boendemiljön på Malmagatan vid Beckasinen 1. Ett led i detta är att överföra viss del av gatumarken till tomtmark så att gatan kan smalnats av och de boende får mer förgårdsmark vid sina bostäder.

Planen syftar också till att lösa parkeringsfrågan för boende utmed Källgatan i fastigheten Rapphönan 16. Även här behöver man ianspråka gatumark eftersom tomtmarken inte räcker till för parkering.

I övrigt innebär planen att två gällande planer upphävs i den södra delen av planområdet.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Malmköping och begränsas av Malmagatan och Fredsgatan. Naturområdet som sträcker sig ända fram till ån tas med i planen för att gällande planer ska kunna upphävas.

Areal

Planområdets totala areal uppgår till cirka 173 000 m². I området ingår cirka 97 000 m² mark där avsikten är att gällande planer ska upphävas. Den norra delen, där en ny detaljplan upprättas, upptar cirka 76 000 m².

Markägoförhållanden

Flens Bostads AB äger kvarteret Beckasinen. Falken 7-8 ägs av MBV Fastigheter AB. Rapphönan 14-16 ägs av AB Sofielunds gård. Villabebyggelsen inom kvarteren Rapphönan och Svarvarhagen är i privat ägo. Övriga fastigheter består till största delen av natur- och gatumark och ägs av Flens kommun.

Tidigare ställningstaganden

Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 2000-11-21, § 140, i uppdrag till Plan- och byggkontoret att genomföra den ändring som krävs för att en del av gatumarken på Malmagatan ska kunna föras över till tomtmarken på Beckasinen 1.

AB Sofielunds gård har under våren 2001 ansökt om bygglov för ombyggnad av Rapphönan 16. Då noterade Byggnadsnämnden vid sin granskning att behovet av parkeringsplatser kräver lösningar utanför nuvarande tomtmark. Avtal mellan AB Sofielunds gård och kommunen har träffats 2001-05-04 om att utöka planområdet vid Malmagatan så att parkeringsproblemet vid Rapphönan 16 kan lösas i samma detaljplaneändring.

Detaljplaner

För kvarteret Beckasinen och grönområdet sydväst om bebyggelsen, gäller en detaljplan fastställd 1969-08-22. Planen redovisar området sydväst om Beckasinen som naturmark. På kvarteret Beckasinen finns fyra byggrätter som tillåter bostäder i tre våningar. Vidare gäller en plan fastställd 1965-11-03 för kvarteret Falken. Där finns tre byggrätter för bostäder i tre våningar som stämmer överens med befintlig bebyggelse. Det finns dessutom ett område sydväst om Falken där det är tillåtet att anlägga en transformatorstation. Denna byggrätt stämmer inte med den befintliga transformatorstationen. För ett område söder om Trädgårdsgatan gäller en plan som fastställdes 1964-10-19 och visar gatumark samt en byggrätt för garage på Malmköping 2:22.

Kvarteret Rapphönan omfattas av detaljplaner fastställda 1947-10-02 och 1950-01-21. För Rapphönan 14-16 redovisas bostäder till en högsta tillåten byggnadshöjd av 9,5 meter där en fjärdedel av tomtytan får bebyggas. På Rapphönan 1-3 får bostäder i två våningar uppföras som högst upptar en femtedel av tomtytan. För villabebyggelsen inom kvarteret Rapphönan gäller bostäder i en våning och en sjättedel av tomtytan som får bebyggas. För kvarteret Svarvarhagen gäller detaljplan fastställd 1943-06-11 och som anger ”kvarter för öppet eller kopplat byggnadssätt” där en sjättedel av tomten får bebyggas. I detaljplan från 1970-08-28 ändrades bestämmelserna för Svarvarhagen 2 beträffande tillåten byggnadsarea så att en tredjedel av tomten får bebyggas.

För den södra delen av planområdet, där gällande planer föreslås upphävas, gäller dels en plan fastställd 1932-03-04 som redovisar området som jordbruksmark och dels en plan fastställd 1924-07-24 som redovisar ”andra allmänna platser (planteringar)”.

Tomtindelningar

Fastigheterna i kvarteren Svarvarhagen, Rapphönan och Falken omfattas av följande tomtindelningar:

Svarvarhagen 1-6	fastställd	1943-12-16
Rapphönan 1-8	”	1945-07-12
Rapphönan 9-14	”	1949-07-30
Rapphönan 15	”	1950-02-02
Rapphönan 16	”	1953-01-05
Falken 1-5	”	1953-06-17
Falken 6-7	”	1965-05-13
Falken 8	”	1966-10-10

Befintliga förhållanden

Natur

I den sydvästra delen av planområdet finns ett område med ganska öppen naturmark. Vegetationen är låg med buskar och några få träd. Höjdskillnaderna i området är mycket stora och i kvarteret Beckasinen skiljer det så mycket som 7 meter med högsta punkten i det nordöstra hörnet av kvarteret. Vid naturområdet närmast Beckasinen fortsätter marken att slutta kraftigt för att sedan plana ut något närmare ån. Höjdskillnaden i området är totalt 13 meter.

Bebyggelse

Bebyggelsen på Falken 7-8 och Beckasinen 2 och är av samma karaktär. På Beckasinen 2 finns två flerbostadshus och i kvarteret Falken finns det tre. Husen byggdes i tre våningar under tidigt 1970-tal. Bebyggelsen på Beckasinen 1 skiljer sig från den övriga bebyggelsen. Längs Malmagatan ligger det fyra flerbostadshus i två våningar med suterrängvåning mot gården. Längre in i kvarteret finns två flerbostadshus i två våningar med en suterrängvåning mot naturområdet. Centralt i denna del av kvarteret finns en mängd mindre förråds- och garagebyggnader samt en samlingslokal. Samtliga bostadshus har fasader i rött tegel och de mindre förrådsbyggnaderna har rosa träfasader. Bebyggelsen är från tidigt 1980-tal.

Utmed Källgatan i kvarteret Rapphönan finns sex flerbostadshus uppförda i början av 1950-talet. Samtliga hus är byggda i två våningar med suterrängvåning och inredd vind. Det hus som ligger längst åt öster och har utfart mot Fredsgatan har nyligen totalrenoverats och försetts med nya balkonger. Ytterligare ett av husen på fastigheten Rapphönan 16 håller på att byggas om. Huset kommer att byggas på med en indragen vindsvåning samt förses med nya balkonger. För båda husen innebär förändringen att antalet lägenheter blir färre men ökar i storlek. Även på fastigheten Rapphönan 3 vid Rundvägen finns ett flerbostadshus från 1950-talet som är byggt i två våningar med suterrängvåning och inredd vind. I byggnaden finns även en tandklinik inredd. På villafastigheten Rapphönan 1 finns dessutom lokal för en elfirma.



Naturområdet i sydväst efter det ihärdiga regnandet i november 2000



Flerbostadshusen i öster från tidigt 1970-tal



Bostadsbebyggelsen i väster som byggdes i början på 1980-talet.



Det färdigrenoverade huset på Rapphönan 16



Flerbostadshus på Rapphönan 3

Övriga fastigheter inom kvarteret Rapphönan är bebyggda med villor från mitten av 1940-talet, de flesta i ett plan med suterrängvåning.

Kvarteret Svarvarhagen består av villabebyggelse av varierande ålder mellan 1920 och 1988 med undantag av Svarvarhagen 2 där ett flerbostadshus från 1929 är beläget.

Gator och trafik

Malmagatan har en bredd på cirka 7 m. På den södra sidan finns en trottoar som går ända intill trapphusen på de senast byggda bostäderna. Miljön är här avskalad och kal. För att få ned hastigheten på de bilar som passerar tvåvåningsbebyggelsen har kommunen ställt ut betongklumpar så att trafiken leds i två trängre passager. Lösningen är provisorisk och den ger definitivt ingen positiv upplevelse av miljön i området. Söder om kvarteret Falken finns en asfalterad fortsättning på Trädgårdsgatan där endast den västra delen finns med som gatemark i gällande planer. Vägen till Fällökna är en enskild väg som sköts av Lundby-Skebokvarn samfällighetsförening.

Källgatan är cirka sex meter bred och slutar med en vändplan i söder. Utmed gatan står ofta en mängd bilar parkerade eftersom parkeringsplatser saknas på tomtmark vid hyreshusen.

Rundvägen som är en länk mellan Malmagatan och Fredsgatan är en smal gata som endast användas av lokaltrafik.

Parkering

I den norra delen av Beckasinen 2 finns en parkering med drygt 30 parkeringsplatser och på Falken 6 finns det plats för knappt 50 parkerade bilar. På Falken 8 finns det plats för cirka 20 bilar. Till bostäderna i tvåvåningshusen finns garage i de båda kortsidorna av fastigheten Beckasinen 1. För att ta sig till garagen måste de boende köra över angränsande fastighet. Inom planområdet finns vissa servitut som anger vem som har rätt att nyttja resp parkeringsplats. Boende inom Beckasinen 1 har rätt att parkera inom Falken 8 och boende inom Falken 7 har rätt att parkera på Falken 6. Det finns däremot inget servitut där de boende inom Beckasinen 1 har rätt att köra över Beckasinen 2 för att komma till sina garage.



Del av kvarteret Svarvarhagen



Malmagatan med de provisoriska betongklumparna som är till för att dämpa hastigheten.



Källgatan med vändplanen i förgrunden



Parkeringsplatsen i norra delen av Beckasinen 2. I bakgrunden syns några av garagen till den senast byggda delen i planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

All bebyggelse är ansluten till kommunens vatten- och avloppsnät. Längs den södra fastighetsgränsen i kvarteren Beckasinen och Falken finns en avloppsledning inom tomtmark. Längs den västra fastighetsgränsen till Beckasinen 2 finns både spill- och dagvattenledningar inom tomtmark. En dagvattenledning ligger inom tomtmarken i det sydöstra hörnet av kvarteret Beckasinen. På Rapphönan 6, 7 och 16 är dag- och spillvattenledningar också dragna över tomtmark. Övriga ledningar ligger inom gatumark.

El och tele

Det finns två transformatorstationer inom planområdet. Båda ligger i anslutning till naturområdet i sydväst. En vid Trädgårdsgatans förlängning och en vid Beckasinen 2.

Fjärrvärme

Malmköping har senaste åren försetts med ett fjärrvärmenät och arbete pågår med ledningsdragning. Inom planområdet har man lagt fjärrvärmeledningar i Malmagatan och Källgatan och flerbostadshusen inom Falken 7 och 8, Beckasinen 2 och Rapphönan 14-16 har anslutits till fjärrvärmenätet.

Avfall

I naturområdet sydväst om kvarteret Falken finns en miljöstation. Vid stationen finns containers m m för sortering och återvinning av bland annat papper, plastförpackningar och glas och metall. Miljöstationen är inhägnad med plank på tre sidor.

Planförslag

Natur

Hela området söder om kvarteret Beckasinen och väster om Källgatan får beteckningen NATUR.

Bebyggelseområden

Kvarteren Beckasinen och Falken får användas för bostäder. Antalet våningar har reglerats efter befintlig bebyggelse så att det inom Falken är tillåtet med tre våningar och på Beckasinen 1 med två våningar. Byggrätterna i planområdet regleras genom att den totala byggnadsarean, det vill säga byggnadernas sammanlagda yta mot marken, anges för varje fastighet. Inom Beckasinen 1 redovisar planen att det är tillåtet att bebygga 1800 m², inom Beckasinen 2, 1100 m² och inom Falken 8 tillåts en byggnadsarea på 1500 m². Fastigheterna Falken 6 och 7 har en gemensam byggrätt på 1200 m².

På fastigheten Beckasinen 2 som idag är bebyggd med två flerbostadshus i tre våningar, planeras det huset som ligger närmast Källgatan att rivas. Den föreslagna byggrätten för fastigheten har anpassats till tvåvåningshusen på Beckasinen 1 beträffande exploateringsgrad och våningsantal. Det innebär att byggnaderna tillsammans får uppta totalt 1100 m² byggnadsarea och nya byggnader får inte byggas i mer än två våningar.

Parkeringsplatser saknas för de boende i flerbostadshusen på fastigheten Rapphönan 16. För att lösa problemet föreslås att fastigheten utökas med ett markområde om cirka 1800 m² som skall utnyttjas för parkering. Området omfattar i första hand den del av Källgatan som ligger bortom avtagsvägen mot Fällökna samt en mindre del av det grönområde som ligger i anslutning Källgatans vändplan. Det innebär planmässigt att område för gata och natur ändras till område för bostäder. På området öster om vändplanen föreslås rätt att uppföra carport eller garage med plats för högst åtta bilar.

För fastigheterna Rapphönan 14-16 redovisas bostäder i två våningar och där såväl suterrängvåning som inredd vind tillåts. Dessutom ger planförslaget möjlighet att efter särskild prövning i Byggnadsnämnden uppföra gårdsförbättrande åtgärder i form av mindre byggnader, pergola och skärmtak över sittgrupper m m. För fastigheterna Rapphönan 1 och 3 där bostadshusen inrymmer en elfirma resp en tandklinik föreslås friliggande bostäder i två våningar där verksamhet får inredas. Typ av verksamhet och verksamhetens omfattning skall i varje särskilt fall prövas lämpligt av Byggnadsnämnden med hänsyn till hälsa, säkerhet och trevnad.

För övriga delar av kvarteret Rapphönan samt för Svarvarhagen 1, 3-6 redovisas friliggande bostäder i en våning vilket även innefattar inredd vind och suterrängvåning. Den totala byggnadsarean för bostadshus och uthus är maximerad till 200 m². Huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns mot grannfastighet, medan komplementbyggnad får uppföras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Garage eller carport skall placeras så att en personbil kan stå uppställd framför garageporten eller carporten inom tomtmark

På Svarvarhagen 2 där ett flerbostadshus är beläget får garage, carport eller liknande byggas efter särskild prövning av Byggnadsnämnden i övrigt redovisas bostäder i två våningar. Eftersom bostadshuset redan upptar mycket stor del av tomtytan tillåts ingen ytterligare utbyggnad.

Gator och trafik

Malmagatan, Rundvägen, del av Källgatan, vägen mot Fällökna och gatan väster om Falken redovisas som lokalgator i planen. På plankartan anges föreskrivna gatuhöjder som är anpassade till befintliga förhållanden. Trädgårdsgatan förlängs fram till kvarteret Beckasinen och förses med en vändplan. Den västra delen av gatan betecknas som lokalgata medan den östra delen får beteckningen "GÅRDSGATA", vilket innebär att motorfordon måste anpassa sig till fotgängares villkor, vilket innebär att inte de inte får framföras med högre hastighet än gångfart, inte får parkeras annat än på särskilt anordnad parkeringsplats samt ska lämna företräde åt gående.

I planförslaget läggs en del av den tidigare gatumarken på Malmagatan norr om Beckasinen 1 till tomtmarken vid tvåvåningshusen. Denna förändring gör att det blir möjligt att förbättra miljön framför bostäderna till exempel genom att plantera häckar och träd. Ytan som flyttas över uppgår till 210 m².

För att kunna angöra transformatorstationen sydväst om Beckasinen 2 har en bestämmelse lagts in i det sydvästra hörnet på Beckasinen 2 som innebär att marken ska var tillgänglig för utfart från angränsande fastighet, beteckningen "y" på kartan.

Den del av Källgatan som läggs till tomtmark vid Rapphönan 15-16 kommer att vara tillgänglig för allmän gångtrafik eftersom den ansluter till en gångstig öster om planområdet som nyttjas av allmänheten. Den befintliga vändplanen kommer att vara kvar för att biltrafiken inom kvarteret samt snöröjningsfordon m m ska komma åt att vända.

Parkering

All parkering förutsätts ske inom tomtmark. Parkeringsplatserna inom området kommer att fortsätta fungera på samma sätt som tidigare, det vill säga genom de servitut som finns. De boende inom Beckasinen 1 har rätt att parkera inom Falken 8 och boende inom Falken 7 har rätt att parkera på Falken 6. I planen finns en bestämmelse, beteckningen "y", som innebär att marken ska vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet. Beteckningen finns på Beckasinen 2 så att de boende på Beckasinen 1 kan komma till sina garage. Vid Trädgårdsgatan finns ett område för allmän parkering, beteckningen "P-PLATS".

Gångtrafik

Väster om kvarteret Beckasinen finns ett knappt 6 meter brett område som betecknas som naturmark i gällande plan. I planförslaget läggs detta område till Beckasinen 1 för att få lite mer utrymme framför garagen. Marken ska dock vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik, beteckningen "x", så att tillgängligheten till naturområdet inte försämras för allmänheten. Markområdet är cirka 275 m² stort. Fastighetsägaren ansvarar för skötseln på denna yta.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I planen har några u-områden lagts in för att vatten- och avloppsledningarna ska kunna vara lätt tillgängliga. Ledningarna ligger vid den östra fastighetsgränsen till Beckasinen 2, vid den södra fastighetsgränsen i stora delar av Beckasinen och Falken samt i det sydöstra hörnet av Beckasinen 2. Även på fastigheterna Rapphönan 6, 7 och 16 har vatten- och avloppsledningar säkerställt av u-områden.

El och tele

Inom planområdet finns två områden för transformatorstationer som betecknas "E₁" på plankartan. För att anläggningens ägare ska kunna ta sig till den södra transformatorstationen har ett "y-område" lagts in på Beckasinen 2. Bestämmelsen innebär att marken ska vara tillgänglig för utfart till angränsande fastighet.

Fjärrvärme

På den del av Källgatan som överförs till tomtmark redovisas u-område på plankartan där fjärrvärmeledningarna är placerade.

Avfall

Söder om Trädgårdsgatan finns ett område som redovisas som miljöstation, beteckningen "E₂" på kartan.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Förslag till upphävande

Gällande detaljplaner, fastställda 1932-03-04 och 1924-07-24, föreslås upphävas i de delar som ingår i planområdet i denna detaljplan. Bestämmelserna är av sådan art att någon plan för denna del inte är nödvändig.

Gällande tomtindelningar för kvarteren Svarvarhagen, Rapphönan och Falken föreslås upphävas.

Britt-Marie Andersson
Karttekniker

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: BN 2001-10-23	
LAGA KRAFT: 2001-11-16	