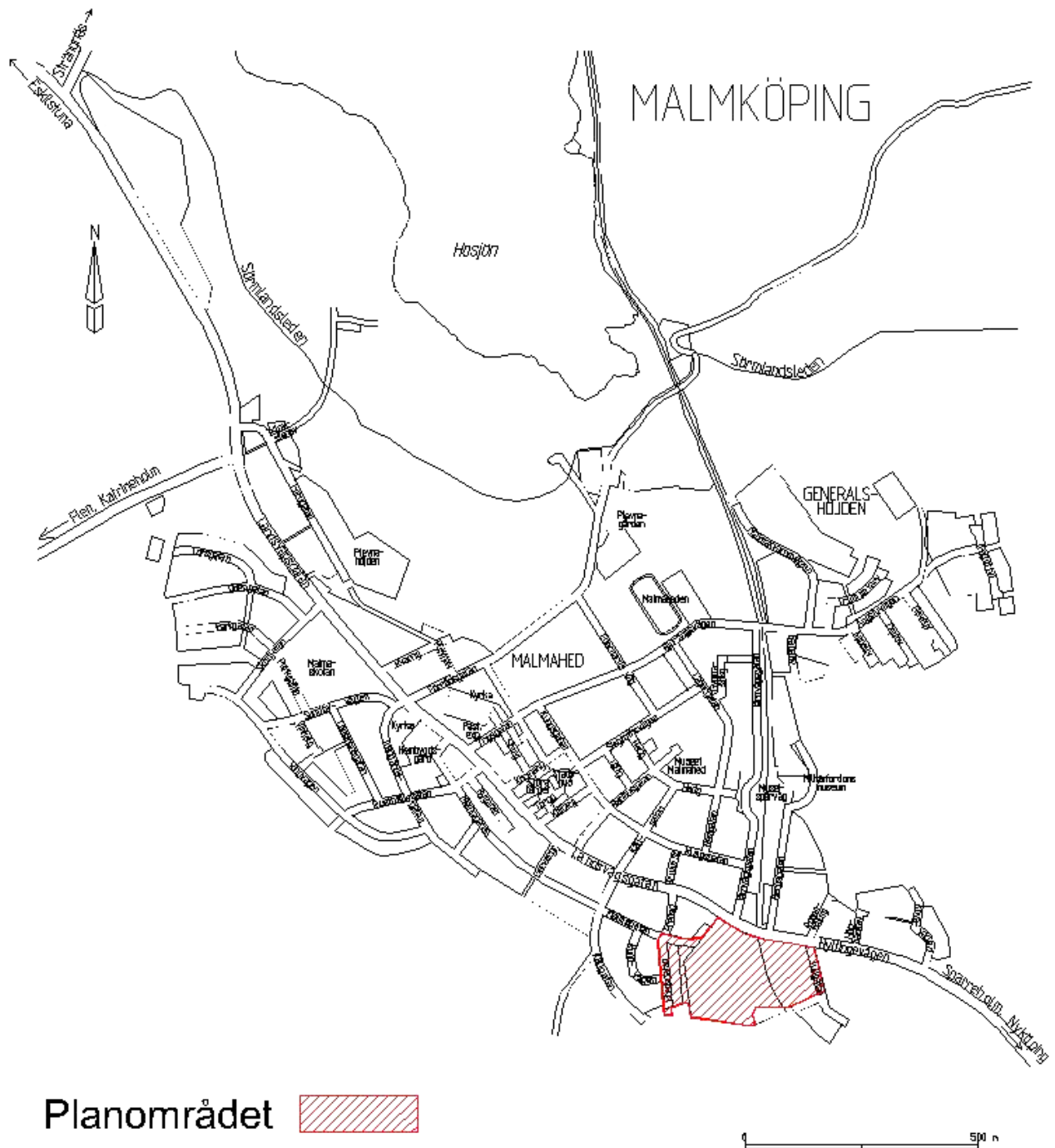


Detaljplan för kvarteret **BYGGEN M FL** inom Malmköping, Flens kommun



**Detaljplan för kvarteret
BYGGEN M FL
inom Malmköping, Flens kommun**

Upprättad på Tekniska förvaltningen 2002-01-23

PLANBESKRIVNING

Handlingar

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

Plandata

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Malmköping och omfattar kvarteren Byggen, Backen och Bonden. Området begränsas av Fredsgatan, Malmagatan, Landsväggsgatan och Tullgatan. Arealen uppgår till 5,5 ha.

Markägarförhållanden

Tjeders industri AB äger fastigheten Byggen 9. Fastigheten Byggen 10 och 11 ägs av Hallsten Bil AB och Byggen 12 ägs av Malma kraft & värme AB. Backen 1-5 som består av villabebyggelse är i privat ägo. Kvarteret Bonden som är en obebyggd industritomt samt övrig mark inom planområdet ägs av Flens kommun.

Planförslagets syfte

För större delen av planområdet gäller en detaljplan från 1975 som inte stämmer överens med de förhållande som råder idag. Planändringen syftar därför i första hand till att anpassa bestämmelserna till de verksamheter som finns på området och att lägga fast bestämmelser som skyddar närboende från störningar i form av buller, utsläpp m m.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

Kvarteret Bonden samt största delen av kvarteret Byggen omfattas av detaljplan fastställd 1975-03-21 och redovisar industri som användningsområde för båda kvarteren. För kvarteret Backen som består av villabebyggelse anges friliggande hus i en våning i gällande detaljplan som fastställdes 1975-10-24. För en liten del i söder av planområdet gäller detaljplan antagen 1999-08-26. Dessutom gäller detaljplan antagen 2001-08-30 för en liten markremsa naturmark vid Landsvägsgatan i planområdets nordligaste hörn.

Planuppdrag

1988-06-27 lämnade Byggnadsnämnden uppdrag till dåvarande stadsarkitektkontoret att genomföra planändring för fastigheten Byggen 9. Anledningen var då i första hand att man ville ändra in- och utfart till fabriksområdet vilket inte var i enlighet med gällande plan. 1988-06-07 kompletterades uppdraget med att användningsbestämmelserna för Byggen 10 och 11 skulle utökas och även omfatta handel.

Ett planförslag upprättades som förutom industri och handel även föreslog att en tennishall skulle byggas söder om industrin. Förslaget skickades ut på samråd under våren 1990. Av flera anledningar fullföljdes aldrig planändringen då, bl a blev tennishallen inte längre aktuell att bygga.

Nu har förutsättningarna för en planändring ändrats. Bl a har en ny industri övertagit fabrikslokalerna och ett fjärrvärmeverk har uppförts på området.



Fastighetsplaner

Fastigheten Byggen 9 omfattas av fastighetsplaner i form av tomtindelningar fastställda 1942-11-20, 1948-04-21 samt 1948-08-13.

Servitut och rättigheter

För de fjärrvärmeledningar som sträcker sig från fjärrvärmeverket mot Källgatan över fastigheten Byggen 9 har man bildat ledningsrätt. Ledningsrätt finns också för kommunens vatten- och avloppsledningar som sträcker sig över fastigheterna

Byggen 10 och 12 samt Bonden 1. För den del av anslutningsvägen till reningsverket som ligger på Byggen 9 belastas fastigheten av servitut till förmån för Flens kommun. För vägen över Byggen 12 finns servitutsrätt för Byggen 11. Byggen 9 har servitut för stickspår i Backen 3-7 och Malmköping 2:45, vilket är kvar från tiden innan kvarteret Backen var bebyggt med bostäder.

Befintliga förhållanden

Natur

Området ligger i en sydsluttning med en nivåskillnad som varierar mellan 35 och 48 meter över havets nivå. Området mellan villabebyggelsen i kvarteret Backen och industrin på Byggen 9, är bevuxet med lövträd där björk dominerar. Kvarteret Bonden som är obebyggt utgörs av ängsmark.

Bebyggelse

Industrin på fastigheten Byggen 9 har vuxit fram i flera etapper. Vid sekelskiftet byggdes först tegelbyggnader i två våningar mot Landsvägsgatan, därefter byggde man vid flera tillfällen ut dessa med tillbyggnader i en och två våningar med faluröd träfasad. 1976 uppfördes en större tillbyggnad i lättbetong i ett plan och vit fasad. Förutom Tjeders Industri AB som tillverkar signalsystem, används en del av lokalerna av en antikaffär och en del som lagerytor.

På fastigheten Byggen 11 finns en industribyggnad från 1957 i två våningar och suterräng. Huset som har byggts till några gånger används för närvarande som butikslokal för en järnhandel.



Ett fjärrvärmeverk uppfördes på fastigheten Byggen 12 under 1999 och byggdes till 2001. Intill byggnaden som är på 240 m² och har en byggnadshöjd på fem meter, finns en trettio meter hög skorsten. Värmeverket eldas med pellets, briketter och torrflis. Stora delar av tätorten förses med fjärrvärme härifrån, främst hyreshus men också offentliga byggnader som skola och vårdcentral.

På gränsen mellan fastigheterna Byggen 10 och 11 finns en transformatorstation som uppfördes 1996.

Kvarteret Backen som är beläget utefter Fredsgatan består av sju gruppbebyggda villor i ett och ett halvt plan med fasad av vit mexisten och mörkt trä. Villorna byggdes 1976.

Gator och vägar

Fredsgatan och Malmagatan i västra delen av planområdet, används endast av lokal trafik till bostäderna i kvarteren Backen, Svarvaren, Svarvarhagen och Rapphönan. I östra delen av området ligger Tullgatan som utnyttjas av trafik till fjärrvärmeverket och industrin på kvarteret Arrendatorn. Vägen till reningsverket ansluter också till Tullgatan. Inom tomtområdet i den östra delen av fastigheten Byggen 9 finns en väg som också utnyttjas för trafik till järnhandeln på fastigheten Byggen 11.

PLANFÖRSLAG

Natur

Grönområdet som omfattar ett skogsparti mellan kvarteret Backen och kvarteret Byggen får beteckningen NATUR i planförslaget. Detta område föreslås få bestämmelsen "n₁" som innebär att skogspartiet ska bevaras och endast enstaka träd eller sly får tas bort.



På området mellan kvarteret Byggen och Bonden har det tidigare funnits järnvägsspår, men på senare tid endast en gångstig som fortsätter under Landsväggsgatan och fram till spårområdet vid museispårvägen. Detta område redovisas också som NATUR.

Gator och vägar

Tullgatan, Fredsgatan och Malmagatan används för lokal trafik och redovisas följaktligen som "L-GATA" med föreslagna gatuhöjder som motsvarar befintlig nivå. Användningsgränsen mot Landsväggsgatan förses med utfartsförbud, utom vid de båda infarterna till fastigheten Byggen 9.

Parkering

All parkering förutsätts ske på tomtmark, både när det gäller bebyggda och obebyggda fastigheter.

Bostäder

För villabebyggelsen på kvarteret Backen redovisas område för friliggande bostäder i en våning precis som i gällande plan. Bostadshus och garage upptar idag en byggnadsarea på drygt 120 m² per fastighet. Planförslaget tillåter en sammanlagd byggnadsarea för bostadshus och uthus på 150 m².

Industri

Byggen 9

För den del av fastigheten Byggen 9 där den stora vita industribyggnaden är belägen föreslås industri, lager och handel som kan bedrivas utan störningar för omgivande bostäder med hänsyn till säkerhet (brand och olycksrisk m m), hälsa (buller och utsläpp m m) och trevnad (yttre miljö, ofarliga lukter m m). Högsta tillåten byggnadsarea redovisas till 40 procent av fastighetsarean. En maximal byggnadshöjd över havets nivå på +48 meter tillåts, vilket motsvarar byggnadens befintliga höjd.



De äldre byggnaderna i trä och tegel på fastigheten Byggen 9 redovisas i planförslaget som småindustri och handel. De byggnader som är belägna närmast Landsvägsgatan bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde och därför har särskilda skyddsbestämmelser (q) föreslagits, vilket innebär att byggnadernas karaktär och exteriör skall bevaras. Byggnaderna får ej heller rivas.

Intill Landsvägsgatan där marken används för parkering, redovisar planförslaget en möjlighet att uppföra en byggnad i en våning. Denna byggrätt får beteckningen "p" vilket innebär att ny byggnad måste anpassas väl till de befintliga trä- och tegelbyggnaderna på fastigheten. I övrigt föreslås samma användning d v s småindustri och handel. Närheten till bostäder motiverar att området omfattas av bestämmelsen "m", vilket innebär att verksamheten inte får vara störande för omgivningen beträffande säkerhet, hälsa och trevnad.



För den södra delen av fastigheten som är obebyggd föreslås samma bestämmelse, förutom byggnadshöjden som inte får överskrida +42 meter. Skillnaden i tillåten byggnadshöjd beror på att marken sluttar och det byggbara området ligger sex meter lägre i den delen av fastigheten. Området omfattas av bestämmelsen "m", vilket innebär att verksamheten inte får vara störande för omgivningen beträffande säkerhet, hälsa och trevnad.

I västra delen av Byggen 9 finns ett skogsparti som utgör en tydlig avgränsning mellan bostäder och industri. Detta område föreslås få bestämmelsen "n₁" i detaljplanen vilket innebär att skogspartiet skall bevaras och att endast sly och enstaka träd får tas bort.



Byggen 10 och 11

Fastigheten Byggen 11 där en järnhandel har sina lokaler, redovisas som område för småindustri och handel med en maximal byggnadsarea på 40 procent av fastighetsarean. Högsta tillåtna byggnadshöjd är +47 meter över havets nivå, vilket överensstämmer med den höjd byggnaden har idag.



Fastigheten Byggen 10 är idag obebyggd och har samma ägare som Byggen 11. Även på Byggen 10 föreslås en byggrätt för handel och småindustri med en maximal byggnadsarea på 40 procent av fastighetsarean. Byggnadshöjden begränsas till en våning, samt kompletteras med bestämmelsen ”p” som innebär att ny byggnad måste anpassas till de äldre byggnaderna på fastigheten Byggen 9.

För båda fastigheterna gäller att verksamheten inte får vara störande för omgivningen beträffande säkerhet, hälsa och trevnad.

Bonden 1

Området öster om den befintliga industrin är i 1975 års detaljplan utlagt som industriområde. Området begränsas av Landsvägsgatan, Tullgatan, anslutningsvägen till fjärrvärmeverket samt gångstigen där järnvägen tidigare gick. Området har en yta på ca en hektar och redovisas i planförslaget som område för industri, lager och handel och med 40 procent tillåten byggnadsarea av fastighetsarean. Byggnadshöjden över nollplanet får inte överstiga +44 meter.



Närheten till bostäderna på Kovaområdet motiverar att endast sådan verksamhet som kan bedrivas utan störningar för omgivande bostäder tillåts i blivande byggnader på fastigheten.

Tekniska anläggningar

Fjärrvärmeverk

För fastigheten Byggen 12 redovisas område för fjärrvärmeverk (E_1) och med en högsta tillåten byggnadsarea på 40 procent av fastighetsarean. Byggnadshöjden maximeras till +42 meter över havet, vilket motsvarar värmeverkets befintliga byggnadshöjd på fem meter. Skorstenen som överskrider tillåten byggnadshöjd ryms inom bestämmelsen eftersom mindre byggnadsdelar får ha en högre byggnadshöjd än den angivna.

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen beträffande säkerhet, hälsa och



trevnad (m). Med stöd av Miljöbalken har särskilda föreskrifter för fjärrvärmeverket upprättats av miljökontoret beträffande utsläpp, bullernivå, hantering av bränsle m m.

Fjärrvärmeledningarna från värmeverket över fastigheten Byggen 9 säkerställs i planförslaget av s k ”u-områden” som sammanfaller med befintlig ledningsrätt.

El och tele

För transformatorstationen på fastigheterna Byggen 10 och 11 redovisas ett område med beteckningen ”E₁” (transformatorstation) med en tillåten byggnadshöjd på 2,5 meter. Elledningar som har en sträckning över fastigheterna Byggen 9 och 11 fram till transformatorn, säkerställs i planförslaget av ”u-områden”.

På fastigheten Byggen 12 finns teleledningar som på samma sätt säkerställs av ”u-områden”.

Vatten och avlopp

Kommunens vatten- och avloppsledningar sträcker sig över tomtmark på fastigheterna Byggen 10 och 12 samt Bonden 1. Även dessa säkerställs i detaljplanen av ”u-områden”. På Byggen 12 är ledningarna belägna nära fjärrvärmeverkets byggnader. Det är angeläget för Malma Kraft & Värme att få bygga till där ledningarna finns och därför har inte hela u-området ”prickats”, d v s man har rätt att bygga över ledningarna men måste bygga på ett sådant sätt att ledningarna är tillgängliga.

Järnhandeln på fastigheten Byggen 11 får idag sitt vatten via Tjeders industri på Byggen 9. Detta är inte någon bra lösning på sikt, fastigheterna Byggen 10 och 11 behöver ha möjlighet till en egen vattenanslutning. För att ge möjlighet att dra nya ledningar har u-område lagts in utmed vägen som sträcker sig mellan Landsvägs-gatan och ner till järnhandeln på Byggen 11. U-området sammanfaller med gemensamhetsanläggningen för tillfart.

Fastighetsplaner

De tomtindelningar som gäller för fastigheten Byggen 9 och som fastställdes 1942-11-20, 1948-04-21 samt 1948-08-13 är otidsenliga och föreslås upphävas.

Gemensamhetsanläggning

I planförslaget har ett område för gemensamhetsanläggning redovisats för den väg som till största delen ligger på fastigheterna Byggen 9 och 12. Vägen nyttjas av Tjeders industri på Byggen 9, järnhandeln på Byggen 11 och fjärrvärmeverket på Byggen 12 och föreslås som gemensamhetsanläggning för dess fastigheter.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

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

Britt-Marie Andersson
Karttekniker

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: BN 2002-03-19 § 21	
LAGA KRAFT: 2002-04-12	