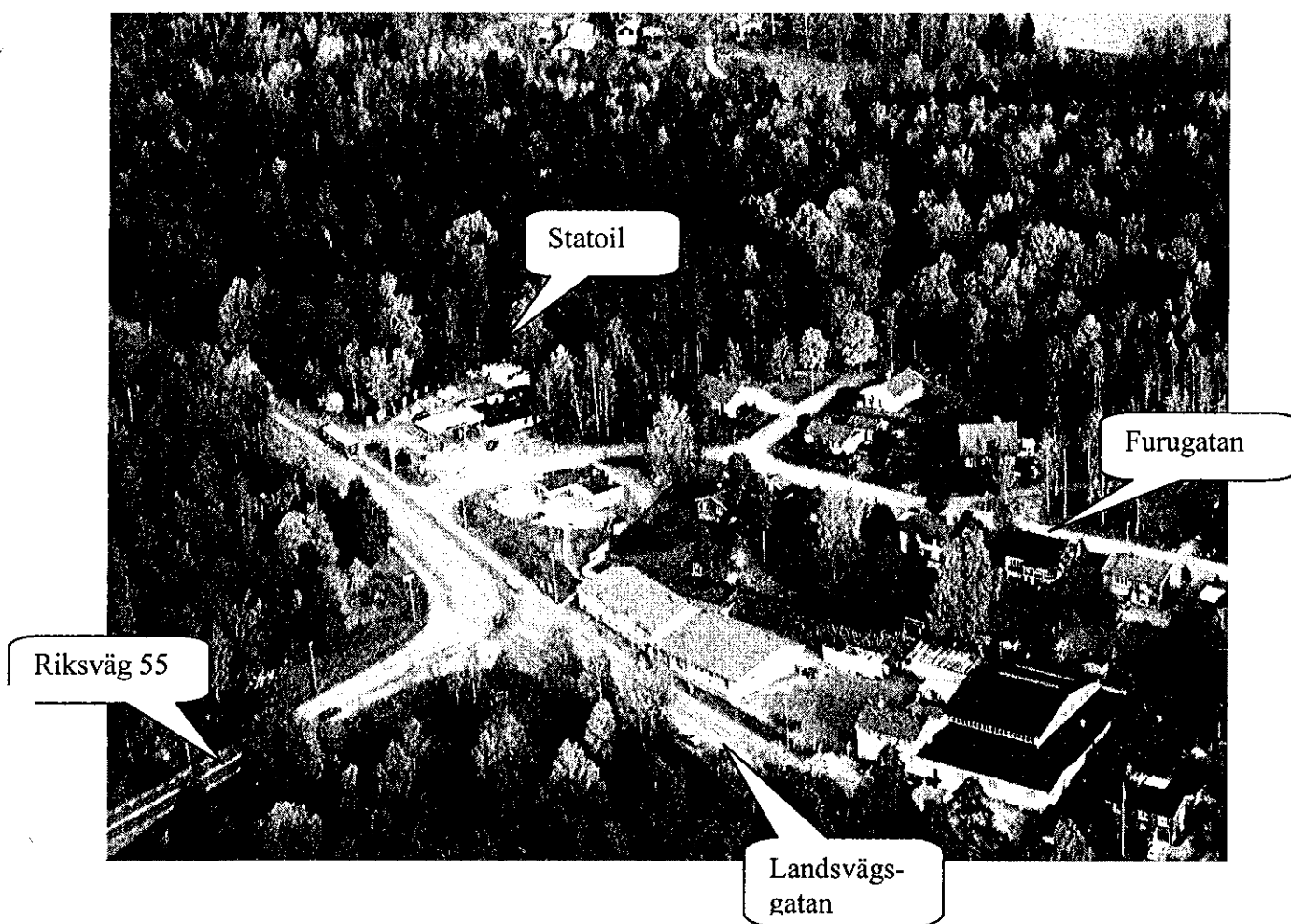


# Detaljplan för MALMKÖPING 2:3 M FL inom Malmköping, Flens kommun



**Flygfoto över planområdets norra del**

**Detaljplan för  
MALMKÖPING 2:3 M FL  
inom Malmköping, Flens kommun**

**Upprättad på Tekniska kontoret 2003-01-10.**

**PLANBESKRIVNING**

---

**HANDLINGAR**

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till förslaget hör också denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning och preliminär fastighetsförteckning.

**SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planförslaget syftar till att utvidga fastigheten Malmköping 2:3 (Statoils bensinstation) så att även tunga fordon kan köra runt stationsbyggnaden. I övrigt moderniserar förslaget gällande detaljplaners bestämmelser om användning, byggrätter och byggnadsfria zoner. Dessutom möjliggör förslaget utvidgning av tre bostadsfastigheter utmed Landsvägsgatan.

**PLANDATA**

Planområdet är beläget vid korsningen mellan riksvägarna 53 (Landsvägsgatan) och 55 cirka 800 meter nordväst om Malmköpings centrum. Områdets areal uppgår till cirka 3,4 hektar. Inom området finns bland annat Statoils bensinstation, Svensk Fastighetsförmedling samt villabebyggelse utmed Klovstensvägen och Furugatan.

**Markägoförhållanden**

Fastigheten Malmköping 2:1 ägs av Sveaskog AB och Malmköping 2:3 ägs av Statoil Detaljhandel AB. Fabrikören 1 ägs av Fyrstenen AB och fastigheterna Smedby 1, 14 och 15 ägs av Hans Eric Jansson. Flens kommun äger all gatu- och naturmark och alla bostadsfastigheter inom planområdet ägs av privatpersoner.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

**Detaljplan**

Planområdet omfattas av tre detaljplaner fastställda 1976-02-27 och 1985-08-16 samt antagen 1989-12-20. Dessutom gränsar området till detaljplan fastställd 1955-05-27.

Detaljplanen från 1976 omfattar bostadsbebyggelse utmed Landsvägsgatan, Klovstenvägen och Furugatan. Samtliga bostadsfastigheter redovisas som område för fristående bostadshus i en eller två våningar, där byggrätten är begränsad till 200 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet. Inom kvarteret Smedby redovisar gällande plan en upp till 10 meter bred zon med mark som inte får bebyggas utmed bostadsfastigheternas gränser mot Smedby 1, 14 och 15.

Detaljplanen från 1985 redovisar Malmköping 2:3 som område för bensinstation och Fabrikören 1 som område för kontor. För båda fastigheterna gäller att respektive byggrätt avgränsas med mark som inte får bebyggas och med bestämmelser om högsta tillåten byggnadshöjd (4,5 respektive 4,0 meter).

Detaljplanen från 1989 redovisar fastigheterna Smedby 1, 14 och 15 som område för handel, kontor och småindustri där högst 50% av fastigheternas sammanlagda areal får bebyggas. Bestämmelserna om tillåten byggnadshöjd är anpassade till befintliga byggnader inom fastigheterna.

### **Planuppdrag**

Byggnadsnämnden gav 2002-10-22, § 105, i uppdrag till Tekniska förvaltningens planavdelning att ändra detaljplanen för Statoils fastighet Malmköping 2:3. Enligt uppdraget skall detaljplanens syfte vara att:

- visa hur fastigheten Malmköping 2:3 skall kunna utökas,
- anpassa byggrätter inom fastigheter med verksamhet till nuvarande verksamhet och till vad som är lämpligt i framtiden,
- ge villafastigheterna byggrätt om 200 m<sup>2</sup> byggnadsarea per fastighet,
- se över byggnadsfria zoner och ledningsområden,
- föreslå lämplig avgränsning mot Landsvägsgatan för fastigheterna i kvarteret Smedby.

Den nya detaljplanen skall omfatta fastigheten Malmköping 2:3 samt kvarteren Fabrikören, Entitan, Orren och Smedby. Dessutom anger uppdraget att planarbetet bör vara inriktat på antagande av Bygg-, miljö- och räddningsnämnden i februari/mars.

### **Förbifart Malmköping**

Vägverket har inlett arbetet med arbetsplan för en förbifart söder och sydväst om Malmköping. Verket har valt att fullfölja förbifartens sträckning enligt vägutredningens alternativ "Mitt", som också tillstyrkts av kommunen och av länsstyrelsen. Enligt det valda alternativet



*Tvåvånings bostadshus utmed Landsvägsgatan i kvarteret Smedby*

skall förbifarten byggas från "Strängnäsörset" (korsningen mellan riksvägarna 55 och 53 nordväst om Malmköping) i en båge via Sundbyvägens anslutning till riksväg 55 för att följa foten av Sundbyfjällen söder om Malmaån fram till befintlig bro över Malmaån cirka två kilometer söder om Malmköping. Avsikten är att förbifarten skall vara fullt utbyggd senast 2008.

## BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget i en sydostslutning där de högst belägna partierna i kvarteren Fasanen och Tjädern når upp till cirka 70 meter över havets yta. De lägst belägna delarna (+53 meter) återfinns utmed Landsvägsgatan i planområdets sydligaste hörn.

Bostadsfastigheterna inom området är till största delen bebyggda med enbostadshus uppförda under perioden 1940 till 1964 i ett plan med källare och/eller inredd vind. Rena tvåvåningshus finns inom fastigheterna Smedby 8, 11 och 12. Bostadshuset inom Smedby 11 uppfördes 1909 och är områdets äldsta byggnad.

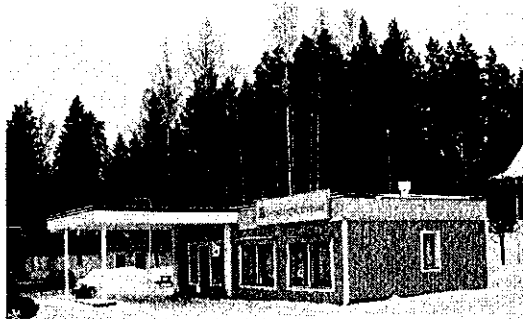
Utmed Landsvägsgatan ligger fem fastigheter med byggnader för verksamheter. Inom Malmköping 2:3 finns Statoils bensinstation, där den nuvarande stationsbyggnaden i en våning uppfördes under 1960-talet.

På Fabrikören 1 finns ytterligare en byggnad från 1960-talet, som ursprungligen uppfördes kring 1965 som bensinstation. Numera används byggnaden som kontor för Svensk Fastighetsförmedling.

Fastigheten Smedby 1 innehåller en byggnad för handel och kontor byggd 1990 och inom Smedby 14 och 15 finns sammanbyggda byggnader för småindustri med mera från 1930- och 1950-talen.



*Statoils bensinstation*



*Svensk Fastighetsförmedlings kontor*



*Handel- och kontorsbyggnad inom Smedby 1*

Kommunala VA-ledningar finns i ett stråk utmed Landsvägsgatans östra sida, i naturområdet mellan Fabrikören 1 och Smedby 1 samt i Furugatan och Klovstensvägen.



*Byggnader för småindustri inom Smedby 14*

## PLANFÖRSLAG

### Bostäder

Planbestämmelserna för samtliga bostadsfastigheter inom planområdet har anpassats till befintliga förhållanden. Detta innebär att fastigheterna Smedby 8, 11 och 12 får bebyggas med tvåvåningshus med en största byggnadsarea (byggnadernas sammanlagda yta mot marken) om 160 kvadratmeter per fastighet. För övriga fastigheter redovisas rätt att uppföra envåningsbyggnader med största byggnadsarea om 200 kvadratmeter per tomt. Såväl källare, sluttningsvåning som inredd vind är tillåten.

För Smedby 11, 12 och 13 medger planförslaget att fastigheternas gränser mot Landsvägsgatan flyttas ut till befintliga häckar.

### Bilservice, handel och småindustri

Den planerade förbifarten kring Malmköping kommer att förändra förutsättningarna för Statoils bensinstation inom fastigheten Malmköping 2:3. När förbifarten tagits i bruk och dagens genomfartstrafik flyttats från Landsvägsgatan till förbifarten, finns troligen inte underlag för en station med nuvarande omfattning och placering. Samtidigt är ett av planförslagets syften att redovisa bestämmelser som är tillämpliga under en lång genomförandetid. Därför är det nödvändigt att planförslagets användningsbestämmelser är så flexibla som möjligt.

Fastigheten Malmköping 2:3 redovisas som område för bilservice (bensinförsäljning och reparationer), handel och småindustri. Verksamheten inom fastigheten får dock inte vara störande för omgivningen (se nedan under rubriken "Störningar"). Byggrätten begränsas till knappt 40% av fastighetens areal genom områden med mark som inte får bebyggas. Dessutom begränsar förslaget tillåten byggnadshöjd (takfotshöjd) till 4,5 meter.

Räddningstjänsten kräver att tankbilar som levererar bensin till stationen skall kunna köra från påfyllningsstället utan att backa. Dagens lösning med en ficka för tankbilarna kan ge mycket svåra följder av en olycka vid lossning av bilarnas last. Det enda realistiska sättet att tillgodose Räddningstjänstens krav är att skapa en möjlighet för tankbilarna att köra runt stationsbyggnaden. Därför innebär planförslaget att Malmköping 2:3 utökas med drygt 600 kvadratmeter med mark från kommunens fastighet Malmköping 2:2 och cirka 25 kvadratmeter från fastigheten Malmköping 2:1.

### **Handel, kontor och småindustri**

I likhet med gällande plan redovisar planförslaget fastigheterna Smedby 1, 14 och 15 som område för handel, kontor och småindustri. Även bestämmelserna om högsta byggnadshöjd och maximal taklutning (båda anpassade till befintliga byggnader) samt utnyttjandegrad (högst 50 % av fastigheternas areal får bebyggas) följer gällande plans redovisning. I övrigt innebär planförslaget att mindre delar av kommunens fastigheter Malmköping 2:6 och 2:105 kan läggas till Smedby 14, som på sikt bör läggas samman med Smedby 15.

Planförslagets bestämmelser om utfart mot Landsvägsgatan medger att Smedby 1 vid behov kan få en egen utfart intill befintlig utfart. På så sätt kan Smedby 1 och den sammanlagda fastigheten Smedby 14/15 fungera som separata enheter.

Verksamheten inom fastigheterna får inte vara störande för omgivande bostäder med mera (se nedan under rubriken "Störningar").

### **Kontor och handel**

Planförslaget innebär att fastigheten Fabrikören 1 får användas för kontor och handel med byggnader i maximalt en våning. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen (se nedan under rubriken "Störningar"). Redovisad byggrätt följer i stort gällande plans avgränsning och ger möjligheter till viss tillbyggnad av befintlig byggnad.

Vid korsningen mellan Furugatan och Klovstensvägen följer planförslagets avgränsning av fastigheten befintliga förhållanden. Detta innebär att cirka tio m<sup>2</sup> av fastigheten skall läggas till gatumark.

### **Gator och trafik**

Furugatan och Klovstensvägen används endast för lokal trafik. Landsvägsgatan/riksväg 53 ingår i Malmköpings nät av huvudgator och trafikeras av i genomsnitt cirka 3 500 fordon/dygn söder om korsningen med riksväg 55. Norr om korsningen uppgår dygnstrafiken till i genomsnitt cirka 6 000 fordon.

### **Parkering**

All uppställning av fordon skall ske inom tomtmark.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Planförslaget redovisar särskilda bestämmelser (betecknat med "u" på plankartan) till skydd för befintliga VA-ledningar inom och i direkt anslutning till fastigheterna Malmköping 2:3 samt Smedby 1, 11, 12, 13 och 14.

## **Störningar**

Planförslaget tillåter olika former av verksamhet inom fastigheterna Malmköping 2:3, Fabrikören 1 samt Smedby 1, 14 och 15. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till bostadsfastigheter och därför får inte verksamheten vara störande för omgivningen. Samtidigt har fastigheterna utmed Landsvägsgatan ett exponerat läge vid den norra infarten till Malmköping och Malmköping är väl känt för sin kulturhistoriskt intressanta bebyggelse. Därför är det viktigt att även fastigheterna med verksamhet ger ett prydligt och vårdat intryck.

Planförslaget anger att verksamheten inom ovan nämnda fastigheter inte får vara störande för omgivningen med hänsyn till säkerhet (avser brand, explosioner m m), hälsa (buller, lukt, utsläpp av farliga ämnen m m) och trevnad (utseende och utformning).

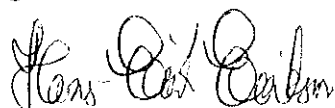
## **ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

### **Genomförandetid**

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

### **Fastighetsplan**

Inom planområdet gäller idag sex fastighetsplaner (tomtindelningar) fastställda på 1950-talet. Två av fastighetsplanerna strider mot planförslaget och upphör därmed att gälla när beslutet att anta förslaget vunnit laga kraft.



Hans-Erik Eriksson  
Planingenjör

|                                        |  |
|----------------------------------------|--|
| <b>BESLUTSDATUM</b>                    |  |
| <b>ANTAGANDE: BMRn 2003-03-18 § 33</b> |  |
| <b>LAGA KRAFT: 2003-04-15</b>          |  |