

**Detaljplan för fastigheten
BYGGEN 11 MED FLERA
i Malmköping, Flens kommun**



ANTAGANDEHANDLING

**DETALJPLAN FÖR KV BYGGEN
I FLENS KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN
Upprättad 2005-02-22**

Reviderad 2005-04-13

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:500 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Särskilt utlåtande

FÖRUTSÄTTNINGAR

Plandata

Planområdet är beläget i sydöstra delen av Malmköping och omfattar kvarteret Byggen. Området begränsas av Landsvägsgatan i norr, diket mellan kvarteren Byggen och bonden i öst, vägen till reningsverket i söder och Tjeders industri i väster. Arealen uppgår till cirka ett hektar.

Markägarförhållanden

Fastigheten Byggen 9 ägs av Tjeders industri AB, Byggen 10 och Byggen 11 ägs av Malmköpings Järn & Bygg AB och Byggen 12 ägs av Malma kraft & värme AB. Övrig mark inom planområdet ägs av Flens kommun.

Planens syfte

Planförslaget syftar till

- × att ändra planområdets fastighetsindelning så att gränserna fungerar för hur området används idag och kan tänkas användas under överskådlig framtid.
- × ändra områden avsedda för underjordiska ledningar för att ledningsnätet skall fungera tillfredställande utan att inkräkta mer än nödvändigt på fastighetsägarnas möjlighet att använda sin mark.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

För hela planområdet gäller detaljplan antagen den 2002-03-19 vars genomförandetid går ut den 2017-04-12.

Planuppdrag

Den detaljplan som antogs 2002-03-19 visade sig under 2004 inte vara funktionell, därför inleddes detaljplanering på initiativ av berörda fastighetsägare.

Fastighetsplaner

Området omfattas inte längre av någon gällande fastighetsplan.

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. 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.

Befintliga förhållanden

Natur

Området ligger i en sydsluttning med en nivåskillnad som varierar mellan 35 och 48 meter över havets nivå. Mellan kvarteret Bonden och kvarteret Byggen finns ett dike med tät buskvegetation. Mark söder och öster om planområdet är idag ängs och åkermark men är planerad för industri.

Bebyggelse

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 under 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.

Gator och vägar

Ifrån öster ansluter Tullgatan som utnyttjas av trafik till fjärrvärmeverket och industrin på kvarteret Arrendatorn, vägen till reningsverket ansluter också till Tullgatan. Inom planområdet i den östra delen av fastigheten Byggen 9 finns körbar yta som också utnyttjas för trafik till järnhandeln på fastigheten Byggen 11 och till värmeverket.

Till värmeverkets bränsleintag behöver lastbilar med släp kunna angöra både vinkelrätt för att tippa bakåt och parallellt för att tippa sidledes. Lastbilar med släp behöver även kunna angöra till järnaffären. Lastbilarna behöver utrymme från båda fastigheterna för att kunna nå sina målpunkter och köra runt smidigt.



PLANFÖRSLAG

Natur

På området mellan kvarteret Byggen och Bonden har det tidigare funnits järnvägsspår, men på senare tid finns endast en gångstig som fortsätter under Landsvägsgatan och fram till spårområdet vid museispårvägen. Detta område redovisas som NATUR. Området minskas för att trafik skall kunna angöra till garaget under byggnaden på Byggen 11, samma mark nyttjas även för att nå transformatorstationen. Minskningen sker på mark som idag består av grusväg.

Kvar lämnas en remsa om minst tre meter invid diket där fotgängare även fortsättningsvis skall kunna ströva.

Gator och vägar

Inom området finns inga allmänna gator.

Parkering

All parkering knuten till respektive verksamhet förutsätts ske på tomtmark.

Bostäder

Området rymmer inga bostäder men gränsar i norr delvis till bostäder med Landsväggsgatan emellan som gräns. Väster om området finns fristående enbostadshus.

Industri

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 att bättre kunna utnyttja marken på de båda fastigheterna kan fyllning komma att ske i gränzonen mellan de båda fastigheterna.

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

Tekniska anläggningar

Fjärrvärmeverk

För fastigheten Byggen 12 redovisas område för fjärrvärmeverk (E₁) och med en högsta tillåtna byggnadsarea på 40 procent av fastighetsarean. Byggnadshöjden maximeras till 42 meter över havet, vilket motsvarar värmeverkets befintliga byggnadshöjd på fem meter. Skorstenen som överskrider tillåtna 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 med mera.



El och tele

För transformatorstationen på fastigheterna Byggen 10 och 11 redovisas ett område med beteckningen "E₂" (transformatorstation). Område för transformatorstation avstyckas och säljs till stationens ägare. Fastigheten kommer att belasta fastigheterna Byggen 10, 11 och 12 med servitut för att genom dessa fastigheter få genomfart när service eller dylikt behöver ske. I plan säkras rättigheten till tillfart med "y - marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsade fastigheter". Elledningar som har en sträckning över fastigheten Byggen 11 fram till transformatorn, säkerställs i planförslaget av "u-områden". Över Byggen 11, norr om byggnaden, finns en ledning ner till transformatorstationen som säkerställs med ett "u"

Teleledningar löper från norr till söder genom området med början vid Landsvägsgatan vid infarten till området, den korsar det gamla järnvägsspåret och följer sedan diket ner till där den skär över Byggen 12. På fastigheten Byggen 12 säkerställs ledningen ägare tillgång teleledningarna av "u-område" som inte får bebyggas.

Vatten och avlopp

Kommunens vatten- och avloppsledningar sträcker sig över tomtmark på fastigheterna Byggen 10 och 12. Även dessa säkerställs i detaljplanen av "u-områden". På Byggen 12 är ledningarna belägna nära fjärrvärmeverkets byggnader. Rätten att hålla en ledning är befast med en ledningsrätt. Med tanke på att ledningarna kan komma att flyttas tas det u-område som tidigare fanns bort i planen och ersätts med ett motsvarande område i fastighetens östra kant.

Järnhandeln på fastigheten Byggen 11 får idag sitt vatten via Tjeders industri på Byggen 9. Detta är inte någon lämplig 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 Landsvägsgatan och ner till järnhandeln på Byggen 11. U-området sammanfaller med gemensamhetsanläggningen för tillfart.

Byggen 9 har en avloppsledning som löper österut över Byggen 11 ner till den stora avloppsledningen. Ledningen kommer att ersättas av annan ledning, därför markeras inte området med "u" eller byggnadsförbud.

Ny placering av ledningar kommer att lösas genom avtal med fastighetsägaren och sedan fastställas med ledningsrätt.

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 dessa fastigheter. Området markeras i plan med "g-marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning". I vägen avser Flens kommun att lägga vattenledningar som kommer att serva de omgivande fastigheterna.

Mellan Byggen 11 och Byggen 12 samt längs vägen mot sydost som ansluter till vägen mellan Tullgatan och reningsverket avsätts mark som skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning med syfte att säkerställa båda fastigheternas behov av tunga transporter och transportfordonens möjlighet att angöra målpunkter och vända med mera inom området då detta inte kan ske på tomterna enskilt. Körplanen markerar detta med "g-marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning".

En tredje gemensamhetsanläggningen som avses bildas sammanfaller geografiskt med körplanen. Gemensamhetsanläggningen syftar till att lösa ytvattenavrinningen från Byggen 9 genom att lägga ledning i marken över den mark som tillförs Byggen 12 ner till diket i planområdets östra kant

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås sluta den 2017-04-12. Tiden går då ut på samma dag som genomförandetiden för den idag gällande och i framtiden omslutande planen.

Flen, datum som ovan

Lars Jönsson
Planhandläggare

Barry Widelund
Stadsarkitekt

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: BMRn 2005-04-26 §37	
LAGA KRAFT: 2005-05-25	