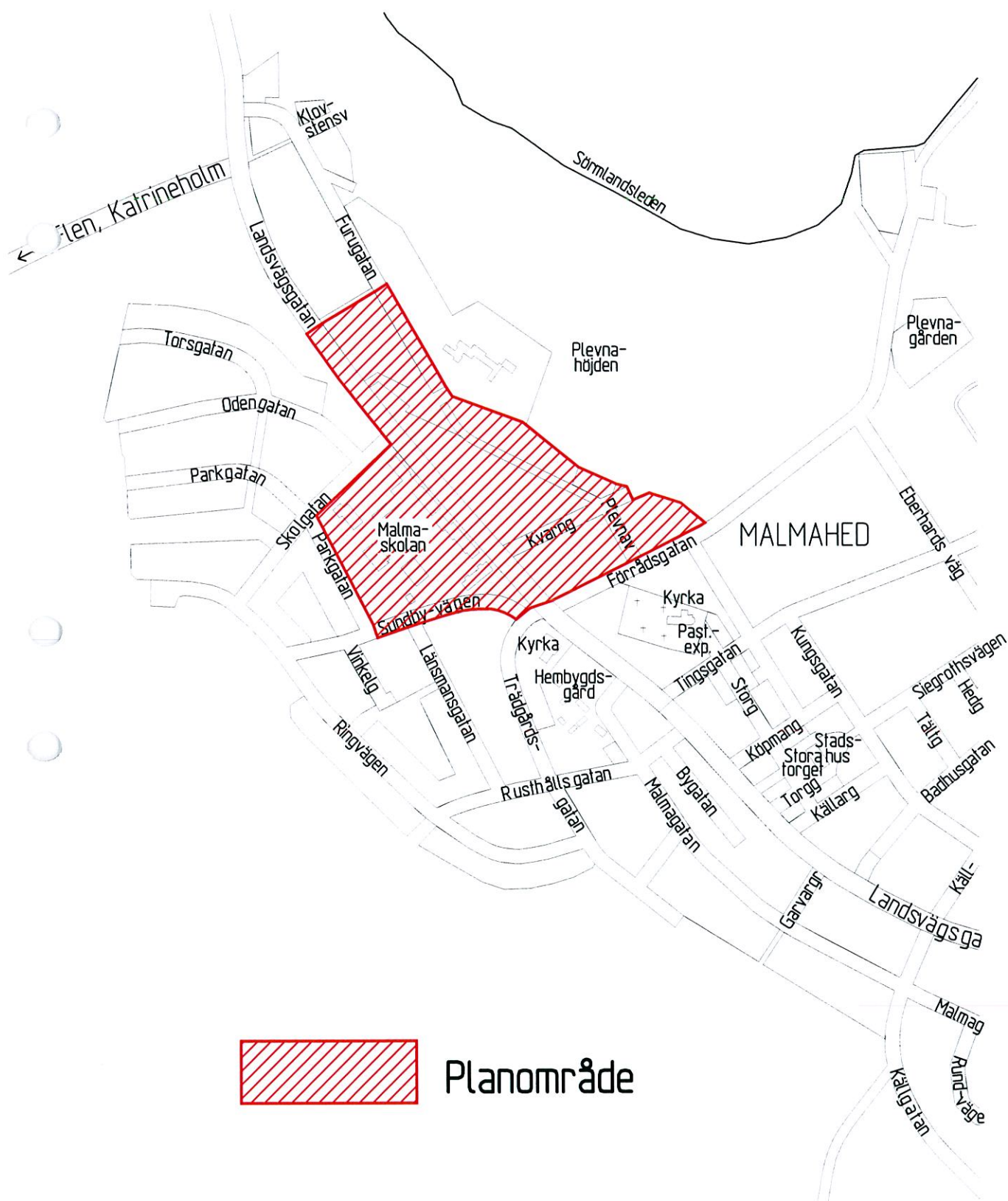


Detaljplan för kvarteren **Assessorn och Klockaren** m fl inom Malmköping, Flens Kommun



Detaljplan för Kvarteret Assessorn och Klockaren m fl inom Malmköping, Flens Kommun

Upprättad av bygg-, miljö- och räddningsförvaltningen 2003-03-05

Reviderad 2003-10-21

Reviderad 2004-04-20

Reviderad 2004-06-04

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av en **plankarta med bestämmelser i skala 1:1000, illustrationskarta, denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse 1 och 2, utställningsutlåtande samt en fastighetsförteckning. Upphävande av tomtindelningar.**

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 i området. Planförslaget ska även anpassa byggrätterna till befintlig bebyggelse, upphäva Kungsgatans tänkta förlängning samt redovisa det gällande användningssättet för kvarteret Tyghuset. Planförslaget redovisar också ett område för ny småhus bebyggelse.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Malmköping och innefattar kvarteren Assessorn, Klockaren och Malmaskolan. Planområdet omfattar 12.4 ha.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Kvartersmarken är i privat ägo. Gatumarken och naturmarken ägs av Flens kommun. Tyghuset 3 ägs av Statens Fortifikationsverk.

SKYDDSOMRÅDE FÖR VATTENTÄKT

Hela planområdet ligger inom skyddsområde för vattentäkt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

DETALJPLANER

För kvarteren Assessorn, Ekoxen samt Notarien finns en detaljplan som antogs 1975-09-27 och den anger friliggande bostäder i en- respektive två våningar som användningsändamål för kvartersmarken. För kvarteret Klockaren gäller en detaljplan antagen 1981-04-15 där kvartersmarken redovisas som område för friliggande bostäder i två våningar.

För kvarteret Tyghuset gäller en detaljplan antagen 1949-10-31 där kvarteret Tyghuset redovisas som område för allmänt ändamål.

Fastigheten Malmköping 2:2 (Malmaskolan) omfattas av en detaljplan från 1949-10-31 samt av en detaljplan antagen 1967-07-06. Området redovisas där som område för allmänt ändamål och skola.

FASTIGHETSPLANER

Inom planområdet finns 8 gällande tomtindelningar.

I kvarteret Assessorn finns tomtindelning fastställd 1884-06-06 för fastigheterna Assessorn 1 och 2, 1913-09-24 för fastigheterna Assessorn 3, 4, 5, samt tomtindelning fastställd 1954-11-27 för fastigheterna Assessorn 7,8, 10 och 15 samt Notarien 1. I kvarteret Klockaren omfattas Klockaren 2 av en tomtindelning som fastställdes 1911-04-07, resten av kvarteret omfattas av tomtindelningen som fastställdes 1884-06-06. Kvarteret Tyghuset 3 omfattas av en tomtindelning fastställd 1936-02-22. För Ekoxen 1, 2 och 9 finns en tomtindelning som fastställdes 1952-03-20. För Tjädern 7 finns en tomtindelning fastställd 1956-03-28 För kvarteret Roten finns en tomtindelning som fastställdes 1957-12-19.

Gällande fastighetsplaner redovisas på särskilt dokument.

PLANUPPDRAG

Byggnadsnämnden gav vid sammanträdet 1995-11-21, § 191, i uppdrag till Plan- och bygghuset att se över de befintliga detaljplanerna i Malmköpings centrala delar. Ett av de områden som ansågs angeläget att se över var kvarteren Klockaren och Assessorn. Syftet med översynen var att föreslå skyddsbestämmelser för den värdefulla bebyggelsen och hänsynsbestämmelser för omgivande bebyggelse. Byggrätterna skulle även anpassas till gällande förhållanden.

BEBYGGELSEINVENTERING

På uppdrag av Flens Kommun gjorde Södermanlands museum en bebyggelseinventering inom Malmköping under sommaren 1992. Med stöd av den inventeringen har museet föreslagit att ca 90 byggnader inom orten ska få olika former av bevarandebestämmelser vid ändring av gällande detaljplaner. Av dessa byggnader finns 21 st. inom planområdet.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

NATUR

Planområdet består till största delen av bebyggda kvarter men i den norra delen av planområdet finns ett skogsbevuxet naturområde med gång- och cykelväg. Vid Malmaskolan finns en enklare park. De anlagda trädgårdarna och naturområdet representerar tillsammans det gröna i området.

Radon

Inom nyexploateringsområdet har radonmätningar utförts. Mätningarna visar att området kan klassas som låg-medelrisk område. Byggnader som uppföres utföres därför radonskyddade.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Kvarteret Assessorn

I kvarterets södra del ligger två fastigheter från 1800-talet liksom ett större magasin i liggtimmer. Kvarterets norra del är bebyggt med tre större stadsvillor från sekelskiftet. Av dessa har kvarteret Assessorn 2 och 3 mycket fina detaljer i fasaderna bevarade. Dessa fastigheter har också en typisk uthusbebyggelse med bl. a mindre verkstäder på de stora tomterna. I kvarterets mellersta del ligger två villor från 20- respektive 40-tal.



Assessorn 3 fasad mot Landsvägsgatan

Kvarteret Ekoxen

Kvarteret Ekoxen består av friliggande villor med en eller två våningar. På fastigheten Ekoxen 9 finns en ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar. Ledningsrätten innehas av Flens kommun.

Kvarteret Klockaren

Inom kvarteret Klockaren ligger Malmköpings äldsta bevarade hus, en låg timrad stuga i norra hörnet av Klockaren 7. Den var klockarbostad på 1700-talet.

Övriga fastigheter i kvarterets södra del är från tidigt 1900-tal, några med moderna fasadmateriäl. I kvarterets norra del ligger tre tvåfamiljsvillor från 1940-talet.

Kvarteret Tjädern

I kvarteret Tjädern är det endast en fastighet Tjädern 7 som ligger inom planområdet. I den nu gällande detaljplanen redovisas området som område för bostäder med ett fristående byggnadssätt. Idag används byggnaderna för restaurang-, konferens och hotellverksamhet.

Kvarteret Notarien

Kvarteret Notarien består idag av en fastighet, Notarien 1. I den nu gällande detaljplanen redovisas området som område för bostäder i tvåvåningar.

Kvarteret Roten

Kvarteret Roten består av hyreshus med bostäder i tre våningar och garage i souterrängplan. Husen är i privat ägo medan parken mellan husen är en allmän park som kommunen äger och sköter. I området finns även två privat ägda markkrematorier som ingår i den yta som används som park.



Bostadshus på fastigheten
Notarien 1

Kvarteret Tyghuset

Här anlade Gustaf Adolf von Siegroth det s k Tyghuset på 1710-talet. Den äldsta bevarade byggnaden idag är magasinet som uppfördes 1825 i falurött liggtimmer. Det norra magasinet är från 1875 och huvudmagasinet med bottenvåning i tegel uppfördes 1887. Utöver dessa finns några förråd från 1960-talet. Samtliga byggnader används ännu idag som militära förråd.

Malmaskolan

På fastigheten Malmköping 2:2 utmed Landsvägsgatan mellan Skolgatan och Sundbyvägen finns Malmaskolan som är Malmköpings grundskola. Den ursprungliga folkskolebyggnaden tillkom kring 1910. Huset har gråbrun, grov spritputs med vita detaljer. Övriga byggnader tillkom under 1950 och 1960-talet med fasader av gult fasadtegel. Det finns ett fornminne på fastigheten i det sydöstra hörnet av tomten. På skolgården finns träd som är värda att bevara, en tall som finns mitt på skolgården och en björk som växer vid gravhögarna. Dessa finns med i den trädinventering som finns för Malmköping och tillhör kategori 1 vilket innebär att de skall åtnjuta ett särskilt skydd. Övriga träd på skolområdet har i inventeringen klassats till kategori 2. Enligt inventeringen skall dessa träd på sin betydelse för miljön inte tas bort utan synnerliga skäl.

GATOR OCH TRAFIK

Landsvägsgatan som går genom planområdet i är ortens genomfartsgata och huvudgata. Landsvägsgatan utgör också idag en del av riksväg 53. En förbifart sydväst om Malmköping är planerad att byggas inom de närmaste åren. Det innebär att Landsvägsgatan kommer att bli betydligt mindre trafikerad, särskilt när det gäller tunga fordon.

Övriga gator är lokalgator och inte så hårt trafikerade.

Kollektivtrafik

All kollektivtrafik trafikerar Landsvägsgatan.

Parkering

Samtliga fastigheter har parkering på egen tomtmark med undantag av byggnaderna i kvarteret Roten som har parkering på gatumark och på kvartersmark för skola.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningarna ligger i huvudsak inom gatumark.

Inom planområdet finns fjärrvärmeledningar som ligger i gatumark med undantag av en del som ligger inom kvartersmark på fastigheten Ekoxen 9 samt över kvartersmark vid Malmaskolan.

I naturområdet i planområdets norra del i anslutning till Furugatan finns en pumpstation. Vid Malmaskolan finns en transformatorstation.

PLANFÖRSLAG

NATUR

Naturområde redovisas i anslutning till kvarteret Assessorn och Notarien. Området är skogsbevuxet och terrängen är kuperad.

Radon

Inom nyexploateringsområdet skall byggnader som uppföres utföras radonskyddade.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Kvarteret Assessorn

I kvarterets norra del finns tre större stadsvillor från sekelskiftet. Av dessa har byggnaderna på fastigheterna Assessorn 2 och 3 mycket fina detaljer i fasaderna bevarade. Dessa fastigheter har också en typisk uthusbebyggelse med bl. a mindre verkstäder på de stora tomterna. Uthusen på fastigheten Assessorn 2 är byggda ca 1900 med liggande och stående fasspontpanel. Uthuset på Assessorn 3 är byggt under slutet av 1800- talet. Uthuset på Assessorn 10 har renoverats med byggnadsvårdsbidrag och får därför beteckningen "q₁". Huvudbyggnaden på fastigheten Assessorn 15 är byggd på 1920-talet i typisk nationalromantiskstil. För att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader föreslås dessa byggnader inom kvarteret Assessorn få beteckningen "q₁".

- huvudbyggnaden och uthuset på Assessorn 2
- huvudbyggnaden och uthuset på Assessorn 3
- huvudbyggnaden på fastigheten Assessorn 7
- uthuset på fastigheten Assessorn 10
- huvudbyggnaden på Assessorn 15



Assessorn 3 med uthus mot Landsväggsgatan



Bostadshus på Assessorn 15

Beteckningen "q₁" innebär att underhåll av fasader ska ske med varsamhet. Byggnaderna får inte rivras. På fastigheten Assessorn 15 finns en lind som får beteckningen "n₁" vilket innebär att det krävs marklov för att fälla trädet samt att endast biologiska och säkerhetsmässiga skäl kan motivera fällning av trädet.

Byggrätterna begränsas till att gälla friliggande bostadshus i en- eller två våningar med en största byggnadsarea som motsvarar 12 % av fastighetsarean med undantag för fastigheten Assessorn 15 där byggrätten begränsas till 15 % av fastighetsarean och för Assessorn 7 där byggrätten begränsas till 13 % av fastighetsarean. Inom kvarteret Assessorn får tomtstorleken inte vara mindre än 1500 m² med undantag för Assessorn 7. Inom kvarteret Assessorn får nya bostadshus inte ligga närmare grannfastighet än 4.5 m. Uthus får byggas närmare grannfastighet än 4.5 m. Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till omgivningens särart.

Planförslaget förutsätter att:

- delar av fastigheten Assessorn 17 läggs till Assessorn 2 och Assessorn 3
- en del av fastigheten Malmköping 2:11 läggs till Assessorn 2
- Assessorn 4 läggs till Assessorn 3.
- ett hörn av Assessorn 7 läggs till Malmköping 2:10

Inom kvarteret Assessorn finns tomtindelningar som fastställdes:

- 1884-06-06 för fastigheterna 1 och 2
- 1913-09-24 för fastigheterna Assessorn 3, 4 och 5
- 1954-11-27 för fastigheterna Assessorn 7,8, 10 och Assessorn 15

Tomtindelningen från 1884 föreslås upphävas i de delar som ligger inom området. De övriga tomtindelningarna föreslås upphävas helt eftersom de enbart berör fastigheter inom området. Detta sker när detaljplanen vinner laga kraft.

Kvarteret Ekoxen

I kvarteret Ekoxen föreslås användningsändamålet bli bostäder i en eller två våningar. Fastigheterna får bebyggas med friliggande hus. Största byggnadsytan för de fastigheter där tvåvånings hus tillåts är 160 m² och på de fastigheter där en våning är det högsta antalet våningar är största byggnadsytan 200 m². Nya bostadshus får inte placeras närmare grannfastighet än 4,5 meter. Uthus kan placeras 2,0 meter från fastighetsgräns. Inom fastigheten Ekoxen 9 finns en ledningsrätt som Flens kommun har för VA- ledningar. Ledningsrätten bör upphävas eftersom det inte längre ligger några VA-ledningar där. Planen förutsätter att:

- fastigheterna Ekoxen 3 och Ekoxen 8 läggs ihop till en fastighet till denna fastighet läggs även en del av Malmköping 2:105.
- en del av Malmköping 2:105 läggs till fastigheten Ekoxen 10.

För kvarteret Ekoxen finns en tomtindelning som fastställdes 1952-03-20.

Den del av tomtindelningen som ligger inom planområdet föreslås upphävas den dag beslutet att anta detaljplan vinner laga kraft.

Kvarteret Klockaren

Kvarteret Klockaren föreslås användningsändamålet bli bostäder i två våningar och byggrätten begränsas till 160 m² byggnadsyta per fastighet. Planförslaget förutsätter att Klockaren 5 läggs till fastigheten Klockaren 6. De byggnader som föreslås få "q₁" beteckning är:

- huvudbyggnaden på fastigheten Klockaren 4
- huvudbyggnaden och uthuset på fastigheten Klockaren 6
- uthuset på Klockaren 7
- huvudbyggnaden på Klockaren 8



Bostadshus på Klockaren 4, fasad mot Förrådsgatan

Uthuset/gäststugan på klockaren 7 anses av tradition vara det äldsta huset i Malmköping. Beteckningen "q₁" innebär att underhåll av fasader ska ske med varsamhet. Byggnaderna får inte rivas.

Inom kvarteret Klockaren omfattas några fastigheter av tomtindelningar. Dessa tomtindelningar är:

- tomtindelning fastställd 1884-06-06 för fastigheterna Klockaren 1,6,7 och 8
- tomtindelning fastställd 1911-04-07 för fastigheten Klockaren 2
- tomtindelning fastställd 1914-11-27 för fastigheten Klockaren 3

Dessa tomtindelningar föreslås upphävas den dag beslutet att anta detaljplan vinner laga kraft.

Kvarteret Roten

Kvarteret Roten föreslås få användningsbestämmelsen bostäder i tre våningar med garage i souterrängvåningen.

I planförslaget utökas kvarteret Roten med mark från fastigheten Malmköping 2:2, Malmköping 2:8 samt Malmköping 2:9. Marken är idag allmän plats, planförslaget innebär att marken blir kvartersmark och får endast undantagsvis bebyggas med uthus.

Kvarteret omfattas av en tomtindelning som fastställdes 1957-12-19. Denna tomtindelning föreslås upphävas den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Kvarteret Tjädern

Fastigheten Tjädern 7 får användnings bestämmelsen kontor och bostäder. I bestämmelsen kontor ingår kontor, konferens-, restaurang- och hotellverksamhet. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Byggrätten begränsas till 15 % av fastighetsytan. Över området passerar i dag huvudvattenledningen från kommunens vattentorn. För att trygga ledningens läge har ett u-område utlagts i planen.

Fastigheten ingår i en tomtindelning fastställd 1956-03-28.

Denna tomtindelning föreslås upphävas den dag beslutet att anta detaljplan vinner laga kraft.

Kvarteret Tyghuset

Här anlade Gustaf Adolf von Siegroth det s.k. Tyghuset på 1710-talet. Den äldsta bevarade byggnaden idag är magasinet som uppfördes 1825 i falurött liggtimmer. Det norra magasinet är från 1875 och huvudmagasinet med bottenvåning i tegel uppfördes 1887. Dessa byggnader föreslås få beteckningen "q₁". Utöver dessa finns några förråd från 1960-talet. Samtliga byggnader används ännu idag som militära förråd. Kvarteret föreslås få användningsbestämmelserna "U₁, J₁, H₁ samt K₁" vilket innebär att området får användas för lager, småindustri handel samt kontors ändamål. Den verksamhet som finns på området får inte störa omgivningen med avseende på säkerhet, hälsa samt trevnad. Byggrätten begränsas till de byggnader som har beteckningen "q₁" samt ytterligare 300 m². För nya byggnader gäller att de skall utformas med hänsyn till omgivningens egenart.

Inom kvarteret Tyghuset 3 finns en tomtindelning fastställd 1936-02-22.

Denna tomtindelning föreslås upphävas den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Kvarteret Notarien

Kvarteret Notarien föreslås få användas för bostadsändamål i två våningar. Den största tillåtna byggnadsarean föreslås bli 140 m². Fastigheten föreslås utökas med mark från tre grannfastigheter för att fastigheten senare ska bli avstyckningsbar och bilda två fastigheter.

Planförslaget förutsätter att delar av fastigheterna Malmköping 2:10, 2:11 och 2:105 läggs till Notarien 1.

Kvarteret Notarien omfattas av en tomtindelning fastställd 1954-11-27.

Denna tomtindelning föreslås upphävas den dag beslutet att anta detaljplan vinner laga kraft.

Område för nya bostäder

I anslutning till fastigheten Notarien 1 ger planförslaget möjlighet att bilda fyra nya tomter. Av dessa tomter får två tomter bebyggas med friliggande hus i två våningsplan inklusive souterrängvåning med en total byggnadsarea på 140 m². De andra två tomterna får samma byggrätt förutom att istället för två våningsplan får man bygga **en** våning och **en** souterrängvåning eftersom marken sluttar mer där dessa hus kommer att placeras.



Mark som kan bebyggas med småhus

Från fastighetsgräns mot naturområdet och sex meter in på tomten krävs marklov för att fälla träd eftersom det är viktigt att bibehålla befintlig vegetation inom området.

Den nya bebyggelsen skall utformas med hänsyn till omgivningens särart. Marken som är aktuell för exploatering ägs av kommunen uppdelad på flera fastigheter.

De nya fastigheterna ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Innan en exploatering av området kan komma till stånd så behöver de problem med lågt vattentryck som finns inom området lösas.

Malmaskolan

Den ursprungliga folkskolebyggnaden tillkom omkring 1910 och har en fasad av gråbrun, grov spritputs med vita detaljer. För att skydda den kulturhistoriskt värdefulla fasaden föreslås byggnaden få beteckningen "q₁" vilket innebär att underhåll av fasaden skall ske med ursprungliga material och tekniker.

Inom skolområdet finns fornlämningar bestående av gravar från järnåldern. Innan någon utgrävning av gravarna görs behövs tillstånd av Länsstyrelsen. Den tall som växer mitt på skolgården samt den björk som växer vid forngravarna skall bevaras. För att fälla dessa träd krävs marklov. Endast biologiska och säkerhetsmässiga skäl kan motivera marklov. Dessa har markerats med "n₁" på plankartan.

GATOR OCH TRAFIK

Landsvägsgatan redovisas som huvudgata i planförslaget, övriga gator som lokalgator.

När de nya tomterna väster om kvarteret Notarien exploateras kommer del av nuvarande gång- och cykelväg att göras om till lokalgata och avslutas med en vändplan. Samtidigt kommer vägen att justeras höjdmässigt och vändplanen kommer att ligga cirka 0,5 meter högre än den nivå vägen har idag.

Gång och cykelväg

Ett område för gång- och cykelväg i förlängning på Plevnavägen skapas norr om kvarteret Assessorn.

Kollektivtrafik

All kollektivtrafik trafikerar Landsvägsgatan.

Utfarter

Vissa sträckor utmed Landsvägsgatan föreslås få utfartsförbud. De fastigheter som berörs är:

- Assessorn 8 där det inte får anordnas utfart mot Landsvägsgatan och längs 20 meter av Kvarngatan mot Landsvägsgatan
- Klockaren 1 som får utfartsförbud mot Landsvägsgatan och från korsningen Landsvägsgatan – Kvarngatan och 15 meter längs Kvarngatan.
- Klockaren 7 får utfartsförbud utmed en del av Landsvägsgatan
- Klockaren 8 får inte ha någon utfart mot Landsvägsgatan. Utfartsförbudet sträcker sig 20 meter från korsningen Landsvägsgatan- Förrådsgatan och 20 meter längs
- Förrådsgatan

Parkering

Samtliga fastigheter har parkering på egen tomtmark.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningarna ligger i gatumark. De nya tomterna ska anslutas till det kommunala vatten och avloppsnätet. Vid Malmaskolan finns en transformatorstation som föreslås få bestämmelsen "E₂" teknisk anläggning.

I naturområdet i planområdets norra del i anslutning till Furugatan finns en pumpstation som får användningsbestämmelsen teknisk anläggning E₁.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser i Plan- och Bygglagens mening

Marklov

Utöver de träd på skolområdet som markerats med "n₁" på plankartan, krävs även marklov för att få fälla de träd mot Landsvägsgatan, Sundbyvägen, Parkgatan och Skolgatan och som omger skolbyggnaderna. Området benämns med "a₁" på plankartan.

Vid området för ny villabebyggelse krävs marklov för fällning av träd inom ett område av sex meter från tomtgräns mot naturområdet. Även dessa benämns med "a₁" på plankartan.

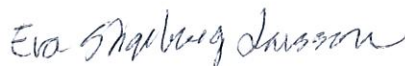
Fastighetsplan

Inom planområdet finns 8 gällande tomtindelningar. En del av dessa är inaktuella och strider mot detaljplaneförslaget. För att det inte skall några oklarheter i framtiden om var tomtindelningar gäller föreslås att samtliga tomtindelningar upphävs i de delar som ligger inom det aktuella planområdet. Tomtindelningarna upphör att gälla när beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Separat dokument benämnd "Upphävande av tomtindelningar" har upprättats. På karta redovisas de tomtindelningar som berörs.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli 15 år efter den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft.



Eva Stigeberg Larsson
Planingenjör



Barry Widlund
Stadsarkitekt

BESLUTSDATUM	
GODKÄNNANDE: BMRn 2004-06-15 § 50	
ANTAGANDE: KF 2004-09-30 § 92	
LAGA KRAFT: 2005-11-03	