

DETALJPLAN FÖR KV MANDOLINEN MED FLERA
I FLENS KOMMUN, SÖDERMANLANDS LÄN
2005-06-14 Reviderad 2005-09-07

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att genom att omarbete befintlig detaljplan göra mark som idag är avsatt för grupphusbebyggelse möjlig att bebygga med styckebyggda enbostadshus vilket ger större möjligheter att sälja och bebygga marken samt att genom förändrade regleringar underlätta bebyggande av område för gruppbebyggelse. Möjlighet att köpa till mark för att utöka tomterna ges för fastigheter inom kvarteren Basunen och Fiolen. För befintliga tomter höjs byggrätten.



PLANDATA

Planområdets läge och areal

Området ligger i den östra kanten av Malmköping. Området omfattar cirka 5,6 hektar.

Markägoförhållanden

Flens kommun äger större delen av planområdet medan de bebyggda tomterna ägs av privatpersoner. Kvartersmark för bostadsändamål säljs efter detaljplanens laga kraft.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan -90 för Flens kommun redovisar Malmakvarnsområdet som "strategiskt för tätortsutveckling".

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden, angränsande planer

Området omfattas, med undantag av ett mindre område i dess norra kant, av detaljplan antagen den 1992-06-25, genomförandetiden gick ut den 2002-07-23. Planen anger att marken ska användas för bostäder, som naturområde samt ett mindre område som skall användas för en transformatorstation. För kvarteret Basunen gäller plan antagen den 1977-09-21.

Program för planområdet

Program för området bedöms inte vara nödvändigt vilket innebär att program jämlikt PBL 5 kap 18§ inte behöver upprättas vilket inte heller skett.

Övriga kommunala beslut och bedömningar

Den 2004-04-13 beslutade Kommunstyrelsen

- att uppdra till bygg-, miljö- och räddningsnämnden att ändra detaljplanen för kvarteret Mandolinen med flera till att även möjliggöra byggnation av fristående villor, parhus och dylikt.

Den 2004-05-11 behandlades ovanstående beslut i bygg-, miljö- och räddningsnämnden.

Planen bedömdes inför samrådet vara av begränsad omfattning, sakna intresse för allmänheten och överensstämma med gällande översiktsplan, därför gjordes bedömningen att den jämlikt PBL 5 kap 28§ skulle handläggas enligt rutinerna för enkelt planförfarande.

Den 2004-12-14 beslöt bygg-, miljö- och räddningsnämnden

- att sända föreliggande förslag till detaljplan på samråd

Under samrådet inkom uppgifter som motiverade sådana ändringar att handläggningen övergick till normalt planförfarande.

Den 2005-03-08 beslöt bygg-, miljö- och räddningsnämnden

- att jämlikt Plan- och Bygglagens 5 kap 23§ låta ställa ut detaljplan för kvarteret Mandolinen med flera, Malmköping, Flens kommun

Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken

Förslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktplan samt med Miljöbalken.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området domineras av ängsmark med inslag av barrträd i norr och med en dunge lövträd i den norra kanten. Området sluttar från moränkullens högsta parti (39 möh) ner mot sydväst och sydost med ett lägsta parti nere vid Malmakvarnsån (27 möh)

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar av området har utförts. Undersökningarna visar på grundläggningsproblem, särskilt i den låglänta västra delen av området. Vid exploatering skall de geotekniska förhållandena studeras närmare. Vid behov skall husens grunder förstärkas med pålning ner till fast mark. Inom mark som tillförs kvarteret Basunen föreligger rasrisk närmast diket, all byggnation där skall därför prövas särskilt i denna aspekt vid bygglovshantering.

Hydrologi

Området ligger inom yttre skyddsområde för Malmköpings vattentäkt. Området är därmed extra känsligt för utsläpp av kemikalier och djupa ingrepp i marken.

Radon

Vid kommuntäckande kartering av radonrisker har området inte klassats som högriskområde vilket dock inte är en garanti för att området är fritt från skadliga halter radon. Innan exploatering sker skall halterna av markradon mätas för att vid behov anpassa byggnadstekniken.



Fornlämningar och byggnadsminne

Området innehåller inga kända fornminnen men gränsar i norr till ett område med en fornborg. Länsstyrelsen har i yttrande daterat 1992-03-13 godtagit bebyggelse enligt gällande plan enligt förutsättning att bebyggelsen begränsas till en våning. Inom planområdet har det funnits en militär skjutbana av vilken det inte längre finns några fasta installationer kvar av. Skjutbanan var belägen vid grusvägen in till fotbollsplanen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området innehåller ett mindre antal bostäder i friliggande småhus, utbyggnad pågår enligt gällande detaljplan. Med den nya planen förvandlas ett område för grupphusbebyggelse till områden för friliggande hus vilket kan antas ge glesare bebyggelse med färre bostäder. Förslaget ger i kvarteret Mandolinen 6 st tomter för enbostadshus med byggrätt om 220 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet för de större tomterna respektive 200 kvadratmeter byggnadsarea per fastighet för de mindre tomterna. Ett område för grupphusbebyggelse i kvarteret Trumman utökas med omkring 1700 kvadratmeter tomtmark och 400 kvadratmeter byggyta till totalt cirka 7000 kvadratmeter tomtmark och 1500 kvadratmeter byggnadsarea.



För kvarteren Fiolen, Tvärflöjten, Fagotten, Gitarren och Blockflöjten höjs den högsta tillåta byggnadsarean med 20 kvadratmeter per fastighet från 200 kvadratmeter till 220 kvadratmeter. Mindre justering av fastighetsgräns sker för fastigheten Fiolen 1. Takvinkeln begränsas till 27 grader på de lägre liggande områdena för att begränsa visuell störning för de högre liggande tomterna och av respekt för fornborgen på höjden norr om området.

För att säkra utsikten mot väst för fastigheterna i kvarteret Tvärflöjten begränsas byggrätten i kvarteret Trumman. Närmast gränsen mot kvarteret Tvärflöjten markeras ett område som inte får bebyggas.

Planen ger möjlighet att utöka fastigheterna inom kvarteret Basunen fram till den bäckravin som rymmer Malmakvarnsån som löper parallellt med kvarteret, området får endast bebyggas med uthus och garage. En remsa, tre meter bred mätt från ravinens krön, markeras närmast ån. Inom remsan får marken inte bebyggas. Remsan skall vara tillgänglig för underhåll av bäckravinen vilket betyder att eventuella staket skall enkelt kunna tas bort vid behov. Vid bygglov skall byggnation särskilt prövas med tanke på den skredrisk närhet till diket innebär. Planen ändrar byggrätten från att vara relativ, 20% av fastighetsarean, till att vara ett fast tal, 200 kvadratmeter per fastighet. Ändringen innebär i praktiken en höjning av byggrätten i storleksordningen 10-20 kvadratmeter.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Området innehåller inte arbetsplatser eller annan övrig bebyggelse.

Offentlig service

Daghem/fritids finns cirka 500 meter från planområdet, en LHM-skola cirka 1500 meter från planområdet och övrig service i de centrala delarna av Malmköping vilket är cirka 1100 meter från planområdet.

Kommersiell service

Kommersiell service finns i de centrala delarna av Malmköping vilket är cirka 1100 meter från planområdet.

Tillgänglighet

All tillkommande bebyggelse ska uppfylla krav på inre och yttre tillgänglighet enligt BBR (Boverkets Byggregler)

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Området varken innehåller eller gränsar till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Friytor

Lek och rekreation

Området innehåller inga lekplatser eller liknande. I den norra delen av planområdet finns en enkel fotbollsplan där Malmköpings IF tränar och som även används för diverse spontana aktiviteter. Runt planområdet finns strövvänlig mark.



Naturmiljö

Runt om planområdet finns gott om naturmark för rekreation.

Gator och trafik

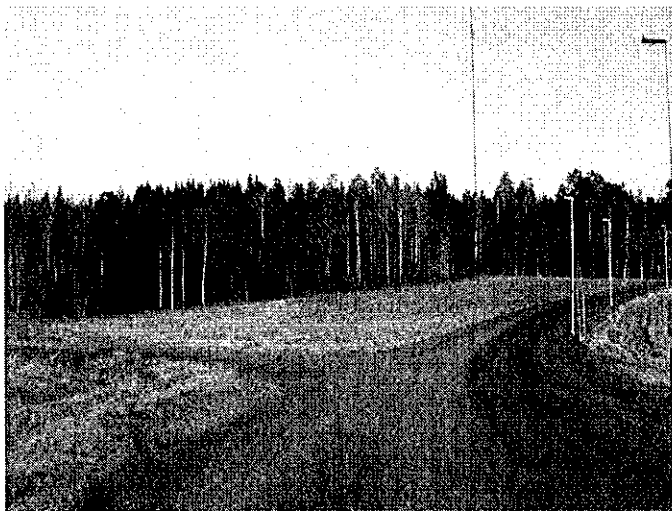
Gatunät, gång och cykeltrafik

Inom området finns lokaltrafik med låg hastighet (begränsad till max 30 km/h), gång- och cykeltrafik bedöms därför kunna samsas med fordon på lokalgatorna under förutsättning att hastighetsdämpande åtgärder utförs.

Till skillnad mot den idag gällande planen läggs en lokalgata genom kvarteren Mandolinen. Motsvarande gata skulle ha byggts även vid den gällande planens förverkligande men den skulle då ha varit en enskild gata utan reglerad placering och utformning och medan dess placering och utformning nu läggs fast samtidigt som den blir markerad som allmän plats. Inom kvarteret Trumman löses placering och utformning av trafik- och parkeringsytor inom kvarteret i samband med projektering.

Längs Ängstuvvägen samsas bilar och oskyddade trafikanter, trafikmiljön upplevs av de boende som riskfylld. Åtgärder bör vidtas som ökar trafiksäkerheten, exempelvis separation mellan trafikslagen eller fartdämpning.

Slänter och liknande som hör till allmänna gator förutsätts rymmas inom respektive markerade gatuområden.



Kollektivtrafik

Området trafikeras inte av kollektivtrafik. Närmaste busshållplats finns vid Landsvägsgatan vilket är cirka 1300 meter från planområdet.

Parkering, angöring och utfart

Varje fastighet angörs enskilt från de lokalgator som föreslås i planen. På varje tomt bör möjlighet till uppställning av två bilar ordnas. För kvarteret Trumman löses frågan på tomtmark i samband med exploatering.

Störningar

Området nås inte av nämnvärda störningar så som buller eller dofter. I närheten (cirka 200 meter) finns dock en mast för telekommunikationer som kan verka visuellt störande.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Samtliga tomter ansluts till de kommunala näten för vatten, avlopp och el. För de tillkommande tomterna samt för de befintliga fastigheterna i kvarteret Blockflöjten sker anslutning till ledningen väster om planområdet. För att ge självfall på avloppsledningarna hela vägen fram till befintliga ledningar kommer de att placeras delvis på tomtmark vilket markeras på plankartan med "U-marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar"

Värme

Planområdet är beläget inom skyddsområde för Malmköpings vattentäkt. Följaktligen bör hantering av vätskor som kan påverka grundvattnet undvikas inom området. Uppvärmnings-

system som kräver värmepumpar baserade på grundvatten eller bergvärme prövas särskilt av Flens kommun. Området nås för närvarande inte av fjärrvärme.

El

All ny bebyggelse ansluts till de allmänna näten för elektricitet. Plats för transformatorstation markeras i planen med beteckningen "E1-tekniska installationer".

Elektroniska kommunikationer

Området är utbyggt för elektroniska kommunikationer med hög hastighet.

Avfall

Det är varje fastighetsägares ansvar att vid uppförande av byggnation anordna utrymmen för långt gående sortering av hushållsavfall.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Terränganpassningar

Beskrivning:

Planområdet sluttar mer eller mindre kraftigt.

Konsekvenser:

Tillkommande bebyggelse inom kvarteret Mandolinen kommer att placeras i sluttning.

Åtgärd:

Sluttning tas med som faktor när planbestämmelserna utformas.



Landskapsbild

Beskrivning:

Bebyggelse placeras nedanför kvarteren Blockflöjten och Tvärflöjten på tidigare obebyggd mark.

Konsekvenser:

Tillkommande bebyggelse inom kvarteren Mandolinen och Trumman kan komma att skymma utsikten för de boende i kvarteren Blockflöjten och Tvärflöjten.

Åtgärd:

Bebyggelse inom kvarteren Mandolinen och Trumman begränsas i höjd till att endast tillåta en våning, dess takvinklar begränsas. Vissa tomter förses med reglering om sutterängvåning

Inverkan på flora och fauna, biologiska mångfalden.

Beskrivning:

Bebyggelse kommer att ske på tidigare icke bebyggd ängsmark och mindre områden av skogsmark.

Konsekvenser:

Bebyggelse bedöms inte inverka på ängs- eller skogsbiotoper av särskilt värde.

Åtgärd:

Konsekvenserna motiverar inte åtgärder.

Lokalt omhändertagande av vatten, ingrepp i hydrologin.

Beskrivning:

Ytor kommer att hårdgöras. Området ligger inom tillrinningsområde för Malmköping vattentäkt.

Konsekvenser:

Marken är att betrakta som känslig för utsläpp av miljögifter och måste därför skyddas från påverkan.

Åtgärd:

Gatemark skall avvattnas till det allmänna nätet för dagvatten, takvatten inom tomt infiltreras lokalt. Särskild omsorg bör läggas vid att grunder till byggnader inom kvarteret Mandolinen utformas på ett sätt som inte påverkas av vattenrörelser i marken. Uppvärmningssystem som kräver oljetankar eller värmepumpar baserade på grundvatten eller bergvärme skall särskilt prövas i miljöhanseende av Flens kommun på grund av de risker för Malmköpings vattentäkt som uppkommer vid eventuellt läckage.

Hälsa och säkerhet (vatten, buller, miljöstörningar vid olyckor och övriga störningar)

Beskrivning:

Området påvisar inga nämnvärda tecken på risker eller störningar.

Konsekvenser:

Konsekvenser är inte av nämnvärd art eller omfattning

Åtgärd:

Åtgärder är inte aktuella.

Hushållning med naturresurser

Beskrivning:

Planen omfattar till vissa delar ängsmark som ingår i jordbrukets produktion. Området ligger till stora delar i västsluttning.

Konsekvenser:

Viss minskning kommer att ske av produktiv jordbruksmark. Bebyggelse i sluttning mot väst är fördelaktigt ur energisynpunkt.

Åtgärd:

Minskningen av jordbruksmark är inte av sådan omfattning att den motiverar åtgärder. Byggherrar bör uppmuntras att utnyttja det geografiska läget när de utformar sina hus till att bli energisnåla och utnyttja solläget.



Transporter, utsläpp, råvarubehov, restprodukter under byggtid.

Beskrivning:

Marken är känslig för utsläpp.

Konsekvenser:

Under byggtid får inte utsläpp av oljor eller dylikt förekomma som kan skada grundvattnet.

Åtgärd:

Uppföljning av hur miljön har påverkats bör ske efter att byggnationen färdigställts.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen anges till 10 år från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Lars Jönsson, planhandläggare
Barry Widelund, stadsarkitekt
Anders Solberg, byggnadsinspektör
Ulf Malmsten, miljöinspektör
Bo Aläng, teknisk chef
Lars Wallbenius, projekteringsingenjör

Flen, datum som ovan

Bygg-, miljö-, och räddningsförvaltningen



Lars Jönsson
Planhandläggare



Barry Widelund
Stadsarkitekt

BESLUTSDATUM			Sign
GODKÄNNANDE: BMRn 2005-06-14 §56			
ANTAGANDE:	KF	2005-10-27 §93	
LAGA KRAFT:		2005-11-24	