



Detaljplan för

del av kvarteret Industriområdet m.m.

omfattande fastigheterna Industriområdet 8, 9, 13 och 15, Malmköping 2:55, 2:56 och 2:57 samt del av fastigheterna Malmköping 2:16, 2:54, 2:58, 2:59 och 2:109

inom Malmköping, Flens kommun, Södermanlands län

Planbeskrivning

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:500
- Illustrationskarta, skala 1:500
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2006-04-03 att hos bygg-, miljö- och räddningsnämnden väcka frågan om ändring av gällande detaljplan för Industriområdet 8 och 13 i Malmköping, så att nybyggnad av bostadshus i två våningar skulle kunna ske inom dessa fastigheter.



*Industriområdet 8 och 13
Länergatan till vänster*

Ägaren till Industriområdet 9 och 15 anmälde 2006-04-25 intresse av att låta även dessa två fastigheter ingå i aktuell detaljplaneändring.

Bygg-, miljö- och räddningsnämnden gav 2006-08-29 plan- och byggkontoret i uppdrag att utarbeta en ny detaljplan för Industriområdet 8, 9, 13 och 15. Detaljplanen har som syfte att möjliggöra nybyggnad av bostäder inom fastigheterna.

Planområdet omfattar, förutom fastigheterna Industriområdet 8, 9, 13 och 15, även fastigheterna Malmköping 2:16 (del av), 2:54 (del av), 2:55, 2:56, 2:57, 2:58 (del av), 2:59 (del av) och 2:109 (del av).

Planområdet ingår i gällande stadsplan för hela kvarteret Industriområdet (utom Industriområdet 12), kvarteret Heden och kvarteret Tallbacken.

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i den östra delen av centrala Malmköping, norr om Landsvägsgatan, mellan vårdcentralen och museispårvägen. Området begränsas i väster av fastigheten Rekryten 18, i norr av fastigheten Industriområdet 7, i öster av fastigheten Malmköping 2:107 och i söder av fastigheten Industriområdet 12.



*Museispårvägens stationshus
och Järnvägsgatan, söder om
planområdet*

Planområdets areal uppgår till ca 0.8 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Industriområdet 9 och 15 är privatägda medan resterande mark inom planområdet ägs av Flens kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplan 2007 för Flens kommun antagen 2007-06-14 sägs det beträffande Malmköping, att en fördjupning för tätorten bl.a. ska visa beredskap för sammanlagt 250 nya bostäder under ÖP:s planperiod, liksom hur Malmköpings karaktär kan bibehållas och stärkas.

I översiktsplanen poängteras Malmköpings kulturella värden – med rester från stenåldersbosättning, som f.d. regementsort och som hantverksköping – faktorer som medfört att köpingen klassas som riksintressant område för kulturmiljövården. Enligt planförslaget kan bl.a. olämpligt placerad/utformad bebyggelse skada riksintresset. Som exempel på kommunens avsikter framförs att ”ny bebyggelse utformas och placeras med hänsyn till kulturmiljön”. Bland de allmänna rekommendationerna för de ur kulturmiljösynpunkt riksintressanta områdena kan nämnas att ”särskild hänsyn ska tas till kulturmiljön vid lokalisering och utformning av ny bebyggelse och andra anläggningar”.

Andra exempel på ställningstaganden i översiktsplanen är att ”möjligheterna att ansluta nya bebyggelseområden till befintliga eller planerade fjärrvärmenät ska beaktas” och ”med hänsyn till risken för förorening av grundvattnet bör tillstånd till berg- eller jordvärme inte lämnas inom det yttre skyddsområdet kring vattentäkten i Malmköping”.

Detaljplaner och angränsande planer

Den stadsplan som planområdet ingår i antogs 1980-05-29. Området gränsar dessutom i väster till stadsplan antagen 1981-12-17 och i söder till detaljplan antagen 2002-02-12.

Den för planområdet gällande stadsplanen, antagen 1980-05-29, innebar en ändring och utvidgning av den tidigare stadsplanen för kvarteret Industriområdet m.m. Stadsplanen förordades av den då aktuella byggnationen av bostäder inom fastigheten Industriområdet 7 samt att man i samband med detta ville ta tillvara det kulturhistoriska värdet av miljö kring den gamla exercisplatsen Malmahed.

I stadsplanen redovisas Industriområdet 8, 9, 13 och 15 som byggnadskvarter – Industriområdet 8 och 13 för bostadsändamål med byggnadsrätt för sammanbyggda hus i en våning och Industriområdet 9 och 15 för garage med byggnadsrätt i en våning. Den sydvästra delen av Industriområdet 13 redovisas som u-område för underjordiska, allmänna ledningar.

En markremsa, innefattande del av fastigheterna Malmköping 2:16, 2:58 och 2:59, mellan fastigheterna Industriområdet 8, 9 och Industriområdet 7 redovisas som byggnadskvarter och u-område för underjordiska, allmänna ledningar.

Övriga nu aktuella fastigheter redovisas som allmän plats – parkmark för Malmköping 2:54 och 2:55 respektive gatemark för Malmköping 2:16, 2:56, 2:57, 2:58 och 2:109.

Jämfört med gällande stadsplan innebär planförslaget en ändrad markanvändning för fastigheterna Industriområdet 9 och 15, från garage- till bostadsändamål, för fastigheten Malmköping 2:16 (del av), från gatemark till bostadsändamål, samt för fastigheterna Malmköping 2:54 (del av) och 2:55, från parkmark till bostadsändamål.

Parkområdet inom fastigheterna Malmköping 2:54 och 2:55 utgörs av en huvudsakligen gräsbevuxen, och mot Industriområdet 15 och Järnväggsgatan brant sluttande, markyta, vars värde för allmänheten bedöms vara liten.

Program för planområdet

Det har inte bedömts nödvändigt att utarbeta ett program för detaljplanen. Planförslaget överensstämmer väl med gällande stadsplan när det gäller användningen av mark för bostäder inom Industriområdet 8 och 13. Aktuell ändring av markanvändningen, från garage- till bostadsändamål inom Industriområdet 9 och 13, från gatu- till bostadsändamål inom Malmköping 2:16 (del av) och från park- till bostadsändamål inom Malmköping 2:54 (del av) och 2:55, bidrar till att hela kvarteret Industriområdet får en enhetlig bostadskaraktär, liksom att risken för störningar från annan verksamhet inom området reduceras.

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning

En behovsbedömning av om detaljplanen bör innefatta en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 och 12 §§ Miljöbalken har genomförts. Bedömningen är att planens genomförande inte innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller på hushållningen med mark, vatten och andra resurser, och att någon miljökonsekvensbeskrivning därmed inte erfordras.

Behovsbedömningen grundas på följande.

- Genomförd MIFO1-undersökning (kartering av eventuella från tidigare verksamheter kvarblivna markföröreningar) för fastigheterna Industriområdet 8, 9 och 15 visar på en låg sannolikhet för kvarblivna markföröreningar.
- Planområdets belägenhet inom skyddsområdet för Malmköpings grundvattentäkt gör att värmepumpsanläggningar med jord- eller bergvärme ska undvikas. Närheten till Malmköpings fjärrvärmenät är ur denna synvinkel gynnsam.
- Parkmarken inom fastigheterna Malmköping 2:54 och 2:55 bedöms sakna intresse för allmänheten.
- Aktuella ändringar av markanvändningen medför att hela området får en enhetlig bostadskaraktär, som överensstämmer väl med omgivande bebyggelse.
- Risken för förhöjda radonvärden kan undvikas genom noggranna markradonundersökningar och/eller radonsäker grundläggning av bostadshusen.
- Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon olägenhet för miljön eller för människors hälsa.

Behovsbedömningen har kommunicerats med länsstyrelsen, som instämmer i bedömningen att planens genomförande inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Planens miljöpåverkan behandlas nedan under rubriken ”Inverkan på miljön”.

Förenlighet med kommunens översiktsplan

Planförslaget överensstämmer väl med intentionerna i översiktsplan för Flens kommun. Möjlighet att tillskapa fler bostäder ges på ett sätt som stärker den befintliga karaktären för denna del av tätorten. Förutsättningarna för anslutning av befintligt fjärrvärmenät till det planerade bostadsområdet är mycket goda.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Nivåskillnaden inom planområdet är tio meter, från 53 m.ö.h. (meter över havet) i sydväst (Lägergatan) till 43 m.ö.h. i nordost (Järnvägsgränd). Marken sluttar brant i fastighetsgränserna mellan Industriområdet 8 och 9 respektive mellan Industriområdet 13 Malmköping 2:54/2:55 och Industriområdet 15. Den branta slänten avses att delvis planas ut i samband med planerad bostadsbyggnation. Detta förutsätts ske på ett sådant sätt, att blivande bostadshus mot Järnvägsgränd i sin helhet erhåller ett fullgott dagsljusinflöde.

Vegetationen består huvudsakligen av gräsbevuxen mark, med inslag av enstaka träd, framförallt björkar, och buskar. Inom Industriområdet 13 finns det en björk av imponerande storlek. Förslaget till bostadsbebyggelse inom området ger små möjligheter att bevara trädet. Ett motsvarande "vårdträd", med omkringliggande grönyta, kan istället lämpligen tillskapas centralt i området.

"Parkområdet" inom Malmköping 2:54 och 2:55 utgörs till stor del av en brant, gräsbevuxen slänt ned mot Järnvägsgränd och Industriområdet 15, och bedöms vara av mycket litet värde för allmänheten. I planförslaget är markanvändningen inom fastigheterna, utom det sydligaste hörnet av Malmköping 2:54, ändrad till bostadsändamål.

En kraftig betongmur löper utmed fastighetsgränsen mellan Industriområdet 13 och 15. Muren kommer att avlägsnas.



Mur mellan Industriområdet 13 och 15. I bakgrunden syns militärfordonsmuseet.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan är planområdet beläget inom område med isälvsand (sand och grus), vilket bl.a. innebär lättdränerad mark, liksom att markradonhalten kan vara förhöjd (se nedan).

Radon

Planområdet är beläget inom eventuellt högriskområde avseende förekomsten av markradon. Om genomförda markradonundersökningar ger mätresultat motsvarande högradonmark, ska blivande bostadshus utföras på ett radonsäkert sätt. Om mätresultaten motsvarar normalradonmark, ska bostadshusen utföras radonskyddade. Om markradonundersökningar inte utförs, ska bostadshusen utföras radonsäkra.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Om det vid grävning eller annat arbete påträffas fornfynd eller fornlämning, ska omedelbart, vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning, arbetet avbrytas och anmälan göras till länsstyrelsen. Anmälningsplikten framgår av 2 kap. 5 och 10 §§ Kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Det finns inga bostäder inom området.

Planförslaget innebär att blivande bostadshus inom föreslagen egenskapsgräns i den övre delen av området, mot Länergatan, ska vara sammanbyggda med högst en (1) våning. Inom samma del av planområdet är byggrätten satt till totalt 1500 m² byggnadsyta (yta mot marken).

Inom föreslagen egenskapsgräns i den nedre delen av området ska bostadshusen enligt planförslaget utgöras av flerfamiljshus med högst tre (3) våningar. Byggrätten är inom detta delområde satt till totalt 1000 m² byggnadsyta (yta mot marken).

För hela planområdet säger planförslaget att ny bebyggelse ska utformas så att den ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen. Bostadshus ska dessutom uppföras i radonsäkert utförande, om inte resultat av på platsen genomförda markradonmätningar visar att så inte erfordras; se ovan under rubriken "Radon".

Inom del av planområdet får marken endast bebyggas med mindre uthus, med maximalt tre (3) meters byggnadshöjd.

Övrig bebyggelse

Det finns ingen annan bebyggelse, förutom ett skärmtak inom Industriområdet 15, inom planområdet. Skärmtaket kommer att avlägsnas.

Inom fastigheten Industriområdet 8 kan det finnas kvar rester av källarplanet till den f.d. industribyggnaden; se vidare nedan under rubrik "Inverkan på miljön"!



*F.d. Nordisk Ramindustri,
Länergatan 6, Malmköping
Bild från Eskilstuna-Kuriren
1980-09-26*

Offentlig service

Inom grannkvarteret Rekryten, omedelbart väster om Länergatan, finns Malmköpings vårdcentral och folktandvård.

Malmaskolan är beläget dryga kilometern väster om planområdet. Där finns också fritidshem och bibliotek. Närmaste förskola finns på Trumpetarvägen 5, c:a 450 m nordost om området.

Sporthallen Lägerhyddan finns på Länergatan 10, c:a 100 m nordväst om planområdet.

Närmaste livsmedelsbutik finns på Källgatan 8, c:a 350 m sydväst om området. Stora torget med butiker ligger c:a 500 m väster om området.

Tillgänglighet

Förutsättningarna bedöms vara goda för erhållande av en bra tillgänglighet såväl till och från som inom planområdet. Dock utgör den inom området branta nivåskillnaden på tio meter i öst-västlig riktning en barriär, som behöver åtgärdas, inte minst för att man från planerade bostäder utmed Järnvägsgatan lätt ska kunna nå såväl vårdcentral och annan offentlig service, som den för området tänkta, centralt belägna grönytan.

Blivande bostadshus inom det nedre delområdet, mot Järnvägsgatan, ska vara försedda med hiss, så att husen i samtliga boendeplan blir lätt tillgängliga även för rörelsehindrade personer.

Gator och trafik

Gatunät

Länergatan och Järnvägsgatan, som båda delvis ingår i planområdet, används huvudsakligen av lokal trafik. Därutöver nyttjas Länergatan för transporter av livsmedel och andra varor/materiel till och från vårdcentralen i grannkvarteret. Sommartid innebär besöken till museispårvägen viss trafikökning på Järnvägsgatan



*Järnvägsgatan, norr
om planområdet*

Kollektivtrafik

Det saknas kollektiv busstrafik inom Malmköpings tätort. Busshållplatsen för landsvägstrafiken är belägen vid kyrkan, knappt en kilometer väster om planområdet.

Parkering, angöring och in-/utfart

Utmed Länergatan kommer det sannolikt att bli en carport för respektive bostadshus. För de boende vid Järnväggsgatan planeras parkeringsplatser norr och söder om blivande bostadshus.

Det ska, för att tillförsäkra parkeringsutrymme för såväl de boende som besökande till området, finnas i genomsnitt minst 1.2 parkeringsplatser per bostad.

Omedelbart väster om planområdet, inom fastigheten Rekryten 18, finns det ett par parkeringsytor för anställda inom, och besökande till, vårdcentralen. Öster om och utmed Järnväggsgatan finns det parkeringsplatser för besökande till museispårvägen. Inga av dessa parkeringar berörs av planförslaget.

Inom Rekryten 18 finns det en lastbrygga, drygt 15 m från Länergatan, för varuleveranser till och från vårdcentralen. Lastbryggan med vändplats berörs inte av planförslaget. Varuleveranserna bedöms inte komma att förorsaka olägenhet för de boende inom planområdet.

Teknisk försörjning***Vatten och avlopp***

Kommunens vatten- och avloppsledningar är belägna i Länergatan, Järnväggsgatan samt inom befintligt u-område mellan fastigheterna Industriområdet 8/9 och Industriområdet 7 (inom del av fastigheterna Malmköping 2:16, 2:58 och 2:59).

Nämnda u-område är i planförslaget utökat med två (2) meter i sydlig riktning, för att tillförsäkra en god tillgänglighet till den allmänna avloppsledning, som löper nära norra gränsen till befintlig fastighet Industriområdet 8.

Lämpliga anslutningspunkter till kommunens va-nät finns inom planområdets norra del.

Det i gällande stadsplan redovisade u-området för underjordiska, allmänna ledningar i den sydvästra delen av fastigheten Industriområdet 13 är enligt kommunens tekniska förvaltning inaktuellt.

Värme

Planområdets läge inom (c:a 450 m från brunnsområdet) skyddsområdet för Malmköpings grundvattentäkt innebär att riskerna för påverkan av grundvattenkvaliteten måste minimeras så långt det är möjligt. Det innebär bl.a. att värmeförsörjningen till blivande bostadshus inte får utgå från jord- eller bergvärmeanläggningar. Istället förordas att området förses med värme från Malmköpings fjärrvärmeanläggning. Fjärrvärmenätet finns lätt tillgängligt inom planområdet, i Länergatans västra del.

Avfall

Enligt det av exploatören presenterade förslaget till bostadsbebyggelse, ska 3-4 platser iordningställas för hanteringen av områdets hushållsavfall. Detta förutsätts ske på ett sådant sätt att platserna blir lätt tillgängliga, såväl för de boende som för kommunens renhållningspersonal. Platserna ska därutöver ge möjlighet till en effektiv sortering av olika avfallsfraktioner.

Störningar

Det förekommer ingen miljöstörande verksamhet i närområdet, och genomförandet av detaljplanen bedöms inte komma att medföra buller, luftföroreningar eller andra störningar för boende inom eller utanför planområdet. Jämfört med redovisad markanvändning i gällande stadsplan, kommer risken för störningar inom planområdet och gentemot omgivningen snarast att minska när hela området tas i anspråk för bostadsändamål.

Inverkan på miljön

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Tidigare förekommande verksamheter utesluter dock inte helt risken för kvarblivna markföroreningar inom planområdet.

I händelse av att det vid schaktningsarbete inom området påträffas misstänkta markföroreningar, ska arbetet omedelbart avbrytas och miljökontoret kontaktas för bedömning av eventuell lämplig åtgärd/sanering.

I samband med kommande schaktningsarbete inom Industriområdet 8, på platsen för den f.d. industribyggnaden (Ramlistfabriken), ska miljökontoret kontaktas för bedömning av omhändertagande av där eventuellt kvarlämnat, farligt avfall.

Enligt 10 kap. Miljöbalken är det i ett sådant här fall fastighetsägaren som är skyldig att bekosta efterbehandling (sanering) av mark, om den bedöms vara så förorenad att det medför, eller kan medföra, skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Administrativa frågor

Planförslaget förväntas bli genomfört inom en tämligen snar framtid. Därför föreslås genomförandetiden bli tio år, räknat från den dag beslutet att anta planen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagandet av planhandlingarna.

Christina Gortcheva, Stadsarkitekt

Ulf Malmsten, Vik. Planhandläggare

Sara Eresund, Planhandläggare

Kaj Sundin, Mätningssingenjör

Bygg-, miljö- och räddningsförvaltningen

Flen, den 25 juli 2007

Christina Gortcheva
Stadsarkitekt

Ulf Malmsten
Vik. Planhandläggare

Sara Eresund
Planhandläggare

BESLUTSDATUM
GODKÄNNANDE: BMRn 2007-09-11 § 88
ANTAGANDE: KF 2007-12-13 § 142
LAGA KRAFT: 2008-01-10