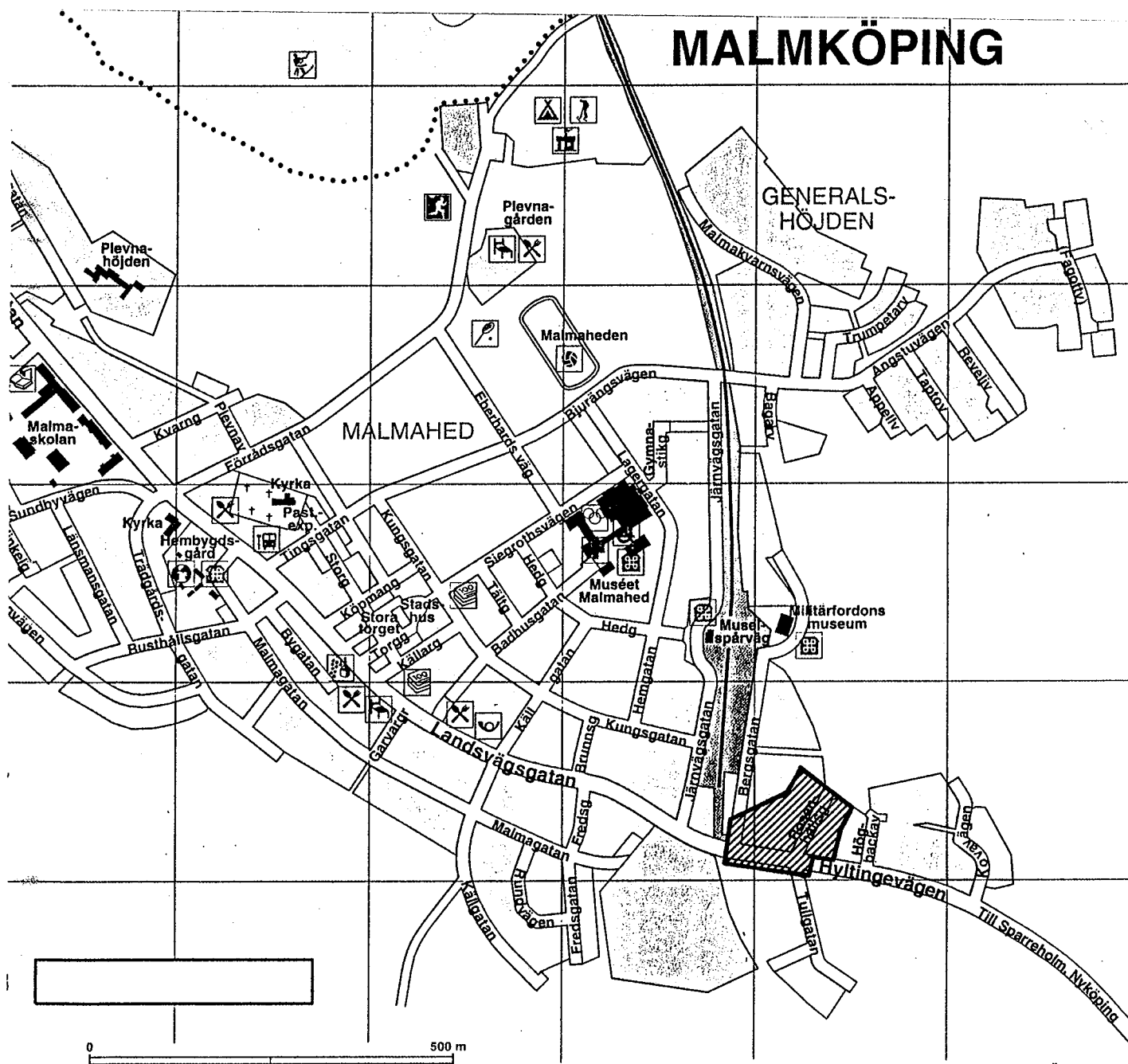


DETALJPLAN FÖR JÄGARBACKEN 6 MFL

INOM MALMKÖPING, FLENS KOMMUN

MALMKÖPING



PLANOMRÅDET

**Detaljplan för
del av kv JÄGARBACKEN M M
inom Malmköping, Flens kommun.**

Upprättad på Plan- och bygghuset 1995-03-27.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av karta i skala 1:1 000 med bestämmelser. Till förslaget hör också denna beskrivning, genomförandebeskrivning samt preliminär fastighetsförteckning.

PLANDATA

Planområdet är beläget norr om Hyltingevägen/Riksväg 53 och öster om f d järnvägen i den sydöstligaste delen av Malmköping. Områdets areal uppgår till cirka 1,4 hektar.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget redovisar Jägarbacken 5 som en delbar bostadsfastighet samt Jägarbacken 1 och 6 som område för bilservice, där även försäljning av bensin är möjlig.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom planområdet gäller detaljplaner fastställda 1924-07-24 och 1981-09-04. Dessutom ansluter planområdet till detaljplan antagen 1987-09-29. Enligt detaljplanen från 1981 gäller följande förutsättningar idag:

- * Fastigheterna Jägaren 1 och 2 redovisas som område för fristående bostadshus i en våning.
- * Jägarbacken 1, 5 och 6 redovisas som område för småindustri med strängt begränsad byggrätt och stängselskyldighet i gränsen mot Hyltingevägen.

- * Rosenhällsgatan skall förses med en vändplan i höjd med gränsen mellan Jägaren 1 och 2.
- * För att ge möjligheter att bygga gångbana och busshållplats utmed Hyltingevägen, förutsätter gällande plan att cirka 35 m² av Jägarbacken 6 skall läggas till kommunens gatumarksfastighet.

Detaljplanen från 1924 redovisar Jägarbacken 4 som område för bostäder med kopplat eller öppet byggnadssätt.

Skyddsområde för vattentäkt

Kommunens grundvattentäkt i Malmköping finns cirka 400 m nordost om planområdet. Österbygdens vattendomstol beslutade 1969-04-17 om ett skyddsområde, som omfattar en stor del av Malmköpings tätort, och skyddsbestämmelser för vattentäkten. Inom skyddsområdets delar öster om f d järnvägen utgör Hyltingevägen dess södra gräns.

Skyddsbestämmelserna anger bl a att anordning för förvaring, hantering, transport och försäljning av brandfarlig vätska skall vara utförd i överensstämmelse med kommerskollegiets tillämpningsföreskrifter för brandfarlig vara.

Planuppdrag

På begäran av markägaren beslutade Byggnadsnämnden 1994-11-23 att uppdra till Plan- och byggkontoret att genomföra en planändring som gör det möjligt att bygga bostäder inom fastigheten Jägarbacken 5. Nämnden konstaterade då att fastighetens form, markens lutning och kravet på vändplan vid Rosenhällsgatans slut medför att planarbetet bör studera möjligheterna att utvidga fastigheten med kommunägd mark. Dessutom måste planarbetet klarlägga frågor som risk för störningar från verksamheten inom Jägarbacken 6 samt vändplanens optimala placering.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är en del av ett bergigt område i de sydöstra delarna av Malmköping. Följaktligen är området mycket kuperat och markens höjd varierar från 44 till 57 meter över havet. Vegetationen består av i huvudsak av uppvuxna lövträd.

Inom Jägarbacken 1 och 6 bedriver Hallsten Bil AB försäljning och reparationer av bilar. Jägarbacken 5 innehåller sex äldre förrådsbyggnader i olika storlekar, Jägaren 2 är bebyggd med ett enbostadshus uppfört under 1940-talet i 1½ plan och Jägaren 1 är obebyggd. Rosenhällsgatan har dålig standard och saknar vändplan. Dessutom saknas kommunala avloppsledningar i Rosenhällsgatan.

PLANFÖRSLAG

Bostäder

Planförslaget redovisar fastigheterna Jägarbacken 5 samt Jägaren 1 och två som område för friliggande bostadshus i en våning. Byggrätten anges till totalt 200 m² byggnadsyta per fastighet.

Förslaget förutsätter dessutom att Jägarbacken 5 utökas med cirka 600 m² av kommunens fastighet Jägarbacken 4, så att en delning av fastigheten enligt markägarens önskemål blir möjlig. Föreslagen gatuhöjd vid Rosenhällsgatans vändplan innebär att de lägst belägna delarna av Jägarbacken 5 måste fyllas ut..

Bilservice

Planförslaget redovisar fastigheterna Jägarbacken 1 och 6 som område för bilservice. Därmed tillåter planförslaget försäljning av bilar, tillbehör och drivmedel samt reparationer av bilar. Förslaget förutsätter att en äldre, oanvänd byggnad i korsningen Hyltingevägen/Rosenhällsgatan rivs och medger tillbyggnad av den nuvarande verkstads- och försäljningslokalen med cirka 250 m².

Verksamheten vid bilfirman påverkar omgivningen i liten utsträckning. Planförslaget föreskriver ändå att ägaren till Jägarbacken 6 skall sätta upp ett tätt staket med en höjd av 180 cm i gränsen mot Jägarbacken 5. Syftet med åtgärden är att staketet i första hand skall var ett visuellt skydd och i andra hand dämpa höga momentana ljud.

Fastighetsägaren har för avsikt är att bygga en obemannad sk automatstation i den sydvästra delen av Jägarbacken 1. Med hänsyn till skyddsområdet för vattentäkt, skall särskilda åtgärder vidtas för att förhindra att bensin förorenar grundvattnet.

Planförslaget bibehåller i stort gällande plans avgränsning av Jägarbacken 1 och 6. Gränsen mot Hyltingevägen har dock justerats något. I förhållande till gällande plan innebär justeringen att ett obetydligt större område av Jägarbacken 6 förs till gatumark samt att kommunägt, triangelformat område utmed Hyltingevägen mark läggs till Jägarbacken 1.

GATOR OCH TRAFIK

Hyltingevägen fungerar som genomfart och trafikeras av i genomsnitt cirka 2 000 fordon per dygn. Rosenhällsgatan och Bergsgatan används endast av lokal trafik.

Kommunens tekniska kontor har för avsikt att bygga om Rosenhällsgatan under 1996. Ombyggnaden innebär förbättrad standard i form av asfaltering av körbanan samt att en vändplan byggs i slutet av gatan. Förutom vid vändplanen bibehålls gatans höjdläge i huvudsak. Vid vändplanen måste gatan höjas för att ge bättre anslutning till omgivande tomtmark.

Idag saknas gångbana utmed Hyltingevägen på sträckan förbi kvarteret Jägarbacken. En sådan kommer dock att byggas ut genom vägverkets försorg. Planförslagets justering av gränserna för Jägarbacken 1 och 6 medger att gångbanan får en bredd av 3 m.

Den nuvarande busshållplatsen intill Jägarbacken 1 måste flyttas cirka 25 m österut för att säkerhetsbestämmelserna kring bensinstationen skall kunna uppfyllas.

En mindre del av SJ:s fastighet Malmköping 3:1 berör Bergsgatan. Planförslaget förutsätter att berörd del förs över till kommunens gatumarksfastighet.

All uppställning av fordon skall ske inom tomtmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Samtidigt som Rosenhällsgatan rustas upp, kommer kommunen att lägga kompletta VA-ledningar i gatan. Därmed kan Jägaren 2 även anslutas till kommunens avloppsnät

All tillkommande bebyggelse skall anslutas till kommunens VA-nät.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Enligt Boverkets riktlinjer krävs ett skyddsavstånd om 50 - 100 m mellan bensinstationer och bostäder. Avsikten är att avståndet skall minimera dels risken för störningar i form av buller, lukt och dylikt samt dels följderna av en ev olycka vid stationen.

Avståndet mellan bensinstationen och bostäderna inom fastigheterna Brunnen 4 och Jägarbacken 2 är minst 60 resp 55 m. Dessutom fungerar bergspartiet norr om stationen som en skärm mot Jägarbacken 2.

Bensinstationens placering inom skyddsområde för vattentäkt medför att särskilda krav på konstruktioner och skydd mot läckage till grundvattnet kommer att ställas vid bygglovprövning och annan tillståndsgivning.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås bli 10 år räknat från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör

SKYDDSRÅDE FÖR VATTENTÄKT STG.99 I MALMKÖPING FLENS KOMMUN

utdrag ur ekonomiska kartan
10 H Strängnäs 1a Malmköping

• VATTENTÄKT

BRUNNSOMRÅDE

SKYDDSRÅDE

