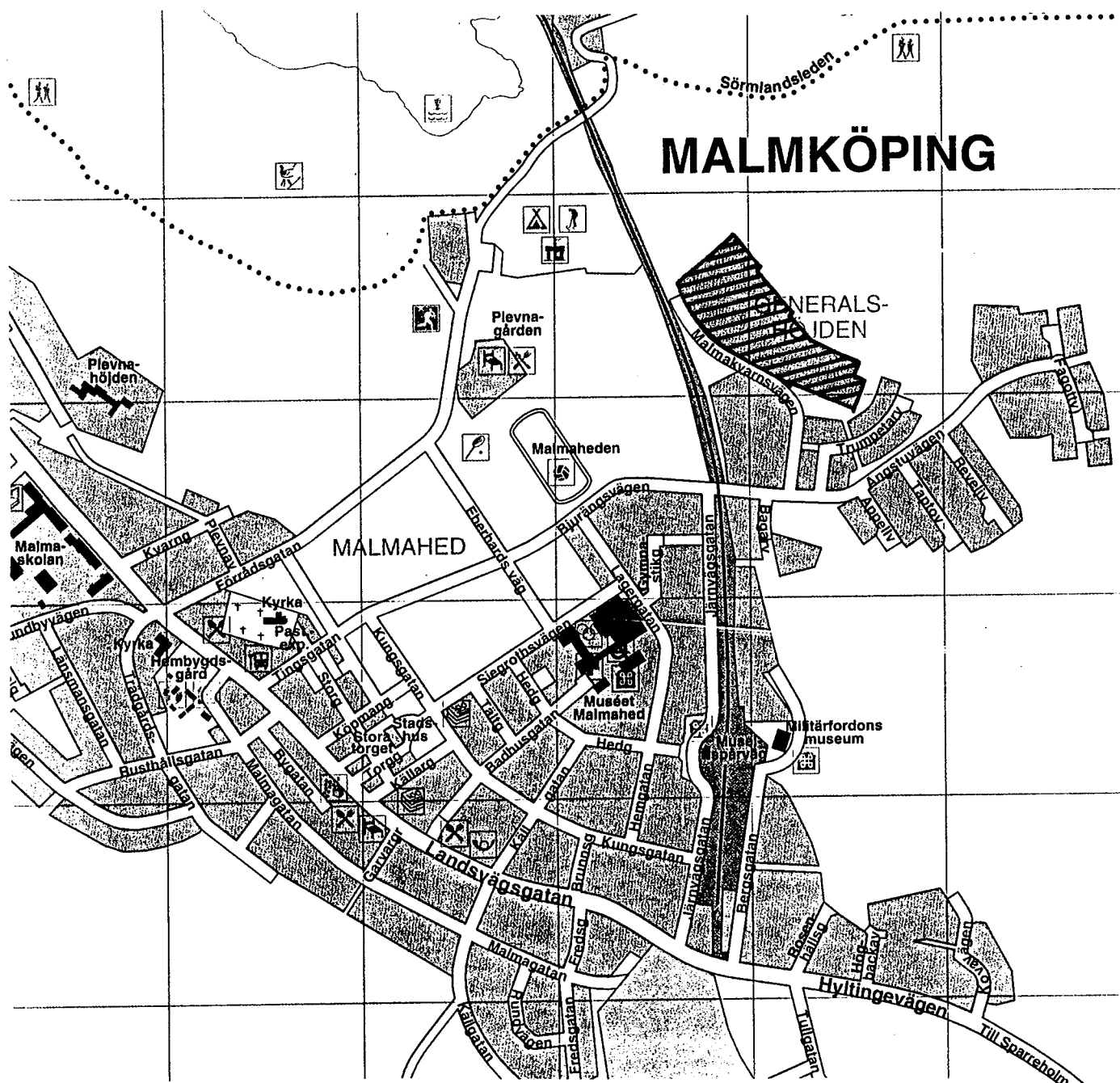


DETALJPLAN FÖR

KV GENERALSHÖJDEN

INOM MALMKÖPING, FLENS KOMMUN



PLANOMRÅDET

**Detaljplan för
kvarteret GENERALSHÖJDEN
inom Malmköping, Flens kommun.**

Upprättad på Plan- och byggkontoret 1996-03-26.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta i skala 1:500 med bestämmelser. Till förslaget hör också denna beskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

PLANDATA

Planområdet är beläget öster om Museispårvägen i den nordostligaste delen av Malmköping. Områdets areal uppgår till cirka 2,5 hektar.

Bostadsfastigheterna Generalshöjden 1 - 39 ägs av privatpersoner. Generalshöjden 40 ägs av HSB Sörmland, men upplåts till två gemensamhetsanläggningar (ga:1 och ga:2) som förvaltas av Generalshöjdens samfällighetsförening. Ga:1 omfattar grönytor, planteringar, förbindelsevägar, lekplatser, VA-ledningar m m. Ga:2 omfattar garage och parkering för fastigheterna Generalshöjden 1-16 och 18-39.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget anpassar gällande plans byggrätter till befintlig bebyggelse. Samtidigt ger förslaget möjligheter till mindre tillbyggnader, som inte påverkar områdets enhetliga karaktär.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detalplaner

Planområdet omfattas av detaljplan fastställd 1977-10-25 och ansluter till detaljplaner antagna 1989-11-15 och 1995-03-13. Gällande plan redovisar kvarteret Generalshöjden som område för 37 radhus i ett eller två plan fördelade på elva huskroppar med två garagelängor. Byggrätterna för såväl radhusen som för garagen är hårt avgränsade. Dessutom styr gällande plan utfarten från kvarteret mot Malmakvarnsvägen till en enda punkt.

Planuppdrag

Byggnadsnämnden uppdrog 1994-02-16, § 7, till Plan- och byggkontoret att genomföra en planändring som anpassar byggrätter m m till befintlig bebyggelse. Enligt nämndens beslut ingår det i planuppdraget att studera möjligheterna att medge mindre tillbyggnader utan att områdets enhetliga karaktär går förlorad.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Kvarteret Generalshöjden är beläget i en sydvästsluttning med höjdskillnader mellan +34 och +43 m. Bebyggelsen inom kvarteret består av 39 radhus fördelade på nio huskroppar. Av radhusen är fyra byggda i ett plan och resterande 35 byggda i ett plan med slutningsvåning.

Radhusen har sadeltak med 22° lutning och klätt med tegelröda takpannor, fasad i stående träpanel målade i mer eller mindre gula, ljusa färger och samtliga balkonger är helt indragna. Mer än hälften av radhusen har byggts till med exempelvis uteplatser, tak över entréer m m. Trots tillbyggnaderna ger området ett i hög grad enhetligt intryck.

I områdets sydvästra del finns två parkeringsområden med var sin garagelänga.

Bebyggelsen i kvarteret uppfördes 1979 med dispens från gällande plan. Anledningen till att dispens erfordrades var dels att husens placering avviker från byggrätterna i gällande plan och dels att utfarten från kvarteret strider mot gällande plans anvisningar.

Kvarterets förbindelsepunkter för vatten och avlopp finns på sammanlagt fyra ställen utmed de huvudledningar, som genomkorsar Generalshöjden 40 vid parkeringsplatserna. Huvudledningarna ägs av Flens kommun och är säkerställda genom ledningsrätt.

PLANFÖRSLAG

Bostäder

Planförslaget redovisar kvarteret Generalshöjden som område för radhus i en våning med sluttningsvåning, men utan inredd vind. Byggrätterna har fått en förhållandevis snäv avgränsning med avsikt att ge rimliga och rättvisa möjligheter för samtliga fastighetsägare att göra tillbyggnader, som inte äventyrar områdets enhetliga karaktär.

Genomgående tillåter planförslaget:

- * mindre tillbyggnad av förråd
- * tak över eller inbyggnad av entréer
- * skärmtak eller inglasat uterum i markplanet

Byggnadernas placering begränsar möjligheterna att förlänga gavelradhusen. Ett hus har nyligen förlängts och enligt Plan- och byggkontorets uppfattning kan tillbyggnader på gavlarna endast göras vid ytterligare två av husen. Där sådana tillbyggnader görs, kan i undantagsfall en mindre, utanpåliggande balkong uppföras efter särskild prövning av Byggnadsnämnden. Då skall nämnden bl a bedöma hur balkongens storlek och utformning harmonierar med radhusen i övrigt.

I Plan- och bygglagen 8:3 finns bestämmelser om generell bygglovplikt inom områden med detaljplan. Enligt bestämmelserna krävs bygglov bl a för att "färga om byggnader eller byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial samt för att göra andra ändringar av byggnader som avsevärt påverkar dess yttre utseende". Därför krävs alltid bygglov inom kvarteret Generalshöjden för att t ex:

- måla fasaderna i mörkare färger än de befintliga
- måla fasaderna i andra nyanser än vad som medgivits i bygglov
- måla detaljer som vindskivor, knutbrädor och fönsteromfattningar i annan färg än vitt
- byta takmaterial
- ändra fasadbeklädnaden till annat än stående träpanel
- uterum

- skärmtak större än 12 m² över uteplats

Färgsättningen är en viktig del av den enhetliga karaktären. Därför föreskriver planförslaget att fasader skall målas i ljusa, nyanslika kulörer med vita detaljer (fönsteromfattningar, vindskivor m m). En förutsättning för att bygglov skall beviljas för ändrad färgsättning, är att samtliga fastighetsägare i den berörda huskroppen lämnat skriftligt yttrande över förändringen till Byggnadsnämnden.

Gator och trafik

Idag används Malmakvarnsvägen endast av trafik till och från kvarteren närmast planområdet, men gatan är ursprungligen byggd som uppsamlingsgata

Planförslaget lägger fast den nuvarande utfarten från kvarteret Generalshöjden mot Malmakvarnsvägen.

Vatten och avlopp

Stråket med huvudledningar genom Generalshöjden 40 får förstärkt skydd genom att särskilda bestämmelser (u) redovisas på plankartan.

GENOMFÖRANDETID

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



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE: BN 1996-04-16 § 61	<i>ABZ</i>
LAGA KRAFT: 1996-05-14	<i>BE</i>