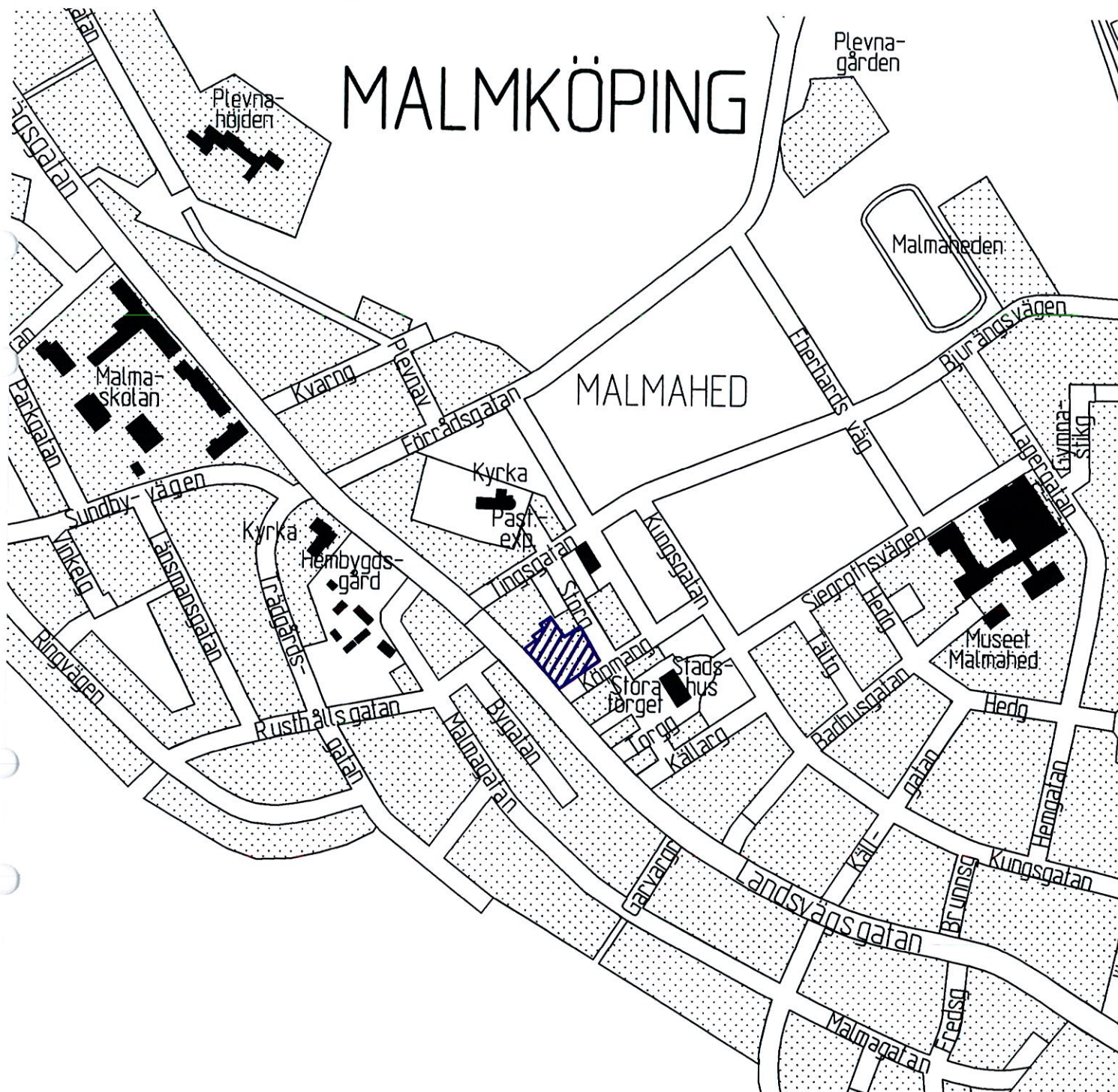


Detaljplan för

# KÖPMANNEN 11 M FL

inom Malmköping, Flens kommun



Planområdet

**Detaljplan för  
KÖPMANNEN 11 M FL  
inom Malmköping, Flens kommun.**

**Upprättad på Plan- och byggkontoret 1999-11-25.**

**PLANBESKRIVNING**

---

**HANDLINGAR**

Planförslaget består av plankarta i skala 1:400 med bestämmelser. Till förslaget hör dessutom denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning, särskilt utlåtande och preliminär fastighetsförteckning.

**DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planförslaget skall göra det möjligt för kommunen att sälja fastigheten Köpmannen 11, som innehåller den så kallade Läkarvillan.

**PLANDATA**

Planområdet är beläget i korsningen mellan Landsvägsgatan, Köpmangatan och Storgatan i de centrala delarna av Malmköping. Områdets areal uppgår till knappt 3 000 m<sup>2</sup>. Flens kommun äger fastigheten Köpmannen 11 och övriga fastigheter ägs av privatpersoner.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

**Riksintresse**

Stora delar av Malmköping är av riksintresse för kulturminnesvården. Ett av motiven till riksintresset är att äldre bebyggelse i ortens centrala delar är väl bevarad.

**Detaljplaner**

Planområdet omfattas av detaljplan fastställd 1984-06-07 och av detaljplan antagen 1991-07-11. Dessutom berör området detaljplaner antagna 1932-03-04 och 1946-04-05.

Gällande detaljplan redovisar de tre fastigheterna inom planområdet som område för bostäder och handel. Byggrätterna är begränsade till befintliga byggnader med möjligheter att bygga ytterligare två uthus inom Köpmannen 5. Samtliga huvudbyggnader har bevarandebestämmelser (q), som innebär att byggnadernas yttre inte får förvanskas. Detaljplanen från 1984 redovisar förbud mot körbar in- och utfart utmed gränserna för Köpmannen 11 så att endast den nuvarande utfarten från uthuset tillåts. Slutligen anger gällande planer att fyra större träd har stor betydelse för miljön.

### **Fastighetsplan**

En tomtindelning från 1939-04-18 gäller inom kvarteret Köpmannen. De nuvarande gränserna för fastigheterna Köpmannen 11 och 17 överensstämmer helt med anvisningarna i tomtindelningen.

### **Planuppdrag**

Kommunstyrelsen uppdrog 1999-09-13 till Tekniska kontoret att utbjuda ett antal kommunägda fastigheter (bl a Köpmannen 11) till försäljning. Gällande detaljplan måste ändras för att Köpmannen 11 ska kunna säljas. Därför beslutade Byggnadsnämnden 1999-10-19 att ge Plan- och byggkontoret i uppdrag att genomföra erforderlig planändring.

### **Överenskommelse om fastighetsreglering**

Flens kommun och ägarna till fastigheterna Köpmannen 5 och 17 har träffat avtal om en fastighetsreglering, som berör de tre fastigheterna. Överenskommelsen innebär att cirka 150 m<sup>2</sup> av Köpmannen 11 (inklusive befintligt uthus) förs över till Köpmannen 5 och cirka 50 m<sup>2</sup> av Köpmannen 17 förs över till Köpmannen 11. Dessutom förs marken för det större uthuset inom Köpmannen 17 över till Köpmannen 5.

## **BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN**

Den så kallade Läkarvillan inom Köpmannen 11 uppfördes i ett och ett halvt plan med källare 1879 och byggdes sedan om 1881 och 1938. Byggnaden har stående pärlspontpanel i ljus gul färg och tak täckt med svart falsad plåt. Även skorstenarna är plåtklädda. Uthuset uppfördes kring 1880 i ett och ett halvt plan. Under senare år har Läkarvillan använts som föreningslokal.

”Pagelska gården” inom Köpmannen 5 uppfördes under 1820-40-talen i två våningar och har slätputsad fasad, tak täckt med tvåkupigt tegel samt två utkragade tegelskorstenar. Uthuset har timmerstomme med fasad klädd i faluröd locklistpanel. Pagelska gården används idag som bostad och lokaler för auktionsfirma/antikaffär.

Inom Köpmannen 17 finns två sammanbyggda huvudbyggnader uppförda 1880 och 1939 i två våningar med inredd vind, delvis källare och slätputsade fasader. Taken är täckta av falsad plåt. I gräns mot Köpmannen 5 och 11 finns ett större uthus uppfört kring år 1900 med faluröd locklistpanel och tegeltak.

Fyra större träd inom planområdet har betecknats som värdefulla för miljön i Hembygdsföreningens trädinventering från 1979. Nordväst om ”Läkarvillan” och utmed Landsvägsgatan finns en stor björk och i vid gränsen mellan Köpmannen 11 och 17 växer två björkar och en tall.

## PLANFÖRSLAG

I likhet med gällande plan redovisar planförslaget fastigheterna inom planområdet som område för bostad och handel. Huvudbyggnaderna får inte rivas och deras yttre yttre får inte förvanskas. I händelse av brand eller annan skada, som innebär att byggnad måste rivas, skall ny bebyggelse utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Vård- och underhållsarbeten får inte utföras på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värden minskar.

Byggrätterna är begränsade till befintliga byggnader med vissa möjligheter till komplettering med uthus enligt följande:

Köpmannen 5: Planförslaget bibehåller gällande plans möjlighet att bygga ett nytt uthus sammanbyggt med det befintliga uthuset. Dessutom kan uthuset som överförs till fastigheten från Köpmannen 17 byggas till med exempelvis en kombinerad lastkaj/veranda.

Köpmannen 11: Planförslaget medger att ett nytt uthus/garage om cirka 35 m<sup>2</sup> kan uppföras i gräns mot Köpmannen 17.

Köpmannen 17: Ett nytt uthus kan byggas sammanbyggt med befintligt uthus och med ett eventuellt nytt uthus inom Köpmannen 11.

Den känsliga miljön förutsätter att ny- och tillbyggnader anpassas väl till befintliga byggnader vad gäller såväl form, material som färg (beteckningen ”p” på plankartan). I några fall kan nya uthus komma att byggas ihop med någon befintlig byggnader i fastighetsgräns. Då är det den som bygger nytt som skall svara för att kraven på brandsäkerhet uppfylls.

Förbudet mot körbar in- och utfart har justerats så att tillfart till Köpmannen 11 kan ske från Köpmangatan.

Det nuvarande uthuset inom Köpmannen 17 har fönster i fasaden mot Läkarvillan. Planförslaget redovisar en rätt att bibehålla dessa fönster när uthuset förs över till Köpmannen 5.

### **Skydd för värdefull vegetation**

De många äldre träden i Malmköping har stor betydelse för stadsbilden samtidigt som de är en viktig del i den historiska miljön. Avsikten är att en björk inom Köpmannen 11 samt två björkar och en tall inom Köpmannen 17 skall bevaras så länge som möjligt. Därför innehåller planförslaget en bestämmelse som anger att marklov krävs för fällning av dessa träd. Byggnadsnämnden bör vara mycket restriktiv med att bevilja sådant marklov.

### **Vatten och avlopp**

Kommunala VA-ledningar har dragits över bl a fastigheten Köpmannen 17 med ledningsrätt. Området med ledningsrätt är dock större än vad som erfordras för att säkra framdragande och underhåll av ledningar. Planförslaget redovisar särskilda bestämmelser till skydd för ledningarna och förutsätter att området med ledningsrätt minskas till att överensstämma med bestämmelseområdet..

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

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

### **Tomtindelning**

Tomtindelningen från 1939-04-18 föreslås bli upphävd för fastigheterna Köpmannen 5, 11 och 17.



Hans-Erik Eriksson  
Planingenjör

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>BESLUTSDATUM</b>                   |  |
| <b>ANTAGANDE:</b> BN 1999-12-14 § 190 |  |
| <b>LAGA KRAFT:</b> 2000-01-07         |  |