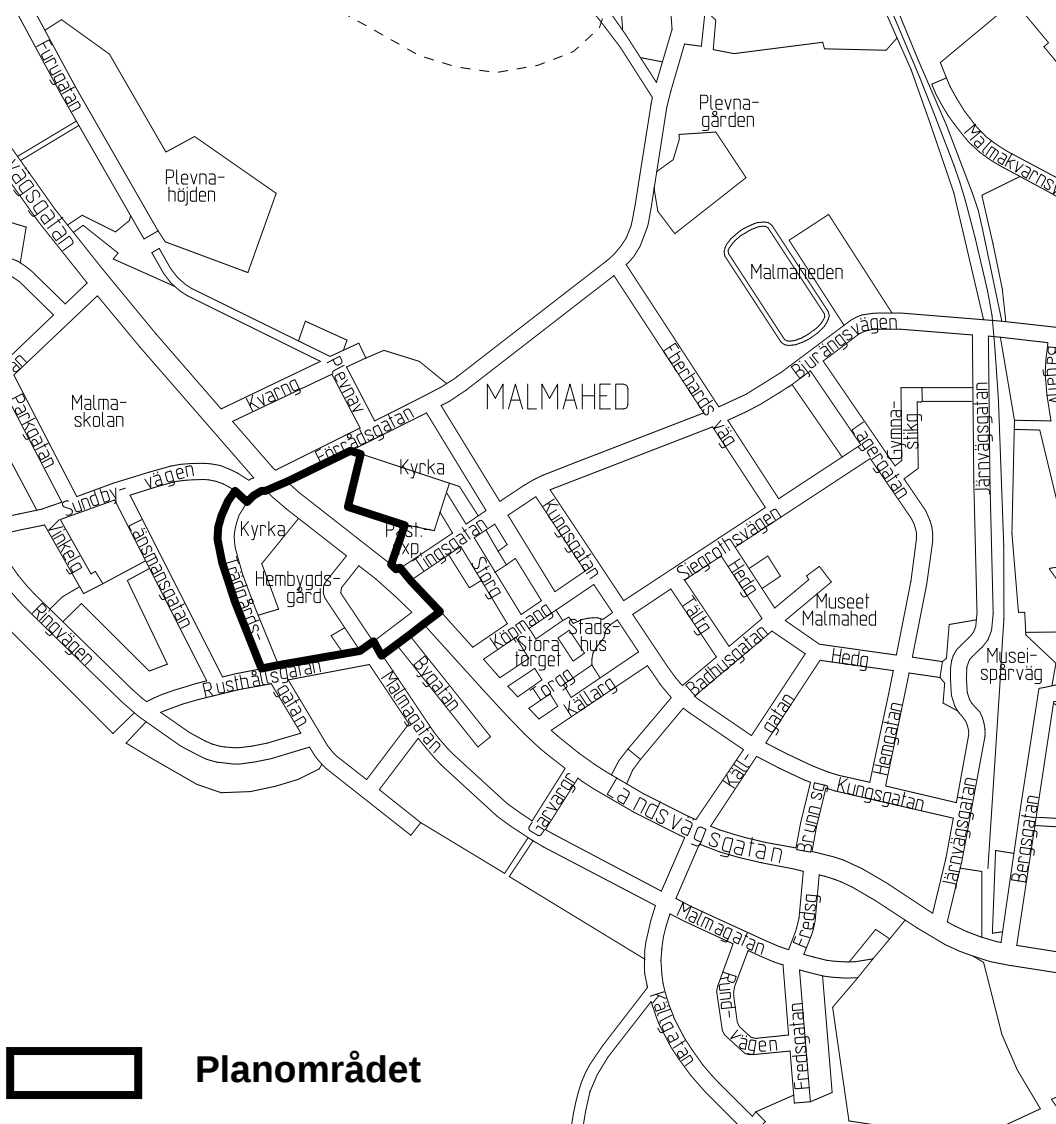


Detaljplan för

## Komministern 2 m fl (busstation)

i Malmköping, Flens kommun

### Planbeskrivning



## Handlingar

Planförslaget består av plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser. Till förslaget hör också denna beskrivning, genomförandebeskrivning samt preliminär fastighetsförteckning och illustration med en kort beskrivande text.

## Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att den befintliga, värdefulla bebyggelsen i området ska få lämpliga skyddsbestämmelser, även viss vegetation bör bevaras. Eventuell ny bebyggelse får lämpliga hänsynsbestämmelser. För hembygdsgården är syftet att anpassa användningsbestämmelserna så att de stämmer med den verksamhet som bedrivs där. Planen ska även redovisa en möjlig lösning på området vid buss-terminalen med tillfredsställande utrymmen för busstrafiken där trevnad och orienterbarhet är mycket viktiga faktorer vid utformningen.

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Malmköpings centrala del och innefattar kvarteren Kulturen och Krigsakademien samt området vid hembygdsgården. De sydvästra delarna av kvarteret Komministern ingår också i planområdet liksom del av Landsvägsgatan, Trädgårdsgatan, Förrådsgatan och Malmagatan.

### Areal

Områdets areal är cirka 32 000 m<sup>2</sup>.

### Markägoförhållanden

Ytmässigt är kyrkan och Flens kommun de två största fastighetsägarna inom planområdet. I övrigt är det mest privata fastighetsägare.

### Riksintresse

En stor del av Malmköping har klassats som riksintresse för kulturminnesvården. Motiven är bland annat:

”Karaktäristiskt för Malmköping är den betydelse topografin har för lokalisering av vitt skilda verksamheter, från den tidiga stenåldersbosättningen till regementsorten. Olika kulturer har avsatt olika spår som, trots att de överlagrar varandra, är osedvanligt väl bevarade och tydliga. Malmköpings äldre bebyggelse, främst från 1800- och tidigt 1900-tal utgör en unik och välbevarad kulturmiljö.”

### Skyddsområde för vattentäkt

Hela planområdet ligger inom skyddsområdet för vattentäkten i Malmköping.

### Detaljplaner

Inom planområdet finns det idag 7 gällande detaljplaner av varierande ålder. En plan, som fastställdes 1981-09-07, omfattar endast en liten del av Trädgårdsgatan. Fastigheterna Kulturen 1-3 omfattas av en plan som fastställdes 1971-09-28 där området får bebyggas med fristående bostäder i en våning. Relativt stor del av området är ”prickmark”, det vill säga mark som inte får bebyggas. Kulturen 4, Missionskyrkan, får användas för samlings- och föreningslokaler. Byggrätten är mycket begränsad. Planen fastställdes 1970-01-14. Området där

hembygdsgården ligger omfattas av två planer som fastställdes 1961-09-25 och 1956-11-17. Planerna anger att området får användas för allmänt ändamål. På Kulturen 5 är det tillåtet med fristående bostäder i två våningar. Andelen ”prickmark” (mark som inte får bebyggas) utgör en stor del av fastigheternas areal i dessa planer. Komministern 1, 2, 6 och 7 omfattas av två planer fastställda 1950-02-17 och 1946-04-05. Området får användas för allmänt ändamål och även här utgörs en stor del av marken av ”prickmark”.

## Planuppdrag

Byggnadsnämnden gav 1995-11-21, § 191 i uppdrag till Plan- och byggkontoret att se över de befintliga detaljplanerna i Malmköpings centrala delar. Ett av de områden som ansågs vara angeläget att se över var kvarteren Krigsakademien och Kulturen samt hembygdsgården. I detta område ingår ett tidigare givet planuppdrag, 1995-06-15, § 94, som omfattar fastigheten Krigsakademien 3. Denna planändring gäller användningssätt och bygg rätt. Ytterligare ett planuppdrag gavs 1997-06-17, § 90. Det gällde Komministern 1 där fastighetsägaren sökte bygglov för en vaktmästeribyggnad.

Eftersom utrymmet vid busstationen i Malmköping är litet och det är mycket svårt för bussförarna att kunna vända på denna yta så är det lämpligt att ta med även detta område i planen. Byggnadsnämnden gav dessutom i uppdrag åt Plan- och byggkontoret, 2000-08-22, § 98, att upprätta förslag till ny utformning av fastigheten Komministern 2.

## Bebyggelseinventering

På uppdrag av kommunen gjorde Södermanlands museum en bebyggelseinventering i Malmköping under sommaren 1992. Med stöd av inventeringen har museet föreslagit att cirka 90 byggnader inom orten ska få olika former av bevarandebestämmelser vid ändring av gällande detaljplaner. Vissa av byggnaderna som tillhör hembygdsgården, Kulturen 1 samt Komministern 1 och 6 tillhör denna kategori.

## Trädinventering

Malmköpingsortens hembygdsförening gjorde på uppdrag av kommunstyrelsen en trädinventering under 1979. De träd som finns upptagna i förteckningen är träd som har särskild betydelse för miljö och stadsbild i Malmköping. Hembygdsföreningen föreslog i samband med inventeringen att Flens kommun skulle anta en bevarandeplan för träd av särskild betydelse för Malmköpingsborna. Någon bevarandeplan har inte blivit antagen, men inventeringen används som underlagsmaterial vid planläggning inom Malmköping. I planområdet finns flera träd eller grupper av träd som tillhör kategori I, det vill säga ”träd som på grund av sin ålder och sin växt skall åtnjuta ett särskilt skydd, så länge de rimligtvis kan bibehållas, och som får fällas först efter beslut av kommunfullmäktige”. Vid Landsvägsgatan nära



Linden med två stammar vid Missionskyrkan på Landsvägsgatan.

Missionskyrkan finns en stor tvåstammig lind, som bör bevaras liksom träden på hembygdsgårdens område, en stor ek på Förrådsgatan och lunden nedanför Missionskyrkan. Alla träd i kvarteret Komministern tillhör kategori III, det vill säga "träd på privat eller kyrklig mark, vilka samhället önskar skydda".

## Befintliga förhållanden

### Natur

Planområdet sluttar kraftigt i den västra delen. Det skiljer 15 meter från områdets högsta del i kvarteret Komministern i nordöst till den lägsta delen i det sydvästra hörnet av kvarteret Kulturen..

Många av fastigheterna inom planområdet är bebyggda med enfamiljshus och vegetationen utgörs till största delen av anlagda trädgårdar. Mellan hembygdsgården och Landsvägsgatan finns en stor gräsyta som idag (2000) används som park och för speciella evenemang på orten, framför allt för det årliga mid-sommarfirandet i Malmköping.

## Bebyggelseområden

### Hembygdsgården

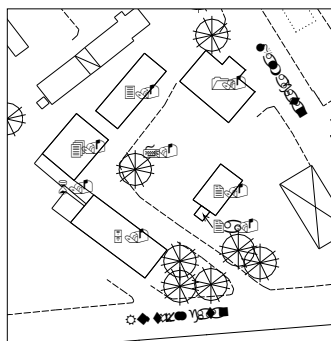
På 1770-talet då Södermanlands regemente flyttade till Malmahed fanns det endast en by med två gårdar här. Den ena var Malma Rusthåll, som köptes in av regementet 1778. Bredvid Rusthållet låg Länsmansgården, som var bostället för länsmannen i Villåttinge härad. Bostadshusen till de båda gårdarna finns kvar på ursprunglig plats och utgör idag Malmköpings hembygdsgård.



Malma Rusthåll och Länsmansgården som idag tillhör Hembygdsgården

### Malma Rusthåll

Rusthållets hus är något högre än Länsmansgårdens. Gästgiveriet, magasinet och stallet ligger på sina ursprungliga platser. Det gör också den s.k. Gustav Wetterstugan. Stugan är tillbyggd i den norra delen. Garagelängan i söder tillkom under 1950-talet.

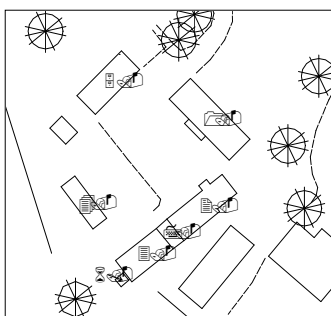


Bilden visar de olika byggnaderna inom Malma Rusthåll.

1. Malma Rusthåll
2. Magasin
- 2a. Dass
3. Gustaf Wetterstugan
4. Stall
5. Garage
6. Skyddstak
7. Lönn

### Länsmansgården

Länsmansgården, Foto- och Forn-muséet ligger på sina ursprungliga platser. Slättåkersstugan från 1600-talet, Moenstugan och Derwinska köpmanhuset från tidigt 1800-tal flyttades hit på 1950-talet. De låga, faluröda stugorna ligger grupperade kring ett gårdsrum.



Bilden visar de olika byggnaderna inom Länsmansgården.

1. Länsmansgården
2. Fotomuseum
3. Fornmuseum
4. Moenstugan
5. Slättåkersstugan
6. Dass
7. Skyddstak

### Kvarteret Krigsakademien

Kvarteret ligger direkt öster om hembygdsgården. Här finns sedan 1930-talet en bensinstation som fick sitt nuvarande utseende omkring 1970-80. I dagsläget (2000) används byggnaden för glasmästeriverksamhet.



Den före detta bensinstationen som numera är glasmästeri

Övriga byggnader är hyresfastigheter från 1930-40, alla med ljus slätputs med få detaljer, något som kännetecknar alla fastigheter söder om Landsvägsgatan, från glasmästeriet till kvarteret Källaren 1.

### Kvarteret Kulturen

Kvarteret Kulturen ligger väster och öster om hembygdsgården. Längst i väster utmed Landsvägsgatan är Missionskyrkan i vitt fasadtegel belägen. Söder om denna, utmed Trädgårdsgatan, finns två slätputsade 50-talsvillor och söder om dessa en 60-70-talsvilla i vitt fasadtegel.



Missionskyrkan ligger i kvarteret Kulturens norra del

Öster om hembygdsgården ligger en mindre hyresfastighet, troligen från 1930-40-tal. Numera är den tilläggsisolerad utvändigt, vilket har medfört att karaktären på byggnaden förvanskats. Fasadmaterialet är faluröd träpanel.

### Kvarteret Komministern, västra delen

Kvarteret är en del av Lilla Malma by och upptas till största delen av kyrkogården och den vitputsade kyrkan som delvis är från 1100-talet. Dessa ligger dock utanför planområdet.



Klockargården vid busstorget

Rakt söder om kyrkan ligger Klockargården (Komministern 6), hitflyttad från Dunker i slutet av 1800-talet. Övervåningen används som bostad och bottenvåningen används dels för barnomsorg och dels för kyrkans barnverksamhet.

På fastigheten Komministern 1 ligger församlingshemmet, byggt på 1940-talet samt en mindre villa med uthus väster om kyrkan utmed Förrådsgatan. Båda dessa har gula träfasader.



Församlingshemmet

Huvudbyggnaden på Komministern 2 stod färdig år 1889 men i dagsläget är byggnaden starkt förändrad och den har ingenting kvar av sin ursprungliga karaktär. En låg tillbyggnad har gjorts ut mot busstorget. Byggnaden rymmer bostad, bar och restaurang. I dagsläget nyttjas inte byggnaden för någon verksamhet. I oktober 2000 köpte Flens kommun fastigheten för att kunna förbättra standarden på bussterminalen.



Den gamla byggnaden från 1889 har ingenting kvar av sin ursprungliga karaktär.

## Gator och trafik

Landsvägsgatan, som passerar rakt igenom planområdet, är mycket trafikerad i dagsläget och det är en stor andel genomfartstrafik som passerar här. Vägverket planerar att anlägga en förbifart sydväst om Malmköping, men när detta blir av är ännu inte bestämt. Övriga gator inom planområdet är lokalgator som är mindre trafikerade. På båda sidor om Landsvägsgatan finns trottoarer, liksom på Trädgårdsgatan. Övriga gator i planområdet saknar trottoarer.

### Kollektivtrafik

Busstorget trafikeras dagligen av flera turer av bussar med olika destinationer, Flen, Eskilstuna och Strängnäs är några. I dagsläget är det mycket svårt för bussförarna att kunna vända fordonen på det trånga utrymme som finns och om flera bussar anländer samtidigt ökar problemen ytterligare.



### Parkering

Samtliga fastigheter har parkering på egen tomtmark. Viss del av gatumark utnyttjas också för detta ändamål. På gräsytan mellan hembygdsgården och Landsvägsgatan finns en mindre parkering som i veckorna används av busspendlare och under kvällar och helger av människor som besöker Missionskyrkan. En mindre parkering med fem platser finns även intill Malmagatan.

### Teknisk försörjning

Samtliga bebyggda fastigheter inom planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. En stor del av ledningarna ligger för nuvarande inom gatumark men det finns en ledning från Malmköping 2:2 som är dragen över Kulturen 2. Det finns inga ledningar för fjärrvärme i planområdet.

## Planförslag

### Natur

I planförslaget finns inget område som fått beteckningen NATUR eller PARK på plankartan. Det är dock önskvärt att området mellan hembygdsgården och Landsvägsgatan hålls öppet och att det ska vara tillgängligt för allmänheten på samma sätt som det varit tidigare. Anledningen till att området inte fått någon särskild beteckning utan ingår i det stora området med beteckningen R<sub>1</sub>, hembygdsgård med museum, är att grönytan är starkt knuten till hembygdsgårdens verksamhet, samt att det finns en del parkeringsplatser som nyttjas både av kyrkan och hembygdsgården.

### 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 tvåstammig

lind inom Malmköping 2:2, samtliga träd i kvarteret Komministern, en ek vid Förrådsgatan, lunden nedanför Missionskyrkan samt träden vid hembygdsgården ska bevaras så länge som möjligt. Planförslaget innehåller därför en bestämmelse som anger att marklov krävs för fällning av dessa träd. Byggnadsnämnden bör vara mycket restriktiv med att bevilja sådant marklov. På plankartan är de träd som omfattas av bestämmelsen markerade med en fylld trädssymbol.

## Bebyggelseområden

Planförslaget redovisar fastigheterna Kulturen 2, 3 och 5 samt Krigsakademien 2, 4 och 5 som område för bostäder. Byggrätterna på dessa fastigheter är 200 m<sup>2</sup> per tomt. Krigsakademien 1 får användas för bostäder med handel i bottenvåningen. Eftersom fastigheten redan idag är bebyggd med 210 m<sup>2</sup> föreslås en byggrätt på 250 m<sup>2</sup>.

Fastigheten Kulturen 1 redovisas också som område för bostäder. I bebyggelseinventeringen från 1992 ansåg Sörmlands museum att byggnaden på denna fastighet har så stort kulturhistoriskt värde att den bör bevaras. Byggnaden har därför fått beteckningen "q<sub>1</sub>" som innebär att den utgör en värdefull miljö och att byggnaden inte får ändras så att karaktären förvanskas. Vård och underhållsarbeten får inte utföras på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värde minskar. Byggrätten på Kulturen 1 är begränsad till 50 m<sup>2</sup> utöver huvudbyggnaden och det är endast tillåtet att bygga garage eller uthus. Även församlingshemmet, den västra byggnaden på Komministern 1, har fått beteckningen "q<sub>1</sub>".

Det finns även andra byggnader i planområdet som Sörmlands museum anser är av stort kulturhistoriskt intresse. Dessa byggnader har fått beteckningen "q" vilket innebär att samma bestämmelse som för "q<sub>1</sub>" gäller, men med tillägget att de inte får rivas. I händelse av brand eller annan skada, som innebär att en byggnad måste rivas, ska ny bebyggelse utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Beteckningen "q" finns på Klockargården på Komministern 6 och på den östra huvudbyggnaden, samt de båda uthusen vid kyrkogårdsmuren på Komministern 1. Hela området för hembygdsgården har också beteckningen "q".

På vissa fastigheter i planområdet förutsätter den känsliga miljön i området att ny- och tillbyggnader placeras och anpassas väl till befintliga byggnader vad gäller såväl form, material som färg (beteckningen "p" på plankartan).

Både Komministern 1 och Kulturen 4 föreslås få beteckningen "C<sub>1</sub>B", vilket innebär att områdena får användas för lokaler för kyrkans behov, till exempel samlingslokaler, kontor och verkstad. Det är även tillåtet att använda områdena för bostäder. Planförslaget visar en byggrätt på 160 m<sup>2</sup> på Komministern 1 (utöver de befintliga byggnaderna) och 600 m<sup>2</sup> på Kulturen 4.

Vid nybyggnation i anslutning till kyrkogården ska samråd ske med länsstyrelsen, enligt 4 kap. kulturminneslagen, för att den nya bebyggelsen ska passa in i den känsliga miljön.

Klockargården på Komministern 6 redovisas i planförslaget som område för skola och bostäder. I beteckningen skola ingår även daghem och fritidshem. Byggrätten för denna del av fastigheten uppgår till 30 m<sup>2</sup> förutom den befintliga

Klockargården. Den nordöstra delen av Komministern 6 samt hela Komministern 7 får användas för lokaler för kyrkans behov. Byggrätten föreslås bli 50 m<sup>2</sup>.

På Krigsakademien 3, är det tillåtet med lättare verksamheter. Vilken typ av verksamhet samt i vilken omfattning den ska bedrivas prövas av Byggnadsnämnden i varje särskilt fall med hänsyn till brandsäkerhet, sundhet och trevnad. Det är även tillåtet att använda området för bostäder. Byggrätten på fastigheten föreslås bli 250 m<sup>2</sup> och det är tillåtet att bygga på huset med ytterligare en våning. Taket ska utformas med sadeltak.

Hela området kring hembygdsgården redovisas i planförslaget som område för hembygdsgård och museum. Viss del får användas för bostäder. Området har inte fått någon begränsning i byggrätten eftersom det även har beteckningarna "q" och "p". Varje förändring inom området prövas således av Byggnadsnämnden med hänsyn till dessa bevarande- och skyddsbestämmelser.

I planområdets sydvästra del finns ett mindre område som får användas för transformatorstation.

### **Häckar, plank och staket**

På grund av Malmköpings välbevarade kulturmiljö är det av stor betydelse att man värnar om helheten i stadsbilden. Därför är det viktigt att se till helheten i miljön, vilket innebär att det inte bara är byggnaderna som ska anpassas väl till den befintliga miljön utan även att till exempel träd, staket, plank och häckar placeras och utformas med omsorg och varsamhet.

### **Fastighetsregleringar**

Den norra delen av Komministern 2 är formad som en strut och är därför mycket svår att utnyttja. Genom att genomföra en fastighetsreglering där denna mark förs över till Komministern 1 skapas bättre förutsättningar för att en vaktmästarlokal skulle kunna uppföras på Komministern 1. Området är knappt 100 m<sup>2</sup>.

En markremsa vid Landsvägsgatan ska föras över från Malmköping 2:105 till Komministern 2 så att hela den planerade anläggningen för busstrafiken hamnar på samma fastighet.

Området för transformatorstationen på Malmköping 2:2 har utformats så att det vid behov kan styckas av från den större fastigheten.

På lite längre sikt är det lämpligt att bilda en större fastighet av de två fastigheter som idag utgör det område där hembygdsgården är belägen.

### **Gator och trafik**

Planförslaget innebär inte några förändringar i gatornas höjdläge. När det gäller gatornas standard och utformning är det viktigt att man även här tar hänsyn till Malmköpings kulturhistoriskt intressanta miljö och utformar gatorna med hänsyn till den, till exempel genom att använda kantsten i granit. Enligt Vägverkets utredning för väg 53 vid Malmköping från 1997 så är ambitionen att förändra

Landsvägsgatan ”till att mer likna den gata som tidigare utgjort en uppskattad pulsåder genom samhället” när den planerade förbifarten har genomförts. I utredningen finns även förslag på åtgärder och ett av dessa förslag är att ”förtydliga ytorna vid busstationen så att konfliktrisken minskar”. Vid en framtida ombyggnad av bussterminalen är det viktigt att Landsvägsgatan utformas så att bussresenärer kan passera gatan så trafiksäkert som möjligt.

### **Kollektivtrafik**

Hela fastigheten Komministern 2 har fått beteckningen ”T<sub>1</sub>” vilket innebär att den ska användas för busstrafik. Området får även användas för viss service åt resenärerna och för detta ändamål finns en byggrätt på 300 m<sup>2</sup>. Byggnaden kan innehålla väntsal, kiosk, café eller liknande samt en toalett för bussförarna.

Bussterminalen är placerad på en plats som har stor betydelse för Malmköping. Närheten till kyrkan, kyrkogården och hembygdgården gör att stor vikt bör läggas på utformningen av terminalen både när det gäller markytor, möblering, trädplantering och en eventuell ny byggnad. Materialval och färgsättning har stor betydelse för hur väl anpassningen till bebyggelsen runt omkring kan ske.

### **Parkering**

All parkering förutsätts ske inom tomtmark. De två mindre parkeringarna vid Missionskyrkan/hembygdsgården och vid Malmagatan behålls som tidigare. Vid en eventuell byggnation av en kiosk eller liknande vid bussterminalen är det lämpligt att anlägga ett mindre antal parkeringsplatser förr dess behov.

### **Utfarter**

På grund av stora höjdskillnader råder det utfartsförbud på den norra delen av fastigheten Kulturen 4, Missionskyrkan.

För att kunna köra in på fastigheten Krigsakademien 2 måste man köra över Krigsakademien 3. I planförslaget har ett område med beteckningen ”g” lagts in vid den södra fastighetsgränsen på Krigsakademien 3. Beteckningen innebär att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för Krigsakademien 2 och 3.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Ett u-område, det vill säga område som ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar, har lagts in längs med den södra fastighetsgränsen på Kulturen 3. Vattenfall har ledningar på fastigheten Malmköping 2:18 och även här har u-områden lagts in.

## **Administrativa frågor**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden föreslås bli 15 år räknat från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

### **Förändringar i lovplikt**

Marklov krävs för fällning av vissa träd inom Kulturen 4, hela kvarteret Komministern, Malmköping 2:2 och 2:18 (området vid hembygdsgården) samt

för eken på Förrådsgatan (Malmköping 2:105). De träd som omfattas av lov-  
plikten finns markerade med fyllda trädsymboler på plankartan.

Lise Svensson  
Planingenjör

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>BESLUTSDATUM</b>                  |  |
| <b>ANTAGANDE: KF 2001-03-29 § 19</b> |  |
| <b>LAGA KRAFT: 2001-04-30</b>        |  |