

Ändring av detaljplan för

Fastigheten Malmköping 2:111

i Malmköping, Flens kommun, Södermanlands län



Figur 1 – Område som berörs av ändringen av detaljplanen

Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Bakgrund

Fastighetsägaren till fastigheten Malmköping 2:111, Flens kommunfastigheter AB (FKAB), arbetar på uppdrag av kommunstyrelsen för att tillgodose barn-, utbildning- och kulturnämndens behov av lokaler. I och med omlokaliseringen av skolor och förskolor i Flens kommun har Malmaskolan i centrala Malmköping under en tid kompletterats med fler avdelningar för skolverksamhet. 2015 öppnades privatskolan Europaskolan och i augusti 2017 stod förskolan Knektens nya lokaler färdiga.

En konsekvens av att Malmaskolan kompletterats med fler verksamheter är att matleveranser och avfallshantering till och från förskolan Knektens lokaler genomförs på ett trafikfarligt sätt.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra för en trafiksäker matleverans och avfallshantering till och från förskolan Knektens lokaler. Detta kommer ske genom att upphäva sex meter av gällande utfartsförbud utmed Landsvägsgatan för fastigheten Malmköping 2:111. Förbifart Malmköping har sedan framtagande av gällande detaljplan byggts runt orten. Detta har medfört att trafikmängden på Landsvägsgatan reducerats vilket innebär att behovet av ett utfartsförbud mot Landsvägsgatan har minskat.

Upphävandet av utfartsförbudet görs genom en mindre ändring av gällande detaljplan, inga andra bestämmelser kommer att ändras. Befintliga träd inom området längs med Landsvägsgatan kräver fortfarande marklov för att fällas.

En planändring inom gällande genomförandetid är förenlig med plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 39 § om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig förslaget eller om planändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden som är av stor allmän vikt.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Malmköping. Ändringar i gällande detaljplan berör endast fastigheten Malmköping 2:111 som omfattar en areal av ca 28000 m². Fastigheten avgränsar mot Landsvägsgatan i öst, Parkgatan i väst, Skolgatan i norr och Sundbyvägen i sydlig riktning.

Markägoförhållanden

Fastigheten Malmköping 2:111 ägs av FKAB och utgör hela skolområdet.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Skolstrukturen från 2015 ligger delvis till grund för planändringen då Malmaskolans förskolelokaler renoverades år 2017. Renoveringen resulterade i att fastigheten är i behov av en ny utfart mot Landsvägsgatan. 2017-06-20 fick plan- och exploateringsavdelningen i uppdrag från samhällsbyggnadsnämnden att upphäva del av planbestämmelsen "utfartsförbud" genom en ändring av gällande detaljplan.

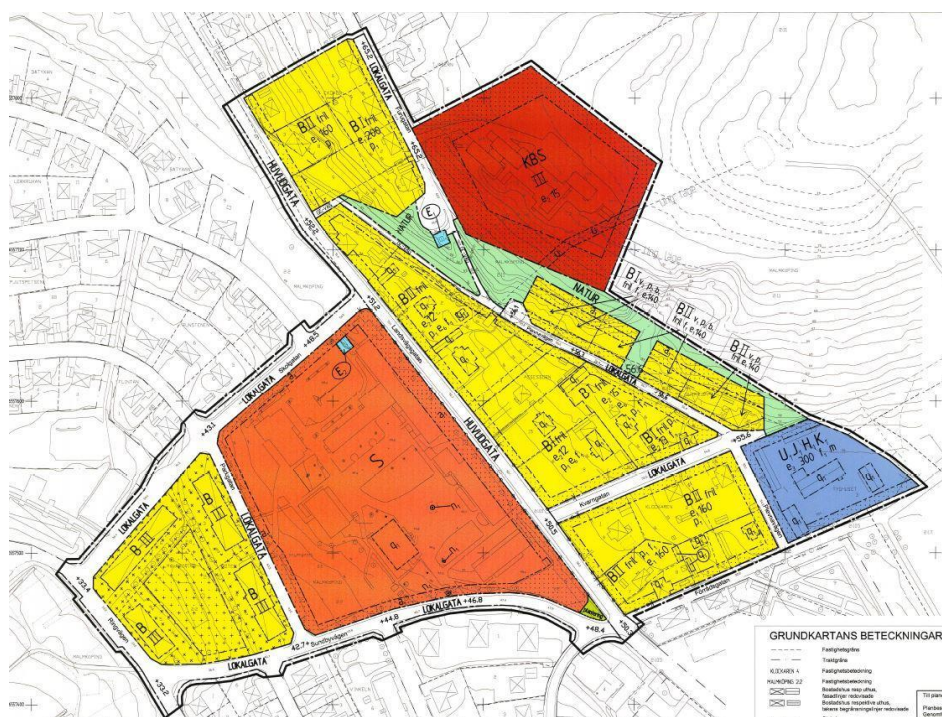
Översiktliga planer

Ändringen av detaljplanen påbörjades när Flens tidigare översiktsplan från 2007 gällde, sedan dess har kommunens nya översiktsplanen *Sörmlands hjärta – med plats för alla* vunnit laga kraft av kommunfullmäktige 2018-10-18. Planändringen strider inte mot gällande översiktsplan.

Gällande detaljplan

För fastigheten Malmköping 2:111 gäller detaljplan MA 109, som vann laga kraft 2005-11-03. Gällande detaljplan upprättades i syfte att planmässigt reglera och skydda den värdefulla bebyggelsen i området. Planförslaget skulle även anpassa byggrätterna till befintlig bebyggelse, upphäva Kungsgatans tänkta förlängning samt redovisa användningssättet för kvarteret Tyghuset. I planen redovisas också möjligheter för ny småhusbebyggelse.

Fastigheten Malmköping 2:111 är bebyggd i enlighet med gällande detaljplan, vilket anger markanvändning för skola. Detaljplanens genomförandetid på 15 år går ut 2020-11-03.



Figur 2 - Gällande detaljplan MA80 vann laga kraft 2005-11-03

Miljöbedömning

Kommunen ska vid planläggning av ett område ta ställning till om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har sammanställts och visar att planändringen inte kommer medföra den betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap. 11 §. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning anses därför inte behöva upprättas och redovisas i enlighet med plan- och bygglagens 4 kap 34 § och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen.

Planprocessen

Ändring av detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och bestämmelserna från och med 1 januari 2015. Ändringen är förenlig med Flens översiktsplan och Länsstyrelsens granskningsyttrande av översiktsplanen. Då planändringen avser upphävande av ett utfartsförbud anses det inte vara av betydande intresse för allmänheten.

Processen för en ändring av en detaljplan är densamma som vid framtagande av en ny detaljplan, förutom att markens lämplighet vid en ändring redan prövats. En ändring av gällande detaljplan ska vara förenlig med den gällande detaljplanens syfte.

Förutsättningar

Nedan beskrivs förutsättningar enligt gällande detaljplan och befintlig situation.

Natur

- Mark och vegetation

Större delen av fastigheten Malmköping 2:111 består av hårdgjorda ytor för parkering samt byggnader som omges av grönytor. Vidare finns ett antal större träd inom skolområdet och längs med de gator som omger fastigheten.

Malmaskolans träd ingår i *Trädplan Malmköping, Flens K* från år 2010 (Sweco). Träden i Malmköping ska värnas och skötas men vid behov kunna förnyas för att Malmköpingsborna både ska kunna njuta av historiens fantastiska träd men även i framtiden kunna uppleva och stimuleras av ett varierat trädbestånd. Vid förnyelseåtgärder är det viktigt att ta hänsyn till olika intressen i Malmköping för att skapa långsiktigt hållbara miljöer.

Den tall som växer i mitten av skolgården samt de två träden som växer i närheten av fornlämningarna i södra delen av skolgården skall enligt gällande detaljplan bevaras. Enligt den trädinventering som finns för Malmköping tillhör dessa träd kategori 1 vilket innebär att träden skall åtnjuta ett särskilt skydd. För att fälla träden krävs marklov. Endast biologiska och säkerhetsmässiga skäl kan motivera marklov. Dessa har markerats med "n1" på plankartan.

Övriga träd inom skolområdet har i inventeringen klassats som kategori 2. Enligt inventeringen skall dessa träd p.g.a. sin betydelse för miljön inte tas bort utan synnerliga skäl.

Det krävs marklov för att få fälla träden mot Landsvägsgatan, Sundbyvägen, Parkgatan och Skolgatan samt de träd som omger skolbyggnaderna. Dessa träd benämns med den administrativa bestämmelsen "a1" på plankartan.

- Geotekniska förhållanden

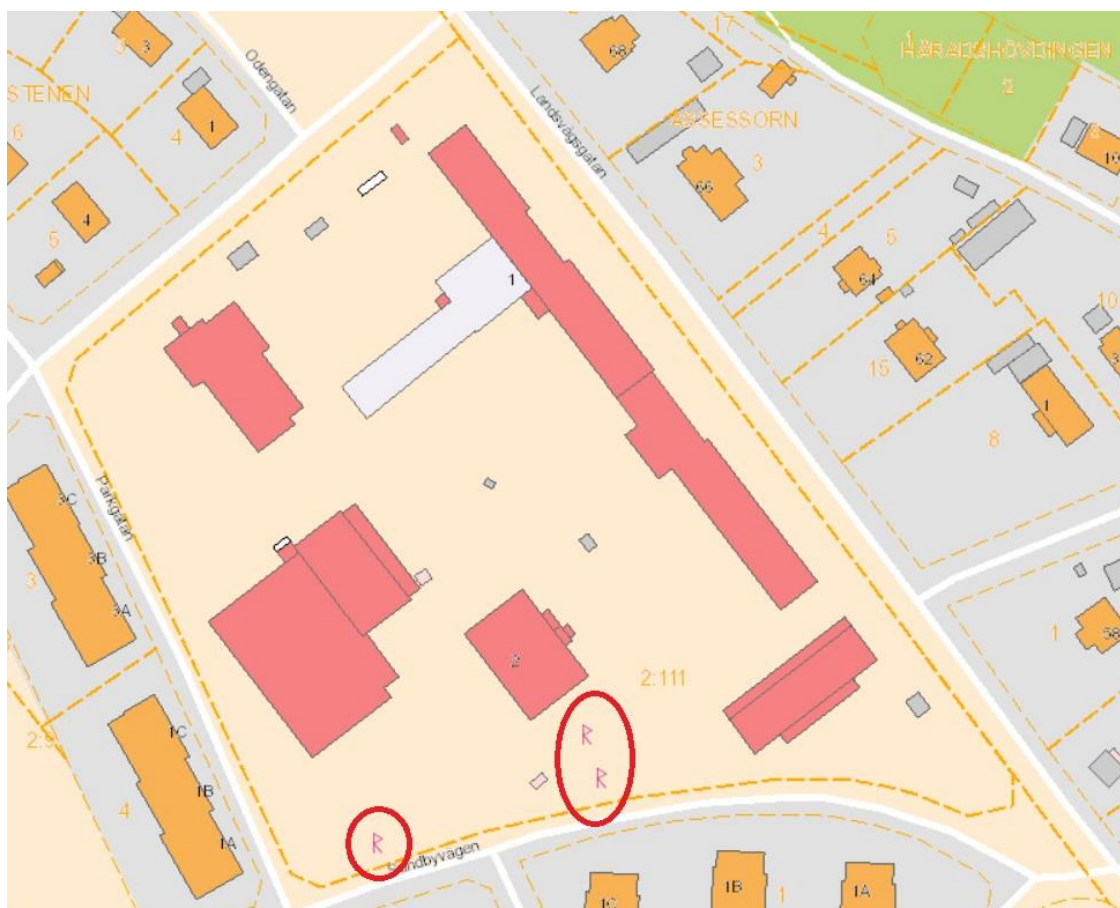
Fastigheten Malmköping 2:111 består liksom större delen av omgivningen av isälvsediment.

- Radon

Planområdet är belagt på ett område som är klassat som ett lågt medelriskområde. Eventuella byggnader som uppförs ska därför vara radonskyddade.

- Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom skolområdets södra delar finns fornlämningar bestående av gravar från järnåldern. Om eventuella fornlämningar påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen, enligt 2 kap. 5 och 10 §§ i kulturmiljölagen (1988:950)



Figur 3 - Lokalisering av fornlämningar på fastigheten

Bebyggelseområden



Figur 4 -Lokalisering av fastighetens skollokaler

Planområdet som berörs av ändringen är fastigheten Malmköping 2:111. Fastigheten består av ett skolområde som i dagsläget undervisar cirka 650 barn och sysselsätter totalt 90 anställda. Byggnaderna i den norra delen (orange yta, se ovanstående figur) tillhör grundskolan Malmaskolan. De södra byggnaderna (lila yta) inklusive de två komplementbyggnaderna på andra sidan Sundbyvägen tillhör Europaskolan. Huskroppen som sträcker sig parallellt med Landsvägsgatan (röd yta) används till stor del av förskolan Knekten. Byggnaderna på den västra delen av planområdet (blå yta) är skolområdets gemensamma lokaler och nyttjas för slöjd- och idrottsverksamheter.

Den äldre huvudbyggnaden intill idrottshallen tillhör Europaskolans lokaler. Den tillkom omkring år 1910 och nyttjades ursprungligen som en förskola. För att skydda byggnadens kulturhistoriskt värdefulla fasad har byggnaden i gällande plan getts beteckningen "q1", vilket innebär att underhåll av fasaden skall ske med ursprungliga material och tekniker.

Friytor

- Lek och rekreation

Inom skolområdet finns ett flertal lekytor för elever och förskolebarn att vistas på, bland annat finns det lekplatser, en bollplan och grönytor.

Gator och trafik

Längs med skolområdet finns en trottoar för fotgängare som sträcker sig längs med Landsvägsgatan. Det finns en gång- och cykelväg på gatans östra sida som sträcker sig från busstorget och vidare norrut fram till rondellen vid tillfarten till väg 53 och 55. I höjd med Kvarngatan finns ett upphöjt övergångsställe som möjliggör för fotgängare och cyklister att korsa Landsvägsgatan från villabebyggelsen i öst. Landsvägsgatan är sedan en tid tillbaka ombyggd till en gångfartsgata längs med busstorget och fram till Sundbyvägen. Gatan trafikeras idag av ett flertal busslinjer, vilka alla stannar vid hållplatsen "Malmköpings busstation" vid busstorget. Hastighetsbegränsningen på Landsvägsgatan utefter skolan är 30 km/h.

Den gällande detaljplanen MA 109 har planlagt Landsvägsgatan som en huvudgata eftersom den tidigare nyttjades som en genomfartsled genom Malmköping. Av den anledningen förekommer det ett utfartsförbud från planområdet mot Landsvägsgatan. Sedan gällande detaljplan lagat kraft leds trafiken förbi Malmköping via förbifarten på riksväg 53. Landsvägsgatan utgör fortfarande en huvudgata i gällande detaljplan men den trafikeras idag främst av boende i Malmköping, busstrafik i form av kollektivtrafik samt en mindre mängd godstrafik som ska till industrin på fastigheten Kubben 2 öster om centrala Malmköping.

- Angöring

Malmaskolans verksamhet angörs i huvudsak från Skolgatan. Idrottshallen har en egen parkering som angörs från Parkgatan, och Europaskolan angörs från Sundbyvägen.

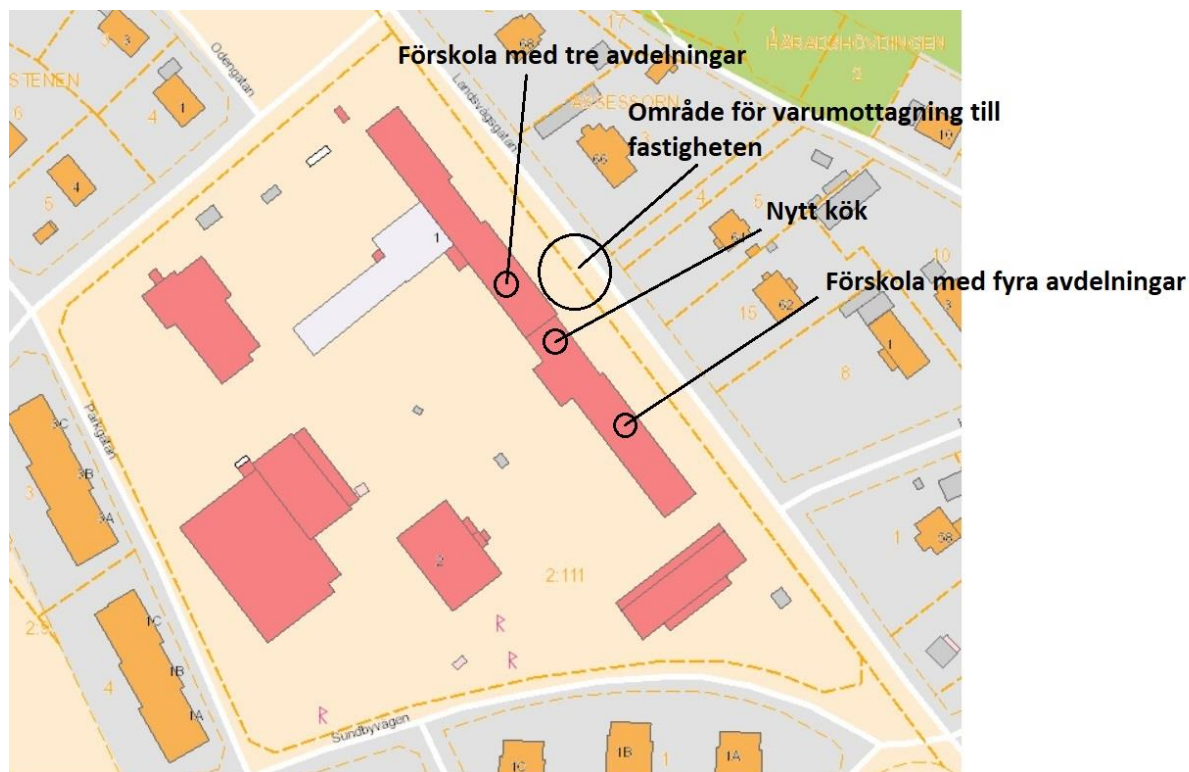
Störningar

Området utsätts för buller främst från Landsvägsgatan men även från Skolgatan, Sundbyvägen och Parkvägen. Enligt Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik gäller 50 (dBa) ekvivalent ljudnivå och 70 (dBa) maximal ljudnivå för de delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. För övriga vistelsezoner inom skolgården gäller 55 (dBa) ekvivalent ljudnivå och 70 (dBa) maximal ljudnivå.

Någon bullerutredning är dock inte nödvändig då planändringen inte medför förändringar i gällande byggrätter för området och därmed inte någon trafikökning på Landsvägsgatan, som sedan gällande detaljplan antogs fått en minskad trafikmängd i samband med ombyggnationen av Riksväg 53.

Förslag till ändring av detaljplan

Flens kommun har utfört en trafiksäkerhetsutredning för hela skolområdet (Trivector 2018-03-28). Utredningen synliggör att förskolans matleverans och avfallshantering är i behov av en utfart som ansluter till Landsvägsgatan.



Figur 5 - Lokalisering av nuvarande varumottagning till förskolan

Efter ombyggnationen 2017 kan matleverans och avfallshantering till förskolans kök endast ske i riktning mot Landsvägsgatan. Med anledning av detta har fastighetsägaren anlagt en grusväg som löper parallellt med Landsvägsgatan. Lastbilarna har möjlighet att ansluta till grusvägen via Skolgatan, dock är grusvägen i dagsläget inte trafiksäker eftersom lastbilsförarna tvingas backa hela vägen tillbaka för att återansluta till Skolgatan efter genomförd godshantering. Förskolans matleveranser och avfallshantering sker istället längs med Landsvägsgatan. Lastbilarna måste stanna på Landsvägsgatan och skolpersonalen har ansvaret att transportera mat- och sopkärlen dit.

Planändringen upphäver sex meter av utfartsförbudet utmed Landsvägsgatan, i syfte att möjliggöra för en ny utfart för varustransporter till förskolans lokaler. Inga andra bestämmelser kommer att ändras. Utfarten ska uppföras med hänsyn till de träd som finns inom grönytan mellan skolbyggnaden och Landsvägsgatan så att dessa inte skadas. Planändringen är nödvändig för att möjliggöra trafiksäkra matleveranser och avfallshanteringar till förskolan.

Trafiksäkerhetsutredningen och planförslaget föreslår att den befintliga grusvägen enkelriktas och anknyter till Landsvägsgatan via en ny enkelriktad utfart i närheten av förskolans godsmottagning.



Figur 6 - Föreslagen trafiklösning enligt trafikutredningen. Körspår för sopbil, körandes från skolgatan, in på grusväg parallellt med Landsvägsgatan för att sedan backa en kort sträcka och sedan köra ut på Landsvägsgatan.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningarna ligger i gatumark. Inom fastigheten för Malmaskolan finns en transformatorstation med bestämmelsen "E2" teknisk anläggning.

Konsekvenser av planens genomförande

Plan- och exploateringsavdelningen ser positivt på planändringen eftersom det medför trafiksäkra matleveranser och avfallshanteringar till och från förskolan. Planändringen medger ett mindre markingrepp vilket inte påverkar stadsbilden avsevärt och resulterar i att lektyr inom skolområdet bevaras.

Det är angeläget ur ett trafiksäkerhetsperspektiv att fastighetsägaren nyttjar upphävandet av utfartsförbudet som en utfart och *inte* en infart. Skulle upphävandet nyttjas för både in- och utfartstrafik finns det risk att lastbilarna, som i dagsläget saknar svängrum, behöver utföra en backmanöver ut på trottoaren som sträcker sig längs med Landsvägsgatan. Plan- och exploateringsavdelningen rekommenderar att fastighetsägaren, tillsammans med verksamhetsutövare och ansvarig förvaltare av Landsvägsgatan, att utreda vilka konsekvenser en utfart kan få för trafiksäkerheten och eventuellt införa riskreducerande åtgärder om behovet synliggörs.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Fastighetsägaren ansvarar för planändringens genomförande och bekostar planändringen i enlighet med upprättat plankostnadsavtal.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Trafiksäkerhetsutredning för Malmaskolan, Malmköping utförd av Trivector 2018-03-28.

Eventuella tillkommande utredningar ska bekostas av fastighetsägaren enligt plankostnadsavtal.

Administrativa frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande. Planen omfattar inte allmän plats.

Marklov

Marklov krävs för fällning av träd inom egenskapsbestämmelsen "a₁" och för de träd som är markerade med "n₁" på plankartan. Den planerade utfarten förekommer inom ett område där bestämmelsen "a₁" gäller.

Genomförandetid

Gällande detaljplans genomförandetid på 15 år, gäller även för planändringen. Genomförandetiden går ut 2020-11-03.

Tidplan

Detaljplanen hanteras med standardförfarande enligt följande tidplan:

Beslut om planbesked och planuppdrag	20 juni 2017
Beslut om samråd	20 juni 2017
Samråd.....	23 augusti – 13 september 2017
Granskning.....	7 mars – 28 mars 2019
Antagande av kommunstyrelsens arbetsutskott.....	18 Juni 2019

Medverkande tjänstemän:

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Daniel Ränkedal och Nassim Pourshah på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Flens kommun i samarbete med planarkitekt Assienah Mooki Morosini på Total arkitektur och urbanism AB.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Flen den 6 mars 2019

Daniel Ränkedal
Planarkitekt

Karin Tibbelin
Plan- och exploateringschef