

Malmakvarn Malmköping - Flens kommun

Antagandehandling, fördjupning av översiktsplanen - 25 januari 2007



Innehållsförteckning

Sammanfattning s 3

Bakgrund s 4

Förutsättningar s 5-8

Kommunala planer och intressen

Natur

Kultur

Bebyggelse

Grönstruktur

Vattenområden

Gator och trafik

Störningar

Teknisk försörjning

Förslag s 9-14

Bebyggelse

Grönstruktur

Gator och trafik

Teknisk försörjning



Översiktsplan över planområdets läge i Malmköping

Sammanfattning

Förslaget visar att planområdet kan exploateras med bostadsbebyggelse där förutsättningar är stora för en attraktiv bostadsmiljö med närhet till vatten, natur och med service i Malmköping.

Förslaget har tagit stor hänsyn till det rörliga friluftslivets intressen men också till landskapets topografi och struktur. Bebyggelsen har underordnat sig den befintliga landskapsbilden över Hosjön och Östersjön.

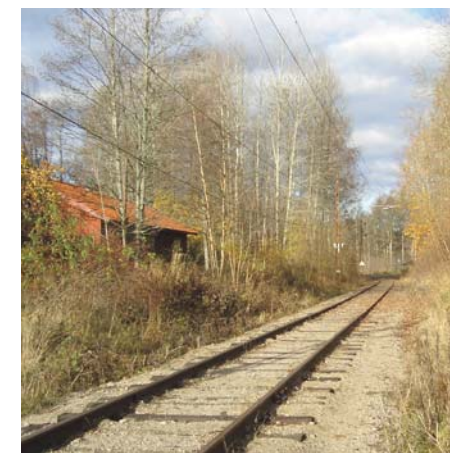
Husen är till största delen lokaliserade till mindre landskapsrum på befintlig åkermark för att behålla platsens småskalighet och variation. På detta sätt sparas skog för det rörliga friluftslivet och som tydlig rumsavgränsning i landskapet.

Befintliga vägar och vägstruktur har utnyttjats så långt det är möjligt. En omdragning av vägen, öster om campingen, genererar en ny bro över bäckravinen.

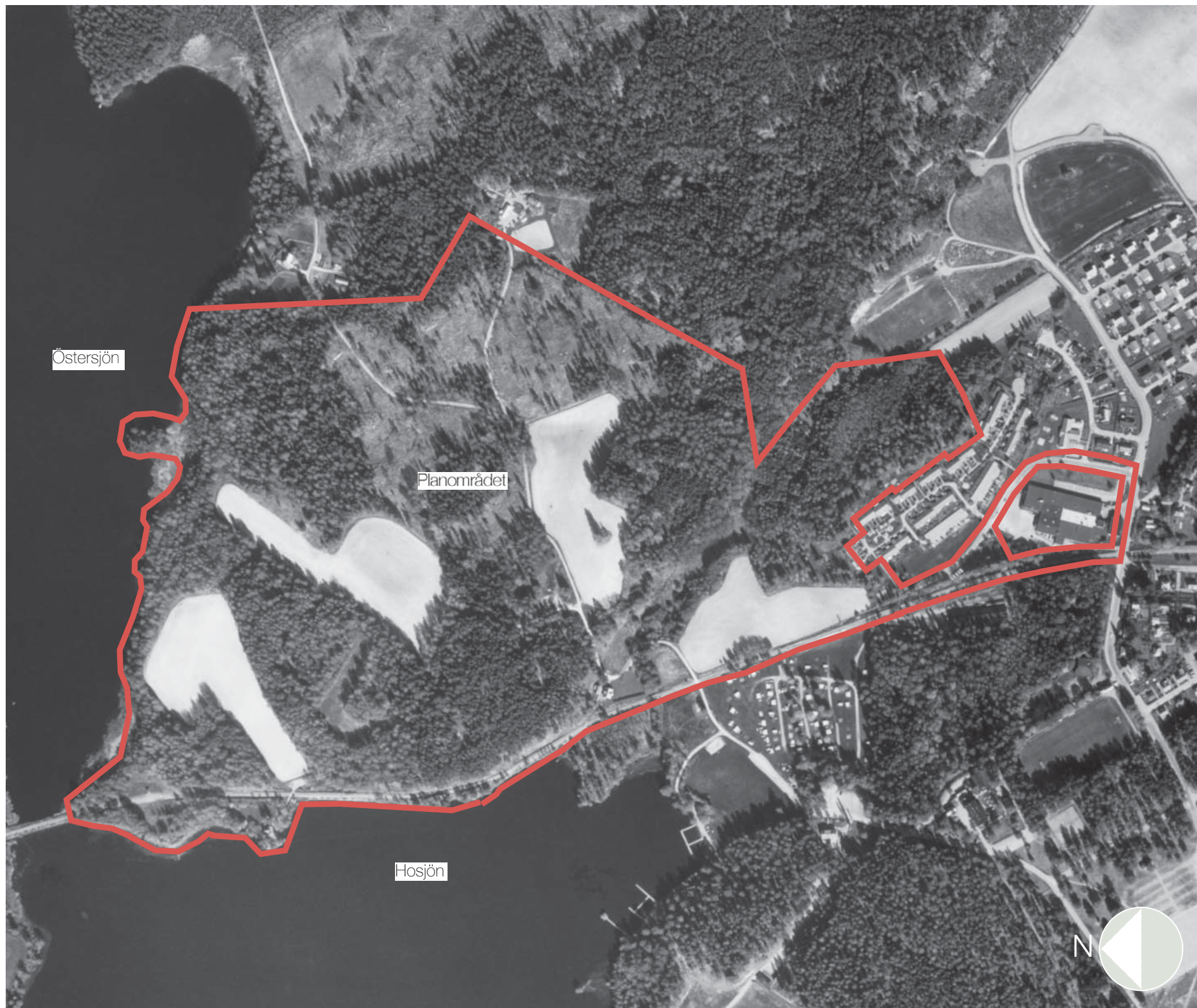
Förslaget innebär cirka 115 st tomter för enfamiljshus med tillfart via Malmakvarnvägen och Bjurängsvägen. Planområdet byggs ut i etapper med delområdena närmast Malmköping först.



Campingplatsen med stugor och husvagnar är belägen vid Hosjöns sydliga strand.



Museispårvägen norrut.



Översiktsplan över planområdets avgränsning

Bakgrund

Uppdraget

På uppdrag av Flens kommun har Tema arkitekter och Tema landskapsarkitekter tagit fram en fördjupning av översiktsplanen (FÖP), med förslag till lokalisering av ny bostadsbebyggelse, för del av Malmköping i Malmköping. Denna FÖP ligger till grund för kommunens fortsatta arbete med detaljplaneläggning och/eller lov- och tillståndsprövning. Bestämmelser om planprocessen finns i plan- och bygglagen (PBL) kap 5, 6 och 13. Kommunen har på 25 år tappat 1600 invånare till dagens antal på 16300 invånare. Målet är att vända trenden genom att bli en attraktiv boende i närhet till Stockholmsregionen. Åren 2007-2015 ska det tillskapas 50 nya småhustomter per år i kommunen med början 2007 i Malmköpingsområdet. (Budget 2007, FLP 2008-2009, Långsiktigt mål).

I förslaget till "Översiktsplan 2007 för Flens kommun" (ÖP 2007) anger kommunen att arbetet med fördjupning för Malmköpingsområdet pågår. Syftet med fördjupningen är att visa hur området kan bebyggas med cirka 100 stycken nya småhus. Dessutom anger ÖP 2007 att en fördjupning för hela Malmköping ska upprättas och visa på en beredskap för sammanlagt 250 nya bostäder. Kravet till ÖP 2007 redovisar Malmköpingsområdet inom "Strategiskt område för tätortsutveckling".

Syfte och mål

Denna FÖP har till syfte att informera allmänheten, sakägare, intresseorganisationer, myndigheter och politiska partier på ett tidigt stadium om kommunens planer. Syftet är att tidigt i planprocessen fånga upp synpunkter från dessa berörda parter på planen och dess innehåll. Målsättningen med denna FÖP är att lokalisera områden för ny bostadsbebyggelse i attraktiva lägen utan att allmänna markintressen såsom t ex det rörliga friluftslivet åsidosätts.

Avgränsning

Planområdet ligger nordost om Malmköping och öster om befintlig camping- och badplats. I väster avgränsas planområdet av museispårvägen. Planområdets totala area är ca 50 ha.

Historik

Flens kommun ligger i Södermanlands län ca 10 mil från Stockholm. Till ytan är kommunen medelstor med sina drygt 800 km². Kommunen är centralt belägen i länet och på 1,5 timme når man Stockholm, Västerås, Örebro, Norrköping och Linköping. Malmköping är en av de äldsta orterna i kommunen och ett tidigt exempel på en förvaltningsort. Orten grundades på 1780-talet då Södermanlands regemente fick sin övningsplats på Malmahed. Malmköping utvecklades till ett handelscentrum för omkringliggande landsbygd och trots att regementet lades ned på 1920-talet överlevde Malmköping.

Förutsättningar

Kommunala planer och intressen

Planförhållanden

Gällande översiktsplan för Flens kommun antogs 1991 och redovisar Malmakvarnsområdet som strategiskt område för tätortsutveckling där en fördjupning av översiktsplanen ska upprättas. En ny kommuntäckande översiktsplan kommer att antas under 2007. Endast en mindre del av planområdet är detaljplanlagt. Tiiifartsvägarna (Ångstuvägen och Malmakvarnavägen) omfattas av detaljplan fastställd 1977, där Malmakvarnsvägen är utpekad som tillfart till ett nytt bostadsområde vid Malmakvarn.

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet ägs av Flens kommun och kommunens markinnehav omfattar fastigheterna: Malmakvarn 1:1, 1:4, 1:5 samt Malmköping 2:11. Marken för museispårvägen, Malmköping 2:107, ägs av Museispårvägen i Malmköping AB. Malmakvarn 1:3 och 1:8 är privatägda fastigheter.

Skyddsområde för vattentäkt

Planområdet ingår delvis i ett yttre skyddsområde för vattentäkt, se rubrik, Vattenområden.

Nyckelbiotop

Inom planområdet finns en nyckelbiotop, se rubrik, Grönstruktur.

Långsiktiga mål

Budget 2007 med flerårsplan 2008-2009 innehåller ett övergripande och fyra

övriga mål för Flens kommun. Här nedan redovisas citat ur de måltexter som berör bostadbyggnad.

Övergripande mål: Nöjda kommuninvånare

Det ska finnas ett brett utbud av bostäder som möter upp efterfrågan på olika boendeanvändningsalternativ.

Mål 1: Mångfald och kvalitet i boendet

Flens kommun ska ta tillvara och utveckla de fantastiska möjligheter som finns till ett varierat boende med kvalitet i både befintliga och nya bostadsområden.

År 2009 ska det finnas 150 nya bostäder.

Kommunens många möjligheter till sjönära boende ska utvecklas i olika planer.

Åren 2007-2015 ska det skapas 50 nya småhustomter per år i kommunen med början 2007 i Malmakvarnsområdet.

Nyproduktionen ska präglas av tillgängliga, gärna marknära bostäder.

Kommunen ska ha en hög mark- och planberedskap.

Natur

Landskapet

Landskapet runt Malmköping karaktäriseras av det Sörmländska småkuperade odlingslandskapet. Där placerade man byar och gårdar på höjderna i torra lägen, traditionellt på åkerholmar eller i skogsbrynen. Avstyckningen kring bostadshusen följde ofta höjdpartiets naturliga gränser mot den öppna marken eller mot skogsbrynet.

Planområdet är kuperat och ligger till största delen på en markerad höjdrygg

som skjuter ut mellan sjöarna Hosjön och Östersjön. Denna höjdrygg bildar sedan ena sidan i en kraftigt markerad dalgång i nordvästlig riktning. Större uppodlade landskapsrum saknas. Landskapet är småskaligt och varierat. Lokalt är höjdskillnaderna stora och inom planområdet varierar marknivån från +30 m till +58 m.

Riksintresse

Plevnahöjden väster om planområdet är en del av Malmaåsen, som är klassificerat som riksintresse för naturvården.

Mark och vegetation

Den slutna skogen domineras av produktionsskog med blandskog. Ett område med en nyckelbiotop i form av en hassellund finns i den norra delen av planområdet. I skogen finns ett centralt hygge och några mindre områden med odlad jordbruksmark. Fältskikten är typiska för de olika trädskikten, lövskog med en rik örtflora, blåbärsris i granskog och lingonris i tallskog.

Det tidigare betet har till stora delar ersatts av naturvårdande röjningar i den norra delen av planområdet. Vegetationen i ravinen är variationsrik, en naturinventering saknas. Planområdets strandzon mot Östersjön, består av två sammanhängande vassområden. Denna del är idag otillgänglig. Strandzonen mot Hosjön, är i den norra delen av stranden, igenväxt med främst löv. Den södra delen mot Hosjön består främst av berghällar med enstaka tallar.

Geoteknik och hydrologi

Terrängen i planområdet består av bergspartier med urberg och morän med mellanliggande inslag av lera och sand. En vattendelare sträcker sig genom planområdet i den södra delen.



Fotbollsplan mellan bäckravinen och berget i sydost av planområdet. Bergskam längs dalens nordostliga kant skapar ett tydligt rum.



Malmakvarns gård, privat tomt ovan bäckravinen.



Välbesökt badplats intill campingen.

Lokalklimat

I dalgångar och på myrområden i den norra delen av planområdet finns risk för fuktig kallluft och dimma. I övrigt är det goda lokalklimatiska förutsättningar för bostadsbebyggelse och för det rörliga friluftslivet.

Kultur

Kulturminnesvård

En stor del av Malmköping är utvald som riksintresse för kulturmiljövården. Motiven är bland annat att orten innehåller flera mycket tydliga och överlagrade strukturer så som stenåldersbosättningen, excersisheden, hantverksköpingen samt turistorten. Riksintresset avgränsas väster om museispårvägen. Inom planområdet finns inga speciella kulturhistoriska värden.

Bebyggelsekultur

Bebyggelsen från regementets och hantverksortens skede ger samhället Malmköping dess identitet. Det finns ett flertal hantverksgårdar med välbevarade 1700- och 1800-talsbebyggelse. Den sörmländska gårdstypen är mer eller mindre kringbyggd och exponerad i det öppna landskapet. Torpargrund anpassade byggnaderna på ett naturligt sätt till marknivåerna.

Fornlämningar

I den arkeologiska utredningen från Riksantikvarieämbetet, Malmakvarn 1:1 m fl, Lilla Malma socken, Södermanland, står att läsa följande:

"Utredningsområdets fornlämningar utgörs av tre stensättningar (RAÄ 64, 65,

66) samt en gravgrupp (RAÄ 68). Vidare finns ett antal sentida lämningar som ej utgörs av fornlämningar, vilka samtliga bör knytas till torpbebyggelsen (objekt III) eller till gården Malmakvarn."

"Planeras exploatering i anslutning till de tre gravarna RAÄ 64, RAÄ 65, RAÄ 66 eller i gravgruppen RAÄ 68 föreslås en arkeologisk förundersökning i avgränsande syfte för att i första hand fastställa om ytterligare gravar, utan synliga spår ovan mark, finns i de nu registrerade gravarnas närhet."

"Länsstyrelsen i Södermanland är beslutande vad beträffar de antikvariska åtgärdernas omfattning och inriktning."

I övrigt har Länsstyrelsen i ett tidigt samråd framfört att även ett objekt med röjningsrösen (RAÄ 67) tillsvidare ska behandlas som en fornlämning.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Inom planområdet finns endast två bostadshus. Vid den nuvarande vägen från campingen genom planområdet ligger mangårdsbyggnaden till Malmakvarns före detta gård och på en udde i Hosjön ligger ytterligare en privatbostad.

Offentlig och privat service

Inom planområdet finns ingen offentlig eller privat service. Vid Generalshöjden finns förskolan Trumpeten. I övrigt finns närmaste service inne i Malmköping. Avståndet mellan centrum av planområdet till centrum av Malmköping är drygt en kilometer fågelvägen.

Byggnadskultur

I kommunens riktlinjer för ny bostadsbebyggelse i ÖP-2007 anser kommunen att

kulturlandskapets utseende och karaktär ska bibehållas så långt det är möjligt. Ny bebyggelse bör placeras på svårroddad mark som åkerholme eller i skogsbryn och skog bör inte planteras på åkrar eller betesmark. Åtgärder som påverkar ålderdomliga vägar bör undvikas.

Grönstruktur

Naturmiljöer

Enligt Skogsvårdsstyrelsens inventeringar finns en nyckelbiotop med en hassellund strax söder om museispårvägens korsning med Östersjön. Denna nyckelbiotop är värdefull för flora/fauna men även för det rörliga friluftslivet. I den norra delen av planområdet är skogsskötsel naturvårdsinriktad och i det resterande området är den produktionsinriktad.

Friluftsliv

Fram till mitten av 1990-talet hade Friluftsrådet omfattande verksamhet inom Malmakvarnsområdet. Idag används planområdet i viss mån av ortsbefolkningen, området är utpekad som viktigt för tätortsnära rekreation i ÖP 2007. Del av vandringsleden Sörmlandsleden sträcker sig genom planområdets södra del. Leden är totalt 823 km lång och går genom de nära delarna av Flens Kommun. I ÖP 2007 framhålls Sörmlandsledens betydelse för besöksnäringen i kommunen.

Strax väster om planområdet ligger Hovsjöbadet och campingen, som är välfrekventerade under vackra somrardagar. Badet är en tillgång för både ortsbefolkning och turistnäringen.



Solitära större tallar på bergsmark.



Hosjön skymtar från berget på den östra strandkanten.



Hållplats för museispårvägen vid campingplatsen.

Vattenområden

I angränsning till planområdet finns två sjöar Hosjön respektive Östersjön samt bäckravinen med en meandrande bäck som rinner från Hosjöns södra del. Strandskydd gäller generellt enligt Miljöbalkens 7 kapitel, inom område som inte detaljplanelagts före 1 juli år 1975. Strandskyddet gäller 100 m från strandlinje vid normalt vattenstånd.

En vattendelare sträcker sig genom planområdets södra delar söder om Tveta. Planområdet ingår delvis i ett yttre skyddsområde för vattentäkt, gränsen i planområdet går i väst-östlig riktning från campingen i väster och över museispårvägen i öster. I förslag till skyddsföreskrifter från Flens kommun tas bland annat restriktioner upp, för följande ämnen/verksamheter, för att skydda grundvattnet i den yttre skyddszonen: Giftiga och skadliga ämnen. Träskyddsmedel, upplag och markavvattning för skogsbruk. Infiltrationsanläggningar för dagvatten. Deponi för avfall och snö. Vägsaltning och dammbindande medel. Markvärmearläggningar.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Malmköping berörs av riksvägarna 53 (Oxelösund – Eskilstuna) och 55 (Norrköping – Uppsala). Inom planområdet finns mindre grusade samfälliga vägar. Vägstandarden är överlag låg. Bjurängsvägen/Ångstuvägen är en viktig förbindelselänk mellan östra och västra Malmköping och bildar tillsammans med Malmkvarnsvägen entréväg till Malmkvarnsområdet. Planområdet är tillgängligt med bil, cykel och gångtrafik samt med en museispårväg. Cykel och gångtrafik är idag inte separerat från biltrafiken. Terrängen är kuperad vilket medför att vägar i vissa delar har en



Befintliga grusade vägar, vägstandarden är överlag låg.

brant lutning.

Kommunen har beslutat att nya gator ska byggas med 30-standard.

Kollektivtrafik och parkering

Kollektiv busstrafik saknas men det planeras för en ny busshållplats samt parkering vid riksväg 55 intill museispårvägens vändplats då vägen byggs om. Förbifart Malmköping (väg nr 53/55) beräknas vara färdigställd hösten 2007. Avståndet mellan planområdets norra del och den planerade busshållplatsen är ca 800 m.

Närmaste busshållplats för planområdet ligger i Malmköping på den provisorisk bussterminalen vid kyrkan. Avståndet mellan centrum av planområdet till kyrkan är drygt en kilometer fågelvägen. Parkeringar för det rörliga friluftslivet saknas inom planområdet. Närmsta parkering ligger intill campingplatsen, sydväst om och utanför planområdet.

Störningar

Skredrisk

Kommunen har tagit fram en kommunomfattande bedömning av skredrisker. Den översiktliga inventeringen visar att de öppna områdena mellan Malmkvarn och Bjurängen innehåller områden med lera och silt/sand på lera. Stabiliteten är dock tillfredsställande. Skredrisk förekommer dock intill bäcken och kommunen tillämpar ett skyddsavstånd på 50 m från denna.

Enligt kommunen är bedömd höjdkurva för gräns mellan lera och fast mark vid bäckravinen +28 till +29 m. Geotekniska undersökningar har inte gjorts inom Malmkvarnsområdet.



Privat tomt intill Hosjön.

Markradon

Enligt kommunens översiktliga markradonutredning består Malmkvarn av normalradonmark. Risken för markradon ska alltid beaktas vid lokalisering av ny bebyggelse inom hög- och normalriskområde. Markradon ska därför alltid mätas i samband med att nya exploateringsområden detaljplaneläggs.

Buller

Bakgrundsbuller av ringa omfattning från Riksväg 53 respektive 55 kan upplevas i planområdets norra delar.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planläggning av Malmkvarnsområdet för nya bostäder innebär att kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp ska utökas. Inom verksamhetsområdet ska alla fastigheter anslutas till kommunens VA-nät. Det finns kommunala restriktioner för att inte släppa ut något dagvatten i bäcken som rinner nere i bäckravinen samt inom vattenskyddsområdet, se rubrik, Vattenområden. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska föreskrivas. Det är även enligt kommunen möjligt att leda dagvatten ut i sjöarna Hosjön respektive Östersjön för efterrening.

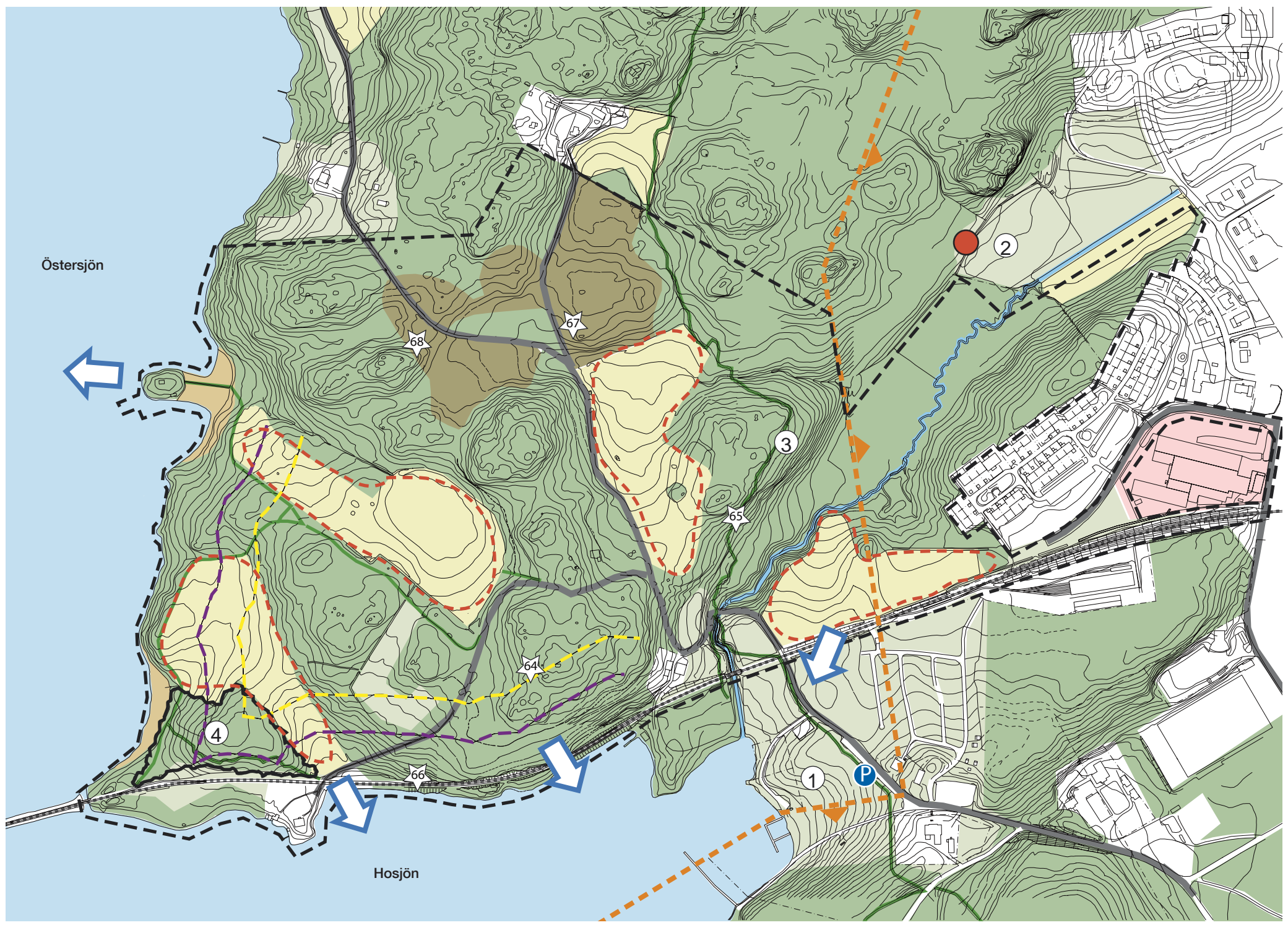
Anslutningspunkt för Va-nät finns i söder vid fotbollsplanen och vid Malmkvarnsvägens slut.

Värme, el och avfall

Det finns inga strategiska beslut med avseende på uppvärmning i kommunen. I Malmköping finns privat fjärrvärme. Hantering av avfall ska ske enligt kommunens regler.

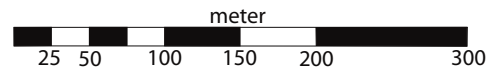


Museispårvägen passerar längs strandlinjen på Hosjön.



- Planområdesgräns
- Museispårväg - värdefull kommunikation
- Väg - värdefull kommunikation
- Stig - värdefull kommunikation
- (HP) Hållplats för museispårväg - värdefull för det rörliga friluftslivet
- (P) Parkeringsplats - värdefull för det rörliga friluftslivet
- Skog - värdefull produktionskog
- (4) Nyckelbiotop - värdefull för det rörliga friluftslivet samt för flora/fauna
- Hygge/förnygringsyta
- Jordbruksmark - små åkrar av mindre produktionsvärde
- Ängs- och gräsmark
- Vatten/stränder - värdefull för det rörliga friluftslivet
- Vass/sankmark - värdefull för flora/fauna
- Bäckravin - värdefull för det rörliga friluftslivet och för flora/fauna
- Bebyggelse
- Industri
- (1) Målpunkt 1-4:
 - 1. Badplats och camping
 - 2. Fotbollsplan
 - 3. Sörmlandsleden (tolkat läge)
 - 4. Nyckelbiotop (tolkat läge)
- (65) Fornlämning
- (red dashed circle) Landskapsrum - värdefull för upplevelsen av landskapsbilden
- (blue arrow) Visuell utblick - värdefull för det rörliga friluftslivet
- (red dot) Anslutningspunkt Va-nätet
- (orange arrow) Yttre skyddsområde för vattentäkt (pilen pekar inåt området)
- (yellow dashed line) Gräns för strandskydd 100 m
- (purple dashed line) Avstånd till strand 60 m

Landskapsinventering och landskapsanalys, plan skala 1:5000/A3



Projektnummer: 310 066 903 Malmkvam Malmköping - Antagandehandling, fördjupad översiktsplan - 25 januari 2007

B a k g r u n d

F ö r u t s ä t t n i n g a r

F ö r s l a g

tema:
Tema landskapsarkitekter
Tema arkitekter
www.temagruppen.se

Förslag

Allmänt

Förslaget innebär nybyggnation av cirka 115 stycken enfamiljshus. Tomterna är lokaliserade i mindre enheter för att skapa förutsättningar för en bra social trygghet och möjligheter till realistiska utbyggnadsetapper.

I förslaget är bebyggelsens placering och utformning anpassad till landskapets förutsättningar. Området är kuperat och de skogsklädda höjdpartierna är avgörande för områdets karaktär och variation. Genom att lokalisera bebyggelsen till de öppna ytorna kan variationen i området bibehållas. Dessutom skulle områdets förutsättningar för friluftsliv försämrats om bebyggelsen lokaliserades till skogsmarken. Bostadshus med trädgårdar ger de öppna ytorna en fortsatt öppen karaktär. Dessa små åkrar av mindre produktionsvärde riskerar annars i framtiden att växa igen.

Fyra av områdena är dock belägna på skogsmark respektive på kalhygge. Ett område är beläget på en höjd ovan Hosjön samt tre på kalhyggen i de östra delarna. Större delen av skogen sparas för det rörliga friluftslivet och som viktig rumsavgränsare. All bebyggelse lokaliseras i närhet till Hosjön och Östersjön. Flertalet av husen placeras direkt i attraktiva sjölägen och på högre partier med god utsikt. Befintliga bostadsfastigheter påverkas inte direkt av föreslagen ny bebyggelse.

Utformningen av bebyggelsen anpassas till den lokala byggnadstraditionen och i enlighet med kommunens generella riktlinjer. Ett gestaltningsprogram med riktlinjer för bedömning av byggnadslov föreslås att tas fram i samband med fortsatt detaljplanearbete.

Entrén till området sker från Malmakvarnsvägen och ny lokalgata med bro över

bäcken föreslås. Befintliga vägar utnyttjas i största möjliga mån till lokalgator. En ny gång- och cykelbana anläggs längs lokalgator vilket möjliggör trafikseparering, som saknas idag. Nya kvartersgator anpassas till landskapet med avseende på markhöjder och naturmark bör sparas. De två lokalgatorna (idag mindre grusade samfälliga vägar) som sträcker sig genom området respektive gång- och cykelbana beläggs med asfalt. Kvartersgatorna inom de olika delområdena beläggs med grus.

Strandskyddet på 100 m överskrider av område C, D, E och F. Område C ligger högt ovan strandkanten på berget. På Hosjöns östliga strand anläggs en gång- och cykelbana samt nya spänger, detta säkerställer allmänhetens tillgänglighet till stranden. Område E och F gränsar mot Östersjöns sydliga strand, dvs en strand i norrläge utan större värde för bad- och båtliv. Även här förbättras tillgängligheten med en belyst stig samt en grillplats.

Utredningsområdets fornlämningar utgörs av tre stensättningar (RAÄ 64, 65, 66) och en gravgrupp (RAÄ 68) samt röjningsrösen (RAÄ 67). Enligt länsstyrelsen i Södermanland ska förundersökning utföras innan exploatering. Gravgruppen (RAÄ 67) och röjningsröset (RAÄ 67) är objekt som ligger i närheten av planerad bebyggelse och som skulle kunna komma att påverkas. Förundersökningen ska bland annat visa vilka skyddsområden som krävs kring fornlämningarna och om lämningarna kan undersökas, dokumenteras och tas bort.

Bebyggelse

Bostäder

Förslaget redovisar olika typer av bebyggelse beroende av var i terrängen de

placeras. Bebyggelsen består av enfamiljshus i max 1 våning med möjlighet till inredningsbar vind.

På illustrationsplanen är 116 bostäder illustrerade enligt följande:

13 st kedjehus, tomt 350 kvm. Husen placeras 4 m från den del av tomtgräns som vetter mot gata.

47 st småhus, tomt 600 kvm. Husen placeras 2 m från den del av tomtgräns som vetter mot gata.

55 st villor, tomt 1000 kvm. Husen placeras 4.5 m från den del av tomtgräns som vetter mot gata.

Alternativ med utbytta småhus och villor

Det totala antalet bostäder som ryms inom planområdet är beroende av hur många småhus respektive hur många villor som ritas in i förslaget. Villatomterna är generellt större än småhustomterna.

Generellt kan sägas att:

1 småhustomt är lika stor som 0.6 villatomt. Byter vi ut 10 st småhus mot villor får vi 6 st villor.

1 villatomt är lika stor som 1.7 småhustomt. Byter vi ut 10 st villor mot småhus får vi 17 st småhus.

Område A – 14 st kedjehus

Två mindre längor om 6 och 7 st enheter med totalt 13 st kedjehus anläggs på den öppna marken öster om campingen. Kedjehusen placeras som en länk mellan det befintliga radhusområdet och den nya bebyggelsen. Angöring till husen sker från den nya lokalgatan. Genom husens placering väster om lokalgatan, sparas en större allmänning ned mot bäckravinen med det nya stråket för det rörliga



Radhusområdet vid Malmakvarnsvägen föreslås byggas ut mot norr.



Nya småhus föreslås på berget med vacker utsikt över museispårvägen mot Hosjön. Ny stig planeras längs spåret.



Öppen mark lämplig för ny bebyggelse.



En ny bro anläggs ovan bäckravinen.



En ny grillplats föreslås intill Östersjön.

friluftslivet. Flertalet hus får utblickar mot Hosjön i nordväst. I detta område finns möjlighet för kommunen att upplåta hyresbostäder och/eller bostadsrätter. Inom tomten finns plats för två parkerade bilar framför garaget.

Område B – 15 st villor och 8 st småhus

Här placeras en grupp av fristående hus eller parhus i form av 15 villor och 8 småhus. Bebyggelsen placeras mot skogsbrynet i norr och på den öppna marken i söder. Husen placeras intill den befintliga vägen (lokalgatan) respektive intill en ny kvartersgata. En gemensam allmänning sparas i söder intill skogen. Bebyggelsen ligger relativt högt placerad i jämförelse med Malmköping.

Byggnaderna placeras med gaveln mot gatorna för att få bättre solförhållanden på de smalaste tomterna. Husen bör byggas som en grupp för att underlätta nivåanpassning och brandkrav. Likaså bör den relativt täta bebyggelsen uppvisa en enhetlighet i material, byggnadsvolymer, kulör mm. Hustypen används med fördel i kuperade lägen där god nivåanpassning är viktig.

Inom tomten finns plats för en parkerad bil förutom garageplats.

Nya stigar kopplas till strövstigar för det rörliga friluftslivet. En belyst stig från fotbollsplanen och vidare mot norr korsar område B.

Område C – 17 st småhus

Högt ovan Hosjön med vacker utsikt över vattnet placeras 17 småhus på smala tomter. En ny kvartersgata anläggs. Husen placeras i bästa söderläge. Skogen på berget gallras för att skapa utsikt och sol. De högsta partierna lämnas obebyggda vilket medför att skogssiluetten i landskapet kvarstår och horisontlinjen inte bryts. Inom tomten finns plats för en parkerad bil förutom garageplatsen.

Marken är kuperad vilket medför att nivåanpassning av bebyggelsen krävs. Hus på plintar alternativt sutteränghus är lämpligt i de mest kuperade lägena.



Hosjön, en målpunkt för boende i området.

Nya stigar ökar tillgängligheten ned till strandkanten där spänger och bryggor längs med stranden anläggs. Här når man även den nya gång- och cykelbanan längs museispårvägen.

Område D - 1 st villa och 8 st småhus

Här placeras 1 villa och 8 småhus i en svängd båge runt ett höjddparti. Småhusen utförs lika område C. En ny kvartersgata anläggs. Stigar ansluter till strövstigar för det rörliga friluftslivet. Den nya gång- och cykelbanan längs lokalgatan leder ned mot den nya gång- och cykelbanan intill museispårvägen.

Inom småhustomterna finns plats för en parkerad bil förutom garageplatsen. På villatomten finns plats för två bilar framför garaget.

Område E – 14 st småhus

Bebyggelse, med 14 småhus, placeras på öppen åkermark. Den nya kvartersgatan bebyggs på båda sidor för att dubbelutnyttja gatan. Husen i placeras med gaveln mot gatan för att öka solinsläppet på de långsmala tomterna. En gemensam allmänning placeras i områdets södra delar. En befintlig stig genom nyckelbiotopen leder bland annat ned till den nya gång- och cykelbanan intill museispårvägen.

Inom tomten finns plats för en parkerad bil förutom garageplats.

Område F – 20 st villor

Bebyggelse med 20 villor placeras på öppen åkermark. Den nya kvartersgatan bebyggs på båda sidor för att dubbelutnyttja gatan. En mindre gemensam allmänning placeras i områdets mitt.

Dessa byggnader har större tomter än småhusen. I första hand bör husliv mot gata regleras för att skapa ett sammanhållet gaturum på den nya kvartersgatan. Tomter kan säljas styckevis och varje enskild ägare står för uppförandet av sitt



Delar av den öppna marken sparas som allmän gräsmark alternativt lekplats för de boende.

hus. Bebyggelsestrukturen används med fördel på planare, öppen mark och där möjlighet till större tomtdjup kan utnyttjas. Inom tomten finns plats för en till två parkerade bilar framför garaget.

Område G – 12 st villor

Bebyggelse med 12 villor placeras intill den befintliga vägen (lokalgatan) på skogshygget. Dessa tomter är större än småhusens tomter. Husen kan placeras både med kort-, respektive med långsida mot lokalgatan. En belyst stig för det rörliga friluftslivet leder vidare in i skogen vid vändplanen och sammanbinder område G med område F. Inom tomten finns plats för en parkerad bil framför garaget.

Område H - 7 st villor

Området ligger intill befintlig väg på ett skogshygge. Bebyggelsen består av 7 villor på tomter som är större än småhustomterna. Husen är placerade i den övre raden med husliv mot gata och i den nedre raden med gavel mot gata. Det ger möjlighet till utblickar i landskapet. Området har direktkontakt med Sörmlandsleden. Inom tomten finns plats för en parkerad bil framför garaget.

Offentlig och privat service

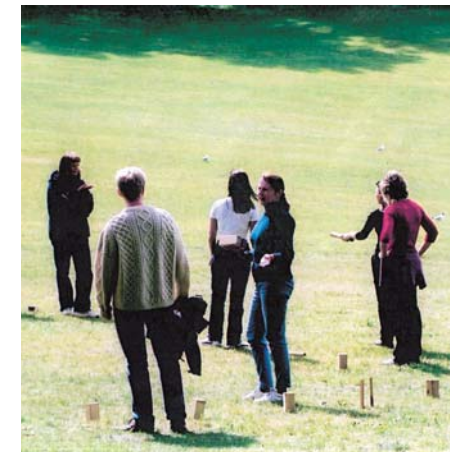
I förhållande till sin storlek erbjuder Malmköping ett ovanligt brett utbud av offentlig och privat service. Vid behov kan en villatomt i lämpligt läge inomplanområdet reserveras för tillfällig eller permanent förskola.

Gestaltning av mark och byggnader

Sammanfattningsvis kan sägas att mark och byggnader ska anpassas till lokala och traditionella byggnadssätt för att passa in på platsen och i landskapet. Entréer på husen placeras mot gatan och ska ha god tillgänglighet. Tomterna avgränsas mot gata och mot övriga tomter med häckar och förblir öppna mot skogsmarken.



Bryggor intill vattnet ökar tillgängligheten.



Allmänningar intill bebyggelsen.

Förslagsvis används häckar av växtmaterial som naturligt förekommer på platsen och inga staket. Karaktäristiska element på platsen som större träd (stamdiameter 200 mm) och större stenblock (diameter 1500 mm) sparas inom kvartersmark där så är möjligt.

Bostadshus uppförs med träpanel i en våning med inredningsbar vind. Tak utförs med traditionell lutning anpassad till den lokala byggnadstraditionen och beläggs med rödbrunt tegel eller falsad svart plåt. Socklar eller plintar tar upp höjden mellan färdigt golv och mark för att undvika markuppfyllnad. Grundläggning med torpargrund, plintar och i undantagsfall suterränghus används för att terränganpassa husen. Grundläggning med platta på mark undviks men kan förekomma i område F och G.

Byggnaderna målas i toner som traditionellt använts i kulturlandskapet, slampfärger i falurött, svart, ockra och terra användas.

I ett gestaltungsprogram som föreslås att tas fram i detaljplaneskedet säkerställs ambitionen och kvalitéerna för området.

Tillgänglighet

Entréer till de nya byggnaderna samt vägar ska handikappanpassas. Delar av stigar för det rörliga friluftslivet föreslås även de vara handikappanpassade med t ex spänger av trä med avåkningsskydd.

Grönstruktur

Naturmiljöer

Angivna värdefulla naturvärden i planområdet kommer inte att påverkas av föreslagen exploatering. Den nyckelbiotop som finns i norra delen av planområdet berörs inte av ny bebyggelse. För den övriga skogen föreslås ett skogsbruk enligt naturvårdsinriktad skogsplan för att skapa förutsättningar för det rörliga friluftslivet och för att bibehålla platsens karaktär. Kommunen har fått statsbidrag för att inrätta kommunala naturreservat för nyckelbiotoper och del av bäckravinen.

Det rörliga friluftslivet

Det rörliga friluftslivets intressen kommer att stärkas. Nya stigar av stenmjöl och nya gång- och cykelbanor av asfalt anläggs. Belysning längs stigar och gång- och cykelbana skapar trygghet samt ökar tillgängligheten i planområdet. Belysning placeras längs stigen från den befintliga fotbollsplanen och stigen vid område E och F. Kontakten med Hosjön och Östersjön stärks med nya spänger och plats för

grill. Även tillgängligheten till bäckravinen förstärks på det sätt som naturreservatet tillåter genom exempelvis ny stig, broar och spänger. Nya stigar kopplas till den befintliga Sörmlandsleden.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Den nya bebyggelsen placeras så att befintligt vägnät i största möjliga utsträckning används. Befintliga vägar används till nya lokalgator med 4,5 m bredd, belagda med asfalt. Intill de två lokalgatorna anläggs en gång- och cykelbana, med 2 m bredd. Detta gör trafikseparering möjlig. Kvartersgator inom de nya bebyggelseområdena görs 4.5 m breda och anläggs med grus. Se illustrerade gatusektioner.

Den nya lokalgatan över bäckravinen genererar en ny bro i väster. Detta läge ger ett brospann på cirka 40 m. Bron placeras på en höjd av ca +37. Den befintliga vägen från campingen i väster stängs av för biltrafik och blir en gång- och cykelbana. Tillgänglighet skapas för räddnings- och renhållningsfordon. Sopbilen vänder på kvartersgatornas vändplaner.

Gaturummens utformning inklusive belysning ska ingå i gestaltungsprogrammet.

Kollektivtrafik och parkering

Ingen allmän busstrafik är aktuell inom planområdet. Gång- och cykelbanan längs museispårvägen leder norrut vidare till den planerade busshållplatsen intill väg 55.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

All bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala Va-nätet. Dagvatten tas om hand genom lokalt omhändertagande (LOD). Dagvattnet från vägar och tomter infiltreras i grönytor alternativt leds efter rening i öppna diken mot Hosjön respektive Östersjön. Inget vatten leds direkt ned till bäcken i ravinen. Område C, D, E, F, G avleds till Hosjön, Östersjön. Vatten från område A, och B tillförsäkras att det inte rinner ned i bäckravinen. Se rubrik, Vattenområden.

Värme, el och avfall

All uppvärmning kommer att ske lokalt alternativt t ex med alternativa värmekällor eller med fjärrvärme från Malmköping. Detta utreds vidare. Hantering av avfall ska ske enligt kommunens regler.



småhus, privat tomt

kvartersgata

villa, privat tomt



villa, privat tomt

kvartersgata

villa, privat tomt



villa, privat tomt

lokalgata

GC-bana

villa, privat tomt

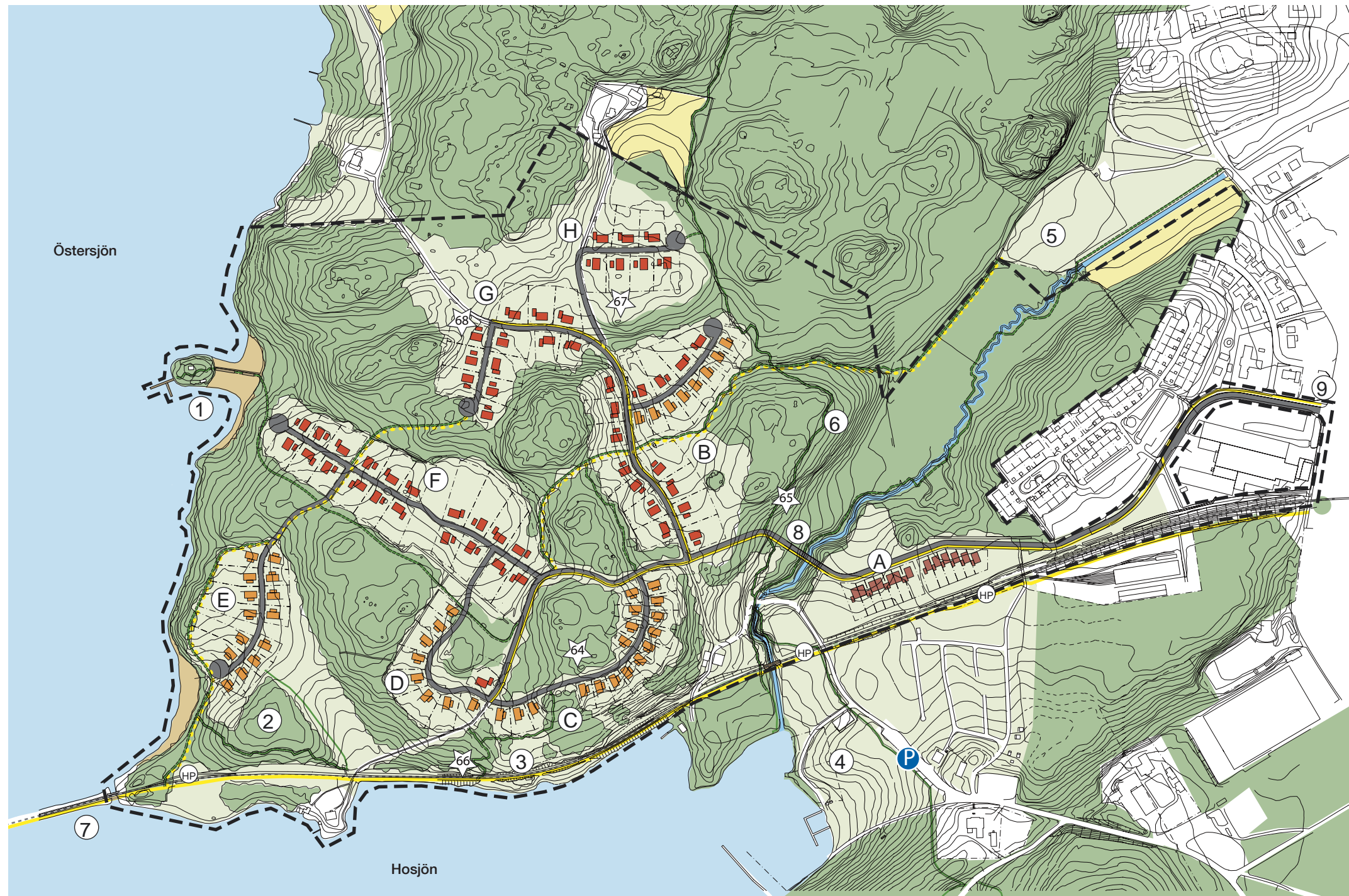


småhus, privat tomt

kvartersgata

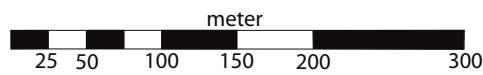
småhus, privat tomt

Principsektioner lokalgata respektive kvartersgata



- Planområdesgräns
- Museispårväg
- Lokalgata med gång- och cykelbana
- Kvartersgata
- Gång- och cykelbana med belysning
- Stig
- Stig med belysning
- Ⓜ HP Hållplats för museispårväg
- Ⓟ P Parkeringsplats
- Skog
- Jordbruksmark
- Ängs- och gräsmark
- Vatten
- Vass, sankmark
- ~ Bäckravin
- Bef bebyggelse
- Ⓜ A Nya bebyggelseområden, 116 st hus
 - Villor, 55 st
 - Småhus, 47 st
 - Kedjehus, 14 st
- Ⓜ 1 Målpunkt 1-6:
 - 1. Grillplats
 - 2. Hassellund
 - 3. Bryggor längs med strand
 - 4. Badplats och camping (befintlig)
 - 5. Fotbollsplan (befintlig)
 - 6. Sörmlandsleden (tolkat läge)
- Ⓜ 7 Övrigt 7-9:
 - 7. Bro för gång- och cykel
 - 8. Bro för bil, gång- och cykel
 - 9. Entré
- ☆ 65 Fornlämning

Illustrationsplan, skala 1:5000/A3



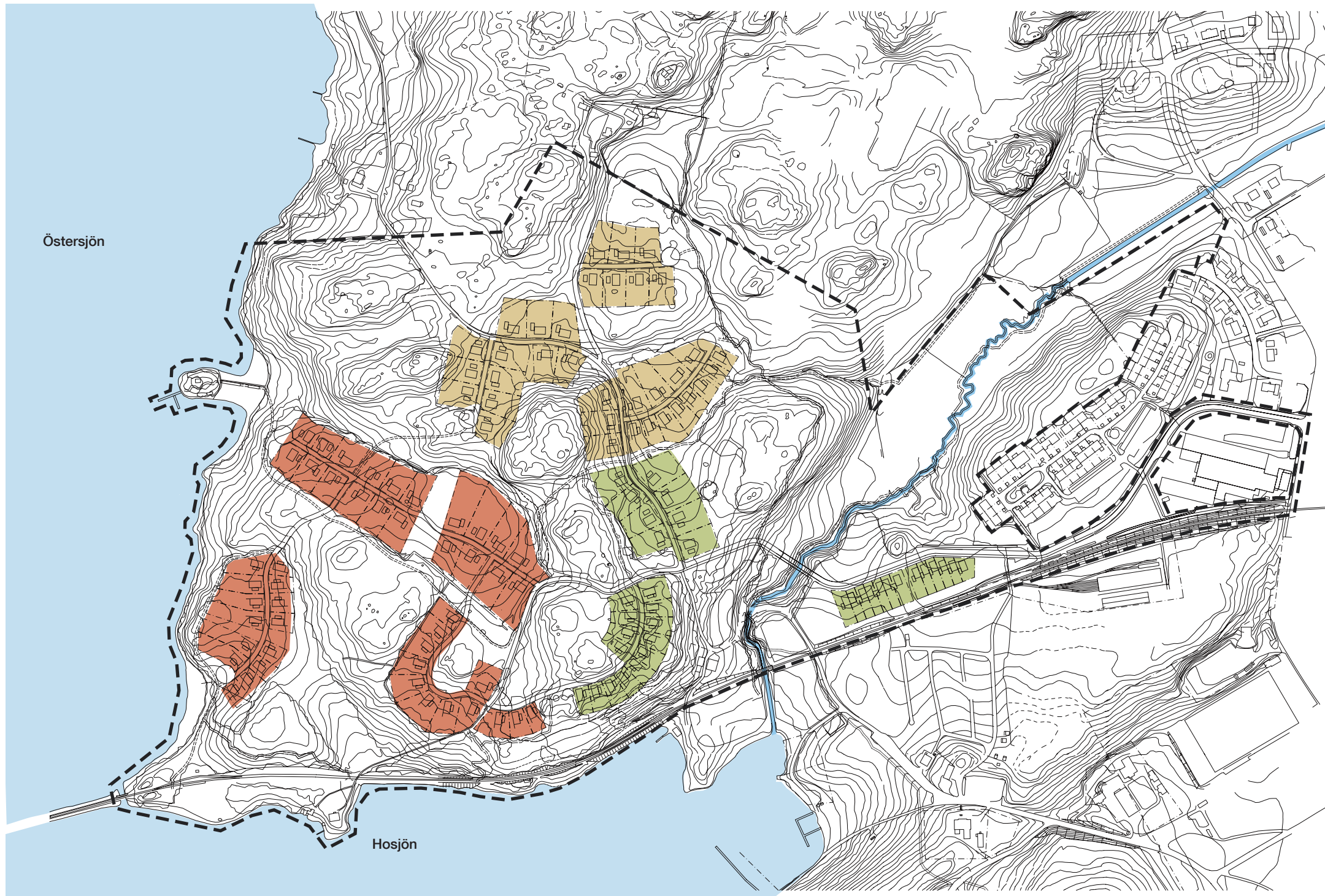
Malmkvam Malmköping - Antagandehandling, fördjupad översiktsplan - 25 januari 2007

Projektnummer: 310 066 903

B a k g r u n d

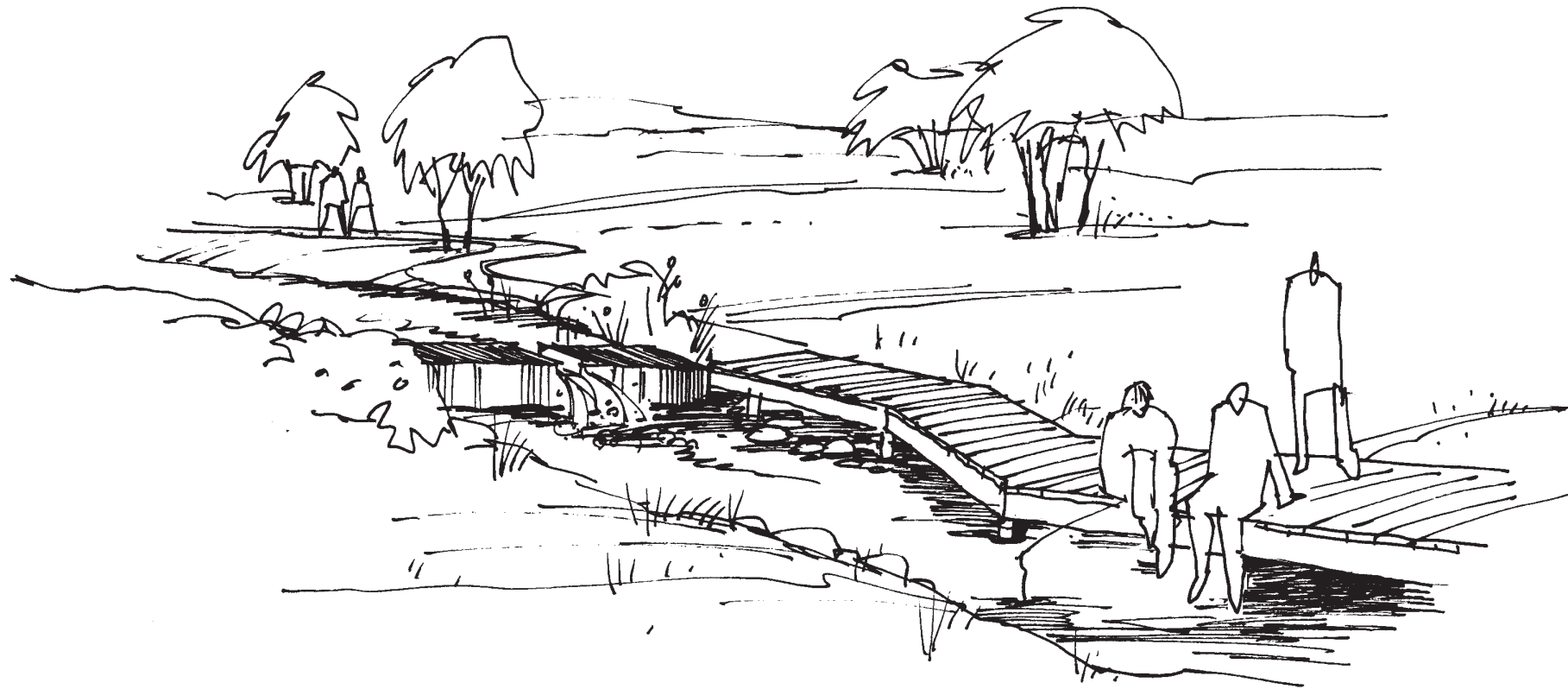
F ö r u t s ä t t n i n g a r

F ö r s l a g



- Etapp 1
- Etapp 2
- Etapp 3

Etappindelning, plan skala 1:5000/A3



Nya stigar föreslås intill bäckravinen för att skapa ett sammanhängande strövområde. Stigar kopplas till den befintliga Sörmlandsleden.



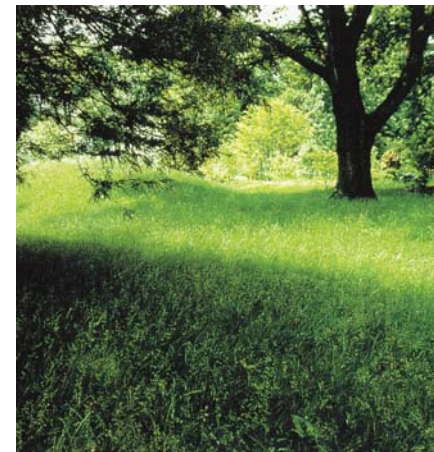
Lek i skogen.



Handikappanpassade spänger på delar av stigarna.



Spänger ökar tillgängligheten för det rörliga friluftslivet.



Allmänningar intill bebyggelsen för de boende.

Följande underlag har använts

Regionala - Miljömål för Södermanlands län. 2 003:3 i Länsstyrelsens rapportserie. Länsstyrelsen i Södermanlands län.

God bebyggd miljö - Miljömål för Södermanlands län – Regionala mål och indikatorer för miljömålet. 2 003:5 i Länsstyrelsens rapportserie. Länsstyrelsen i Södermanlands län.

Regionala miljömål och indikatorer - Miljömål för Södermanlands län – Regionala mål och indikatorer för miljömålet. 2 002:1 i Länsstyrelsens rapportserie. Länsstyrelsen i Södermanlands län.

Arkeologisk utredning Malmakvarn 1:1 m fl, Lilla Malma socken Södermanland, DNR 2166/91. Riksantikvarieämbetet.

Översiktplan –90 Flens kommun, Häfte 1: planeringsförutsättningar, antagande version. Stadsarkitektkontoret i Flens kommun.

Översiktplan –90 Flens kommun, Häfte 2: förslag, antagande version. Stadsarkitektkontoret i Flens kommun.

Långsiktigt mål - Budget 2006, FLP 2007-2008. Kommunfullmäktige i Flens kommun.

Förteckning över lagfarna ägare till fastigheter inom eller i anslutning till Malmakvarnsområdet i Malmköping, sammanställd 2004-10-25 av Tekniska förvaltningen i Flens kommun

Miljöpolicy för Flens kommun. Kommunal författningssamling 2 001:1-403. Kommunfullmäktige i Flens kommun.

Förslag till skyddsföreskrifter 1999-10-25, bilaga 1. Tekniska förvaltningen i Flens kommun

Komplettering 20 september 2004 av PM beträffande fördjupning av Översiktsplan för Malmakvarnsområdet. Tekniska förvaltningen i Flens kommun

Karta - Anslutningspunkt Va-nät. Tekniska förvaltningen i Flens kommun

Skogskarta 2004-11-04, Mellanskog

Flygfoto 10H1A, 2004-11-11, Lantmäteriverket

Grundkarta , Jordartskarta