

Detaljplan för  
**Malmsjöberg och Fällöknas fritidshusområde**  
i Flens kommun, Södermanlands län



## Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser
- Fastighetsförteckning
- Naturinventering
- Arkeologisk utredning

## Bakgrund

Kommunfullmäktige i Flens kommun antog en kommunal vatten- och avloppsplan 2015-12-10 § 186, 2015:14 - 432 (VA-plan). VA-planen är ett strategiskt dokument för utbyggnad av kommunalt VA inom Flens kommun. Syftet med VA-planen är att uppnå de fastställda miljö kvalitetsnormerna i kommunens sjöar och vattendrag. Ett led i att förverkliga miljö kvalitetsnormerna är att ersätta enskilda VA-anläggningar med kommunala lösningar. Fritidshusen i Fornbo, Fållökna och Malmsjöberg är i stort behov av kommunalt vatten och avlopp och området är högprioriterat enligt VA-planen

## Planens syfte

Detaljplanen syftar i huvudsak till att möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp till fritidshusområdena i Malmsjöberg och Fållökna. De tekniska behoven för vatten och avlopp ska möjliggöras, byggrätten för befintliga fastigheter ses över och detaljplanen ska kartlägga möjligheten att tillskapa fler fastigheter för enbostadshus inom planområdet.

## Plandata



Planområdets läge inom rödmarkerat område.

## Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget cirka tre kilometer söder om Malmköping och sju kilometer nordöst från Flen. Planområdets yta omfattar ungefär 103 hektar och avgränsas mot sjön Nedingen.

### Markägförhållanden

Det obebyggda naturområdet som omger samtliga fritidshus i Malmsjöberg ägs av Malmsjöbergs tomtägarförening. Majoriteten av naturområdet i Fällökna och de fastigheter som är bebyggda inom fritidshusområdet ägs av privata fastighetsägare. Flens kommun äger ingen mark i området.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktliga planer

I *Färdplan Flen, Strategisk plan 2019 - 2022* beslutat av kommunfullmäktige 2018-11-29 § 162 är "attraktiva och trygga boende- och livsmiljöer" utpekade som ett av sex strategiskt långsiktiga mål. Detaljplanen för Malmsjöberg och Fällökna förverkligar delvis detta genom att anlägga kommunalt VA till fastigheter i attraktiva sjönära lägen. Det bör bidra till att fritidshusområdet ökar i attraktivitet och det kan i sin tur innebära att fastighetsägarna omvandlar sitt fritidshus till permanentboende. Fler permanentbostäder i Flens kommun bör eftersträvas då det genererar ökade skatteintäkter.

Flens översiktsplan *Sörmlands hjärta - med plats för alla*, beskriver hur kommunen avser att utveckla fritidshusområden. Bland annat står det att Flens kommun ska möjliggöra en kontrollerad omvandling och utveckling av fritidshusområden genom att:

- Bygga ut det kommunala VA-nätet enligt gällande VA-plan från 2015.
- Bredda utbudet av attraktiva bostadsområden genom att skapa möjligheter till sjönära boende.
- Fritidshus som byggs med större byggnadsarea än 70 m<sup>2</sup> ska byggas med permanentstandard för tillgänglighet och energihushållning.
- Främja samfällighetsanläggningar i fritidshusområden.

#### Flens kommun vatten- och avloppsplan

Enligt beslut från Sveriges vattenmyndigheten behöver alla kommuner utarbeta VA-planer. I Flens kommuns VA-plan, antagen av kommunfullmäktige 2015-12-10 § 186, står det att en väl fungerande vatten- och avloppsförsörjning är en grundläggande förutsättning för ett hållbart samhälle. Ändamålsenliga och tillförlitliga VA-anläggningar säkerställer att såväl hälso- som miljömässiga risker minimeras, särskilt i områden med sjöar som inte uppnår eller riskerar att inte uppnå god ekologisk eller god kvantitativ status.

VA-planen utgår från fem faktorer som styr vilka områden i kommunen som är i störst behov av kommunalt vatten och avlopp. Faktorerna har ingen inbördes ordning.

- Antal permanentboende
- Recipientens statusklassning
- Miljökvalitetsnorm
- Vattenskyddsområde, Natura 2000-område eller annat skyddsobjekt
- Områdets betydelse för kommunens utveckling

Utifrån dessa faktorer är det bedömt att fritidshusområdena Fornbo, Malmsjöberg och Fällökna är i störst behov av en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Kommunalt vatten och avlopp till Malmsjöberg och Fällökna är ett led i att förverkliga EU:s vattendirektiv, förbättra Nedingens vattenkvalitet, den omkringliggande miljön och människors hälsa.

### Tidigare detaljplaner

För området Malmsjöberg och Fällökna gäller byggnadsplaner MA 47 och MA 48, som vann laga kraft 1964 respektive 1965. Båda byggnadsplanerna medger byggrätter för fritidsbostäder i ett våningsplan i Malmsjöberg respektive Fällökna. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 m<sup>2</sup> med en byggnadshöjd på 3,5 meter, eventuell komplementbyggnad tillåts upp till 40 m<sup>2</sup> byggnadsarea med en byggnadshöjd på 2,5 meter. Omgivande naturområde är planlagt för allmän plats, park, väg eller plantering. Det närliggande vattenområdet (Nedingen) får endast i begränsad omfattning fyllas eller överbyggas. Byggnadsplanerna har i stort sett förverkligats och i princip samtliga byggrätter för fritidshus har i olika utsträckningar nyttjats förutom sex stycken tilltänkta avstyckningar på fastigheten Stavudden 1:2. Genomförandetiden för båda byggnadsplanerna har löpt ut.



Detaljplan MA48 över Malmsjöberg.



Detaljplan MA47 över Fällökna.

### Miljöbedömning

En utbyggnad av det kommunala vatten och avloppssystemet till Malmsjöberg och Fållökna bör ge upphov till minskad miljöpåverkan eftersom råvatten och spillvatten kommer hanteras av kommunen och inte av den enskilda fastighetsägaren. Detta bör även medföra förbättrad vattenkvalitet i sjön Nedingen som idag är övergödd. Ur miljösynpunkt bör dessa aspekter medföra en förbättring för områdets miljö och vattenkvalitet.

Kommunen och Länsstyrelsen i Södermanland har bedömt att detaljplanen för Malmsjöberg och Fållökna inte kommer medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 11 § och plan och bygglagen 4 kap. 34 §. En miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behöva utföras, dock bör kommunen utifrån de naturvärden som finns inom och i angränsning till planområdet behöva ta fram en naturinventering för att på ett lämpligt sätt säkerställa den skyddsvärda naturen.

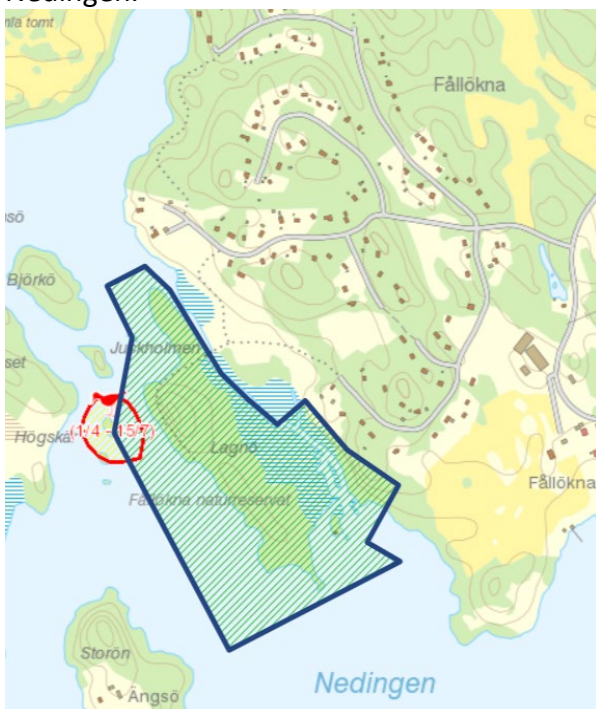
### Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken

Utifrån ovan angivna förutsättningar och utformning av planen bedömer kommunen att planen väl stämmer överens med översiktsplanen och inte anses strida mot miljöbalken.

### Befintliga förhållanden

#### Naturreservat

Planområdets södra del angränsar till naturreservatet Fållökna. Syftet med reservatet är att tillgodose behovet för friluftslivet och värna om den värdefulla naturmiljön. Reservatet omfattar den skogsbevuxna ön Lagnö med närliggande sjöområde. I reservatet finns ett flertal äldre ekar som är en mycket värdefull livsmiljö för andra arter, bland annat för mossor och lavar som lever i ekarnas grova bark. Vidare är naturreservatet ett hem för ett flertal fågelarter som uppskattar de murknande träden eller livnär sig på fisken som finns i Nedingen.



Naturreservatet Fållökna.

## Natur

- **Mark och vegetation**

Delar av terrängen inom planområdet består av kuperad sprickdalsterräng. Höjderna domineras av hållmarker med urbergsarterna gnejs och granit. Dessa omges av dalgångar med sandig morän och glacial lera. Mot sjön nedingen finns terrassformiga övergångar med enstaka slättområden. Inom strandområdet faller till viss del terrängen relativt brant mot sjön Nedingen.

Vegetationen i Fällökna utgörs av blandskog med inslag av ek. Barrskog förekommer i norra delen av området och i södra delen består skogen övervägande av lövskog. Vegetationen i Malmsjöberg består i huvudsak av barrskog med kraftiga inslag av lövskogsdungar. Skogsbeståndets ålder varierar i området. I de äldsta partierna bedöms trädens genomsnittliga ålder vara cirka 100 år. Stora delar av skogsmarken är påverkad av skogsbruksåtgärder, framförallt genom avverkning och gallringar. Dessutom har det regelbundet plockats bort döda träd från delar av området vilket medfört att död ved endast förekommer sparsamt. Mindre partier utgörs av kraftigt igenvuxna ek- och hassellundar som tidigare sannolikt varit hävdade.

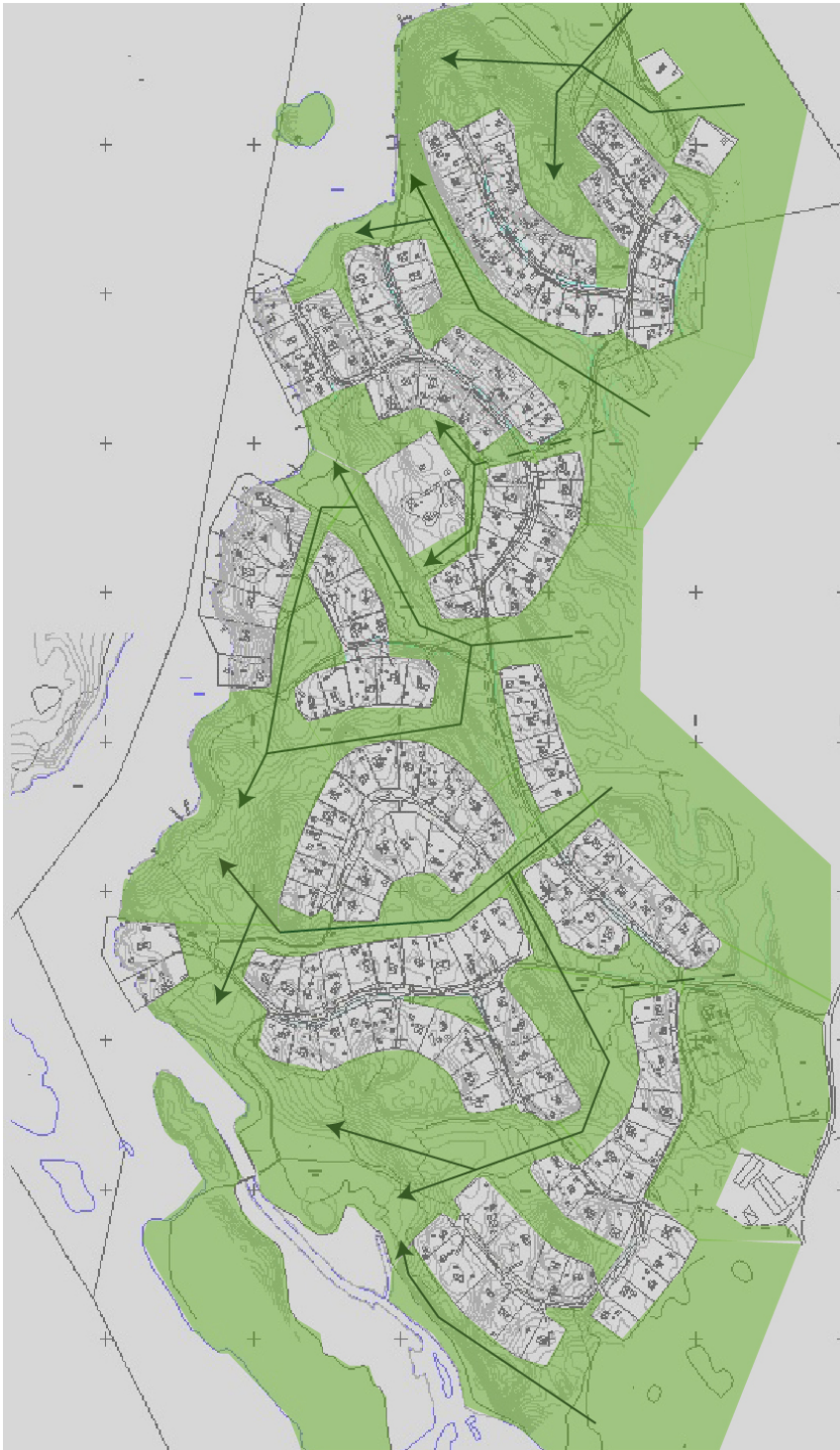
I både Fällökna och Malmsjöberg förekommer det äng- och hagmarker som utgör sammanhängande landskapsobjekt. Att upprätthålla sambandet mellan dessa områden är viktigt för främja arters möjlighet till spridning. I närheten av området förekommer det gårdar med aktivt lantbruk vars nötkreatur betar på de öppna betesmarkerna. Områdets naturvärden är främst knutna till de marker som fortfarande betas och till de områden som tidigare har hävdats. Ängs- och betesmarkerna har generellt påverkats av konstgödsling vilket har lett till en utarmning av den hävdgynnade floran. På flera ställen förekommer dock mindre partier, till exempel i kantzoner och vid steniga partier med hävdgynnade arter. De brukade gräsmarkerna har god tillgång på blommande och nektarbärande växter vilket har betydelse för många insekter. Före detta hagmarker med äldre ekar och hasselbuskar är nu under kraftig igenväxning. I skogarna förekommer det stenmurar vilket är tecken på att Malmsjöberg och Fällökna tidigare sannolikt har hävdats och varit mer öppet. För att en stenmur ska omfattas av biotopskyddsbestämmelser ska den angränsa till åkermark. De flesta stenmurar angränsar inte till åkermark men det är inte uteslutet att stenmurarna fortfarande fungerar som livsmiljöer för växt- och djurarter då planområdet sedan tidigare varit mer öppet.

De områden inom planområdet som utgörs av brukad skog är bedömt ha lägre naturvärden. I dessa områden är trädåldern låg och endast enstaka äldre träd förekommer.

- **Gröna naturförbindelser**

När Malmsjöberg och Fällökna detaljplanerades år 1964 till 1965 tog kommunen hänsyn till den omkringliggande naturen. Syftet med tidigare detaljplaner var att området skulle ha prägeln av ett traditionellt fritidshusområde. Hänsyn har tagits till de höjdskillnader som finns i planområdet, bergsknallar och dalgångar i största möjliga mån bevarats vilket innebär att inga större ingrepp har skett i naturen för att göra plats för befintliga bostäder. Bostadsfastigheterna har uppförts på lämplig mark med väl tilltagna gröna naturförbindelser mellan varje husgrupp. Det finns ett

sammanhängande grönt samband i Malmsjöberg och Fällökna som syftar till att ge allmänheten och den biologiska mångfalden passage mellan varje husgrupp och vidare tillgång till sjön Nedingen. Ett av de största hoten mot biologisk mångfald, förutom exploatering av värdefulla naturmiljöer, är fragmentering. Det vill säga uppsplittring av naturmiljöer av en viss naturtyp, samt spridningssamband genom anläggande av vägar eller bebyggelse (Ekologigruppen 2019). Naturförbindelser i Malmsjöberg och Fällökna gynnar den biologiska mångfalden och ger allmänheten möjlighet att röra sig mellan husgrupperna.



Naturförbindelser i Malmsjöberg och Fällökna.

## Strandskydd

Nedingens strandskydd gäller 100 meter från strandkanten, såväl på vatten som på land. Större delen av strandskyddet inom planområdet mot sjön Nedingen är upphävt i gällande detaljplan. Om en ny detaljplan upprättas över Malmsjöberg och Fällökna återinträder strandskyddet. Kommunen kan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för upphävandet i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 17 §.

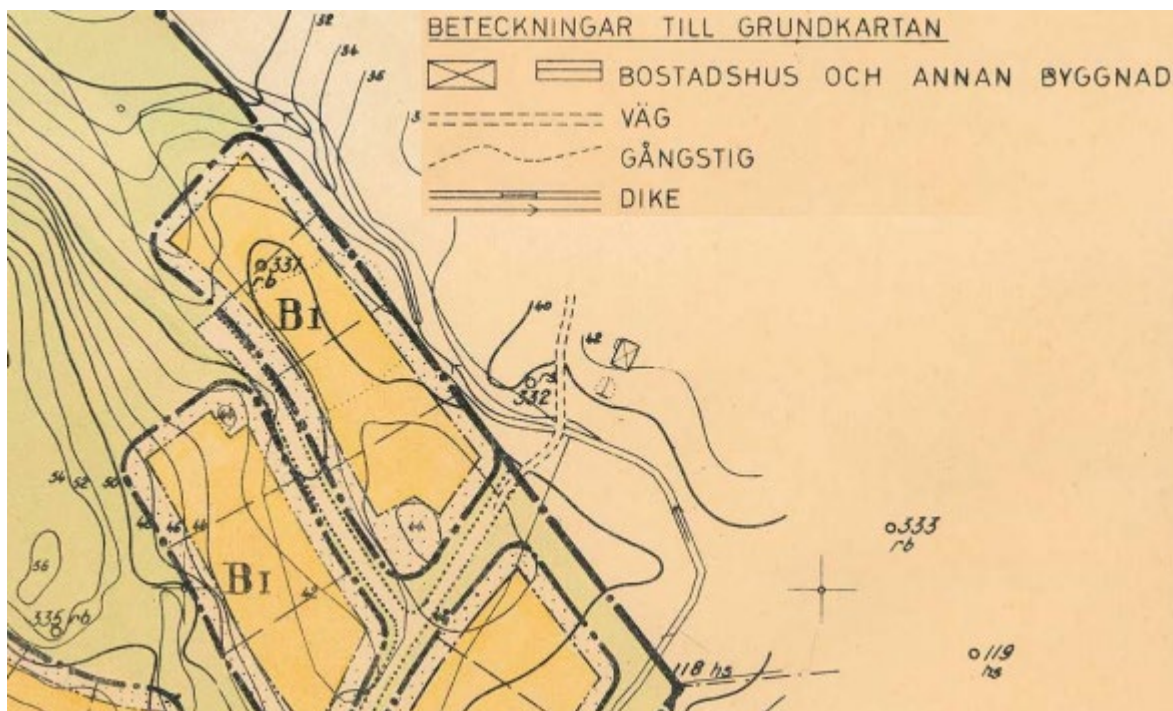
Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Inom ett strandskyddat område får man inte bygga nya byggnader. Man får heller inte ändra byggnaders användning om det hindrar allmänheten från att vara i området. Anlägga bryggor, sätta upp staket, schakta, omfattande vegetationsröjningar med mera är inte tillåtet inom strandskyddat område. Strandskydd gäller vid alla kuster, sjöar och vattendrag oavsett storlek.

Inom planområdets norra del inom fastighet Skjulsta 3:83 längs med Ängsvägen i anslutning till en ängsmark som troligen är eller tidigare varit brukad finns ett dike som sträcker sig parallellt med befintlig bebyggelse. Det är oklart om diket är anlagt eller om det uppkommit naturligt. Enligt grundkarta till gällande detaljplan för Malmsjöberg från 1965 är diket utpekad som ett dike och ingen bäck, vilket tyder på att kommunen vid ett tidigare skede bedömde att diket är ett anlagt avvattningsdike och inte utgör ett naturligt uppkommet vattendrag. Då det enligt målnummer 2014-M 10756 i Mark- och miljööverdomstolen visat sig inte vara möjligt att göra några generella uttalanden i frågan om artificiella vattendrag ska omfattas av strandskyddet, liksom det inte alltid är möjligt att dra någon skarp gräns mellan naturliga och artificiella vattendrag, bör bedömningen göras från fall till fall.



Dike, markerat i blått, i anslutning till ängsmarken och befintliga fritidshus. Flödesriktning västerut mot sjön Nedingen.





Plankarta för gällande detaljplan från 1965. Strax utanför planområdet är ett dike inritat med flödesriktning västerut mot sjön nedingen.

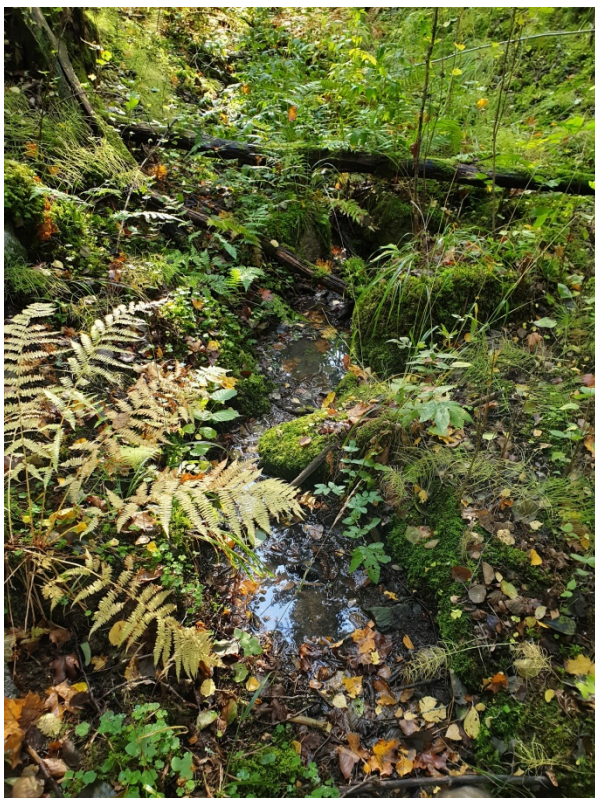


Diket i anslutning till ängsmarken i norra Malmsjöberg.

I Fällökna vid korsningen mellan Stavuddsvägen Sjöuddsvägen sluttar området ner mot en skogsbäck väster om Stavuddsvägen. Bäckan går parallellt med Stavuddsvägen och fortsätter troligen vidare norröver in i Malmsjöberg och slutar i eller i närheten av sjön Nedingen. Under platsbesök var endast en mindre del av bäcken vattenfylld och ingen vattenströmning förekom. Bäckan är inte utpekad som dike i grundkartan för gällande detaljplan för Fällökna från 1964. Enligt utförd naturinventering beskrivs miljön på platsen som sluten och lundartad till sin karaktär (Ekologigruppen 2019) och det finns ingen ängsmark i närheten vilket tyder på att bäcken troligen inte är något avvattningsdike från jordbruksmark. Kommunen gör bedömningen att bäcken troligen är naturligt uppkommen men det är oklart om den kan bedömas som ett vattendrag eller inte då den inte är fylld med vatten.



Dike i Fällökna markerat i blått, trolig flödesriktning norrut.



Det delvis vattenfyllda diket väster om Stavuddsvägen i Fällökna

### Fridlysta växtarter

Inom planområdets norra del på en brukad ängsmark längs med Ängsvägen i anslutning till fastigheterna Skjulsta 3:80 och 3:83 finns det förekomst av Gullvivor. Växtarten är fridlyst enligt 8 och 9 §§ artskyddsförordningen. Gullvivan är bedömd som livskraftig.

Där Stavuddsvägen tar slut och Sjöuddsvägen tar vid, mellan fastigheterna Fällökna 6:94 och 6:102, har Blåsippa, Liljekonvalj och Skogsnipprot påträffats. Växtarterna är fridlysta enligt 8 och 9 §§ artskyddsförordningen. Samtliga växtarter är bedömda som livskraftiga.



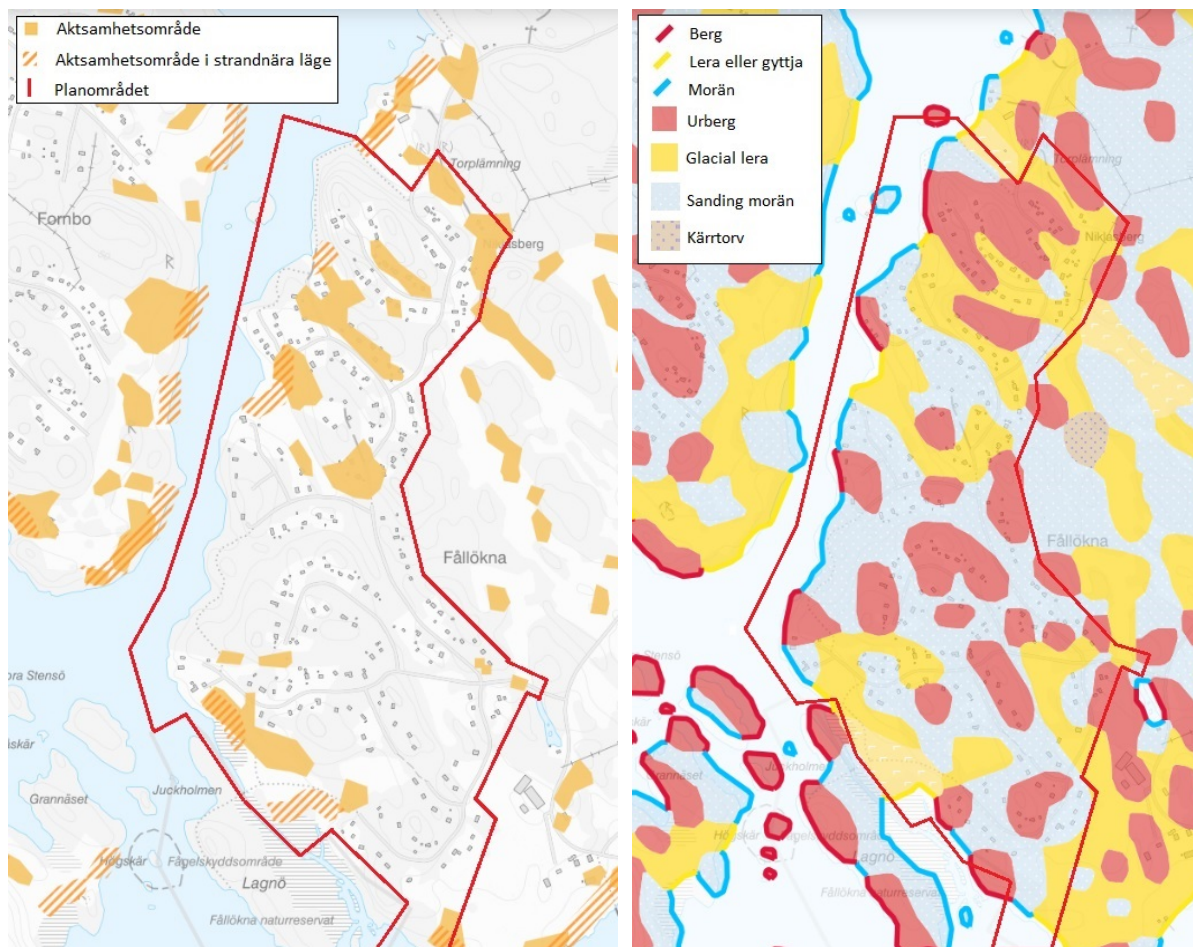
Gullviva har påträffats inom rödmarkerat område.

Blåsippa, Liljekonvalj och Skogsnipprot har påträffats inom rödmarkerat område.

Enligt 8 och 9 §§ artskyddsförordningen är det i hela landet förbjudet att gräva eller dra upp växter samt plocka eller samla in exemplar av växter för försäljning eller kommersiella ändamål. Om området ska exploateras kan det eventuellt krävas dispens eller särskilda skyddsåtgärder för att bevara arten.

- **Geotekniska förhållanden**

Planområdet består av en mosaik av sandig morän, urberg och glacial lera. På ett flertal platser i planområdet föreligger det risk för skred i finkornig jordart. För att skred ska kunna inträffa krävs det att marken består av lera eller slit och att marklutningen är tillräckligt stor. Dessa naturliga förutsättningar gör att skred kan uppstå mer eller mindre spontant, men inte nödvändigtvis. Då planområdet är rikligt kuperat och faller förhållandevis brant mot sjön Nedingen är delar av planområdet utpekade som aktsamhetsområde för jordskred. Hänsyn bör beaktas där risk för jordskred föreligger, speciellt om platsen är belägen i ett strandnära läge. Om tillkommande exploatering sker inom dessa delar av planområdet bör en noggrannare geoteknisk undersökning genomföras innan bygglov ges för att avgöra byggnadens läge, utformning och vilken grundläggningsmetod som är mest lämplig.



Ras och skredrisk inom Malmsjöberg och Fällökna.

Grundläggande geologisk information marken inom Malmsjöberg och Fällökna.

- **Radon**

Planområdet ligger inte inom högriskområde för markradon. Eventuell tillkommande bebyggelse behöver inte radonsäkras.

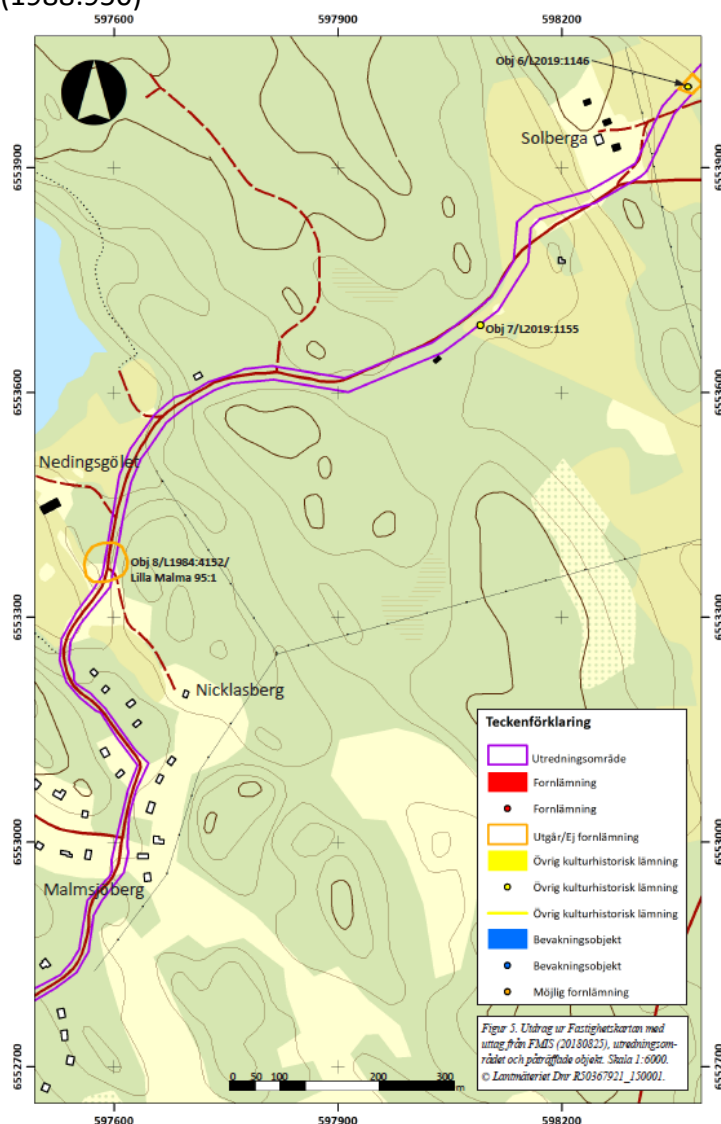
- **Fornlämningar och byggnadsminnen**

Topografin och den nuvarande fornlämningsbilden antyder att delar av fritidshusområdet för Fornbo, Malmsjöberg och Fällökna inrymmer okända eller under mark dolda fornlämningar. Länsstyrelsen i Södermanland har, med stöd av 2 kap. 11 § kulturmiljölagen (1988:950), bedömt att en arkeologisk utredning behöver genomföras på de platser som Sörmland vatten och avfall AB planerar att schakta för VA-ledningar och pumpstationer.

I enlighet med Länsstyrelsens bedömning har Sörmlands Arkeologi AB utfört ett arkeologiskt fältarbete inom de tätbebyggda fritidshusområdena för Fornbo, Malmsjöberg och Fällökna, rapport 2019:02 *Malmköping - Flen*. Utredningen har genomförts i två etapper. Etapp 1 omfattade kart- och arkivstudier samt en inventering, vilket resulterade i att en plats som sedan tidigare varit registrerad som lägenhetsbebyggelse (torp) längs med grusvägen vid fastigheten Skjulsta 3:82 blev

föremål för en arkeologisk utredning (Obj 8/L1983:4152/Lilla Malma 95:1). Etapp 2 innefattade sökschaktning på platsen för att fastställa om föremålet var en fornlämning. Undersökningen resulterade inte i några spår från varken förhistoriska eller historiska aktiviteter eller anläggningar och platsen bedöms därmed inte innehålla några fornlämningar av antikvariskt intresse. Ingen åtgärd krävs för vidare grävning på platsen för vatten- och avloppsanläggningar.

Det är bedömt att inga fornlämningar förekommer längs med den planerade schaktningen för vatten och avlopp till Fornbo. Skulle eventuella fornlämningar mot förmodan 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 §§ kulturmiljölagen (1988:950)



Bilaga från arkeologisk utredning Malmköping - Flen Rapport 2019:02, Grinda 2:9, Malma-Lundby 1:21, Talja 1:8 mfl. Flens kommun, Södermanlands län.

## Bebyggelseområden

- **Bostäder**

Malmsjöberg och Fällökna består av cirka 172 fastigheter avsedda för fritidshus. De flesta bostäder används som fritidshus under sommarhalvåret, men det finns ett mindre antal fastighetsägare som använder sin bostad som permanentbostad.

De flesta av husen i Fällökna och Malmsjöberg är uppförda i ett våningsplan med sadeltak i svag vinkelspets. Fasader är utformade med stående eller liggande träpaneler. Betong och tegel är relativt sällsynt. Komplementbyggnaderna har en liknande fasad- och takutformning som befintliga huvudbyggnader och harmoniserar med omkringliggande bebyggelse och natur. De befintliga byggnaderna inom Malmsjöberg och Fällökna är lämpliga för sitt ändamål och har en god form-, färg och materialverkan vilket utgör en god helhetsverkan inom området.

Huvudbyggnaden inom respektive fastighet är oregelbundet placerade. Vissa hus är byggda nära anslutande väg medan andra är placerade centralt eller en längre bit bort från vägen. En trolig orsak till detta är att gällande detaljplaner, MA47 och MA48 från år 1964 respektive 1965, betraktade terrängen i planområdet som värdefull. De fastigheter som har terränghöjder eller annan värdefull naturmark får nyttja fastigheten i begränsad omfattning.

Fastigheterna har förhållandevis stora ytor vilket innebär att det förekommer gröna släpp mellan husraderna. Husen är uppförda på båda sidor av vägarna, men oftast grupperade i cirka 5-10 fastigheter med släpp mellan varje fastighetsgrupp.



Exempel på fritidshusens karaktär i Malmsjöberg och Fällökna.

- **Offentlig service**

Närmaste skola, vårdcentral och annan offentlig service finns i Malmköping, cirka tre kilometer nordost om planområdet.

- **Kommersiell service**

I dagsläget finns det ingen kommersiell service i området. Närmaste ort är Malmköping vilken är belägen cirka tre kilometer nordost om planområdet.

- **Tillgänglighet**

Planområdet ansluts från riksväg 53 vid avfarten mot Fällökna och Lundby. Malmsjöbergs fritidshusområde ansluts via Ängsvägen och Fällökna via Lagnövägen.

Vidare finns det möjlighet att nå planområdet via sjön Nedingen med båt om sådant färdmedel finns tillgängligt. Inga allmänna båtkommunikationer trafikerar för närvarande sjön Nedingen.

Strandlinjen mot sjön Nedingen är till stor del tillgänglig för allmänheten men delar av den har privatiserats och är otillgänglig för allmänheten. De flesta fastigheter i Malmsjöberg och Fällökna har blivit avstyckade med väl tilltaget utrymme mellan varje husgrupp. Bebyggelsen utgör ingen större barriär i naturmiljön och det finns fria passager för friluftslivet och den biologiska mångfalden mellan varje husgrupp.

## Friytor

- **Lek och rekreation**

Fällökna fritidshusområde har på fastigheten Fällökna 6:109 längs med Lagnövägen en allmän lekplats och ett grönområde som används som fotbollsplan. Malmsjöberg har en utpekad lekplats strax väster om Ängsvägen. I planområdets norra del strax nedanför slänten från Bergsvägens återvändsplats finns en allmän badstrand som i huvudsak nyttjas och sköts om av Malmsjöbergs tomtägareförening. I Fällökna finns det två vattenområden som är utpekade som badplatser i gällande detaljplan, en söder om Uvbergsvägen samt ytterligare en strax norr om Lagnövägens återvändsplats. Badplatserna sköts och nyttjas i huvudsak av Fällökna samfällighetsförening.



Lekplats i Malmsjöberg väster om Ängsvägen.



Badplats i Fällökna norr om Lagnövägens återvändsplats.

- **Naturmiljö**

Det finns inga utpekade strandpromenader eller vandringsleder inom eller i anslutning till planområdet, men det finns upptrampade stigar i skogspartier, ängar och längs med strandkanten till sjön Nedingen. De flesta fastigheterna är inte instängslade vilket innebär att fastigheterna i stor utsträckning är skogsbeväxta.

- **Vattenområden**

Den gällande byggnadsplanen över Malmsjöberg fastställer att hela Nedingens vattenområde i mindre omfattning får utfyllas eller överbryggas. I Fällökna är möjligheten att uppföra bryggor mer begränsad. Tre platser längs med Nedingen på fastigheten Fällökna 6:109 tillåter uppförande av mindre bryggor. I Fällökna förekommer det båtbyggor cirka 160 meter norr och 225 meter söder om Lagnövägens återvändsplats. I Malmsjöberg finns det ett flertal båtbyggor längs med hela strandpromenaden strax norr om Strandvägens återvändsplats. Vidare finns det

ytterligare två stycken bryggor söder om Sjöstigen mellan fastigheterna Skjulsta 3:47 och Skjulsta 3:27.

Bryggor får endast uppföras om sökande har erhållit ett beviljat bygglov från Flens kommun.



Båtbygga i Fällökna i anslutning till naturreservatet Lagnö.



Båtbygga i Fällökna norr om Lagnövägens återvändsplats.

### Gator och trafik

- **Bil- och gångtrafik**

Inom planområdet förekommer det ett vägnät som utgörs av smala grusvägar med ett flertal vändplaner. Grusvägarna är i regel cirka tre meter breda, möten mellan fordon sker med lämplighet på utmärkta mötesplatser längs med grusvägarna. Alla fastigheter inom planområdet är anslutna till vägnätet. Det finns gångstigar ute i naturen men gående trafikerar troligen i huvudsak de grusvägar som förekommer i området. Vägarna sköts av respektive fritidshusförening.

- **Kollektivtrafik**

Det finns för närvarande ingen kollektivtrafikförsörjning till eller i närheten av planområdet.

- **Parkering och angöring**

I gällande detaljplaner för Malmsjöberg och Fällökna har särskilda ytor för allmän parkering blivit utpekade. Dessa parkeringsplatser har dock inte förverkligats och det förekommer inga allmänna parkeringsplatser inom planområdet. Bilparkering till fritidshusen sköts på egen fastighet.

- **Vatten och avlopp**

I dagsläget finns inget kommunalt vatten och avlopp i Malmsjöberg och Fällökna. Samtliga fastighetsägare är skyldiga att, med tillstånd från Flens miljöavdelning, förse sin fastighet med enskilda avloppsanläggningar. År 2006 gjorde Flens kommuns miljöavdelning en avloppsinventering där det framkom att ett stort antal avloppsanläggningar i Fällökna, Malmsjöberg, Fornbo, Lövåsen och Yxtaholm hade en bristfällig standard. Sjön Nedingen används som dricksvattentäkt av närområdet, samtidigt hade några avloppslösningar på ett eller annat sätt en avrinning mot sjön. Nedingens vattenkvalitet är undermålig och sjön är övergödd. Enligt EU:s vattendirektiv (Direktiv 2000/60/EG) ska sjöar och vattendrag nå god vattenkvalitet senast år 2015. I Sverige infördes vattendirektivet i svensk lagstiftning år 2004. Det är



myndigheter och kommuner som ansvarar för att miljö kvalitetsnormer följs (miljöbalken (1998:808) 5 kap. 3§). Vidare är kommunen skyldig att ordna VA enligt lagen om allmänna vattentjänster om det behövs i ett större sammanhang för att skydda människors hälsa och miljön (2006:412) 6§.

## Planbestämmelser

### Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

#### GATA

##### Gata

Planförslaget följer befintliga vägar. Inga nya vägsträckningar föreslås. I befintliga byggnadsplaner är tillfarter ordnade på naturmark, men enligt gällande lagstiftning är det inte möjligt att planlägga tillfarter på naturmark. För att säkerställa tillfart till bostadsfastigheter har vägområdet antingen breddats hela vägen fram till kvartersmark eller så har kvartersmarken breddats fram till vägområdet.

Då området sedan tidigare haft enskilt huvudmannaskap för allmän plats föreslås vägarna fortsätta ha enskilt huvudmannaskap. Det inte troligt att Malmsjöberg eller Fällökna fritidshus i större utsträckning kommer omvandlas till permanentbostäder, inte heller att det uppstår behov av kommunal service eller att allmänheten kommer besöka området i tillräcklig stor utsträckning för att ge upphov till kommunal skötsel och drift av vägarna.

Om behov av framtida avfallshantering vid varje fastighet uppstår behöver vägarna breddas. Vägområdet föreslås därmed bli minst 10 meter brett. Av dessa 10 meter bör 6,5 meter reserveras för körfält i båda riktningarna. 2,5 meter reserveras för vägren samt gång- och cykelbana. Resterande 1 meter ska innehålla dagvattenhantering.

För att eventuella sopbilar ska ha möjlighet att vända behövs minst 19 meter i svängradie. I plankartan har tillräckligt med utrymme för denna åtgärd lämnats vid alla gator utom tre - vid återvändsplatsen på Ulvsbyvägen, Lagnövägen och Hästskovägen. På dessa platser finns det begränsade möjligheter för dike och gång- och cykelbana samtidigt som svängradie för sopbilar tillgodoses.

#### NATUR

##### Naturområde

Naturmiljön i Malmsjöberg och Fällökna är väsentlig för upplevelsen av området som ett fritidshusområde. Ytor som är planlagda som natur är friväxande grön- och skogsområden och ska förbli orörda i syfte att gynna allmänheten, djur- och växtliv samt bibehålla fri passage mellan husgrupperna.

## lek

##### Lek

Det är viktigt att tillräckligt utrymme ges till friyta för lek och rekreation i både Malmsjöberg och Fällökna. Egenskapsbestämmelsen lek tillåter lekplats med tillhörande komplementbyggnader och lekställningar.

**boll** **Boll**  
Marken i anslutning till Fällöknas befintliga lekpark är reserverad för rekreation i form av bollaktivitet. Platsen utgörs i dagsläget av två fotbollsmål med tillhörande gräsmatta.

**gångväg** **Gångväg**  
I närheten av sjön Nedingens strandkant finns det upptrappade gångstigar i naturmarken som i huvudsak nyttjas av boende och troligen till viss del även allmänheten. Dessa gångstigar förstärker sambandet mellan bostadsbebyggelsen, sjön Nedingen, ängsmarker, badplatser, båtbyggor och naturreservatet på Langö. Ett viktigt gångstråk i sammanhanget är gångstigen som börjar vid Sjöuddsvägens återvändsplats och slutar vid Uvbergsvägens återvändsplats. Längs med gångstråket passerar fotgängare en badplats, två båtbyggor, entrén till naturreservatet Lagnö, samt ängsmarken i södra Fällökna. Gångstigar som denna samt gångstigar i nordvästra delen av Malmsjöberg ska bevaras och har fått egenskapsbestämmelsen "gångstig".

**serviceväg** **Serviceväg**  
Vägar för fordonstrafik är generellt inte tillåtet inom naturmark. Undantaget gäller när det behövs för en serviceväg för att nå en teknisk anläggning. Tillkommande tekniska anläggningar inom planområdet som inte ansluter till befintlig väg tillåts anslutas med serviceväg över naturmark med egenskapsbestämmelsen "serviceväg". Vägen får inte hårdgöras.

**båt-  
uppläggning** **Båtuppläggning**  
I anslutning eller nära anslutning till varje småbåtshamn tillåts båtuppläggning för småbåtar för privat bruk. Totalt handlar det om sex platser inom planområdet där småbåtar får förvaras. Större båtar får inte förvaras på dessa platser då naturmarken inte ska ha prägeln av en större båtuppläggning än vad som redan finns idag.

## Vattenområden

W	<b>W - Vattenområde</b> Sjön Nedingens öppna vattenområde, inom detta området beviljas inga byggor eller liknande vattenåtgärder.
W <sub>1</sub>	<b>W<sub>1</sub> - Badplats</b> Befintliga badplatser betecknas W <sub>1</sub> i plankartan. Här tillåts enbart badbyggor. Båtar får inte lägga till vid dessa byggor.
W <sub>2</sub>	<b>W<sub>2</sub> - Småbåtshamn</b> Småbåtshamn betecknas W <sub>2</sub> på plankartan. Här får enbart småbåtar lägga till.
W <sub>3</sub>	<b>W<sub>3</sub> - Vattenområde som får överbyggas</b> Vattenområde inom privata fastigheter. Endast en bygga per fastighet tillåts.

W<sub>5</sub>**W<sub>4</sub> - Vattenområde där gångbro får uppföras**

För att säkerställa tillgänglighet till naturreservatet Lagnö är det tillåtet att uppföra en gångbro från Fällökna till ön Lagnö.

**Kvartersmark**

B

**Bostäder**

Områdets karaktär som fritidshusområde ska bibehållas. För att säkerställa detta utgår planbestämmelserna från tidigare byggnadsplaner. Ändring av befintlig bebyggelse eller nybyggnader ska utformas så att karaktären i området bibehålls

Planförslaget tillåter 16 nya fastigheter inom planområdet, varje fastighet är belägen intill redan befintlig väg som är projekterad för kommunalt vatten och avlopp. För att avgöra om utpekade platser är lämpliga har strandskydd, geotekniska förhållanden och naturvärden beaktats. De flesta platser har inga större hinder för ny bebyggelse medans ett fåtal andra behöver utredas vidare innan detaljplanen kan gå till granskning.

e<sub>1</sub>**e<sub>1</sub> - Största byggnadsarea för fritidshus**

Erfarenhet från liknande projekt i andra kommuner har visat att utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet till ett fritidshusområde medför att andelen permanentboende kan öka inom området. Till Malmsjöberg och Fällökna bedöms andelen permanentboende öka i relativt liten grad och området bedöms fortsatt främst utgöra ett fritidshusområde. För de som vill bo permanent kan det dock finnas ett behov av mindre utbyggnader för att öka standarden på till exempel faciliteter som badrum och kök.

För att möjliggöra en utbyggnad av nödvändiga faciliteter föreslås högsta byggnadsarea per fastighet till 120 m<sup>2</sup> för huvudbyggnader, vilket är en ökning på 20 m<sup>2</sup> från föregående detaljplan. Komplementbyggnader får uppföras med en maximal byggnadsarea om 40 m<sup>2</sup>. Sammanlagd byggnadsarea per fastighet blir således 160 m<sup>2</sup>.

Bedömningen efter genomförd byggnadsinventering i Malmsjöberg och Fällökna är att en utökning av byggnadsarea för bostadshus, från 100 m<sup>2</sup> till 120 m<sup>2</sup> är, en rimlig ökning utan att karaktären av fritidshusområde reduceras. Skulle en större utnyttjandegrad tillåtas finns det risk att upplevelsen av områdets omvandlas från ett fritidshusområde till ett villaområde.

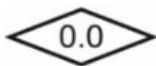
e<sub>2</sub>**e<sub>2</sub> - Största byggnadsarea för del av fastigheten Stavudden 1:2**

Då bebyggelsen på Stavudden 1:2 uppfördes under den första delen av 1900 talet innan nuvarande byggnadsplan började gälla föreslås byggnadsarean avvika från omkringliggande fritidshus. Högsta byggnadsarea för del av fastighet Stavudden 1:2 är 140 m<sup>2</sup> för huvudbyggnader, vilket är en ökning på cirka 25m<sup>2</sup>.

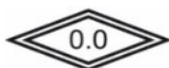
Komplementbyggnader får uppföras med en maximal byggnadsarea om 40 m<sup>2</sup>. Sammanlagd byggnadsarea för del av Stavudden 1:2 blir således 180m<sup>2</sup>.

**e<sub>3</sub>****e<sub>3</sub> - Största byggnadsarea för sjöbodar**

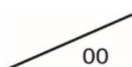
Största tillåtna byggnadsarea är 15 m<sup>2</sup> per sjöbod. Maximalt tre stycken sjöboda tillåts inom respektive byggrätt.

**Byggnadshöjd**

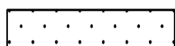
Högsta byggnadshöjd (avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan) för fritidshus är 3,5 meter, vilket är samma byggnadshöjd som i föregående detaljplan

**Totalhöjd**

Högsta totalhöjd (höjd på byggnad inklusive uppstickande delar ovanför takkonstruktion) för komplementbyggnader är 3,5 meter.

**Takvinkel**

Högsta takvinkel för fritidshus med tillhörande komplementbyggnader är 30 grader, vilket är samma takvinkel som i föregående detaljplan. Högsta takvinkel för del av fastighet Stavudden 1:2 är 50 grader.

**Marken får inte förses med byggnad**

Inom ytor avsedda för bostäder finns prickad mark i angränsning mot allmän plats. Prickmarken sträcker sig i de flesta fall minst 6 meter in från fastighetsgränserna. På ett flertal platser har prickmark bevarats från föregående detaljplan. Inom dessa platser har kommunen bedömt att ingen byggnad får uppföras på grund av platsens topografi, naturvärde eller avstånd till teknisk anläggning. Inom prickmark är det förbjudet att uppföra byggnader. Markingrepp inom dessa områden ska generellt sett undvikas för att behålla områdets karaktär.

På ett fåtal platser har fastighetsägare medvetet eller omedvetet tagit naturmark i anspråk för privat bruk. En konsekvens av detta är att bostadens fastighetsgräns förflyttats. Det är upp till den enskilde fastighetsägaren att ha kunskap om var fastighetsgränsen går. Kommunen har valt att planlägga prickad kvartersmark på ett fåtal av dessa platser då det är uppenbart att fastighetsägaren åtagit sig att sköta om del av det som tidigare varit naturmark. Utökning av kvartersmark har enbart varit möjligt på de platser där det planmässigt varit genomförbart.

För de fastighetsägare som fått närliggande naturmark planlagd som kvartersmark innebär det inte att marken förvärvats. Önskar fastighetsägare förvärva mark utanför gällande fastighetsgräns måste en fastighetsreglering utföras tillsammans med fastighetsägare och Lantmäteriet.

**Tillfarter till bostäder**

I gällande byggnadsplaner för Malmsjöberg och Fällökna planlägde kommunen inte gata i direkt anslutning till bostadsfastigheter. Konsekvensen av detta innebär att befintliga tillfarter från varje fastighet är anlagd på naturmark. För att säkerställa tillfarter till varje bostadsfastighet har naturmarken mellan befintlig väg och bostadsfastigheter planlagts som antingen kvartersmark eller gata.

I större delen av Malmsjöberg har gatan breddats och ansluter till bostadsfastigheter. På ett flertal platser har det inte funnits möjlighet att bredda gatan. I dessa fall har kvartersmarken utökats i syfte att omfatta befintliga tillfarter till varje bostadsfastighet. I större delen av Fällökna har det inte funnits möjlighet att bredda gatan i sådan utsträckning att den ansluter till varje bostadsfastighet. I dessa fall har kvartersmarken breddats så den ansluter till gatan. På ett fåtal platser där möjlighet funnits har gatan breddats för att ansluta till bostadsfastigheterna.

**d****Minsta fastighetsstorlek**

Enligt Flens kommuns översiktsplan ska nya fastigheter ges tillräckligt med stor area för att på ett för landskapet anpassat sätt kunna inrymma de byggnader som behövs för att tillgodose nuvarande och framtida behov. För tillgodose behovet och bevara områdets karaktär är det viktigt att fastigheterna inte är för små i förhållande till redan befintliga fastigheter. För att undvika detta är minsta tillåtna fastighetsarea 1500 m<sup>2</sup>.

**p****Byggnad ska placeras med hänsyn till terrängen**

För att bibehålla karaktären av fritidshusbebyggelsen är anordnad inom ett naturområde utan större ingrepp på vegetation, marknivå, stenmurar eller bergsknallar är det avgörande att tillkommande bebyggelse samt tillbyggnader anpassas till dessa karaktärsdrag om möjlighet finns.

**f<sub>1</sub>****f<sub>1</sub> - Endast friliggande enbostadshus tillåts**

För att bibehålla upplevelsen av ett fritidshusområde tillåts endast friliggande enbostadshus. Således tillåts inga kedjehus eller radhus.

**f<sub>2</sub>****f<sub>2</sub> - Karaktärsdrag för bebyggelse**

Tillkommande bebyggelse eller tillbyggnader ska anpassas till bebyggelsekaraktären inom planområdet. Fasader och takutformning ska utformas för att komplettera befintlig bebyggelse. Byggnaderna i området utgörs i huvudsak av enplanshus med fasadmaterial av trä som är målade med traditionella kulörer som harmonierar med befintliga kulörer och fasader. Taken utgörs i huvudsak av sadeltak med en svag vinkelspets.

**q****Skydd av kulturvärden**

Träbyggnaden på fastigheten Stavudden 1:2 är av särskild betydelse. Fasaden av rödfärgad grov liggtimmer, sadeltak med lertegel och 1-luftsfnster med spröjsad mittpost ska bevaras. Fönsterkarmar och dörrar ska fortsätta utgöras av trämaterial.



Byggnadens karaktärsdrag. Byggnaden har sitt förflutna i Brokerud vid sjön Mangen i Värmlands län. Byggnaden transporterades i delar till Sörmland och är numera en komplementbyggnad till fastigheten Stavudden 1:2.

**r****Rivningsförbud**

Byggnaden är av särskilt kulturvärde och får inte rivas.

**b****Yta får inte hårdgöras**

I syfte att bevara fritidshuskaraktären i området får inte tillfarter till fastighet Stavudden 1:2, Fällökna 6:96, 6:97 och 6:98 asfalteras.

v

**Hamnverksamhet**

Intill områden som tillåter bryggor i Fällökna föreslås nya sjöbodar få uppföras. Maximalt tillåts tre stycken sjöbodar inom varje byggrätt. Byggnaderna ska vara enkla och rektangulära och harmonisera med områdets karaktärsdrag på samma sätt som befintliga bostadshus inom planområdet gör. Sjöbodarna ska vara förrådsbyggnader avsedda för förvaring av exempelvis båtutrustning och fiskeredskap, och får inte inredas för bostadsändamål. Allmänhetens tillgång till platsen får inte förhindras. Befintliga gångvägar eller tydligt upptrampade stigar får inte tas i anspråk för bebyggelse. Inga staket eller plank får uppföras i närheten av sjöboden. Fritt tillträde för allmänheten runt sjöboden är en förutsättning för beviljat bygglov.

Den befintliga gångstigen som ansluter till Lagnövägen och Uvbergsvägen får möjlighet att breddas till tre meter för att hantera transport av båtar till och från bryggor. Dessa vägar får inte hårdgöras.

0.0

**Totalhöjd**

Högsta totalhöjd (höjd på byggnad inklusive uppstickande delar ovanför takkonstruktion) för sjöbodar är 3,5 meter.

**e<sub>4</sub>****e<sub>3</sub> - Högsta byggnadshöjd för sjöbodar**

Maximalt tre stycken sjöbodar tillåts inom varje byggrätt med en byggnadsarea på 15 m<sup>2</sup> per sjöbod.

**b****Yta får inte hårdgöras**

I syfte att bevara fritidshuskaraktären i området får inte vägar inom kvartersmark eller anslutande vägar till kvartersmarken hårdgöras. Undantag gäller för Eventuell iläggingsramp för båtar då en iläggingsramp av sin funktion måste vara hårdgjord.

**p****Sjöbodar ska placeras med hänsyn till terrängen**

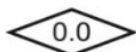
För att bibehålla upplevelsen av att fritidshusbebyggelsen är anordnad inom ett naturområde utan större ingrepp på vegetation, marknivå, stenmurar eller bergsknallar är det avgörande att tillkommande sjöbodar anpassas till dessa karaktärsdrag om möjlighet finns.

**f<sub>2</sub>****f<sub>2</sub> - Karaktärsdrag för sjöbodar**

Tillkommande sjöbodar ska anpassas till bebyggelsekaraktären inom planområdet. Fasader och takutformning ska utformas för att komplettera befintlig bebyggelse. Byggnaderna i området utgörs i huvudsak av enplanshus med fasadmateriell av trä som är målade med traditionella kulörer som harmonierar med befintliga kulörer och fasader. Taken utgörs i huvudsak av sadeltak med en svag vinkelspets.

**E****Teknisk anläggning**

Inom planområdet finns det fem stycken befintliga tekniska anläggningar för el- och vattenförsörjning. Ytterligare tre tekniska anläggningar tillkommer för att hantera kommunal vatten- och avloppsförsörjning. Dessa tre tekniska anläggningar ska möjliggöra för pumpstationer. En av pumpstationerna kommer placeras vid Strandvägens återvändsplats, ytterligare en strax söder om Sjöstigen och den sista längs med Lagnövägen intill Fällökna fotbollsplan.

**Byggnadshöjd**

Högsta byggnadshöjd (avståndet från markplanet till skärningen mellan fasadplanet och ett takplan) för tillkommande tekniska anläggningar är 3,0 meter

För befintliga tekniska anläggningar är byggnadshöjden satt till 2,5 meter för tekniska anläggning inom fastigheten Fällökna 6:99 och för den tekniska anläggningen söder om fastigheten Fällökna 6:77. För teknisk anläggning vid Lagnövägens vändplats är byggnadshöjden 3,5 meter.

**Administrativa bestämmelser****u****Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**

Inom delar av prickmark finns det planlagda u-områden. Dessa har skapats inom kvartersmark i syfte att säkerställa allmännyttiga underjordiska ledningar. Ledningarna ska vara tillgängliga för underhåll och reparation vilket innebär att ingen byggnad får uppföras inom ett prickat u-område. Om u-området inte omfattas av prickar i plankartan innebär det att byggnad får uppföras men att byggnaden ska vara utformad så att underjordiska ledningar ska vara fortsatt tillgängliga för underhåll och skötsel.

Inom delar av mark som är planlagd för nya fastigheter finns det underjordiska ledningar. Det är fastighetsägarens ansvar att samråda med ledningsägaren för eventuell omplacering av befintliga ledningar. Kommunen åberopar aktsamhet på platsen längs med Gustavsvägen och väster om Stavuddsvägen.

## **X** Markreservat för allmännyttig gångtrafik

Allmänhetens tillgång till kvartersmark som avser hamnverksamhet för sjöbodrar ska säkras. Den befintliga upptrampade stigen i området får breddas till maximalt tre meter för att hantera transport av båt till och från området. Tillkommande bebyggelse får inte hindra allmänhetens tillgång till det befintliga gångstråket.

Fastigheterna Stavudden 1:2, Fällökna 6:96, 6:97 och 6:98 har i dagsläget tillfart från gata över befintlig allmän naturmark. Dessa tillfarter föreslås få användningen kvartersmark istället för gata då tillfarternas funktion inte gynnar ett gemensamt behov. Tillfarterna skär genom naturmark som i dagsläget troligen används för allmänheten och djurlivet. För att gynna allmänheten och djurlivets behov ska kvartersmark som avser tillfart inte stänglas in.

## *Strandskydd*

### **a** Upphävande av strandskydd

Planområdets västra och sydvästra del omfattas av sjön Nedingens strandskydd. Del av planområdet i sydöst omfattas av strandskydd från en vattenansamling utanför planområdet inom fastighet Fällökna 6:113. Strandskyddet gäller inom 100 meter från strandkanten. Eftersom strandskyddet återinförs vid ny detaljplan behöver strandskyddet upphävas för del av mark som hamnar inom strandskyddet.

Strandskyddet upphävs i sin helhet eller delvis inom 40 fastigheter. 11 av dessa är belägna i direkt anslutning till Nedingens strandkant. Vidare upphävs strandskyddet för allmän gata, en gångbro, tillkommande sjöbodrar och ett flertal befintliga bad- och båtbygggor. För områden som på plankartan markerats med natur och öppet vatten återinträder strandskyddet när detaljplanen vinner laga kraft. Eventuella åtgärder inom dessa områden kräver dispens från kommunen.

#### Platser där strandskyddet upphävs

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark som ligger inom strandskyddat område, samt i vattenområden för bad- och båtplatser och den befintliga gångbron över till naturreservatet Lagnö. Dessa platser är markerade med planbestämmelsen "a" i plankartan.

Strandskyddet upphävs i sin helhet inom fastighet Fällökna 6:13, 6:112, 6:99, 6:95, 6:96, 6:97, 6:98, Skjulsta 3:7, 3:8, 3:47, 3:46, 3:45, 3:44, 3:43, 3:37, 3:36 och 3:58.

Strandskyddet upphävs delvis inom fastighet Fällökna 6:109, 6:120, 6:34, 6:7, 6:8, 6:119, 6:118, 6:48, 6:49, 6:90, Skjulsta 3:6, 3:27, 3:41, 3:42, 3:38, 3:35, 3:54, 3:55, 3:56, 3:57, 3:59, Stavudden 1:2 och förslag på två nya men ännu inte namngivna fastigheter norr om Sjöuddsvägens trevägskorsning.



### Skäl till upphävande av strandskydd

För befintliga fastigheter där strandskyddet föreslås upphävas helt eller delvis åberopas upphävande av strandskydd enligt miljöbalkens 7 kap. 18c § punkt 1. Fastigheterna har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att strandskyddet saknar betydelse.

Förslag på två nya fastigheter norr om Sjöuddsvägens trevägskorsning omfattas delvis av Nedingens strandskydd. Strandskyddet upphävs för dessa fastigheter med stöd av miljöbalkens 7 kap. 18c § punkt 2. De två nya fastigheterna är väl avskilda från området närmast strandlinjen då befintliga fastigheter Fällökna 6:95, 6:96, 6:97, 6:98 Skjulsta 3:7 och 3:8 redan har tagit strandlinjen i anspråk. Strandlinjen är i nuläget inte tillgänglig för allmänheten.

För områden som är planlagda för badbryggor, småbåtshamn, och vattenområden inom befintliga bostadsfastigheter som ansluter till sjön Nedingen, upphävs strandskyddet med stöd av miljöbalkens 7 kap. 18c § punkt 3. Malmsjöberg och Fällökna är i behov av bryggor. Försvinner möjligheten till bryggor inom planområdet kommer med största sannolikhet otillåtna bryggor anläggas inom strandskyddat område. Bad- och båt bryggor kan inte tillgodoses utanför planområdet och måste med sin funktion ligga vid vattnet.

Befintlig allmän gata behövs för att ansluta till redan befintliga fastigheter. Strandskyddet upphävs för allmän gata med samma stöd från miljöbalkens 7 kap. 18c § punkt 3. Gatan kan inte tillgodoses någon annanstans än inom strandskyddat område. Inga fler gator än befintliga tillåts i planförslaget.

Strandskyddet för den befintliga gångbron över till naturreservatet Lagnö upphävs med stöd av miljöbalkens 7 kap. 18c § punkt 3 och 5. Gångbron är en grundläggande förutsättning för att göra naturreservatet tillgängligt för allmänheten.

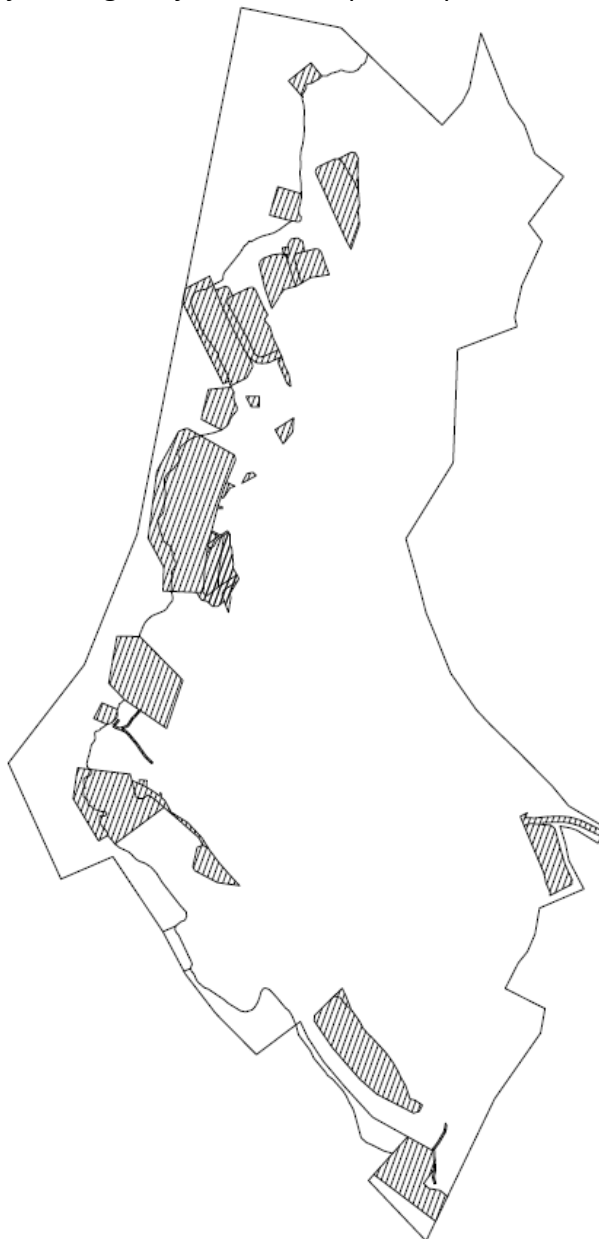
På de ytor där marken är planlagd för hamnverksamhet upphävs strandskyddet med stöd av miljöbalkens 7 kap. 18c § punkt 3. Inom denna kvartersmark tillåts mindre sjöbodar som komplement till närliggande bryggor. Sjöbodar för sin funktion måste ligga vid vattnet och syftet är att sjöbodarna ska stärka funktionen för befintliga och eventuellt tillkommande bryggor.

Strandskyddet upphävs för två tekniska anläggningar vid Strandvägens återvändsplats och söder om Sjöuddstigen med stöd av miljöbalkens 7 kap. 18c § punkt 5. Platsen behöver tas i anspråk eftersom kommunalt vatten och avlopp är ett angeläget allmänt intresse. För att möjliggöra kommunalt vatten och avlopp till Malmsjöberg och Fällökna är det bedömt att dessa platser är mest lämpliga för tekniska anläggningar med syftet pumpstationer för vatten och avlopp.

### Kommunens bedömning

Då största delen av platserna där strandskyddet upphävs redan är ianspråktaga görs bedömningen att allmänheten samt djur- och växtliv fortfarande kommer ha godtagbar tillgång till Nedingens strandlinje. Detaljplanens genomförande förändrar

inte på något väsentlig sätt livsvillkoren för djur- och växtarter eller allmänhetens tillgång till strandlinjen enligt miljöbalken 7 kap. 15 § punkt 2 och 4.



Strandskyddet upphävs inom skrafferat område.

### *Illustration*

#### **Illustrerad fastighetsgräns**

Illustrerad fastighetsgräns är ett exempel på hur tillkommande fastighetsgränser kan komma att se ut. Illustrationen har ingen juridisk betydelse vilket innebär att fastighetsstorlek och placering kan komma att ändras i genomförandet av detaljplanen. Illustrationslinjer har använts för ett flertal av de nya fastigheterna och för den befintliga fastigheten Stavudden 1:2

## Teknisk försörjning

- **Kommunalt vatten och avlopp**

Samtliga fastigheter inom Malmsjöberg och Fällökna kommer ingå i kommunens verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Anslutningsavgiften debiteras enligt den kommunala vatten- och avloppstaxan och alla fastigheter inom verksamhetsområdet måste ansluta sig. Det gör ingen skillnad om fastigheten används för permanentboende, fritidshus eller om fastigheten är obebyggd.

Planförslaget medger tre stycken byggrätter för tekniska anläggningar för kommunalt vatten och avlopp i Malmsjöberg och Fällökna. De tekniska anläggningarna kommer bestå av spillvattenpumpstationer, varav två stycken kommer placeras i Malmsjöberg och en i Fällökna. Om väganlutning till varje anläggning inte förekommer i dagsläget kommer det att anläggas en serviceväg för att underlätta eventuellt underhåll av pumpstationerna. Samtliga platser bedöms som lämpliga att bebygga då inga påtagliga naturvärden tas i anspråk och de geotekniska sättningsegenskaperna är kartlagda. Strandskyddet föreslås upphävas för två av de tre tillkommande tekniska anläggningarna.

- **EI**

Vattenfall eldistribution AB är nätägare inom planområdet. Det är anslutet med luftburna kraftledningar som sträcker sig från Malmköping och Flen. Inom planområdet finns ett flertal luftburna ledningar som sträcker sig parallellt med fritidshusen och grusvägarna. Inom planområdet finns fyra stycken nätstationer som tillhör Vattenfall eldistribution AB.

- **Avfall**

Samtliga fastigheter inom Malmsjöberg och Fällökna har tillgång till kommunal avfallshantering. Det finns fyra stycken gemensamhetscontainrar som förvaltas och töms av Sörmland vatten och avfall AB. I Fällökna finns det en gemensamhetscontainer vid korsningen Lagnövägen, Uvbergersvägen och Stavudden. Den andra är placerad vid korsningen Lagnövägen och Hästskovägen. I Malmsjöberg finns en gemensamhetscontainer vid korsningen Ängsvägen och Bergsvägen och ytterligare en vid korsningen Ängsvägen och Strandvägen.

Kommunen bedömer att det inom en överskådlig framtid kommer fortsätta vara aktuellt med den här metoden av avfallshantering. Vid en eventuell ändring till att hämta avfall vid respektive fastighet behöver planrådets grusvägar eventuellt anpassas och breddas, samt övergå i kommunalt huvudmannaskap.



Gemensamhetscontainer vid Ängsvägen och Bergsvägen.



Gemensamhetscontainer vid korsningen Lagnövägen, Uvbergsvägen och Stavudden.

- **Dagvatten**

I dagsläget finns det ingen omfattande dagvattenhantering inom planområdet. Längs med större delen av grusvägarna förekommer ett flertal svackdiken med funktion att magasinera, fördröja och avleda dagvattnet. Marken inom planområdet består i huvudsak av gräs- och naturmark vilket innebär att markens infiltrationskapacitet kan anses vara godtagbar. Mängden hårdgjorda ytor är begränsade då samtliga vägar i planområdet består av grus. I princip är endast enbostadshusen med tillhörande komplementbyggnader som är hårdgjorda inom planområdet.

Planförslaget tillför 16 nya fastigheter. Det innebär att antal fastigheter inom planområdet ökar från 172 till 188. Då planområdets yta utgör 70 hektar, samt att vägar och naturmark är genomsläppliga, är bedömningen att dagvattenhantering bestående av svackdiken är tillräckligt för att hantera 16 nya fastigheter. Aktör som önskar tillföra nya fastigheter behöver anlägga svackdiken längs med den nya fastighetens anslutande väg.

Vid eventuell ombyggnation av väg från grus till hårdgjord asfalt behöver väl tilltagen yta inom vägområdet avsättas för diken som kan omhänderta dagvatten från vägytan.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Färdigställandet av kommunal vatten- och avloppslösning inom området enligt kommunens VA-plan bedöms medföra en positiv effekt för den lokala miljön där speciellt vattenkvaliteten i sjön Nedingen kommer förbättras. Enskilda avloppslösningar som idag eventuellt håller bristfällig kvalitet kommer ersättas och ansvaret för vatten och avlopp kommer skötas av kommunen, istället för den enskilde fastighetsägaren.

Genom att tillskapa ytterligare fastigheter inom planområdet får fler personer möjlighet till naturnära boende. En oundviklig konsekvens är att delar av naturområdet behöver tas i anspråk för ändamålet. Naturförbindelser och naturvärden kommer att påverkas vilket är oundvikligt, men det är bedömt att fler bostäder går att tillskapa samtidigt som större naturområden och de flesta naturförbindelser bevaras. Planområdets mest påtagliga naturvärden och allmänhetens tillgång till dessa bevaras.

Administrativt bedöms detaljplanen inte påverka nuvarande förutsättningar negativt. Flens

kommun förespråkar fortsatt enskilt huvudmannaskap för allmän mark inklusive vägar inom området. Då detaljplanen eventuellt kommer att påverka avtal för gemensamhetsanläggningar kan dessa behöva förnyas efter att detaljplanen antagits.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen avses hanteras med standardförfarande enligt följande tidplan:

Beslut om planbesked och planuppdrag.....	oktober 2018
Beslut om samråd.....	oktober 2019
Samråd.....	november 2019
Granskning.....	april 2020
Antagande i kommunstyrelsen.....	augusti 2020

### Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år från den dagen beslutet om att anta planen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fritidshusägarna inom planområdet är genom samfällighetsföreningens gällande gemensamhetsavtal ansvariga för drift, skötsel och utbyggnad av allmänna platser. Enskilda fastighetsägare är ansvariga för åtgärder inom egen kvartersmark.

Malmsjöberg och Fällökna kommer sannolikt fortsatt utgöra ett fritidshusområde med säsongsbaserat boende under överskådlig framtid. Kommunens förhoppning är inte att genomförandet av detaljplanen innebär att området förvandlas till ett villaområde, utan att det förblir ett fritidshusområde. Vägarna inom planområdet föreslås därmed fortsatt ha enskilt huvudmannaskap. Flens kommun bedömer att ett övertagande av huvudmannaskapet från Malmsjöberg och Fällökna samfällighetsföreningar inte är aktuellt i dagsläget då kommunala vägar behöver hålla en viss standard vilket skulle medföra stora investeringskostnader som idag inte är samhällsekonomiskt försvarbara. Då allmänheten troligen inte besöker området i någon betydande omfattning mer än att besöka naturreservatet på Lagnö är det inte ett allmänt intresse för kommunen att ta över drift och skötsel av vägar inom planområdet.

Sörmland vatten och avfall AB ansvarar för utbyggnad och underhåll av vatten- och avloppssystem inom planområdet. Sörmland vatten och avfall AB är även huvudman för avfallshantering inom området.

## Exploateringssamverkan

### Fastighetsrättsliga frågor

I Fällökna gäller ett gemensamhetsavtal från 1989-08-17 med beteckning Fällökna ga:2. Enligt avtalet ska Fällökna samfällighetsförening sköta om vägar, vattenanläggningar med tillhörande ledningar, pump och brunnar, bron över till Lagnö, uppställningsanordning för

brevlådor, bad- och båtbyggor samt grönområden med tillhörande gångstigar och anläggningar.

Då förslag till detaljplan tillför fler fastigheter, möjlighet till fler båtbyggor och nya tekniska anläggningar på grönområde som samfälligheten sedan tidigare ansvarat för kan det bli aktuellt att ompröva gemensamhetsavtalet. Lantmäteriet tillåter ändring av gemensamhetsanläggning förutsatt att:

- Ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på användandet av anläggningen har inträtt
- Det i den tidigare förrättningen har föreskrivits att frågan får tas upp efter viss tid och denna tid utgått
- Att i annat fall ett klart behov av omprövning har framkommit.

Vid omprövning av gemensamhetsanläggning gäller i huvudsak samma regler som när en gemensamhetsanläggning ska nybildas. Men till skillnad från en förrättning för att inrätta en gemensamhetsanläggning så har även ägaren till en fastighet som har upplåtit utrymme rätt att ansöka om omprövning av de delar av förrättningen som berör dennes fastighet.

### **Fastighetsbildning**

Till följd av att förslag till detaljplan tillåter kvartersmark där gällande detaljplan tillåter naturmark kan det bli aktuellt att mark avstyckas från fastigheten Fållökna 6:109 och Skjulsta 3:83. Fastighetsbildning utförs genom en lantmäteriförrättning och Lantmäterimyndigheten är den myndighet som utreder vilka möjligheter det finns att genomföra fastighetsbildningen.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Planarbetet och dess utredningar tas ut i enlighet med gällande taxa i samband med bygglov.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska utredningar**

Naturinventering utförd av Ekologigruppen 2019-09-23

Geoteknisk utredning utförd av ÅF 2019-01-11

Arkeologisk utredning utförd av Sörmlands arkeologi AB 2019

### **Medverkande tjänstemän:**

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av föreliggande planhandling

Daniel Ränkedal, planarkitekt

Martin Malmgren, planarkitekt

Ricky Mehrabi, bygglovshandläggare

Anna Westling, bygglovshandläggare

Britt-Marie andersson, mark- och exploateringsansvarig

Per Almkvist, miljöinspektör

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Flen den 11 oktober 2019

Daniel Ränkedal  
Planarkitekt

Karin Tibbelin  
Plan- och exploateringschef