

## B E S K R I V N I N G

tillhörande förslag till byggnadsplan  
 för fritidsområde å del av  
 S K J U L S T A 3<sup>1</sup> m fl  
 Lilla Malma socken, Malmköpings köping  
 Södermanlands län

Planområdet för rubricerat förslag utgöres av egendomarna Skjulsta 3<sup>1</sup>, Fällökna 6<sup>1</sup> och Stavuddon 1<sup>c</sup> eller delar därav. Området är beläget ungefär en halv mil söder om Malmköping, på östra sidan om sjön Nedingen. Området ansluter i söder till den tidigare planlagda delen av Fällökna 6<sup>1</sup>, och äges - liksom angränsande områden, även vattenområden - med undantag av Stavuddon 1<sup>c</sup> av direktören Sven Gustafson, Södertälje. Planområdet omfattar en landareal av ca 32 ha samt ca 9 ha av Nedingens vattenområde.

Terrängen inom planområdet kännetecknas av mjuka dalgångar mellan mer eller mindre markanta kullar eller höjdryggar, korsande området i sydost-nordvästlig riktning. Sjön Nedingens strandområde bildar i söder en slätt, mot vilken dalgångarna mynnar; i norr faller marken brant mot sjön.

Vegetationen utgöres på höjdområdena till största delen av barrskog med kraftiga inslag av lövskogsdungar samt på de flackare delarna av ängs- och hagmark.

Markförhållandena inom planområdet kan i stort sett beskrivas så, att berget träder i dagen på de mest markanta höjderna (25%), medan slänterna oftast täcks av relativt tjocka lager av mo (15%), vilka inom de planare områdena övergår i lera (60%).

Beträffande befintliga kulturförhållanden kan nämnas att vägnätet utgöres av glest fördelade körvägar av enklaste slag samt av gångstigar. För närvarande anknyter en körväg söderut genom Fällökna 6<sup>1</sup> till landsvägen Eneboga-Fällökna-Malmköping, och en norrut förbi Skjulsta gård, även den leder slutligen till nyss nämnda landsväg.

Den befintliga bebyggelsen utgöres av ett 10-tal spridda fritidsstugor vilka till största delen inordnats i planförslaget.

Härvarande förslag till byggnadsplan åsyftar utläggandet av ett traditionellt fritidsområde med bebyggelse på därför lämpad terräng samt anordnandet av parkstråk och grönmorsor från tomtplatserna till allmänna rekreationsområden med lekplatser, båtbyggor, bad m m.

Planförslaget visar ett 80-tal tomtplatser med en totalareal av ca 16 ha.

Områdets anslutning till allmän väg föreslås ske från två håll; dels söderifrån genom Fällökna, dels norrifrån förbi Skjulsta gård. Vägarna inom planområdet bildar därvid två skilda system utan inbördes förbindelse. De hålles åtskilda av ett genomgående parkstråk. Kör- och gångvägsnäten har givetvis uppbyggts trafikdifferentierade, så att tomtplatserna har direkta anknytningar till såväl vägar för körtrafik som till gångstigar. Parkering avses huvudsakligen ske på tomtplatserna, vilket torde vara i överensstämmelse med stugägarnas önskemål. En större parkeringsyta, för ca 50 bilar, föreslås anordnad inom planområdets sydligaste del i närheten av ett där förslaget friluftsbad. Badet avses även betjäna viss mindre del av fritidsbebyggelsen inom Fällökna 6<sup>1</sup>.

Bollplaner och lekfält föreslås anordnade vid friluftsbadet och i det genomgående parkstråkets östra del.

Beträffande områdets försörjning med vatten och avlopp hänvisas till särskild, av civilingenjör Torsten Larsson, Stockholm, i samråd med länsingenjören utförd utredning, som bifogas handlingarna i ärendet.

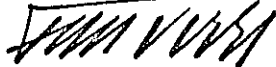
Under planarbetets gång har samråd skett främst med länsarkitekten och överlantmätaren samt med representanter för kommunen.

Plangränserna innesluter en enklav, Stavudden 1<sup>2</sup>, med en areal av ca 1,7 ha. Fastigheten är bebyggd med ett par äldre bostadshus jämte uthus. Förslaget har i denna del uppgjorts efter samråd med ägaren.

Upplåtelse av allmän mark, park eller plantering avses ske genom förordnande enligt 113 § byggnadslagen.

Planen avses genomförd omedelbart efter dess fastställande.

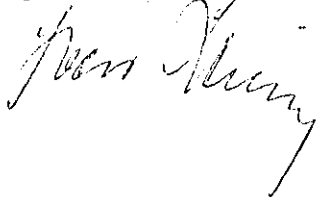
Södertälje den 15 mars 1965



Fritz Voigt  
Arkitekt SAR

Kommunalfullmäktiges

Tillhör ~~byggnadsnämndens~~ i  
Malmköpings köping beslut  
av den 13/19 65 ; § 61  
protokoll § 61 ;  
bestyrkes ex officio



Tillhör Lärostyrelsens i  
Södertälje köping beslut  
av den 24 mars 1967.

Ändring av detaljplan för **Malmsjöbergs fritidshusområde**  
i Flens kommun, Södermanlands län

---



### Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Uppdatering av planbeskrivning
- Plankarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelsen (detaljplan för Malmsjöberg - Fällökna)
- Fastighetsförteckning

## Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan kan tillämpas när det finns delar i en gällande detaljplan som behöver förändras. En ändring får endast ske om huvudsyftet är detsamma. Ändringen av en detaljplan innebär oftast ändring, justering eller borttagande av planbestämmelser i den ursprungliga planen. Det betyder att ingen ny detaljplan tas fram. Prövningen vid ändring av en detaljplan ska enbart omfatta det som ändringen avser. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning eftersom det redan har prövats i samband med att detaljplanen antogs första gången.

## 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, Fällökna och Malmsjöberg är i stort behov av kommunalt vatten och avlopp och området är högprioriterat enligt VA-planen. Samhällsbyggnadsnämnden tog beslut om planuppdrag 2018-10-23 (§135) för att möjliggöra utbyggnad av tekniska vatten- och avloppslösningar samt utreda förutsättningarna för mer byggrätter. Det framgick senare att det endast behövde byggas två tekniska anläggningarna för att göra det möjligt med kommunalt VA i fritidshusområdena Malmsjöberg och Fällökna. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att bygglov för de två anläggningarna kunde beviljas utifrån befintliga detaljplaner MA48 och MA47. I nämndens skäl till beslut är anläggningarna lämpliga för sitt ändamål och tillgodoser ett samhällsenligt behov och är av begränsad omfattning. Med anledning av att huvudsyftet med planuppdraget är uppfyllt prövas utökning av befintliga byggrätter genom ändring av befintligt detaljplan. Kommunens bedömning är att ändring av detaljplanerna MA48 och MA47 är lämplig och att ändringen rymms inom respektive syfte.

## Ändringens syfte

Syftet med ändring av detaljplan är att möjliggöra för större bostäder utan att påverka områdets karaktär. Med större byggrätt kan området utvecklas utifrån framtida behov och skapar förutsättningar för ett bekvämare boende med möjlighet att inrätta badrum, tvättstuga och kök.

## Plandata



Planområdets läge inom rödmarkerat område.

### Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget cirka 3 kilometer söder om Malmköping. Planområdets yta omfattar ungefär 44 hektar och avgränsas mot sjön Nedingen och Fällökna fritidshusområde.

### Markägoförhållanden

Bostadsfastigheterna ägs av privata fastighetsägare. Flens kommun äger ingen mark i området.

### Gällande byggnadsplan

För området Fällökna gäller byggnadsplanen MA 48, som vann laga kraft 1965. Byggnadsplanen har i stort sett förverkligats och i princip samtliga byggrätter för fritidshus har i olika utsträckningar nyttjats. Genomförandetiden för byggnadsplanen har löpt ut.

### 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 förklarar delvis detta genom att öka byggrätter för 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.

### **Miljöbedömning**

Utbyggnaden av det kommunala vatten och avloppssystemet till Malmsjöberg och Fällökna 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 har en måttlig ekologisk status och en ej god kemisk status. Ur miljösynpunkt bör dessa aspekter medföra en förbättring för områdets miljö och vattenkvalitet.

När planuppdraget initierades valde kommunen att ta fram en ny detaljplan för både fritidshusområdet Malmsjöberg och Fällökna. I miljöbedömningen gjorde kommunen bedömningen att detaljplanen inte kommer medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. 11 § och plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och Länsstyrelsen i Södermanlands bedömningen överensstämmer med kommunen. Kommunen anser att miljöbedömningen är fortsatt aktuell och att planändringen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

### **Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken**

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

### **Befintliga förhållanden**

#### **Landskapsbild**

Delar av terrängen inom planområdet består av kuperad sprickdalsterräng. Höjderna domineras av hållmarker med urbergarterna 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.

När Malmsjöberg detaljplanerades år 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.

Malmsjöberg består av cirka 70 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 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 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 detaljplan (MA48) har lokaliserat fastigheter och huvudbyggnader med hänsyn till terrängen för att minimera ingrepp i landskapet då man betraktat naturen som värdefull. 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 området.

### Geotekniska förhållanden

Kvartersmarken är kuperad och består av en mosaik av sandig morän, urberg och glacial lera. 19 fastigheter ligger inom SGUs utpekade akksamhetsområde för jordskred (se kartan nedan). Samtliga 16 fastigheter är bebyggda. På fastigheter som består av lera och ligger i akksamhetsområde för jordskred rekommenderas att geoteknisk undersökning genomförs innan bygglov ges för att avgöra tillbyggnadens läge, utformning och vilken grundläggningsmetod som är mest lämplig.





Kartan visar vilka platser där det kan vara risk för skred (SGUs kartvisare, "aktsamhetsområde för skred i finkorniga jordarter").

### Radon

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

### Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga fornlämningar eller byggnadsminnen bedöms påverkas av planförslaget. Inga fornlämningar har påträffats inom kvartersmark för bostäder i planområdet. 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)

## Planändring

Erfarenhet från liknande projekt i andra kommuner har visat att utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnetet 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 påverkas. Kommunen föreslår även att takvinkelbestämmelsen om högst 30 grader tas bort och gör bedömningen att områdets karaktär inte kommer att förvanskas. Den högsta tillåtna takvinkel bestäms istället enligt reglerna för byggnadshöjd. Skulle större exploatering tillåtas kan det finnas risk att upplevelsen av områdets omvandlas från ett fritidshusområde till ett villaområde.

### Planbestämmelse som utgår

#### *§6 Byggnadsyta å tomtplats*

Å tomtplats som omfattar med B betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga mindre areal än 25 kvadratmeter och icke större areal än 100 kvadratmeter samt uthus eller annan gårdsbyggnad icke större areal än 40 kvadratmeter.

#### *§9 Takvinkel*

Tak får givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30 grader.

### Planbestämmelse som ersätter

#### *Utnyttjandegrad för kvartersmark bostäder*

Största byggnadsarea är 120 kvadratmeter för huvudbyggnad och 40 kvadratmeter för komplementbyggnad per fastighet.

#### *Genomförandetid för bestämmelsen*

Genomförandetiden är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

## Teknisk försörjning

### Kommunalt vatten och avlopp

De fastigheter som är belägna inom Malmsjöberg ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det kommunala va-nätet är idag utbyggt till området och majoriteten av fastigheterna är anslutna. 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.

## EI

Elnätet är utbyggt på platsen. Vattenfall eldistribution AB är nätägare inom planområdet.

### **Tele**

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

### **Avfall**

Samtliga fastigheter inom Fällökna har tillgång till kommunal avfallshantering. Det finns två stycken gemensamhets containrar som förvaltas och töms av Sörmland vatten och avfall AB. I Malmsjöberg finns en gemensamhets container 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 planområdets grusvägar eventuellt anpassas och breddas.

### **Dagvatten**

Ny byggrätt bedöms inte påverka dagvattenhanteringen i den omfattning att specifika åtgärder behöver vidtas. Tomterna är stora och består i huvudsak av grönytor vilket innebär att markens infiltrationskapacitet kan anses vara godtagbar. så vatten kan infiltreras i mark. Längs med större delen av grusvägarna förekommer ett flertal svackdiken med funktion att magasinera, fördröja och avleda dagvattnet.

### **Konsekvenser av planändringen**

Planändringen kan på sikt leda till att fler bosätter sig i området permanent. En konsekvens av det är att slitaget på allmänna ytor som gator ökar. Det kan leda till att vägstandarden i området behöver förbättras. Med fler boenden året runt uppstår ökat behov av drift och underhåll av vägar under hela året. Konsekvenser blir ökade kostnader för samfälligheten. Det kan även uppstå en efterfrågan och behov av olika typer av samhällsservice som avfallshantering, kollektivtrafik, barnomsorg och hemtjänst.

## **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                           | oktober 2024  |
| Antagande i kommunstyrelsen          | januari 2025  |

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för bestämmelsen föreslås till 5 år från den dagen beslutet om att anta planen får 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.

Eftersom områdets karaktär inte bedöms påverkas av den föreslagna byggrätten och att det sannolikt kommer att fortsatt utgöras av säsongsbaserat boende under överskådlig framtid bedömer kommunen att huvudmannskapet förblir enskilt. Fållökna är lokaliserat fem kilometer från Malmköping och då allmänheten troligen inte besöker området i någon betydande omfattning mer än att i begränsad omfattning nyttja badplatsen är det inte ett allmänt intresse för kommunen att ta över drift och skötsel av vägar inom planområdet. Det saknas även kommunala anläggningar i området för att kommunen ska ha skäl att ta över huvudmannskapet samtidigt som Malmsjöberg har en väl fungerande föreningar som förvaltar marken. Skulle det ske en förändring i antal permanentboenden i framtiden behöver kommunen utreda frågan vidare.

Sörmland vatten och avfall AB ansvarar för utbyggnad och underhåll av vatten- och avloppssystem inom planområdet. Flens kommun tog beslut om att bilda verksamhetsområde för vatten och avlopp 2010-06-19. Sörmland vatten och avfall AB är även huvudman för avfallshantering inom området.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

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

## **Tekniska frågor**

### **Grundläggning och geoteknik**

På fastigheter som består av lera och ligger i aktsamhetsområde för jordskred rekommenderas att geoteknisk undersökning genomföras innan bygglov ges för att avgöra tillbyggnadens läge, utformning och vilken grundläggningsmetod som är mest lämplig.

Fastigheter som ligger inom aktsamhetsområde för skred i finkorniga jordarter är:  
Skjulsta 3:74, Skjulsta 3:75, Skjulsta 3:64, Skjulsta 3:65, Skjulsta 3:66, Skjulsta 3:34, Skjulsta 3:35, Skjulsta 3:38, Skjulsta 3:39, Skjulsta 3:28, Skjulsta 3:29, Skjulsta 3:32, Skjulsta 3:33, Skjulsta 3:41, Skjulsta 3:47, Skjulsta 3:14, Skjulsta 3:13, Skjulsta 3:9 och Skjulsta 3:21

### **Underjordiska ledningar**

Vid nybyggnation och schaktarbeten rekommenderas att fastighetsägare alltid begär ledningsanvisning från ledningskollen innan arbetet påbörjas.

Kommunledningsförvaltningen  
Flen den 11 september 2024

David Labba  
Planarkitekt

Sanna Almqvist  
Samhällsutvecklingschef