

## Detaljplan för Malmsjöberg - Fällökna

---

### Samrådets upplägg

Detaljplanen har översänts för samråd enligt 5 kap 20 § i Plan - och Bygglagen (PBL) Samrådstiden har pågått mellan 18 november - 23 december 2019. Till berörda fastighetsägare skickades en underrättelse om samråd och ett samrådsmöte hölls den 7 december 2019 i aktivitetshuset *Skjortan* i Flens stad.

Handlingarna har funnits att tillgå på:

- Samhällsbyggnadsförvaltningens anslagstavla i Flens stadshus
- Anslagstavlan i Malmköpings bibliotek.
- Flens kommuns hemsida.

Nedanstående är ett sammandrag av inkomna skriftliga yttranden som följs av kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga på kommunen, samhällsbyggnadsförvaltningen. Efter samråd har kommunen valt att justera planförslaget så det är förenligt med uppdragets syfte. Planuppdraget kommer endast möjliggöra för mer byggrätter och prövas genom ändring av detaljplan. Det innebär att ingen ny detaljplan tas fram. Förslag om ny bebyggelse kommer att prövas i en ny detaljplan och inte i detta uppdrag.

### Yttranden utan erinran

- Polismyndigheten i region öst
- Region Sörmland

### Yttranden med synpunkter

- Länsstyrelsen i Södermanlands län
- Lantmäteriet
- Sörmland vatten och avfall AB
- Skanova
- Miljöavdelningen i Flens kommun
- Styrelsen för Fällökna Samfällighetsförening
- Vattenfall AB
- Trafikverket

- Nedingens Fiskevårdsområdesförening
- Privatperson 01
- Privatperson 02
- Privatperson 03
- Privatperson 04
- Privatperson 05
- Privatperson 06
- Privatperson 07
- Privatperson 08
- Privatperson 09
- Privatperson 10
- Privatperson 11
- Privatperson 12
- Privatperson 13
- Privatperson 14
- Privatperson 15
- Privatperson 16
- Privatperson 17
- Privatperson 18
- Privatperson 19, 20, 21 och 22
- Privatperson 23
- Privatperson 24
- Privatperson 25
- Privatperson 26
- Privatperson 27
- Privatperson 28
- Privatperson 29
- Privatperson 30
- Privatperson 31
- Privatperson 32
- Privatperson 33
- Privatperson 34
- Privatperson 35
- Privatperson 36
- Privatperson 37
- Privatperson 38
- Privatperson 39
- Privatperson 40
- Privatperson 41
- Privatperson 42
- Privatperson 43
- Privatperson 44
- Privatperson 45
- Privatperson 46

## Innehållsförteckning

<b>Inkomna yttranden</b>	<b>5</b>
Länsstyrelsen i Södermanlands län	5
Lantmäteriet	7
Sörmlands museum	20
Sörmland vatten och avfall AB	21
Skanova AB	23
Miljöavdelningen i Flens kommun	23
Vattenfall AB	27
Trafikverket	29
Styrelsen för Fållökna samfällighetsförening	30
Nedingens fiskevårdsområdesförening	33
Privatperson 01	34
Privatperson 02	37
Privatperson 03	40
Privatperson 04	41
Privatperson 05 (a)	42
Privatperson 05 (b)	43
Privatperson 06	44
Privatperson 07	46
Privatperson 08	47
Privatperson 09	48
Privatperson 10	50
Privatperson 11	51
Privatperson 12	54
Privatperson 13	55
Privatperson 14	56
Privatperson 15	57
Privatperson 16	59
Privatperson 17	63
Privatperson 18	66
Privatperson 19, 20, 21 och 22	69
Privatperson 22	72
Privatperson 23	73
Privatperson 24	73
Privatperson 25	75
Privatperson 26	75
Privatperson 27	76
Privatperson 28	76
Privatperson 29	77

Privatperson 30	77
Privatperson 31	78
Privatperson 32	80
Privatperson 33	81
Privatperson 34	82
Privatperson 35	83
Privatperson 36	85
Privatperson 37	86
Privatperson 38	86
Privatperson 39	88
Privatperson 40	88
Privatperson 41	89
Privatperson 42	89
Privatperson 43	91
Privatperson 44	92
Privatperson 45	93
Privatperson 46	95
Privatperson 47	98
<b>Kommunens kommentar till yttranden om nya bostäder i Fållöknas.</b>	<b>99</b>
<b>Sammanfattning av justerat planförslag</b>	<b>100</b>
<b>Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda</b>	<b>101</b>

## Inkomna yttranden

Inkomna synpunkter under samrådstiden har sammanställts och kommenterats av samhällsutvecklingsavdelningen. Det har inkommit yttranden utanför samrådstiden men dessa finns inte redovisade i samrådsredogörelsen. Samtliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet hos samhällsbyggnadsförvaltningen i Flens kommun.

## Länsstyrelsen i Södermanlands län

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för samråd. Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Tafikverket.

### Strandskydd

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet för befintlig och tillkommande bostadsbebyggelse, allmänna gator, befintlig gångbro, nya sjöbodar samt befintliga och nya bad- och båtbyggor. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtliv eller allmänhetens tillgång till strandområdet.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot upphävande av strandskydd inom allmän platsmark för befintliga gator, inom kvartersmark för befintlig bostadsbebyggelse samt inom vattenområde W3 och W5 då dessa områden kan anses ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen bedömer dock att det saknas reglering av storlek på byggor inom de utpekade W3- områdena.

Länsstyrelsen konstaterar i övrigt att kommunens skäl för föreslaget upphävande kan ifrågasättas och att upphävandet behöver nyanseras och preciseras. Länsstyrelsen efterfrågar även en bryggutredning för att säkerställa att de befintliga byggor som avses ingå i detaljplanen är lagligen tillkomna.

Inom planområdet finns enligt planhandlingarna en bäck och dike men av plankartan framgår det inte var dessa ligger. Det är kommunens ansvar att utreda om strandskydd råder längs med dessa vattendrag. Ett vattendrag kan omfattas av strandskydd även om vatten-draget tidvis är uttorkat eller har ringa flöde då det kan vara av stort värde för djur- och växtliv och ekosystem i övrigt. Vilken status dessa vattendrag har idag behöver förtydligas. Om kommunen bedömer att strandskydd råder ska särskilda skäl till ett ev. upphävande redovisas för den del av detaljplanen som berörs.

Strax utanför detaljplanens sydöstra del finns en damm/anlagt vatten sedan 1970 talet. Även anlagda vatten kan med tiden få sådana värden att strandskydd kan inträda. Vilken status detta vatten har idag behöver förtydligas. Om kommunen bedömer att strandskydd råder ska särskilda skäl till ett ev. upphävande redovisas för den del av detaljplanen som berörs. Detaljplanen föreslår upphävande av strandskydd inom vattenområde för tre badplatser (W1). Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c punkt 3 MB - området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området. Inom två av dessa områden finns befintliga badbyggor. Länsstyrelsen har inget att erinra mot upphävande av strandskyddet inom dessa två badplatser då områdena kan anses

ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen efterfrågar dock en reglering av antal och storlek på badbryggor. Inom föreslaget område för badplats i detaljplanens södra del finns, enligt ortofoto, inga bryggor idag. Länsstyrelsen bedömer, utifrån redovisade förhållanden, att särskilt skäl saknas för att upphäva strandskydd inom området (W1). Länsstyrelsen ifrågasätter omfattningen och efterfrågar ett förtydligande av kommunens ställningstagande till detta W1-område i förhållande till bevarande av goda livsvillkor för djur- och växtliv och allmänhetens tillgänglighet.

Detaljplanen föreslår upphävande av strandskydd inom kvartersmark för två områden med markanvändning småbåtshamn (V) där sjöbodas och båtuppläggning ska tillåtas. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c punkt 3 MB - området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området. Länsstyrelsen bedömer, utifrån redovisade förhållanden, att det saknas särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom hamnområde (V). Länsstyrelsen efterfrågar ett förtydligande av kommunens ställningstagande till dessa V-områden i förhållande till bevarande av goda livsvillkor för djur- och växtliv och allmänhetens tillgänglighet.

Detaljplanen föreslår upphävande av strandskydd inom vattenområde för fem småbåts-hamnar (W2). Enligt ortofoto finns det i dag anlagda bryggor endast inom två av dessa. Ett område förslås bli avsevärt mycket större än i gällande detaljplan. Länsstyrelsen bedömer, utifrån redovisade förhållanden, att det saknas särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom områden utan befintliga lagligen anlagda bryggor. Länsstyrelsen ifrågasätter även omfattningen och efterfrågar ett förtydligande av kommunens ställningstagande till dessa W-områden i förhållande till bevarande av goda livsvillkor för djur- och växtliv och allmänhetens tillgänglighet. Länsstyrelsen ser helst att kommunen i den fortsatta plan-processen begränsar W2-områdena till att endast omfatta befintliga bryggor, att antal och storlek på bryggor regleras samt att tillkommande bryggplatser samordnas till ett område.

Kommunen har i planhandlingen angett att om möjligheten till att anlägga bryggor inom planområdet försvinner så kommer med största sannolikhet otillåtna bryggor att anläggas inom planområdet. Länsstyrelsen vill påpeka att detta inte är något skäl till att bevilja ytterligare bryggor samt att det är kommunens ansvar att utföra tillsyn enligt miljöbalken.

Karta med skrafferade ytor som visar var strandskyddet upphävs behöver revideras så att de versioner som visas på plankartan och i planbeskrivningen överensstämmer.

### **Miljö kvalitetsnormer - Vatten**

Enligt planbeskrivningen bedöms nuvarande dagvattenhantering, bestående av svackdiken, vara tillräcklig för att hantera 16 nya bostadsfastigheter samt större byggrätter för befintlig bebyggelse. Någon dagvattenutredning har inte redovisats.

Länsstyrelsen ställer sig frågande till vem som ska ansvara för att dikessystemet längs med vägarna genomförs och underhålls, särskilt med beaktande av att det är olika markägare inom fastigheterna Skjulsta 3:3 och Fällökna 6:109. För att kunna bedöma om marken som tas i anspråk för ny bebyggelse är lämplig för det ändamål som detaljplanen anger, behöver planförslaget förtydligas. Det ska framgå vem som ansvarar för omhändertagande av dagvatten, om dagvattenhanteringen går att lösa och hur lösningen ska genomföras för att

inte få negativa effekter på befintlig bebyggelse eller försämra eller motverka möjligheten att klara MKN för recipienten Nedingen. Ovanstående är otydligt i samrådsförslaget. Länsstyrelsen vidhåller att en dagvattenutredning behövs. Åtgärder som behövs för att lösa dagvattenhanteringen ska säkerställas med planbestämmelser på plankartan. Det är möjligt att använda bestämmelser som reglerar markanvändningen, bebyggelsens omfattning och placering samt markens höjdläge och anordnande.

### **Flens kommuns kommentar till Länsstyrelsen i Södermanlands län**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodas och fler båtplatser i Fållökna på sidan xx

#### *Strandskydd*

Strandskyddet provas inte på nytt vid ändring av detaljplan.

#### *MKN*

Den tillkomna byggrätten bedöms inte påverka MKN för recipienten Nedingen. Bostadsfastigheternas tomter är så pass stora att dagvatten kan hanteras lokalt genom rening och omhändertagande. De stora grönområden i både Malmsjöberg och Fållökna medför ytterligare fördröjning vid behov. Generellt så behövs dubbla gräsytan mot den hårdgjorda ytan för att kunna infiltrera vattnet.

## **Lantmäteriet**

### ***Grundkartans aktualitet***

Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad och det tycks ha hänt en del i b.l.a. fastighetsindelningen beträffande aktuellt område (och finns en del pågående lantmäteriförrättningar). Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen. Grundkartan föreslås uppdateras.

Det tycks även finnas beteckningar i grundkartan som ej finns upptagna i grundkartans teckenförklaring, t.ex. förmodligen en befintlig ledning (befintlig ledningsrätt), se bild 1-2 nedan.

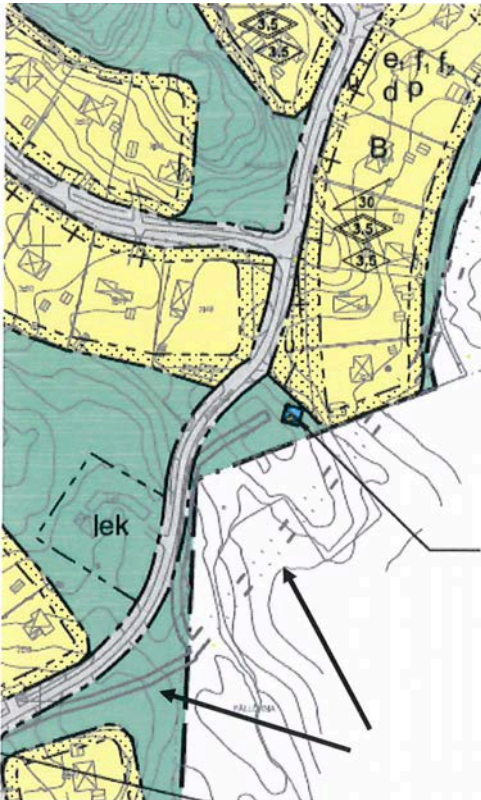


Bild 1. Urklipp från plankartan.

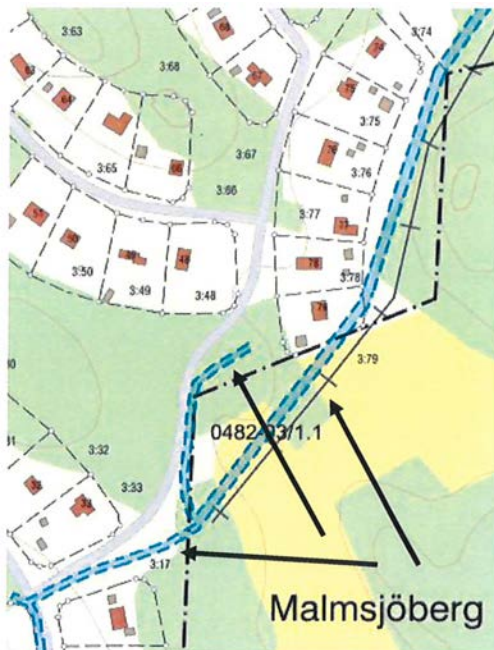


Bild 2. Utdrag från registerkartan.

### **Område som saknar användning**

På plankartan finns ett område (se bild 3 nedan) som tycks sakna beteckning för vilken användning som ska gälla för området. Lantmäteriet noterar att området har samma färgnyans som användningen "Natur", men det är ett krav i 4 kap. 5 § PBL att alla områden ska ha en användning angiven.





Bild 3. Urklipp från plankartan.

**Område saknar egenskapsbestämmelser**

På plankartan finns ett område (se bild 4 nedan) som tycks sakna egenskapsbestämmelser.

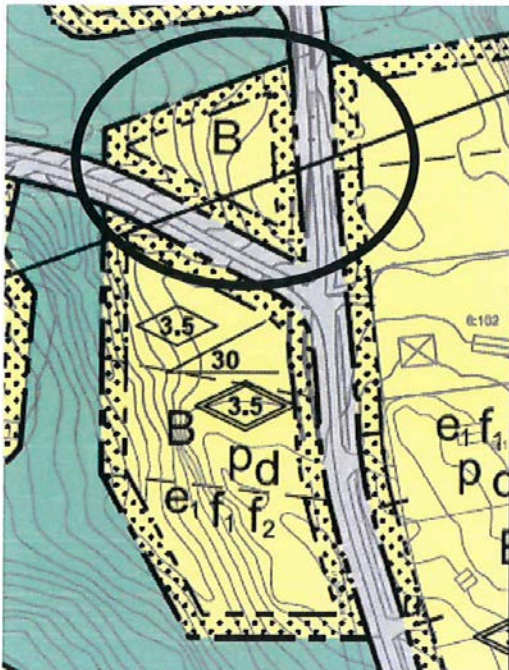


Bild 4. Urklipp från plankartan.

**Beteckning finns i plankartan men saknas bland planbestämmelserna**

På plankartan finns en beteckning, egenskapsbestämelsen "Tillfart", angiven se bild 5 nedan. Det saknas dock en sådan bestämmelse bland planbestämmelserna.

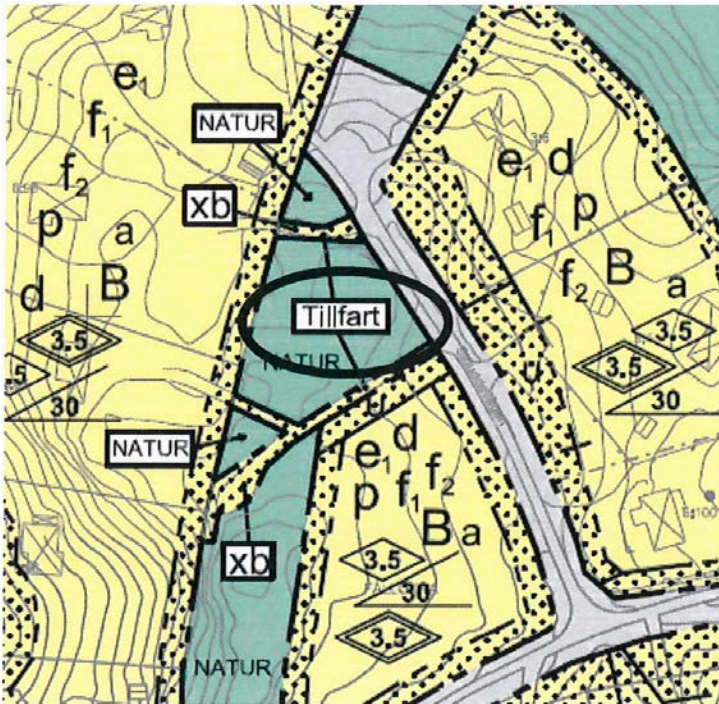


Bild 5. Urklipp från plankartan.

***Innehåller i planbeskrivningen och plankartan (planbestämmelserna) stämmer inte överens - W<sub>4</sub> och W<sub>5</sub>***

Beteckningen avseende "Vattenområde där en gångbro får uppföras" (W<sub>4</sub> och W<sub>5</sub>) stämmer inte överens i plankartan och planbeskrivningen. I plankartan används bestämmelsen W<sub>5</sub> och i planbeskrivningen W<sub>4</sub>.

***"x-område"***

Inom planområdet finns flera områden utlagda för allmännyttig gångtrafik, s.k. "x-områden". Den administrativa bestämmelsen "x" syftar till att reservera utrymmen för allmänna trafikändamål inom kvartersmark. Syftet med planbestämmelsen är att ett markområde reserveras så att det inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att en rättighet bildas där. Genom att lägga ut "x-områden" i en detaljplan reglerar kommunen bl.a. så att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till "x-området". För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunalägd fastighet och att det aktuella "x-området" utgör en del av trafiksystemet. Det är bara kommunen som kan vara huvudman för denna typ av anläggning. Om någon annan än kommunen äger marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet och betala eventuell ersättning för detta. Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut avseende "x-området" krävs det att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett officialservitut på "x-området" i en lantmäteriförrättning. För kännedom är kommunen sedan t.ex. skyldig att sköta underhåll och renhållning inom "x-området" om en rättighet skapats för området.

***"E"- Tekniska anläggningar***

Inom planområdet finns flera områden utlagda som kvartersmark "E - tekniska anläggningar". I planförslaget tycks ett "E-område" ha lagt ut inom den befintliga bostadsfastigheten, se bild 6-8 nedan. I Planbeskrivningen tycks det inte finnas något

beskrivet om detta eller eventuella fastighetsrättsliga konsekvenser. Finns befintliga anläggningar samt ledningar lokaliserade till detta läge ("E-området") idag? Om anläggningen och eventuella ledningar är lokaliserade till detta område och kommunen väljer att behålla dessa användningar bör konsekvenserna av detta redogöras för i planbeskrivningen. Frågan om eventuella ledningar till och från "E-området" samt tillfartsväg (över kvartersmark för bostadsändamål) är i sådant fall frågor som bör utredas vidare. Om eventuella ledningar är anlagda eller är tänkta att anläggas över den befintliga bostadsfastigheten (över kvartersmark för bostadsändamål) bör plankartan kompletteras med ett markreservat ("u-område") för att reservera marken för dess användning.



Bild 6. Utdrag från registerkartan över b. la. Fällökna 6:99.

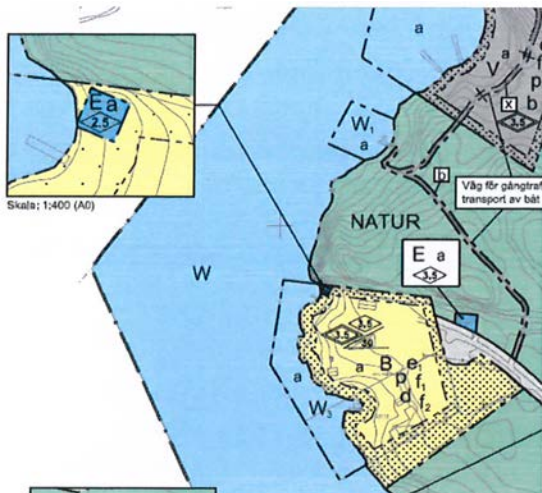


Bild 7. Urklipp från plankartan.



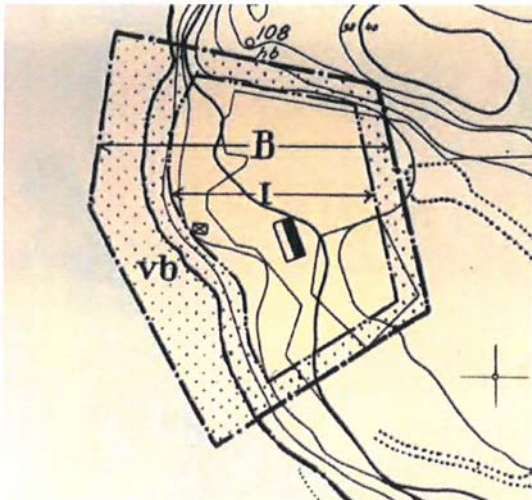


Bild 8. Urklipp från byggnadsplan Fållökna.

### **Nya fastigheter och utökning av befintliga bostadsfastigheter**

Planförslaget möjliggör ny bebyggelse och att nya fastigheter kan tillskapas, b.la. genom avstyckning från Fållökna 6:109, Stavudden 1:2 samt Skjulsta 3:83. I planbeskrivningen på sidan 19 redogörs för att "planförslaget tillåter 16 nya fastigheter inom planområdet". Utöver dessa 16 nya fastigheter så som redogjorts för i planbeskrivningen tycks även några befintliga fastigheter (b.la. Skulsta 3:80, Fållökna 6:18 och 6:120) kunna tas upp för prövning om avstyckningen (och bilda nya fastigheter) om detta ansökas om, då de idag av Fastighetsregistret att tyda har en areal över 3000 kvm (med hänsyn till planbestämmelsen "d" – Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter). Frågan och övriga förutsättningar för t. ex. en eventuell avstyckning får dock utredas först vid en lantmäteriförrättning.

Av planförslaget att tyda tycks det, inom både Malmköping och Fållökna, finnas möjlighet till att utöka vissa befintliga bostadsfastigheter med ytterligare mark, då delar av b.la. Skjulsta 3:3 och Fållökna 6:109 har lagts ut som kvartersmark "bostäder" (mark som tidigare tycks har varit planlagd som bl.a. allmän plats "natur") i angränsning till befintliga bostadsfastigheter, se bild 9-11. Av planbeskrivningen bör det framgå vilka fastigheter som berörs av och vem som initierar samt kostar den fastighetsbildning som möjliggörs av och behövs för genomförande av detaljplanen.



Bild 9. Utdrag från registerkartan över Fållökna 6:90 m.fl.

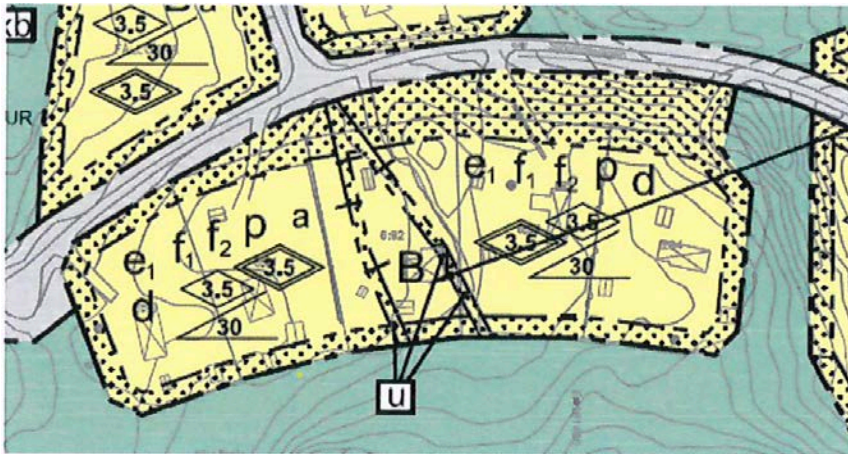


Bild 10. Urklipp från plankartan.

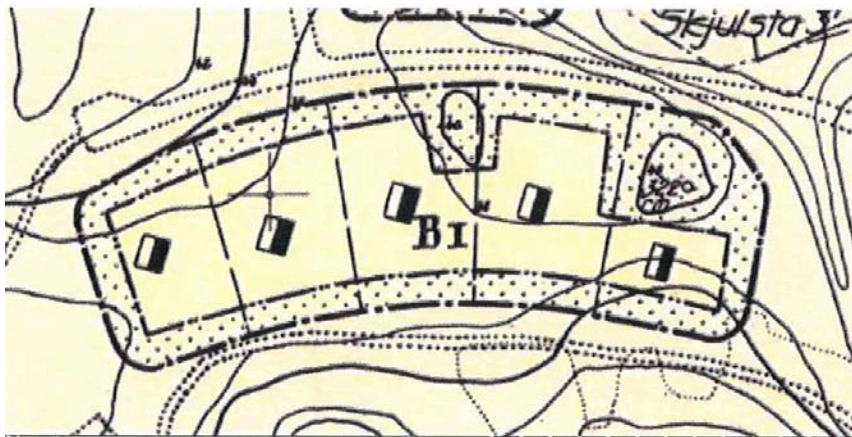


Bild 11. Urklipp från byggnadsplan Fållökna.

### **Omprovning av Fållökna ga:2**

Planen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats. För området Fållökna finns en gemensamhetsanläggning, Fållökna ga:2 och som förvaltas av Fållökna samfällighetsförening. För området Malmsjöberg finns ingen gemensamhetsanläggning (iaf inte uppregraderad), dock finns en tomtägarförening: Malmsjöbergs Tomtägarförening (lagfaren ägare av Skjulsta 3:3). Även delar av Skjulsta och Stavudden 1:2 tycks ha planlagts som allmän plats "natur" och "gata". Skjulsta 3:83 och Stavudden 1:2 är idag i privat ägo. I planbeskrivningen nämns att föreningarna avses ansvara för den framtida driften och underhåller av den allmänna platsen.

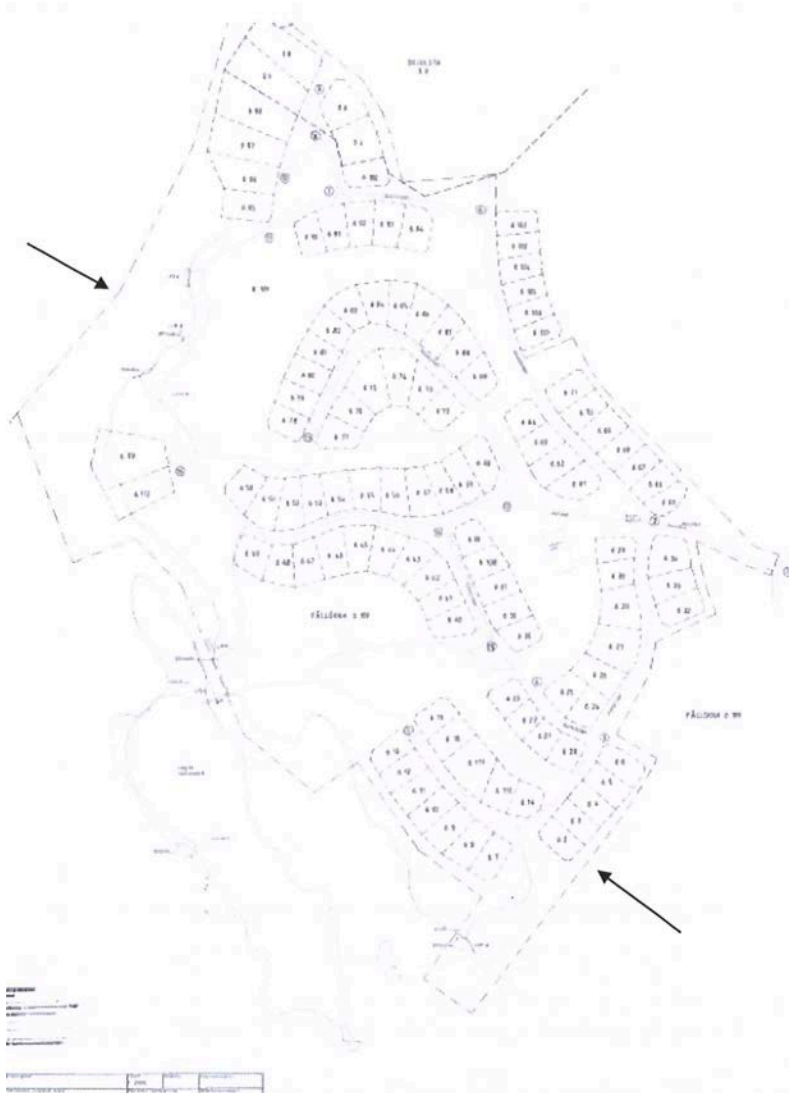
Inom planområdet (inom området Fållökna) finns en gemensamhetsanläggning, Fållökna ga:2, med ändamål av vägar, grönområden, vattenanläggning, bad- och båtbygggor m.m. Gemensamhetsanläggningen bildades år 1989 och anläggningens omfattningen framgår av anläggningsbeslutet.

Planförslaget tycks möjliggöra för ny bebyggelse och att nya fastigheter kan tillskapas samt att vissa befintliga bostadsfastigheter kan utökas med ytterligare mark så som omnämns är ovan under rubriken "Nya fastigheter och utökning av befintliga bostadsfastigheter". De markområden som i planförslaget nu har lagts ut som kvartersmark "bostäder" (och som tidigare varit planlagda för b.la. ändamålet allmän plats "natur") över Fållökna 6:109 tycks delvis belastas av Fållökna ga:2 (i huvudsak grönområde). För att kunna genomföra eventuell efterföljande fastighetsbildning (så som t.ex. avstyckning och fastighetsreglering) så behöver

en omprövning av gemensamhetsanläggningen ske så att marken inom berört område befrias ifrån belastningen av gemensamhetsanläggningen. Först därefter kan en eventuell fastighetsbildning genomföras. Enligt 40 a § Anläggningslagen (AL) ska ägaren till den mark som blir av med belastningen av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer skada. Dessa regler är inte dispositiva och gäller numera när en gemensamhetsanläggning b.la minskas i omfattning.

Med anledning av det som beskrivits ovan bör det i planbeskrivningen förtydligas att den befintliga gemensamhetsanläggningen Fällökna ga:2 behöver omprövas för att t.ex. bland annat möjliggöra eventuella avstyckningar samt fastighetsregleringar så som planförslaget nu tycks medge och eventuellt låta vattenanläggningen utgå ur gemensamhetsanläggningen (om den numera kommer att ersättas av kommunalt vatten och inte längre anses fylla någon funktion). Det kan även funderas över hur den allmänna platsen är tänkt att förvaltas om tanken t.ex. är att den befintliga gemensamhetsanläggningen Fällökna ga:2 ska omprövas (och utökas) för att b.la. även införliva den övriga allmänna platsmarken som finns utlagd i planförslaget och som inte redan idag ingår i gemensamhetsanläggningen.

Inrättande av eller omprövning av en gemensamhetsanläggning gör genom en anläggningsförrättning och söks om hos Lantmäteriet. Om det är fråga om att inrätta en ny gemensamhetsanläggning alt. ompröva en befintlig gemensamhetsanläggning så ska vissa villkor vara uppfyllda enligt Anläggningslagen (AL). Om en gemensamhetsanläggning minskar i omfattning gäller dessutom reglerna i 40 a § AL. Frågorna som belysts ovan och som redogörs för i planbeskrivningen får prövas först i en framtida förrättning. I förrättningen görs en prövning om den ansökta åtgärden är möjlig att genomföra. *Lantmäteriet vill uppmärksamma att det i en förrättning när t.ex. den allmänna platsen för ändamålet natur ska upplåtas till en gemensamhetsanläggning b.la. görs en s.k. båtnadsanalys, huruvida det finns båtnad i att upplåta allmän plats för ändamålet natur till gemensamhetsanläggningen. Båtnadsvillkoret i 6 § AL är inte dispositivt varför båtnad måste finnas för genomförandet.* Av planbeskrivningen bör det dock med fördel framgå hur frågorna ovan avses hanteras t.ex. vem som initierar och bekostar eventuell omprövning av Fällökna ga:2 samt redogörs för eventuella konsekvenser.



*Bild 12. Urklipp från förrättningskartan vid inrättandet av Fällökna ga:2, akt 0482-89/32. Den allmänna platsen som finns utlagd i gällande byggnadsplan tycks b.l.a. ingå i Fällökna ga:2 (område inom den punkt- streckade linjen på urklippet ovan).*

### **“u – område”**

Inom området finns flera områden tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar, s.k. “u-områden”. Genom att lägga ut markreservat (“u-områden”) ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Inom planområdet finns t.ex. en befintlig ledningsrätt för ändamålet för ändamålet kraftledning till förmån för Vattenfall Östnät AB (akt 0482-03/1.1). Den nämnda ledningsrätten tycks belasta bl.a. Skjulsta 3:79, dock tycks inte något “u-område” lagts ut i plankartan inom den nämnda fastigheten, se bild 13-14. Likadant gäller för det markområde som nu lagts som kvartersmark “bostäder” över Fällökna 6:109, se bild 15-17. Detta bör undersökas närmare. Nedan visas ett utdrag från den digitala registerkartan som visar delar av det inlagda ledningsrättsområdet samt utdrag från förrättningsakten.





Bild 13. Utdrag från registerkartan över Skjulsta 3:79.

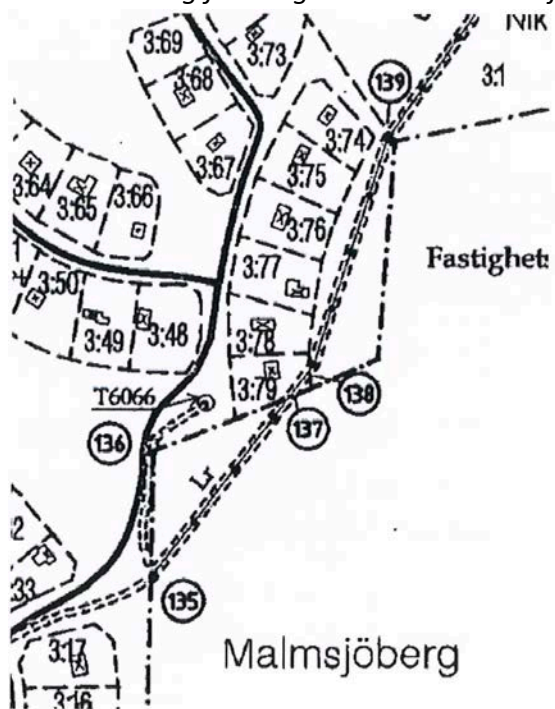


Bild 14. Urklipp från förrättningskartan, akt 0482-03/1.1.



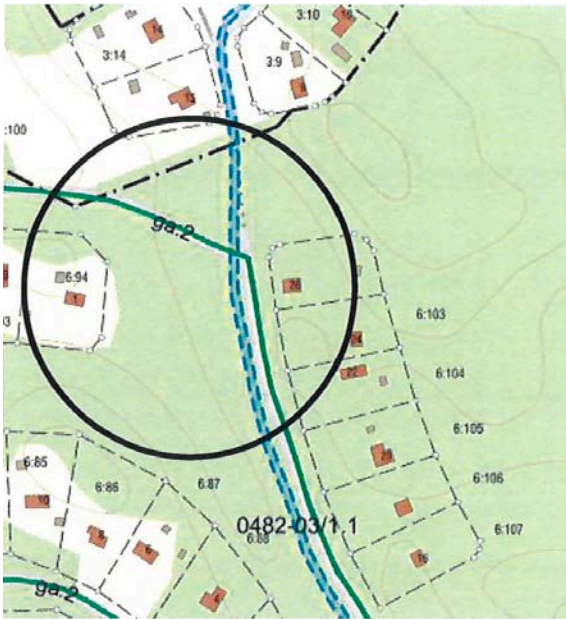


Bild 15. Utdrag från registerkartan över delar av Fällökna 6:109.

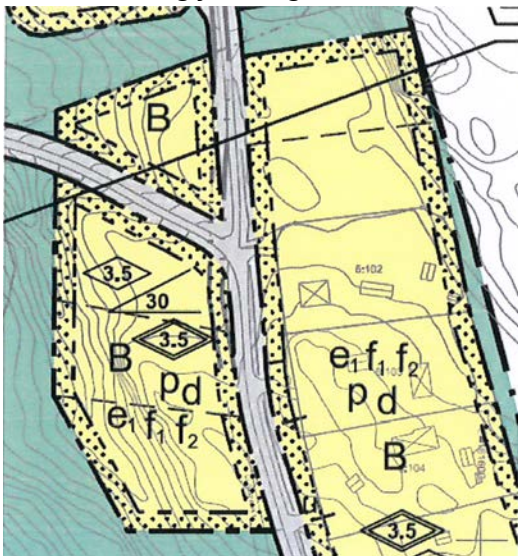


Bild 16. Urklipp från plankartan.

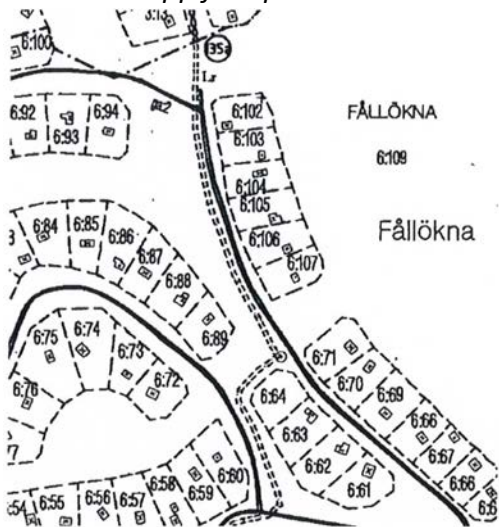


Bild 17. Urklipp från förrättningskartan, akt 0482-03/1.1.

Om det finns befintliga allmänna ledningar inom området som ska vara kvar i samma läge även efter genomförandet bör ledningarna säkras med markreservat även om ledningsrätten redan finns. Annars kan det tolkas som att ledningen/-arna ska flyttas eller tas bort. I planbeskrivningen på sidan 23-24 står att ledningar kan komma att behöva flyttas. Om det blir aktuellt med flyttning av ledningar (befintliga ledningsrätter) eller nya rättigheter behöver tillskapas (för nya eller befintliga ledningar inom "u-området") kan ansökan om ledningsrätt göras hos Lantmäteriet.

Det tycks även finnas "u-områden" utlagda över b.l.a. de befintliga bostadsfastigheterna Skjulsta 3:20 och Fällökna 6:92, se bild 18-21. "U – området" (samt prickmark) tycks ha lagts ut över befintlig bostadsbebyggelse. I planbeskrivningen tycks det inte finnas något beskrivet om detta eller förhållandet mellan befintlig bebyggelse och aktuell ledning/-ar eller eventuella fastighetsrättsliga konsekvenser. Finns befintliga ledningar lokaliserade till detta läge ("u-område") idag? Om ledningarna inte är anlagda bör med fördel en omlokalisering av "u-området" övervägas.

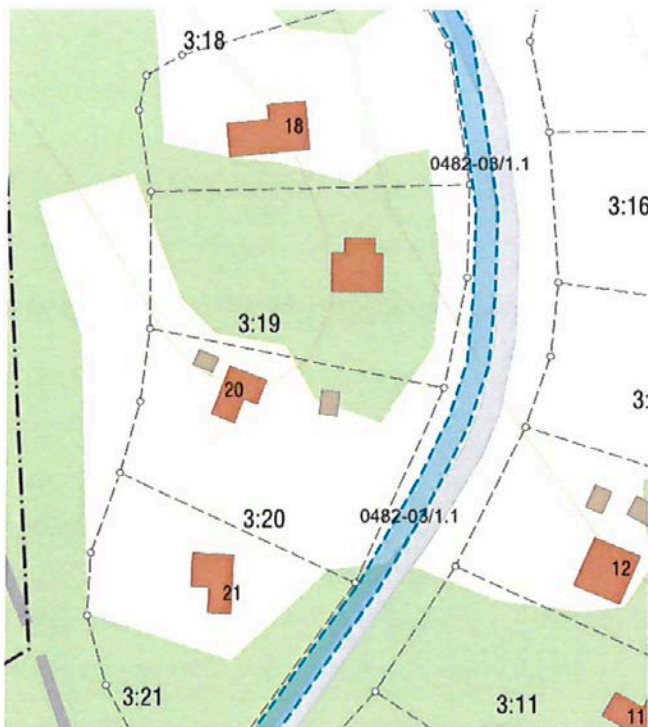


Bild 18. Utdrag från registerkartan över b.l.a. Skjulsta 3:20.

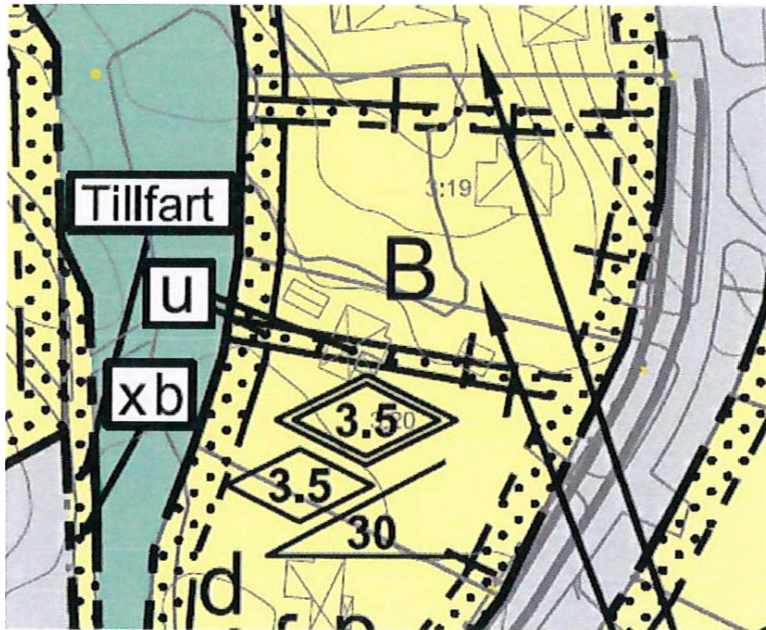
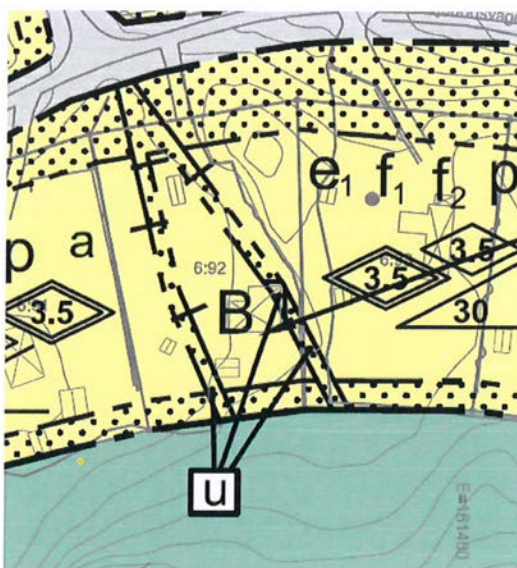


Bild 19. Urklipp från plankarta.



Bild 20. Utdrag från registerkartan över b.l.a. Fällökna 6:92.



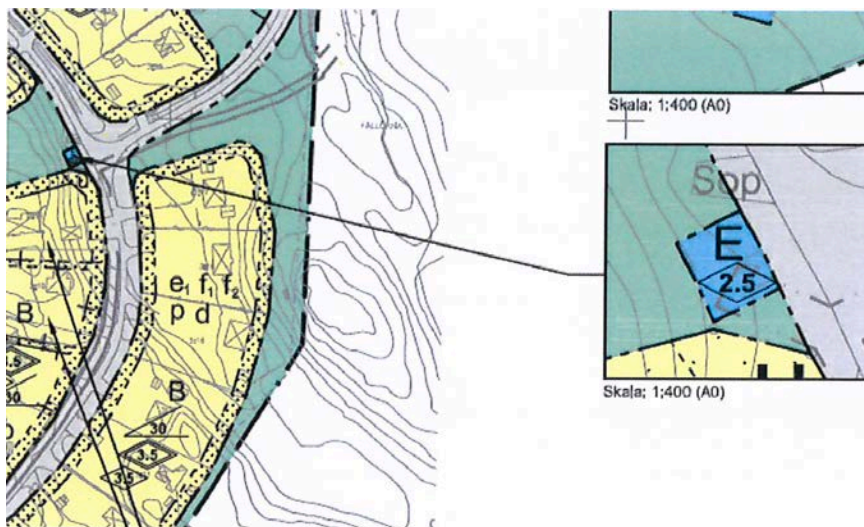


*Bild 21. Urklipp från plankartan.*

Det är av stor vikt att vara tydlig med vem som ska bekosta och initiera eventuella ledningsförrättningar. Det som omnämns ovan bör med fördel förtydligas och beskrivas närmare i planbeskrivningen och eventuella fastighetsrättsliga konsekvenser redogöras.

**Övrigt***Avfallshantering?*

I planbeskrivningen på sidan 27-28 beskrivs att fastigheterna inom planområdet har tillgång till kommunal avfallshantering. I plankartan tycks det finnas en beteckning "sop" utlagd, se bild 22 nedan. Det saknas dock en sådan bestämmelse bland planbestämmelserna.



*Bild 22. Urklipp från plankartan.*

*Exploateringsavtal?*

Enligt 4 kap. 33 § 3 st PBL ska det framgå i planbeskrivningen om kommunen t.ex. avser ingå exploateringsavtal och dessa eventuella avtals huvudsakliga innehåll, detta framgår inte.

**Flens kommuns kommentar till Lantmäteriet**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att Lantmäteriets synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

**Sörmlands museum****Bakgrund**

Sörmlands museum har ombetts att yttra sig rörande förslag till detaljplan för Malmsjöberg och Fällökna fritidshusområde.

**Kulturhistoriskt yttrande**

Förslaget medför bl.a. en utökad bygggrätt, från nuvarande 140 kvadratmeter total byggnadsarea per fastighet till mellan 160 och 180 kvadratmeter. Planen ska möjliggöra att fler permanentbostadshus byggs. Bl.a. ska alla nya hus med en byggnadsarea över 70 kvadratmeter byggas som permanentbostadshus enligt gällande regler i BBR. Området riskerar därför med stor sannolikhet att få en karaktär som mer påminner om ett modernt villaområde, medan den nuvarande fritidshuskaraktären går förlorad. Genom att minimera hårdgjorda ytor och ingrepp i terrängen, samt genom att den kuperade marken dikterar villkoren för utformning och placering av ny bebyggelse, kan den nuvarande oregelbundna bebyggelsestrukturen bevaras. Därtill bör utformningsbestämmelsen f2 utökas till att även gälla ändringar av befintlig bebyggelse, för att i så hög grad som möjligt bevara de äldre fritidshusens tidstypiska karaktärsdrag.

Museets föreslår därför följande ändringar och tillägg:

- Formuleringen i bestämmelsen *p* (placering) bör utökas/ändras, så att bestämmelsen inte går att kringgå, t.ex. "*Terrängen får inte ändras*" eller liknande.

- Bestämmelsen *b* (förbud mot hårdgörning av mark) gäller i det nuvarande förslaget endast område för småbåtshamn (V). En liknande bestämmelse bör införas för all kvartersmark för bostadsändamål, för att tomternas lummiga karaktär ska bevaras. Lämpligtvis kan hårdgjorda ytor på mark för bostadsändamål regleras till max 10 % av fastighetens area.

- Utformningsbestämmelsen *f2* bör utökas till att även omfatta ändringar av befintlig bebyggelse, i syfte att värna kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag, t.ex. panel, fönster, foder eller annat. Bestämmelsen bör gälla all kvartersmark för bostäder.

Slutligen anser museet att föreslagna högsta tillåtna byggnadsarea, totalhöjd och byggnadshöjd inte bör öka.

### **Flens kommuns kommentar till Sörmlands museum**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att förslaget om att utöka byggnadsarea med 20 kvadratmeter och ta bort bestämmelsen om 30 graders takvinkel, inte kommer att påverka områdets karaktär. Eftersom höjdbestämmelsen är angiven som byggnadshöjd regleras takvinkel till 45 grader. Den gällande planen utformades med hänsyn till befintlig terräng genom placering av kvartersmark och med prickmark. Kommunen anser att inga fler bestämmelser behöver tillföras plankartan.

## **Sörmland vatten och avfall AB**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i en skrivelse den 11 november 2019 för granskning begärt yttrande från Sörmland Vatten och Avfall AB angående rubricerat ärende.

Enligt samarbetsavtalet med Flen Vatten och Avfall AB ligger yttranderätten i ärenden av detta slag hos Sörmland Vatten och Avfall AB.

Efter granskning av planförslaget har vi några synpunkter på förslaget.

Komplettera med text om att Flens kommun tog beslut om att bilda verksamhetsområde för vatten och avlopp 2010-06-19.

Under Fornlämningar och byggnadsminnen så står det om att det inte förekommer längs den planerade va-sträckningen till Fornbo, ska det vara med i den här detaljplanen.

Likt Fornbo detaljplan vill vi ändra högsta byggnadshöjden för tekniska anläggning till 3,5 m.

Under teknisk försörjning kompletteras texten med att den tekniska anläggningen även kommer bestå av en tryckstegringsstation för vatten.

Organisatoriska frågor, Ändra texten att Sörmland Vatten ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet till området för verksamhetsområde för vatten av avlopp.

Ev kommer vi behöva utrymme i planen för en tillkommande station. Utredning för detta pågår hos vår konsult men väntas inte vara klar innan planen.

### **Flens kommuns kommentar till Sörmland vatten och avfall AB**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Sörmlands vattens tekniska anläggningar är planenliga. Inga ändringar i planen behöver göras. Planbeskrivningen har kompletterats med text om att beslut för verksamhetsområde togs 2010 enligt Sörmland Vattens yttrande.

## **Skanova AB**

### **Bakgrund**

Skanova AB har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

### **Yttrande**

Skanova har ledningar/kanalisation i detaljplaneområdet, se sid 2.

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 . Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

När det blir aktuellt med ledningssamordningsmöten kontakta Skanovas Nätförvaltning, undertecknad eller på tfn (vxl): 08-604 04 90.

### **Flens kommuns kommentar till Skanova AB**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Texten från ert yttrande har lagts till i planbeskrivning under teknisk försörjning.

## **Miljöavdelningen i Flens kommun**

### **Yttrande**

Miljöavdelningen anser att detaljplanen bör arbetas om i vissa delar. Genom en omarbetning kan man förebygga så att markanvändningen bättre uppnår Miljöbalkens krav.

### **Bedömning**

#### Naturmiljö

Miljöavdelningen anser att fokus bör ligga på skydd av område 13 i den genomförda naturvärdesinventeringen. Det är viktigt att i område 13 skydda naturmiljön invid bäcken. Den föreslagna exploateringen med tillkomst av tre fastigheter på västra sidan vägen invid korsningen bör undvikas. Om exploatering än dock ska genomföras bör den anpassas efter förutsättningarna så långt det är möjligt samt föreslå kompensationsåtgärder. Särskilt hänsyn bör också visas gentemot område 25 (boreal skog), 4, 30 och 31 (ädellövskog). I objekt 31 finns ekar som behöver friställas. Miljöavdelningen anser att det vore värdefullt att upprätta en skötselplan för ekarna.

Utökad lovplikt, marklov, för fällande av skyddsvärda träd bör införas inom dessa områden.

Naturvärdesinventering har inte genomförts inom område för de två planerade nya fastigheterna nere vid vattnet vid Sjöuddsvägen, ej heller uppe vid korsningen, vilket är en brist. Miljöavdelningen anser att naturvärdesinventering bör genomföras inom område för samtliga tillkommande fastigheter. I strandnära läge kan detta vara avgörande för att bedöma om exploateringen är förenlig med strandskyddets syften.

Miljöavdelningen anser att bestämmelsen NATUR inte bör användas vid vägar. Trafik ska undvikas i naturmark.

Parkeringen till naturreservatet bör i samråd med Länsstyrelsen i Södermanlands län pekas ut och funktionen bör säkerställas i detaljplanen.

### Strandskydd

#### *Administrativ gräns*

Miljöavdelningen anser att beslutet att upphäva strandskyddet bör tas genom en administrativ gräns i plankartan, istället för som administrativ bestämmelse i kvartersmark för hela kvarter. Strandskydd kan endast upphävas där strandskydd råder.

#### *Vatten som omfattas av strandskydd*

Detaljplanen bör ses över och ta ställning till eventuellt strandskydd vid skogsbäcken som beskrivs i naturvärdesinventeringen (exempelvis område 13). Miljökontoret har ännu inte gjort bedömning på plats. Sannolikt är dock att bäcken omfattas av strandskydd. Möjligheten att söka om upphävande med hänvisning till små sjöar och vattendrag kan eventuellt nyttjas. Detta gäller även det småvatten strax utanför planområdet i sydöst.

#### *Bryggor*

Bryggornas tillåtna längd, bredd, placering samt antal bör regleras för samtliga bryggor i W områden.

#### *Naturvärdesinventering*

Miljöavdelningen instämmer i att fastigheterna närmst strandlinjen vid Sjöuddsvägens trekorsning skulle kunna utgöra en sådan exploatering som betraktas såsom avskiljande enligt 7 kap. 18c § punkt 2. Miljöavdelningens yttrande grundar dock sig enbart på kartanalys, ej på faktiskt bedömning i fält. Bedömning i fält kan vara avgörande för att utröna hur pass avhållande en verksamhet uppfattas av en förbipasserande allmänhet, exempelvis utifrån topografi. Förenligheten med strandskyddets intressen ska prövas först och med anledning av detta behövs en naturvärdesinventering.

#### *Särskilda skäl*

Samtliga föreslagna W- områden bör ses över utifrån strandskydd och storlek med hänsyn till gällande detaljplan MA47. I gällande detaljplaner från 1964 och 1965 regleras vattenområdet som vb, -vattenyta som i mindre omfattning får bebyggas eller utfyllas. Det generella strandskyddet infördes 1975. Strandskydd har aldrig införts i de aktuella planområdena. I samband med denna planläggning införs dock strandskyddet. Miljöavdelningen anser att skälen för upphävande enligt 7 kap. 18 c § punkt 3 bör



utvecklas och förtydligas. På vilket sätt måste anläggningarna för sin funktion ligga vid vattnet och kan anordningens funktion tillgodoses i en annan, redan befintlig anordning i närområdet? Område som tidigare haft beteckning V kan inte planläggas som W område om särskilda skäl saknas. V områden är inte att betrakta som lagligen i anspråkstagna för bryggor. Miljöavdelningen tolkar V området som område där man i högre grad tagit ställning för att ingen användning ska tillåtas, jämfört med öppet vatten. W områden bör sannolikt minskas både utifrån storlek och antal.

Miljöavdelningen kan inte se att det finns särskilda skäl till att upphäva strandskyddet och bevilja samtliga bryggor med stöd av 7 kap. 18 c§ punkt 3, såsom beslutet motiveras i förslaget. Avvägningen mellan de olika intressena och konsekvenser bör förtydligas. En sammanställning över hur strandområdet nyttjas idag och vilka funktioner som tillkommit lagligen bör ske. Detta gäller badplatser, båtuppläggning, kajplatser, småbåtshamnar och bryggor.

Miljöavdelningen vill väcka frågan till om miljöbalkens 7 kap. 18 c§ punkt 5 kan vara bättre tillämpligt än 7 kap. 18 c§ punkt 3 för småbåtshamn, och bad. Dock bör nyttjandet av funktionen då tjäna hela planområdet och allmänheten. Grundförutsättningen är att upphävandet inte strider mot strandskyddets syften enligt MB 7 kap. 13§ punkt 1 och 2.

Fem småbåtshamnar, W<sub>2</sub>, planeras inom området. Miljöavdelningen ställer sig tveksam till att det stora antalet planerade småbåtshamnar är befogat. Placeringen av hamn bör vara genomtänkt med hänsyn till naturinventering och allmänhetens tillträde till området. Vad gäller båthamnar bör man se till, och motivera, i vilken grad de redan i anspråkstagits, vilket bör ses över vad gäller båthamnen längst söderut i planområdet. Miljöavdelningen bedömer att användningen av markområde i nära anslutning till W<sub>2</sub> område bör ses över så att den överensstämmer med faktisk användning, exempelvis den båtuppläggningsplats som idag finns vid bron mot naturreservatet.

Resonemanget kring skäl för upphävande av strandskydd för sjöbodar bör utvecklas. Vilka ska kunna nyttja dessa? På vilket sätt måste förrådsbyggnaderna ligga inom strandskyddat område, kan behovet tillgodoses ändå? Miljöavdelningen kan idag inte se förhållandena är tillgodosedda för att kunna upphäva strandskyddet.

Generellt gäller utgångspunkten att man i detaljplaner inte kan hänvisa till att området redan är i anspråkstaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften, om man vid upphävande inte kan styrka att området är **lagligen** i anspråkstaget.

Vattenverksamheter prövas av Länsstyrelsen, vilket bör framgå.

Strandskyddet bör prövas vid anordnande av båtuppläggningsplats i detaljplan. Miljöavdelningen bedömer att båtuppläggningsplats utgör en dispenspliktig åtgärd då den kan verka avhållande för allmänhetens tillträde samt påverka naturmiljön på ett negativt sätt. En planbestämmelse bör användas för att reglera markens användning. Användningen av kvartermark för småbåtshamn bör motiveras för att säkra det allmänna intresset. Miljöavdelningen vill lyfta frågan kring hur man förhåller sig till att marken får styckas av. Om möjligt vore det bra att förtydliga detta. Miljökontoret befarar att om marken styckas av kan risk finnas att det uppfattas som att den får

privatiseras.

#### *Geoteknik*

En geoteknisk utredning bör genomföras om ny exploatering ska tillkomma i område med skredrisk, exempelvis längs med skogsbäcken som beskrivs i naturvärdesinventeringen (område 13). Denna utredning bör genomföras med avseende på stabilitet, risk för sättningar och skred, men kan även tjäna som underlag för bedömning av omfattning av påverkansområde utifrån naturmiljö.

#### *Miljö och hälsa*

Miljöavdelningen bedriver tillsyn på småbåtshamnar. Underhåll av båtar sker ofta vid uppläggningsplatser, såsom slipning och målning, plastreparationer, byte av batterier och olja, här förvaras ofta även drivmedel och kemikalier. Miljöavdelningen anser att markens användning av båthamn precis invid badplats är olämplig ur hälsoskyddsypunkt om sådant underhållsarbete möjliggörs inom småbåtshamnen.

#### *Avlopp*

Miljöavdelningen anser att det bör beaktas och belysas ifall U-områden bör införas eller om VA får plats i befintlig gata. Detaljplanen bör anpassas till projektering av VA.

#### *Miljö kvalitetsnormer*

Ramdirektivet för vatten anger vad vi ska leva upp till utifrån vattnets kvalitet och tillgång. Enligt åtgärdsprogrammet för Norra Östersjöns vattendistrikt behöver kommunerna utveckla sin planläggning och prövning så att miljö kvalitetsnormerna för vatten följs. Utifrån miljö kvalitetsnormer för vatten bör lokalt omhändertagande av dagvatten ske. Att lägga asfalt inom GATA skulle försämra förutsättningarna. Miljöavdelningen vill lyfta frågan till om en bestämmelse för att reglera gatans beläggning bör införas. För att helt visa på att dagvatten kan omhändertas inom planområdet bör en dagvattenutredning göras.

Planen möjliggör användning av vattenområde som tidigare inte varit exploaterat och påverkar naturlig strandlinje. Bebyggelse ska tillkomma på tidigare oexploaterad mark. Miljöavdelningen anser att konsekvenserna för planens genomförande bör belysas tydligare utifrån miljö kvalitetsnormer. Planen behöver exempelvis förhålla sig till eventuell muddring som kan behöva utföras vid småbåtshamnar samt översvämningsproblematik.

#### *Kollektivtrafik*

Miljöavdelningen anser att man i planen behöver belysa möjligheterna och ta ställning till om man bör möjliggöra för kollektivtrafikens framkomlighet i området.

#### *Information*

Miljöavdelningen anser att man bör ta höjd för att detta är ett område där omvandling sker från fritidsbebyggelse till permanentboende. Flens kommuns infrastrukturstrategi bör yttra sig om kollektivtrafikfrågan.

### **Flens kommuns kommentar till Miljöavdelningen i Flens kommun**

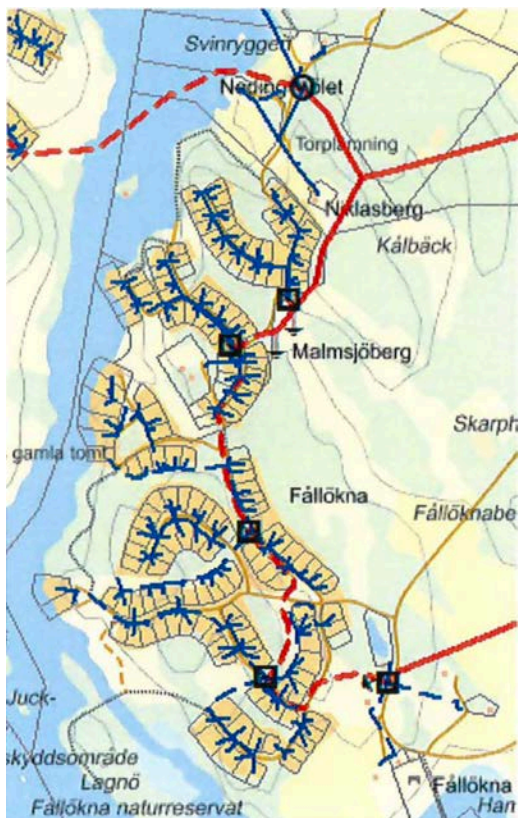
Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodas och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att miljöavdelningens synpunkter inte berör ändring av detaljplan. Det finns möjlighet att bosätta sig där idag, men väldigt få har gjort det. En ökning av 20 kvadratmeter antas inte öka permanenteringen direkt, men på sikt. Väljer fler att bosätta sig i området behöver kollektivtrafik och infrastruktur till området utredas.

## Vattenfall AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, har studerat översänd remiss för Samrådshandlingar för detaljplan för Malmsjöberg och Fällökna fritidshusområde i Flens kommun Dnr PLEX/2019:26".

Vattenfall har elnätanläggningar inom område för aktuell detaljplan bestående av 12 kV luftledning, röd heldragen linje i karta nedan, 12 kV markkabel, röd streckad linje, 12 kV nätstation, svart ring/kvadrat samt 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV luftledning, blå heldragen linje. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.



Vattenfall noterar att det i framtagna planhandling står följande avseende elnätanläggningar (sida 23, 24 och 27):

- **E1**  
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.

**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.

- **E1**  
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.

Vattenfall noterar att det finns E-område för fyra befintliga nätstationer. Vattenfall önskar att de ska vara 10x10 meter. Vattenfall önskar att kommunen ser till att de är inmätta med rätt läge så att befintliga nätstationer hamnar inom nya E-område. Det ser ut som att det är rätt men det kan vara bra att det kontrolleras.

Vattenfall önskar att plankartan förtydligas vilka E-område som gäller för nätstationer och vilka som gäller för pumpstationer, förslagsvis E1 = Nätstation och E2 = Pumpstation .

Vattenfall noterar att det finns med U-område för en del av Vattenfall Eldistributions markkablar. Vattenfall Eldistribution önskar att det klarläggs så att det tillskapas U-område för alla markkablar som inte ligger på allmän platsmark.

Vattenfall vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.
- Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020- 82 10 00.
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se)

- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls.

### **Flens kommuns kommentar till Vattenfall AB**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att Vattenfalls synpunkter inte berör ändring av detaljplan. Inga nya "E-områden" tillkommer i ändringen av detaljplanen. Befintliga nätstationer är planenliga. Enligt utdrag från ledningskollen har vi noterat att Vattenfall har en 0,4-1 kV markkabel under fastigheten Fällökna 6:92. U-område för denna kabel kommer inte hanteras i ändring av detaljplanen däremot uppmanas fastighetsägaren för Fällökna 6:92 att iakttä försiktighet i planbeskrivningen och det rekommenderas att begära ledningsanvisning från ledningskollen.

## **Trafikverket**

Av planbeskrivningen framgår att ett mindre antal fastighetsägare inom planområdet använder sin bostad som permanentbostad. Utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp kan tillsammans med den utökade bygggrätten innebära att andelen permanentboende ökar ytterligare. Eftersom området idag inte har någon kollektivtrafikförsörjning blir de boende beroende av minst en bil per hushåll. Trafikverket undrar om kommunen kommer att se över möjligheten att ordna med kollektivtrafik i anslutning till planområdet, där bl.a. skolskjutsfrågan kan bli en viktig del?

Trafikverket har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

### **Flens kommuns kommentar till Trafikverket**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att Trafikverkets synpunkter inte berör ändring av detaljplan. Kollektivtrafiken kommer inte att utredas i ändring av detaljplan. Det finns möjlighet att bosätta sig där idag, men väldigt få har gjort det. En ökning av 20 kvadratmeter antas inte öka permanenteringen direkt, men på sikt kan det göra. Väljer fler att bosätta sig i området behöver kollektivtrafik och infrastruktur till området utredas. Detta får utredas separat.

## Styrelsen för Fällökna samfällighetsförening

Styrelsen för Fällökna samfällighet inkommer härmed med synpunkter på detaljplaneförslag för Malmsjöberg och Fällökna.

Sammanfattningsvis vill styrelsen framföra att styrelsen inte önskar se någon ytterligare förtätning med fler tomter eller sjöbodar inom Fällökna samfällighets område, utan vi är ytterst måna om att behålla områdets karaktär som fritidshusområde.

Styrelsen anser att detaljplaneförslaget inte uppfyller kraven på tydlighet, vilket innebär att genomförandets konsekvenser inte framgår fullt ut.

Styrelsen befarar att detaljplanen kommer att överklagas, vilket kommer att försena utbyggnaden av vatten och avlopp. Styrelsen är mån om att den planerade utbyggnaden av vatten och avlopp kan genomföras utan ytterligare förseningar. Styrelsen anser att enbart de åtgärder som är absolut nödvändiga för utbyggnaden av vatten och avlopp ska ingå i detaljplanen.

### Avvägning mellan intressen

Styrelsen anser att kommunen inte gjort en adekvat avvägning mellan allmänna och enskilda intressen i planförslaget. Det enskilda intresset av att exploatera fler tomter inom området är inte rimligt avvägt gentemot övriga enskilda intressen om att bevara området som fritidshusområde.

Styrelsen anser att det allmänna intresset av att förbättra miljö kvalitetsnormerna i Nedingen får stå tillbaka för det enskilda intresset av att exploatera nya tomter.

### Planens syfte

Detaljplanens huvudsyfte enligt planbeskrivningen är att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten och avloppsnät (VA) . För detta behövs diverse tekniska anläggningar såsom pumpstationer med mera. Utbyggnad av VA-nätet behövs på grund av att sjön Nedingen har otillfredsställande ekologisk status. Styrelsen välkomnar detta av miljöskäl.

Eftersom kommunen valt att lägga projektet för utbyggnad av kommunalt VA och en förtätning av fritidshusområdet i samma detaljplan finns mycket stor risk att utbyggnaden av VA kommer att ytterligare försenas om detaljplanen överklagas. Att pröva fler tomter inom området nämns bara i en bisats i planens syfte. Förtätningen kan inte anses vara av mindre betydelse. Enligt ovan anser vi att det enskilda intresset av förtätningen inte är rimligt avvägt mot det allmänna intresset av att förbättra den ekologiska statusen i Nedingen.

Kommunen har inte heller på ett övertygande sätt motiverat anledningen till att göra en ny detaljplan istället för att pröva de åtgärder som är nödvändiga för utbyggnaden av VA mot gällande plan.

Styrelsen anser att kommunen borde pröva att hantera utbyggnaden av VA mot gällande plan via bygglov enligt PBL 9 kap 31 b §1, vilket skulle innebära en mycket stor besparing av tid och pengar jämfört med att ta fram en ny detaljplan.

### **Förenlighet med översiktsplanen**

I översiktsplanen för Flens kommun anges att i "de fritidshusområden där kollektivtrafikanslutning samt vatten och avlopp går att anordnas utan svårigheter ställer sig kommunen positiv till en permanentning av fritidshus" . Kravet på att vatten och avlopp ska gå att anordna får ses som uppfyllt. Men eftersom närmaste kollektivtrafik finns i Malmköping (ca fem km från infarten till Fällökna till busstorget i Malmköping), kan detta krav inte betraktas som uppfyllt. Att dra en ny busslinje till Fällökna/Malmsjöberg bedöms som orimligt med tanke på att vägen är enskild, och delvis grusbelagd. Om Fällökna i framtiden kommer att få en stor andel permanentboende kan detta innebära att kommunen drar på sig stora kostnader för till exempel barnomsorg, övertagande av enskilda vägar, skolskjuts etcetera .

I Fällökna är sex familjer fastboende, på sex av områdets 105 fastigheter. Det är en "fastboendeandel" på knappt sex procent, vilket inte kan betraktas som att andelen fastboende är särskilt stort. Antalet fastboende har sakta ökat från noll till sex fastigheter under nästan 50 år, vilket inte kan anses vara i särskilt hög takt. Det är fullt möjligt att bo permanent i Fällökna med stöd av gällande plan. Styrelsen anser därför att motivet om utökad förtätning inte tycks motsvara något reellt behov av utökad permanentboende.

Styrelsen anser att detaljplaneförslaget inte är förenligt med översiktsplanen, och styrelsen saknar resonemang kring dessa frågor i planbeskrivningen. Det förefaller som att stödet i översiktsplanen är litet, och att det är den enskilda exploitörens önskemål om förtätning som varit avgörande för kommunens ställningstagande.

### **Föreslagna förändringar**

I detaljplanen föreslås förutom nya tomter även nya sjöbodar i en relativt stor omfattning. Dessa sjöbodar, tillsammans med nya vägar, kommer att få stor påverkan på områdets karaktär. Styrelsen bedömer att dessa nya vägar kommer att medföra stora ingrepp i naturmarken, förutom själva vägen även i form av slänter och diken. Nya sjöbodar och nya vägsträckningar nämns inte i planens syfte trots att det innebär en stor förändring inom området. Detta gäller särskilt i delen längst i söder där föreslagen väg bitvis blir mycket brant. Det är till viss del svårt att bedöma ur planförslaget då plan kartan delvis saknar höjdkurvor i denna del. Styrelsen ser inte behovet av dessa sjöbodar och nya vägar och anser att de ska utgå ur planförslaget.

Styrelsen är också starkt tveksam till att den enskilda exploitörens önskan om nya sjöbodar och vägar skulle vara tillräckligt starka skäl för att upphäva strandskyddet.

Styrelsen önskar inte se någon ytterligare förtätning med fler tomter eller sjöbodar inom Fällökna samfällighets område, utan vi är ytterst måna om att behålla områdets karaktär som fritidshusområde.

Styrelsen önskar att det tydligare framgår i planbeskrivningen att det inom områden som är betecknade som "Natur" inte får bedrivas skogsbruk i stor skala, utan att naturmarken sköts enligt skötselplan.

### **Genomförandet**

Utbyggnaden av nya tomter berörs endast mycket översiktligt i planbeskrivningen. Det framkommer inte av planhandlingarna hur upplåtelsen av dessa nya tomter ska ske, om de ska säljas som tomter eller om de ska bebyggas och sedan säljas eller hyras ut. Inte heller redogörs för hur utbyggnaden är tänkt att ske. Flera nya tomter tycks vara praktiskt ogenomförbara p.g.a. dagvattenförhållanden, topologiska förhållanden samt risken för skred och ras. Detta är en stor brist i detaljplaneförslaget.

I anslutning till flera fastigheter har kvartersmarken utökats mot gata. Då en fastighetsförrättning är förenat med kostnader för fastighetsägaren kan man anta att det är mycket få som kommer att ansöka om förrättning och utöka sin fastighet med denna lilla yta, då merparten av fastighetsägarna redan har en fastighet som fungerar för ändamålet. Det innebär att ägaren av det som är allmän platsmark idag kommer att äga kvartersmark framför varje fastighet. Detta innebär att detaljplaneförslaget skapar fastighetsrättsliga problem som inte finns i dagens gällande plan, vilket inte kan vara syftet med detaljplanen. Styrelsen anser att detta kräver en ny lösning.

### **Förenlighet med utredningarna**

Det åligger kommunen att se till att marken man planlägger är lämplig för ändamålet. Om det inte är uppenbart kan kommunen låta genomföra utredningar som visar på markens lämplighet. I detta fall har kommunen låtit genomföra en naturvärdesinventering för de platser som planlagts för ny bebyggelse. I flera fall finns uppgifter i utredningen som inte får konsekvenser i planförslaget, till exempel att det finns skyddade arter (t.o.m. rödlistade) inom dessa områden. I planhandlingarna uppges att det kan behövas göras ytterligare utredningar för att bedöma om dessa områden går att bebygga eller ej. Det gör det mycket otydligt för oss vad detaljplanen egentligen innebär. Avvägningen mellan sådana frågor ska vara gjord av kommunen innan detaljplaneförslaget skickas på samråd för att berörda ska kunna förstå vad planförslaget innebär för dem.

Flera av de utpekade viktiga spridningssambanden påverkas tydligt eftersom marken i dessa passager planläggs för bostadsändamål. I naturvärdesinventeringen har flera områden "påtagligt naturvärde", och dessa områden bör enligt naturvärdesinventeringen sparas i så stor utsträckning som möjligt. Det syns inte i planhandlingarna då flera av dessa områden av kommunen ändå bedöms lämpliga att bebygga.

Flera av de planerade områdena för nya tomter ligger på mark som i planbeskrivningens avsnitt om geoteknik utpekats som akksamhetsområde för jordskred.

Styrelsen anser att dessa underlag tydligt visar på att marken inte är lämplig för det ändamål som kommunen föreslår.

### **Plankartan**



Ett förslag till nytt bebyggelseområde inom Fällökna vid korsningen Stavuddsvägen - Sjöuddsvägen saknar helt egenskapsbestämmelser.

Skäl saknas till varför remsan naturmark längs plangränsens östra sida varierar från flera meter till noll. Styrelsen anser att naturmarksområdet mellan kvartersmark och plangräns ska vara som i gällande plan, en remsa om fem meter. Detta ger möjlighet att i framtiden anordna gångstigar i enlighet med gällande plans intentioner. Det finns inga skäl till att detaljplaneförslaget plangräns inte följer gällande plans gräns i denna del. Detta förfarande innebär att delar av idag gällande plan kommer att finnas kvar.

### **Flens kommuns kommentar till styrelsen för Fällökna samfällighetsförening**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Enligt kommunens VA-plan antagen av fullmäktige 2015:14 - 432 så är både Fällökna och Malmsjöberg utpekade som ett utbyggnadsområde för kommunalt VA. Vid utbyggnad av kommunalt VA förbättras förutsättningar för fler att bosätta sig på platsen. Kommunen har inte sett några tecken på att den ökade byggrätten kommer leda till en markant ökning av permanentboenden i området på kort sikt. Den uppfattning som kommunen har är att majoriteten av dagens fastighetsägare har som avsikt att nyttja sin fastighet som fritidsbostad. Det kan däremot leda till att nya fastighetsägare väljer att bosätta sig permanent. Skulle fler bosätta sig permanent kan kommunen behöva investera i nya vägar och kollektivtrafikförsörjning. Eftersom kommunal vatten och avlopp har byggts ut på platsen och att den nya byggrätten är restriktiv bedömer kommunen att planändringen är förenlig med översiktsplanen.

### **Nedingens fiskevårdsområdesförening**

Nedingens Fiskevårdsområdesförening har till syfte att främja miljön i och omkring sjön Nedingen. Föreningen har också tillsyn över att allt fiske i sjön sker enligt gällande praxis och på ett miljömässigt bra och hållbart sätt.

Föreningens styrelse har tagit del av information från Flens kommun om nya detaljplaner för Fällökna och Malmsjöberg och då med särskilt fokus på hur sjön Nedingen kommer att påverkas, dess fiskbestånd och närområden runt sjön och dess många små holmar och öar.

Vi saknar underlag och utredningar som tar upp de naturvärden som mer tydligt hänger ihop med sjön Nedingen, dess fiske- och djurliv liksom biologiska mångfald. Därför känner vi stor oro inför den pågående planeringen av ett stort antal bryggor och sjöbodar utmed Nedingens strand i Fällökna, med möjlighet till en flerfaldig ökning av antal fritidsbåtar i Nedingen. Vi befarar att det innebär ett alltför stort ökat tryck på sjöns fiske- fågel- vilt- och växtliv. Denna oro förstärks av den pågående parallella planprocessen, som pågår om ett helt nytt fastighetsområde strax utanför Fällökna och Malmsjöberg.

### **Flens kommuns kommentar till Nedingens fiskevårdsområdesförening**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att Nedingens fiskevårdsområdesförenings synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## Privatperson 01

Att i samband med införande av kommunalt VA för de ca 370 fastigheterna i Fornbo, Malmsjöberg och Fällökna även uppdatera detaljplanerna förefaller rimligt. Kommunalt VA och förslag på utökad byggrätt kommer förmodligen att markant öka den egna (fastighetsägarens) nyttjandegraden för dessa befintliga fastigheter. Det kommer dessutom att bli mer attraktivt att hyra ut sitt fritidshus under perioder då ägaren ej nyttjar detta. Allt detta till gagn för Flens kommun, näringsidkare och besöksnäring.

En varsam förtätning av Fällökna fritidshusområde med bevarande av dess ursprungskaraktär bör också kunna ske, dock med beaktande av eventuella problem med vattenavrinning genom det fn obebyggda området vid Gustavsvägen (del av föreslagen förtätning).

Vad vi vänder oss emot är en framtida potentiell överexploatering av Fällökna fritidshusområde och dess närområde. Planer på att anlägga sjöbodar, ett stort antal bryggor med nya båtplatser samt erbjuda hus till uthyrning för fiske bygger uppenbarligen på felaktiga grunder Sjön Nedingen är ingen fiskrik sjö. Tvärtom. Slutsatsen i den senaste provfiskningen 2016 (Se bilaga) var att "fisksamhället inte mår bra". Hela 66 % av nätfångsten var mört och en besvikelse var att man inte fick en enda gös. Att marknadsföra eventuell uthyrning av nya hus och/eller båtplatser för attraktivt fiske är således inte en rimlig ide.

Nordöstra delen av sjön Nedingen där Fornbo, Malmsjöberg och Fällökna ligger har idag ett relativt tätt bestånd av båtar. Att tillföra ytterligare upp till 120 båtplatser skulle öka belastningen av denna del av Nedingen där vi har både naturreservatet Lagnön samt sedan flera decennier häckande fiskgjusar.

### Resultat av provfiske i Nedingen den 13 augusti 2016

8 provfiskanät las i Nedingen under natten mellan den 12 och 13 augusti (19.00-07.00). På förmiddagen vittjades näten och varje fiskart sorterades för sig för varje nät. Varje enskild fiskindivid mättes och sedan vägdes den sammanlagda arten i respektive nät. Många (dussintalet) engagerade kom till båtplatsen vid Fornbo och hjälpte till med vittjingen av näten och inmätning och vägning av fisken. Resultat av provfisket ses i tabellerna nedan:

	Antal fiskar per art och nät					
	Abborre	Björkna	Braxen	Mört	Löja	Gers
Nät 1 antal	13	4	21	39	19	0
Nät 2 antal	27	12	58	12	1	7
Nät 3 antal	89	2	18	74	0	15
Nät 4 antal	14	4	15	102	0	5
Nät 5 antal	1	0	2	0	0	0
Nät 6 antal	44	5	52	118	0	18
Nät 7 antal	10	0	68	170	0	0
Nät 8 antal	40	4	27	90	0	14
Summa	238	31	261	605	20	59

vitfisk total antal 917 vitfisk = björkna braxen mört löja

	Vikten av respektive art i varje nät					
	Abborre	Björkna	Braxen	Mört	Löja	Gers
Nät 1 vikt (g)	337	285	252	540	260	0
Nät 2 vikt (g)	368	124	1030	380	21	23
Nät 3 vikt (g)	535	145	180	1470	0	28
Nät 4 vikt (g)	234	107	815	2455	0	21
Nät 5 vikt (g)	92	0	10	0	0	0
Nät 6 vikt (g)	807	141	1680	2820	0	80
Nät 7 vikt (g)	150	0	1580	170	0	0
Nät 8 vikt (g)	230	139	1792	2358	0	71
Summa	2753	941	7339	10193	281	223
medelvikt (g)	11,6	30,4	28,1	16,8	14,0	3,8
vitfisk totalvikt (g)	18754					

Vad kan man då utläsa av det här provfisket? Provfisket säger faktiskt rätt så mycket om Nedingen. Först kan konstateras att det endast fångades 6 arter i sjön, vilket är rätt litet för en så stor sjö som Nedingen. Vid ett så standardiserat provfiske skulle man lägga fler nät och då kanske det sett lite annorlunda ut. Gäddor brukar man kanske få 1 till 2 st på ett provfiske, så att ingen gädda fångades är inget ovanligt. Fiskar som sarv, ruda och sutare, får man oftare närmre vassen.

En intressant iakttagelse (besvikelse) var att vi inte fick någon gös, varken stor eller liten. Det här indikerar att gösen inte är självreproducerande i Nedingen, men man kan ju inte vara helt hundra på det förstås. I jämförelse med sjön Skundern, där också 8 nät lades, fick vi 61 gösar 2014 och 42 gösar i år, av varierande storlek (gösen in planterades 2012).

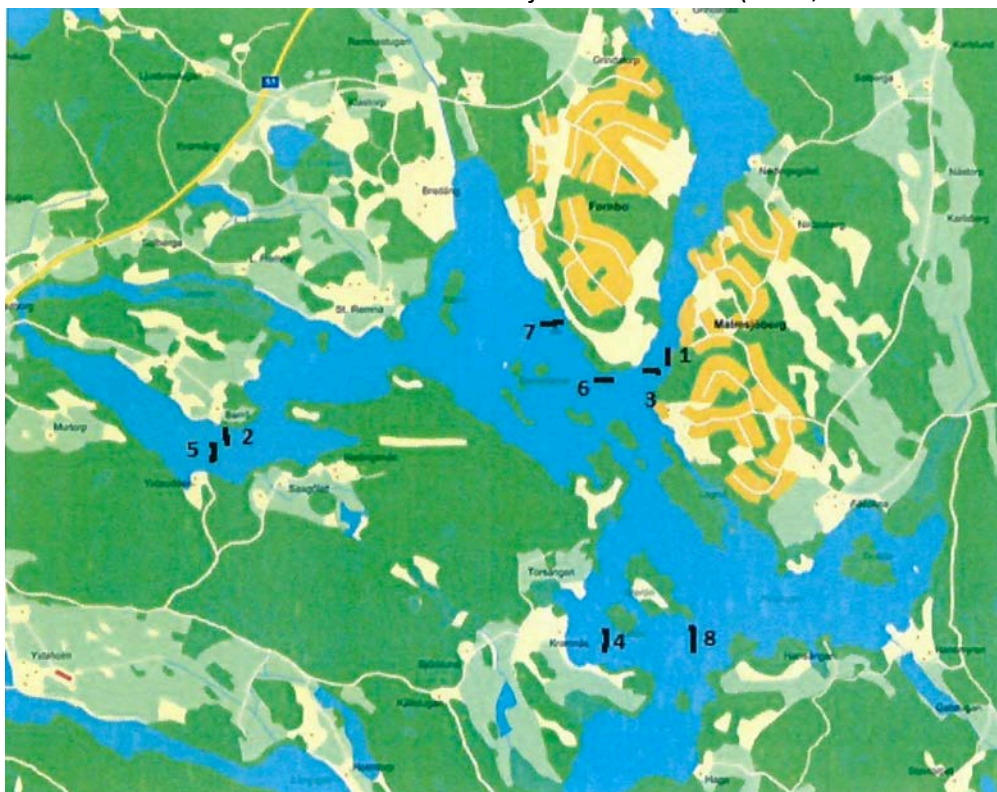
I nät 5 fångades endast 3 fiskar, 1 abborre och 2 små braxar. Nät fem lades på djupare vatten och att vi inte fick mer än 3 fiskar i nätet tyder på att det är låga syrenivåer på de djupare delarna av sjön.

Fisken är känslig för låga syrenivåer och behöver en viss mängd syre i vattnet för att kunna andas, blir nivåerna för låga kvävs fisken, fiskar klarar nivåer på runt 4 mg/l, men inte lägre. Den 2 september provtog jag och Per syrenivån där nät 5 låg, resu ltatet visade som befarat att syrenivån var mycket låg under 6 m nivån. Se tabell nedan!

djup m	syre mg/l	temp gr C
0	8,21	18,1
1	8,42	17,9
2	8,35	17,8
3	8,32	17,8
4	8,28	17,7
5	8,25	17,6
6	4,42	16,6
7	0,17	13,5
7,5	0,1	11,7
8	0,08	10,7
8,2	0,07	10

Vid 6 m ligger det sk språngskiktet i sjön, vid provtillfället. Vatten har en unik förmåga att bilda skikt, vilket innebär att vattnet inte blandar sig med ovanliggande skikt pga att vatten är tyngre ner till 4 gr C (då det är som tyngst). Detta får till följd att vattnet under språngskiktet får mycket låga syrenivåer under sensommaren och även senvåren.

Den fisk som vi fick mest av i näten var mört, hela 605 st, men även relativt många braxar, 261 st. Medelmörten vägde 16 gram, vilket i jämförelse med sjön Skundern ändå är rätt bra. Vi fick många småabborrar och medelvikten var så låg som 11,5 gram för abborren, vilket är lågt. Det här tyder på att Nedingen är belastad av näringsämnen (speciellt fosfor) och att fisksamhället inte mår så bra. Mörtan och små abborrar äter samma mat, djurplankton när de är små i storleken, och här verkar det som om abborren har svårt att växa sig över den storleken som behövs för att den ska börja äta småfiskar (mört, braxen och löja).



Karta över nätens placering i sjön.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 01**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodan och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx.

Kommunen bedömer att privatperson 1 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## Privatperson 02

### *Sammanfattning*

Fler båtplatser än de nuvarande skulle utgöra ett stort problem för detaljplaneområdet Malmsjöberg och Fällökna. Detsamma gäller fiskebodan för sådana ytterligare båtplatser.

Skälet för ytterligare båtplatser skulle (vilket framkom vid samrådsmötet 7 dec) vara kommersiell verksamhet bedriven på fastigheten Fällökna 6:109.

Det finns en lång rad skäl emot ytterligare båtplatser (utvecklade längre ned i detta brev, med sidhänvisningar) varav några av de viktigaste är:

- Ökad sjöverksamhet späder på befintlig övergödning av sjön Nedingen,
- Ytterligare båtplatser och ökad sjöverksamhet motverkar syftet att "värna om den värdefulla naturmiljön"
- Området för båtbyggarna har "påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3"
- Medför ökad fordonstrafik som sin tur äventyrar det uttryckliga "gröna sambandet"
- Den ökade fordonstrafik som blir följden medför även trafikproblem för smala vägar med vändplaner och mötesplatser
- Ökad fordonstrafik medför antingen behov av p-platser i miljö känsligt område eller leder till trafikhindrande felparkeringar
- Ökad fordonstrafik medför att kommunen kommer behöva ta över huvudmannaskapet för vägnätet i området med investeringskostnader som i Planbeskrivningen anges som inte försvarbara
- Gångstigar som enligt Planbeskrivningen ska bevaras kommer inte kunna göra det
- Planbeskrivningen säger uttryckligen att naturmarken inte ska ha prägeln av en större båtuppläggning än vad som finns redan idag vilket krav inte kan uppfyllas med ytterligare båtplatser.

intresseavvägningen av skäl för respektive mot talar starkt emot ytterligare båtplatser.

De skäl som talar emot utökning av antalet båtplatser inom området Malmsjöberg och Fällökna bör rimligen medföra begränsningar även ifråga om den sidoliggande detaljplanen för fastigheten Fällökna 6: 109.

Ett stort antal ytterligare småfastigheter på Fällökna 6:109 leder till ökad belastning på området Malmsjöberg - Fällökna, t ex såvitt avser friluftsområden och framför allt badplatser. Detta vore i strid mot skälen i Planbeskrivning och Naturvärdesinventering avseende detaljplan Malmsjöberg - Fällökna.

### *Övergripande om planen Malmsjöberg - Fällökna*

Planens huvudsyfte är att möjliggöra för tekniska anläggningar som behövs för utbyggnaden av det kommunala vatten- och avloppsnetet i området (kommunens brev 2019-11-11 samt sid 2 i planbeskrivningen).

Det är viktigt att vatten- och avloppsfrågan inte försenas.

Fastighetsägaren till Fällökna 6:109 har i samband med planen bett att planen ska

innefatta möjlighet till i) ett stort antal fler fastigheter med bostadshus samt ii) ett stort antal fler båtplatser, varvid även tillkommer så kallade fiskebodas.

De olika förtätningar som fastighetsägaren föreslagit avseende fastigheter och fastighetsbildning inkräktar på områdets karaktär och miljöhänsyn på ett sätt som utesluter bifall. Detta framgår av planbeskrivningen 2019-10-11 (PEX 2019:26). I planen har därför endast medtagits en handfull nya fastigheter. Mot några av dessa nya fastigheter föreligger särskilda skäl till att inte ha dem med på grund av de åtgärder för vattenavrinning som ägare till närliggande fastigheter vidtagit och som redovisades vid samrådsmötet den 7 december i Flen. Vid mötet framfördes även skäl baserade på fridlysta djur och växter.

#### *Problemet med båtbyggarna (och sjöbodarna)*

Planbeskrivningen innehåller även två områden för båtbyggarna. Planbeskrivningen ser ut att tillåta båtbyggarna för ett antal ytterligare båtplatser utöver de nuvarande, vilket också bekräftades vid mötet, dock inte hur många.

Planbeskrivningen redovisar inga skäl för att tillåta ytterligare båtplatser. Däremot finns i Planbeskrivningen ett stort antal omständigheter som starkt talar emot att tillåta ytterligare båtplatser. Själva planförslaget borde mot den bakgrunden inte innehålla några fler båtplatser.

Ett ökat antal båtplatser skulle stå i strid mot en rad grundläggande överväganden som framgår av Planbeskrivningen och Naturvärdesinventeringen. Detsamma gäller för de extra sjöbodas som de utökade båtbyggarna skulle kunna medföra behov av.

#### *Skäl i utredning och Planbeskrivning EMOT ytterligare båtplatser*

Sidhänvisningar nedan avser Planbeskrivningen, om ej annat anges.

Vad som framkom vid samrådsmötet den 7 december var att grunden för ett utökat antal båtplatser inom detta planområde i själva verket var fastighetsägarens önskemål att använda sådana i kommersiell verksamhet bedriven på fastigheten Fällökna 6:109 (som ligger utanför det område som är aktuellt för detaljplanen för Malmsjöberg - Fällökna).

Varje rimlig intresseavvägning mellan det kommersiella intresset och de intressen som framgår av planbeskrivningen borde leda till avslag för ytterligare båtplatser inom Fällöknaområdet. Bland annat gäller följande.

Ytterligare båtplatser ligger inte i linje med den kontrollerade omvandling och utveckling av fritidsområdena som Flens översiktsplan, "Sörmlands hjärta - med plats för alla", beskriver, genom att ökade båtplatser ytterligare skulle äventyra vattenkvaliteten i Nedingen. Sjön är redan övergödd. (sid 5).

Ytterligare båtplatser skulle motverka syftet med reservatet att "värna om den värdefulla naturmiljön" (sid 5).

Vid den genomförda naturvärdesinventeringen så åsattes området för båtbyggarna beteckningen "påtagligt naturvärde naturvärdesklass 3" (sid 9 i Naturvärdesinventeringen). Klassen innehåller objekt som bedöms vara av särskild betydelse för att den totala arealen av

dessa områden ska kunna bibehållas och ekologigruppen tolkar det som att denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå (sid 11 i Naturvärdesinventeringen).

Ytterligare båtplatser skulle leda till ökad fordonstrafik som i sin tur äventyrar det sammanhängande gröna sambandet i Malmsjöberg och Fällökna. Sambandet syftar till att ge allmänheten och den biologiska mångfalden passage mellan varje husgrupp och vidare tillgång till Nedingen (sid 6-7).

Varje utökning av fordonstrafiken skulle komplicera trafiklösningen i och med att vägnätet utgörs av smala grusvägar med vändplaner (sid 16). Det finns inga allmänna parkeringsplatser (sid 16). Den parkeringsplats som finns vid slutet av Lagnövägen avser endast besökande till naturreservatet, och det syftet skulle löpa hög risk att förfelas om kommersiell båtverksamhet tillkommer (sid 16). Nuvarande vägar och parkeringsplatser är dimensionerande för nuvarande båtverksamhet.

I trafikhänseende gäller också att ytor som är planlagt som natur är friväxande grön och skogsområden och ska förbli orörda i syfte att gynna allmänheten, djur och växtliv m.m. samt att naturmiljön i Malmsjöberg och Fällökna är väsentlig för upplevelsen av området som ett fritidshusområde (sid 17.). Även detta talar starkt emot ytterligare båtplatser.

Planbeskrivningen anger att de gångvägar som finns och som fått egenskapsbestämmelsen "gångstig" ska bevaras (sid 18). Detta syfte skulle förfelas med ytterligare båtplatser.

Motsvarande gäller för servicevägar i och med att vägar för fordonstrafik generellt inte är tillåtna inom naturmark (sid 18). Uttryckligen sägs att naturmarken inte ska ha prägeln av en större båtuppläggning än vad som finns redan idag (sid 18). Detta krav kan inte uppfyllas med ytterligare båtplatser.

"Hamnverksamhet för sjöbodan" skulle nödvändiggöra breddning av den upptrampade stigen i området vilket framgår av planbeskrivningen ( sid 24 ). Detta skulle förändra karaktären av området helt och äventyra de generella syftena med planen.

Att upphäva strandskyddet för ytterligare båtplatser vore i strid mot de överväganden som redovisats ovan. Detsamma gäller för sjöbodan.

En kommersiell båtverksamhet skulle leda till ökad belastning på vägarna. En sådan ökad belastning skulle också medföra att kommunens överväganden rörande ansvarsfördelning och huvudmannaskap för vägar måste ändras. Vägarna föreslås nu i Planbeskrivningen fortsatt ha enskilt huvudmannaskap. Ökad belastning skulle medföra att kommunen behöver överta ansvaret för vägarna, med följd att investeringskostnader uppkommer som idag inte är samhällsekonomiskt försvarbara (sid 29).

På sid 29-30 framgår att ett utökat antal båtplatser även skulle belasta Fällökna's samfällighet med att behöva söka om ändring av gemensamhetsavtalet. Den naturliga prövningen vore i stället att fastighetsägaren ti ll Fällökna 6: 109, från vilken den kommersiella verksamheten är tänkt att bedrivas, får söka erforderliga tillstånd och

dispenser för att anlägga de båtbyggor och sjöbodas som erfordras på den fastighet där verksamheten bedrivs nämligen Fällökna 6:109.

Det saknas skäl att i stället belasta Fällöknaområdet där tomtavstyckningar skett för att möjliggöra fritidsboende. Prövningen bör hänföras till "rätt" fastighet.

#### *Planbesked för fastigheten Fällökna 6: 109*

Flens kommun har ett parallellt pågående ärende rörande planbesked för fastigheten Fällökna 6:109. Fastighetsägaren har begärt planbesked avseende tillskapandet av ett stort antal nya fastigheter.

Samma skäl som anges ovan till skydd för de grundläggande värden som detaljplanen för Malmsjöberg - Fällökna ska bygga på, ska beaktas vid planbesked och eventuell kommande plan för fastigheten Fällökna 6: 109.

Kommunen bör noga överväga hur tilltänkta nya fastighetsägare avses få tillgång till bad och natur. I den mån de kan tänkas vilja nyttja Nedingen inom detaljplaneområdet för Malmsjöberg - Fällökna så bör utökning av antalet fastigheter ske mycket sparsamt.

I annat fall äventyras just de intressen som Planbeskrivningen för detaljplaneområdet för Malmsjöberg - Fällökna uttryckligen avser att skydda.

#### "Delvis upphävt strandskydd" avseende Fällökna 6:49?

För fastigheten Fällökna 6:49 uppkommer följande separata konkreta frågor som vi vore tacksamma att få svar på:

- Vad innebär det "delvis upphävda strandskyddet"? (sid 24)
- Får huvudbyggnaden byggas ut enligt de nya plananvisningarna (till 120 kvm)?
- Får extra byggnad om högst 40 kvm anläggas?
- Påverkas rätten att anlägga Attefallshus? I så fall hur?

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 02**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodas och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 2 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

#### "Delvis upphävt strandskydd" avseende Fällökna 6:49?

Eftersom ingen ny detaljplan tas fram utan kommunen föreslår att ändra befintlig plan så återinträder inte strandskyddet. Det betyder att vi inte behöver pröva upphäva strandskyddet. Det kommunen menar när man har skrivit att strandskydd upphävs på del av fastigheten är att strandskyddet inte gäller för hela fastigheten. Strandskyddet råder alltså på en bit av fastigheten. Hela fastigheten ligger inte inom strandskyddet.

## **Privatperson 03**

Hej,



Efter det att informationen från samrådsmötet smält in och läst hela informationen har vi följande kommentarer:

1. Vad gäller båtbyggor och sjöbodas finns inga behov av fler. Under våra 26 år har det inte förekommit några svartbyggen. Båtplatsernas antal täcker helt och fullt samfällighetens behov.
2. Uthyrning av båtar och förtätning av Samfällighetens område innebär ökad trafik, mer sopor och mer städning av närmiljön. Om Markägaren fortfarande vill genomföra detta, måste en lämplig plats vara vid Fällökna gård, där finns redan både båthus och båtplatser kan byggas ut.
3. Med tanke på den generationsväxlingen som är på gång med många barnfamiljer inflyttade är en ökad trafik absolut olämplig och farlig.

När vi flyttade hit för 26 år sedan kallades området för "Fällökna vildmarks område". Det var ett paradiset, under årens lopp har detta naggats i kantan av kalhyggen, Våra strövområden har minskat drastiskt, svampmarkerna likaså. Nu har också ett vilthägn satts upp, vilket gör det omöjligt att passera på våra vandringar.

Vi tillsammans med många grannar blev vi chockade av informationen som dessutom har kommit väldigt sent.

Budskapet är väl glasklart, rör inte vårt samfällighetsområde (utom kommunalt vatten och avlopp).

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 03**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodas och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 3 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 04**

Hej!

Det finns mycket positivt i att markägare Toll vill utveckla området och aktivt förvalta sin investering. Det är naturligt att det uppstår en intressekonflikt kring de åtgärder som direkt eller indirekt påverkar oss som har fastigheter i områdena.

Mina frågor handlar främst om skötsel av området (Fällökna) och påverkan på miljön. Sjön Nedingen är naturligtvis ett dragplåster. Den är en stor anledning till att många valt att köpa fastighet i området.

Sjön Nedingen. Fråga: Finns det beräkningar på hur hård belastning sjön tål? Med i plan på att utöka antal båtplatser (120st) i Fällökna med mer än dubbelt så många som finns idag som är avsedda för boende i området måste naturligtvis sjön påverkas. Tål den det? Jag ser uttalandet från experter. Dessa planerade båtplatser för naturligtvis med sig ökad trafik i området och därmed påverkan på miljön. Man kan väl förutsätta att byggor/båtar nås med bil. Hur skall de åka? Var ska de parkera?

Vårt vägnät i Fällökna underhålls av oss som har fastighet i området. På våra 5 arbetsdagar årligen fyller vi i potthål och ser till att vägarna är farbara. Vägarna "sladdas" årligen och nytt

grus läggs på vartannat eller var tredje år. Vi boende bekostar allt detta via avgift i vår Samfällighetsförening. Vi är självklart inte intresserade av att dra på oss mer arbete och kostnader för att människor som inte bor i området kommer att nyttja vägarna öka slitaget så att säga på vår bekostnad. Fråga: Hur ser man på detta?

Med trolig ökad tillströmning av människor om nu planerna skulle godkännas så ökar det troligtvis trycket på hela vårt område inte bara vägar. Gångstigar, badplatser som inte ens räcker till fullt ut för oss som bor här idag. Det finns ju begränsade ytor som vi bekostar, underhåller och sköter. Sop- och avfallshantering sköts och bekostas av oss.

Fråga: Hur ser man på detta?

Vi värnar om vår trivsamma miljö och lägger mycket tid och möda på att underhålla Fällökna tomtområde som är ett fritidsparadis för oss. Självklart är vi fundersamma och lite skeptiska till de planer som läggs. Vi har väl i allmänhet inget emot förändring och utveckling men har svårt att förstå de ca 120 båtplatserna som kommer att föra med sig miljöpåverkan både i sjö och på land. Att förtäta med 12-13 nya tomter för byggnation är det nog ingen som sätter sig emot så länge det sker inom de lagar och föreskrifter som finns. Vi ordnar gladeligen båtplatser till dem. Det behövs inte fler båtplatser.

Självklart värnar jag om den miljö vi har i Fällökna och anser att man behöver vara varsam så att man inte äventyrar den. Det finns risker med lagda förslag.

#### **Flens kommuns kommentar till privatperson 04**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodan och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 4 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

#### **Privatperson 05 (a)**

Följande underlag understryker olämpligheten att anlägga två fastigheter på jordbruksmark mellan tomterna 6:40 och 6:23.

1: För cirka 12 år sedan schaktades och sprängdes ett omfattande dränerings- och avvattningsystem för tomterna på Gustavsvägen 2-8. Detta rörsystem mynnar i ett större rörsystem som sammanstrålar mitt på de nu föreslagna tomterna. Tillsammans med ett annat avvattningsystem av skogsområdet mellan 6:25 och 6:35 förenas dessa dagvattensystem/dräneringsystem på de tilltänkta tomtytorna. Vattnet leds sedan vidare i rör och som dagvatten på ängens mitt ned mot Nedingen. Där ängen sluttar brant ned mot sjön i sydväst, kommer dräneringsystemet i dagen i form av en å, vars flöde säsongvis bedöms som kraftig.

Jag utgår från att man inte kan bygga hus på ett sådant system, beläget i lerjord, utan att göra mycket stora ingrepp i naturen.

2: På den planerade tomten, i sluttningen mot fastigheten 6:40, finns sedan lång tid tillbaka en mycket unik biotop med svart huggorm. Ormarna har av mig observerats sedan 1975, och har förra året dokumenterats på både bild och film.

3: De nu föreslagna fastigheterna är planerade på betesmark, dvs jordbruksmark. Denna del är den enda betesmarken som sticker in i Fällökna fritidsområde och bidrar starkt till områdets karaktär av blandad skogs-, ängsoch betesmark. Just här brukar korna beta, sova och idissla sena kvällar och nätter. Denna djurhållning och djurkontakt är mycket uppskattad av de boende!

4: Den övre delen av ängsområdet mellan 6:40 och 6:23 har stora bestånd av fridlysta blommor så som gullviva och blåsippan samt även liljekonvalj i backen mot 6:40.

Jag hoppas att dessa starka skäl är tillräckliga för att avföra de två tomterna från detaljplanen.

Eftersom jag bott i just detta område i 45 år, så står jag gärna till tjänst, om kommunen har frågor kring området, som inte är dokumenterade i skrift under denna tid

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 05 (a)**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 5 (a) synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 05 (b)**

Nu har jag studerat markförhållandena för de två föreslagna tomterna på ängs- och betesmark mellan 6:40 och 6:23.

För cirka 12 år sedan så schaktades och sprängdes ett omfattande dränerings- och avvattningsystem för tomterna på Gustavsvägen 2-8. Detta rörsystem mynnar i ett större rörsystem som sammanstrålar mitt emellan de nu föreslagna tomterna. Vattnet leds sedan vidare på ängens mitt, tillsammans med ett annat avvattnings av skogsområdet mellan 6:25 och 6:35 ned mot Nedingen.

Jag utgår från att man inte kan bygga hus på ett sådant system, beläget i lerjord, utan att göra mycket stora ingrepp i naturen.

Jag hoppas att dessa nya fakta, tillsammans med olämpligheten att göra stora ingrepp på jordbruksmark är mer än tillräckligt för att justera ert planförslag. Dvs ta bort detta tomtförslag från plankartan.

Vi är så många som skulle uppskatta detta och få behålla våra betande kor på den enda äng som sträcker sig in i fritidsområdet.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 05 (b)**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 5 (b) synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## Privatperson 06

Yttrandet kommer från Christina Ögren Werner och Tom Werner, ägare till fastigheten Niklasberg, Skjulsta 3:80 i Malmsjöberg.

Nedanstående kommentarer hänvisar till sidor i detaljplanen och som i första hand berör oss och vår fastighet.

### s. 3 Markägoförhållanden

*"De obebyggda naturområdet som omger samtliga fritidshus i Malmsjöberg ägs av Malmsjöbergs tomtägarförening".*

**Kommentar:** Detta gäller inte Skjulsta 3:80. All obebyggd mark runt vår fastighet är privat mark och har samma ägare som de tre tilltänkta tomterna Skjulsta 3:83. Fastigheten 3:80 har aldrig ingått i Malmsjöbergs tomtägarförening och har inte heller tillfartsväg som sköts av föreningen. Vi har endast köpt vatten av föreningen samt betalat vägavgift. Efter att vi borrar egen brunn har vi nu sagt upp vattenavtalet med föreningen.

### s.8 Strandskydd

*" Inom planområdets norra del inom fastigheten Skjulsta 3:83 .....i anslutning till en ängsmark som troligen är eller tidigare varit brukad finns ett dike....."*

**Kommentar:** Ängsmarken , där man tidigare odlat säd, brukas fortfarande med årlig höskörd. Diket har betraktats som bäck av de boende runt om och det bör undersökas närmare om den omfattas av strandskyddet.

### s. 11 Geotekniska förhållanden

*" delar av planområdet är utpekade som akksamhetsområde för jordskred"*

**Kommentar:**Vid ytterligare byggnation i anslutning till fastigheterna 3:80 och 3:85 på styv lerjord ( 3:83) finns en risk att grundvattenförhållandena ändras och i sin tur påverkar all mark och väg runt omkring. Finns garantier för att detta inte sker?

### s. 16 -17 Bil och gångtrafik/Gata

*"Vägarna sköts av respektive fritidshusförening. .... föreslås vägarna ha fortsatt enskilt huvudmannaskap".*

**Kommentar:** Den smala gräs/grus väg som leder till 3:80 är privat och ingår i fastigheten 3:83's ägor. Vi har servitut för vägen och den sköts av fastigheterna 3:80 och 3:85 gemensamt. Fritidshusföreningen har inget med den vägen att göra och markägaren har inte heller skött om vägen under de 23 år som vi bott där. Detta förhållande borde även påverka den slutliga skrivelsen på **sidan 20-21 Tillfarter till bostäder**. Kan man i en detaljplan begära att en privat väg ska breddas? Och vem bekostar detta i så fall?

## s. 19 Bostäder

*”Planförslaget tillåter 16 nya fastigheter ...varje fastighet är belägen intill redan befintlig väg som är projekterad för kommunalt vatten och avlopp....”*

**Kommentar:** de tre tilltänkta fastigheterna 3:83 ligger **inte** vid redan befintlig projekterad väg. Se föregående kommentar.

## S. 19 e2 Största byggnadsarea

*”Då bebyggelsen på Stavudden 1:2 uppfördes under första delen av 1900-talet innan nuvarande byggnadsplan började gälla föreslås byggnadsarean avvika från intilliggande fritidshus”.*

**Kommentar:** Detta borde således gälla även för Skjulsta 3:80 som byggdes 1890. Omgivande tomtareal är också betydligt större än intilliggande tomter. Risken finns att vår fastighet förlorar i värde om det byggs hus på jordbruksmarken som gränsar till vår tomt. Personligen har vi inget behov av större byggnadsarea nu, men vid en framtida försäljning kan det *kanske* kompensera värdeminskningen till en del.

## s. 27 Kommunalt vatten och avlopp

*”Samtliga fastigheter inom Malmsjöberg och Fällökna kommer ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp”.*

**Kommentar:** Vi har redan fått svar på att vi inte ingår i Sörmland Vattens VA - plan men skrivelsen i detaljplanen är otydlig. Begreppet Malmsjöberg måste definieras och särskiljas från Malmsjöbergs tomtägarförening. Fritidshuset längs Ängsvägen ut mot vägen till Fällökna ( typ Solbacken, Karlslund, Solberga) har postadress Malmsjöberg. Vi tillhör inte Malmsjöbergs tomtägarförening och har aldrig varit en del av den. Inte heller finns vår brevlåda inom tomtägarföreningens område utan finns längs Ängsvägen norr om Nedingsgölet.

## s. 27 El

**Kommentar:** Elnätet till vår fastighet är gammalt och instabilt. Bör tas i beaktande vid bedömning om avstyckning av nya tomter som ska anslutas.

## s. 27 Avfall

*Gemensamhets containrar*

**Kommentar:** Fastigheten Skjulsta 3:80 använder inte containrarna i området utan har av Sörmland Vatten och Avfall blivit tilldelade att dela soptunna med fastigheten Nedingsgölet.

## Sammanfattningsvis:

Fastigheten Skjulsta 3:80 har således flera avvikelser, som inte stämmer överens med detaljplanen. Detta måste klart framgå om den ska vara med i detaljplanen. Självklart är vi inte förtjusta i att det planeras tomter på åkern som gränsar till vår tomt.

Därför önskar vi en tydlig motivation om man godkänner detta, då det strider mot Miljöbalken kap. 3 § 4 om byggnation på åkermark. Vilka är de väsentliga samhällsintressen som åberopas i så fall? Kan grundvatten förhållanden och minimal jordskredsrisik garanteras. Oklarheter om den bäck, eller möjligen dike, som omnämns, omfattas av strandskyddet behöver utredas.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 06**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 6 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

Ändringen av detaljplanen kommer inte att möjliggöra för nya bostäder. Ingen ny detaljplan planeras för Skjulsta 3:80 och 3:83. Ändringen möjliggör för större byggrätt med 20 kvadratmeter och höjer högsta tillåtna takvinkel till 45 grader enligt bestämmelsen om byggnadshöjd. Det planeras inte för någon ny detaljplan för nämnda fastigheter, Skjulsta 3:80 och 3:83.

## **Privatperson 07**

När vi flyttade hit hösten 1999 fanns det fina bär och svampskogar på flera ställen här. Böljande sädesfält sommar och höst och rikligt med vilda djur som rörde sig fritt. Nu har vi istället fått flera fula kalhyggen, en instängslad våtmark utan vatten och de vilda djuren irrar omkring på båda sidor om stängslet och söker kontakt med varandra.

Enligt uppgift skall nu markägaren ta hit andra djur uppfödda i hägn, på vilka skall bedrivas jakt mot betalning. Dessutom har man tänkt att erbjuda safari turer inom hägnet.

Det är också tänkt att bygga ett antal nya hus i Fällökna samt uppföra sjöbodar och ca. 130-talet nya båtplatser. Enligt boende i området finns det inget sådant behov. Man tror istället att tanken är att hyra ut dessa byggnationer till utomstående personer.

Om alla ovannämnda aktiviteter kommer att förverkligas, blir det naturligtvis betydligt hårdare belastning på vägen mot Fällökna och dyrare underhåll. Därtill kommer vi som bor efter vägen att utsättas för mer buller och avgaser. Avgaserna påverkar även naturen negativt.

Det är också märkligt att när man nu får renat avloppsvatten som skall förbättra Nedingens vattenkvalitet. Istället försöker locka dit 130-talet fler båtar, vilka kommer att bidra med andra och kanske värre föroreningar.

Det är förståeligt att kommunen vill locka hit flera permanentboende familjer, kanske Fombo då är ett bättre alternativ, som ligger vid 55:an, då slipper man åka 5 km genom Sörmländsk natur och släppa ut avgaser.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 07**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 7 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## Privatperson 08

Vi vill härmed lämna följande synpunkter avseende ovan nämnda detaljplan.

1. Förslaget att anlägga nya båtbyggor och förråds hus bör av flera anledningar inte genomföras. Dels finns det inget behov - redan idag finns lediga platser vid befintliga båtbyggor, dels skulle förslaget innebära att befintliga stigar breddas för att klara biltrafik samt en helt ny väg anläggas i ett naturskönt och skyddsvärt område där det bland annat finns flera stora och gamla ekar.
2. Beträffande förslaget att bilda en ny fastighet i anslutning till Fällökna 6:2 bör avvisas. Huvudanledningen är att det sannolikt inte är möjligt att bebygga. I norr mot Uvbergsvägen skulle fastigheten gränsa mot ett berg, vilket innebär kraftig vattenavrinning, dels är marken mot söder sank och vattensjuk. (Se bifogade bilder). Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts, vilket hade visat att marken inte är lämplig för bebyggelse.

Av förslaget till detaljplan beskrivs inte hur det är tänkt att det ska kunna ta sig till fastigheten. I norr finns som tidigare nämnts berg och stigen mot Uvbergsvägen är dels brant och i övrigt inte lämpad för bi/trafik. Dessutom är det oklart hur vatten och avlopp ska kunna anläggas utan mycket omfattande sprängarbeten eller anläggningsarbeten.

3. En avslutande generell synpunkt är att detaljplanen ger möjlighet att bygga större hus, vilket innebär att fler kommer att välja att bli bofasta i området, vilket inte är avsikten med den föreslagna detaljplanen. Detta kommer att ställa ökade krav på kommunal service, tex äldreomsorg, skolskjuts etc. Vi saknar en sådan holistisk konsekvensanalys av det framlagda förslaget.



### **Flens kommuns kommentar till privatperson 08**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen är positiva till om fler väljer att bosätta sig i kommunen. Kommunen bedömer att en ökning av permanenta bostäder inte kommer ske på kort sikt utan det bedöms kunna ske successivt under en längre period. Idagsläget bor det ett fåtal i både Malmsjöberg och Fällökna. Om fler väljer att bosätta sig permanent kan kommunen behöva se över väghållaransvar, infrastruktur samt servicebehovet.

### **Privatperson 09**

Jag motsätter mig föreliggande detaljplaneförslag av följande skäl;

- Användnings definitionen "Natur" i detaljplanekarta och beskrivning begränsar Fällökna gårds möjligheter att nyttja marken och bedriva verksamhet och därför även värde och möjlighet till avkastning.
- Utökning av detaljplaneområdets utbredning jämfört med tidigare gällande detaljplan ianspråktar mark från Fällökna gård och begränsar gårdens möjligheter att nyttja marken och bedriva verksamhet och därför även värde och möjlighet till avkastning.

#### ***Fällökna gård***

Fällökna ligger belägen strax söder om Malmköping i Flens kommun. Större delen av bygnadsbeståndet ligger centralt be läget på gården och utgörs av fyra bostadsbyggnader samt ladugård, vagnslider, verkstad, carport, sjöbod och brygga samt ett flertal mindre komplementbyggnader.

Skogen har en beräknad medelbonitet om 7,6 m3sk/ha. Trädslagsfördelning med 28 % tall, 57 % gran och 15 % löv med visst inslag av lärk.



Större delen av inägomarken ligger belägen på gårdens norra del och är spridd över ett flertal skiften av olika storlek. Stöd rätter finns för all mark. Del av stödrätterna hyrs ut till arrendator.

Gården erbjuder goda jaktmöjligheter efter framförallt dovhjort, rådjur och vildsvin. Kronhjort och älg förekommer i området. Jakten disponeras utav ägarna.

Fållökna har sedan 1993 förvaltats av familjen Toll.

### *Mål*

Fållökna gårds mål är att skapa en levande gårdsbild där arbetstillfällena kan skapas och verksamheten är hållbar och lönsam. Detta ska ske genom att bibehålla de verksamheter som traditionellt bedrivs samt att utveckla verksamheter som på ett naturligt sätt kan utvecklas och växa på gården. Ett första och viktigt steg är att utveckla besöksnäringen genom att erbjuda boende, jakt, fiske, och naturupplevelser. Gården ser även stora möjligheter i olika typer av hållbara verksamheter som till exempel cirkulär fiskeodling som ett nästa steg.

### *Besöksnäring och rekreation*

På Fållökna finns goda möjligheter att uppleva gårdslivet. För närvarande erbjuds detta i mindre skala men arbete och resurser investeras för att utveckla dessa delar. Nyligen har ett vilthägn anlagts för att öka erbjudandet inom naturupplevelser och jakt- dessutom kommer gården kunna utöka försäljning av viltkött.

Intresset för sportfiske växer och gården kan erbjuda båthyra och spöfiske samt kräftfiske. För att utveckla möjligheterna kommer ytterligare båtplatser och förrådsbodar behövas och förslaget är att dessa förläggs i närheten av befintliga badplatser och bryggor inom tomtområdet.

Gården erbjuder i dagsläget korttidsförhyring av boende i torp. Efterfrågan på boende i denna typ av miljö ökar varför gården ser det som intressant att stycka av tomter för försäljning alternativt att gården bebygger tomter avsedda för fritidsboende.

### *Badplats och småbåtshamn*

Vid södra spetsen av detaljplaneområdet finns ett område avsett för badplats (W1). Detta område ingår inte i tidigare detaljplaneområde och är en utvidgning av detaljplanelagd mark. Det innebär en inskränkning på Fållökna gårds marker och riskerar påverka gårdens värde och möjligheter till avkastning negativt. Det riskerar även påverka markens användningsområden negativt. Gården kan överväga att acceptera denna utvidgning av detaljplaneområdet efter viss förändring i gränsdragningen förutsatt att detaljplanen eller avtal säkerställer gårdens tillgång med full förfoganderätt över södra småbåtshamnsområdet (W2) samt full förfoganderätt över 50 % av norra småbåtshamnsområdet (W2).

Viss förändring av gränsdragningen av gränsen mot gårdens betesmark i söder krävs för att ge en mer naturlig och tydlig gräns som stämmer överens med gränsen mellan användningsområden. Gränsen bör i så fall dras i utanför dikeskant mot betet.

### *Naturområde*

Användningen Natur i föreslagen detaljplan definieras enligt nedan:

**"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."

Detta innebär en stor inskränkning för gården. Vi är glada att kunna erbjuda en levande gårdsmiljö till de boende i fritidshusområdet, men gården har genom åren bedrivit jordbruk och skogsbruk på denna mark och detta är en del av gårdens värde och möjlighet till avkastning. Gårdens möjligheter till näringsverksamhet måste säkerställas i detaljplanen för att göra det möjligt för gårdens verksamheter att leva vidare och utvecklas för områdets bästa.

**Flens kommuns kommentar till privatperson 09**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 9 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

**Privatperson 10****Bakgrund:**

Inför köp av vår fastighet på Gustavsvägen 9 i Fällökna var vi i kontakt med Flens Kommun för att få information om kommande planer för området. Vi var speciellt intresserade av den öppna betesmarken som bl.a. gränsar till vår tomt 6:35 och fick till svars att kommunen ej har för avsikt att bevilja bostadsbyggande på aktuell mark/äng. Det är kommunens intresse att bevara öppen ängsmark i området fick vi till svars! Det var en av anledningarna till att vi köpte fastigheten, nu åtta år senare har kommunen gjort en helomvändning i frågan vilket vi ej accepterar. Två tomter framför och en angränsande tomt med ett smalt stråk av allmänning i mellan tomterna ställer allt i en helt annan dager, se synpunkter nedan.

Synpunkter avseende ny detaljplan för Fällökna enligt nedan;

- Vi bestrider att de två tomterna framför vår tomt 6:35 bebyggs då det öppna landskapet ändrar karaktären för området helt.
- Tomten som planeras och som hamnar mellan Gustavsvägen 9 och 11 är idag en viktig passage för vilda djur såsom älg, rådjur och hjort bl.a. Bebyggelse skulle helt omkullkasta fri passage för dessa djur vilket kan medföra problem för naturlig spridning, fortplantning och säkra bevarande av faunan i och kring området permanent.
- Vi befarar också att det innebär att de betesdjur som normalt betar på ängen där två nya tomter planeras får då för lite bete på kvarvarande yta och därför på sikt måste tas bort vilket kommer att i realiteten innebära att marken/ängen växer igen.

- Unikt för området är just betesmark i angränsning till dagens tomter och ett annat intresse såsom tomtförsäljning utan att ta hänsyn till ovan kommer att på sikt klart försämra områdets karaktär för all framtid och kan inte repareras.
- Det är av yttersta vikt att bevara betesmarker/öppna landskap. Detta gäller Fällökna, Sörmland, Sverige och övriga världen nu och i framtiden.
- Vi önskar att ny detaljplanering görs och att ny bebyggelse som planeras kan centreras till en helt ny del förslagsvis i utkanten av området vilket också bör underlätta för kommande VA-arbeten. På så sätt bevaras områdets karaktär och ny del får då utvecklas helt oberoende av befintlig vilket kan stärka nybyggarandan och lättare att sälja de nya tomterna och kommunen får in pengar för VA i förväntad takt.
- Försäljning av styckade tomter kommer även med all sannolikhet "störa" boende under flera år då tomterna kommer att bebyggas över tid vilket kommunen ej styr över, att samla ihop förtätningen till ny del av Fällökna kommer att minska "frustrationen" för oss i samfälligheten och underlätta för nybyggarna att skapa sin dröm om ett eget fritidshus i Fällökna .

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 10**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 10 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 11**

Vi vill härmed inkomma med följande synpunkter och invändningar till den föreslagna detaljplanen för Malmsjöberg och Fällökna fritidshusområde.

Ett genomgående problem är den något bristande transparens och inkonsekvens som genomsyrat delar av processen med framtagandet av en ny detaljplan. Några exempel på vad som menas med bristande transparens och inkonsekvens följer här nedan.

a) Ingenstans i de underlag som givits till de boende i området framgår det att en stark pådrivande faktor (utöver kommunalt vatten och avlopp) till att kommunen valt att ta fram ett förslag på ny detaljplan är markägarens önskan att exploatera området ytterligare. Det är inte nödvändigtvis fel att kommunen går markägaren till mötes i dennes ambitioner om att kunna kapitalisera på sin markegendom. Men det borde framgå att kommunen haft en dialog med markägaren i denna process och kommunen borde också redovisat vilka önskemål markägaren haft och i vilken utsträckning kommunen tagit hänsyn till dessa önskemål i den föreslagna detaljplanen. Det är på flera ställen i detaljplanen uppenbart att det är markägaren och inte kommunen som önskar dessa förändringar. Att kommunens tjänstemän väljer att inte redovisa vilken dialog man haft med markägaren är beklagligt och innebär att processen inte kan anses leva upp till de krav på transparens som sådana här frågor kräver. Vi vill därför att kommunen på ett mer tydligt och fullständigt sätt redogör för den dialog som varit mellan kommunen och markägaren och i vilken utsträckning man gått markägaren till mötes och hur man motiverar detta.

b) Det bifogade kartunderlaget är svårt att uttyda om man inte är van att läsa den typen av kartor och kartmarkeringar. Det hade varit bra om kommunen hade tagit fram en enklare översiktskarta, så att de boende i området på ett enkelt sätt kunnat få en överblick över de största förändringarna (hus, bryggor, båtplatser och sjöbodrar) som planeras.

c) Flens kommun är något inkonsekvent när det gäller kommunens egna motiv till den nya detaljplanen och vilka konsekvenser den kommer att få för området. Inledningsvis i underlaget är man tydlig med att kommunen eftersträvar flera permanentbostäder. Detta med den uttalade motiveringen att det innebär högre skatteintäkter för kommunen. Och man skriver vidare att man tänker sig en utveckling av fritidsboendeområden där man kräver att större fritidshus byggs med permanenthusstandard. Denna ambition krockar med vad kommunen sedan skriver när det kommer till vem som ska bära kostnaderna för vägar mm. Då skriver kommunen att "kommunens förhoppning är inte att genomförandet av detaljplanen innebär att området förvandlas till ett villaområde utan att det förblir ett fritidshusområde". Det blir något motsägelsefullt när kommunen uttrycker en strävan efter fler permanentboende (och villastandard på nya byggnationer i området) samtidigt som man säger sig sträva efter att området ska behålla sin karaktär av fritidshusområde.

Bristande transparens och inkonsekvens går igen i sakfrågorna. Till exempel framgår av underlaget att man vill att de nya hus som byggs ska kunna byggas 20 kvm större än övriga i hus i området. Detta för att underlätta för permanentboende. Varför ska permanentboende underlättas om kommunen har en förhoppning om att området ska förbli ett fritidshusområde? Det framstår som ologiskt och inkonsekvent. Varför ska olika regler gälla för olika boenden?

För en av tomterna föreslås dessutom att den högsta byggytan ska vara 40 kvm större än övriga hus. Men motiven till detta framgår inte riktigt. Att hänvisa till att byggnaderna som står där nu är byggda under en annan byggnadsplan och därför ska även nya byggnader kunna avvika från omkringliggande fritidshus är ett något konstigt argument som är svårt att förstå. Bara för att det redan finns X hus som avviker innebär inte detta med automatik att det går att bygga fler avvikande hus utan att det påverkar området.

d) I den föreslagna detaljplanen framgår att det ska ges plats för bryggor och båthus. För det första är antalet båtplatser i förslaget oproportionerligt i förhållandet till antalet nya hus. Det går nästan 7,5 båtplatser på varje ny fastighet. Eller så kan man uttrycka det som om att man vill bygga 104 nya båtplatser som man i det här underlaget inte redovisat vem som ska använda. Detta förslag är ett exempel på hur man från kommunens sida inte är tillräckligt transparent. Kommunen måste givetvis redovisa hur dessa båtplatser ska utnyttjas och av vem. Och detta hade varit bra om det gjorts innan det utlysta samrådet så vi hade haft möjlighet att se hela bilden. Tänker sig kommunen att de fastigheter som markägaren vill bygga (som inte redovisas i denna detaljplan) i utkanten av fritidshusområdet, även ska kunna nyttja bryggor och båtplatser? Varför redovisas i så fall inte detta i detaljplanen? För det får andra konsekvenser för området som i så fall också måste analyseras och lyftas upp för diskussion. Så länge man från kommunens sida inte är tillräckligt transparent och tydlig går det inte att undvika att det uppstår spekulationer om att det finns ytterligare planer för byggnationer eller annan planerad (kommersiell?) verksamhet på området.

e) Vidare skriver kommunen också att "Fällökna är i behov av bryggor". Vem har identifierat detta behov? Ingen av de nuvarande boenden har uttryckt några önskemål om ytterligare

bryggor i området. Det finns redan i dag i praktiken fler båtplatser än vad som används av de boende. Det är högst sannolikt att det så kallade "behovet" i själva verket härrör från markägaren, att det är markägarens som har behov av bryggor för att göra bostäderna mer attraktiva vid försäljning. Det står markägaren fritt att önska det, men det ska inte formuleras som ett allmängiltigt behov för hela området i en allmän handling från kommunen. Detta identifierade "behov" bygger inte på någon faktisk brist och saknar saklig grund. Dessa bryggor bör alltså strykas ur detaljplanen.

Till ovan nämnda bryggor och båtplatser vill kommunen även bygga sjöbodor där motorer och fiskeredskap ska förvaras. Vad är det för fiskeredskap som avses? Nät? Burar? Vem ska använda dessa redskap? Inte de nuvarande bostadsägarna i alla fall eftersom våra fisketillstånd endast omfattar spöredskap och dessa behöver man knappast bygga sjöbodor för. Kommer andra fiskeregler gälla för dessa fastigheter än för övriga? Även om sjöbodorna inte får användas som bostäder så finns det andra verksamheter som kan rymmas i en sjöbod (bastu, matplatser etc) och som kan komma att påverka de övriga boendes nyttjande av området negativt.

Vidare undrar vi varifrån förslaget om sjöbodor kommer? Är det samma identifierade "behov" som ovan nämnda bryggor? Även vad gäller sjöbodornas användning är det, i likhet med de överdimensionerade båtplatserna, oundvikligt att inte befara att det finns vidare planer som inte redovisas i detta underlag.

f) Vidare är man från kommunens sida även inkonsekvent när det gäller miljökonsekvenserna för sjön Nedingen. Som framgår av kommunens underlag är Nedingen i mycket dåligt skick. Kommunen beskriver dock endast hur införandet av kommunalt vatten och avlopp kommer att påverka Nedingens status (positivt). Men man analyserar inte hur 120 nya båtplatser (och användandet av 120 nya båtar) kommer att belasta och påverka sjöns miljömässiga status. Vår uppfattning är att det givetvis kommer att innebära en negativ miljöpåverkan och det borde kommunen ha tagit med i sin analys.

g) I samband med framtagandet av ny detaljplan har kommunen även gett Ekologigruppen i uppdrag att göra en naturvärdesinventering. Resultatet av denna inventering redovisas bara delvis och fragmentariskt i huvudrapporten. På sid 22 finns ett antal rekommendationer från Ekologigruppen. Bland annat föreslås tre kompletterande utredningar som bör genomföras;

- Fågelinventering
- Fladdermusinventering
- samt en utredning av konsekvenserna för exploatering som ska ge förslag på möjliga kompensationsåtgärder.

Dessutom skriver Ekologigruppen att det finns flera rödlistade arter i området och att dessa arter bör i möjligaste mån skyddas från exploatering. Dessa råd nämns det inget om i huvudrapporten. I stället skriver kommunens tjänstemän att "... planområdets mest påtagliga naturvärden och allmänhetens tillgång till dessa bevaras". Det är, om inte en förfalskning, en kraftigt förvanskad bild a1,1 de slutsatser och råd som ges i naturvärdsinventeringen. Rödlistade djurarter torde tillhöra områdets mest påtagliga naturvärden. Därför är det rimligt att kräva att kommunen först genomför de vidare utredningar som förslagits och först därefter landar i en slutsats om hur exploateringen av området påverkar miljön och naturen.

## **Flens kommuns kommentar till privatperson 11**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen är generellt positiva till att fler bosätter sig permanent i kommunen. Det är däremot väldigt få som har gjort det i Malmsjöberg och Fällökna. På kort sikt ser inte kommunen att permenteringen kommer att öka drastiskt däremot bedömer vi att det kan ske successivt under en längre period. Genom att utöka byggrätten med 20 kvadratmeter och tillåta en högre takvinkel skapas det bättre förutsättningar för att bosätta sig permanent utan att påverka områdets fritidshuskaraktär. Skulle fler bosätta sig där permanent kan kommunen behöva se över behov av infrastruktur, kollektivtrafik och samhällsservice.

## **Privatperson 12**

Jag inkommer härmed med följande synpunkter och frågor på den föreslagna detaljplanen för Malmsjöberg och Fällökna fritidshusområde.

### **Vems intresse?**

- Det framgår ingenstans att det är markägarens önskan att exploatera området ytterligare och inte kommunen. Kommunen borde öppet redovisa vilka önskemål markägaren haft och vilka av dessa önskemål som kommunen tagit hänsyn till dessa önskemål i den föreslagna detaljplanen.

### **Förändring av områdets karaktär**

- Jag motsätter mig breddning av våra vackra stigar ner till bad och bryggor då tillräckliga vägar finns för att transportera ner de båtar som finns i området idag. Att bredda stigar till vägar för bilar förstör hagarnas karaktär och kommer att påverka djurliv, befintliga träd och övrig natur i det sluttande eklandskapet. Det var dessa stigar och promenadstråk som gjorde att vi föll för detta område när vi köpte huset 2010. Med denna förändring och med kommande biltrafik i dessa hagar vill vi inte bo kvar!
- Att markägaren kommer att bedriva någon form av uthyrning av båtar, sportfiske etc gör att området kommer att kännas otryggt. Idag låtar alla sina små barn springa fritt mellan husen till grannar och lekplats och om området ändras så pass mycket genom att icke boende kommer att vistas på våra vägar och vid våra bad- och båtplatser kommer att påverka vår känsla för trygghet väldigt mycket.
- Varför ska permanentboende underlättas om kommunen har en förhoppning om att området ska förbli ett fritidshusområde? Varför skall ev ombyggnation leda till att vägar asfalteras och får större diken för dagvatten? Det pekar på att man har större planer på att förändra området i ett nästa steg.

### **Nya vägar och byggnation**

- I den föreslagna detaljplanen framgår att det ska ges plats för bryggor och sjöbodas. Detta antal stämmer inte med antal nya hus. Eller vem är det som skall använda dessa? Det framgår inte i underlaget. Är det för framtida fastigheter som önskas byggas och som då skall nyttja våra bryggor och båtplatser? Varför redovisar man inte detta? Finns planer på att ha en annan typ av verksamhet inom området som man inte vill redovisa? Typ uthyrning av båtplatser, fiske, jakt för icke boende i området a la Fällökna Country Club-konceptet.
- Vem skall ta hand om och vårda bodar, vägar och nya bryggor? Ny vägförening? Vi? Markägaren? Kommunen? Detta framgår inte.
- Inga fler bryggor behövs för oss boende, vilket felaktigt antyds i underlaget. Vem har identifierat detta behov? Ingen av de nuvarande boenden har uttryckt några önskemål om ytterligare bryggor i området. Det finns i dag fler båtplatser än vad som används av de boende.
- Inget behov av sjöbodas behövs för oss boende, vilket felaktigt antyds i underlaget. Vad är det för fiskeredskap som avses förvaras där i? Våra fisketillstånd omfattar bara spöredskap och dessa behöver man ingen förvaringsplats för.
- Varför anser man det sannolikt att otillåtna bryggor kommer att anläggas? Vad baserar man den sannolikheten på? Det finns ju inget behov av nya bryggor och i dag finns inte detta beteende.

### **Miljöpåverkan**

- Ekologigruppen redovisar att det finns flera rödlistade arter i området och att dessa arter bör i möjligaste mån skyddas från exploatering. Kommunen måste först genomföra de vidare utredningar som förslagits och därefter landa i en slutsats om hur om exploateringen av området påverkar miljön. Utredningen är ej färdig!
- Hur kommer 120 nya båtar att belasta och påverka Nedingen? Detta bör man ta i beaktning när man ser till Nedingens påverkan av detaljplanen.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 12**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodas och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

I förslag till ändring av detaljplan föreslås endast byggrätterna att ökas med 20 kvadratmeter samt att reglering av takvinkel på 30 grader tas bort. Istället tillåts en takvinkel på 45 grader enligt bestämmelsen om byggnadshöjd. Kommunen ser inget behov av att bredda gatorna i dagsläget. Skulle det ske en stor förändring i antal permanentboende kan vägar behöva byggas om.

### **Privatperson 13**

Denna detaljplan är viktig för våra områden och till allra största delen positiv.

En mycket negativ sak är dock de nya planerade båtbyggarna med eventuella tillhörande sjöbodas och angöring till båtplatserna. De ligger i nära anslutning till badplatser. Även om

nuvarande gångvägar inte asfalteras så innebär 3 m breda vägar att bilar kommer att åka fram till båtplatserna och sannolikt inte endast vid iläggning eller upptagning av båtar. På dessa gångvägar till baden promenerar dagligen många barn och vuxna, i synnerhet under sommaren. Det blir en uppenbar fara att kombinera gångvägar till baden med fordonstrafik.

Sjöbodarna och båtbyggarna tenderar att bli ställen där allehanda föremål placeras även utanför sjöbodarna. Många av föremålen kan vara farliga för barn men ändå attrahera dem för att de ser spännande ut. Att planera in sådant nära badplatserna förefaller mycket olämpligt. Båtbyggarna har dessutom planerats in på några av de vackraste platserna runt sjön, inte minst den som ligger intill stigen mellan Lagnövägen och Sjöuddsvägen med ett bord vid utsiktsplatsen ovanför. Där finns förvisso en båtbygga i dag och lite uppsnygning kring den skulle inte skada. Men en utökning med upp till 60 båtplatser är orimligt.

Första frågan om de planerade båtbyggarna borde vara om de verkligen behövs. I både Fällökna och Malmsjöberg finns båtbyggarna och någon brist på båtplatser har vi inte hört något om. Är syftet att erbjuda båtplatser till människor som inte bor i våra områden? En sådan utveckling vore mycket olycklig, då den skulle öka trafiken i våra områden och kräva parkeringsplatser. Man kan också ifrågasätta hur många båtar som "ryms" i Nedingen utan att negativt påverka vatten och natur, inklusive naturskyddsområdet. Här finns ett rikt fågelliv men att locka med en fiskesjö är inte med sanningen överensstämmande.

Jag hoppas att planeringen för våra områden kan fortsätta med lagom omfattning för att värna om natur och djurliv samt fortsatt fin miljö för både barn och vuxna boende.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 13**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodarna och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 13 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 14**

Vid rubr. samrådsmöte presenterade Flens kommun muntligt och skriftligt en plan för olika utbyggnader inom Fällökna samfällighet. Det skulle gälla nybyggnation av 13 fastigheter, breddning av vägar, fler parkeringsplatser, utökning av antal båtbyggarna/paltser, byggnation av sjöbodarna m.m/m.m Ni sa att det skulle gälla utveckling av området på lång sikt, fram till år 2090!?!??

Vi vet att det i stället är för att ägaren (Namn) till Fällökna 6:109 har inlämnat en skrivelse till Flens för att få utöka sin kommersiella verksamhet på Fällökna gård. Va som, enl. den skrivelsen, skall ske är:

1. Byggnation av ett flertal fastigheter i nära anslutning till samfällighetens område.
2. Bedriva uthyrning av fastigheter/rum under kortare eller längre tid.
3. Hyra ut båtar/båtplatser för fiske vilket
  - a) måste innebära fler båtbyggarna/-platser.
  - b) sjöbodarna för förvaring av material för båtfärd/fiske.
  - c) i värsta fall inreda sjöbodarna för övernattnings.



4. Bedriva jakt inom inhägnat område.
5. Upplåta plats för fritidsverksamhet för företagskunder, t.ex bad och annan rekreation i nära anslutning till Nedingen.

Inget av ovanstående, anser vi, skall ske inom Fällökna samfällighetsområde. Det som idag finns inom området är tillräckligt för nuvarande medlemmars behov.

Vi yrkar avslag på:

- a) utbyggnad av båtbyggor/-platser
- b) uppförande av sjöbodas
- c) utbyggnad av vägar, parkeringsplatser m.m inom samfällighetens område.

Vi anser att ovanstående skall ske på och utav Fällökna gård 6:109.

Vi anser också att den byggnation av ett flertal fastigheter på område 6:109 inte kan räknas som fritidsområde, utan som fastigheter, och vad därtill hör, som kommersiell verksamhet.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 14**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodas och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 14 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 15**

Även om vårt hus inte direkt berörs av de nya planerade husen är utvecklingen av själva området desto mer bekymmersam. Anledningen till att vi köpte ett hus här var för att kunna ge våra barn den barndomen jag önskar att alla barn skulle kunna få. Att cykla fritt på en grusväg till vänner, upptäcka stigar och natur med familjen eller på egen hand. De planerade åtgärderna så som att bredda vägar och stigar, utöka antalet bryggor och båtplatser kommer på ett markant sätt förändra områdets karaktär till att likna ett villaområde. Sådana finns i Stockholm och vi valde aktivt att inte flytta till den typen av område utan sökte oss till landet och fann vårt paradiset på Fällökna. Vi är här varannan helg hela året runt och om de föreslagna åtgärderna blir av kommer vi med största sannolikhet behöva söka efter en annan plats för rekreation.

Vi ställer oss mycket frågande kring hur kommunen har hanterat den här processen och transparensen. Genom ren tur har vi fått ut kartor som visar på planeringen av ett Fällökna Country Life någon som oroar oss väldigt. Bristen på transparens och önskan om dialog följer som en röd tråd från informationsdagen i tältet i somras där vi boende mer eller mindre på egen hand fick upptäcka vad detta innebär till att lägga ett samrådsmöte och begära in synpunkter till veckan innan jul i hopp om att vi inte ska hinna agera i julstressen.

Nedan har vi sammanfattat våra synpunkter på den föreslagna förtätningen och förändringen av naturen på Fällökna.

### **Transparens under processen**

Det framgår ingenstans att det är markägarens önskan att exploatera området ytterligare och inte kommunen. Kommunen borde öppet redovisa vilka önskemål markägaren haft och vilka

av dessa önskemål som kommunen tagit hänsyn till dessa önskemål i den föreslagna detaljplanen. Som av en händelse fick vi ut en karta markerad med Fällökna country life. I möten delade ni inte heller med er av de senaste kartorna men dessa råkade skicka ut när en av våra husägare begärde ut dokument digitalt. Det signalerar att detta bara är en del i något ni ser som en flerstegsprocess och att ni medvetet döljer saker.

### **Nya vägar och byggnation**

I den föreslagna detaljplanen framgår att det ska ges plats för ett stort antal bryggor och sjöbodars. Detta antal stämmer inte ens i närheten med antal nya hus. Eller vem är det som skall använda dessa? Det framgår inte i underlaget. Är det för framtida fastigheter som önskas byggas och som då skall nyttja våra bryggor och båtplatser? Varför redovisar man inte detta? Finns planer på att ha en annan typ av verksamhet inom området som man inte vill redovisa? Typ uthyrning av båtplatser, fiske, jakt för icke boende i området a la Fällökna Country Club-konceptet. Återigen ett tecken på brist på transparens.

Vem skall ta hand om och vårda bodar, vägar och nya bryggor? Ny vägförening? Vi? Markägaren? Kommunen? Detta framgår inte. Inga fler bryggor behövs för oss boende, vilket felaktigt antyds i underlaget. Det finns i dag till och med lediga båtplatser inom området. Ingen av de nuvarande boenden har uttryckt några önskemål om ytterligare bryggor i området. Vem har identifierat detta behov?

Vad gäller sjöbodars finns det inget behov av det för oss boende, vilket felaktigt antyds i underlaget. Vad är det för fiskeredskap som avses förvaras där i? Våra fisketillstånd omfattar bara spöredskap och dessa behöver man ingen förvaringsplats för. Vem skulle sjöbodarna vara till för? Varför anser man det sannolikt att otillåtna bryggor kommer att anläggas? Vad baserar man den sannolikheten på? Det finns ju inget behov av nya bryggor och i dag finns inte detta beteende.

### **Förändring av områdets karaktär**

Vi motsätter oss starkt breddning av våra vackra stigar ner till bad och bryggor då tillräckliga vägar finns för att transportera ner de båtar som finns i området idag. De gräsklädda stigarna mellan hagarna och runt om i området bidrar enormt till områdets karaktär och var en av de saker vi föll för när vi köpte vårt hus 2016. Att bredda stigar till vägar för bilar förstör hagarnas och hela områdets karaktär och kommer att påverka djurliv, befintliga träd och övrig natur i det sluttande eklandskapet. Det kommer då förvandlas mer till ett villaområde och det finns då inte längre någon anledning för oss att bo kvar.

Att markägaren kommer att bedriva någon form av uthyrning av båtar, sportfiske etc gör att området kommer att kännas otryggt. Idag låtar alla sina små barn springa fritt mellan husen till grannar och lekplats och om området ändras så pass mycket genom att icke boende kommer att vistas på våra vägar och vid våra bad- och båtplatser kommer att påverka vår känsla för trygghet väldigt mycket.

Varför ska permanentboende underlättas om kommunen har en förhoppning om att området ska förbli ett fritidshusområde? Varför skall ev ombyggnation leda till att vägar asfalteras och får större diken för dagvatten? Det pekar på att man har större planer på att förändra området i ett nästa steg. Ingen av de som äger hus på Fällökna har köpt det för att kunna spendera helgerna i ett villaområde.

**Miljöpåverkan**

Fällökna bjuder på ett rikt djurliv och det är något vi är otroligt måna om att bevara. Ekologigruppen redovisar att det finns flera rödlistade arter i området och att dessa arter bör i möjligaste mån skyddas från exploatering. Kommunen måste först genomföra de vidare utredningar som förslagits och därefter landa i en slutsats om hur om exploateringen av området påverkar miljön. Utredningen är ej färdig!

Hur kommer 120 nya båtar att belasta och påverka Nedingen? Detta bör man ta i beaktning när man ser till Nedingens påverkan av detaljplanen.

**Flens kommuns kommentar till privatperson 15**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

I förslag till ändring av detaljplan föreslås endast byggrätterna att ökas med 20 kvadratmeter samt att reglering av takvinkel på 30 grader tas bort. Istället tillåts en takvinkel på 45 grader enligt bestämmelsen om byggnadshöjd. Kommunen ser inget behov av att bredda gatorna i dagsläget. Skulle det ske en stor förändring i antal permanentboende kan vägar behöva byggas om.

**Privatperson 16**

Hej,

Vi är fastighetsägare till Fällökna 6:107, Stavuddsvägen 16 och har tagit del av detaljplanen för Malmsjöberg och Fällökna fritidshusområde. Vi deltog även på samrådsmötet den 7 december. Med detta brev inkommer vi med synpunkter och invändningar på den detaljplan som har presenterats av samhällsbyggnadsförvaltningen inom Flens kommun.

I beskrivningen av planens syfte anges att detaljplanen i huvudsak syftar till att möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp (VA) till fritidshusområdena i Malmsjöberg och Fällökna. I en bisats nämns att detaljplanen också ska kartlägga möjligheten att tillskapa fler fastigheter för enbostadshus inom planområdet. Utifrån hur syftet är formulerat skulle man kunna dra slutsatsen att förtätningen genom fler fastigheter endast innebär en mindre förändring, men så är ju inte fallet.

Vi anser att utökningen av fler bostadshus och vad de för med sig i själva verket upptar den största delen i den föreslagna detaljplanen. Det är endast en mindre del som behandlar de förändringar som behövs för att möjliggöra för utbyggnad av VA. Hela detaljplanen är inkonsekvent och vi kommer nedan att motivera varför vi anser det.

Utökningen av fler fastigheter inom planområdet får en mängd konsekvenser för området, bland annat att föreslås antalet båtbygggar i området öka och en ansenlig mängd nya båtplatser tillkomma. Så många fler båtplatser skulle ha en omfattande inverkan på strandområdet och på sjön Nedingen som redan är i dåligt skick. Utifrån förslaget i detaljplanen på en förtätning av 13 bostadshus finns inget behov av ytterligare bygggar och båtplatser alls. Därför är det märkligt att det i detaljplanen anges att "Fällökna är i behov av

bryggor". Ingen av de nuvarande fastighetsägarna har uttryckt några önskemål om ytterligare bryggor i området. Det finns redan i dag tillräckligt med bryggor och fler båtplatser än vad som används av de boende och det finns tillräckligt med platser för att täcka behovet även för 13 nya fastighetsägare.

Vi har fått information om att markägaren har lämnat in önskemål till kommunen om att förtäta Fällökna, så vi vet ju att det så kallade "behovet" av fler bryggor och båtplatser i själva verket härrör från markägaren. Det står markägaren fritt att önska det, men det ska inte formuleras som ett allmängiltigt behov för hela området i en allmän handling från kommunen. Detta identifierade "behov" bygger inte på någon faktisk brist och är överhuvudtaget inte motiverat i beskrivningen av detaljplanen.

På samrådsmötet fick vi inte svar på hur många båtplatser det skulle handla om men det sades kunna handla om allt från 10 till 1000 platser. Kommunen måste givetvis redovisa hur många nya båtplatser det handlar om, hur de ska nyttjas och av vem och detta borde ha gjorts innan det utlysta samrådet. Tänker sig kommunen att de fastigheter som markägaren vill bygga (som inte redovisas i denna detaljplan) i utkanten av fritidshusområdet, även ska kunna nyttja bryggor och båtplatser? Varför redovisas i så fall inte detta i detaljplanen? Det här är ett bra exempel på den inkonsekvens som går som en röd tråd genom hela detaljplanen eftersom detaljplanen främst innehåller de förslag som har att göra med den exploatering av området som markägaren vill göra i utkanten av Fällökna. Tyvärr upplever vi att man från kommunens sida inte är transparent och tydlig gällande markägarens planer för byggnationer eller annan planerad kommersiell verksamhet på området. Eftersom kommunen väljer att göra en separat detaljplan för det området bör allt som inte har med utbyggnaden av VA att göra strykas från detaljplanen.

*Eftersom det inte finns något behov av nya båtplatser utifrån området som ingår i detaljplanen bör dessa styrkas från detaljplanen.*

Samma resonemang gäller för de sjöbodarna som finns inritade på områdeskartan. Sjöbodarna ligger inom strandskyddat område och skulle inverka på natursköna rekreationsområden som vi måste värna. Det finns inget behov av sjöbodarna. Alla i området tar idag själva med sig fiskeredskap och flytvästar efter behov och det fungerar utmärkt. Om markägaren planerar att hyra ut hus med tillhörande båtar så kan hyresgästen ta med sig ett spö som lika väl kan finnas i det hus de hyr. Även vad gäller sjöbodarnas användning är det, i likhet med de överdimensionerade antalet båtplatser, otvivelaktigt att de har att göra med markägarens kommersiella exploatering av Fällökna som inte redovisas i de underlag som kommunen har låtit oss ta del av.

*Eftersom det inte finns något behov av sjöbodarna bör även dessa strykas från detaljplanen.*

Vi som är fastighetsägare i Fällökna har tyvärr inte kunnat utläsa av underlagen om det verkligen behövs en ny detaljplan för utbyggnaden av VA. Inte heller på samrådsmötet framgick den informationen. Har kommunen prövat att hantera utbyggnaden av VA mot gällande detaljplan bygglov enligt Plan och bygglagens 9 kap 31 b § 1?

*Vi vill att detaljplanen kompletteras med resultatet av en sådan utredning och att kommunen tydligt beskriver i underlaget varför det behövs en ny detaljplan för utbyggnad av VA.*

Ytterligare en sak vi reagerar på är den nya gångväg bredvid tomt 6:107 som har ritats in. Den ligger väldigt nära vår tomtgräns. Vem ska gå på den? Vi är ju inte dummare än att vi förstår att stigen ska användas av de boende i de fastigheter som markägare vill bygga i utkanten av fritidshusområdet när de ska ta sig till och från Nedingen, men inte heller det framgår av underlagen. Eftersom den exploateringen inte ingår i den här detaljplanen så finns det inget behov av denna gångväg.

*Vi vill att denna gångväg stryks i detaljplanen. Om gångvägen ska vara kvar vill vi dels att kommunen är tydliga med varför gångvägen behövs och att den i så fall flyttas längre bort från vår tomtgräns.*

Vi vill också framföra kritik till att det hittills i processen saknats transparens från kommunens sida kring hur man ställer sig till markägarens önskemål om att exploatera det närliggande området. Hur ska vi som fastighetsägare kunna ta ställning till vad planförslaget innebär för oss för att kunna inkomma med relevanta synpunkter på detaljplanen när kommunen inte redovisar hela bilden för oss? Vår uppfattning är att det tydligt framkommer av att förslag på detaljplan är starkt påverkad av markägaren om att exploatera området. På samrådsmötet sa Karin Tibbelin att de stora förändringarna i detaljplanen (nya bryggor, båtplatser, sjöbodrar osv. finns på den föreslagna detaljplanen enbart på grund av en förfrågan från markägaren. Utifrån detta faktum är det märkligt att detta inte har redovisats på ett tydligt sätt för oss fastighetsägare. Kommunen borde också redovisat vilka önskemål markägaren haft och i vilken utsträckning kommunen tagit hänsyn till dessa önskemål i den föreslagna detaljplanen.

*Vi anser därför att kommunen på ett tydligt och fullständigt sätt bör redogöra för den dialog som varit mellan kommunen och markägaren och i vilken utsträckning man gått markägaren till mötes i detaljplan. Vi önskar få en motivering till varför kommunen så uppenbart anser att markägarens kommersiella exploatering av området är så positiv för kommunen så att man väljer att utforma så stora delar av detaljplan utifrån dessa planer.*

*Vi vill också veta hur kommunen motiverar att det å ena sidan står i detaljplanen (sid 29) att Malmsjöberg och Fållökna sannolikt kommer att utgöra ett fritidshusområde under överskådlig framtid samt att kommunens förhoppning inte är att genomförandet av detaljplanen ska innebära att området förvandlas till ett villaområde samtidigt som kommunen lägger fram förslag på en detaljplan som i så hög grad förändrar hela karaktären på Fållökna utifrån markägarens önskan om att exploatera området för att tjäna mer pengar på det.*

Flens kommun är även inkonsekvent när det kommer till skötsel av området och ägandeskapet av vägarna i området. Kommunen anger (sid 29) att de inte har för avsikt att ta över huvudmannskapet för vägarna inom planområdet då det innebär för stora kostnader som inte är samhällsekonomiskt försvarbara. Detta blir extremt motsägelsefullt när kommunen lägger fram förslag på en detaljplan som går helt i linje med markägarens exploateringstankar. Med den uthyrningsverksamhet som markägaren planerar för undrar vi vem som ska sköta om allt som till exempel badstränder, nedskräpning och så vidare? Vi har dessutom många barn i området, och en ökad trafik skulle även medföra större risker för dem. Dessutom är inte våra badplatser inte på långa vägar anpassade för så pass många fler boenden. Den kommersiella verksamhet som markägaren planerar för innebär att det blir fler bilar i

området och att bilarna måste parkera någonstans. Det finns inga parkeringsplatser med på detaljplanen.

*Vi vill att förslag på detaljplan kompletteras med parkeringsplatser som täcker behovet för den ökande bi/trafik som markägarens kommersialisering kommer innebära.*

Vidare är man från kommunens sida även inkonsekvent när det gäller miljökonsekvenserna för sjön Nedingen. Det beskrivs att införandet av kommunalt vatten och avlopp kommer att påverka Nedingens status positivt. Men man nämner inte med ett ord hur xx antal nya båtplatser (och användandet av alla dessa nya båtar) kommer att belasta och påverka sjöns miljömässiga status. Det allmänna intresset av att förbättra miljö kvalitetsnormerna i Nedingen får stå tillbaka för det enskilda intresset av att exploatera nya tomter.

*Vi önskar därför att kommunen kompletterar sin utredning med en analys av hur så många ytterligare båtar kommer påverka sjöns status samt motiverar sitt ställningstagande.*

Det framgår att kommunen i samband med framtagandet av ny detaljplan har gett Ekologigruppen i uppdrag att göra en naturvärdesinventering. Resultatet av denna inventering redovisas bara delvis och fragmentariskt i huvudrapporten. På sid 22 finns ett antal rekommendationer från Ekologigruppen, bland annat föreslås tre kompletterande utredningar som bör genomföras gällande fågelinventering och fladdermusinventering. Vidare anges att en utredning av konsekvenserna för exploatering som ska ge förslag på möjliga kompensationsåtgärder bör genomföras.

Dessutom skriver Ekologigruppen att det finns flera rödlistade arter i området och att dessa arter bör i möjligaste mån skyddas från exploatering. Dessa råd nämns det inget om i huvudrapporten. I stället är kommunen återigen inkonsekvent eftersom man skriver att planområdets mest påtagliga naturvärden och allmänhetens tillgång till dessa ska bevaras. Det går liksom inte ihop. Rödlistade djurarter torde tillhöra områdets mest påtagliga naturvärden. Därför är det högst rimligt att kräva att kommunen först genomför de vidare utredningar som förslagits och först därefter landar i en slutsats om hur om exploateringen av området påverkar miljön och naturen.

*Vi vill därför att kommunen genomför dessa utredningar och gör de revideringar i detaljplanen utifrån vad dessa visar.*

Sammanfattningsvis anser vi inte att kommunen på ett övertygande sätt har motiverat anledningen till att göra en ny detaljplan istället för att pröva de åtgärder som är nödvändiga för utbyggnaden av VA mot gällande plan. Vi anser inte heller att förslag på detaljplan uppfyller kraven på tydlighet som i sin tur innebär att genomförandets konsekvenser för områdets karaktär, för Nedingen och för oss fastighetsägare framgår fullt ut.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 16**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

I förslag till ändring av detaljplan föreslås endast byggrätterna att ökas med 20 kvadratmeter samt att reglering av takvinkel på 30 grader tas bort. Istället tillåts en takvinkel på 45 grader enligt bestämmelsen om byggnadshöjd. Kommunen ser inget behov av att bredda gatorna i

dagsläget. Kommunen är generellt positiva till att fler bosätter sig permanent i kommunen. Det är däremot väldigt få som har gjort det i Malmsjöberg och Fällökna. På kort sikt ser inte kommunen att permanenteringen kommer att öka drastiskt, däremot bedömer vi att det kan ske successivt under en längre period. Genom att utöka byggrätten med 20 kvadratmeter och tillåta en högre takvinkel skapas det bättre förutsättningar för att bosätta sig permanent utan att påverka områdets fritidshuskaraktär. Skulle fler bosätta sig där permanent kan kommunen behöva se över behov av infrastruktur, kollektivtrafik och samhällsservice.

## Privatperson 17

I beskrivningen av planens syfte anges att detaljplanen i huvudsak syftar till att möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp (VA) till fritidshusområdena i Malmsjöberg och Fällökna. I en bisats nämns att detaljplanen också ska kartlägga möjligheten att tillskapa fler fastigheter för enbostadshus inom planområdet. Utifrån hur syftet är formulerat skulle man kunna dra slutsatsen att förtätningen genom fler fastigheter endast innebär en mindre förändring, men så är ju inte fallet.

Vi anser att utökningen av fler bostadshus och vad de för med sig i själva verket upptar den största delen i den föreslagna detaljplanen. Det är endast en mindre del som behandlar de förändringar som behövs för att möjliggöra för utbyggnad av VA. Hela detaljplanen är inkonsekvent och vi kommer nedan att motivera varför vi anser det.

Utökningen av fler fastigheter inom planområdet får en mängd konsekvenser för området, bland annat att föreslås antalet båtbyggor i området öka och en ansevärd mängd nya båtplatser tillkomma. Så många fler båtplatser skulle ha en omfattande inverkan på strandområdet och på sjön Nedingen som redan är i dåligt skick. Utifrån förslaget i detaljplanen på en förtätning av 13 bostadshus finns inget behov av ytterligare byggor och båtplatser alls. Därför är det märkligt att det i detaljplanen anges att "Fällökna är i behov av byggor". Ingen av de nuvarande fastighetsägarna har uttryckt några önskemål om ytterligare byggor i området. Det finns redan i dag tillräckligt med byggor och fler båtplatser än vad som används av de boende och det finns tillräckligt med platser för att täcka behovet även för 13 nya fastighetsägare.

Vi har fått information om att markägaren har lämnat in önskemål till kommunen om att förtäta Fällökna, så vi vet ju att det så kallade "behovet" av fler byggor och båtplatser i själva verket härrör från markägaren. Det står markägaren fritt att önska det, men det ska inte formuleras som ett allmängiltigt behov för hela området i en allmän handling från kommunen. Detta identifierade "behov" bygger inte på någon faktisk brist och är överhuvudtaget inte motiverat i beskrivningen av detaljplanen.

På samrådsmötet fick vi inte svar på hur många båtplatser det skulle handla om men det sades kunna handla om allt från 10 till 1000 platser. Kommunen måste givetvis redovisa hur många nya båtplatser det handlar om, hur de ska nyttjas och av vem och detta borde ha gjorts innan det utlysta samrådet. Tänker sig kommunen att de fastigheter som markägaren vill bygga (som inte redovisas i denna detaljplan) i utkanten av fritidshusområdet, även ska

kunna nyttja bryggor och båtplatser? Varför redovisas i så fall inte detta i detaljplanen? Det här är ett

bra exempel på den inkonsekvens som går som en röd tråd genom hela detaljplanen eftersom detaljplanen främst innehåller de förslag som har att göra med den exploatering av området som markägaren vill göra i utkanten av Fällökna. Tyvärr upplever vi att man från kommunens sida inte är transparent och tydlig gällande markägarens planer för byggnationer eller annan planerad kommersiell verksamhet på området. Eftersom kommunen väljer att göra en separat detaljplan för det området bör allt som inte har med utbyggnaden av VA att göra strykas från detaljplanen.

*Eftersom det inte finns något behov av nya båtplatser utifrån området som ingår i detaljplanen bör dessa strykas från detaljplanen.*

Samma resonemang gäller för de sjöbodarna som finns inritade på områdeskartan. Sjöbodarna ligger inom strandskyddat område och skulle inverka på natursköna rekreationsområden som vi måste värna. Det finns inget behov av sjöbodarna. Alla i området tar idag själva med sig fiskeredskap och flytvästar efter behov och det fungerar utmärkt. Om markägaren planerar att hyra ut hus med tillhörande båtar så kan hyresgästen ta med sig ett spö som lika väl kan finnas i det hus de hyr. Även vad gäller sjöbodarnas användning är det, i likhet med de överdimensionerade antalet båtplatser, otvivelaktigt att de har att göra med markägarens kommersiella exploatering av Fällökna som inte redovisas i de underlag som kommunen har låtit oss ta del av.

*Eftersom det inte finns något behov av sjöbodarna bör även dessa strykas från detaljplanen.*

Vi som är fastighetsägare i Fällökna har tyvärr inte kunnat utläsa av underlagen om det verkligen behövs en ny detaljplan för att för utbyggnaden av VA. Inte heller på samrådsmötet framgick den informationen. Har kommunen prövat att hantera utbyggnaden av VA mot gällande detaljplan bygglov enligt Plan och bygglagens 9 kap 31 b § 1?

*Vi vill att detaljplanen kompletteras med resultatet av en sådan utredning och att kommunen tydligt beskriver i underlaget va1 för det behövs en ny detaljplan för utbyggnad av VA.*

Ytterligare en sak vi reagerar på är den nya gångväg bredvid tomt 6:107 som har ritats in. Den ligger väldigt nära vår tomtgräns. Vem ska gå på den? Vi är ju inte dummare än att vi förstår att stigen ska användas av de boende i de fastigheter som markägare vill bygga i utkanten av fritidshusområdet när de ska ta sig till och från Nedingen, men inte heller det framgår av underlagen. Eftersom den exploateringen inte ingår i den här detaljplanen så finns det inget behov av denna gångväg.

*Vi vill att denna gångväg stryks från detaljplanen. Om gångvägen ska vara kvar vill vi dels att kommunen är tydliga med varför gångvägen behövs och att den i så fall flyttas längre bort från vår tomtgräns.*

Vi vill också framföra kritik till att det hittills i processen saknats transparens från kommunens sida kring hur man ställer sig till markägarens önskemål om att exploatera det närliggande området. Hur ska vi som fastighetsägare kunna ta ställning till vad planförslaget innebär för oss för att kunna inkomma med relevanta synpunkter på detaljplanen när kommunen inte



redovisar hela bilden för oss? Vår uppfattning är att det tydligt framkommer av att förslag på detaljplan är starkt påverkad av markägaren om att exploatera området. På samrådsmötet sa Karin Tibbelin att de stora förändringarna i detaljplanen (nya bryggor, båtplatser, sjöbodar osv. finns på den föreslagna detaljplanen enbart på grund av en förfrågan från markägaren. Utifrån detta faktum är det märkligt att detta inte har redovisats på ett tydligt sätt för oss fastighetsägare. Kommunen borde också redovisat vilka önskemål markägaren haft och i vilken utsträckning kommunen tagit hänsyn till dessa önskemål i den föreslagna detaljplanen.

*Vi anser därför att kommunen på ett tydligt och fullständigt sätt bör redogöra för den dialog som varit mellan kommunen och markägaren och i vilken utsträckning man gått markägaren till mötes i detaljplan. Vi önskar få en motivering till va, för kommunen så uppenbart anser att markägarens kommersiella exploatering av området är så positiv för kommunen så att man väljer att utforma så stora delar av detaljplan utifrån dessa planer.*

*Vi vill också veta hur kommunen motiverar att det å ena sidan står i detaljplanen (sid 29) att Malmsjöberg och Fållökna sannolikt kommer att utgöra ett fi'itidshusområde under överskådlig fi'amtid samt att kommunens förhoppning inte är att genomförandet av detaljplanen ska innebära att området förvandlas till ett villaområde samtidigt som kommunen lägger fi'am förslag på en detaljplan som i så hög grad förändrar hela karaktären på Fållökna utifrån markägarens önskan om att exploatera området för att tjäna mer pengar på det.*

Flens kommun är även inkonsekvent när det kommer till skötsel av området och ägandeskapet av vägarna i området. Kommunen anger (sid 29) att de inte har för avsikt att ta över huvudmannskapet för vägarna inom planområdet då det innebär för stora kostnader som inte är samhällsekonomiskt försvarbara. Detta blir extremt motsägelsefullt när kommunen lägger fram förslag på en detaljplan som går helt i linje med markägarens exploateringstankar. Med den uthyrningsverksamhet som markägaren planerar för undrar vi vem som ska sköta om allt som till exempel badstränder, nedskräpning och så vidare? Vi har dessutom många barn i området, och en ökad trafik skulle även medföra större risker för dem. Dessutom är inte våra badplatser inte på långa vägar anpassade för så pass många fler boenden. Den kommersiella verksamhet som markägaren planerar för innebär att det blir fler bilar i området och att bilarna måste parkera någonstans. Det finns inga parkeringsplatser med på detaljplanen.

*Vi vill att förslag på detaljplan kompletteras med parkeringsplatser som täcker behovet för den ökande bi/trafik som markägarens kommersialisering kommer innebära.*

Vidare är man från kommunens sida även inkonsekvent när det gäller miljökonsekvenserna för sjön Nedingen. Det beskrivs att införandet av kommunalt vatten och avlopp kommer att påverka Nedingens status positivt. Men man nämner inte med ett ord hur xx antal nya båtplatser (och användandet av alla dessa nya båtar) kommer att belasta och påverka sjöns miljömässiga status. Det allmänna intresset av att förbättra miljö kvalitetsnormerna i Nedingen får stå tillbaka för det enskilda intresset av att exploatera nya tomter.

*Vi önskar dä, för att kommunen kompletterar sin utredning med en analys av hur så många ytterligare båtar kommer påverka sjöns status samt motiverar sitt ställningstagande.*

Det framgår att kommunen i samband med framtagandet av ny detaljplan har gett Ekologigruppen i uppdrag att göra en naturvärdesinventering. Resultatet av denna inventering redovisas bara delvis och fragmentariskt i huvudrapporten. På sid 22 finns ett antal rekommendationer från Ekologigruppen, bland annat föreslås tre kompletterande utredningar som bör genomföras gällande fågelinventering och fladdermusinventering. Vidare anges att en utredning av konsekvenserna för exploatering som ska ge förslag på möjliga kompensationsåtgärder bör genomföras.

Dessutom skriver Ekologigruppen att det finns flera rödlistade arter i området och att dessa arter bör i möjligaste mån skyddas från exploatering. Dessa råd nämns det inget om i huvudrapporten. I stället är kommunen återigen inkonsekvent eftersom man skriver att planområdets mest påtagliga naturvärden och allmänhetens tillgång till dessa ska bevaras. Det går liksom inte ihop. Rödlistade djurarter torde tillhöra områdets mest påtagliga naturvärden. Därför är det högst rimligt att kräva att kommunen först genomför de vidare utredningar som förslagits och först därefter landar i en slutsats om hur om exploateringen av området påverkar miljön och naturen.

*Vi vill då, för att kommunen genomför dessa utredningar och gör de revideringar i detaljplanen utifrån vad dessa visar.*

Sammanfattningsvis anser vi inte att kommunen på ett övertygande sätt har motiverat anledningen till att göra en ny detaljplan istället för att pröva de åtgärder som är nödvändiga för utbyggnaden av VA mot gällande plan. Vi anser inte heller att förslag på detaljplan uppfyller kraven på tydlighet som i sin tur innebär att genomförandets konsekvenser för områdets karaktär, för Nedingen och för oss fastighetsägare framgår fullt ut.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 17**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

I förslag till ändring av detaljplan föreslås endast byggrätterna att ökas med 20 kvadratmeter samt att reglering av takvinkel på 30 grader tas bort. Istället tillåts en takvinkel på 45 grader enligt bestämmelsen om byggnadshöjd. Kommunen ser inget behov av att bredda gatorna i dagsläget. Kommunen är generellt positiva till att fler bosätter sig permanent i kommunen. Det är däremot väldigt få som har gjort det i Malmsjöberg och Fällökna. På kort sikt ser inte kommunen att permanenteringen kommer att öka drastiskt, däremot bedömer vi att det kan ske successivt under en längre period. Genom att utöka byggrätten med 20 kvadratmeter och tillåta en högre takvinkel skapas det bättre förutsättningar för att bosätta sig permanent utan att påverka områdets fritidshuskaraktär. Skulle fler bosätta sig där permanent kan kommunen behöva se över behov av infrastruktur, kollektivtrafik och samhällsservice.

### **Privatperson 18**

- Fler båtplatser samt fiskebodar i Fällökna är inte ett önskemål eller behov för oss som bor i Fällökna, utan skälet till att dessa är med är pga att markägare Toll vill bedriva verksamhet med uthyrning av fiskeredskap och båtar. Detta har ingenting med

detaljplanen för vatten och avlopp att göra och är ingenting som någon av övriga i området vill ha. Det framgår ingenstans att det är markägarens önskan att exploatera området ytterligare och inte kommunen. Kommunen borde öppet redovisa vilka önskemål markägaren haft och vilka av dessa önskemål som kommunen tagit hänsyn till dessa önskemål i den föreslagna detaljplanen istället för att vinkla det som att det är Fällöknabor som behöver det. Ingen av de nuvarande boende har uttryckt några önskemål om ytterligare bryggor i området. Det finns i dag fler båtplatser än vad som används av de boende.

- Varför anser man det sannolikt att otillåtna bryggor kommer att anläggas? Vad baserar man den sannolikheten på? Finns det statistik som påvisar att så är fallet eller är detta endast en okvalificerad gissning från kommunen? Det finns ju inget behov av nya bryggor och i dag finns inte detta beteende alls.
- Fler båtplatser och ökad trafik dit skulle ha följande effekter:
  - ✓ Ökad sjöverksamhet ökar befintlig övergödning av Nedingen
  - ✓ Ytterligare båtplatser motverkar syftet att "värna om den värdefulla naturmiljön", då området för båtbyggarna har "påtagligt naturvärde" - naturvärdesklass 3. Klassen innehåller objekt som bedöms vara av särskild betydelse för att den totala arealen av dessa områden ska kunna bibehållas och ekologigruppen tolkar det som att denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå.
  - ✓ Det finns idag en strikt hastighetsbegränsning på max 7 knop i Nedingen bl.a. pga känsliga fågelarter i Nedingen. En ökad båttrafik skulle innebära en mycket större påfrestning för dessa fåglar som idag häckar längs vattnet. När dessutom turister som ej är boende i området nyttjar båttrafiken finns uppenbar risk att de visar mindre respekt för dessa hastighetsbegränsningar och det känsliga djurlivet.
  - ✓ Ökad fordonstrafik medför även trafikproblem för smala vägar med vändplaner och mötesplatser. Varje utökning av fordonstrafiken skulle komplicera trafiklösningen i och med att vägnätet utgörs av smala grusvägar med vändplaner.
  - ✓ Ökad fordonstrafik medför behov av p-platser i miljökänsligt område. Nuvarande vägar och parkeringsplatser är dimensionerade för nuvarande båtverksamhet.
  - ✓ Ökad fordonstrafik medför att kommunen måste ta över ägandet av vägnätet i området med investeringskostnader som i planbeskrivningen anges som inte försvarbara
  - ✓ Gångstigar som enligt planbeskrivningen ska bevaras kommer inte kunna göra det. Planbeskrivningen anger att de gångvägar som finns och som fått egenskapsbestämmelsen "gångstig" ska bevaras. Tillräckliga vägar finns för att transportera ner de båtar som finns i området idag . Att bredda stigar till vägar

för bilar förstör hagars karaktär och kommer att påverka djurliv, träd och övrig natur i eklandskapet.

✓ Idag finns en iläggningsplats för båtar vid Lagnöbryggorna. Det finns en breddad stig där bilar kan köra ner för att lasta av båt och/eller ta upp båt. Den iläggningsplatsen används även av dem som sedan har sin båt vid andra bryggor. Således behövs inte de vackra gångstigarna i eklandskapet att breddas för att kunna köra ner med bil till dessa badplatser och eventuellt kommande bryggor. Marken ner till dessa områden är bitvis mycket sank med stående vatten vid ihållande regn. Något som således skulle behöva dränering för att klara bilar vilket i sin tur skapar en stor påverkan på bef eklandskap. Dessa gångstigar är idag också väldigt branta. Helt okörbara för bilar. Om bilar ska kunna köras på dessa behövs en mycket omfattande grävning och schaktning för att göra biltrafik möjligt. Detta skulle förstöra både natur och djurliv samt påverka eklandskapet oerhört negativt.

✓ Planbeskrivningen säger uttryckligen att naturmarken inte ska ha prägeln av en större båtuppläggning än vad som finns redan idag

- Inget behov av sjöbodar behövs för oss boende, vilket felaktigt antyds i underlaget. Våra fisketillstånd omfattar bara spöredskap och dessa behöver man ingen förvaringsplats för.
- Mot några av de föreslagna nya fastigheterna föreligger särskilda skäl till att inte ha dem med på grund av de åtgärder för vattenavrinning som ägare till närliggande fastigheter vidtagit och som redovisades vid samrådsmötet den 7 december i Flen.
- Mot några av dessa nya fastigheter föreligger särskilda skäl till att inte ha dem av skäl baserat på fridlysta djur och växter.
- Att upphäva strandskyddet för ytterligare båtplatser vore i strid mot de överväganden som redovisats ovan . Detsamma gäller för sjöbodar.
- Att markägaren kommer att bedriva kommersiell verksamhet gör att området kommer att kännas otryggt. Om området ändras så pass mycket genom att främlingar kommer att vistas på våra vägar och vid våra bad- och båtplatser kommer att påverka vår känsla för trygghet. Detta är speciellt mycket viktigt då många barnfamiljer idag har fritidshus i området. Därtill en ökad trafikbelastning gör att gående och cyklande barn inte kan vistas lika fritt i området längre.
- Ekologigruppen redovisar att det finns flera rödlistade arter i området och att dessa arter bör i möjligaste mån skyddas från exploatering . Kommunen måste först genomföra de vidare utredningar som förslagits och därefter landa i en slutsats om hur om exploateringen av området påverkar miljön.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 18**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 18 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## Privatperson 19, 20, 21 och 22

### *Sammanfattning*

Fler båtplatser än de nuvarande skulle utgöra ett stort problem för detaljplaneområdet Malmsjöberg och Fällökna. Detsamma gäller fiskebodan för sådana ytterligare båtplatser.

Skälet för ytterligare båtplatser skulle (vilket framkom vid samrådsmötet 7 dec) vara kommersiell verksamhet bedriven på fastigheten Fällökna 6:109.

Det finns en lång rad skäl emot ytterligare båtplatser (utvecklade längre ned i detta brev, med sidhänvisningar) varav några av de viktigaste är:

- Ökad sjöverksamhet späder på befintlig övergödning av sjön Nedingen,
- Ytterligare båtplatser och ökad sjöverksamhet motverkar syftet att "värna om den värdefulla naturmiljön"
- Området för båtbyggarna har "påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3
- Medför ökad fordonstrafik som sin tur äventyrar det uttryckliga "gröna sambandet"
- Den ökade fordonstrafik som blir följden medför även trafikproblem för smala vägar med vändplaner och mötesplatser
- Ökad fordonstrafik medför antingen behov av p-platser i miljö känsligt område eller leder till trafikhindrande felparkeringar
- Ökad fordonstrafik medför att kommunen kommer behöva ta över huvudmannaskapet för vägnätet i området med investeringskostnader som i Planbeskrivningen anges som inte försvarbara
- Gångstigar som enligt Planbeskrivningen ska bevaras kommer inte kunna göra det
- Planbeskrivningen säger uttryckligen att naturmarken inte ska ha prägeln av en större båtuppläggning än vad som finns redan idag vilket krav inte kan uppfyllas med ytterligare båtplatser.

intresseavvägningen av skäl för respektive mot talar starkt emot ytterligare båtplatser.

De skäl som talar emot utökning av antalet båtplatser inom området Malmsjöberg och Fällökna bör rimligen medföra begränsningar även ifråga om den sidoliggande detaljplanen för fastigheten Fällökna 6:109.

Ett stort antal ytterligare småfastigheter på Fällökna 6:109 leder till ökad belastning på området Malmsjöberg - Fällökna, t ex såvitt avser friluftsområden och framför allt badplatser. Detta vore i strid mot skälen i Planbeskrivning och Naturvärdesinventering avseende detaljplan Malmsjöberg - Fällökna.

### *Övergripande om planen Malmsjöberg - Fällökna*

Planens huvudsyfte är att möjliggöra för tekniska anläggningar som behövs för utbyggnaden av det kommunala vatten- och avloppsnätet i området (kommunens brev 2019-11 -11 samt sid 2 i planbeskrivningen).

Det är viktigt att vatten- och avloppsfrågan inte försenas.

Fastighetsägaren till Fällökna 6: 109 har i samband med planen bett att planen ska innefatta möjlighet till i) ett stort antal fler fastigheter med bostadshus samt ii) ett stort antal fler båtplatser, varvid även tillkommer så kallade fiskebodas.

De olika förtätningar som fastighetsägaren föreslagit avseende fastigheter och fastighetsbildning inkräktar på områdets karaktär och miljöhänsyn på ett sätt som utesluter bifall. Detta framgår av planbeskrivningen 2019-10-11 (PEX 2019:26). I planen har därför endast medtagits en handfull nya fastigheter. Mot några av dessa nya fastigheter föreligger särskilda skäl till att inte ha dem med på grund av de åtgärder för vattenavrinning som ägare till närliggande fastigheter vidtagit och som redovisades vid samrådsmötet den 7 december i Flen. Vid mötet framfördes även skäl baserade på fridlysta djur och växter.

*Problemet med båtbyggarna (och sjöbodarna)*

Planbeskrivningen innehåller även två områden för båtbyggor. Planbeskrivningen ser ut att tillåta båtbyggor för ett antal ytterligare båtplatser utöver de nuvarande, vilket också bekräftades vid mötet, dock inte hur många.

Planbeskrivningen redovisar inga skäl för att tillåta ytterligare båtplatser. Däremot finns i Planbeskrivningen ett stort antal omständigheter som starkt talar emot att tillåta ytterligare båtplatser. Själva planförslaget borde mot den bakgrunden inte innehålla några fler båtplatser.

Ett ökat antal båtplatser skulle stå i strid mot en rad grundläggande överväganden som framgår av Planbeskrivningen och Naturvärdesinventeringen. Detsamma gäller för de extra sjöbodas som de utökade båtbyggarna skulle kunna medföra behov av.

*Skäl i utredning och Planbeskrivning EMOT ytterligare båtplatser*

Sidhänvisningar nedan avser Planbeskrivningen, om ej annat anges.

Vad som framkom vid samrådsmötet den 7 december var att grunden för ett utökat antal båtplatser inom detta planområde i själva verket var fastighetsägarens önskemål att använda sådana i kommersiell verksamhet bedriven på fastigheten Fällökna 6:109 (som ligger utanför det område som är aktuellt för detaljplanen för Malmsjöberg - Fällökna).

Varje rimlig intresseavvägning mellan det kommersiella intresset och de intressen som framgår av planbeskrivningen borde leda till avslag för ytterligare båtplatser inom Fällöknaområdet. Bland annat gäller följande.

Ytterligare båtplatser ligger inte i linje med den kontrollerade omvandling och utveckling av fritidsområden som Flens översiktsplan, "Sörmlands hjärta - med plats för alla", beskriver, genom att ökade båtplatser ytterligare skulle äventyra vattenkvaliteten i Nedingen. Sjön är redan övergödd. (sid 5).

Ytterligare båtplatser skulle motverka syftet med reservatet att "värna om den värdefulla naturmiljön" (sid 5).

Vid den genomförda naturvärdesinventeringen så åsattes området för båtbyggarna beteckningen "påtagligt naturvärde naturvärdesklass 3" (sid 9 i Naturvärdesinventeringen). Klassen innehåller objekt som bedöms vara av särskild betydelse för att den totala arealen av dessa områden ska kunna bibehållas och ekologigruppen tolkar det som att denna värdeklass är av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå (sid 11 i Naturvärdesinventeringen).

Ytterligare båtplatser skulle leda till ökad fordonstrafik som i sin tur äventyrar det sammanhängande gröna sambandet i Malmsjöberg och Fällökna. Sambandet syftar till att ge allmänheten och den biologiska mångfalden passage mellan varje husgrupp och vidare tillgång till Ned ingen (sid 6-7).

Varje utökning av fordonstrafiken skulle komplicera trafiklösningen i och med att vägnätet utgörs av smala grusvägar med vänd planer (sid 16). Det finns inga allmänna parkeringsplatser (sid 16). Den parkeringsplats som finns vid slutet av Lagnövägen avser endast besökande till naturreservatet, och det syftet skulle löpa hög risk att förfelas om kommersiell båtverksamhet tillkommer (sid 16). Nuvarande vägar och parkeringsplatser är dimensionerande för nuvarande båtverksamhet.

I trafikhänseende gäller också att ytor som är planlagda som natur är friväxande grönska och skogsområden och ska förbli orörda i syfte att gynna allmänheten, djur och växtliv m.m. samt att naturmiljön i Malmsjöberg och Fällökna är väsentlig för upplevelsen av området som ett fritidshusområde (sid 17.). Även detta talar starkt emot ytterligare båtplatser.

Planbeskrivningen anger att de gångvägar som finns och som fått egenskapsbestämmelsen "gångstig" ska bevaras (sid 18). Detta syfte skulle förfelas med ytterligare båtplatser.

Motsvarande gäller för servicevägar i och med att vägar för fordonstrafik generellt inte är tillåtna inom naturmark (sid 18). Uttryckligen sägs att naturmarken inte ska ha prägeln av en större båtuppläggning än vad som finns redan idag (sid 18). Detta krav kan inte uppfyllas med ytterligare båtplatser.

"Hamnverksamhet för sjöbodan" skulle nödvändiggöra breddning av den upptrampade stigen i området vilket framgår av planbeskrivningen (sid 24). Detta skulle förändra karaktären av området helt och äventyra de generella syftena med planen.

Att upphäva strandskyddet för ytterligare båtplatser vore i strid mot de överväganden som redovisats ovan. Detsamma gäller för sjöbodan.

En kommersiell båtverksamhet skulle leda till ökad belastning på vägarna. En sådan ökad belastning skulle också medföra att kommunens överväganden rörande ansvarsfördelning och huvudmannaskap för vägar måste ändras. Vägarna föreslås nu i Planbeskrivningen fortsatt ha enskilt huvudmannaskap. Ökad belastning skulle medföra att kommunen behöver överta ansvaret för vägarna, med följd att investeringskostnader uppkommer som idag inte är samhällsekonomiskt försvarbara (sid 29).

På sid 29-30 framgår att ett utökat antal båtplatser även skulle belasta Fällökna samfällighet med att behöva söka om ändring av gemensamhetsavtalet.



Den naturliga prövningen vore i stället att fastighetsägaren till Fällökna 6: 109, från vilken den kommersiella verksamheten är tänkt att bedrivas, får söka erforderliga tillstånd och dispenser för att anlägga de båtbyggor och sjöbodar som erfordras på den fastighet där verksamheten bedrivs nämligen Fällökna 6: 109.

Det saknas skäl att i stället belasta Fällöknaområdet där tomtavstyckningar skett för att möjliggöra fritidsboende. Prövningen bör hänföras till "rätt" fastighet.

#### *Planbesked för fastigheten Fällökna 6: 109*

Flens kommun har ett parallellt pågående ärende rörande planbesked för fastigheten Fällökna 6:109. Fastighetsägaren har begärt planbesked avseende tillskapandet av ett stort antal nya fastigheter.

Samma skäl som anges ovan till skydd för de grundläggande värden som detaljplanen för Malmsjöberg - Fällökna ska bygga på, ska beaktas vid planbesked och eventuell kommande plan för fastigheten Fällökna 6:109.

Kommunen bör noga överväga hur tilltänkta nya fastighetsägare avses få tillgång till bad och natur. I den mån de kan tänkas vilja nyttja Nedingen inom detaljplaneområdet för Malmsjöberg - Fällökna så bör utökning av antalet fastigheter ske mycket sparsamt.

I annat fall äventyras just de intressen som Planbeskrivningen för detaljplaneområdet för Malmsjöberg - Fällökna uttryckligen avser att skydda.

#### "Delvis upphävt strandskydd" avseende Fällökna 6:49?

För fastigheten Fällökna 6:49 uppkommer följande separata konkreta frågor som vi vore tacksamma att få svar på:

- Vad innebär det "delvis upphävda strandskyddet"? (sid 24)
- Får huvudbyggnaden byggas ut enligt de nya plananvisningarna (till 120 kvm)?
- Får extra byggnad om högst 40 kvm anläggas?
- Påverkas rätten att anlägga Attefallshus? I så fall hur?

#### **Flens kommuns kommentar till privatperson 19,20,21 och 22**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 19, 20, 21 och 22 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 22**

Vi har fritidshus i Fällökna, och har följt den här processen kring vatten och avlopp sedan vi köpte 2012. Sedan det uppdagades att området inte bara ska få kommunalt vatten utan även utökas med fler fastigheter, vägar och annat så har vi som ni känner till i samråd med övriga fritidsboende riktat skarp kritik mot detaljplanen. Nu när den senast modifierade detaljplanen för ståndpunkt som i det bifogade yttrandet från Privatperson 19.

Det som upprör än mer är att detaljplanen inte presenteras som en helhet ihop med bilagda ansökan och planbesked för Fällökna 6\_109 då dessa tydligt har ett samband. Jag vet att det delats upp för att inte planen för vårt områdes vatten och avlopp ska försenas ytterligare men är man konspiratorisk kan man lätt få uppfattningen att vi blir förda bakom ljuset för att ni ska få igenom först detaljplanen för fritidsområdet och sedan ställa oss inför faktum för "del 2" i exploateringen. Att få ytterligare 69 fastigheter direkt i anslutning till vårt område är helt oacceptabelt och obegripligt att kommunen ser positivt på.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 22**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 22 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 23**

### *Fler båtplatser och fiskebodar*

Jag motsätter mig fler båtplatser och fiskebodar till för enbart kommersiell verksamhet och inte för de boende.

Detta då det bland annat skulle innebära väsentlig ökad belastning på området och vår samfällighet; ökad fordonstrafik, övergödning av sjön, risk för nedskräpning, slitage av vägar och stigar och inte minst ökad otrygghet i området.

Mycket av områdets positiva karaktär skulle försvinna.

### *Samfälligheten*

Nu när vi får kommunalt vatten och avlopp, anhåller jag om att kommunen tar över huvudmannaskap och ansvar för vägar och övriga gemensamma ytor i Fällökna.

Många av de boende är gamla och det är inte rimligt att vi ska sköta anläggningen på egen hand med allt vad det innebär i form av hög medlemsavgift samt antal arbetsdagar.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 23**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 23 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## Privatperson 24

Jag har sedan drygt 20 år ett fritidshus inom Fällökna och har nu tagit del av informationen om ny detaljplan för området. Den försiktiga förtätningen av området Fällökna som föreslås i nya detaljplanen kan jag acceptera, även om några av dem blir alldeles intill min fastighet. Men jag kan inte acceptera förslagen om den stora utbyggnaden av nya bryggor och båtplatser och sjöbodas utmed Nedingens strand. Den stora ökade användningen av strandområdet och det båtliv det medför, kommer att påverka både sjön Nedingen och naturområdena i anslutning till sjön på ett mycket negativt sätt. Det blir ett alltför stort slitage på området.

Jag uppskattar de utredningar som gjorts om naturvärdena och biologiska mångfalden inom Fällöknaområdet. Men jag kan inte någonstans i underlagen hitta kommentarer eller undersökningar om sjön Nedingen, dess fiske- och naturvärden. Inte hur det är i nuläget och inte heller kan jag se några kommentarer om hur denna naturmiljö i och omkring sjön, kommer att påverkas av de föreslagna stora ökade utnyttjandet det blir med ett betydande ökat båtliv som det stora antalet bryggor och sjöbodas innebär. En sådan utredning borde göras snarast, innan beslut tas om detaljplanen.

Den parallella planprocess som pågår om ett helt nytt fastighetsområde strax utanför Fällökna och Malmsjöberg tycker jag också innebär på tok för många fastigheter. Utgångspunkten för planprocessen innebär en 50-procentig ökning av antalet fastigheter jämfört med nuvarande antal inom Fällökna. Framför allt kommer det att innebära en hård belastning på vägar och områden inom Fällökna, men framför allt påverkas närområdena runt och i sjön Nedingen negativt. Det stora antalet planerade bryggor med tillhörande sjöbodas och båtar, kommer att innebära ett på tok för stort slitage på sjön Nedingen, dess fiskeliv och naturen på de många öarna.

Såvitt jag förstår kommer markägaren att använda de planerade stugorna till uthyrning. Besökande hyresgäster vill självklart använda alla sina möjligheter till friluftsliv och fiske under exempelvis den vecka man hyr en stuga. Boende i området kan däremot sprida ut sina tillfällen att njuta av naturen, vilket inte sliter lika hårt. En boende i området deltar också i samfällighetens arbete för ett gemensamt trevligt och välskött område, får en stor respekt och omvårdnadskänsla för närmiljön. En hyresgäst har inte samma möjligheter.

Ett område med hyrstugor innebär också att ett större antal personer per fastighet använder närmiljön. Och sjön. Med ökat slitage som följd.

Några ytterligare funderingar: Var ska i framtiden nuvarande fastighetsägare inom Fällökna kunna ha sina båtar? Och hur ska de nuvarande allmänna badplatserna kunna ta emot alla besökare?

I den föreslagna detaljplanen motsätter jag mig därför bestämt det stora antalet planerade bryggor och båtplatser. Jag tycker också att de planerade parallella planerna på ytterligare ett område som gränsar till Fällökna och Malmsjöberg är alltför omfattande.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 24**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 24 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## Privatperson 25

Ser ett stort problem för detaljplaneområdet Fällökna. Angående dom planer för fiskebodar och ytterligare båtplatser.

Skälet för ytterligare båtplatser skulle (vilket framkom vid samrådsmötet 7 dec) vara kommersiell verksamhet bedriven på fastigheten F ållökna 6: 109.

Det finns en många anledningar som talar emot ytterligare båtplatser varav några av de viktigaste är:

- Ökad sjöverksamhet späder på befintlig övergödning av sjön Nedingen,
- Ökad aktivitet i sjön Nedingen skulle avsevärt minska chanserna att fiskgjusen kommer tillbaka som har häckat från och till i många år i Nedingen.
- Ytterligare båtplatser och ökad sjöverksamhet motverkar syftet att "värna om den värdefulla naturmiljön"
- Området för båtbyggarna har "påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3
- Medför ökad fordonstrafik som sin tur äventyrar det uttryckliga "gröna sambandet"
- Den ökade fordonstrafik som blir följd medför även trafikproblem för smala vägar med vändplaner och mötesplatser
- Ökad fordonstrafik medför antingen behov av p-platser i miljökänsligt område eller leder till trafikhindrande felparkeringar
- Ökad fordonstrafik medför att kommunen kommer behöva ta över huvudmannskapet förvägnet i området med investeringskostnader som i Planbeskrivningen anges som inte försvarbara
- Gångstigar som enligt Planbeskrivningen ska bevaras kommer inte kunna göra det
- Planbeskrivningen säger uttryckligen att naturmarken inte ska ha prägeln av en större båtuppläggning än vad som finns redan idag vilket krav inte kan uppfyllas med ytterligare båtplatser.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 25**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 25 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## Privatperson 26

Utbygganden kommer att medföra mer trafik och därmed större belastning på vägarna.

Planerna på att bygga bryggor för utomstående att hyra kommer att medföra extra belastning på vägarna när båtar ska transporteras till och från sjön.

Jag tycker det är rimligt att kommunen då tar över ansvaret för vägarna inom området och även vägen från Malmköping till Fällökna/Malmsjöberg.

Det finns då ingen anledning att behålla samfälligheten eftersom också vatten och avlopp blir kommunalt. Jag tycker att samfälligheten borde avskaffas.

Även sophantering kommer att påverkas av utbyggnaderna.

Den ökade båttrafiken på sjön kommer att påverka djurlivet på sjön negativt.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 26**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 26 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 27**

Vi på Gustavsvägen 6 Fällökna Protesterar Mot Byggande av hus mellan gustavsvägens båda sidor där våra dräneringar går även från fotbollsplan. Och förtätning av området kommer att innebära mer trafik.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 27**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 27 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 28**

Genom att bebygga Fällökna och Malmsjöberg med ytterligare hus innebär att man förstör en del av miljön som inte tas upp i planbeskrivningen som ska informera om byggplanerna.

Det finns idag 11 fastigheter plus Lundby som ligger längs den väg som leder mot Fällökna och Malmsjöberg. Det är blandad permanent- och fritidsbebyggelse. Samtliga kommer att få sämre miljö vid eventuell utbyggnad av nämnda stugområden.

**Vi som bor längs vägen kommer drabbas av:**

- byggtrafik under flera år (vi som upplevt fiberutbyggnaden har haft en ström av grävmaskiner och lastbilar och nu kommer kommunala vatten/avloppsutbyggnaden med ännu mer trafik och ovanpå detta förtätningen av Fällökna och Malmsjöberg.)
- mer privattrafik under helger och semestrar och fler fortkörare
- mer avgaser och gummidäcksrester i naturen omkring oss
- mer buller
- ökad trängsel
- mer nedskräpning

Dessutom har det byggts ett jättelikt vilthägn i Fällöknaskogarna och längs vägen som även det kommer att innebära ökad trafik.

Man kan också fundera på hur mycket sjön Nedingen och dess fåglar och småkryp tål av fler bullrande och avgasutsläppande utombordsmotorer.

Risken är att slitaget på miljön succesivt ökar och hotar den möjlighet till rekreation som livet på landet ska vara.

Vi lever alla i en tid då man insett hur oerhört viktig en bra miljö för både människor, djur och insekter. Då ska man inte utsätta den för ännu mer påfrestningar.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 28**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 28 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 29**

I följbrevet till samråd framgår följande

“Detaljplanen prövar även möjligheten att tillföra fler fastigheter och **båtbryggor**” till området samt utöka den gällande byggrätten för befintliga fastigheter”

I planbeskrivning för samrådet nämns det att 2x3 sjöbodar får uppföras inom område e3. Dock finns ingen skrivning om utökning av befintliga beryggor/båtplatser som följbrev hänvisar till..

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 29**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 29 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## Privatperson 30

Vi anser att tomtområdet skall bevaras i nuvarande form, dvs. som ett fritidsområde som det var planerat från början.

Om fler bryggor och båthus byggs kommer det att innebära att vi får en ökad trafik av människor som inte bor i vårt område vilket är helt förkastligt eftersom det bor mycket barn som behöver kunna röra sig någorlunda fritt i området.

Som det är idag kan man köra ner till bef. brygga för att lägga i sin båt.

Nuvarande bryggor är bara utnyttjade till hälften, många båtar ligger på land året runt. Fler båtplatser behövs inte.

Breddning av vägar inom området inbjuder till fartökning av de fordon som skall trafikera våra vägar.

Vi kan inte se att något av de förslag som presenterades på samrådsmötet skulle gagna oss fritidsboende.

Det handlar enbart om näringsverksamhet.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 30**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 30 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## Privatperson 31

Jag och min syster har tillbringat våra somrar på Fällökna tomtområde sedan 1967.

Vi uppskattar områdets planering med rejäla grönområden, gångstigar och närheten till sjön Nedingen där både vi och våra barn lärt sig simma.

På 70-talet brukades fortfarande ängen nedanför vår tomt, ned mot Lagnö. Sedan stod ängen obrukad under ett stort antal år innan kohagarna kom till. Kossorna ser vi som ett mycket lyckat tillskott i miljön.

Vattenförsörjningen har alltid varit en stor fråga och engagerat många, inte minst vår far som tillbringade många timmar i pumphuset på 70- och 80-talet samt min make under 90-talet. När nu planerna för kommunalt vatten och avlopp börjar ta form är det något vi verkligen ser fram emot.

Chocken blev därför stor när förtätningsplanerna spreds i somras. Vid en närmare granskning



kunde vi dock konstatera att planerna inte var realistiska, främst mot bakgrund av att de stred mot strandskyddet.

### **Tillkommande tomter inom området**

Under hösten bearbetades förslaget och den 2 november gick jag har runt på området med den då aktuella kartan och granskade förslaget, tomt för tomt.

Efter denna rundvandring ifrågasätter jag sammanfattningsvis starkt de förslag till nya tomter vilka kommer att bli oerhört svårhanterade och knappt går att bebygga eller angöra på grund av topografin.

Det gäller främst

- Fyra nya tomter på Stavuddsvägen. De är belägna vid något som nära liknar en ravin och har beteckningen "Påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3" i Naturvärdesinventeringen
- En föreslagen fastighet på södra Uvbergsvägen invid stigen till badet där berg i dagen omöjliggör en vettig angöring.

### **Körbara gångstigar**

Det finns idag möjlighet att köra ner med bil till den båtplatsen som är belägen vid bron över till Lagnö. Det finns absolut inget behov av att göra ytterligare stigar körbara. Det riskerar istället att bli en risk och konflikt för gående till badplatserna.

### **Sammanbundna vägar**

Planförslaget illustrerar en kontinuerlig sträckning av Gustavsvägen samt Stavuddsvägen sammankopplad med Malmsjöberg. Gustavsvägen består idag av två delar och på Stavuddsvägen på gränsen mellan de två områdena står ett trafik hinder. Det finns inget eftersträvarvärt med att sammanbinda vägarna på dessa ställen. Det räcker att det går att gå däremellan. Ursprungstanken är att förhindra motortrafik som "kör runt".

### **Sophämtning**

Planförslaget saknar lösning för den idag gällande sophantering .

### **Vattenområde**

Det finns inget behov för oss boende i området att utöka antalet bryggor och badplatser i den omfattning som illustrationerna har visat. De få i planen tillkommande tomters behov av båtplatser ryms väl inom det bestånd som redan existerar. Det är inte heller önskvärt med några båthus. Särskilt inte som dessa främst skulle komma att serva en framtida kommersiell fisketurism .

### **Tillkommande tomter utanför området, ej föremål för samråd**

Angående planbeskedet för det nya området vid infarten till Fällökna tomtområde så framgår det tydligt av ansökan att fastighetsägaren till Fällökna 6:109 förutsätter att dessa tomter ska införlivas i "vår" samfällighet. Det förklarar på sätt och vis förslaget med utvidgade bryggområden mm på Fällökna tomtområde. För oss som bor i området finns det inget kvalitetshöjande i att göra större badplatser och brygganläggningar. Här föreligger en stor risk för ökad trafik och att vi förlorar alla de kvaliteter inom området som vi så högt uppskattar i

dag. Det finns absolut inget intresse eller behov för samfälligheten att öka i storlek med 50%. Och som ett allmänintresse vill jag framhålla hur vackert området som planeras bebyggas är idag. När jag kommer på vägen från Malmköping mot Fällökna och passerar svackan innan infarten till Fällökna blir jag alltid lika lycklig över hur fint kulturlandskapet är bevarat just där.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 31**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 31 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 32**

Vi har vid personligt möte på stadshuset framfört synpunkter på den del av planen som berör fastigheten Stavudden 1:2. Vi tackar för ett givande möte.

I samband med att Malmsjöbergsområdet planerades i början av 1960-talet, gjordes också en tomtplan över Stavuddens område med sju inritade tomter. Denna plan, som delvis var ofunktionell har aldrig verkställts, men funnits kvar som en möjlighet. Vid nuvarande översynen av Malmsjöbergs planområde vill vi att möjligheten att stycka upp området i fritidstomter kvarstår, men att planen kan modifieras något för att bättre ta hänsyn till områdets topografi och karaktär. Vårt önskemål är att planen liksom tidigare skall förbli vilande och att inga krav föreligger att direkt omsätta den i praktiken.

Eftersom områdets totalyta är 16.700 m<sup>2</sup> borde det inte finnas några svårigheter att dela upp det i 7 stycken tomter om 1800-2000 m<sup>2</sup>. Beträffande det nya planförslag som föreligger i dagsläget 2019 framförde vi några önskemål om ändringar. Vi har sedan ytterligare diskuterat en tänkbar primär plan.

1. I en preliminär planöversikt kan man tänka sig att fyra perifera tomter planeras vid respektive den NV gränsen och den SO gränsen av området. Vårt önskemål är således att lägga två tomter gränsande till tomt 3:14 och det stora egenskapsområdet i mitten.
2. Det stora egenskapsområdet beläget i mitten kan utvidgas till att omfatta fler av den kringbyggda gårdens alla byggnader; timmerbygganden, logen, verkstadsboden, "Lillstugan" och huvudbyggnaden. I ett senare skede kan detta område delas upp fyra tomter genom delning på mitten, c:a 25 m upp från huvudbyggnaden, där tillfartsvägen kan korsas och gå vidare till tomterna längst i NV. Tillfartsvägen kommer in i området SV om logen på dess nersida.
3. Eftersom "Lillstugan" har sin baksida mot huvudbyggnaden skulle en tomtgräns där kunna gå 6 m från "Lillstugan" så att det blev mer luft på huvudbyggandens gavelsida mot SO.
4. Gränsen mellan "Lillstugan" och det lilla verkstadshuset går tätt utmed "Lillstugan". Den borde kunna flyttas åt NO c:a 10 m för att hamna på andra sidan om verkstadshuset.

5. Området markerat E, nordväst om Stavudden, som avsatts för tekniska anläggningar borde också ha markerats med ett f2, d v s att den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till områdets karaktärsdrag. Det är ju ett av våra önskemål att inte ett oestetisk anläggning hamnar i utsikten från vår fastighet mot sjön.

6. Att den gamla timrade loftboden blivit kulturminnesskyddad är vi mycket tillfredsställda med. Vi har räddat den från att förfalla och transporterat den till platsen där Stavuddens ladugårdsbyggnad en gång stod före 1949, då Jans föräldrar förvärvade Stavudden. Den får ses som ett objekt som följer den nya tidsandan att renovera och återanvända i stället för att riva och slänga. På Stavudden finns flera byggnadsdetaljer som tagits från rivningshus och givits ett nytt liv på gården. För att bevara den ålderdomliga karaktären i timmerbyggnaden, har väggarna i undervåningen putsats med lerklining ovanför en kilsågad, bred golvpanel.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 32**

Kommunen har bestämt att endast ändra byggrätterna från nuvarande 100 m<sup>2</sup> huvudbyggnad till 120 m<sup>2</sup> huvudbyggnad. Det kommer att prövas i ändring av detaljplan/byggnadsplan. Det innebär att era önskemål om att justera gränser och lägga till bestämmelser inte kommer att genomföras. Kommunen har valt att gå vidare med planarbetet på detta vis eftersom det saknas skäl att ta fram en ny detaljplan utifrån syftet med planuppdraget. En ändring av gällande detaljplan/byggnadsplan är mer kostnads- och tidseffektivt än att ta fram en ny detaljplan eftersom en fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning inte behöver genomföras.

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

## **Privatperson 33**

Min Mormor och Morfar köpte Sjöudden/Föllökna på 1950-talet och jag har varit där sedan 1971 och upplevt hur framförallt fritidshusområdena Föllökna, Malmsjöberg och Fornbo har expanderat.

Jag har sett hur både biltrafiken och sjöfarten har ökat och påverkat naturen, vägarna och Nedingen.

Fram till 1990- talet fanns det gott om flodkräftor och gös i sjön, flodkräftorna är borta och jag har inte lyckats fånga en gös sedan 1994. Vi som är där ofta ser fiskare nästan dygnet runt och måste tyvärr skrämman bort tjuvfiskare (även av kräftor ) flera gånger per år.

Fågellivet i och runt sjön har också blivit drabbat. Fiskgjusen som bott på samma ö i minst 50 år är borta, kattugglan och sparvugglan har jag hört men inte sett på flera år, berguven och pärluggla är helt borta.

Att bygga flera strandnära hus, sjöbodar och bryggor kan bara skada den nuvarande biotopen och försämra miljön i och runt Nedingen.

Återkom gärna med en förklaring varför en expansion av bilar, båtar, tomter, sjöbodar, bryggor mm är positivt för miljön i Fällökna, Malmsjöberg, Fornebo och Nedingen.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 33**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 33 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 34**

Jag emotsätter mig förslaget till detaljplan för Malmsjöberg och Fällökna, Flens kommun.

Jag emotsätter mig att det i Fällökna föreslås att små båtshamnar får uppföras och att nya bryggor och att nya sjöbodar får uppföras.

Jag emotsätter mig att den befintliga gångstigen som ansluter till Lagnövägen och Uvbergsväge får möjlighet att breddas till tre meter för transport av båtar till och från bryggor

Jag emotsätter mig att strandskyddet i Fällökna hävs där marken är planlagd för hamnverksamhet.

Då det gäller uppförande av småbåtshamnar med bryggor och sjöbodar blir det en stor åverkan på denna vackra natur vid Nedingen och kommer att förstöra mycket av denna natursköna omgivning , väl nere vid hamnen måste man ha en väl tilltagen vändplats för bil och släp vilket kommer att förstöra hela intrycket av denna stig.

I planbestämmelser, sid 18, under Gångväg kan man läsa hur viktiga gångstigarna är" 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, entren till naturreservatet Lagnö, samt ängsmarken i södra Fällökna . Gångstigar som denna samt gångstigar i nordvästra delen av Malmsjöberg ska bevaras och har fått egenbestämmelsen gångstig."

Det är delar av den här viktiga och vackra gångstigen som det i detaljplanen ges möjlighet att breddas till tre meter.

Sikten är dålig då gångstigen är backig och krokig så det är en stor säkerhetsrisk för de som ska gå till och från bad och båtbyggor samtidigt som det färdas bilar med släp och båtar på, det är en överhängande risk att någon blir påkörd, det springer många glada barn ner till badet.

Hur gör man om man får möte, stigen är svår att överskåda och att backa är nog inte genomförbart, det kan sluta hur som helst.

De antal båtplatser som finns idag i Fällökna är tillräckliga till antal och under de ca 50 åren som gått har det fungerat utmärkt att sjösätta båtar utan denna föreslagna hamnverksamhet som finns i detaljplanen.

Fällökna samfällighetsförening har under en lång tid skött om det som åligger föreningen enligt gemensamhetsavtalet 1989-08-17, det läggs ned mycket tid att på ett varsamt sätt ta hand om denna vackra natur vid Nedingen.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 34**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodas och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 34 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 35**

- Utökning av antal båtplatser

Nuvarande 2 båthamnar täcker mer än väl behovet av båtplatser för befintligt område samt för de nu föreslagna tomter (11) enligt planbeskrivningen. En utökning innebär en onödig påverkan på miljön. Vi motsätter oss en utökning av antalet båtplatser i Nedingen som syftar till en kommersiell exploatering. Nedingen är redan hårt ansatt och en avgörande anledning till införande av kommunalt VA inom Fällökna är övergödning av sjön.

- Breddning av befintliga gångstigar

Vi motsätter oss en breddning av befintliga gångstigar för att åstadkomma väg till båthamnar. Samfälligheten har redan en transportväg för bil från Lagnövägen ner till båthamnen vid Lagnön. Det finns även möjlighet att lägga i båtar inklusive bryggbåtar i Gölet Malmsjöberg.

- Sjöbodas

Fastighetsägaren önskar även möjlighet att uppföra sjöbodas inom området. Detta med anledning av en utökning av den kommersiella verksamhet som han bedriver inom fastigheten Fällökna 6:109. Båtägare inom Fällökna har sedan starten på 1950-talet aldrig uttryckt något behov av sjöbodas. Detta är ett intrång i befintligt rekreationsområde där det skulle upplevas störande för naturupplevelsen samt **strider mot strandrätten**. Vi ser ingen anledning att detta ska ingå i en detaljplan och motsätter oss även detta.

- Parkeringsplatser

Vid en utökning av båtplatser kommer det att behövas besöksparkering. Befintlig besöksparkering har inrättats med bidrag från Naturvårdsverket och används av besökare till naturreservatet på Lagnön. . Anläggning av ytterligare parkeringsplatser inom området upplever vi som störande i miljön och en säkerhetsfråga vad gäller utökning av biltrafiken inom området. Vi motsätter oss detta.

- Vägar

Fler båtplatser för personer som inte bor i området innebär en ökad trafik. Vägarna underhålls av Samfälligheten och som fastighetsägare motsätter vi oss att få ökade kostnader och mer arbete med vägarna. Vi motsätter oss en utökad biltrafik inom området vilken skulle påverka säkerheten för barnen i området. Idag kör vi sakta och varsamt inom området och barnen kan tryggt gå längs vägarna till bad och lekplats. Utifrån kommande bilister kan inte förväntas vara medvetna om detta.

- Kommersiell exploatering av fritidshusområde

Vi har uppfattat att ny detaljplan har initierats av en ansökan från fastighetsägaren till Fällökna 6:109. Han har uttryckt en önskan om utökning av antal tomter för bebyggelse inom området. Vid samrådsmötet framkom att bakgrunden är önskemål om att utveckla verksamhet för jakt och fisketurism. En del i detta är utökning av båthamnar så att turisterna får tillgång till båt. Dessutom önskas sjöbodas för denna verksamhet. Vi motsätter oss en sådan exploatering inom området som då skulle förlora karaktären av fritids- och rekreationsområde. Vi anser att det finns möjligheter för markägaren att söka erforderliga tillstånd och dispenser för att anlägga de båthamnar och sjöbodas som erfordras på den fastighet där verksamheten bedrivs nämligen Fällökna 6:109 och utanför detaljplanerat området. Det saknas skäl att i stället belasta Fällökna området där tomtavstyckningar skett för att möjliggöra fritidsboende. Prövningen bör hänföras till den del av fastigheten där verksamheten bedrivs .

- Nya tomter längs Gustavsvägen

Vi motsätter oss nya tomter här då det skulle innebära att Gustavsvägen blir en genomfartsled för bilar. Hela vägsystemet inom området är uppbyggt för att omöjliggöra rundkörning. En genomfart betyder ökad biltrafik. Föreslagna tomter är placerade på område för avrinning för dagvatten från fotbollsplan och övriga områden belägna ovanför Gustavsvägen. Stora kostnader har lagts ner genom åren av enskilda fastighetsägare, samfälligheten och markägaren efter problem med dränering. Vi motsätter oss ett ytterligare försvårande av avrinningen. I slänten vid Gustavsvägen finns en skyddsvärd koloni med svart huggorm som skulle störas av byggnation. Vi motsätter oss detta. Tomterna inkräktar på betesmark för kor och kommer att förhindra att man kan hälsa på kossorna när man går förbi. Detta är en del i rekreation och lärande för barn inom området. Liksom en trivsselfaktor inte att förakta. Vi motsätter oss att detta försvinner.

- Ny tomt Uvbersvägen

Vi motsätter oss den föreslagna tomten vid stigen ner till Uvbergsbadet. Tomten skulle innebära att stigen görs om till väg samt flyttas. Den hamnar då för tätt inpå befintlig fastighet. Tomten är dessutom olämplig för byggnation pga avrinning och topografi.

- Nya tomter väster om Stavuddsvägen

Tomterna (3 st) väster om Stavuddsvägen innan korsningen till Sjöuddsvägen, har av markägaren tidigare förklarats som ett Natura 2000-område pga ravinen och den speciella växtligheten. I området finns fridlysta växter (sid 11 planbeskrivningen).

- Byggnadshöjd

I planbeskrivningen utsågs att totalhöjd för fastighet och komplementbyggnad ska vara max 3,5m. Vi anser att höjden bör vara 4,0 meter i enlighet med totalhöjd för Attefallshus.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 35**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Byggnadshöjden kommer inte att ändras utan kommer fortsatt vara 2,5 meter för komplementbyggnad.

## **Privatperson 36**

**Vi är negativa till planerna avseende utökat antal båtplatser. Detta av flera orsaker:**

- Miljöpåverkan på sjön.
- Ökad biltrafik i området som ger effekt på miljön och förslitning på grusvägarna.
- Ökade risker för barn och unga som leker i området.
- På grund av att det inte finns parkeringsplatser för mer trafik kommer bilar att troligen att ställas upp längs vägkanterna

**Vi är negativa till planerna på nya tomter inom området.**

- Dels ligger två tomter på platser där dränering anlagts dels från höjden och dels för sänkan vid fotbollsplanen och ängen där.
- Åtminstone två av tomterna är planerade på en mycket kuperad terräng som inte lämpar sig för byggnation utan större markarbeten.
- De insprängda ängarna i fritidsområdet är viktiga dels för biotopen med betande djur och dels för karaktären på fritidsområdet.
- Utökningen av antalet tomter tar bort mycket av den natur som är en så viktig del och egenskap av fritidsområdet.
- Den enskilda vägen tål inte ökad biltrafik dels i fråga om rent slitage men även sett till trafiksäkerhet. Vägen utnyttjas idag i stor utsträckning för cykelturer och promenader i områdena.
- En större väg och bredare väg skulle dels innebära starkt ökade kostnader för vägföreningen samt att ytterligare natunnark måste tas i anspråk.

Markägarens planer på att satsa mer på besöksnäring och jakt- samt fisketurism kommer att öka trafiken mycket mer än bara antalet tomter. Detta innebär också mer nerskräpning och ökade behov av sophämtning.

Om den förslagna detaljplanen samt tomtägarens planerade investeringar förverkligas i Fällökna och i omnejden kommer Fällökna-fritidshusområdet tappa sin karaktär. Vi fastighetsägare vill ha denna oas för rekreation, vila och återhämtning även i fortsättningen.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 36**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx



Kommunen bedömer att privatperson 36 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## Privatperson 37

### *Fler båtplatser och fiskebodas*

Jag motsätter mig fler båtplatser och fiskebodas till för enbart kommersiell verksamhet och inte för de boende.

Detta då det bland annat skulle innebära väsentlig ökad belastning på området och vår samfällighet; ökad fordonstrafik, övergödning av sjön, risk för nedskräpning, slitage av vägar och stigar och inte minst ökad otrygghet i området.

Mycket av områdets positiva karaktär skulle försvinna.

### *Samfälligheten*

Nu när vi får kommunalt vatten och avlopp, anhåller jag om att kommunen tar över huvudmannaskap och ansvar för vägar och övriga gemensamma ytor i Fällökna.

Många av de boende är gamla och det är inte rimligt att vi ska sköta anläggningen på egen hand med allt vad det innebär i form av hög medlemsavgift samt antal arbetsdagar.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 34**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodas och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen kommer inte ta över huvudmannaskapet i dagsläget. Området bedöms fortsätta vara ett fritidshusområde. Kommunens ambition har varit att utveckla områdena utan att påverka den småskaliga karaktär. Både Malmsjöberg och Fällökna har väl fungerande samfälligheter som förvaltar marken inom respektive område. Det saknas även kommunala anläggningar i området för att kommunen ska ha skäl att ta över huvudmannaskapet. Skulle det ske en förändring i antal permanentboenden i framtiden behöver kommunen utreda frågan vidare.

## Privatperson 38

### **Nya tomter i fritidsområde Fällökna.**

Det är direkt olämpligt att klämma in nya tomter inne i området. Alla de föreslagna tomterna skulle få en påtaglig inverkan på områdets naturkänsla och på våra skogspartier och ängsområden. Som området planerades från början är det tänkt som ett fritids- och rekreationsområde. Tomternas placering är anpassat efter naturen i området. Det finns både

dräneringsrör och naturliga avrinningsdiken. Jorden består på många ställen av lera. Placering av nya tomter kommer att innebära nya problem med översvämningar. T ex går det dräneringsrör och dike tvärs över Gustavsvägen, där det nu är gångväg. Detta har renoverats för några år sedan efter stora problem med översvämning på både fotbollsplanen och tomter på Uvbergsvägen. Renoveringen medförde stora kostnader. Det har även dränerats från tomter på Gustavsvägen som haft stora problem med stående vatten. Alla dessa rör mynnar ut på ängen där vi nu har en kohage. Det går absolut inte att placera tomter där, det skulle medföra stora problem.

Jag med flera vill absolut inte att området ska bli mer stadslikt utan att det ska få behålla sin unika karaktär med naturliga luckor i bebyggelsen.

Alla allmänningar i området har stor betydelse och måste få finnas kvar. Vid korsningen Stavudssvägen/Sjöuddsvägen skulle de nya föreslagna tomterna helt förändra karaktären på den delen av området. Även här skulle ett naturligt brott i bebyggelsen försvinna, och det skulle också innebära att Malmsjöberg och Fällökna "byggs ihop".

Tomterna - på Uvbergsvägen och Sjöuddsvägen - känns konstigt inklämda, och skulle även de förta en stor del av naturcharmen på respektive plats.

Jag protesterar starkt mot föreslagna nya tomter inne i Fällökna fritidsområde.

### **Båtplatser och sjöbodas**

En stor anledning till att fritidshusområdena runt Nedingen får kommunalt avlopp är ju för att sjön är övergödd. Om det blir fler båtplatser och sjöbodas så kommer det att medföra en större påverkan på sjön och naturen runt omkring.

Alla tre fritidsområdena Fornbo, Fällökna, Malmsjöberg och fastboende runt sjön är fullt tillräckligt med bad, båt och fiske. Blir det ett kommersiellt utnyttjande av Nedingen som markägare Thomas Toll tydligen har tänkt blir det konsekvenser som beskrivs ovan.

Likaså med breddning av vägar och ökad biltrafik. Det blir hårt slitage på naturen. Dessutom är det oundvikligen så att om det kommer fler besökare som inte ingår i samfällighetsföreningen så kommer det att bli större slitage på badbryggor och strand, och mer nedskräpning. Det finns inte heller någonstans att parkera sin bil i anslutning till bad- och båtplatserna. Det finns en parkering i slutet på Lagnövägen, men den parkeringen är endast för besök till naturreservatet på Lagnö. Den är inte till för badgäster. Ökad biltrafik i området medför också andra problem. Nu är det lugnt vilket ger små barn möjligheter att gå och cykla utan oro i området. Det är oerhört viktigt för oss tomtägare i området att inte få mer biltrafik.

Jag motsätter mig nya båtplatser och sjöbodas både inom Fällökna fritidsområde och i anslutning till området.

Markägarens planer för området som enbart är i kommersiellt syfte innebär ökad trafik, mer slitage på vägar, mer folk, mer sopor och mer att städa och hålla efter i vårt fina område. Detta kommer att medföra stora problem. Jag motsätter mig detta starkt.

Jag blir också upprörd över att markägare Thomas Toll vill exploatera enbart för egen vinnings skull. Det är inte alls till gagn för natur och miljö eller för oss i Fällökna och Malmsjöberg eller för kommunen.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 38**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 38 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 39**

Om viljan finns att behålla områdets karaktär av fritidsområde, vilket vi önskar, anser vi inte att man ska bredda väga samt bygga vändplaner på det sätt som beskrivs i planbeskrivningen.

Vad gäller vår stuga på tomt 3:85, och Nicklasberg 3;80, ligger båda idag utanför Malmsjöberg tomtområde.

Till våra hus leder en liten, från början "traktor väg" som förband lantbruket Nedingsgölets marker som låg på nuvarande malmsjöbergsområdet. Där kördes hö och spannmål från ängar och åkrar till gården. Vägen följer naturens förutsättningar, vad gäller branter och bergsknallar. Vi tror att en breddning av denna lilla fina väg, samt en vändplan i slutet av den, mycket svårligen kan genomföras. Det är brant, kuperat och med flera berg vid ena sidan. Vägen går dessutom rakt över ett område bestående av glacial lera. Det är markerat som akksamhetsområde med eventuell rasrisk.

Detta sammantaget torde göra det högst olämpligt att bredda vägen, då marken också sluttar brant ned mot sjön Nedingen.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 39**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 39 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 40**

Vi instämmer fullt med det samrådsyttrande som lämnats in av styrelsen för Fällökna samfällighet 2019-12-21. Vi önskar att de föreslagna förtätningarna utgår ur planförslaget.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 40**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 40 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 41**

Efter att ha deltagit på Samrådsmötet angående detaljplanen Malmsjöberg och Fällökna lördagen den 7 december 2019 i Flen så har undertecknade följande synpunkt:

Vi fick inte veta i detalj hur många båtplatser det planeras i Fällökna men får då själv ge en gissning på om en rejäl ökning eftersom fastighet 6: 109 har en kommande plan på en mycket stor bebyggelse precis utanför Fällöknas tomtområde som då naturligtvis vill ha tillgång till båtplatser.

Att då intill våra badplatser göra en bilväg så nära, är inte att bara förstöra den fina natur det är ikring området, utan även trafikfarligt för gående och då särskilt för barn till och från baden.

Finns det en väg så kommer med all sannolikhet bilen att användas mer för att inte kärra/bära ner till båtbyggn som vi gör idag.

Med anledning av detta anser vi:

- att det inte ska finnas bilvägar förbi eller i närheten av badplatserna i Fällökna
- att bevara Fällökna tomtområde som det är idag, med den fina naturmark vi har

## **Flens kommuns kommentar till privatperson 41**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 41 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 42**

Avseende den föreslagna nya båtplatsen söder om Uvbergsvägen och anläggandet av en transportväg dit, anser jag att man bör göra en naturinventering av området först. Detta område fanns inte med bland de områden som inventerades och som finns att ta del av i samrådshandlingarna. Området har höga naturvärden bl.a ett jätteträd, en ek med mer än 1 m diameter, som ligger alldeles intill gångstigen ned till det nuvarande badet, eventuellt till och med inom det gråmarkerade området avsett för den tilltänkta för båtplatsen/hamnen. Att anlägga en väg där befarar jag skulle kunna skada trädet och dess rotsystem. Det avsatta området för båthamn gränsar även direkt till naturreservatet Lagnö, vars närhet och

skyddsvärde, även det behöver tas i beaktande. Vidare anser jag att sträckningen av den upptrampade gångstigen som idag leder ner till badplatsen, inte lämpar sig att omvandla till väg för transport av båt då stigen bitvis är mycket mycket brant och knappast är en lämplig färdväg för ett fordonsekipage med släp. Enligt planbeskrivningen ska de gångstigar som finns bevaras som just gångstigar och i dess nuvarande utformning kan inte ett motordrivet fordon framföras utan att marken hårdgörs. Detta skulle då gå tvärt emot bevarandet av gångstigskaraktären.

Avseende anläggande av ytterligare båtplatser och hamnverksamhet inom detaljplanområdet, så skulle en utökning av båttrafiken kunna medföra negativ påverkan av sjön Nedingen, som redan nu är påtagligt påverkad av övergödning. Ett utökande av bryggor och uppförande av båthus skulle gå emot att behålla områdets naturprägel och syftet att värna om den värdefulla naturmiljön. Samtliga båtplatser ligger intill de natursköna gångstråk som finns inom området och uppförande av bryggor och båthus skulle försvåra tillgången till strövstråk längs med vattnet. Jag undrar dessutom om en sådan stor utökning av nuvarande båtplatser för detaljplaneområdet Fällökna verkligen är nödvändig för de, till antalet ganska få, nya föreslagna fastigheter i den föreslagna nya detaljplanen. Från oss nuvarande fastighetsägare ser vi inte någon önskan av fler bryggor än idag. Vad jag befärrar är att en utökning av båtplatser och bryggor till största del skulle gynna planerna som markägaren av Fällökna 6:109 har, avseende nya tomter i nära anslutning till vårt område, samt dennes kommersiella satsningar för av båtsport och jakt. Jag känner att det inte känns rätt att denna enda markägare ska få högre talan än oss hundra andra som bor inom området. Fler bryggor och båtplatser skulle ge ökad trafik och större slitage av samfällighetens vägar och därtill större slitage på de bad- och lekplatser som sköts av samfälligheten. Frågan är då: varför kan inte dessa båtplatser, bryggor och båthus istället kan anläggas på denne markägares mark UTANFÖR detaljplanområdet Fällökna, istället för inom samfällighetens område?

Vad vidare angår just min egen tomt, Fällökna 6:110, har jag frågor och synpunkter gällande vad som på plankartan anges som "markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar". Det är den sydligaste delen av min tomt, som angränsar till vägen, som är markerat som detta. Marken här är till stor del berg i dagen och det finns även flertalet flyttblock (mycket stora stenblock), den högsta kring 5 meter hög. Jag undrar om det verkligen är rätt att reservera sådan mark för underjordiska ledningar? För jag antar att det skulle medföra mycket omfattande sprängningar av berg och stenblock? Precis intill de största stenblocken finns en mycket mycket gammal stenmur. Jag befärrar att denna skulle skadas eller rasa om sprängningar skulle utföras precis intill. Inom det markerade området växer även flera skyddsvärda träd. Bland annat en äldre ek och en bok, möjligtvis områdets enda bok. Dessa träd är mycket betydande för den biologiska mångfalden och ekar av denna ålder bör, som vi kunde läsa i naturvärdesinventeringen i samrådshandlingarna, i största mån bevaras.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 42**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodas och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 42 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

Markreservatet har tagits bort inför granskningen. Intill din södra fastighetsgräns ligger det underjordiska ledningar och det är förmodligen därför man la ut markreservat där. Det markreservatet bedöms inte behövs längre och kan därför tas bort.

## Privatperson 43

Vi vill tacka för ett bra samrådsmöte och den information som delats i samband med detaljplanen Malmsjöberg och Fällökna. Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra utbyggnaden av det kommunala vatten- och avloppsnätet i området. Denna utbyggnad är kraftigt försenad och det är viktigt att den nu inte försenas ytterligare.

Vi föreslår:

Dra tillbaka förslagen på tre tomter längs Gustavsvägen

Ta hänsyn till och utred avrinning, vilket är ett känt problem i området, innan beslut om nya tomter tas

Begränsa antalet ytterligare båtplatser

Ta hänsyn till parallellt ärende rörande planbesked för fastigheten Fällökna 6: 109 och ett stort antal föreslagna tomter i direkt anslutning intill området för denna detaljplan.

I den nya föreslagna detaljplanen föreslås ett antal nya tomter i Fällökna, samt bl a också en betydande ökning av antalet båtplatser. Tre av tomterna ligger längs Gustavsvägen och en av dem föreslås angränsa till vår tomt Fällökna 6:25 och då hamna mellan Gustavsvägen 11 och 9. Denna nya tomt (hädanefter 'Allmänningen') har ritats smal, sannolikt då kraftiga sluttningar upp mot Gustavsvägen 9 försvårar breddning. Allmänningen är idag en viktig passage för vilda djur såsom älg och rådjur som vi tidiga morgnar ofta kan se passera. En ny tomt skulle blockera passagen för djur då sluttningen mot berget bredvid är för brant och detta påverkar självklart fauna och naturvärden.

Såväl förening som markägare och fastighetsägare har investerat i att anlägga avrinningsrör och brunnar runt den låglänta marken vid Fällökna 6:25 och genom Allmänningen ner mot den äng vid Gustavsvägen där ytterligare två tomter planeras. Såväl från berget och bollplan i nord/nordost samt från början av Gustavsvägen i sydost sluttar det kraftigt nedåt mot detta låga område. Föreningen bekostade att lägga grövre dräneringsrör från nordost och rakt igenom Allmänningen där också ett brunnslock finns mitt på den föreslagna tomten. Denna dränering mynnar ut på den äng som används för betesmark på andra sidan Gustavsvägen.

När vi förvärvade Fällökna 6:25 stod stillastående vatten hela våren och tidig sommar i 'sjöar' på delar av såväl Gustavsvägen 11 samt 13. Vi bekostade då att anlägga dräneringsrör från diken vid början av Gustavsvägen, genom hela vår tomt och ut till den då befintliga dräneringen på Allmänningen. Sedan dess har det varit fritt från stillastående vatten på tomter och också en betydande minskning av mygg för boende i närheten.

Skulle kommunen trots detta överväga att godkänna tomten på Allmänningen kräver vi att kommunen först gör en undersökning och utredning kring avrinningen ned till Nedingen i allmänhet och specifikt säkerställa att nuvarande fungerande avrinning vid Gustavsvägen fortsatt har förutsättning att fungera under och efter eventuella aktiviteter och byggnationer.

De övriga två tomterna längs Gustavsvägen ligger i det område där avrinningen mynnar ut mot ängsområdet. På dessa tomter finns en unik fauna och flora. Bebyggelse vid dessa skulle

göra att tomter och promenadväg också tappar kontakten med ängs- och betesmark och kraftigt påverkar områdets karaktär negativt.

Det föreslås också ett kraftigt utökat antal båtplatser på området vid Nedingen. Det visar sig att grunden för det utökad antalet båtplatser är markägarens önskemål att använda sådana i kommersiell verksamhet bedriven på fastigheten Fällökna 6: 109. Sannolikt påverkar också att markägaren har ett parallellt pågående ärende rörande planbesked för fastigheten Fällökna 6: 109 (PLEX/2019:56) och där föreslår skapande av ett stort antal nya fastigheter. Istället för att förtäta befintligt område i Fällökna med kraftiga ingrepp och insprängda tomter bör helheten ses där det nya området har bättre förutsättningar för nya fastigheter.

En kraftig utökning av antalet båtplatser skulle bidra till en förvärrad övergödning av Nedingen. Det är tveksamt att anlägga båtplatser inom detta område med syfte att förse externa gäster eller boende från andra områden med båtar. Det uppkommer ett behov av nu icke befintliga parkeringsplatser som antingen måste byggas alternativt kommer man parkera på befintliga smala vägar som Fällökna Samfällighet underhåller.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 43**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 43 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 44**

Vi emotsätter oss utökad bebyggelse på främst nedan grunder:

- Ökad sjöverksamhet späder på befintlig övergödning av sjön Nedingen
- Ytterligare båtplatser och ökad sjöverksamhet motverkar syftet att "värna om den värdefulla naturmiljön"
- Området för båtbyggarna har påtagligt naturvärde
- Medför ökad fordonstrafik som sin tur äventyrar det uttryckliga "gröna sambandet"
- Den ökade fordonstrafik som blir följderna medför även trafikproblem för smala vägar med vändplaner och mötesplatser
- Ökad fordonstrafik medför antingen behov av p-platser i miljö känsligt område eller leder till trafikhindrande felparkeringar
- Gångstigar som enligt Planbeskrivningen ska bevaras kommer inte kunna göra det
- Planbeskrivningen säger uttryckligen att naturmarken inte ska ha prägeln av en större båtuppläggning än vad som finns redan idag vilket krav inte kan uppfyllas med ytterligare båtplatser.
- Intresseavvägningen av skäl för respektive mot talar starkt emot ytterligare båtplatser.

Ett stort antal ytterligare småfastigheter där leder till ökad belastning på området Malmsjöberg - Fällökna, t ex såvitt avser friluftsområden och framför allt badplatser. Detta vore i strid mot skälen i Planbeskrivning och Naturvärdesinventering avseende detaljplan Malmsjöberg och Fällökna.

De olika förtätningar som fastighetsägaren föreslagit avseende fastigheter och fastighetsbildning inkräktar på områdets karaktär och miljöhänsyn på ett sätt som utesluter bifall. Detta framgår av planbeskrivningen 2019-10-11 (PEX 2019:26). I planen har därför endast medtagits en handfull nya fastigheter. Mot några av dessa nya fastigheter föreligger särskilda skäl till att inte ha dem med på grund av de åtgärder för vattenavrinning som ägare till närliggande fastigheter vidtagit och som redovisades vid samrådsmötet den 7 december i Flen. Vid mötet framfördes även skäl baserat på fridlysta djur och växter.

Ytterligare båtplatser ligger inte i linje med den kontrollerade omvandling och utveckling av fritidsområden som Flens översiktsplan, "Sörmlands hjärta - med plats för alla", beskriver, genom att ökade båtplatser ytterligare skulle äventyra vattenkvaliteten i Nedingen. Sjön är redan övergödd. (sid 5) .

Ytterligare båtplatser skulle motverka syftet med reservatet att "värna om den värdefulla naturmiljön" (sid 5).

Ytterligare båtplatser skulle leda till ökad fordonstrafik som i sin tur äventyrar det sammanhängande gröna sambandet i Malmsjöberg och Fällökna. Sambandet syftar till att ge allmänheten och den biologiska mångfalden passage mellan varje husgrupp och vidare tillgång till Nedingen (sid 6-7).

Planbeskrivningen anger att de gångvägar som finns och som fått egenskapsbestämmelsen "gångstig" ska bevaras (sid 18). Detta syfte skulle förfelas med ytterligare båtplatser.

Att upphäva strandskyddet för ytterligare båtplatser vore i strid mot de överväganden som redovisats ovan. Detsamma gäller för sjöbodan.

#### **Flens kommuns kommentar till privatperson 44**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodan och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 44 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 45**

Huvudsyftet för detaljplanen Malmsjöberg och Fällökna är att möjliggöra för tekniska anläggningar som behövs för utbyggnaden av det kommunala vatten- och avloppsnetet i området (kommunens brev 2019-11-11 samt sid 2 i planbeskrivningen). **Det är viktigt att vatten- och avloppsfrågan inte försenas.**

- Fastighetsägaren till Fällökna 6:109 har i samband med planen bett att planen ska innefatta möjlighet till i) ett stort antal fler fastigheter med bostadshus samt ii) ett stort antal fler båtplatser, varvid även tillkommer så kallade fiskebodan. De olika förtätningar som fastighetsägaren föreslagit avseende fastigheter och



fastighetsbildning anser vi inkräktar på områdets karaktär och miljöhänsyn, med fridlysta djur och växter, och ska därför inte godkännas.

- Den föreslagna nya fastigheten på Uvbergsvägen, mellan Uvbergsvägen 15 och Uvbergsvägen 17, emot sätter vi oss av flera skäl. Om denna nya fastighet tillåts, kommer befintlig gångväg med omgivande natur och närhet till djur inte att kunna bevaras (en grundläggande förutsättning i Planbeskrivningen har varit att befintliga gångstigar och vägar inte ska förändras). Med tanke på den höjdskillnad som föreligger från Uvbergsvägen ner mot nuvarande betesmark, kommer stor åverkan på naturområdet att krävas om denna fastighet ska bli rimligen användbar för bebyggelse. Alternativt kommer hus att byggas i den bortre änden av denna tomt, sett från Uvbergsvägen, och detta kommer vi motsätta oss då detta skulle förstöra både utsikt och miljö för fastigheterna längs denna del av Uvbergsvägen.
- Vi har också uppfattat att fastighetsägaren till Fällökna 6:109 har för avsikt att hyra ut stugor för att utveckla besöksnäringen i trakten. Det framgår inte vilka av fastigheterna som är tänkta för uthyrning. Att tillkommande fastigheter skulle användas för uthyrning och således innebära att ett stort antal personer kommer och går i området, anser vi inte är lämpligt då det innebär att många personer kommer vistas i området utan att vara medlemmar i samfällighetsföreningen och därmed sakna kunskap om och hänsyn till området.
- Vad gäller förslaget om nya båtplatser och sjöbodar vill vi lämna följande synpunkter. Med nuvarande antal fastigheter i Fällökna är det utökade antalet båtplatser, med så pass många som planritningen ser ut att omfatta givet båtbyggornas inritade storlek, helt omotiverat. De båtplatser som finns idag är fullt tillräckliga för nuvarande fastigheter i Fällökna. Om fler båtplatser skulle behövas, anser vi att man i första hand ska se över möjligheten att utöka befintliga båtplatser vid exempelvis kanalen mellan fastlandet och ön. Här finns idag väg som klarar en belastning av biltransport till och från båtplatsen. Det inritade antalet nya fastigheter inom Fällöknas område (mot vilka vi alltså emotsätter oss, se ovan) motiverar inte att antalet båtplatser ökas i den omfattning som finns i förslaget, och tilltänkta sjöbodar och bryggor skulle dessutom förstöra nuvarande miljöer. Ytterligare båtplatser och ökad sjöverksamhet motverkar också syftet att ”värna om den värdefulla naturmiljön”. Den båtplats som föreslås vid Uvbergsbadet anser vi också kommer påverka badmiljön väsentligt negativt.
- Även följande synpunkter anser vi motiverar att ett utökat antal båtplatser inte ska beviljas: en ökad aktivitet med båtar på sjön Nedingen späder på befintlig övergödning; området där båtbyggorna är inritade har ”påtagligt naturvärde – naturvärdesklass 3” enligt underlag som bifogats till detaljplanen; de nya båtplatserna kommer medföra ökad fordonstrafik som inte stämmer överens med det uttryckliga ”gröna sambandet” och som kommer medföra trafikproblem för smala vägar med avsaknad av vändplaner och mötesplatser samt utgöra en ökad risk för det stora antal barn och barnfamiljer som har fritidshus i Fällökna.
- Flens kommun har ett parallellt pågående ärende rörande planbesked för fastigheten Fällökna 6:109. Fastighetsägaren har begärt planbesked avseende tillskapandet av ett stort antal nya fastigheter. Samma skäl som vi har angett ovan, för att skydda de grundläggande värden som detaljplanen för Malmsjöberg - Fällökna ska bygga på, anser vi ska beaktas vid planbesked och eventuell kommande plan för fastigheten Fällökna 6:109. Kommunen bör noga överväga hur tilltänkta nya fastighetsägare avses få tillgång till bad och natur. I den mån de kan tänkas vilja nyttja Nedingen inom detaljplaneområdet för Malmsjöberg - Fällökna så bör utökning av antalet fastigheter ske mycket sparsamt. I annat fall äventyras just de intressen som Planbeskrivningen

för detaljplaneområdet för Malmsjöberg - Fällökna uttryckligen avser att skydda. Med ett så pass stort tillkommande bostadsområde skulle karaktären av fritidshusområde för Fällökna förändras i grunden och innebära en väsentligen ökad belastning på friluftsområden, vägar och framför allt badplatser. Det finns ingen anledning att belasta Fällöknaområdet, där tomtavstyckningar skett för att möjliggöra fritidsboende. Slutligen vill vi ifrågasätta upphävandet av strandskyddet som föreslås i planen. Vi kan inte från planen utläsa vad som är rimliga skäl till ett sådant beslut. Vi anser att det är viktigt att bevara strandskyddet i största möjliga mån.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 45**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 45 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 46**

### **1. Kommunens förslag till detaljplan**

Den föreslagna detaljplanen innehåller bl.a. möjlighet till att bygga ett större antal ytterligare båtplatser i området samt sex st. fiskebodar i anslutning till dessa. Detta tillägg i förslaget har gjorts med anledning av att fastighetsägaren till Fällökna 6: 109 önskat att planen ska innefatta dessa möjligheter.

Fastighetsägaren har uttryckt att syftet med ytterligare båtbyggor och sjöbodar är att kunna erbjuda personer att hyra hus och båtbyggor med tillhörande fiskebodar (Anteckningar från samrådsmöte med kommunen den 7 december 2019). Fastighetsägarens syfte med denna utökning är alltså av huvudsakligen kommersiell natur.

### **2. Den planerade utbyggnaden av båtplatser och fiskebodar**

I dagsläget finns inte något ytterligare behov av båtplatser och fiskebodar för de befintliga fastighetsägarna i området. Alla befintliga båtplatser utnyttjas inte i dagsläget, varför det inte finns behov av tillkommande båtplatser, även med hänsyn till ytterligare fastigheter som är föreslagna i detaljplanen.

Det finns därtill en lång rad skäl mot att ytterligare båtplatser med tillhörande fiskebodar detaljplaneras i området, bl.a. följande:

1. Ökad sjöverksamhet späder på befintlig övergödning av sjön Nedingen,
2. Ytterligare båtplatser och ökad sjöverksamhet motverkar syftet att värna om en värdefull naturmiljö.
3. Området för båtbyggorna har "påtagligt naturvärde" - naturvärdesklass 3.
4. Det medför ökad fordonstrafik som kommer medföra trafikproblem för smala vägar med vändplaner och mötesplatser, ökat behov av p-platser i miljö känsligt område.

5. Den ökade trafiken skulle i sin tur få betydande inverkan på miljön i området samt befintliga vägar och gångstigar.

Därtill ska påpekas att områdena idag huvudsakligen ombesörjs av de befintliga fastighetsägarna och boende i området. Ett genomförande av fastighetsägarens till Fällökna 6:109 plan ovan, innefattandes en uthyrningsverksamhet, skulle få till följd att förslitningen av de gemensamma områdena ökade.

Ett kommersiellt utnyttjande av områdena måste skiljas från ett sådant utnyttjande som görs i enlighet med allemansrätten, då det kommersiella utnyttjandet sannolikt kommer bidra till en påfrestning i området som inte finns i dagens läge utifrån allemansrätten. Det kan normalt sett inte förväntas av personer som tillfälligt hyr ett hus och en båtbygga har samma intresse av att ta hand om området som de befintliga fastighetsägarna.

De kommersiella intressen som ligger bakom dessa förslag måste därför vägas mot de förslitningar de kommer medföra.

### 3. Detaljplanens syfte

Av Planbeskrivningen daterad den 11 oktober 2019 framgår att detaljplanens syfte i huvudsak är att möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp.

Enligt 4 kap 32 § plan- och bygglagen får en detaljplan inte omfatta större område eller vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte. De bestämmelser som omfattas i planen ska alltså ha sin grund i att göra området mer lämpligt för det syfte som reglerats i detaljplanen.

Den planerade utbyggnaden av båtplatser och fiskebodas har inte till syfte att möjliggöra för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Den planerade utbyggnaden av båtplatser och fiskebodas är huvudsakligen av kommersiellt syfte i en fastighetsägares intresse.

De planerade åtgärder strider därmed mot bestämmelsen i 4 kap 32 § plan- och bygglagen.

### 4. Kommunens miljöbedömning

Kommunen och Länsstyrelsen har bedömt att detaljplanen inte kommer medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Av skrivelsen under rubriken Miljöbedömning (sid 5 i Planbeskrivningen) framgår dock att en bedömning endast gjorts av huruvida en utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppssystemet kan ge upphov till någon miljöpåverkan.

Det framgår inte att den planerade utbyggnaden av båtplatser och fiskebodas längs Nedingen har beaktats vid bedömningen. Dessa åtgärder kan ha en annan påverkan än utbyggnaden av det kommunala vatten- och avloppssystemet. Dessa åtgärder kan också ha en betydande påverkan på miljön i området.

Enligt 6 kap 5 § miljöbalken ska kommunen undersöka om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och i denna undersökning ska enligt 6 kap 6 §

miljöbalken de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan identifieras. Dessa omständigheter ska redovisas enligt 6 kap 7 § miljöbalken.

Det framgår inte av Planbeskrivningen att Kommunen identifierat de omständigheter, kopplade till den planerade utbyggnaden av båtplatser och fiskebodas längs Nedingen, som kan ge en betydande miljöpåverkan i området i enlighet med bestämmelserna ovan.

Såvitt framgår av Planbeskrivningen synes alltså inte Kommunen och Länsstyrelsen ha identifierat och beaktat alla de omständigheter som kan påverka miljön i området, varför denna bedömning inte kan anses tillförlitlig som grund för beslutet att inte utföra en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11 § miljöbalken.

#### 5. Kommunens upphävande av strandskyddet

Av Planbeskrivningen framgår att strandskyddet ska upphävas för "tillkommande sjöbodas" och "befintliga bad- och båtbyggas". Stödet för upphävandet för hamnverksamhet är enligt Planbeskrivningen 7 kap 18 c § punkt 3, med hänvisning till att det finns behov av byggas i områdena (sid 24-25).

Som påpekats ovan tillgodoses de behov som finns för närvarande och som kan antas uppkomma med planerade tillkommande fastigheter av de befintliga byggas. Strandskyddet bör inte upphävas för någon ytterligare bebyggelse, särskilt med hänsyn till de synpunkter som lämnats ovan.

Här erinras särskilt om att strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken).

Sådana kommersiella syften som redovisats för utbyggnaden av ytterligare båtplatser och fiskebodas (se ovan under rubrik 1) utgör inte skäl för upphävande av strandskyddet i en avvägning mot syftet med strandskyddet.

#### 6. Slutliga synpunkter

Det är av stor vikt att den planerade utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp inte försenas. De planerade åtgärderna i den föreslagna detaljplanen som inte har till syfte att möjliggöra detta bör därför utgå ur förslaget. Här avses specifikt den planerade utbyggnaden av båtplatser och fiskebodas.

Dessa delar av förslaget kräver ytterligare utredning hos kommunen, med hänsyn till de synpunkter som redovisats ovan. Den föreslagna detaljplanen bör därför antas exklusive de delar som avser planerade utbyggnaden av båtplatser och fiskebodas.

#### **Flens kommuns kommentar till privatperson 46**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodas och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 46 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## **Privatperson 47**

Hej, undertecknad ... fastighetsägare till ... i Malmköping vill påtala min rätt att ha synpunkter och vara legal part i kommande detaljplanearbete.

Om det behövs för att få erhålla den rätten är jag naturligtvis emot projektet av bl.a. miljöskäl. För god ordnings skull ber jag er bekräfta emottagandet av min e-post.

### **Flens kommuns kommentar till privatperson 44**

Läs kommunens kommentar på yttranden om nya bostäder, sjöbodar och fler båtplatser i Fällökna på sidan xx

Kommunen bedömer att privatperson 44 synpunkter inte berör ändring av detaljplan.

## Kommunens kommentar till yttranden om nya bostäder i Fällökna.

Utifrån inkomna synpunkter har kommunen kommit fram till att separera på uppdraget för nya bostäder och uppdraget att skapa större byggrätter. Det innebär att byggrätten föreslås att utökas med 20 kvadratmeter i det här ärendet genom ändring av detaljplan (byggnadsplan). Det innebär att kommunen ändrar de gällande byggnadsplanerna MA47 (Fällökna fritidshusområde) och MA48 (Malmsjöbergs fritidshusområde). Den nya tillåtna byggnadsarean för huvudbyggnad kommer att bli 120 m<sup>2</sup> istället för 100 m<sup>2</sup>. Den tidigare bestämmelsen om maximal takvinkel på 30 grader tas bort och ersätts med regler för byggnadshöjd.

Anledningen till att kommunen separerar på uppdragen är att planuppdragets huvudsyfte är att i första hand möjliggöra för kommunalt vatten och avlopp och se över möjligheten att skapa större byggrätter för befintliga tomter. Eftersom de tekniska anläggningarna för utbyggnationen av det kommunala vatten och avloppsnätet ansågs vara förenlig med gällande byggnadsplaner så kunde det beviljas i en bygglovsprövning istället för för en detaljplanprövning.

Ändringen av detaljplan medger en större byggnadsarea med 20 kvadratmeter samt tar bort bestämmelsen om maximal tillåten takvinkel på 30 grader. Ändringen av byggnadsplanen möjliggör att bostäder kan anpassas till dagens behov och för att området ska kunna utvecklas i sin helhet. Utvecklingen bedöms inte påverka områdets småskaliga fritidshuskaraktär och därav lämpligt att ändra befintlig byggnadsplan. Utöver de bestämmelser som tillkommer och tas bort bedöms byggnadsplanen som fortsatt aktuell. En ändring av en detaljplan används för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lokalisering- och lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

### **Enskilt huvudmannaskap**

Kommunen föreslår att huvudmannaskapet är fortsatt enskilt. Kommunen tittar på följande faktorer vid bedömning av enskilt eller kommunalt huvudmannaskap:

1. Enskilt huvudmannaskap i samma eller angränsande områden.
2. Enhetlig förvaltning av ett större område.
3. Områdets karaktär.
4. Närhet till tätorten.
5. Kommunal service/anläggningar.
6. Kommersiell service

Enskilt huvudmannaskap gäller idag inom både Malmsjöberg och Fällökna. I angränsning till områdena Fällökna och Malmsjöberg på andra sidan sjön ligger bostadsområdet Fornbo. Kommunen tog fram en ny detaljplan för ett par år sen med syftet att möjliggöra för kommunalt va samt utöka byggrätterna. Huvudmannaskapet där är enskilt. Både Fällökna och Malmsjöberg förvaltning sköts av två tomtägarföreningar för respektive område. Den nya byggrätten ökas med 20 kvadratmeter och bedöms av kommunen som begränsad och innebär att karaktären av området bibehålls. Både Fällökna och Malmsjöberg användas främst av de boende i området under sommarhalvåret och avsaknaden av kommunal oeg kommersiell service/anläggningar är ytterligare två skäl till fortsatt enskilt huvudmannaskap.

Även om avstånd till närmsta tätort (Malmköping) är inom 5 kilometer från området bedömer kommunen inte det som ett tillräckligt starkt skäl för att ändra huvudmannskapet i områdena. Skulle det ske en förändring i antal permanentboenden i framtiden kan kommunen behöva utreda frågan vidare.

### **Ny bostäder, båtplatser och sjöbodar**

Fastighetsägaren för Fällökna 6:122 önskemål om att bygga nya bostäder i Fällökna kommer att prövas i ett nytt planärende och arbetet planeras påbörjas hösten 2024 förutsatt att nämnden beslutar om att ge uppdrag till samhällsutvecklingsavdelningen att påbörja planarbete efter tecknat plankostnadsavtal med sökande. Synpunkter som inkommit från detta samråd kommer att ligga till grund för kommande planarbete för nya bostäder i Fällökna. Det kommer även att finnas möjlighet att under samrådet lämna ytterligare synpunkter på förslaget om ny bebyggelse i Fällökna. Kommunen gör bedömningen att hänsyn har tagits till samtliga synpunkter på nya bostäder och behöver inte ytterligare handläggning i detta ärende. Kommunen hänvisar kommentarer och synpunkter på nya bostäder till kommande planarbete. Kommunen rekommenderar att tomtägarföreningen i Fällökna och fastighetsägaren för Fällökna 6:122 startar en dialog om det finns möjlighet att tillskapa fler båtplatser och sjöbodar i området. Finns det en önskan eller behov av att ändra anläggningsbeslut ska beslutet omprövas hos lantmäteriet.

## **Sammanfattning av justerat planförslag**

Till följd av inkomna synpunkter har planförslaget omarbetats inför granskning. Nedan redovisas de förändringar som har gjorts samt vilka synpunkter som inte tillgodoses inför granskning.

I samrådsförslaget föreslog kommunen en ny detaljplan där man slog samman de två planområdena Malmsjöberg och Fällökna till en detaljplan. I detaljplanen planerades det för större gator och tomter. Det planlades även för att utöka småbåtshamnarna och för bredare stigar. Det föreslogs egenskapsbestämmelser som tex placering och utformning av bostadshus. Detaljplanen möjliggjorde även 13 nya bostadshus. Många av de här förslagen som kommunen presenterade i samrådet var inte förenliga med fastighetsägarnas vilja och detaljplanens huvudsyfte om att möjliggöra kommunalt VA och utöka byggrätter. Eftersom kommunalt VA kunde beviljas i bygglovshanteringen saknas det därför skäl att ta fram en ny detaljplan för området. Eftersom båda områdena är planlagda sen tidigare och uppfyller fortfarande de krav som kommunen ställer så kan de nya byggrätterna prövas genom en ändring av detaljplan istället. Byggrätten för huvudbyggnad i både Malmsjöberg och Fällökna är begränsade till 100 kvadratmeter och 30 graders takvinkel. För att området ska kunna anpassas till dagens behov och området utvecklas i sin helhet behöver byggrätterna utökas. Kommunens bedömning är att öka byggnadsarea med 20 kvadratmeter samt ta bort bestämmelsen om 30 graders takvinkel är två lämpliga åtgärder för att uppfylla framtida behov utan att förändra områdets karaktär. De många synpunkterna som kom in på förslaget om nya bostäder i Fällökna behöver utredas vidare och skulle försena planarbetet med de nya byggrätterna.

## Ändring av byggnadsplan för del av Fällökna 6:1 m.fl. i Malmköping, Flens kommun

### **Planbestämmelse som utgår**

*§6 Byggnadsyta å tomtplats*

Å tomtplats som omfattar med B betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större areal än 100 m<sup>2</sup> samt uthus eller annan gårdsbyggnad icke större areal än 40 m<sup>2</sup>.

*§9 Taklutning*

Tak får ges 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.

Ändring av byggnadsplan för del av Skjulsta 3:1 m.fl. i Malmköping, Flens kommun**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 m<sup>2</sup> samt uthus eller annan gårdsbyggnad icke större areal än 40 m<sup>2</sup>.

*§9 Taklutning*

Tak får ges 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.

**Synpunkter som inte har blivit tillgodosedda**

Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Privatperson 32: Önskemål om att justera gränser och lägga till utformningsbestämmelse samt skydd av kulturmiljö.
- Privatperson 35: Önskemål om att höja tillåten byggnadshöjd till 4 meter.



- Privatperson 34: Önskemål om att kommunen tar över huvudmannskapet för allmänplats.

Övriga som inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Sörmlands museum: Förslag på ändringar och tillägg i detaljplan för att inte riskera att områdets karaktär förändras. Museet föreslår att planen lägger till placeringsbestämmelse, förbud mot hårdgöring av mark och utformningsbestämmelse med syfte att värna kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag.

kommunstyrelsens arbetsutskott  
Flen den 11 september 2024

David Labba  
Planarkitekt

Sanna Almqvist  
Samhällsutvecklingschef