

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

tillhörande förslag till byggnadsplan för fritidsområde å del av Fällökna 6<sup>1</sup>, Lilla Malma socken, Malmköpings köping, Södermanlands län

---

Planområdet för rubricerade förslag utgöres av delar av egendomarna Fällökna 6<sup>1</sup> och Skjulsta 3<sup>1</sup> belägna ungefär en halv mil söder om Malmköping och på östra sidan av sjön Nedingen. På områdets östra sida tangeras det av vägen Eneboga-Hyltinge. Planområdet omfattar en landareal av c:a 60 ha samt c:a 10 ha av sjön Nedingens vattenområde. Inom planområdet och tillhörande egendomen Fällökna 6<sup>1</sup>, finns i ett minsta avstånd av endast c:a 25 m från närmaste strandkant en skogsbevuxen ö, Lagnö, med en längsta utsträckning av c:a 750 m och en maximal bredd av c:a 150 m. Förslagsområdet är i sin helhet icke planlagt. Förordnande om planläggning har vederbörligen utfärdats för såväl Fällökna 6<sup>1</sup> som norr därom anslutande mark.

Terrängen inom planområdet är rikligt kuperad med mjuka dalgångar mellan kullarna. Mot Nedingen till finns terrassformiga övergångar med enstaka slättområden. Inom strandområdets södra del, men även på vissa ställen i övrigt, faller terrängen brant mot själva strandkanten. I stort sett kan terrängmoduleringen beskrivas så, att en dalgång går fram längs planområdets nordöstra gräns; därifrån utgår tre dalsänkor som leder mot stranden.

Vegetationen utgöres på höjdområdena av blandskog med starka inslag av ek samt på de flackare delarna av ängs- och hagmark. Barrskog överväger inom planområdets norra del, lövskog inom södra delen.

Markförhållandena inom planområdet kan i stort sett beskrivas så, att berget träder i dagen på höjderna, medan slänterna oftast täcks av ett relativt tjockt lager av mo, vilket inom de flackare områdena i sin tur övertäcks av åkerjord. Egentliga sankområden förekommer inte; sporadiskt förekommande mader är av ringa omfattning och synes vara lätt utdikbara.

Beträffande befintliga kulturförhållanden kan nämnas att vägnätet utgöres av glest fördelade körvägar av enklaste slag samt gångstigar. För närvarande anknyter de två väsentliga körvägarna till vägen Eneboga-Hyltinge vid den gårdsbebyggelse som finns i omedelbar närhet av planområdets sydöstra gräns.

Den befintliga bebyggelsen utgöres av en enstaka fiskestuga invid stranden. Området är således så gott som obebyggt. Några som helst ledningar för vatten och avlopp förekommer inte.

Härvarande förslag till byggnadsplan åsyftar utläggandet av ett välordnat fritidsområde med bebyggelse på därför lämplig mark, samt anordnande av parkstråk och grönremсор från tomtplatserna till allmänna rekreationsområden med lekplatser, bad m m.

Området visar ett hundratal tomtplatser. Den totala tomtplatsarealen är c:a 24,4 ha och utgör således ungefärligen 40% av det totala planområdets landareal. Inom den föreslagna byggnadsmarken har på plankartan givits anvisningar för stugornas läge, så att de på ett lämplig sätt inordnas i terrängen, även om dessa förhållanden måste närmare studeras från fall till fall. Områdets vänganslutning föreslås nu ske i huvudsak med en helt ny tillfart c:a 150 m norr om den nu norr om gårdsbebyggelsen utlagda tillfartsvägen. I övrigt har körvägs- och gångvägsnäten uppbyggts såsom i princip från varandra skilda system, så att det övervägande flertalet tomtplatser har direkt anknytning till såväl vägen för körtrafik som gångstigar. På vissa ställen har särskilda parkeringsytor utmärkts på plankartan. Utrymmet mellan kvarterens mot körvägarna vända gränser är emellertid tilltaget så rikligt, att biluppställningsplatser med lätthet kan anordnas där. Den huvudsakliga parkeringen avses dock ske på tomtplatserna, vilket torde vara i överensstämmelse med stugägares önskemål. En större parkeringsyta, för c:a 70 bilar, föreslås anordnad inom planområdets sydligaste del i närheten av ett där avsett friluftsbad. Som ovan

antytts har de allmänna rekreationsområdena samlats i ett antal större grönstråk, som förenar sig med strandområdenas grönytor. Det är i huvudsak inom sistnämnda områden som bollplaner och lekfält med fördel kan anordnas. Friluftsbad kan anordnas på flera ställen vid stranden, vattnet synes vara utmärkt för ändamålet. Till tomtplatserna kommer i särskild ordning att knytas möjlighet till fiske inom visst område av sjön Nedingen.

Beträffande de allmänna grönområdenas säkerställande för sitt ändamål kan, enär såväl planområdet som dess närmaste omgivning befinner sig i en ägares hand, anföras följande:

- 1) rörande inom planområdet upptagen allmänplats, park, plantering, parkväg och viss vattenyta har ägaren uttalat inte ha något emot att länsstyrelsen jämlikt 113 § byggnadslagen förordnar om upplåtande vid planens fastställande.
- 2) ett på plankartan med särskild gräns betecknat område, omfattande en areal av c:a 25 ha och inrymmande Lagnö, avses på ägarens särskilda hemställan fredat enligt naturskyddslagen och har därför ej kommit med i planområdet. Ön, som planeras få en enkel broförbindelse med fastlandet, avses bli ett rekreations- och strövområde även för andra än planområdets innebyggare.

Vid förslagets uppgörande har planförfattaren varit i kontakt med främst följande av ärendet berörda parter:

Länsarkitektkontoret i Nyköping, länsarkitekt Åke Seberg  
 Överlantmätarekontoret i Nyköping, överlantmätare Sven Forsselius  
 Länsingenjören för vatten och avlopp vid länsstyrelsen i Nyköping,  
 Harald Klintstedt  
 Distriktslantmätare Gösta Höglund i Eskilstuna

Därutöver har förslaget genom markägarens försorg redovisats för Malmköpings köpings byggnadsnämnd m fl.

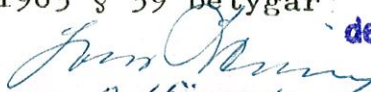
Förslagets genomförande kan förväntas ske så snart planförslaget vunnit fastställande.

Södertälje den 19 augusti 1965

  
 Fritz Voigt  
 Arkitekt SAR

Tillhör Malmköpings Kommunalfullmäktiges  
 beslut av den 13 sept. 1965 § 59 betygar

Tillhör länsstyrelsens i  
 Södermanlands län beslut  
 den 13 december 1965

  
 Gunnar Kärning  
 Ordförande

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

---



### Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Uppdatering av planbeskrivning
- Plankarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelsen
- Fastighetsförteckning

## Ändring av detaljplan

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

## Bakgrund

Kommunfullmäktige i Flens kommun antog en kommunal vatten- och avloppsplan 2015-12-10 § 186, 2015:14 - 432 (VA-plan). VA-planen är ett strategiskt dokument för utbyggnad av kommunalt VA inom Flens kommun. Syftet med VA-planen är att uppnå de fastställda miljö kvalitetsnormerna i kommunens sjöar och vattendrag. Ett led i att förverkliga miljö kvalitetsnormerna är att ersätta enskilda VA-anläggningar med kommunala lösningar. Fritidshuset i Fornbo, Fällökna och Malmsjöberg är i stort behov av kommunalt vatten och avlopp och området är högprioriterat enligt VA-planen. Samhällsbyggnadsnämnden tog beslut om planuppdrag 2018-10-23 (§135) för att möjliggöra utbyggnad av tekniska vatten- och avloppslösningar samt utreda förutsättningarna för mer byggrätter. Det framgick senare att det endast behövde byggas två tekniska anläggningarna för att göra det möjligt med kommunalt VA i fritidshusområdena Malmsjöberg och Fällökna. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att bygglov för de två anläggningarna kunde beviljas utifrån befintliga detaljplaner MA48 och MA47. I nämndens skäl till beslut är anläggningarna lämpliga för sitt ändamål och tillgodoser ett samhällsenligt behov och är av begränsad omfattning. Med anledning av att huvudsyftet med planuppdraget är uppfyllt prövas utökning av befintliga byggrätter genom ändring av befintligt detaljplan. Kommunens bedömning är att ändring av detaljplanerna MA48 och MA47 är lämplig och att ändringen ryms inom respektive syfte.

## Ändringens syfte

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

## Plandata



Planområdets läge inom rödmarkerat område.

### Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget cirka 5 kilometer söder om Malmköping. Planområdets yta omfattar ungefär 69 hektar och avgränsas mot sjön Nedingen och Malmsjöbergs fritidshusområde.

### Markägoförhållanden

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

### Gällande byggnadsplan

För området Fällökna gäller byggnadsplanen MA 47, som vann laga kraft 1964. Byggnadsplanen har i stort sett förverkligats och i princip samtliga byggrätter för fritidshus

har i olika utsträckningar nyttjats. Genomförandetiden för byggnadsplanen har löpt ut.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

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

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

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

### Miljöbedömning

Utbyggnaden av det kommunala vatten och avloppssystemet till Malmsjöberg och Fällökna bör ge upphov till minskad miljöpåverkan eftersom råvatten och spillvatten kommer hanteras av kommunen och inte av den enskilda fastighetsägaren. Detta bör även medföra förbättrad vattenkvalitet i sjön Nedingen som idag har en måttlig ekologisk status och en ej god kemisk status. Ur miljösynpunkt bör dessa aspekter medföra en förbättring för områdets miljö och vattenkvalitet.

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

### Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken

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

## Befintliga förhållanden

### Landskapsbild

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

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

Fällökna består av cirka 100 fastigheter avsedda för fritidshus. De flesta bostäder används som fritidshus under sommarhalvåret, men det finns ett mindre antal fastighetsägare som använder sin bostad som permanentbostad. De flesta av husen i Fällökna är uppförda i ett våningsplan med sadeltak i svag vinkelspets. Fasader är utformade med stående eller liggande träpaneler. Betong och tegel är relativt sällsynt. Komplementbyggnaderna har en liknande fasad- och takutformning som befintliga huvudbyggnader och harmoniserar med omkringliggande bebyggelse och natur. De befintliga byggnaderna inom Fällökna är lämpliga för sitt ändamål och har en god form-, färg och materialverkan vilket utgör en god helhetsverkan inom området. Huvudbyggnaden inom respektive fastighet är oregelbundet placerade. Vissa hus är byggda nära anslutande väg medan andra är placerade centralt eller en längre bit bort från vägen. En trolig orsak till detta är att gällande detaljplan (MA47) har lokaliserat fastigheter och huvudbyggnader med hänsyn till terrängen för att minimera ingrepp i landskapet då man betraktat naturen som värdefull. Fastigheterna har förhållandevis stora ytor vilket innebär att det förekommer gröna släpp mellan husraderna. Husen är uppförda på båda sidor av vägarna, men oftast grupperade i cirka 5-10 fastigheter med släpp mellan varje fastighetsgrupp.



Exempel på fritidshusens karaktär i området.

### Geotekniska förhållanden

Kvartersmarken är kuperad och består av en mosaik av sandig morän, urberg och glacial lera. Ingen fastighet ligger inom SGUs utpekade aktsamhetsområde för jordskred. På fastigheter som består av lera rekommenderas att geoteknisk undersökning genomförs innan bygglov ges för att avgöra tillbyggnadens läge, utformning och vilken grundläggningsmetod som är mest lämplig.



**Radon**

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

**Fornlämningar och byggnadsminnen**

Inga fornlämningar eller byggnadsminnen bedöms påverkas av planförslaget. Inga fornlämningar har påträffats inom kvartersmark för bostäder i planområdet. Skulle eventuella fornlämningar mot förmodan påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen, enligt 2 kap. 5 och 10 §§ kulturmiljölagen (1988:950)

**Planändring**

Erfarenhet från liknande projekt i andra kommuner har visat att utbyggnad av det kommunala vatten- och avlopps nätet till ett fritidshusområde medför att andelen permanentboende kan öka inom området. Till Malmsjöberg och Fällökna bedöms andelen permanentboende öka i relativt liten grad och området bedöms fortsatt främst utgöra ett fritidshusområde. För de som vill bo permanent kan det dock finnas ett behov av mindre utbyggnader för att öka standarden på till exempel faciliteter som badrum och kök. För att möjliggöra en utbyggnad av nödvändiga faciliteter föreslås högsta byggnadsarea per fastighet till 120 m<sup>2</sup> för huvudbyggnader, vilket är en ökning på 20 m<sup>2</sup> från föregående detaljplan. Komplementbyggnader får uppföras med en maximal byggnadsarea om 40 m<sup>2</sup>. Sammanlagd byggnadsarea per fastighet blir således 160 m<sup>2</sup>. Bedömningen efter genomförd byggnadsinventering i Malmsjöberg och Fällökna är att en utökning av byggnadsarea för bostadshus, från 100 m<sup>2</sup> till 120 m<sup>2</sup> är, en rimlig ökning utan att karaktären av fritidshusområde påverkas. Kommunen föreslår även att takvinkelbestämmelsen om högst 30 grader tas bort och gör bedömningen att områdets karaktär inte kommer att förvanskas. Den högsta tillåtna takvinkel bestäms istället enligt reglerna för byggnadshöjd. Skulle större exploatering tillåtas kan det finnas risk att upplevelsen av områdets omvandlas från ett fritidshusområde till ett villaområde.

**Planbestämmelse som utgår***§6 Byggnadsyta å tomtplats*

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

*§9 Takvinkel*

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.

## Teknisk försörjning

### Kommunalt vatten och avlopp

De fastigheter som är belägna inom Fällökna ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det kommunala va-nätet är idag utbyggt till området och majoriteten av fastigheterna är anslutna. Anslutningsavgiften debiteras enligt den kommunala vatten- och avloppstaxan och alla fastigheter inom verksamhetsområdet måste ansluta sig. Det gör ingen skillnad om fastigheten används för permanentboende, fritidshus eller om fastigheten är obebyggd.

### EI

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

### Tele

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

### Avfall

Samtliga fastigheter inom Fällökna har tillgång till kommunal avfallshantering. Det finns två stycken gemensamhetscontainrar som förvaltas och töms av Sörmland vatten och avfall AB. I Fällökna finns det en gemensamhetscontainer vid korsningen Lagnövägen, Uvbergersvägen och Stavudden. Den andra är placerad vid korsningen Lagnövägen och Hästskovägen. Kommunen bedömer att det inom en överskådlig framtid kommer fortsätta vara aktuellt med den här metoden av avfallshantering. Vid en eventuell ändring till att hämta avfall vid respektive fastighet behöver planområdets grusvägar eventuellt anpassas och breddas.

### Dagvatten

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

### Konsekvenser av planändringen

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

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen avses hanteras med standardförfarande enligt följande tidplan:

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Beslut om planbesked och planuppdrag | oktober 2018  |
| Beslut om samråd                     | oktober 2019  |
| Samråd                               | november 2019 |
| Granskning                           | oktober 2024  |
| Antagande i kommunstyrelsen          | januari 2025  |

### Genomförandetid

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

### Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Fritidshusägarna inom planområdet är genom samfällighetsföreningens gällande gemensamhetsavtal ansvariga för drift, skötsel och utbyggnad av allmänna platser. Enskilda fastighetsägare är ansvariga för åtgärder inom egen kvartersmark. I Fällökna gäller ett gemensamhetsavtal från 1989-08-17 med beteckning Fällökna ga:2. Enligt avtalet ska Fällökna samfällighetsförening sköta om vägar, vattenanläggningar med tillhörande ledningar, pump och brunnar, bron över till Lagnö, uppställningsanordning för brevlådor, bad- och båtbyggor samt grönområden med tillhörande gångstigar och anläggningar.

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

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

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

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

## Tekniska frågor

**Grundläggning**

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

**Underjordiska ledningar**

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

På fastigheten Fällökna 6:92 ligger två allmänna markkablar, en teleledning och en elledning.

På fastigheten Fällökna 6:98 och Fällökna Skjulsta 3:7 ligger markledningar som försörjer grannfastigheterna med el.

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Flen den 11 september 2024

David Labba  
Planarkitekt

Sanna Almqvist  
Samhällsutvecklingschef