

Detaljplan för
Fornbo fritidshusområde
i Flens kommun, Södermanlands län



Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Arkeologisk utredning
- Naturinventering

Bakgrund

Kommunfullmäktige i Flens kommun antog 2015-12-10 en VA-plan som utgör ett strategiskt dokument för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp (VA) inom Flens kommun. Syftet med VA-planen är att uppnå de fastställda miljökvalitetsnormerna i kommunens sjöar och vattendrag. Som ett led i detta mål finns bland annat att ersätta enskilda avlopp inom fritidshusområden i Flen med kommunala lösningar, där Fornbo, Fållökna och Malmsjöberg pekas ut som högsta prioritet. Enligt VA-planen ska utbyggnaden avslutas 2018/2019.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av kommunalt VA till fritidshusområdet Fornbo. Vid planläggning ska de tekniska behoven beaktas. Vid utbyggnad av kommunalt VA-nät till fritidshusområden räknar kommunen med att fastighetsägare inom planområdet kan få behov av ökad byggrätt, varvid byggrätterna i planområdet ska ses över. I och med anslutning av kommunalt VA till området räknar kommunen med att en ökad andel av fastigheterna i området omvandlas till permanentboenden. Vidare ska detaljplanen uppdatera planbestämmelser till dagens krav och förutsättningar, samt samla ihop alla gällande planer till ett enhetligt dokument.

Plandata



Planområdets läge

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget intill sjön Nedingen, runt sju kilometer från Flen och tre kilometer från Malmköping. Planområdet utgör ungefär 193 hektar och avgränsas mot fastighetsgränser, plangränser och strandlinjer.

Markägoförhållanden

Flens kommun äger ingen mark inom området. Vägarna och grönområden som omger fritidshusfastigheterna ägs av Fornbo samfällighetsförening. Resterande 180 stycken fastigheter som är bebyggda med fritidshus ägs av privatpersoner. De byggrätter som föreslås för tekniska lösningar för vatten och avlopp förekommer på mark som ägs av Fornbo samfällighetsförening.

Tidigare ställningstaganden

Färdplan Flen - strategisk plan

I Färdplan Flen, Strategisk plan 2019 - 2022 beslutat av kommunfullmäktige 2018-11-29 § 162 är *attraktiva och trygga boende- och livsmiljöer* utpekad som ett av sex stycken strategiska långsiktiga mål. Detaljplanen för Fornbo är ett led i att förverkliga detta mål. Genom att erbjuda kommunalt vatten- och avlopp till fastigheter i attraktiva sjönära lägen kan det bidra till att fastigheterna ökar i värde vilket i sin tur kan innebära att fastighetsägarna omvandlar fritidshus till permanentboende. Fler permanentboende i Flens kommun bör eftersträvas då det bidrar till ökad skatteintäkt.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Flens kommun, översiktsplan *Sörmlands hjärta - med plats för alla (2018)*, 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 vatten- och avloppsnetet enligt gällande VA-plan från 2015.
- Skapa möjligheter till sjönära boende vilket är en viktig del i kommunens strävan efter att bredda utbudet av attraktiva bostadsområden
- Fritidshus som byggs med större byggnadsarea än 70 kvadratmeter ska byggas med permanentstandard för tillgänglighet och energihushållning med mera.
- Främja samfällighetsanläggningar i fritidshusområden

Flens kommun vatten- och avloppsplan

I Flens kommuns vatten- och avloppsplan, antagen av kommunfullmäktige 2015-12-10 §186, står det att en väl fungerande vatten- och avloppsförsörjning är grundläggande förutsättning för ett hållbart samhälle. Ändamålsenliga och tillförlitliga VA-anläggningar säkerställer att såväl hälso- som miljömässiga risker minimeras. VA-planen utgår från fem (utan inbördes ordning) faktorer som styr vilka områden i kommunen som är i störst behov av kommunalt vatten och avlopp.

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

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

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden, angränsande planer

Inom området finns ett flertal gällande detaljplaner. Detaljplanen MA50 vann laga kraft år 1966 och medger 15 byggrätter för fritidshus i planområdets nordöstra del. Detaljplanerna MA77 vann laga kraft år 1988, och MA83 vann laga kraft år 1991, båda detaljplanerna möjliggör för fritidshus på fastigheterna Fornbo 2:85 och Fornbo 2:212. Detaljplanen MA61 vann laga kraft år 1974 och MA61a vann laga kraft 1997. Båda detaljplanerna omfattar större delen av Fornbo och medger byggrätter i olika omfattningar för fritidshus och enstaka permanentbostäder. Detaljplan MA82 och MA92 lagade kraft år 1991 respektive 1995 och är belägna i planområdets västra del. Planerna medger en ökad byggrätt för sex strandbelägna fastigheter. Detaljplan MA62 antagen år 1979 möjliggör friluftsbad i planområdets västra del.

Samtliga detaljplaner har till största del genomförts och genomförandetiden har löpt ut. Alla byggrätter i planområdet är avstyckade och har i olika omfattning blivit bebyggda.



Detaljplan MA61



Samtliga gällande detaljplaner över Fornbo

Miljöbedömning

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

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplanen för Fornbo inte kommer medföra betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken 6 kap 11 § och PBL 4 kap 34 §. En

miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behöva utföras, dock bör kommunen, utifrån de naturvärden som finns inom och i angränsning av planområdet, behöva ta fram en naturinventering för att på ett lämpligt säkerställa den skyddsvärda naturen.

Förenlighet med översiktsplan och miljöbalken

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

Befintliga förhållanden

Natur

- Mark och vegetation
Planområdet består i huvudsak av kuperad skogsterräng. Det förekommer öppna naturområden, åkermark och åkerholmar längs med strandlinjen mot sjön Nedingen.

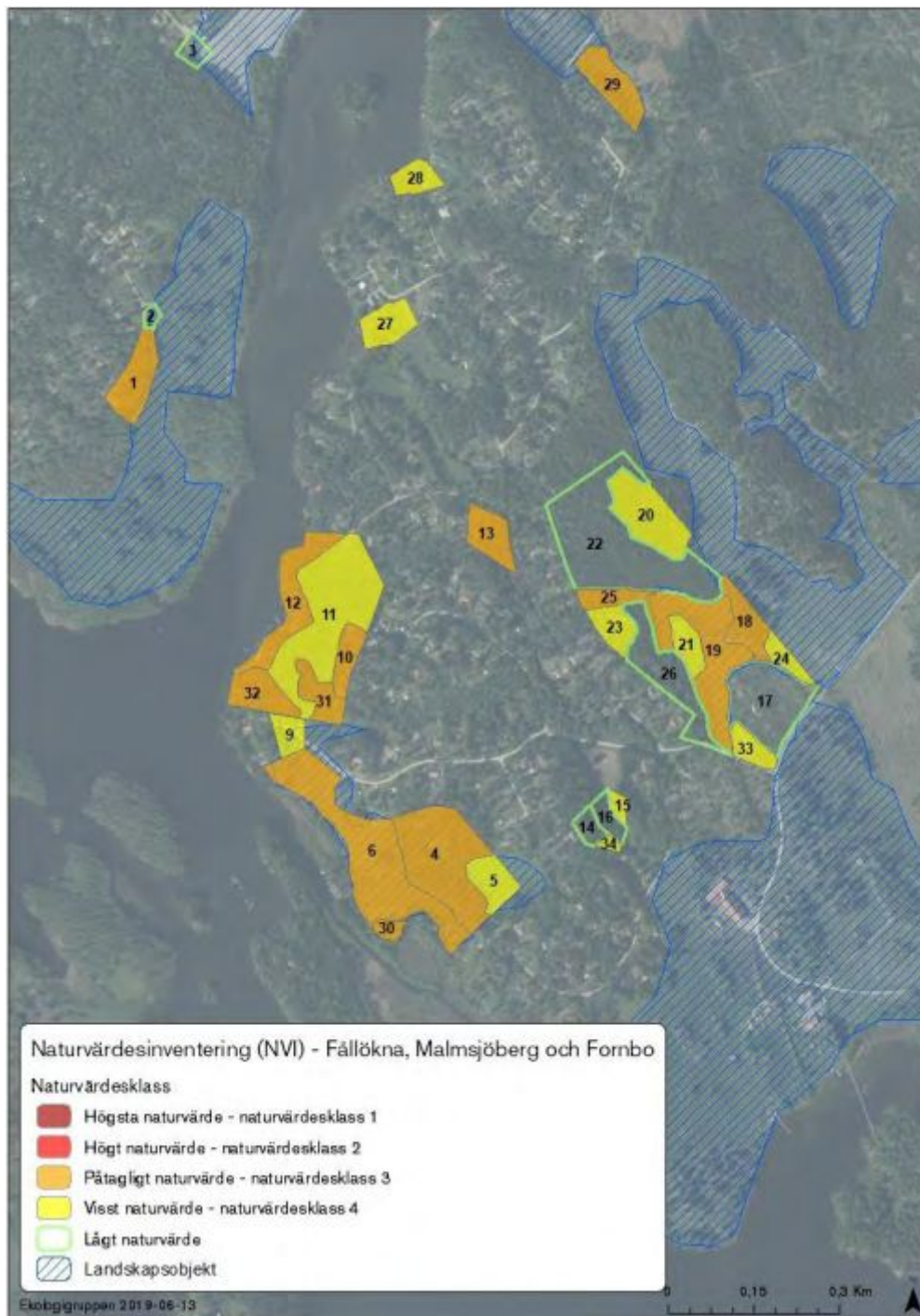
En naturvärdesinventering har genomförts för Fornbo, Fällökna och Malmsjöberg. Inventeringen visar att Fornbo innefattar ett påtagligt naturvärde, det vill säga naturvärdesklass 3, och två landskapsobjekt. Alla tre områden är lokaliserade till den östra sidan av planområdet och utanför bebyggd mark.

Påtagligt naturvärde - naturvärdesklass 3

I denna klass bedöms inte varje objekt behöva vara av betydelse för biologisk mångfald på varken global, nationell eller regional nivå, men bedöms vara av särskild betydelse för att den totala arealen av dessa områden ska kunna bibehållas. Denna värdeklass bedöms vara av för betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå.

Landskapsobjekt

Enligt SIS-standarden för naturvärdesinventering ska landskapsobjekt avgränsas i de fall flera värdeobjekt i en eller flera naturtyper tillsammans bildar ett sammanhängande landskap med större betydelse för biologisk mångfald. Landskapsobjekt kan också avgränsas i områden som under en kort period under året har betydelse för flera arter. I jordbrukslandskapet finns det en del arter, främst fåglar, som är beroende av stora områden med åkermark eller ängs- och betesmarker, där åtminstone en del av marken brukas på ett visst sätt varje år. Ängs- och betesmarkerna som förekommer i utredningsområdet utgör ett sammanhängande område som är viktigt för många arter ur spridningssynpunkt. Variationen med öppna hävdade ängsmarker, trädklädda betesmarker och gräsmarker skapar livsmiljöer för en mängd arter.



Ursnitt ur naturvärdesinventering,

- Geotekniska förhållanden
Planområdet består av en mosaik av sanding morän, urberg och glacial lera.
- Radon
Planområdet ligger inte inom högriskområde för markradon.
- Fornlämningar och byggnadsminnen
Topografin och den nuvarande fornlämningsskildern antyder att delar av fritidshusområdet för Fornbo, Malmsjöberg och Fällökna inrymmer okända eller under mark dolda fornlämningar. Länsstyrelsen i Södermanland har, med stöd av 2

kap. 11 § i Kulturmiljölagen (1988:950), bedömt att en arkeologisk utredning behöver genomföras på de platser som Sörmland vatten och avfall AB planerar att schakta för VA-ledningar och pumpstationer.

I enlighet med Länsstyrelsens beslut har Sörmlands Arkeologi AB utfört ett arkeologiskt fältarbete inom de tätbebyggda fritidshusområdena för Fornbo, Malmsjöberg och Fållökna, rapport 2019:02 Malmköping - Flen. Utredningen har genomförts i två etapper. Etapp 1 omfattade kart- och arkivstudier samt en inventering, vilket resulterade i att det inom planområdet finns tio objekt av antikvariskt intresse, sju av dessa var i behov av närmare undersökning då de möjligtvis angränsande eller på annat sätt berörs av den planerade vatten- och avloppsutbyggnaden.

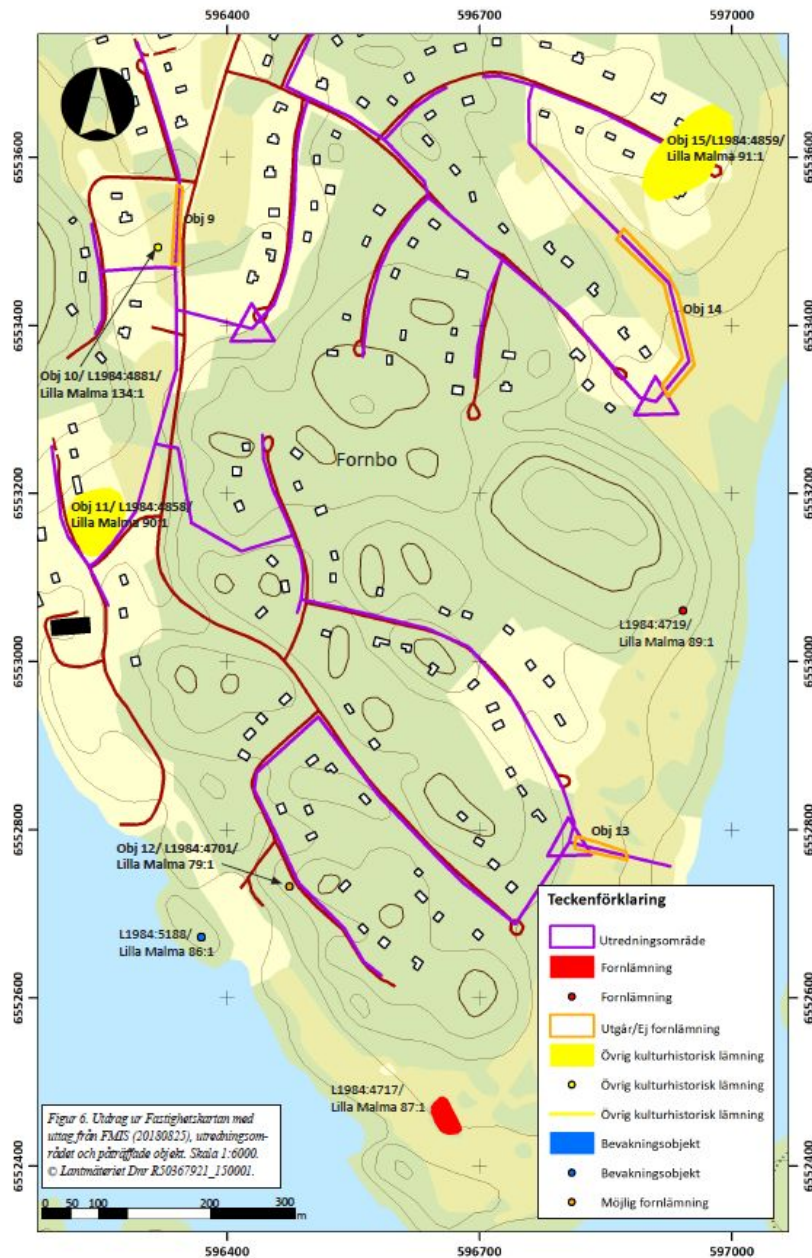
Fornlämningar som undersöktes i etapp 2

Objektnummer	Lämningstyp	Antikvarisk bedömning	Åtgärdsförslag
Objekt 9	Boplatsläge	Utgår/Ej fornlämning	Ingen åtgärd
Objekt 10/ L1984:4881	Fyndplats	Övrig kulturhistorisk lämning	Berörs ej av VA
Objekt 11/ L1984:4858	By- gårdstomt	Övrig kulturhistorisk lämning	Berörs ej av VA
Objekt 12/ L1984:4701	Stensättning?	Möjlig fornlämning	Berörs ej av VA
Objekt 13	Boplatsläge	Utgår/Ej fornlämning	Ingen åtgärd
Objekt 14	Boplatsläge	Utgår/Ej fornlämning	Ingen åtgärd
Objekt 15/ L1984:4859	By- Gårdstomt	Övrig kulturhistorisk lämning	Berörs ej av VA

Utdrag ur arkeologisk utredning (Sörmlands arkeologi AB, 2019)

Etapp 2 av utredningen innebar ett fältarbete med sökschaktning på platser där dessa sju objekt förekommer. Objekt 10, 11 och 15 bedömdes innehålla kulturhistoriska lämningar, Objekt 12 består av en övertorvad stensättning på en stenig moränrygg och är bedömd som en möjlig fornlämning. Dessa platser berörs inte av den planerade utbyggnaden av vatten och avloppet. Objekt 9, 13 och 14 är registrerade som boplatsläge men efter närmare fältundersökning på plats upptäcktes inga fornlämningar. Ingen åtgärd krävs för att schakta på dessa platser.

Det är bedömt att inga fornlämningar förekommer längs med den planerade schaktningen för vatten och avlopp till Fornbo. Skulle eventuella fornlämningar mot förmodan påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen, enligt Kap 2. 5 och 10 §§ Kulturmiljölagen (1988:950)



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

Bebyggelseområden

- Bostäder
Planområdet består idag av ett fritidshusområde. Det finns totalt 197 fastigheter planlagda för fritidshusbebyggelse inom planområdet, varav 4 är obebyggda.

Bebyggelsen inom planområdet karaktäriseras som småskalig fritidshusbebyggelse. Majoriteten av bebyggelsen är uppförd under perioden 1964-1990. Bebyggelsen är generellt sett småskalig, där de flesta huvudbyggnader är mellan 40 och 120 m².

I nordvästra delen av planområdet är bebyggelsen mer storskalig. Huvudbyggnaderna är uppförda i storleken 150 - 210 m² enligt gällande detaljplaner. Dessutom är dessa den enda fastigheterna som sträcker sig hela vägen ner till strandkanten.

De flesta byggnaderna i Fornbo området är uppförda i en eller en och en halv plan med sadeltak. Taken består generellt av svarta takpannor men även röda takpannor förekommer. Fasader utformade med stående eller liggande träpaneler är vanligt förekommande inom planområdet. Vanliga färger är rött, gult, grönt, grått och brunt, som är väldigt vanliga vid fritidshusbebyggelse.

Generellt är bebyggelsen placerad en bit ifrån fastighetsgränserna. Tomterna består av mycket grönska. Husen samspelar oftast med terrängen. Garage förekommer sällan, men olika former av uthus och övriga komplementbyggnader är relativt vanliga. Komplementbyggnaderna har en liknande fasad- och takutformning som de befintliga huvudbyggnaderna och anses vara i harmoni med både omkringliggande natur och bebyggelse.

Strukturmässigt förekommer det många gröna släpp mellan husraderna. Husen är uppförda på båda sidor av vägarna, men oftast grupperade i 4-8 fastigheter med släpp mellan varje fastighetsgrupp.



Bilder som visar hur bebyggelsen är utformad och placerad

- **Arbetsplatser, övrig bebyggelse**
Det finns inga kända arbetsplatser inom planområdet. Strax norr om de befintliga tennisbanorna finns en tidigare ekonomibygnad som tillhörde den tidigare stamfastigheten. Den innefattar i dagsläget olika funktioner, som möteslokal för samfällighetsföreningen, pumpstation för vattenanläggningen, förvaringsutrymmen samt båtuppläggningsplatser.
- **Offentlig service**
Närmaste skola, vårdcentral och annan offentlig service finns i Malmköping, cirka 3 km nordost om planområdet.
- **Kommersiell service**
Det finns idag ingen etablerad service inom planområdet. Närmaste livsmedelsbutik finns i Malmköping.

- **Tillgänglighet**
Till och från planområdet tar man sig med bil, buss eller cykel. Två busslinjer trafikerar strax utanför planområdet. Planområdet finns i nära anslutning till riksväg 55. Cykelväg finns anlagd mellan Malmköping och Grinda.
- **Kulturhistorisk värdefull bebyggelse**
Det finns ingen utpekad kulturhistorisk värdefull bebyggelse inom planområdet. Planområdet ligger ej inom riksintresse för kulturmiljövården. Det är dock önskvärt att bevara områdets karaktär som fritidshusområde med småskalig fritidshusbebyggelse i ett våningsplan.



Bilder som visar hur området är utformat efter terrängen och vägarna

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrum inom planområdet.

Friytor

- **Lek och rekreation**
Planområdet är beläget på en halvö i sjön Nedingen, med god tillgång till strandlinjer och badplatser. Inom planområdet finns två fotbollsplaner och en tennisbana. Landskapet i och runt planområdet består av skogs- och ängsområden. Tennisbanorna är anlagda på en höjd, ungefär 40 meter från strandlinjen. Underlaget är asfalt. Hela anläggningen är inhägnad med stängsel. Hela anläggningen är i relativt dåligt skick. Asfalten är överväxt med vegetation och nät och bänkar är slitna. Söder om tennisbanorna, nedanför sluttningen utmed Karljohansvägen, finns en fotbollsplan. Fotbollsplanen mäter ungefär 42 x 22 meter. I nordöstra delen av planområdet, mellan Mökullavägen och Skivlingsvägen, finns en fotbollsplan anlagd på ängen. Fotbollsplanen är ungefär 52 x 30 meter.
- **Naturmiljö**
Naturmiljön består av kuperad skogsterräng blandat med tidigare åkermark, som idag bildar öppna ytor. Grusvägar sträcker sig genom planområdet till varje fastighet och upptrampade stigar förekommer på olika platser runt fritidshusen och i naturen. De flesta fastigheterna är inte instängslade vilket innebär att fastigheterna i stor utsträckning är skogsbeklädda.
- **Strandskydd**
Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Inom ett strandskyddat område får man inte bygga nya byggnader. Man får inte heller ändra byggnaders användning om det hindrar allmänheten från att vara i området. Anlägga bryggor, sätta upp staket, schakta, omfattande vegetationsröjningar med mera är ej tillåtet inom strandskyddat område. Det skyddade området är 100 meter från

strandkanten, såväl på land som i vattnet. Strandskydd gäller vid alla kuster, sjöar och vattendrag oavsett storlek. Strandskyddet återinträder när en detaljplan ändras eller upphävs. Kommunen kan i detaljplanen upphäva strandskyddet.

- **Vattenområden**

Det finns inom planområdet två planlagda badplatser, en på västra sidan och en på östra sidan av halvön. Den västra badplatsen består av en strand samt en 26,5 meter lång flytbrygga. Strax norr om badplatsen finns två byggnader innehållande omklädningsrum samt toalett/latrin, i enlighet med gällande plan MA62. Enligt gällande plan får servicebyggnader kopplat till badet högst uppföras med högsta byggnadshöjd 3 meter. I anslutning till badplatsen finns även grillplatser och bänkar.



Omklädningsrum och brygga vid västra badplatsen

Östra badplatsen består dels av en sandstrand, samt klippor. På klipporna finns en trappa samt en stege för att kunna ta sig i och ur vattnet. Ingen brygga finns anlagd i anslutning till badet.

Strax söder om fotbollsplanen finns det i enlighet med gällande plan två båtbyggor som båda mäter 23 meter. Bryggorna har en kapacitet på maximalt 37 båtplatser. På land finns plats för upplägning av båtar tillgänglig.

Gator och trafik

- **Gatunät, gång och cykeltrafik**

Gatunätet är utformat med smala slingrande grusvägar som slutar i vändplatser. Fornebovägen slingrar sig genom hela planområdet och är den enda in- och utfarten till området. Fornebovägen ansluter till tidigare riksväg 55, nuvarande länsväg 693, strax norr om planområdet. Huvudmannaskap för vägarna inom området är enskilt. Vägarna sköts av samfällighetsföreningen. Riksväg 55 passerar 1 kilometer från planområdet.

Avstånd och restid med bil till olika orter i närområdet är

Flen 7 km / 10 min

Malmköping 3 km / 7 min

Hälleforsnäs 18 km / 17 min

Sparreholm 15 km / 13 min

Eskilstuna 35 km / 30 min

Nyköping 57 km / 50 min

Katrineholm 35 km / 30 min

Trafiken bedöms ej öka nämnvärt i och med planförslagets genomförande. Kommunen bedömer i och med detta att inga trafiksäkerhetsåtgärder är nödvändiga.

- **Kollektivtrafik**
Busshållplats Fornebo finns i direkt anslutning till planområdet, vid korsningen Fornebovägen - länsväg 693. Busshållplatsen trafikeras av två busslinjer, linje 430 och 700. Linje 430 trafikerar sträckan Flen - Malmköping. Linje 700 trafikerar sträckan Vingåker - Eskilstuna, via Katrineholm, Flen och Malmköping.
- **Parkering, angöring och utfart**
Inom planområdet finns inga kommunala parkeringsplatser. Parkering ska anordnas på tomtmark. I anslutning till tennisbanorna och möteslokalen finns en anlagd grusparkering utmed Karljohansvägen med plats för ungefär 5 bilar.

Störningar

Planområdet bedöms inte påverkas av buller vid upprättandet av detaljplanen.

Planförslag

Användning av mark och vatten

Allmän plats

- **Vägar**
Planförslaget följer befintliga vägar. Inga nya vägsträckningar föreslås. Till följd av att befintliga vägar ligger relativt långt från kvartersmark har vägarna ritats hela vägen fram till kvartersmark i plankartan, för att möjliggöra infart till bostadsfastigheter. Inom vägområdet ska dock dagvatten tas om hand, i första hand i öppna diken. Vägarna föreslås fortsätta ha enskilt huvudmannaskap då kommunen bedömer det lämpligt då området sedan tidigare haft enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Även om en viss ökning av permanentboende väntas kommer planförslaget sannolikt inte ändra på områdets karaktär som fritidshusområde.

Om behov av en framtida avfallshantering vid varje fastighet behöver vägarna breddas. Vägområdet föreslås därmed bli minst 10 meter breda. Av de 10 metrarna har 6,5 meter reserveras för körfält i båda riktningarna. 2,5 meter reserveras för vägren samt gång- och cykelbana. Resterande 1 meter ska innehålla dagvattenhantering. Anledningen till att inte större bredd föreslås är att det är den minsta bredden möjliga, då vägbredden är ett sätt att bevara områdets karaktär.

För att eventuella sopbilar ska ha möjlighet att vända behöver de minst ha en 19 meter svängradie. I plankartan har tillräckligt med utrymme för denna åtgärd lämnats vid alla gator utom en, i planområdets nordöstra hörn, där det ej är möjligt att anordna en så stor vändplats.

GATA

- NATUR**
- **Natur**
Områdena för natur ger området sin karaktär och är viktiga för upplevelsen av området som ett fritidshusområde i lantlig miljö. Bevarandet av naturmiljöerna i befintlig utformning är därför angeläget.

Tillfart

På vissa platser finns i dagsläget tomttillfarter från gata över allmän plats till bostadsfastigheter. Dessa saknar giltiga servitut. För en av de tillkommande pumpstationerna behövs även där en tillfartsväg över allmän plats. För att säkerställa tillgång till kvartersmark över allmän plats ges bestämmelsen **Tillfart**. Dock bör servitut upprättas mellan berörda parter för att säkerställa en rättssäker hantering av tillfarter.

- PARK**
- **Park**
Fotbollsplanen som finns mellan Mökullavägen och Skivlingevägen och sköts av Fornbo samfällighetsförening föreslås få användningen PARK med specificeringen bollplan. Eftersom området bedöms till största hand nyttjas av boende inom planområdet föreslår detaljplanen att samfällighetsföreningen fortsatt förvaltar parkmarker.

- W**
- W₁**
- W₂**
- W₃**
- W₄**
- **Vattenområden**
Befintliga badplatser och båtbyggor som är uppförda enligt gällande planer ska finnas kvar.
W - **vattenområde**, öppet vattenområde.
W₁ - **badplats**. Befintliga badplatser betecknas W₁ i plankartan. Flytbrygga som är maximalt 26,5 meter lång tillåts.
W₂ - **småbåtshamn**. Befintlig småbåtshamn betecknas W₂ på plankartan. Två flytbryggor om 23 meter tillåts.
W₃ - **vattenområde** där befintliga bryggor tillåts. Endast en brygga per fastighet tillåts.
W₄ - **öppet vattenområde** där mindre badbryggor tillåts

Kvartersmark

- B**
- **Bostäder**
Ingen ny exploatering av bostadsbebyggelse föreslås tillkomma. Det finns i dagsläget outnyttjad byggrätt på fyra fastigheter inom planområdet som kan komma att byggas.

Vid eventuell ändring av befintlig bebyggelse eller nybyggnation av obebyggda fastigheter ska bebyggelsen utformas för att inte ändra på områdets karaktär som fritidshusområde. För att åstadkomma detta utgår detaljplanen från de bestämmelser som angivits i föregående planer. Endast friliggande enbostadshus tillåts. I enlighet med gällande planer föreslås byggnadshöjderna inom planområdet till mellan 3 och 4,5 meter.

Tillkommande bebyggelse samt tillbyggnader ska anpassas till områdets karaktärsdrag. Fasader och takutformning ska utformas för att komplettera befintlig bebyggelse. Fasader ska huvudsakligen utformas i trä, och målas med traditionella

kulörer som harmonierar med befintliga kulörer och fasader. Högsta tillåtna takvinkel är 30°. Husen ska bebyggas med sadeltak.



Exempel som visar hur byggnader är utformade och placerade inom fastigheterna.

Byggnader ska placeras med hänsyn till terrängen, så att minimala markingrepp krävs. Eventuella höjdskillnader bör bevaras. Tomterna bör innehålla stor andel grönska. Hårdgörande av ytor bör begränsas.

Erfarenhet från liknande projekt i andra kommuner har visat att en utbyggnad av det kommunala VA-nätet till ett fritidshusområde medför att andelen permanentboende kan öka inom området. Till Fornbo bedöms andelen permanentboende öka i relativt liten grad, och området bedöms fortsatt utgöras som fritidsområde. 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.

e₃ För att möjliggöra en utbyggnad av nödvändiga faciliteter föreslås högsta byggnadsarea per fastighet till 120 m² för huvudbyggnader. Garage eller carport får uppföras med en maximal byggnadsarea om 40 m². Sammanlagd byggnadsarea per fastighet blir således 160 m².

e₂ För fastigheterna Fornbo 2:32, 2:33, 2:191, 2:208 och 2:210 föreslås största sammanlagda byggnadsarea per fastighet till 220 m². Attefallsåtgärder tillåts ej för dessa fastigheter för att förhindra en allt för storskalig bebyggelse.

d₁ För att bevara områdets karaktär är det viktigt att fastigheterna ej är för små eller att mer byggrätt tillkommer. För att undvika att fastigheter delas och därigenom skapa ny byggrätt på 160 m² per fastighet är minsta tillåtna fastighetsarea 1500 m².

- **Samlingslokal**

C₁ Befintlig möteslokalen norr om tennisbanorna behålls och föreslås i plankartan få en maximal nockhöjd om 15 meter. Maximala byggnadsarea föreslås till 870 m².

e₁ Befintlig byggnad innehåller förutom möteslokal även en pumpstation för områdets vattenanläggning, samt båtuppläggningsplatser. I och med att kommunalt VA anläggs kommer pumpstationen ej längre fylla någon funktion och samfälligheten avser att ta pumpstationen ur bruk.

g₁ Byggnaden innehåller även vinterförvaring för båtar. Samfällighetsföreningen avser fortsätta använda byggnaden som båtuppläggningsplats. För att möjliggöra detta läggs ett markreservat för gemensamhetsanläggning i plankartan. Gemensamhetsanläggningar behandlas längre ned i planbeskrivningen.

N₁

- **Friluftsbad**
De två badplatserna på respektive sida om halvön är idag planlagda som friluftsbad. Detaljplanen gör ingen ändring från gällande planer utan de gällande bestämmelserna fortsätter gälla.

e₅

Badplatsen på västra sidan har idag uppförda byggnader inom området som betecknas som friluftsbad enligt gällande plan. Dessa bestämmelser bekräftas i detta planförslag. Tillhörande byggnader som omklädningsrum och toaletter får högst uppföras med en högsta byggnadshöjd av 3 meter. Största tillåtna byggnadsarea är 75 m².

N₂

- **Friluftsområde**
Området söder om samlingslokalen föreslås som friluftsområde. Camping tillåts ej. Befintlig fotbollsplan och tennisbana säkerställs genom bestämmelsen **bollplan**.

boll₁

Båtupplag

I anslutning till båtbyggarna på västra sidan av planområdet ska en båtuppläggningsplats finnas tillgänglig för samfällighetsföreningens båtägare. Båtuppläggningsplatsen säkerställs genom att marken reserveras för båtuppläggning i plankartan.

Administrativa bestämmelser

a₁

- **Upphävande av strandskydd**
Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartermark som ligger inom strandskyddat område, samt vattenområden för bad- och båtplatser. Områden där strandskyddet föreslås upphävas markeras med a1 på plankartan.

Strandområdets värden

Planområdet består av en halvö som sträcker sig ut i sjön Nedingen. På halvöns västra sida finns en badplats och en båtplats anlagd. Dessutom finns 4 bostadsfastigheter i anslutning till stranden, med anlagda bryggor enligt gällande plan. På östra sidan finns en badplats anlagd. I nordöstra hörnet av halvön finns bryggor anlagda i anslutning till närliggande bostäder.

Ekologisk status i sjön Nedingen har i Flens kommuns natur- och vattenvårdsprogram klassats som otillfredsställande.

Rördrom finns vid Nedingen. Rördrom är skyddade enligt fågeldirektivet. Vassbälten utmed strandlinjen behöver därmed sparas.



Särskilda skäl för upphävande

Miljöbalkens bestämmelser ger möjligheter att i vissa fall upphäva strandskyddet vid detaljpanelläggning. En avgörande förutsättning är då att det finns särskilda skäl för upphävandet.

Planförslaget avser att upphäva delar av strandskyddet inom planområdet. Detaljplanen föreslår ingen ny exploatering. Samtlig byggrätt är redan utnyttjad eller redan faställd i gällande planer. Området där strandskyddet föreslås upphävas är redan ianspråktaget för fritidshusbebyggelse, bad- och båtplatser i enlighet med gällande byggnadsplaner och detaljplaner. I och med Fornbos karaktär som fritidshusområde finns ett stort intresse av att ha tillgång till bad- och båtplatser inom planområdet. Tas dessa möjligheter bort kommer med största sannolikhet otillåtna bryggor anläggas i området.

För områden som på plankartan markerats med Natur, Park, Gata samt W återinträder strandskyddet när detaljplanen vinner laga kraft. Eventuella åtgärder inom dessa områden kräver dispens från kommunen.

Allmänheten och djur- och växtliv bedöms fortfarande ha stor tillgång till stranden då endast en del av strandskyddet avses upphävas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter (Miljöbalken kap 7 § 15, punkt 4).

Störningen blir begränsad utifrån att

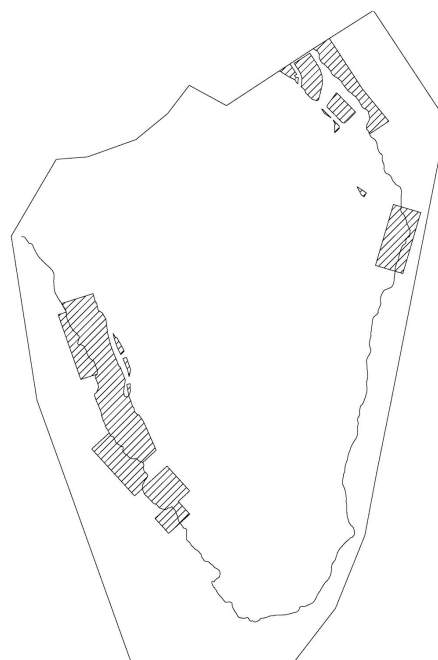
- platserna redan är ianspråktaga
- endast ett fåtal platser inom planområdet exploateras hela vägen till strandkanten.
- de aktiviteter som sker på platserna blir sporadiska och sker generellt sett bara under sommarhalvåret
- endast flytbryggor tillåts

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att de särskilda skälen har uppfyllts i planförslaget eftersom det är ett angeläget allmänt intresse att delar av stranden tas i anspråk och bryggor anläggs (Miljöbalken kap 7 § 18c, punkt 5). Det finns inte möjlighet att tillgodose detta intresse utanför planområdet då ingen brygga finns tillgänglig som skulle kunna användas av boende inom planområdet.

Upphävande av strandskydd

Eftersom strandskyddet återinförs vid en ny detaljplan behöver strandskyddet upphävas för den mark som hamnar inom strandskyddslinjen.

Strandskyddet avses att upphävas inom del av fastigheterna Fornbo 2:1, 2:190, 2:36, 2:37, 2:38, 2:39, 2:198, 2:193, 2:194, samt helt inom fastigheterna Fornbo 2:32, 2:208, 2:33, 2:191, 2:201, 2:199, 2:200, 2:195, 2:196, 2:197



Strandskydd avses upphävas inom skrafferat område

- **Begränsningar av markens bebyggande**

Inom ytor avsedda för bostäder finns så kallad prickmark för ytorna som angränsar mot allmän plats. Denna mark sträcker sig 6 meter in från fastighetsgränserna. Inom prickmark är det förbjudet att uppföra byggnader. Prickmark finns även inom ytan avsedd för friluftsbad på västra sidan av planområdet.

Så kallade u-områden har skapats inom kvartersmark i plankartan. De finns till för att säkerställa underjordiska ledningar för bland annat telefoni och elförsörjning.

Markingrepp ska generellt sett undvikas för att behålla områdets karaktär.

Teknisk försörjning

E₁

- Vatten och avlopp

I Fornbo ska tre stycken pumpstationer uppföras för att ombesörja det kommunala VA-nätet, på Karljohansvägen, i Mökullavägens förlängning samt Kantarellvägens förlängning.

I dagsläget är har alla fastigheter inom planområdet enskilt avlopp. I enlighet med VA-plan för Flens kommun ska kommunal vatten- och spillvattenledning byggas till fritidshusområdena Fornbo, Fållökna och Malmsjöberg. 3 pumpstationer planeras anläggas inom planområdet. På plankartan betecknas dessa E₁ - pumpstation. Samtliga fastigheter ska enligt planen anslutas till kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningarna planeras anläggas i gata i så stor utsträckning som möjligt.

e₄

Pumpstationerna får högst uppta 16 m². Högst byggnadshöjd är 3,5 meter. Pumpstationerna ska utformas för att passa in i områdets karaktär.

- Dagvatten

Dagvatten ska i största möjliga mån hanteras lokalt (LOD). Dagvatten ska hanteras genom diken inom bestämmelsen GATA. Då området redan är bebyggt och ingen ny yta bedöms hårdgöras i och med detaljplanens genomförande bedöms inte dagvattenhanteringen påverkas markant jämfört med dagens nivåer.

- Värme

Området saknar fjärrvärme.

- El

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet inom planområdet.

- Avfall

ÅTERVINNING

Avfallshanteringen inom planområdet sker vid en återvinningsstation i norra delen av planområdet. Ingen insamling sker vid fastighet. Sörmland vatten och avfall AB ansvarar för avfallshämtning. Bedömningen är att det inom en överskådlig framtid är fortsatt aktuellt med denna lösning. Vid en eventuell ändring av denna metod till att hämta avfall vid respektive fastighet behöver vägar anpassas och breddas, samt övergå i kommunalt huvudmannaskap.

Konsekvenser av planens genomförande

Då ingen ny exploatering inom planområdet föreslås bedömer Flens kommun att planen ej medför negativa konsekvenser för miljön. Den ökande andel permanentboende inom området bedöms inte bli tillräckligt hög för att påverka miljön nämnvärt.

Färdigställandet av kommunal vatten- och avloppslösning inom området bedöms enligt VA-plan för Flens kommun medföra en positiv effekt för den lokala miljön där speciellt vattenkvaliteten i sjön Nedingen bedöms öka. Således kan ett genomförande av detaljplanen medföra en positiv miljöeffekt för det aktuella området samt kommunen.

Administrativt bedöms planen ej påverka nuvarande förutsättningar i negativ riktning. Flens kommun förespråkar att huvudmannaskapet för vägar behålls i enskild regi.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt följande tidplan

Beslut om planbesked och planuppdrag	augusti 2018
Beslut om samråd	september 2019
Samråd	oktober 2019
Granskning	mars 2020
Antagande i kommunstyrelsen	juni 2020

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägarna genom samfällighetsföreningen är ansvariga för drift och skötsel samt bekostar och ansvarar utbyggnad av allmänna platser. Fastighetsägarna är ansvariga för åtgärder på kvartersmark.

Området kommer sannolikt fortsatt utgöra till största delen fritidshusområde inom en överskådlig framtid. Kommunens intentioner är ej att förvandla området till ett villaområde, utan ser helst att karaktären av ett fritidshusområde behålls. Fornbo har idag enskilt huvudmannaskap där samfällighetsföreningen sköter vägarna. Vägarna inom planområdet föreslås ha fortsatt enskilt huvudmannaskap. Flens kommun gör bedömningen att ett övertagande av huvudmannaskapet från samfällighetsföreningen inte är aktuellt då kommunala vägar bör hålla en viss standard vilket skulle medföra stora

investeringskostnader för kommunen och fastighetsägarna. Då samtliga vägar inom planområdet slutar i vändplatser, samt att planområdet består av en halvö med endast fritidshusbebyggelse bedöms ej allmänheten besöka området i betydande omfattning. Ett kommunalt övertagande och skötande av vägarna är därmed ej ett allmänt intresse.

I närområdet är det endast riksväg 55 samt länsväg 693 som har annan huvudman än enskild. Riksväg 55 har statlig huvudman (Trafikverket) och länsväg 693 har kommunal huvudman (Flens kommun). Det är för kommunen angeläget att behålla enhetligheten i närområdet där olika föreningar och fastighetsägare ansvarar för allmän plats. Endast riksväg och länsväg, som utnyttjas av allmänheten, bedöms vara angelägna allmänna intressen att skötas av offentlig förvaltning.

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

Exploateringsamverkan

Fastighetsbildning

Gemensamhetsanläggning bör bildas för samlingslokal samt båtförvaring i byggnaden som kallas "ladan". Byggnaden används idag som möteslokal av föreningen samt vinterförvaring av föreningsmedlemmarnas båtar.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift ska tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Ledningskollen

Arkeologisk utredning

Naturinventering

Medverkande tjänstemän:

Följande tjänstemän har deltagit vid framtagande av föreliggande planhandling

Daniel Ränkedal, planarkitekt

Ricky Mehrabi, bygglovshandläggare

Anna Westling, bygglovshandläggare

Anna Dejerud, teknisk chef

Per Almkvist, miljöinspektör

Britt-Marie Andersson, mark- och exploateringsansvarig

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Flen den 30 september 2019

Martin Malmgren
Planarkitekt

Karin Tibbelin
Plan- och exploateringschef