

Beslutsdatum

Godkännande: KSAU 2022-02-28 § 24

Antagande: KS 2022-03-14 § 39

Laga kraft: 2022-04-07

Detaljplan för Fornbo fritidshusområde



Handlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- En plankarta (uppdelad på fyra kartblad) i skala 1:1000 med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning

Under planprocessen har även utredningar gjorts. Följande utredningar, som finns tillgängliga på kommunens samhällsbyggnadsförvaltning, är upprättade:

- Arkeologisk utredning
- Naturinventering
- Dagvattenutredning

Utöver ovan utredningar så har en miljöbedömning utförts i samband med planarbetet. Dokumentet *Behovsbedömning för behov av MKB* har tagits fram och samråd har skett med Länsstyrelsen. Detta dokument finns att tillgå via kommunen.

Medverkande tjänstemän

Johannes Nilsson	Planarkitekt
Casper Gradert	Planarkitekt
Daniel Ränkedal	f.d. Planarkitekt
Martin Malmgren	f.d. Planarkitekt
Karin Tibbelin	f.d. Plan- och exploateringschef
Ricky Mehrabi	f.d. Bygglövshandläggare
Anna Westling	Bygglövshandläggare
Anna Dejerud	Teknisk chef
Britt-Marie Andersson	f.d. Mark- och exploateringsansvarig
Kristin Larsson	f.d. Miljöinspektör

INLEDNING	4
1.1 Planens syfte och huvuddrag	4
1.2 Planområdets läge och areal	4
1.3 Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
2.1 Översiktsplan	5
2.2 Färdplan Flen - strategisk plan	5
2.3 Flens kommuns VA-plan	5
2.4 Detaljplaner och angränsande planer	5
2.5 Miljöbedömning	7
2.6 Miljökvalitetsnorm för vatten (MKN)	7
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN	8
3.1 Mark och vegetation	8
3.2 Bebyggelseområden	14
3.4 Naturmiljö	15
3.5 Gator och trafik	16
3.6 Översvämningsanalys	17
PLANFÖRSLAG	18
4.1 Allmän plats	18
4.2 Vattenområden	20
4.3 Kvartersmark	22
4.4 Administrativa bestämmelser	24
4.5 Teknisk försörjning	36
GENOMFÖRANDE	41
5.1 Organisatoriska frågor	41
5.2 Avtal	42
5.3 Fastighetsrättsliga frågor	42
5.4 Ekonomiska frågor	49
KONSEKVENSER	49
6.1 Strandskydd	49
6.2 Miljökvalitetsnorm (MKN)	49
6.3 Översvämningsrisk	50
6.4 Vattenverksamhet	52
6.5 Fornlämningar	53
6.6 Övrigt	54

1. INLEDNING

Flens kommun beslutade 2010-06-17 att bilda verksamhetsområde för vatten- och avlopp (VA) inom fritidshusområdena Fornbo, Malmsjöberg och Fällökna. Detta innebär bland annat att enskilda avlopp ska ersättas med kommunala lösningar. Gällande detaljplaner tillåter inte byggrätter för tekniska anläggningar för vatten och avlopp varvid en ny detaljplan behöver arbetas fram. Kommunfullmäktige i Flens kommun antog 2015-12-10 en VA-plan som utgör 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. Fornbo är ett område som pekas ut som högsta prioritet i VA-planen.

1.1 Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av kommunalt VA och öka byggrätten för befintliga fritidshus. Vidare ska samtliga gällande detaljplaner för området ersättas av en ny detaljplan.

1.2 Planområdets läge och areal

Planområdet utgör ungefär 156 hektar (inklusive vattenområde) och är beläget intill sjön Nedingen, ungefär sju kilometer från Flen och tre kilometer från Malmköping.



Planområdets läge i Flens kommun.

1.3 Markägoförhållanden

Vägarna och grönområden som omger fastigheterna ägs av Fornbo samfällighetsförening. Totalt finns cirka 190 stycken fastigheter inom Fornbo som är bebyggda med fritidshus och ägs av privatpersoner. Utöver ovan nämnda fastigheter är det fyra stycken fastigheter som i dagsläget är obebyggda. De byggrätter som föreslås för tekniska lösningar för vatten och avlopp är på mark som ägs av Fornbo samfällighetsförening.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Flens kommun, översiktsplan *Sörmlands hjärta - med plats för alla* från 2018, beskriver hur kommunen avser att utveckla fritidshusområden. Bland annat ska Flens kommun möjliggöra en kontrollerad omvandling och utveckling av fritidshusområden genom att:

- Bygga ut det kommunala VA-nätet 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 standard för permanentboende såsom tillgänglighet och energihushållning med mera.
- Främja samfällighetsanläggningar i fritidshusområden.

2.2 Färdplan Flen - strategisk plan

I Färdplan Flen, Strategisk plan 2020 - 2023 med budget 2020, ska kommunen verka för en attraktiv och varierat utbud av boende- och livsmiljöer. Detaljplanen för Fornbo är ett led i att förverkliga detta mål.

Genom att erbjuda kommunalt VA 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.

2.3 Flens kommuns VA-plan

I Flens kommuns VA-plan, antagen av kommunfullmäktige 2015-12-10 §186, framgår det att en väl fungerande VA-försörjning är en grundläggande förutsättning för ett hållbart samhälle. Bland annat säkerställer ändamålsenliga och tillförlitliga VA-anläggningar 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 VA:

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

Utifrån dessa faktorer är det bedömt i VA-planen att Fornbo, Malmsjöberg och Fällökna är i stort behov av en utbyggnad av kommunalt VA.

2.4 Detaljplaner och angränsande planer

Inom området finns ett flertal gällande detaljplaner. 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. I samband med att nu upprättad detaljplan vinner laga kraft upphävs gällande detaljplaner i sin helhet.

Detaljplanen MA 50 vann laga kraft år 1966 och medger 15 byggrätter för fritidshus i planområdets nordöstra del. Detaljplanerna MA 77 vann laga kraft år 1988, och MA 83 vann laga kraft år 1991. Båda detaljplanerna (MA77, MA 83) möjliggör för fritidshus på fastigheterna Fornbo 2:85 respektive Fornbo 2:212.

Detaljplanen MA 61 vann laga kraft år 1974 och MA 61a vann laga kraft år 1997. Båda detaljplanerna omfattar större delen av Fornbo och medger byggrätter i olika omfattning för fritidshus och enstaka permanentbostäder.

Detaljplan MA 82 och MA 92 lagade kraft år 1991 respektive 1995 och är belägna i planområdets västra del. Planerna medger en ökad byggrätt för sex stycken fastigheter. Detaljplan MA 62 vann laga kraft år 1979 möjliggör friluftsbad i planområdets västra del.



Detaljplan MA 61.



Samtliga gällande detaljplaner över Fornbo.

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 uppföra 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 med stöd av 7 kap. 18 c § miljöbalken (1998:808).

Strandskyddet gäller inte inom detaljplaner som är framtagna före år 1975, dvs innan strandskyddet tillkom. Strandskyddet gäller inte heller inom detaljplaner som har ersatt äldre detaljplaner mellan 1975 - 2009, då det inte var förrän 2009 som strandskyddet började återinträda vid ny detaljplaneläggning. Strandskyddet har således inte återinträtt för delar av Fornbo då flera detaljplaner tillkom innan 1975 alternativt ersattes innan 2009.

2.5 Miljöbedömning

Kommunen ska i samband med framtagandet av en ny detaljplan ta ställning till om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplanen för Fornbo inte kommer medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900) och 4 kap. 34 § miljöbalken (1998:808). En miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behöva utföras. En miljöbedömning har utförts och varit på samråd med Länsstyrelsen som meddelat att de delar kommunens bedömning.

2.6 Miljökvalitetsnorm för vatten (MKN)

MKN är ett juridiskt styrmedel som infördes år 1999, i samband med tillkomsten av miljöbalken. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla de krav som EU ställer på sina medlemsländer.

Generellt är det svårt att säkerställa åtgärder i en detaljplan som förbättrar vattenförekomster. Oftast krävs mer omfattande åtgärder. En möjlig åtgärd är dock att minska miljöpåverkan från enskilda avlopp, vilket detaljplanen syftar till att göra.

Nedingen

Vattenförekomst inom planområdet är sjön Nedingen. Nedingen är ca 5 km² och dess tillkomst bedöms vara naturlig. Huvudavrinningsområde för Nedingen är Nyköpingsån och delavrinningsområde är Utloppet av Nedingen. Sammanvägning av plankton och näringsämnen ger vattenförekomsten måttlig ekologisk status enligt databasen Vatteninformationssystem Sverige (VISS). God ekologisk status med avseende på ekologisk status kan inte uppnås till 2021 på grund av att vissa åtgärder har bedömts medföra orimliga samhällsekonomiska kostnader. Sjön förväntas att uppnå god ekologisk status 2027.

Vattenförekomsten bedöms inte uppnå god kemisk status enligt VISS. Expertbedömning tyder på att gränsvärdet för kvicksilver och polybromerade difenyletrar överskrids. Bedömningen har sammantaget god tillförlitlighet. Det finns en risk att kvalitetskraven för prioriterade ämnen inte uppfylls till 2027. Enligt VISS bedöms det att det är tekniskt omöjligt att sänka halterna av bromerad difenyleter till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Samma bedömning görs för kvicksilver. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av kvicksilver får dock inte öka.

3. BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

3.1 Mark och vegetation

Fornbo är en halvö vid sjön Nedingen. 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 delar av Fornbo, Fällökna och Malmsjöberg. Inventerings syfte i Fornbo var att undersöka två platser där det planeras att uppföras tekniska anläggningar för VA. Inventeringen visar att Fornbo innefattar ett påtagligt naturvärde, det vill säga naturvärdesklass 3¹, och två landskapsobjekt. Alla tre områden är lokaliserade till den östra sidan av planområdet och utanför bebyggd mark.

Naturvärdesklass 3

Området med naturvärdesklass 3 utgörs av en ung, gles ekskog med en trädålder mellan 60–80 år med inslag av tall, unga triviallövträd och uppslag av hassel. Ekarna kan utgöra viktiga efterträdare för äldre ekar i närområdet. Objektet angränsar till kultiverad gräsmark i öster med friskt markskikt med nektarbärande växter, samt enstaka buskar (såsom olvon).

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.

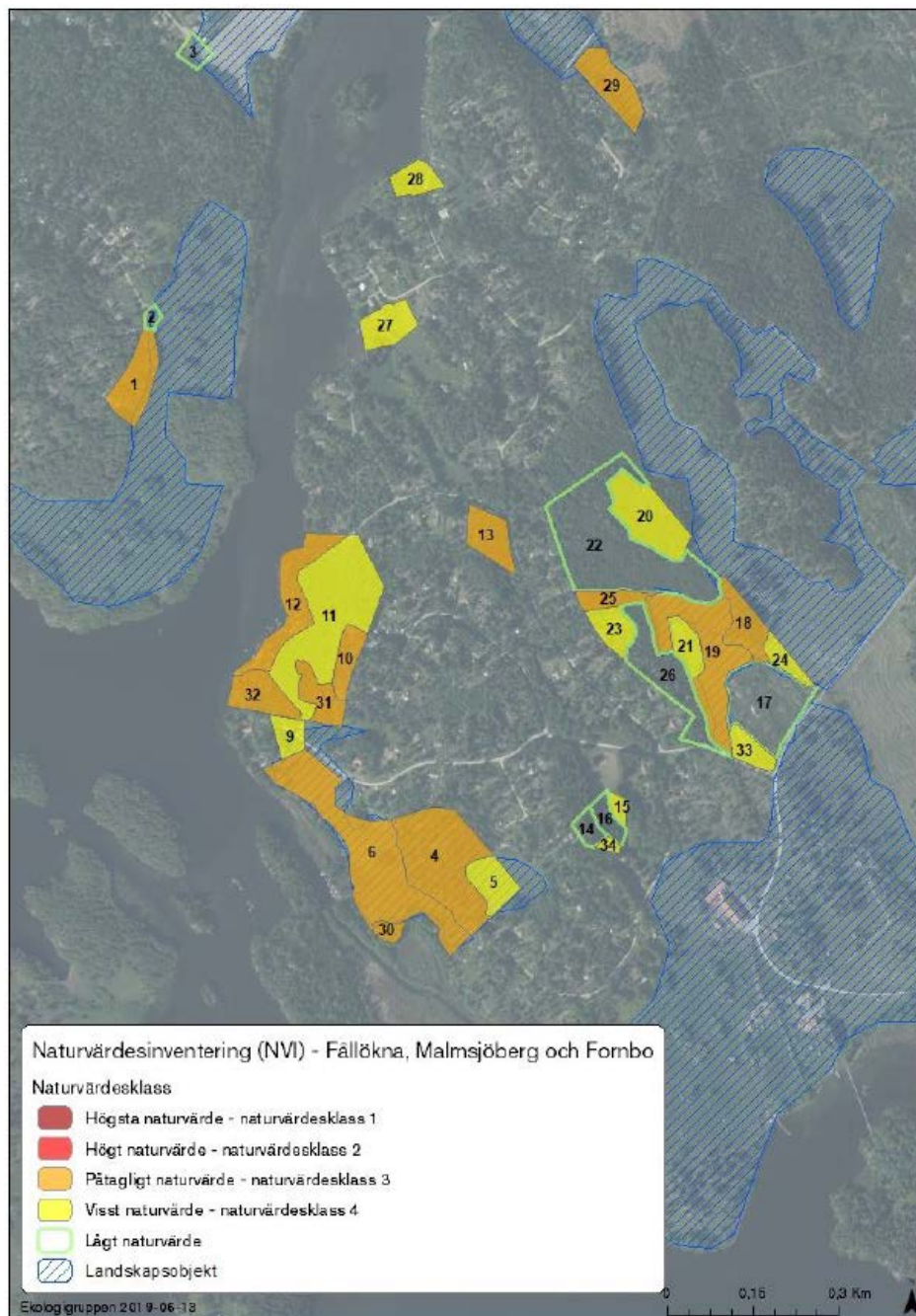
Strandområdets värden

Området som ligger längs med sjön Nedingen utgörs av en gles skog med enstaka ek, tall, björk och asp med uppslag av sly av triviallövträd. Flera av tallarna är nästan gamla². Mellan skogspartierna finns bryggor, en sandstrand, och stigar som löper genom området. Fina vattenmiljöer med både vasstränder och klippstränder.

¹ 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 betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på kommunal nivå.

² Nästan gamla träd är så kallade efterföljare till träd av klass 1 (särskilt skyddsvärda) och 2 (skyddsvärda). Nästan gamla träd är sådana som på relativt kort sikt kommer att få höga naturvärden. De utgör ersättare för de gamla träden i ett område, och beräknas kunna utveckla högre naturvärden med tiden om de lämnas.

Fågelarten rördrom har observerats vid Nedingen. Arten bebor ofta kulturslättjor med stora och täta bladvassbestånd. Fågeln är skyddad enligt fågeldirektivet. Vassområden bör bevaras för att skydda artens boendemiljö.



Utsnitt ur naturvärdesinventering för Fornbo, Fällökna och Malmsjöberg.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av en mosaik av sandig morän, urberg och glacial lera. Det finns ingen genomförd geoteknisk utredning för området. I kommunens kartsystem finns några områden utpekade för potentiell skredrisk, framförallt i Fornbos södra delar mellan befintlig bebyggelse och strandlinjen. För nybyggnation behöver geoteknisk undersökning utföras innan byggande sker. Geoteknisk utredning bedöms inte nödvändig för detaljplanen, utan utreds i samband med bygglov.

Radon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för markradon. Bindande gränsvärden för radon finns till exempel i Boverkets byggregler och Livsmedelsverkets dricksvattenföreskrifter. Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³. Kommunen har tillsynsansvar. Radonundersökning bör göras vid nybyggnation.

Fornlämningar

Länsstyrelsen i Södermanlands län 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 (SVAAB) planerar att schakta för VA-ledningar och pumpstationer.

I enlighet med Länsstyrelsen i Södermanland läns beslut har Sörmlands Arkeologi AB utfört ett arkeologiskt fältarbete inom de tätbebyggda fritidshusområdena i Fornbo, Malmsjöberg och Fällökna. Utredningen har genomförts i två etapper.

Etapp 1 omfattade kart- och arkivstudier samt en inventering. Etapp 1 identifierade 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 utbyggnaden det kommunala VA-nätet.

Etapp 2 av utredningen innebar ett fältarbete med schaktning på platser där dessa sju objekt förekommer. Objekt 10, 11 och 15 bedömdes innehålla övriga 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 VA. Objekt 9, 13 och 14 är registrerade som boplatser men efter närmare fältundersökning på plats upptäcktes inga fornlämningar. Ingen åtgärd krävs för att schakta på dessa platser.

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
Objekt 11/ L1984:4858	By- gårdstomt	Övrig kulturhistorisk lämning	Berörs ej
Objekt 12/ L1984:4701	Stensättning	Möjlig fornlämning	Berörs ej
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

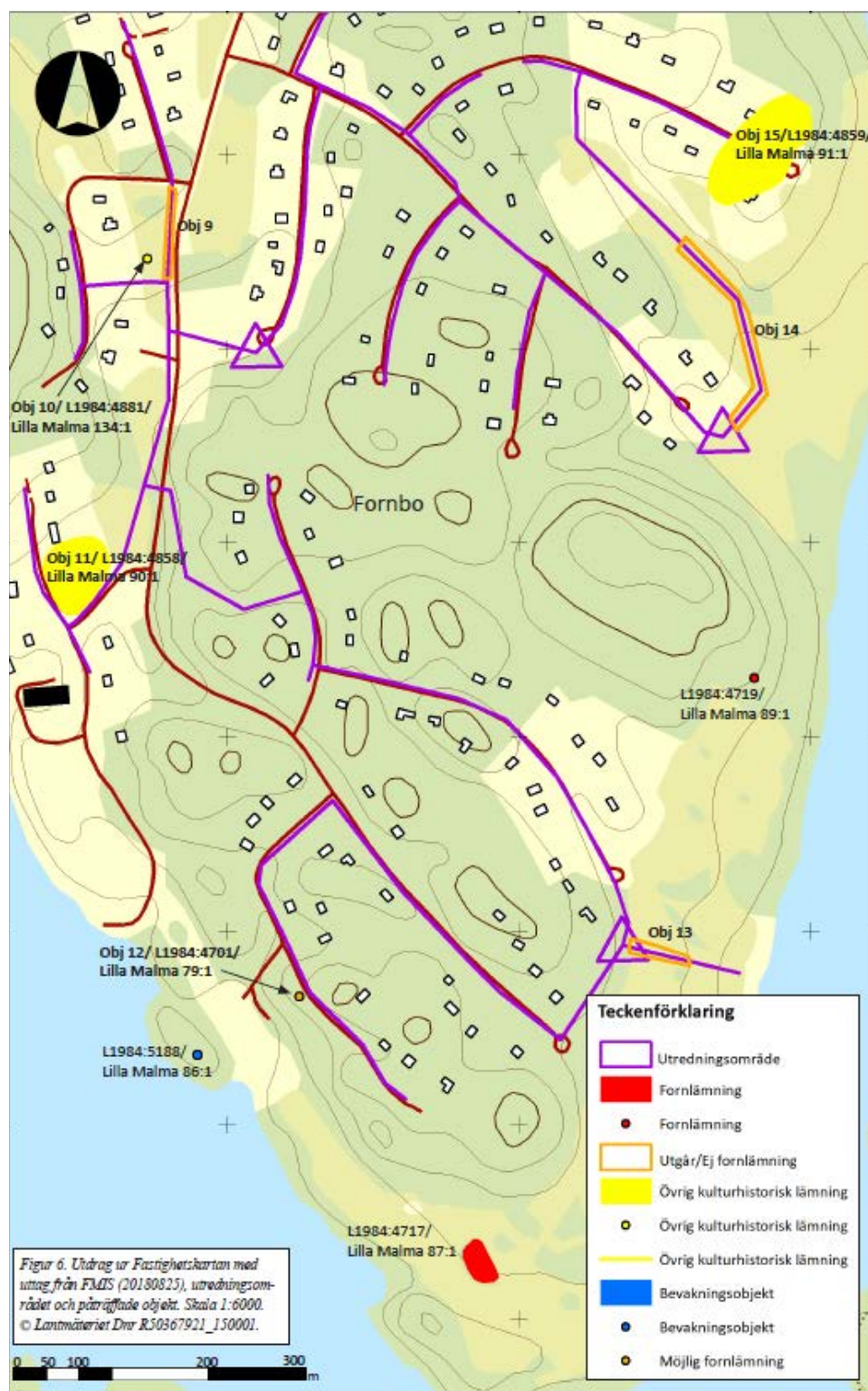
Utdrag från arkeologisk utredning Malmköping - Flen Rapport 2019:02, Grinda 2:9, Malma-Lundby 1:21, Talja 1:8 mfl. Flens kommun, Södermanlands län,. Arkeologisk utredning.

Sörmlands Arkeologi AB bedömer att inga fornlämningar förekommer längs med den planerade schaktningen för VA i Fornbo³. Skulle fornlämningar mot förmodan påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs.

³ Den arkeologiska utredningen är endast utförd inom områden för VA-ledningar
Planbeskrivning

Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen i Södermanlands län, enligt Kap 2. 5 och 10§§ kulturmiljölagen (1988:950).

Noterbart att samråd har skett mellan Sörmland Vatten och Länsstyrelsen avseende nya placeringar av pumpstationer i området under 2021. Länsstyrelsen hade ingen erinran ur fornlämnings- eller kulturmiljösynpunkt angående placeringarna.



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.

Objekt 10

På den västra sidan om Fornebovägen intill fastigheten Fornbo 2:214 finns objekt 10/ L1984:4881. Det är en fyndplats som är utpekad som "övrig kulturhistorisk lämning". Nämda lämning har därmed inte förklarats som fornlämning. Nämda lämning hamnar inom allmän platsmark.



Objekt 10/ L1984:4881 berör allmän platsmark vid Fornbo 2:214.

Objekt 11

Fastigheterna Fornbo 2:35, 2:36 och 2:190 berörs av objekt 11/L1984:4858. Objektet är en "övrig kulturhistorisk lämning" och utgör en by- och gårdstomt på cirka 90 x 70 meter. Området är bebyggt med fritidshus med tillhörande komplementbyggnader. Nämda lämning har därmed, efter att åtgärder utförts inom lämningens utbredning, inte förklarats som fornlämning. Ingrepp i övrig kulturhistorisk lämning eller i dess närhet är inte tillståndspliktigt enligt kulturmiljölagen. Den skall i stället visas största möjliga hänsyn.



Objekt 11/ L1984:4858. Fastigheterna Fornbo 2:36 och 2:190.

Objekt 12

Strax norr om den stora badplatsen, precis söder om Hannäsvägen och fastighet Fornbo 2:169, finns en stensättning som är utpekad som "möjlig fornlämning", nämligen objekt 12/L1984:4701/Lilla Malma 79:1.



Objekt 12/ L1984:4701/Lilla Malma 79:1 (inom röd ring).

Nämnda "möjliga fornlämning", objektet L1984:4701/Lilla Malma 79:1, vid Hannäsvägen behöver uppmärksammas vid ett genomförande av planen. Se vidare i delen *Konsekvenser* i denna planbeskrivning.

Objekt 15

Fastigheterna Fornbo 2:83, 2:84, 2:85 och 2:86 berörs av objekt Objekt 15/L1984:4859. Objektet är en "övrig kulturhistorisk lämning" som utgör en by- och gårdstomt på cirka 130 x 70 meter. Lämningen utgör en husgrund, historisk tid i form av en källargrund med väggar av natursten som är beväxt med buskar och trädgårdsväxter. Nämnda lämning har därmed, efter att åtgärder utförts inom lämningens utbredning, inte förklarats som fornlämning. Ingrepp i övrig kulturhistorisk lämning eller i dess närhet är inte tillståndspliktigt enligt kulturmiljölagen. Den skall i stället visas största möjliga hänsyn.



Objekt 15/L1984:4859 berör Fornbo 2:83, 2:84, 2:85 och 2:86.

Övriga fornminnen och fornlämning

I planområdets östra del finns två stycken stensättningar som är utpekade som fornminnen. I den södra spetsen av planområdet finns en 50 x 30 meter stor fornlämning med benämningen "Hannäs gamla tomt". Fornlämningen utgör två husgrunder som är kraftigt övertorvade.

Vid badplatsen finns en stensättning (möjlig fornlämning) - L1984:5188 Lilla Malma 86:1. Ovan nämnda fornlämningar hamnar inom allmän platsmark i nu upprättad detaljplan.



Objekt L1984:4719/Lilla Malma 89:1 och del av Objekt 13 samt Objekt L1984:5188 Lilla Malma 86:1.

3.2 Bebyggelseområden

Bostäder

Bebyggelsen inom planområdet karaktäriseras som småskalig fritidshusbebyggelse, där de flesta huvudbyggnader är mellan 40 och 120 m². Det finns totalt cirka 190 stycken fastigheter planlagda för fritidshusbebyggelse inom planområdet, varav 4 är obebyggda. Majoriteten av bebyggelsen är uppförd under perioden 1964-1990.

I den västra delen av planområdet finns en något mer storskalig bebyggelse, på fastigheterna Fornbo 2:32, 2:33, 2:191, 2:208 och 2:210. Huvudbyggnaderna här är uppförda enligt gällande detaljplaner, i storleken 140 - 210 m². Dessutom är dessa de enda fastigheterna som sträcker sig hela vägen ner till strandkanten.

De flesta byggnaderna i Fornbo är uppförda i ett våningsplan med sadeltak. Taken består generellt av svarta takpannor men även röda takpannor förekommer. Fasader utformade med stående eller liggande träpaneler är vanligt förekommande. Vanliga färger är rött, gult, grönt, grått och brunt. Tomterna består av mycket vegetation. Komplementbyggnader har en liknande fasad- och takutformning som befintliga huvudbyggnader.



Bilder som visar hur bebyggelsen är utformad och placerad.

Övrig bebyggelse

Strax norr om de befintliga tennisbanorna finns en tidigare ekonomibyggnad som tillhörde den tidigare stamfastigheten. Den används i dagsläget som samlingslokal för samfällighetsföreningen, pumpstation för vattenanläggningen, förvaringsutrymmen samt båtuppläggningsplatser (plats för cirka 35 båtar enligt samfällighetsföreningen).

Offentlig service

Skola, vårdcentral och annan offentlig service finns i Malmköping, cirka 3 km från Fornbo.

Kommersiell service

Kommersiell service saknas i området. Närmaste livsmedelsbutik finns i Malmköping.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Planområdet ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövården. Området har inget annat utpekad kulturhistorisk värde.

3.4 Naturmiljö

Naturmiljön består av kuperad skogsterräng blandat med tidigare åkermark, som idag bildar öppna ytor. De flesta fastigheterna är i stor utsträckning skogsbeklädda.

Lek och rekreation

Planområdet är beläget på en halvö i sjön Nedingen, med god tillgång till strandlinjer och badplatser. Landskapet i och runt planområdet består av skogs- och ängsområden. Inom planområdet finns två fotbollsplaner och en tennisbana (öppna för allmänheten).

Vattenområden och badplatser

Inom planområdet finns det två badplatser. Den västra badplatsen består av en strand samt en cirka 26,5 meter lång brygga. Strax norr om badplatsen finns två byggnader innehållande omklädningsrum samt toalett/latrin, i enlighet med gällande plan MA 62. I gällande plan

utgör marken kvartersmark för friluftsbad. Enligt gällande plan får servicebyggnader kopplat till badet uppföras med högsta byggnadshöjd 3 meter. I anslutning till badplatsen finns även grillplatser och bänkar.



Omklädningsrum och brygga vid den västra badplatsen.

Östra badplatsen består dels av sandstrand och klippor, ingen brygga finns anlagd på platsen.

Strax söder om fotbollsplanen i planområdets västra del finns det i enlighet med gällande detaljplan två båtbygggor. Bryggorna har en kapacitet på cirka 36 båtplatser. Vattenområdet där båtbygggor får anläggas är cirka 12 500 kvadratmeter stort i gällande detaljplan från 1974. Ingen reglering av antal eller storlek på bryggor finns i den planen. Landytan i direkt anslutning till bryggorna används för uppläggning av båtar. I gällande plan från 1974 anges detta landområde (kvartersmark) som "småbåtshamn", ett cirka 5400 kvadratmeter stort område. Se vidare under kapitel 4.2 för mer redovisning kring vattenområde.

3.5 Gator och trafik

Gatunät, gång och cykeltrafik

Gatunätet är utformat med grusvägar som slutar i vändplatser. Fornebovägen sträcker sig genom hela planområdet och är den huvudsakliga in- och utfarten till området. Fornebovägen ansluter till länsväg 693, norr om planområdet. Huvudmannaskap för vägarna inom området är enskilt enligt gällande detaljplan. Vägarna sköts av Fornbo samfällighetsförening. Riksväg 55 passerar 1 km från planområdet. Separat gång- och cykelväg mot Malmköping finns längs riksvägen.

Kollektivtrafik

Busshållplats Fornebo finns i direkt anslutning till planområdet, vid korsningen Fornebovägen - länsväg 693. Busshållplatsen trafikeras i nuläget av två busslinjer. Linjerna trafikerar sträckan Flen - Malmköping respektive sträckan Vingåker - Eskilstuna, via Katrineholm, Flen och Malmköping.

Tillgänglighetsanpassning samt standard på busshållplatsen Fornebo bör ses över. Detta arbete bör göras oavsett nu upprättad detaljplans genomförande eller ej. Frågan kring busshållplatsen (vilken ligger utanför planområdet) får hanteras i särskild ordning utöver detta planarbete. Se även nästa rubrik.

Skolskjuts

Det finns en hållplats för kollektivtrafik i direkt anslutning till planområdet, vid korsningen Fornebovägen, men det innebär att skolbarnen måste passera en väg som har en hastighetsbegränsning på 70 km/h och som saknar säkerhetsåtgärder till och från busshållplatserna. Om dessa hållplatser ska användas för regelbunden skolskjuts bör säkerhetsåtgärder utredas.

Ett annat alternativ kan vara den före detta väntkuren för skolskjuts som finns inom planområdet. Idag används inte väntkuren för skolskjuts men om behov av skolskjuts uppstår i framtiden kan den om möjligt omvandlas till en väntkur för skolskjuts igen.

Parkering, angöring och utfart

Intill den sydvästra badplatsen finns en befintlig parkeringsplats. I anslutning till tennisbanorna och samlingslokalen finns en anlagd grusparkering utmed Karljohansvägen med plats för ungefär 5 bilar. Inom planområdet finns i övrigt inga särskilt anvisade områden för parkering. Vid fotbollsplanen sker parkering av bilar längs gatan (ej anlagd parkering). Parkering anordnas i övrigt på tomtmark.

3.6 Översvämningsanalys

Bjerking har på uppdrag av Flens kommun genomfört en dagvattenutredning. I Fornbo föreligger översvämningsrisker vid skyfall vid ett antal bostäder samt vid en planerad teknisk anläggning. Störst problem inom området ses vid den stora lågpunkt som bildas mellan Tryffelvägen och Fornebovägen inom delavrinningsområde B, se nästa figur. Vid skyfall riskerar fastigheterna Fornbo 2:62 samt 2:63 längs Tryffelvägen att drabbas. Intill byggnaderna kan ett vattendjup på ca 55 cm skapas och i lågpunktens djupaste del kan ett vattendjup på ca 1,4 meter bildas vid skyfall. Vid lågpunkten kan befintligt dike breddas för att skapa ytterligare volym för vattnet att samlas innan det stiger mot fastigheterna.

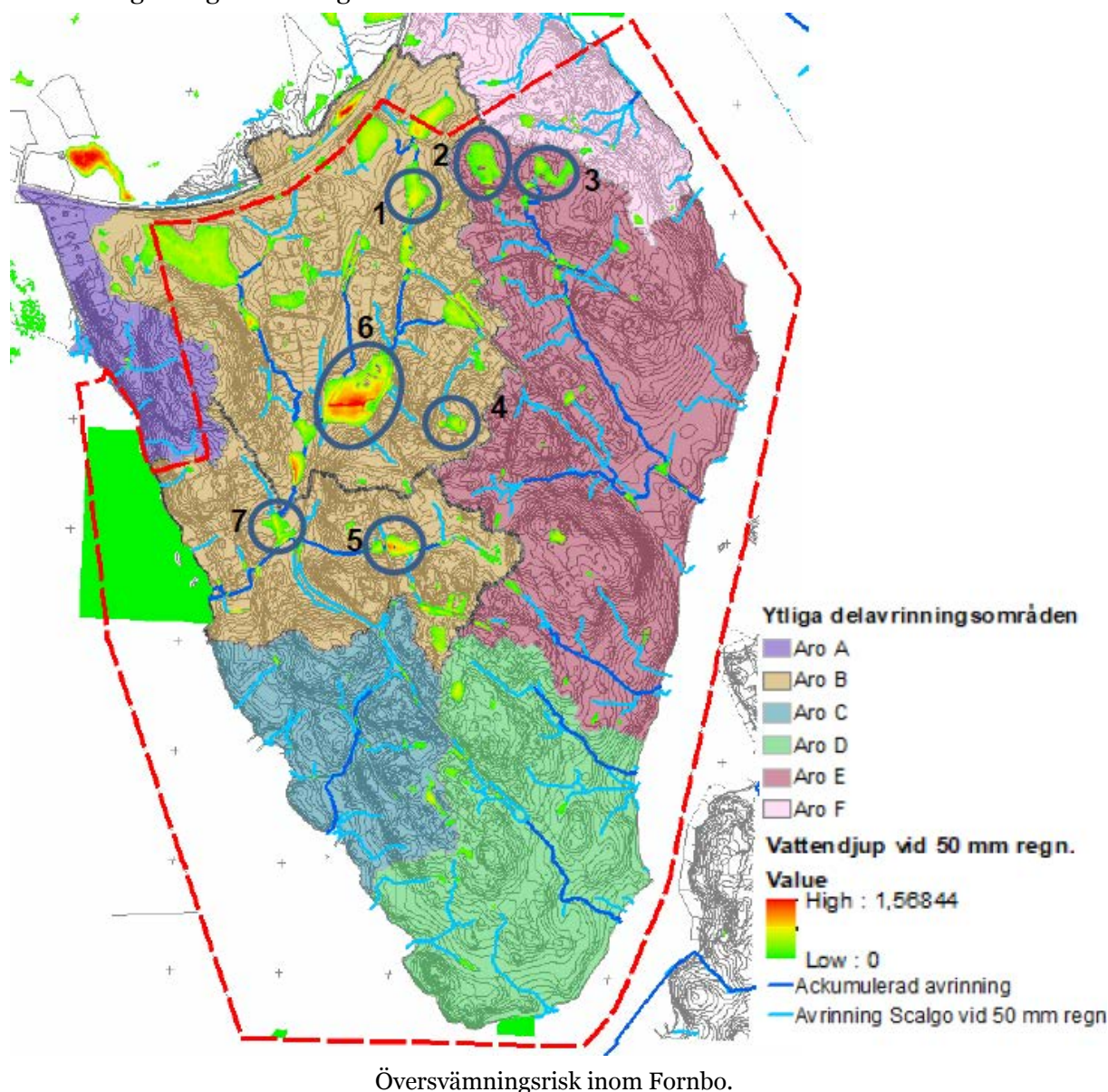
Vid Kremlavägen kan fastigheterna Fornbo 2:133 samt 2:139 riskera att drabbas, dock inte lika kraftigt intill bostadshuset. På de drabbade fastigheterna är det av stor vikt att inte uppföra hus i lågpunkter. Åtgärder för avledning från bostadshus mot grönytor kan göras genom exempelvis avskärande/omledande diken.

Vid Rynkhättevägen kan fastigheten Fornbo 2:103 riskera att drabbas med stående vatten på ca 40 cm. Utöver dessa ses även ytterligare lågpunkter där stående vatten kan ansamlas, dessa bedöms dock främst påverka naturmark, vägar eller riskera att bli stående på grönytor eller intill komplementbyggnader på fastigheter.

Vid Bläcksvampsvägen riskerar främst byggnader på fastigheterna Fornbo 2:42, 2:43, 2:46 samt 2:49 att påverkas av stående vatten intill byggnaderna vid ett skyfall, här kan vattenansamlingar på ca 30 cm skapas.

Några fastigheter/strandtomter i väster kan bli utsatta för höjda vattennivåer.

Se vidare i delen *Konsekvenser* under under rubrik 6.3 *Översvämningsrisk* för mer ingående beskrivning av åtgärdsförslag.



4. PLANFÖRSLAG

Nedan presenteras planförslaget i sin helhet. Förslaget delas upp utifrån markanvändning och redovisas ihop med planbestämmelser. Sist redovisas administrativa bestämmelser, där bland annat upphävandet av strandskyddet motiveras. Figurerna i vänster spalt representerar planbestämmelserna på plankartan.

4.1 Allmän plats

Vägar och parkering

GATA Planförslaget följer befintliga vägar. Inga nya vägsträckningar föreslås. Under semestertid på sommaren torde trafiken idag uppgå till cirka 500 fordonsrörelser per dygn på den inledande vägsträckan inom planområdet. Om hela området mot förmodan skulle övergå till

permanentboende torde trafiken uppskattningsvis uppgå till cirka 1000 fordonsrörelser/dygn (beräknat på cirka 200 bostadsfastigheter) på den inledande vägsträckan inom området. Ganska snart efter tillfarten fördelar sig vägnätet i flera gator, vilka är utformade som återvändsgator. Inga bostäder har utfarter mot den övergripande gatan och bostäderna är en bit från denna gata (vilket är fördelaktigt ur bullersynpunkt). Det antal fordonsrörelser som kan komma att uppstå bedöms vara på en fullt acceptabel nivå, utan att särskilda trafikåtgärder behövs.

För att säkerställa tillgängliga in- och utfarter till bostadsfastigheterna ansluter användningsområdet för gata bostädernas fastighetsgränser i nu upprättad detaljplan. Fornbo 2:13 har idag ett vägservitut till gamla riksvägen. Nu upprättad detaljplan möjliggör för tillfart till Fornbo 2:13 även via lokalgata söderut. Se vidare i delen 5. *Genomförande*.

Om det uppstår behov av avfallshantering vid varje fastighet behöver de befintliga vägarna breddas. Utrymme för detta finns i planen. Vägområdet föreslås generellt bli 10 meter brett. Inom vägområdets 10 meter finns utrymme för körfält i båda riktningarna, vägren, gång- och cykelbana samt diken för dagvattenhantering. Inom vissa delar av planen finns intilliggande område "NATUR", vilket ger ytterligare utrymme för gång- och cykeltrafik samt diken.

P-PLATS Intill den sydvästra badplatsen finns en befintlig parkeringsplats. Parkeringsplatsen planläggs som allmän parkering i planförslaget.

Vid fotbollsplanen intill småbåtshamnen finns det i dagsläget ingen parkeringsplats. En mindre yta planläggs som allmän parkering i syfte att säkerställa parkeringsbehovet främst för båtägare men även för sportutövare. Med en ny parkeringsplats blir platsen mer tillgänglig. I den gällande detaljplanen är platsen utpekad för parkering men ej genomförd. Även vid tennisplanen nära samlingslokalen planläggs en mindre yta för allmän parkering.

Natur

NATUR Områdena för natur ger Fornbo sin karaktär och är viktiga för upplevelsen av ett fritidshusområde i lantlig miljö. Skogsbruk får inte bedrivas, men en viss omfattning skogsavverkning och röjning får ske enligt skötsel- eller skogsbruksplan.

Delar av området ska fortsatt nyttjas för dagvattenhantering i form av befintliga avrinningsstråk. På vissa ställen behöver avrinningsstråken förstärkas, se dagvattenutredning för Fornbo, Malmsjöberg och Fällökna 2020:399.

För större delen av planområdet, som innefattar fastigheten Fornbo 2:1, finns det en skogsbruksplan som föreslår att avverkning sker genom föryngringsavverkning och naturvårdsskötsel. Den ängsmark som omger halvön är inte utpekad för någon åtgärd enligt skogsbruksplanen. Det är rekommenderat att samfällighetsföreningen upprättar en plan för hur den delen av naturmarken ska skötas (skötselplan).

Det kan finnas bevarandevärda träd inom strandskyddat område. Det kan krävas dispens för att fälla eller underhålla dessa. Plan- och exploateringsavdelningen rekommenderar att en eventuell skötselplan bör ta hänsyn till dessa träd och att skötsel inom strandskyddat område kan anses vara förenligt med strandskyddets syfte.

För att göra de allmänna anläggningarna i Fornbo tillgängliga för allmänheten föreslår planförslaget att dessa områden planläggs som naturmark. Tre av dessa anläggningar (bad, boll-, tennisplaner) är belägna inom strandskyddat område. Ska fler byggnader och anläggningar uppföras som behövs för områdets användning, såsom lekplatser, förråd, m.m. krävs det strandskyddsdispens. Samfällighetsföreningen i Fornbo föreslås fortsätta förvalta dessa naturområden.

Fotbollsplanen som finns mellan Mökullavägen och Skivlingevägen och som sköts av Fornbo samfällighetsförening föreslås likaså få användningen "NATUR". För att skapa flexibilitet i detaljplanen pekas inte fotbollsplanen ut med en egenskapsbestämmelse.

lek m.m. Vid badplatsen i sydväst har en toalett, grillplats, lekplats och bollplan uppförts. Dessa anläggningar är komplement till badplatsen och kommer fortsatt medges i planförslaget.

omklädning Vid respektive badplats på halvön finns befintliga omklädningsrum. Byggnaderna uppfördes i samband med antagandet av gällande detaljplan. Användningen "NATUR" fortsätter att medge dessa då de bedöms vara nödvändiga för områdets användning.

båtuppl. Vid fotbollsplanen strax nordväst om småbåtshamnen i väst (område W₃) ger planen möjlighet till båtuppläggning. Detta gemensamma område för båtuppläggning på ca 3700 m² är något längre från strandlinjen än motsvarande område för båtuppläggning i gällande detaljplan från 1974, vilket torde vara fördelaktigt ur miljösynpunkt samt för allmänhetens tillgänglighet till strandlinjen. Området avses kunna användas för båtförvaring vintertid. På sommaren kan marken för båtuppläggning användas mer flexibelt då båtar ligger i sjön.

Även vid föreslagen båtplats i öst (område W₆) föreslås en mindre båtuppläggningsplats.

Inom ovanstående två områden får båtägare förvara sina båtar. Ingen annan yta inom planområdet pekas ut för detta. Vinterförvaring av båtar förekommer även i samlingslokalen.

boll Användningen allmän plats "NATUR" föreslås även gälla i planområdets sydvästra del för tennisbanan och fotbollsplanen. Platserna specificeras med egenskapsbestämmelsen "boll".

4.2 Vattenområden

Inom vattenområdet upphävs strandskyddet för befintliga bryggor och badplatser. Detaljplanen möjliggör för nya båtbyggor i den sydvästra delen vid den redan befintliga/planlagda småbåtshamnen samt en ny badbrygga i den nordöstra delen av planområdet vid en redan befintlig badstrand. För att tillgodose strandskyddets syfte är det angeläget att bryggor, båtplatser och badplatser samlas på så få platser som möjligt.

Anläggning av bryggor och eventuell muddring, utfyllnad med mera inom vattenområde fordrar normalt tillstånd eller anmälan enligt 11 kap. 3 § miljöbalken (1998:808). Anmälan görs hos Länsstyrelsen i Södermanlands län. Se även under rubrik 6.4 *Vattenverksamhet*.

Öppet vattenområde

- W₁** Öppet vattenområde. Här får ingen överbyggning förekomma som exempelvis badbrygga, båtbygga eller småbåtshamn.

Badplatser

- W₂** Badplats som tillåter en (1) badbrygga om maximalt 75 kvadratmeter. Platsen är ianspråktagen av en befintlig badbrygga om cirka 27 x 2,3 meter. Befintlig brygga är inte någon flytbrygga.
- W₈** Badplats som tillåter en (1) badbrygga om maximalt 75 kvadratmeter. Platsen är i dagsläget inte ianspråktagen av någon badbrygga. På denna plats tillåts en lika stor brygga som den brygga som finns i W₂-området. För att undvika muddring är endast flytbrygga tillåtet.

Småbåtshamn

- W₃** Småbåtshamn i sydvästra delen (befintligt område för bryggor) som tillåter båtbyggor om sammanlagt högst 550 kvadratmeter. För att undvika muddring är endast flytbryggor tillåtna. Bryggorna ska användas för småbåtar. I dagsläget är platsen ianspråktagen av två stycken flytbryggor om cirka 23 x 2,5 meter vardera. Området är planlagt som vattenområde som får överbyggas i gällande plan. Till skillnad mot gällande plan regleras i nu upprättad plan sammanlagd yta för bryggor. Vattenområdet för bryggor minskas även i omfattning.

Båtbyggor

- W₅** Vattenområde som tillåter en (1) båtbygga om maximalt 65 kvadratmeter. Platsen är i dagsläget ianspråktagen av en befintlig båtbygga om cirka 20 x 3 meter. Bryggan ska tillåta båtplatser för småbåtar. Befintlig brygga är inte någon flytbrygga.
- W₆** Vattenområde som tillåter en (1) båtbygga om maximalt 40 kvadratmeter. Platsen är i dagsläget ianspråktagen av en befintlig båtbygga om cirka 34 kvadratmeter. Bryggan ska tillåta båtplatser för småbåtar. Vattenområdet som tillåter brygga sträcker sig cirka 15 meter ut i sjön Nedingen. För att undvika muddring måste ny brygga vara en flytbrygga.

Övriga bryggor

- W₄** Inom vattenområdet för fastigheten Fornbo 2:32 och Fornbo 2:208 (privata fastigheter) får högst en (1) brygga per fastighet uppföras. Storleken på respektive brygga inom detta område får inte överskrida 12 kvadratmeter. För att undvika muddring är endast flytbryggor tillåtna. Dessa bryggor kan nyttjas för antingen båtplats eller badbrygga. I Fornbo 2:32 är platsen ianspråktagen av en befintlig brygga och i Fornbo 2:208 av en bryggbåt.

Inom planområdets nordöstra del finns tre stycken befintliga bryggor (allmänt tillgängliga bryggor). Storleken på respektive brygga inom detta område får inte överskrida 12 kvadratmeter. För att undvika muddring ska nya bryggor enbart vara flytbryggor. Dessa bryggor kan nyttjas för antingen båtplats eller badbrygga.

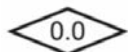
W₇ Vattenområden vid fastigheterna Fornbo 2:33, 2:210 och 2:191 (privata fastigheter) där högst en (1) brygga per fastighet tillåts. Storleken på bryggan inom detta område får inte överskrida 12 kvadratmeter. För att undvika muddring är endast flytbryggor tillåtna. Dessa bryggor kan nyttjas för antingen båtplats eller badbrygga. Platsen är i dagsläget delvis ianspråktagen av brygga och bryggbåt.

4.3 Kvartersmark

Bostäder

B Planförslaget syftar till att öka byggrätterna för bostäder med tillhörande komplementbyggnader i Fornbo. Utökningen av byggrätterna görs för att möjliggöra för tillbyggnader och ombyggnationer kopplade till ökat permanentboende utifrån att området ansluts till kommunalt VA. Planen föreslår inte fler bostadsfastigheter i området. Den enda möjligheten för att fler bostäder tillkommer är om några fastigheter, cirka 10 stycken, som har en area på över 3000 kvadratmeter avstyckas. Bostadsfastigheterna innehåller idag stor andel grönska och är ett viktigt karaktärsdrag för området, därför begränsas hårdgjorda ytor.

Byggnadshöjd



För byggnader närmast sjön i väster gäller maximal byggnadshöjd på 4,5 meter för huvudbyggnad enligt gällande planer. Kommunen bedömer att det torde vara rimligt och lämpligt att medge en byggnadshöjd om 4,5 m för samtliga bostadstomter inom planområdet. Detta torde vara ändamålsenligt vad gäller övergång till mer permanentboende. Och det ger en enhetlig och jämlik byggrätt i området. Nu upprättad plan medger därför en byggnadshöjd om maximalt 4,5 meter för huvudbyggnad. Byggnadshöjden för komplementbyggnader får maximalt vara 2,5 meter.

Takvinkel



För en del tomter vid sjön i väster, liksom för byggnader strax öster om samlingslokalen, finns ingen begränsning av takvinkel i gällande planer. Här finns hus med takvinkel om cirka 40°. I övriga delar medges generellt takvinkel om 30° i gällande planer. Kommunen bedömer att det torde vara rimligt och lämpligt att medge en takvinkel om 40° för samtliga bostadstomter inom planområdet. Detta torde vara ändamålsenligt vad gäller övergång till mer permanentboende och mer enhetligt och jämlikt i området. Nu upprättad plan medger därför en högsta tillåten takvinkel på 40° i området.

Största byggnadsarea för bostadsfastigheter

e₂ Planen anger att största totala byggnadsarea är 160 m² per fastighet vid fastighetsstorlek mindre än 3000 m². Största totala byggnadsarea är 200 m² per fastighet vid fastighetsstorlek större än 3000 m². Byggrätten är inte uppdelad mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad. Noterbart att vattenområde ingår i några fastigheter.

Minsta fastighetsstorlek

d₁ För att bevara områdets karaktär är det viktigt att fastigheterna inte är för små. Genom att undvika att majoriteten av fastigheterna avstyckas för ny byggrätt är minsta tillåtna

fastighetsarea 1500 m². Noterbart att ett par befintliga fastigheter är något mindre än 1500 m² (1466 m² respektive 1494 m²). Inget behov av åtgärd eller dylikt behövs dock för dessa.

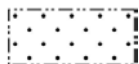
d₂ För att undvika belastning av strandskyddet och inte tillföra mer bebyggelse får inte fastigheterna Fornbo 2:191 och 2:210 avstyckas. Minsta tillåtna fastighetsstorlek, inklusive vattenområdet, är 3000 m² för respektive fastighet. De nämnda fastigheterna är cirka 3277 m² respektive cirka 3811 m² stora (inklusive vattenområden).

d₃ Avsikten är att avstyckning inte heller sker för fastigheterna Fornbo 2:32, 2:33 och 2:208. Minsta tillåtna fastighetsstorlek, inklusive vattenområdet, är 6000 m² för dessa fastigheter. Den minsta av dessa är Fornbo 2:33, vilken har en areal på 6796 m² inklusive vattenområdet.

Endast friliggande enbostadshus tillåts

f₁ För att bibehålla upplevelsen av nuvarande bebyggelsestruktur tillåts endast friliggande enbostadshus. Inga kedjehus eller radhus tillåts.

Begränsningar av markens bebyggande



Inom ytor som angränsar mot gata (allmän plats) finns så kallad prickmark. Denna mark sträcker sig generellt 6 meter in från fastighetsgränserna. Prickmark finns även på andra ytor, t ex för ledningar. Inom prickmark får inte byggnader uppföras. Se även nästa rubrik.

Placering

p₁ På plankartan har införts placeringsbestämmelse avseende att huvudbyggnad måste placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2 meter från fastighetsgräns där prickmark saknas. Mot gata gäller alltså däremot huvudsakligen 6 meters prickmark där byggnader ej tillåts enligt plankartan.

Noterbart att det i området finns ett antal befintliga byggnader placerade i lägen och som inte motsvarar planens bestämmelser, på prickmark etc. Likaså har enstaka bostadsfastigheter något större utnyttjad fastighet med byggnader mm idag än vad nu upprättad plan medger. För befintlig byggnad med giltigt bygglov kan byggnadsåtgärd utföras där byggnad får ersättas med motsvarande placering och omfattning. För byggnad utan bygglov kan skyldighet att flytta eller riva byggnad komma att krävas av kommunen. I vissa fall kan istället bygglov för byggnad sökas i efterhand och bygglovsprövning göras.

Utförande

b₁ För att säkerställa god dagvattenhantering inom planområdet får respektive fastighet inte hårdgöras mer än 25 %. Andelen har beräknats utifrån att avrinningskoefficient för bostadsområde inte ska överskridas och dagvattenflöden därmed inte öka jämfört med flöden för befintlig situation.

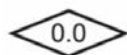
b₂ Fastigheterna Fornbo 2:33, 2:191, 2:210 och 2:208 har byggrätter nära sjön. För att förhindra risk för översvämning och egendomsskada får källare inte finnas inom dessa fastigheter.

- b₃** Delar av fastigheterna som nämns ovan har mark som ligger relativt lågt i förhållande till sjöns vattennivå. Planbestämmelse har införts om att tillkommande byggnads konstruktion (nybyggnation) ska klara naturligt översvämmande vatten upp till +27,3 meter över havsvattennivån i RH2000. Detta innebär skyddsåtgärd vad gäller översvämningsrisk. Se vidare i delen *Konsekvenser* under rubrik 6.3 *Översvämningsrisk*.

Samlingslokal

- C** Befintlig samlingslokal norr om tennisbanorna behålls. Befintlig byggnad innehåller förutom samlingslokal 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.

Byggnaden bör likaså kunna nyttjas på lämpligt sätt för båtförvaring (tillfällig användning vintertid). Under åren har byggnaden visats lämplig för mindre båtar och kan med fördel fortsatt användas för detta ändamål. Lokalen är på kort avstånd från bryggor. Det innebär att transportbehovet av att åka genom området kan minska. Denna möjlighet bör finnas kvar.



Samlingslokalen föreslås i plankartan få en maximal byggnadshöjd om 6 meter.

- e₁** Maximala byggnadsarea för samlingslokalen föreslås till 870 m². Byggnaden är cirka 860 m².

4.4 Administrativa bestämmelser

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet återinförs vid ny detaljpanelläggning och behöver upphävas för delar av planområdet som hamnar inom strandskyddat område. De flesta områden där strandskyddet upphävs är redan ianspråktaget av bebyggelse. Strandskyddet föreslås upphävas generellt inom 100 meter från strandlinjen inom kvartersmark, parkeringsplatser, samt gata. Denna generella bestämmelse är införd på plankartan.

- a₁** Strandskyddet föreslås även upphävas inom delar av naturmark för anläggningar tillhörande båt-, bad- samt friluftsliv, liksom inom vattenområden för befintliga bryggor och badplatser. Dessa områden där strandskyddet föreslås upphävas markeras med planbestämmelsen "a₁" på plankartan. Inom största delen av naturmark inom planområdet återinträder dock strandskyddet när detaljplanen vinner laga kraft. Eventuella åtgärder inom dessa områden kräver dispens enligt Miljöbalken (1998:808) 7 kapitlet 18 c §.

Allmänt

Inom planområdet finns ett fåtal bostadstomter och byggnader som ligger vid strandlinjen. Dessa fastigheter omfattar även vattenområden i samband med tidigare planläggning i området. Ytterligare några tomter ligger sjönära, men med allmän platsmark mellan tomten och strandlinjen.

I Fornbo finns uppskattningsvis cirka 16 bryggor utspridda runt hela halvön samt flera bryggbåtar. Bryggornas storlek, tillgänglighet samt ändamål och standard varierar. Flera av

dessa bryggor är uppförda utanför detaljplanelagt område. Detaljplanens ambition är att samordna bryggor på halvön och samtidigt tillmötesgå det befintliga behovet av både båt- och badplatser i området.

Det är bedömt med hjälp av flygbilder och platsbesök att det finns ungefär 70 småbåtar i Fornbo. Det bör vara en rimlig bedömning mot bakgrunden att det finns cirka 190 fastigheter i området som präglas av sin närhet till sjön Nedingen och som i huvudsak befolkas på sommarhalvåret. Om området övergår till mer permanentboende torde behovet av ytterligare båtbyggor uppstå. Gällande detaljplan MA 61 från 1974 medger ett större område för båtbyggor (vid planlagd småbåtshamn) i sydvästra delen. Gällande plan medger även båtbyggor inom ytterligare ett par vattenområden. Likaså medger gällande plan badbyggor inom ett par områden. Tillstånd för att anlägga ny bygga ansöks hos Länsstyrelsen i Södermanlands län.

För att det ska vara möjligt att uppföra nya byggnader m.m. inom strandskyddat område krävs att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och att strandskyddets syften inte påverkas negativt.

Som särskilt skäl till upphävande är enligt kommunens bedömning huvudsakligen att berörda områden inom strandskyddszon *redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*, 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (1998:808). Som särskilt skäl gäller enligt kommunens bedömning dessutom i vissa delar område som *behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området*, 7 kap. 18 c § punkt 3 miljöbalken (1998:808).

Upphävande av strandskydd inom kvartersmark

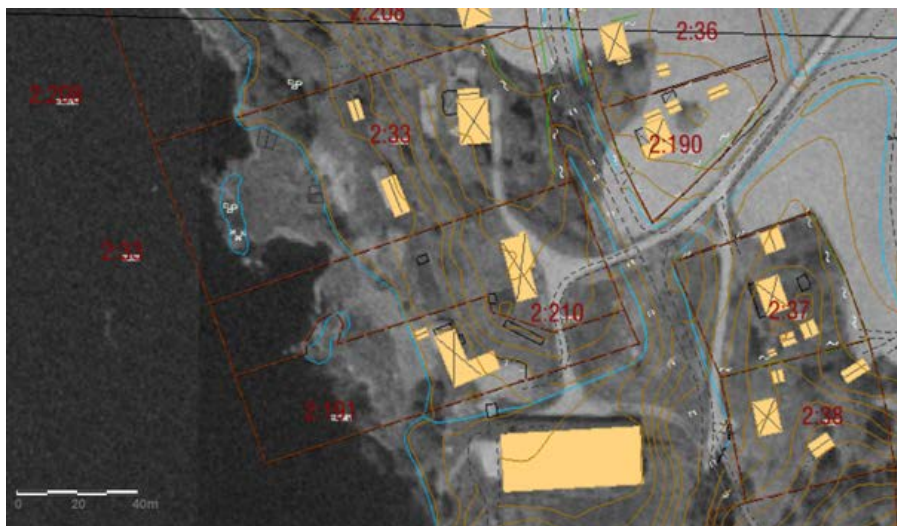
Strandtomter

De 5 bostadsfastigheterna i väster (Fornbo 2:32, 2:208, 2:33, 2:210 samt 2:191) är strandtomter och de privata fastigheterna innefattar även vattenområde. Stora delar av marken där fastigheterna finns har varit bebyggd och inte varit allmänt tillgänglig på över 100 år, utifrån häradsökonomisk karta från förrförra sekelskiftet på Lantmäteriets websida.

Fastigheterna planlades 1974 och har således varit bildade sedan lång tid tillbaka. Vid den tiden var holmarna/öarna inom Fornbo 2:191 respektive Fornbo 2:33 sammansatta med fastlandet, vilket går att se på ortofoto från 1975. Fastigheterna har detaljplanelagts som kvartersmark, inklusive mark som idag utgör holmar/öar, i detaljplan från 1974.

Marken i denna del av planområdet har därmed varit ianspråktagen av privata fastigheter/kvartersmark under lång tid, och även planlagts som det i tidigare plan, samt inte utgjort någon allmän platsmark i den bemärkelsen. Kommunen ser inget behov av att någon del av detta delområde behöver förändras till allmän platsmark. Länsstyrelsen har yttrat i samrådet att man inte har något att erinra mot upphävande av strandskydd inom kvartersmark för befintlig bostadsbebyggelse då dessa tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

Utifrån ovan resonemang innebär det att kommunen anser att även de mindre holmarna/öarna föreslås utgöra kvartersmark (mark som ej får bebyggas) till granskningsskedet av nu upprättad detaljplan (i samrådsskedet utgjorde öarna allmän platsmark).



Utsnitt, Lantmäteriets ortofoto från 1975, tillsammans med dagens strandlinje i ljusblå färg. Bilden visar att två holmar/öar var sammanbundna med fastlandet 1975.



Utsnitt, ursprunglig detaljplan MA 61 från år 1974.

Sammantaget bedöms att dessa fastigheter, inklusive tillhörande små holmar/öar, är *ianspråktagna på ett sätt som gör att strandskyddets syfte saknar betydelse*. Strandskyddet inom ovan nämnda fastigheter upphävs med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (1998:808).

Övriga bostadstomter som helt eller delvis hamnar inom strandskydd

Strandskyddet avses att upphävas inom del av fastigheterna Fornbo 2:1, 2:36, 2:37, 2:38, 2:39, 2:84 2:190, 2:193, 2:194, 2:198, 2:204, 2:205 och 2:206 samt helt inom fastigheterna Fornbo 2:195, 2:196, 2:197, 2:199 och 2:200.

Dessa tomter utgör inte strandtomter, men ligger delvis inom 100 m från Nedingen. Mellan sjön och tomterna säkerställs fri passage för allmänheten via planbestämmelsen allmän plats, Natur. Samma förutsättningar gäller idag enligt gällande detaljplaner MA 61 från 1974 respektive detaljplan MA 50 från år 1966.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom ovanstående fastigheter åberopas 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (1998:808). Platserna är sedan tidigare redan *ianspråktagna på ett sätt som gör att strandskyddets syfte saknar betydelse*.

Samlingslokal

Föreslagen samlingslokal (C-område i planen) är en byggnad som funnits och inte varit allmänt tillgänglig på över 100 år, utifrån häradsökonomisk karta från förrförra sekelskiftet på Lantmäteriets webbsida.

Marken har därmed varit ianspråktagen av privatägd byggnad och därmed ej varit tillgänglig för allmänheten i den bemärkelsen. Länsstyrelsen har yttrat i samrådet att man inte har något att erinra mot upphävande av strandskydd inom kvartersmark för samlingslokalen då denna tagits i anspråk på ett sätt som gör att betydelse för strandskyddets syften saknas. Dock anser Länsstyrelsen att fri passage (prickmark inom kvartersmark) bör finnas längs vattnet. Kommunen har till granskningskedet infört allmän platsmark (Natur samt Gata) mellan samlingslokalen och strandlinjen, en remsa på ca 20 m, vilket innebär fri passage för allmänheten. Naturmark har även införts omkring dike som finns mellan samlingslokalen och bostadsfastigheten Fornbo 2:191.

Sammantaget bedöms att marken kring samlingslokalen är *ianspråktagen på ett sätt som gör att strandskyddets syfte saknar betydelse*. Strandskyddet inom kvartersmarken för samlingslokalen upphävs med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (1998:808).

Upphävande av strandskydd för båtbygggor och badplatser

Båtbygggor - nordost

I planområdets nordöstligaste del finns det fyra befintliga bygggor. För detta område gäller detaljplan MA 50 från år 1966. Vattenområdet i gällande detaljplan medger överbyggning. Eftersom detaljplanen antogs innan lagen om strandskydd är samtliga fyra stycken bygggor lagligen tillkomna med stöd av gällande detaljplan MA 50.

I denna nordöstra del medges bygggor endast på fyra platser i nu upprättad detaljplan, där befintliga bygggor finns. Bryggorna medges inom en mycket begränsad omfattning jämfört med vad gällande detaljplan medger.

För de fyra bryggorna upphävs strandskyddet och som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (1998:808). Bryggorna är lagligen tillkomna och *platsen är således*

redan ianspråktagen. Bryggan längst i öster är av sådan funktion att den tillåter cirka åtta båtplatser i dagsläget. Övriga tre bryggor tillåter totalt cirka 6 båtplatser.



Till vänster: Gällande detaljplan MA 50. Till höger: Planförslagets nordöstra hörn. De fyra (4) stycken befintliga bryggorna är inringade i röd färg. Strandskyddet upphävs inom detta område.

Båtbyggor - väster

I planområdets västra del, där tidigare nämnda 5 strandfastigheter finns, omfattas delvis sjön Nedingen. Fastigheterna har utnyttjat det strandnära läget genom att uppföra bryggor inom egen fastighet. För dessa fastigheter gäller detaljplaner MA 82 från år 1991 och MA 92 från år 1995. Fastigheterna omfattades tidigare av detaljplan MA 61 som möjliggjorde överbyggnad av vattenområdet. I gällande planer, MA 82 och MA 92, är vattenområdet planlagt som öppet vattenområde. Plan- och exploateringsavdelningen gör trots detta bedömningen att gällande detaljplaner inte hade för avsikt att förhindra att bryggor fick uppföras. Strandskyddet återinträdde aldrig vid ny planläggning vid tidpunkten då dessa två detaljplaner antogs. Alltså var inte strandskyddet ett hinder som påverkade planändringen från överbyggt till öppet vattenområde.



Till vänster: Ursprunglig detaljplan MA 61 från 1974. Till höger: Gällande detaljplan MA 82 från 1991.

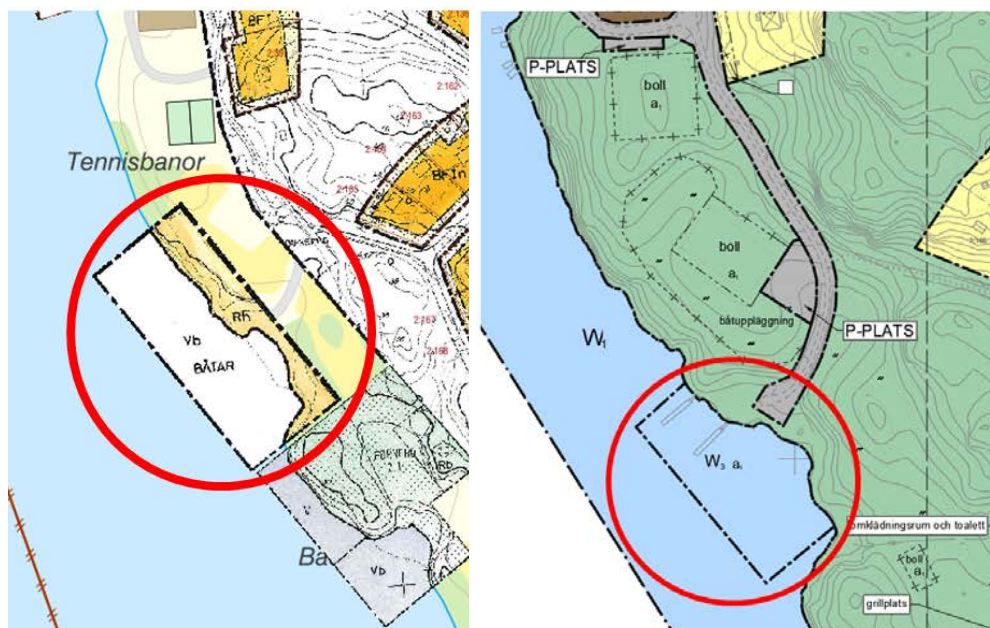
Syftet med detaljplan MA 82 var att reglera byggrätten för befintliga bostäder till en standard som tillåter permanentboende. Syftet med detaljplan MA 92 var att utöka kvartersmarken för en avstyckning som skulle gynna pågående verksamhet. Något särskilt skäl för ändring av vattenområdet från överbyggt vattenområde till öppet vattenområde finns varken redovisad i plan- eller genomförandebeskrivningen.

Mot denna bakgrund upphävs strandskyddet i området med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (1998:808). Delar av strandlinjen är redan *ianspråktagen av befintliga bryggor som gör att strandskyddets syfte saknar betydelse*.

I denna del av planområdet tillåts en brygga per fastighet enligt nu upprättad detaljplan.

Båtbryggor - sydväst

I planområdets sydvästra del finns ett par välordnade gemensamma båtbryggor som Fornbos samfällighetsförening sköter om. Båtbryggorna är av sådan funktion att respektive båtbrygga tillåter 18 båtplatser (småbåtar). Bryggorna omfattas av gällande detaljplan MA 61 från 1974.



Till vänster: Ursprunglig detaljplan MA 61 från år 1974. *Till höger:* Planförslaget vid småbåtshamnen.

I anslutning till dessa båtbryggor finns ett större gemensamt strandområde som benämns *Rh, Område för småbåtshamn* i gällande plan och som är cirka 5400 kvadratmeter stort. Detta område ligger i sin helhet inom 100 m från Nedingen. Rh-området används för båtuppläggning. Området är ej tillgängligt för allmänheten i den bemärkelsen då det är att betrakta som kvartersmark i gällande detaljplan från 1974. Detta innebär att marken i praktiken idag kan inhägnas, göras otillgänglig för allmänheten med mera.

I nu upprättad detaljplan föreslås ett gemensamt område för båtuppläggning på cirka 3700 kvadratmeter. Detta är alltså en minskning av område för båtar gentemot Rh-området i gällande detaljplan. Dessutom föreslås i nu upprättad plan båtuppläggningsområdet utgöra allmän platsmark inom Natur, och inte kvartersmark. Samtidigt flyttas båtuppläggningsområdet något så att en cirka 20 m bred fri passage skapas mellan strandlinjen och båtuppläggning. På samma

gång minskar ianspråktagen strandlinje från cirka 240 m i gällande detaljplan till cirka 120 m i nu upprättad detaljplan avseende yta för båtar/båtbryggor.

Ur miljösynpunkt torde det vara bättre att förlägga båtuppläggning en bit från sjön jämfört med dagens situation med båtuppläggning vid strandkanten. Ovan åtgärder innebär att strandzonen ytterligare tillgängliggörs gentemot dagens förutsättningar. Båtuppläggningsanvändningen används i huvudsak vintertid, medan det under sommartid blir allmänt tillgänglig mark, då båtarna är förlagda i vattnet. En större gemensam båtuppläggningsplats kan även vara fördelaktig jämfört med om båtar ska transporteras mellan sjön och respektive tomt.

I anslutning till ovan småbåtshamn/båtuppläggning är vattenområdet i gällande plan från 1974 försedd med bestämmelse *Vb, Vattenområde som får överbyggas*, ett område där bryggor uppförts. Detta vattenområde (*Vb*-området) har en yta på ca 12500 kvadratmeter i gällande plan. Inga begränsningar anges i gällande plan för hur stor yta som får utgöra bryggor inom vattenområdet.

I nu upprättad detaljplan föreslås ett gemensamt vattenområde för bryggor, *W₃, Småbåtshamn*, i samma läge som gällande plan. I aktuell detaljplan har detta vattenområde dock minskats till cirka 4800 kvadratmeter. Inom vattenområdet (*W₃*-området) görs även en reglering där det i nu upprättad detaljplan tillåts flytbryggor för båtplatser till en sammanlagd yta av 550 kvadratmeter (vilket bedöms rymma drygt 150 båtplatser).

Totalt sett har i nu upprättad plan område för småbåtshamn/båtuppläggning därmed minskat med cirka 1700 kvadratmeter och vattenområdet för bryggor minskat med drygt 7500 kvadratmeter i jämförelse med gällande detaljplan från 1974.

Strand- och vattenområdet är ianspråktaget av befintliga båtbyggnader och småbåtshamn/båtuppläggning i enlighet med gällande detaljplan. Ytterligare bryggor bedöms vare sig påverka växt- och djurliv eller allmänhetens framkomlighet. Liksom de andra bryggorna tillåts inte muddring, endast flytbryggor medges. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet i detta område är enligt kommunens bedömning att ovan beskrivna strandområde samt vattenområde för båtar/båtbryggor redan lagligen *tagits i anspråk* på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet upphävs för aktuellt område med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (1998:808).

Båtbryggor – öster

Till granskningen har ett nytt mindre område föreslagits i nu upprättad detaljplan i sydöstra delen av planområdet, bortom Kantarellvägens vändplan, i anslutning till befintlig brygga. Området för båtuppläggning, som är inom allmän platsmark/Natur, och som hamnar inom strandskyddszon har en yta av ca 175 kvadratmeter. Cirka 17 m strandremsa tas i anspråk för ändamålet. Vattenområdet som avses för bryggor (område *W₆* i nu upprättad plan) utgör ca 260 kvadratmeter. Bestämmelse har införts att endast en (1) flytbrygga får uppföras till en yta av högst 40 kvadratmeter inom detta *W₆*-område.

För att tillgodose behov av båtplatser anser kommunen att bryggan på Kantarellvägen bör kunna vara kvar och eventuellt byggas om så att den maximalt blir 15 meter lång. Om bryggan blir 15 meter lång är det bedömt att cirka 10 småbåtar kan anläggas vid bryggan.

Bryggan är lättillgänglig och placerad på ett sådant sätt att den inte upplevs som privat. Närmaste bostadsfastighet är belägen cirka 170 meter från bryggan. Bryggan avses fortsatt vara allmänt tillgänglig.

Bryggan/Båtoppläggningsområdet har inte lokaliserats till ett område med stort rekreativt värde eller höga värden för djur- och växtlivet. Inga särskilda naturvärden finns på platsen utifrån utförd naturinventering. Platsen där bryggan är uppförd är redan ianspråktagen och det skulle istället kunna få konsekvenser på växt- och djurlivet om bryggan flyttas. Området är av begränsad omfattning. Kommunen anser även att båtoppläggning som regleras till en mindre utpekad yta i detaljplan minskar risken för oreglerat nyttjande av mark för båtoppläggning. En samlokalisering av båtar vid en gemensam brygga/båtoppläggning östra sidan på det sätt som planen är utformad - inom ett mycket begränsat område samt tillgänglig för allmänheten - anser kommunen som lämpligt.



Till vänster: Gällande detaljplan MA 61. Till höger: Planförslagets östra del. Den befintliga bryggan närmast Kantarellvägen är inringad med röd färg. Strandskyddet upphävs inom detta område.

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet i detta begränsade område är enligt kommunens bedömning *anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området*. Bedömningen är att detta kan ske på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet upphävs för den nya badbryggan med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 3 miljöbalken (1998:808).

Sammanfattningsvis har områden för båtar, såväl på land som i vatten, minskat avsevärt i jämförelse med vad gällande detaljplaner medger. Strandskyddets syfte bedöms som helhet inte påverkas negativt av planens genomförande. Tillgängligheten för allmänheten samt för djur- eller växtliv torde inte nämnvärt förändras gentemot dagens förutsättningar genom detaljplanens utformning. Föreslagen detaljplans utformning bedöms sammantaget ej utgöra betydande påverkan på strand- eller vattenmiljön.

Badplats-/bryggor - öster

Gällande detaljplan från 1974 medger ett större område för friluftsbad (kvartersmark benämnt *Rb*, *Friluftsbad* i gällande plan) i nordöst. Vattenområdet benämns *Vb*, *Vattenområde som får överbyggas* i gällande plan. Detta område för bad har inte realiserats i praktiken, utan en badplats har istället anlagts strax norr om nämnda planlagda område för bad. Detta torde ha gjorts då verkliga förhållanden i praktiken var mer lämpligt strax norr om planlagt område för bad/badbryggor. Befintlig badplats är tillsammans med en närliggande befintlig båtbygga. Badplatsen är väl ordnad och sköts av Fornbo samfällighetsförening. Badplatsen är välanvänd och har en tillhörande toalett som uppfördes i slutet på 1970-talet. Badplatsen har idag ingen badbrygga.



Till vänster: Östra delen av gällande detaljplan MA61. Till höger: Planförslagets östra del. Den gemensamma badplatsen är inringad i röd färg. Strandskyddet upphävs inom detta vattenområde.

Planförslaget föreslår att stärka denna badplats genom att möjliggöra för en ny badbrygga. För att undvika muddring får bryggan enbart vara en flytbrygga och bryggan är inte avsedd för båtar. Bryggan tillgodoser ett allmänt intresse. Genom att möjliggöra en ny badbrygga vid badplatsen så är det mindre troligt att fler badbryggor tillkommer i planområdets östra del. För badplatsen tillåts endast en (1) flytbrygga.

Nu upprättad detaljplan har minskats i storlek (såväl strand- som vattenområde) för badändamålet. Till skillnad mot gällande plan regleras i nu upprättad plan sammanlagd yta för brygga (ingen reglering av antal eller storlek på bryggor finns i gällande plan). Dessutom föreslås i nu upprättad plan att badplatsen ska utgöra allmän platsmark inom Natur, och inte kvartersmark som i gällande plan. Kommunen anser därför att det totalt sett innebär förbättringar ur strandskyddshänseende att medge badbrygga/badplats på den plats som redan är etablerad gentemot den plats som medges i gällande detaljplan.

Strandskyddet upphävs för den nya badbryggan med stöd av 7 kap. 18 c § punkt 3 miljöbalken (1998:808). Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet i detta begränsade område är enligt kommunens bedömning en *anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området*. Bedömningen är att detta kan ske på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Den befintliga toaletten i anslutning till badstranden är uppförd med ett beviljat bygglov. Strandskyddet upphävs för toaletten, som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (1998:808). Byggnaden är lagligen tillkommen och därmed är *platsen redan ianspråktagen*. I övrigt fortsätter strandskyddet att gälla inom naturmarken.

Strandskyddet upphävs inte för de befintliga båtbyggorna strax norr och söder om badplatsen. Dessa byggor är uppförda utanför detaljplanelagt område och saknar strandskyddsdispens. Vidare är det till följd av miljö- och säkerhetsskäl inte lämpligt att ha båtbyggor i närheten av en badplats, dessa båtar hänvisas istället till planförslagets utpekade båtbyggor.

Badplats-/byggor - sydväst

Inom områdets sydvästra del finns en befintlig badplats med tillhörande badbrygga, omklädningsrum, toalett och grillplats. Gällande detaljplan från 1979 medger område för friluftsbad (kvartersmark benämnt *Rb, Friluftsbad* i gällande plan). Vid badplatsen finns ett vattenområde som benämns *Vb, Vattenområde som får överbyggas* i gällande plan.



Till vänster: Östra delen av gällande detaljplan MA 62. *Till höger:* Planförslaget vid befintlig badplats i sydväst. Den gemensamma badplatsen är inringad i röd färg. Strandskyddet upphävs inom detta vattenområde.

Strandskyddet upphävs för dessa anläggningar då de är lagligt tillkomna enligt gällande detaljplan MA 62. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (1998:808), platsen har *redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*. Inom övriga delar av naturmark fortsätter strandskyddet att gälla. Badplatsen med tillhörande anläggningar underhålls av Fornbo samfällighetsförening.

Dessutom föreslås i nu upprättad plan att badplatsen ska utgöra allmän platsmark inom Natur, och inte kvartersmark som i gällande plan.

Bollplaner

Tennisplanen och fotbollsplanen i sydvästra delen (inom 100 m från Nedingen) är uppförda utanför detaljplanelagt område. Tennisplanen uppfördes efter att det generella strandskyddet

infördes i Sverige, det finns dock ett beviljat bygglov för tennisplanen från år 1979 vilket innebär att den är lovligen uppförd. Då fotbollsplanen enbart består av två fotbollsmål anses den som en mycket enkel anläggning och får fortsätta finnas kvar inom strandskyddat område. För att säkerställa att allmänheten får fortsatt tillgång till stranden upphävs strandskyddet enbart för dessa två anläggningar. Som särskilt skäl är berört område *redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*, 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (1998:808). För övriga delar av naturområdet fortsätter strandskyddet att gälla.

Gata och parkeringsplatser

För delar av allmän gata samt allmänna parkeringsplatser upphävs strandskydd. Parkeringsplatserna ligger i anslutning bollplaner, badplats och småbåtshamn vid sjön.

Som särskilt skäl till upphävande för Gata är enligt kommunens bedömning huvudsakligen att berörda områden *redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*, 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (1998:808).

Som särskilt skäl till upphävande för parkeringsplatser gäller enligt kommunens bedömning område som *behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området*, 7 kap. 18 c § punkt 3 miljöbalken (1998:808).



Schematisk bild över områden där strandskyddet föreslås upphävas i orange färg.

Markreservat för ledningar

- u/l** Planbestämmelser har införts på plankartan för att säkerställa befintliga underjordiska och luftburna ledningar. Dessa områden markeras i plankartan med ett "u" (underjordisk ledning) respektive "l" (luftburen ledning).

4.5 Teknisk försörjning

E1

- E₁** Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för elnätet inom planområdet. Inom planområdet finns ett flertal luftburna ledningar som sträcker sig parallellt med fritidshusen och grusvägarna. Det finns fyra (4) stycken transformatorstationer inom planområdet som säkerställs på plankartan genom planbestämmelsen "E₁". Byggnader får inte placeras inom 5 meter från en transformatorstation, utifrån Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Vattenfall har uttryckt en önskan om att förlägga befintliga luftkablar som markkablar. Denna förläggning görs lämpligtvis vid utbyggnaden av det kommunala VA-systemet. Det är Sörmlands vatten och avfall AB som ansvarar för utbyggnaden av kommunala VA-nätet. Markkablar ska i första hand förläggas på allmän plats, helst inom gata. De markreservat som ritats på plankartan (u-områden) är reserverade för befintliga kablar.

Befintliga luftburna samt markförlagda kablar säkerställs i plan genom bestämmelser. Inom dessa områden ska marken vara tillgänglig för underhåll och skötsel av ledningar.

Se i delen *Genomförande* angående servisledning.

Vatten och avlopp

I dagsläget har alla fastigheter inom planområdet enskilda avlopp. Alla bostadsfastigheter avses enligt VA-planen anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningarna planeras anläggas i gata i så stor utsträckning som möjligt. Flen Vatten och Avfall AB är huvudman för vatten- och avlopp. Utförarbolag är Sörmland Vatten och Avfall AB.

Noterbart att samlingslokalen (C-området) inte ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Sörmland Vatten har meddelat att det är möjligt att förse lokalen med kommunalt vatten och avlopp. Sörmland Vatten anger att förfarandet dock skiljer sig från de övriga fastigheterna som är inom verksamhetsområdet. Anslutningspunkten kommer då att bli i direkt anslutning till de kommunala ledningarna i Karljohansvägen. Därifrån blir det fastighetsägarens ledning och fastighetsägaren får själv bekosta material och arbete fram till byggnaden. Samfälligheten behöver ta kontakt med Sörmland Vatten vid en eventuell anslutning.

- E₂** I Fornbo avses fyra (4) stycken tekniska anläggningar (pumpstationer) uppföras för att ombesörja det kommunala VA-nätet, en längs med Hannäsvägen, en vid slutet av Mökullavägen, en vid slutet av Tryffelvägen samt en mellan Kantarellvägen och Fornbovägen.

Noterbart att samråd har skett mellan Sörmland Vatten och Länsstyrelsen när det gäller planerade VA-anläggningar ur arkeologisk synpunkt, där de placeringar som föreslås i planen bedömts som lämpliga.

Teknisk anläggning längs med Hannäsvägen

Den tekniska anläggningen som ska uppföras längs med Hannäsvägen är belägen cirka 54 meter från den möjliga fornlämningen L1984:4701/Lilla Malma 79:1. Se även under rubriken *Fornlämningar* och **objekt 12** för den möjliga fornlämningen L1984:4701/Lilla Malma 79:1. Det är enligt ovan beskrivet bedömt att den nya tekniska anläggningen inte kommer påverka den möjliga fornlämningen på ett negativt sätt då avståndet till den möjliga fornlämningen är cirka 54 meter.

Teknisk anläggning mellan Kantarellvägen och Fornbovägen

Den tekniska anläggningen mellan Kantarellvägen och Fornbovägen planeras inom ett område som enligt naturinventeringen är klassat som naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Området består av ung gles ekskog med inslag av tall, lövträd och hassel. Ekarna kan utgöra viktiga efterträdare för de äldre ekarna i närområdet. Skogspartiet angränsar till en kultiverad gräsmark med näktarbärande växter och enstaka buskar. Naturinventeringen rekommenderar att detta område bör sparas i så stor utsträckning som möjligt.

Anläggningen och servicevägen kommer att anläggas mellan skogen och gräsmarken vilket ses som ett litet ingrepp i naturen. Vägen kommer att anläggas nedanför skogen på den mark som idag brukas som åkermark.



Bild illustrerar ungefärlig placering av teknisk anläggning och serviceväg mellan Kantarellvägen och Fornbovägen. Anläggningen och serviceväg ska placeras i skogsbrynet.

Serviceväg Serviceväg behöver anläggas till pumpstation på ången mellan Kantarellvägen och Fornbovägen respektive i anslutning till Mökullavägen för åtkomst från befintligt vägnät. För att säkerställa servicevägarna har detaljplanen pekat ut områden för servicevägar (inom allmän platsmark).

Teknisk anläggning vid Tryffelvägen

- b₄** Nivå på färdigt golv för anläggningen vid Tryffelvägen ska minst vara +34,3 meter över angivet nollplan. Detta eftersom den nya pumpstationen vid Tryffelvägen hamnar inom översvämningssområde enligt dagvattenutredningen. Lågpunkten i översvämningssområdet är +32,7 meter och ett vattendjup på ca 1,4 meter kan bildas inom översvämningssområdet under ett kraftigt skyfall. Vattennivån stiger då till en höjd på ca +34,1 meter. Vid översvämning är golvet i anläggningen två decimeter över beräknat vattendjup.

Mellan granskningsskedet och antagandeskedet av detaljplanen har pumpstationen (E-området) vid Tryffelvägen flyttats några meter på grund av dåliga grundläggningsförhållanden. Geoteknisk undersökning har utförts efter granskningsskedet. Det nya läget för pumpstationen är lämpligt enligt Sörmland Vattens bedömning. Samfälligheten och Sörmland Vatten har kommit överens om stationens läge.

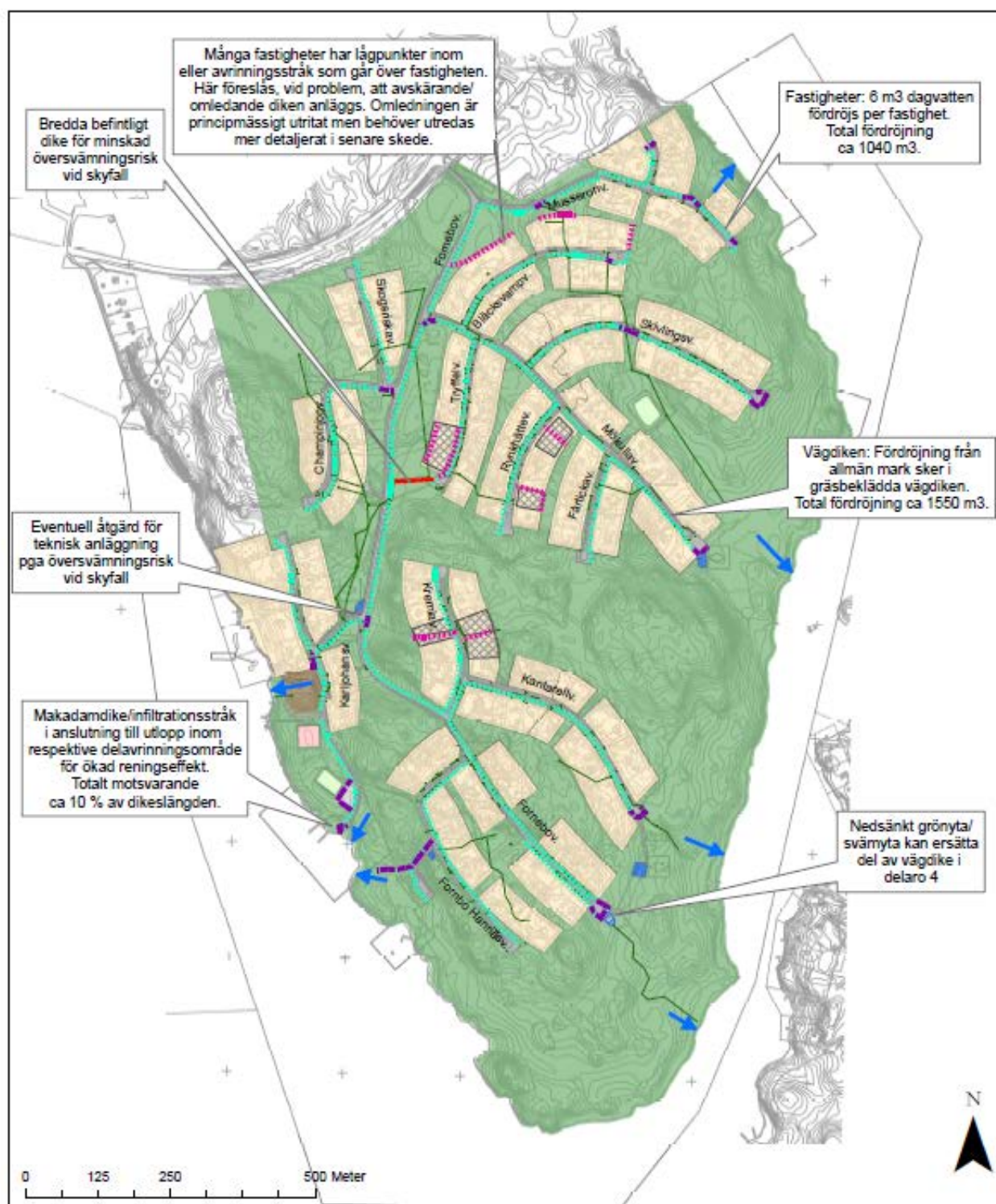
Dagvatten

Bjerking AB har på uppdrag av Flens kommun utfört en dagvattenutredning för Fornbo. Dagvattenutredningens syfte är att utreda förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering inom området genom att beskriva konsekvenser för dagvattensituation (flöden och föroreningsinnehåll) med de förändringar som den planerade exploateringen innebär. Utredningen ska även ge förslag på möjliga fördröjnings- och/eller reningsåtgärder för dagvatten samt föreslå hantering av dagvatten vid kraftiga regn.

För att motverka ökning av flöden och föroreningar efter genomförandet av detaljplanen föreslås fördröjande och renande dagvattenåtgärder. En total fördröjning om cirka 2 600 m³ dagvatten erhålls i Fornbo. De åtgärder som föreslås är öppna, gröna lösningar för en hållbar framtida dagvattenhantering. Detta innebär lokalt omhändertagande av dagvatten på fastighetsmark i form av infiltration på grönytor. Längs vägarna föreslås gräsbeklädda vägdiken som delvis anläggs med makadamkross. Vid utloppen av infiltrationsstråk föreslås också makadamdiken för att öka reningseffekten. Rekommenderade dagvattenåtgärder anges i planhandlingarna. Se utsnitt från utredningen nedan.

Efter exploatering och med föreslagna åtgärder bedöms föroreningsbelastningen förbli i nivå med befintlig situation. Då Nedingen har övergödningsproblematik ses det som mycket positivt att fosfor och kväve minskar betydligt, något som är positivt för att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

På allmän mark ansvarar Fornbo samfällighet för omhändertagandet av dagvatten. På kvartersmark med användningen bostäder är det den enskilde fastighetsägaren som är ansvarig för omhändertagandet.



Bilaga 3a - Åtgärder Fornbo

Teckenförklaring

Åtgärdsförslag

- Bredda befintligt dike
- Avskärande dike
- Vägdike
- Infiltrationsstråk
- Eventuell svämyta
- ▶ Utlopp
- Befintliga diken, ledningar, brunnar och trummor
- Fastigheter där åtgärd rekommenderas
- Grundkarta Fornbo Norra
- Grundkarta Fornbo Södra
- Plankarta

Markanvändning

- Bostäder
- Teknisk anläggning (E1)
- Fotbollsplan
- Skogs- och ängsmark
- Parkering
- Samlingslokal
- Tennisplan
- Väg

björking

Uppdragsnamn: Fornbo, Malmsjöberg och Fällökna
 Uppdragsnummer: 20U0870
 Handläggare: Emelie Holm
 Datum: 2020-05-29
 Version: Slutleverans

Bilaga 3a - Åtgärdsförslag i Fornbo.

Dagvattenutredning för Fornbo, Malmsjöberg och Fällökna 2020:399.

Tomtmark

Inom tomtmark föreslås dagvatten i första hand omhändertas genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Detta föreslås göras i gröna, öppna lösningar inom respektive tomt. Hårdgöringsgraden rekommenderas till högst 30 % inom respektive bostadsfastighet enligt utförd utredning. Detta säkerställs genom planbestämmelse om maximal yta om 25 % som får hårdgöras.

En del av takdagvattnet kan med fördel samlas upp i regntunnor för senare användas för bevattning inom samma tomt/fastighet. Infarter föreslås behållas genomsläppliga genom att fortsatt vara grusade eller att uppfarter förses med exempelvis gräsarmering.

Vägdiken

Vägdagvatten föreslås generellt omhändertas i vägdiken för rening och fördröjning. Dikena föreslås utformas gräsbeklädda vilket medför både fördröjning och rening. Vid Fornebovägens sydöstra del föreslås diken på vardera sida av vägen. Det är viktigt att trummor under utfarter och vägar behålls för en bibehållen avledning. Kontinuerlig rensning av dessa behövs.

För att medföra en bättre reningseffekt föreslås delvis makadamdiken längs ett par diken i respektive avrinningsområde. Makadam kan fyllas ytligt i diket men bör inte fyllas ända upp för att undvika att dämna allt vatten vid större regn. Makadam föreslås i ca 10 % av dikena på så vis att en så stor andel vatten som möjligt behöver silas genom makadamen, se dagvattenutredning för Fornbo, Malmsjöberg och Fällökna 2020:399.

Avledande stråk

Avledande stråk, ledningar och utlopp till recipienten föreslås behållas i möjlig mån för att fortsatt bidra till en god avledning. Där det är möjligt kan utloppsstråken anläggas som makadamdiken eller infiltrationsdiken för ökad reningseffekt.

För ett antal fastigheter kan avskärande/omledande diken anläggas för att leda bort vatten om problem med dagvatten finns. Detta kan ske vid kraftiga skyfall, där viss risk för översvämmade ytor finns. Se även vidare i delen *Konsekvenser* under under rubrik 6.3 *Översvämningsrisk*. Avledningen sker mot grönytor där vattnet inte riskerar att orsaka skada på andra fastigheter. Berörda fastigheter är Fornbo 2:42, 2:43, 2:44, 2:46, 2:49, 2:62, 2:63, 2:103, 2:106, 2:107, 2:211, 2:133, 2:139 samt 2:140. På några av dessa fastigheter finns det i dagsläget befintliga dagvattenledningar som avleder dagvatten på samma sätt som avskärande/omledande diken. På fastigheten Fornbo 2:133 har ett förråd och en uteplats uppförts på befintlig dagvattenledning.

Övrigt

Utöver ovan redovisning från dagvattenutredningen har följande noterats under planprocessen. Enligt uppgift från fastighetsägare till Fornbo 2:116 finns brunn och dagvattenrör, med oklar status, som korsar nämnda tomt. Problem med dagvatten från grannfastighet har uppmärksamats. Åtgärder har påbörjats för att undvika skador på framtida byggnader. Inga kända servitut eller överenskommelser finns, men samfälligheten är informerad om situationen enligt fastighetsägaren. Noteras bör att samfälligheten även ansvarar för dagvattenanläggningar som korsar enskild kvartersmark för allmän nytta

(exempelvis underhåll, tillsyn och åtgärd). Nämnda aspekter bör klarläggas vid ett genomförande genom samfällighetens försorg (huvudmannen inom planområdet).

Värme

Fornbo saknar fjärrvärme.

Fiber

IP Only ansvarar för fibernätet i området. Fiberledningar bedöms hamna inom allmän platsmark i planen.

Teleledningar

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar i området. Se i delen *Genomförande* angående servisledningar.

Avfall

**ÅTER-
VINNING** Avfallshanteringen sker vid en återvinningsstation i norra delen av planområdet. Ingen insamling sker vid enskild fastighet. Sörmland Vatten och Avfall AB ansvarar för avfallshämtning. Det är bedömt att det inom en överskådlig framtid kommer vara fortsatt aktuellt med denna lösning. Om det blir angeläget att hämta avfall vid respektive fastighet kan vägarna inom planområdet behöva byggas om för att anpassas och breddas.

5. GENOMFÖRANDE

5.1 Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessen sker enligt Plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt följande tidplan:

Beslut om planbesked och planuppdrag	augusti 2018
Beslut om samråd	september 2019
Samråd	oktober-november 2019
Granskning	tredje kvartalet 2021
Antagande i kommunstyrelsen	första kvartalet 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år från den dagen beslutet om att anta planen vinner laga kraft. En kort genomförandetid föreslås då området i huvudsak redan är utbyggt.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmänna platser inom planområdet är enskilt. Fastighetsägarna genom samfällighetsföreningen är ansvariga för drift och skötsel samt bekostar och ansvarar för utbyggnad av allmänna platser. Fastighetsägarna är ansvariga för kvartermark. Kommunen bedömer följande särskilda skäl till fortsatt enskilt huvudmannaskap:

- Enskilt huvudmannaskap finns i området sedan tidigare. Området sköts idag av samfällighetsföreningen och förvaltningen av dessa platser sköts på ett tillfredsställande sätt i dagsläget.
- Samfälligheten har inte haft någon synpunkt på att ha fortsatt huvudmannaskap för allmänna platser under planprocessen.
- Området kommer sannolikt fortsatt förbli ett fritidshusområde inom en överskådlig framtid. Kommunens intentioner är inte att förvandla området till ett villaområde.
- Det är för kommunen angeläget att behålla enhetligt huvudmannaskap där en samfällighetsförening ansvarar för allmän plats.
- Fornbo ligger utanför stadsväven, ca 3 km från närmaste tätort Malmköping.
- Då samtliga vägar inom planområdet slutar i vändplatser samt att planområdet består av en halvö med endast fritidshusbebyggelse bedöms allmänheten inte besöka området i betydande omfattning.
- 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). Endast riksväg och länsväg, som utnyttjas av allmänheten, bedöms vara angelägna allmänna intressen att skötas av offentlig myndighet.

5.2 Avtal

Exploateringsavtal

Kommunen avser inte ingå något exploateringsavtal med extern aktör vid ett genomförande.

5.3 Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning, Fornbo ga:1. Den inrättades 1979. Gemensamhetsanläggningen innefattar vägar, parkeringsplatser, allmän platsmark, boll- och tennisplaner, badplatser, mindre byggnader, anslagstavla, dagvattenledningar, brunnar, småbåtshamn, brevlådeställningar med mera.

Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas med hänsyn till inrättande av bland annat tekniska anläggningar, samlingslokal, utökning av naturmark och kvartersmark. För vissa gator/vändzoner görs vissa mindre justeringar.

Vissa markområden har i nu upprättad plan lagts ut som kvartersmark för bostadsändamål över allmän platsmark inom Fornbo 2:1, som idag ingår i Fornbo ga:1. Dessa fastigheter beskrivs under rubrik *Utökning av kvartersmark*. Då tanken är att dessa markområden kommer att överföras till angränsande bostadsfastigheter så behöver en omprövning av Fornbo ga:1 ske. Omprövning av gemensamhetsanläggningen kan även bli aktuellt då ytterligare mark planläggs som allmän platsmark, Natur, jämfört med gällande detaljplan.

Även nya parkeringsplatser föreslås. Dessa ytterligare områden avses ingå i gemensamhetsanläggningen.

Omprovning kan även behövas avseende plats för båtuppläggnig (inom Natur). Vattenområden för bryggor (båt- och badplatser) kan behöva omprövas då ytor för dessa är något justerade och/eller flyttade jämfört med dagens förhållande samt gentemot gällande plan. Vattenområdet torde lämpligen Fornbo samfällighetsförening vara huvudman för.

Eventuellt kan en översyn av gemensamhetsanläggningen behöva göras när det gäller C-området (samlingslokal).

Noteras bör att bostadsfastigheten Fornbo 2:13 (inom planområdet) idag inte ingår i Fornbo gemensamhetsanläggning (Fornbo ga:1). Rimligen kommer fastigheten att ingå i gemensamhetsanläggningen då kommunalt vatten och avlopp anläggs till fastigheterna i området, inklusive Fornbo 2:13. Samfälligheten får i sådant fall initiera och driva frågan om Fornbo 2:13 bör ingå i gemensamhetsanläggningen.

Vid omprovning av gemensamhetsanläggning gäller i huvudsak samma regler som när en gemensamhetsanläggning ska bildas. Förrättning söks hos Lantmäteriet. Fornbos samfällighetsförening initierar förrättningen. Kostnadsfördelning görs lämpligen inom samfälligheten. Se även nästa rubrik angående fastighetsreglering.

Det finns även en gemensamhetsanläggning, Fornbo ga:2, för 2:185-2:186 som gäller avlopp för dessa båda fastigheter. Se vidare under rubriken *Gällande servitut*.

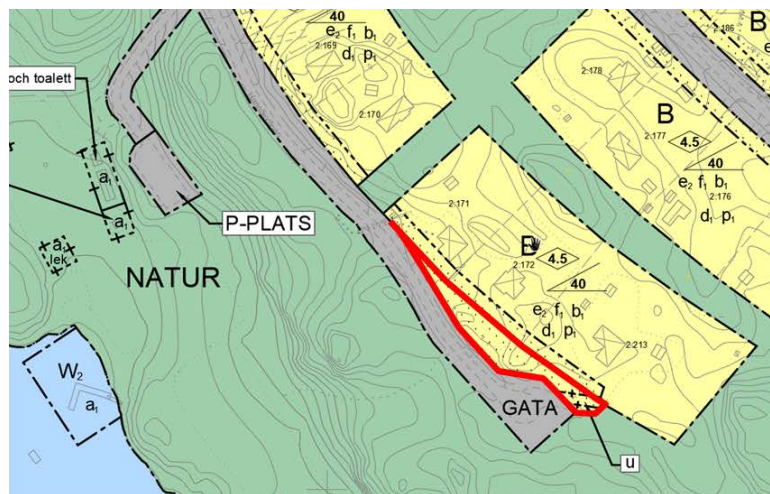
Utökning av kvartersmark

Inom några delar av planområdet möjliggör nu upprättad detaljplan för utökning av bostadsfastigheter. Det är dock inte tvingande att så måste ske. De bostadsfastigheter som berörs är Fornbo 2:171, 2:172, 2:213, 2:182, 2:191, 2:50, 2:121 och 2:116. Om utökning önskas behöver fastighetsbildningsåtgärder göras för bostadsfastigheterna. Det innebär att några delar som i gällande detaljplan är allmän platsmark avses övergå till kvartersmark.

Fastighetsreglering utförs genom en lantmäteriförrättning. Utgångspunkten är generellt att det är köparen som initierar och bekostar fastighetsbildningen om inget annat är överenskommet mellan köpare och säljare. Om fastighetsägare gemensamt ansöker om fastighetsbildning är det en fördel ur kostnadssynpunkt för parterna. Ansökan görs hos Lantmäteriet.

I samband med eventuell utökning av fastigheter så kan även justering av förbindelsepunkters läge för vatten och avlopp behöva göras. Enligt Sörmland Vatten ska förbindelsepunkten vara i fastighetens omedelbara närhet, normalt 0,5 m utanför tomtgräns. Om en fastighetsreglering görs så kommer den upprättade förbindelsepunkten hamna inne på fastighetsmark, vilket inte är önskvärt.

Södra delen av Fornbo



Detaljplanen möjliggör för utökning av fastigheterna Fornbo 2:171, 2:172 samt 2:213.

I södra delen av planområdet, vid fastigheterna Fornbo 2:171, 2:172 och 2:213 föreslås kvartersmarken utvidgas i planen. Nuvarande gata ligger en bit från befintliga fastighetsgränser och nämnda fastigheter bedöms ha ianspråktagit delar av mark mellan egen fastighet och gatemark. Fastighetsreglering kan komma att genomföras för dessa områden för att klargöra gränsen mellan allmän plats, och därmed samfällighetsföreningens ansvar, och kvartersmark, där fastighetsägaren själv ansvarar för underhåll. Den yta som är aktuell att kunna övergå till kvartersmark för bostäder för de tre fastigheterna är totalt cirka 840 kvadratmeter. Utav dessa 840 kvadratmeter är bedömningen att mark som lämpligen kan tillföras till Fornbo 2:171 är cirka 70 kvadratmeter, till Fornbo 2:172 cirka 430 kvadratmeter och Fornbo 2:213 cirka 340 kvadratmeter.



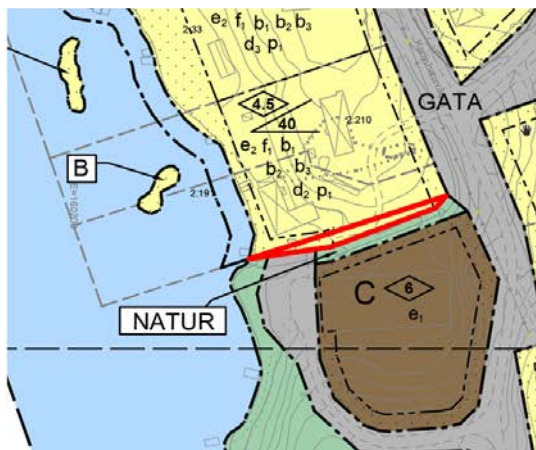
Detaljplanen möjliggör för utökning av fastigheten Fornbo 2:182.

Önskemål har inkommit från fastighet Fornbo 2:182 om utvidgning av fastigheten. Mark har idag ianspråktagits utanför befintlig fastighet. Befintlig fastighet är 1891 kvadratmeter stor. Kommunen har bedömt att detta område bör kunna överföras till nämnda fastighet. I nu upprättad detaljplan har därför lagts till kvartersmark/tomtmark om cirka 540 kvadratmeter.

Karljohansvägen

Kommunen har till granskningsskedet minskat på kvartersmarken för samlingslokalen (C-område) och istället infört allmän platsmark (Natur samt Gata) mellan samlingslokalen och strandlinjen. Naturmark har även införts omkring dike som finns mellan samlingslokalen

och bostadsfastigheten Fornbo 2:191. Samtidigt har kvartersmarken för bostadsfastigheten Fornbo 2:191 utökats något för att stämma överens med verkliga förhållanden (fastigheten har annekterat en bit mark utanför sin gräns). Fastighetsreglering kan komma att genomföras för fastigheten Fornbo 2:191. I nu upprättad detaljplan har därför lagts till kvartersmark/tomtmark om knappt 230 kvadratmeter.



Detaljplanen möjliggör för utökning av fastigheten Fornbo 2:191.

Bläcksvampsvägen

För Fornbo 2:50 gäller avtalsservitut för utökning av fastigheten (på allmän platsmark i gällande plan), en yta på ca 600 kvadratmeter, där även ett uthus är byggt. Detta är avtalat med samfälligheten. Nämda fastighet är 1532 kvadratmeter stor. Kommunen har bedömt att detta område bör kunna överföras till nämnda fastighet. I nu upprättad detaljplan har därför lagts till kvartersmark/tomtmark om cirka 600 kvadratmeter.



Detaljplanen möjliggör för utökning av fastigheten Fornbo 2:50.

Mökullavägen

För Fornbo 2:121 gäller avtalsservitut för resorptionsanläggning för fastigheten (på allmän platsmark i gällande plan), en yta på ca 280 kvadratmeter. Detta är avtalat med samfälligheten. Kommunen har bedömt att detta område bör kunna överföras till nämnda fastighet. I nu upprättad detaljplan har därför lagts till kvartersmark/tomtmark om cirka 280 kvadratmeter.



Detaljplanen möjliggör för utökning av fastigheten Fornbo 2:121.

Önskemål har inkommit från fastighet Fornbo 2:116 om utvidgning av fastigheten. Befintlig fastighet är 1693 kvadratmeter stor. Kommunen har bedömt att detta område bör kunna överföras till nämnda fastighet. I nu upprättad detaljplan har därför lagts till kvartersmark/tomtmark om cirka 200 kvadratmeter.



Detaljplanen möjliggör för utökning av fastigheten Fornbo 2:116.

Minskning av kvartersmark

För enstaka fastighet, Fornbo 2:194 på Musseronvägen gäller att viss del av kvartersmark (bostadsfastigheten) föreslås övergå till allmän platsmark, gata.

För att säkerställa vändzon för transporter, framförallt sopbilar, har vägområdet vid Musseronvägen breddats. Detta påverkar fastigheten Fornbo 2:194, där delar av fastigheten planläggs som allmän plats istället för kvartersmark. Delar av fastigheten används redan idag som vändzon för bilar. Nu upprättad detaljplan innebär att markägaren till 2:194 har en principiell rätt att begära att marken löses in. Sedan blir det upp till samfällighetsföreningen om det ska ske med äganderätt eller genom gemensamhetsanläggningen. Samfällighetsföreningen bekostar hanteringen. Ansökan görs hos Lantmäteriet.



Utsnitt av detaljplanen vid fastigheten Fornbo 2:194, utvidgning av gata in på fastigheten.

Kvartersmark för samlingslokal samt tekniska anläggningar

Särskild fastighet kan komma att bildas för samlingslokalen (C-området). Det kan få konsekvenser för gemensamhetsanläggningen, se under rubrik *Gemensamhetsanläggning*.

För de tekniska anläggningarna med tillhörande ledningar avses en ledningsrättsförrättning genomföras. Behov av att stycka av fastigheten Fornbo 2:1 för tekniska anläggningar bedöms ej nödvändigt. Ledningsförrättning ska initieras av respektive lednings huvudman.

Gällande servitut

Det finns gällande ledningsrätter i planområdet, en för elnät och en för telenät. Ledningsrätterna är i huvudsak på allmän mark. På de platser där ledningsrätten löper över kvartersmark är marken reserverad för allmännyttiga ledningar.

Det finns ledningsrätt för VA och opto (som belastar Fornbo 2:1). Ledningsrätten är i östra delen av området, dels inom "NATUR", dels inom vattenområde (W₁) och vidare mot Fällökna. Ingen åtgärd i planen behövs för detta.

Om det blir aktuellt med flyttning av eller utbyggnad av ledningar, kan nya rättigheter behöva bildas eller befintliga rättigheter omprövas. Detta ansöks om hos Lantmäteriet.

Fornbo 2:13 har haft officialservitut genom Fornbo 2:1 för väg, en anslutning med gamla riksvägen, sedan 1964. Plankartan har försetts med bestämmelse "NATUR" över vägen med servitut. Planen styrker inte ett fortsatt användande av servitutet (officialservitut) med bestämmelse "Natur", men kommunen anser att servitutet inte måste hävas. Kommunen ser dock ingen lämplig lösning att säkerställa servitutet i detaljplanen. Det är t ex inte möjligt med egenskapsbestämmelse såsom "körväg" eller "tillfart" genom denna användning i detaljplan.

I gällande detaljplan från 1974 råder motsvarande förhållande, att servitut för väg leder genom allmän platsmark till gamla riksvägen. Vägen avsågs ej vara till för allmän trafik inom Fornbo då heller, för allmänna trafiken planlades en ny anslutning med gamla riksvägen en bit norrut.

Vidare gäller som utgångspunkt att servitut inte kan sägas upp, utan är tänkt att gälla på obegränsad tid. För att ett servitut ska kunna upphävas krävs att parterna är ense (i detta fall fastighetsägaren till Fornbo 2:13 och Fornbo samfällighet). Servitutet måste då sägas upp av båda parter och det är i så fall någon av dessa båda parter som tar initiativ till ett eventuellt upphävande av servitutet. Det har framkommit vid kommunikation att ingen av parterna har för avsikt att ta initiativ till att upphäva servitutet, utan parterna anser att det fungerar bra som det är idag.

Samtidigt planläggs i nu upprättad detaljplan allmän gata ("GATA") fram till fastighetsgräns för Fornbo 2:13, vilket medger möjlighet till alternativ tillfart till fastigheten. Även kommunalt vatten och avlopp ämnas anslutas via gatumarken till Fornbo 2:13. Se även under rubriken *Gemensamhetsanläggning*.

Ett officialservitut för skogstransport, upplag, finns inom Fornbo 2:1 (till förmån för Remna 1:29). Servitutet hamnar inom "NATUR" i planen. Ingen åtgärd i planen behövs för detta.

Det finns en gemensamhetsanläggning, Fornbo ga:2, för 2:185-2:186 som gäller avlopp för dessa båda fastigheter. Det är samtidigt ett officialservitut, förmån för 2:186, som belastar 2:185. Eventuellt kommer inget behov av denna gemensamhetsanläggning/servitut att finnas då det blir kommunalt vatten och avlopp i området. Inget u-område är därför infört i planen för detta ändamål (genom 2:186 till 2:185), vilket innebär att detaljplanen inte ger något stöd för nämnda servitut. Servitut/gemensamhetsanläggningen kan komma att utgå vid ett genomförande av planen, vilket i så fall torde ske i samband med förrättning för området. Se vidare under rubriken *Gemensamhetsanläggning*.

Officialservitut gäller för 2:191 (som belastar Fornbo 2:210) avseende VA-anläggning. Eventuellt kommer inget behov av detta servitut att finnas då det blir kommunalt vatten och avlopp i området. Inget u-område är därför infört i planen för detta ändamål, vilket innebär att detaljplanen inte ger något stöd för nämnda servitut.. Servitut kan komma att utgå vid ett genomförande av planen, vilket i så fall torde ske i samband med förrättning för området. Se vidare under rubriken *Gemensamhetsanläggning*.

Närmare 15 avtalsservitut gällande VA-anläggningar (bland annat ett 10-tal brunnar, spillvattenledning, ledning/VA-anläggning, resorptionsanläggning) gäller i området. Eventuellt kommer inget behov av dessa servitut att finnas då det blir kommunalt vatten och avlopp i området. Inga u-områden är därför införda i planen för dessa ändamål, vilket innebär att detaljplanen inte ger något stöd för ovan nämnda servitut/rättigheter.

Fornbo 2:50 har avtalsservitut för ett område. Se under rubriken *Utökning av kvartersmark*.

Vissa servisledningar av el- samt teleledningarna (de flesta luftledningar) leder strax innanför grannes fastighetsgräns och vidare till respektive fastighet. Enligt kommunens kännedom finns inga ledningsrätter för el- eller teleledningarna för dessa. Inga u- eller l-områden har därför införts för dessa servisledningar. För detta torde finnas överenskommelse sedan tidigare.

Befintliga dagvattenledningar har försetts med u-område. Noterbart att det kan finnas fler interna dagvattenledningar i området. Även framtida sträckningar för VA-ledningar har försetts med u-områden. För dessa kan ledningsrätt komma att bildas.

Befintliga byggnader med mera

Noterbart att det i området finns ett antal befintliga byggnader placerade i lägen och som inte motsvarar planens bestämmelser, på prickmark etc. Likaså har enstaka bostadsfastigheter något större utnyttjad fastighet med byggnader mm idag än vad nu upprättad plan medger. För befintlig byggnad med giltigt bygglov kan byggnadsåtgärd utföras där byggnad får ersättas med motsvarande placering och omfattning. För byggnad utan bygglov kan skyldighet att flytta eller riva byggnad komma att krävas av kommunen. I vissa fall kan istället bygglov för byggnad sökas i efterhand och bygglovsprövning göras.

5.4 Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift ska tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglov. Taxan som avses är den som gäller vid bygglovsansökan.

6. KONSEKVENSER

6.1 Strandskydd

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter i enlighet med 7 kap. 15 §, punkt 4 miljöbalken (1998:808). Störningen blir begränsad utifrån att:

- Platserna är ianspråktaga
- Endast ett fåtal fastigheter inom planområdet är exploaterade intill strandkanten
- Större delen av strandzonen föreslås vara allmänt tillgänglig (allmän platsmark)
- De aktiviteter som sker på platserna är sporadiska och sker främst under sommaren
- Endast flytbryggor tillåts vid nybyggnation av bryggor
- Muddring tillåts inte

Plan- och exploateringsavdelningen bedömer att de särskilda skälen har uppfyllts i planförslaget eftersom allmänheten och djur- och växtliv fortfarande har godtagbar tillgång till stranden då endast en del av strandskyddet inom planområdet avses upphävas.

Antalet områden för bryggor har begränsats och samordnats till ett fåtal platser i planen jämfört med i gällande detaljplaner, vilket är fördelaktigt ur strandskyddshänseende.

6.2 Miljökvalitetsnorm (MKN)

Enligt Flens kommuns VA-plan är det bedömt att utbyggnaden av kommunalt VA inom Fornbo kommer medför positiva effekter för den lokala naturmiljön och vattenkvaliteten i sjön Nedingen. På längre sikt väntas vattenkvaliteten i Nedingen bli bättre eftersom det kommunala vatten och avloppet byggs ut samtidigt som fördröjning och rening av dagvattnet säkerställs.

Detaljplanen är uppbyggd på ett sätt där mycket stor hänsyn tagits till det befintliga dagvattensystemets diken mm. Inom planområdet har större ytor sparats som naturmark, vilka ger goda förutsättningar för dagvattenhantering. Dagvatten kan avledas och fördröjas via infiltrationsvänliga dagvattenstråk innan det når vidare till sjön. Genom ett längre avstånd mellan tomtmark till sjön ges förutsättningar för fördröjning och filtrering av dagvattnet. Gatusystemets vägområden har en bredd så att dagvattenstråk kan anordnas.

En dagvattenutredning har utförts i samband med planarbetet. Denna anger principerna för dagvattenhanteringen i området. Frågan kring dagvattenhanteringen bedömer kommunen vara tillfyllest i planprocessen på det sätt som redovisas i planen. I bygglovsskedet klarläggs ytterligare detaljerade lösningar för dagvattenhanteringen.

Vidare är det bedömt att genomförandet av detaljplanen inte heller påverkar den ekologiska statusen i Nedingen då bryggor samordnas, muddring förbjuds och vassbälten bevaras. Strandskyddet återinförs också inom stora delar av planområdet, vilket ger ett långsiktigt skydd för växt- och djurlivet i Fornbo.

Utifrån ovan förutsättningar och åtgärder bedömer kommunen att nu upprättad detaljplan är utformad på ett sätt så att inte miljö kvalitetsnormer, god status, förhindras att uppnås i vattenförekomsten. Beskrivna förbättringsåtgärder, då exempelvis kommunalt vatten och avlopp anläggs, fördröjnings- och infiltrationsvänliga stråk anordnas, reglering av bryggor inom strandskyddszone, ger istället möjligheter att nå god status för vattensystemet.

Sammantaget bedömer kommunen att de åtgärder som görs inom ramen för detaljplanen får positiv inverkan på vattenmiljön.

6.3 Översvämningsrisk

En dagvattenutredning har utförts som även belyser översvämningsrisk vid skyfall. För att undvika eventuella översvämnningar vid kraftiga skyfall kan avskärande/omledande diken anläggas. Avledningen ska ske mot grönytor där vattnet inte riskerar att orsaka skada på andra fastigheter.

De delar av fastigheterna Fornbo 2:42, 2:43 2:44, 2:45, 2:46, 2:47, 2:48, 2:49, 2:62, 2:63 som angränsar mot allmän platsmark rekommenderas få avskärande diken vid tomtgräns för dagvattenhantering. Eftersom ingen bebyggelse får placeras i tomtgräns mot naturmarken (allmän platsmark) bedöms ingen nämnvärd påverkan på fastigheterna ske vad gäller översvämnning. Se utförd dagvattenutredning för exempel på åtgärdsförslag.

Avskärande diken rekommenderas för dagvattenhantering i tomtgräns mellan Fornbo 2:103 och 2:211 respektive mellan Fornbo 2:106 och 2:107. Eftersom ingen bebyggelse får placeras i tomtgräns mot angränsande fastighet bedöms därmed ingen nämnvärd påverkan på fastigheterna ske vad gäller översvämnning.

Inom fastigheterna Fornbo 2:133 och 2:139 (och på gränsen till 2:140) finns det befintliga dagvattenledningar som avleder dagvatten vid större skyfall. För att säkerställa att ingen bebyggelse uppförs på ledningarna har marken reserverats för dagvattenhantering. Enligt

uppgifter ska ledningen som går genom fastigheten Fornbo 2:133 vara belägen under en befintlig förrådsbyggnad och uteplats.

Som nämndes under rubriken *Översvämningsanalys* är det störst problem inom området vid den stora lågpunkt som bildas mellan Tryffelvägen och Fornebovägen (se bild under rubriken *Översvämningsanalys*). Vid skyfall riskerar fastigheterna Fornbo 2:62 samt 2:63 längs Tryffelvägen att drabbas. Dagvattenutredningen anger som åtgärd att befintligt dike breddas vid lågpunkten för att skapa ytterligare volym för vattnet att samlas innan det stiger mot fastigheterna. Kommunen anser också att samfälligheten bör se över utloppet/övergången från diket till trumma/ledning vid Fornebovägen. En åtgärd, t ex större dimension vid utloppet, torde kunna ge mindre översvämning kring diket. Om åtgärder görs på dike (exempelvis grävning, fyllning, anlägga trumma) kan anmälan om vattenverksamhet komma att krävas. Eventuell anmälan görs till Länsstyrelsen.

Inom planens västra del utmed Nedingen finns ett mindre antal strandtomter för bostäder. En befintlig huvudbyggnad samt ett par komplementbyggnader ligger relativt lågt i förhållande till sjöns vattennivå.

Någon översvämningskartering torde inte ha gjorts för Nedingen eller dess vattensystem. Översvämningskartering har däremot gjorts år 2011 för bland annat Gårdsjön i Flens tätort. Efter översvämningskarteringen har i samband med pågående detaljplanearbete för Gårdsjöstrand i Flen en rapport tagits fram angående översvämningsrisker vid Gårdsjön; *PM Översvämningsrisker detaljplan Söderskolan 2 och delar av Salsta 7:3, 2020-10-08, Sweco*. En jämförelse för nu upprättad detaljplan i Fornbo har därför istället gjorts med översvämningsförhållandena för Gårdsjön.

Enligt nyare terrängkarta är Nedingens normalvattennivå +26 meter över havet i höjdsystem RH2000. Samma terrängkarta anger att Gårdsjöns normalvattennivå är +25 meter över havet. Äldre terrängkarta anger normalvattennivån +25,5 meter över havet för Nedingen och +25,3 meter över havet för Gårdsjön. Den nyare terrängkartan anger inga decimaler, utan avrundning görs till hela metertal, och redovisas således inte lika noggrant som den äldre terrängkartan. Sjön Nedingen kan utifrån detta beräknas ha ett par decimeters högre normalvattennivå än Gårdsjön.

För Gårdsjön redovisas i ovan nämnda PM att den högsta observerade vattennivån från och med 1994 är +26,3 meter över havet. Vidare anges att vattennivån för 100-årsflödet (beräkningsfall med 100 års återkomsttid) beräknas till +26,5 meter över havet. Det finns även ett beräknat extremt flöde (återkomsttiden kan inte beräknas, men har mycket grovt uppskattats till några tusen år) för Gårdsjön. Det extrema flödet anger en vattennivå på +27,0 meter över havet för Gårdsjön.

För Nedingen som beräknas ha ett par decimeter högre vattennivå än Gårdsjön bedöms att översvämning vid extremt flöde kan komma att uppgå till drygt +27 meter över havet, utifrån ovan jämförelse med Gårdsjöns situation.

För befintliga byggnader inom tomterna i västra delen av planområdet är grundläggningsnivån svår att påverka eller åtgärda, då dessa byggnader redan är uppförda.

Men för nybyggnation behöver översvämningsaspekter beaktas. Planbestämmelse har införts om att tillkommande byggnads konstruktion ska klara naturligt översvämnande vatten upp till +27,3 meter över havsvattennivån i RH2000. Detta innebär skyddsåtgärd vad gäller översvämningsrisk. Nivån är beräknad utifrån det *extrema flödet* utifrån ovan redovisning.

Dessutom tillåts ej källare för några fastigheter vid sjön enligt nu upprättad plan.

Sammantaget torde föreslagna åtgärder i planen och ovan rekommendationer vara tillfyllest vad gäller risken för översvämnning inom området.

6.4 Vattenverksamhet

I stort sett allt arbete och byggande i vattenområde är vattenverksamhet. Det kan exempelvis gälla anläggning av pirar och bryggor, fyllning, pålning, grävning, schaktning, muddring eller sprängning. Vattenverksamheter är generellt anmälningspliktiga eller tillståndspliktiga beroende på verksamhetens art. Anmälan ska alltid sökas oberoende av om område där vattenverksamheten planeras ligger inom ett område där strandskyddet är upphävt. För vissa mindre vattenverksamheter räcker det med en anmälan till Länsstyrelsen. För arbete i vatten gäller enligt 11 kap MB att yta för anläggning i vatten upp till 3000 m² prövas av länsstyrelsen (över 3000 m² prövas av Mark- och miljödomstolen via tillståndsprövning).

Det är endast befintlig båtbygga i nordost (område W₃) samt badbygga i sydväst (område W₂) som inte är flytbryggor idag. Bedömningen är att muddring och utfyllnad bör undvikas i vattenområde för att minska påverkan på vattenmiljöer. Inom planområdet är därför inriktningen att tillkommande bryggor ska utgöra flytbryggor, vilket anges som bestämmelse på plankartan. Båtbyggar är avsedda för småbåtar.

Inom vissa delar av planområdet medger gällande detaljplaner bryggor/överbyggnad av vattenområde. För småbåtshamnen i sydväst (område W₃) är vattenområdet där båtbyggar får anläggas ca 12 500 m² stort i gällande detaljplan från 1974. Antal eller storlek på bryggor anges ej i gällande plan. Ställningstagande till båtbyggar är därmed taget i samband med gällande detaljplan för nämnda småbåtshamn. Detta läge är en naturlig båtplats sedan tidigare. Inget alternativ bedöms bättre än föreslagen båtplats.

Utifrån ovan ges förutsättningar för ett större antal bryggor inom ett vattenområde redan idag genom gällande detaljplan. I nu upprättad detaljplan minskas vattenområdet för småbåtshamn till ca 4 800 m² och samtidigt regleras att flytbryggor får anordnas till en sammanlagd yta av 550 m². Detta innebär en tydlig begränsning jämfört med dagens förutsättningar.

Då bryggorna avses samlokaliseras till ett större gemensamt område samt till ett fåtal platser där befintliga bryggor finns, begränsas ingreppet i strandområdet och därmed även påverkan på Nedingens vatten- och djurliv.

Vid anläggning av bryggor krävs bygglov. Byggnader avses inte uppföras på bryggorna. Tillkommande bryggor med stenkistor eller stensatta bryggor tillåts inte anläggas eftersom de hindrar vattenströmningen och leder till igenväxt. Flytbryggor är ett lämpligare alternativ. Avsikten i planen är att muddring och utfyllnad undviks. Nämnda förutsättningar angående

natur samt restriktioner angående bryggor bör vara tillräckligt för att kunna medge angivna bestämmelser i planen.

Detaljplanen medför i sig ingen rätt att anlägga brygga. Innan bryggbyggnation inhämtas erforderliga myndighetstillstånd. Vid eventuellt anläggande av bryggor behöver samråd ske med Länsstyrelsen för att klarlägga om anmälan om vattenverksamhet behövs. Kommunen bedömer att en sådan ansökningsprocess kan ske efter planprocessen, i samband med eventuella ansökningar om anläggande av nya bryggor.

De båtbryggor som medges inom privata fastigheter i väster förvaltas av respektive fastighetsägare (fastigheter Fornbo 2:32, 2:208, 2:33, 2:210 samt 2:191). Övriga bryggor (för båt- samt badplatser) avses förvaltas visa gemensamhetsanläggning (Fornbo samfällighetsförening, tillika fastighetsägare till Fornbo 2:1).

Se även förra rubriken för åtgärder på dike som kan innebära anmälan om vattenverksamhet.

6.5 Fornlämningar

Det finns en ”möjlig fornlämning”, objektet L1984:4701/Lilla Malma 79:1, vid Hannäsvägen. ”Möjlig fornlämning” innebär att man vid registreringstillfället inte kunnat ta ställning till om lämningen är en fornlämning eller inte.

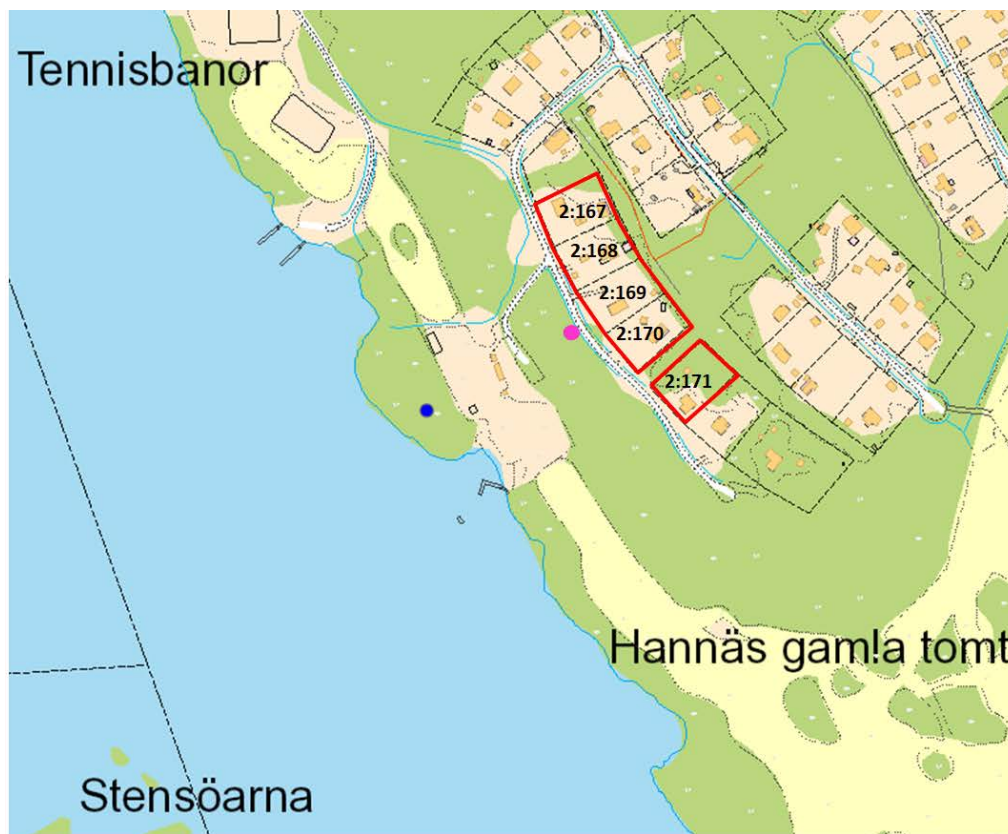
Eftersom osäkerhet råder kring den ”möjliga fornlämningen”, om det faktiskt är en fornlämning och i så fall hur den utbreder sig, behöver åtgärder på närliggande bostadstomter beaktas. Detta behöver därför uppmärksammas i nu upprättad detaljplan.

Länsstyrelsen har påtalat kring hanteringen under planprocessen. I och med rådande situation måste kommunen följa den hanteringsprocess som krävs. Samråd med Länsstyrelsen krävs för såväl anmälnings- som bygglovpliktiga åtgärder inom bostadsfastigheter i närheten av den möjliga fornlämningen. Kontakt bör tas med kommunens bygglovkontor vid osäkerhet kring eventuella åtgärder/exploatering inom tomten.

I samband med att sökanden skickar in anmälan om åtgärder (anmälningspliktiga åtgärder) samt vid bygglovansökan (bygglovpliktiga åtgärder) bedömer kommunen behovet av att samråda med Länsstyrelsen för att få klagande kring arkeologin för berörd åtgärd. Det är kommunens bygglovkontor som genomför samrådet med Länsstyrelsen.

För att tydliggöra för bygglovkontoret och för boende redovisas i nedan kartbild de fastigheter som kommer att utgöra ett observationsområde vad gäller den arkeologiska hanteringen av nämnda möjliga fornlämning på Hannäsvägen. De fastigheter som bedöms ingå i nämnda observationsområde är Fornbo 2:167, 2:168, 2:169, 2:170 och 2:171. På plankartan under rubriken *Upplysningar* informeras om nämnda möjliga fornlämning för att observera inblandade om osäkerheten kring denna.

Det kan noteras att Länsstyrelsen meddelat efter granskningsskedet att med tanke på resultatet av de nyligen genomförda arkeologiska åtgärderna i området bedömer Länsstyrelsen att risken är liten för att den möjliga fornlämningen kommer att skadas vid markingrepp på de närmast belägna fastigheterna.



Fastigheter som utgör ett observationsområde (inom rött område) vad gäller den arkeologiska hanteringen av den möjliga fornlämningen (rosa prick) på Hannäsvägen.

Slutligen bör uppmärksammas att skulle eventuella fornlämningar inom planområdet påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen i Södermanlands län, enligt Kap 2. 5 och 10§§ kulturmiljölagen (1988:950). Det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning (2 kap. 6§ KML).

6.6 Övrigt

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 av fritidsområde. För de som vill bo permanent kan det dock finnas ett behov av ökad byggrätt för att för att öka bostadsstandarden.

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.

Administrativt bedöms planen inte påverka nuvarande förutsättningar i negativ riktning. Flens kommun förespråkar att huvudmannskapet allmän plats behålls som enskilt.

Detaljplanen syftar till att behålla nuvarande fastighetsstruktur i så stor utsträckning som möjligt. Minsta tillåtna fastighetsstorlek för bostäder är enligt planförslaget 1500 m². Det innebär att det enbart kommer finnas möjlighet att stycka av ett fåtal bostadsfastigheter i området.

Ingen naturmark, allmän platsmark eller dylikt ianspråkats för bostadsfastigheter i samband med nu upprättad detaljplan, bortsett från några mindre justeringar av tomtgränser. Vidare tillkommer endast ett fåtal pumpstationer och parkeringsplatser inom området. Ingen nämnvärd påverkan torde ske på naturmiljö utifrån ovan redovisning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Flen den 9 februari 2022

Johannes Nilsson

Planarkitekt

Björn Rabenius

Tf. Plan- och exploateringschef