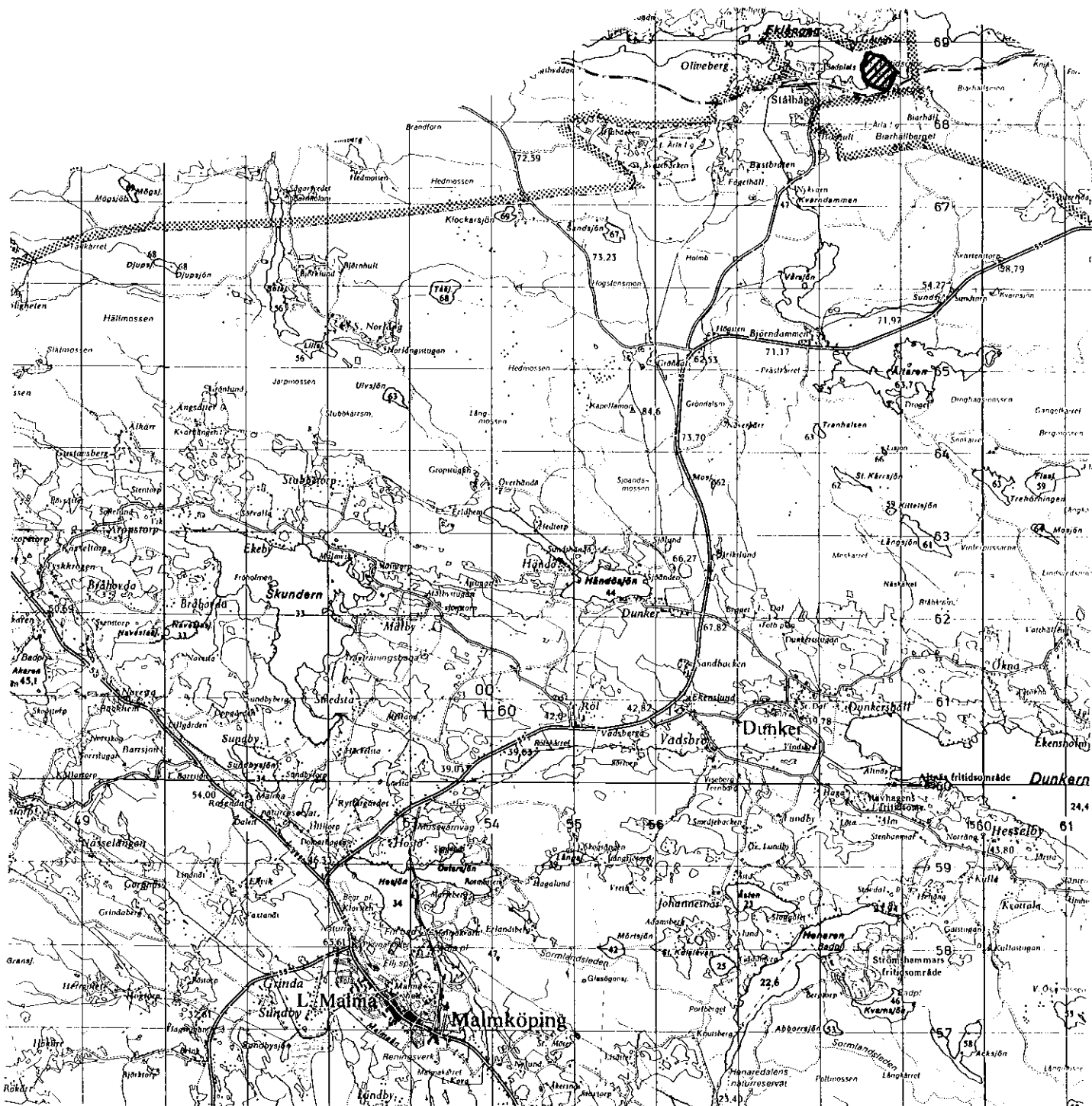


OMRÅDESBESTÄMMELSER FÖR FRITIDSBEBYGGELSEN VID FAGERNÄS

I DUNKER, FLENS KOMMUN



PLANOMRÅDET

**Områdesbestämmelser för
FRITIDSBEBYGGELSEN VID FAGERNÄS
i Dunker, Flens kommun.**

Upprättade på Plan- och byggkontoret 1996-01-19.

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget till områdesbestämmelser består av karta i skala 1:2 000 med bestämmelser, denna beskrivning och preliminär fastighetsförteckning.

LÄGE

Fagnäs är en halvö, som sträcker sig ut i sjön Eklången strax öster om Stålbåga f d stationssamhälle i den allra nordligaste delen av Flens kommun.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Fagnäs är mycket kuperat med höjdskillnader från cirka + 30 meter (Eklångens vattenyta vid normalvattenstånd) till cirka + 50 meter. Stränderna är i huvudsak branta. Områdets obebyggda delar utgörs av blandskog och öppen mark i form av f d jordbruksmark.

Bebyggelse

Inom Fagnäs finns totalt 16 fritidsfastigheter, varav två är obebyggda. Fastigheterna har styckats från Fagnäs 1:3 mellan åren 1919 och 1978. Sex av fastigheterna har bildats enligt en numera upphävd avstyckningsplan från 1946.

De 14 bebyggda fastigheterna innehåller fritidshus av varierande ålder (nybyggnadsår från sekelskiftet fram till 1975), typ (enplans- och 1½-planshus, i vissa fall med källare) och storlek. Huvudbyggnadernas byggnadsareor varierar mellan cirka 45 och 175 m². Uthusens storlek och omfattning varierar från friggebod till sammanlagt cirka 160 m².

Bebyggelsen inom Fagnäs 1:40 omfattar bl a den f d ladugården, som hörde till Fagnäs gård. Den nordvästra delen av ladugården har inretts till fritidsbostad.

Vatten och avlopp

Samtliga bebyggda fastigheter har enskilda VA-anläggningar, där avloppsanläggningarna är godkända av Miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Vägar

Fritidsfastigheterna vid Fagnäs har sin tillfart från länsväg 896 vid Stålbåga via en smal grusväg, som delvis är samfälld för bl a stamfastigheten Fagnäs 1:3 och som delvis är servitutsväg över Fagnäs 1:3.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Strandskyddsförordnande

Idag gäller strandskydd enligt 15§ Naturvårdslagen inom en 100 m bred zon på båda sidor om strandlinjen. Avsikten med förordnandet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet.

Översiktsplan

Översiktsplan 90 för Flens kommun anger att områdesbestämmelser skall upprättas för ”tät oreglerad fritidsbebyggelse” vid Fagnäs. Bestämmelserna skall bl a reglera minsta tomtstorlek och största tillåtna byggnadsarea per fastighet.

Länsstyrelsens naturvårdsprogram

Enligt "Sörmlands natur", länsstyrelsens naturvårdsprogram för länet, är Eklången ett representativt exempel på sprickdalssjö med stort intresse för fritidsfisket och där cirka 20 sjöberoende fågelarter häckar. Naturvärdet klassas som mycket högt (klass II). Programmet anger att naturvärdena kan bestå om näringstillförseln till sjön begränsas och ytterligare fritidsbebyggelse undviks i strandnära områden.

Uppdrag att upprätta områdesbestämmelser

Byggnadsnämnden gav 1995-08-22, §119, i uppdrag till Plan- och byggkontoret att upprätta områdesbestämmelser för fritidsbebyggelsen vid Fagernäs.

FÖRSLAG TILL OMRÅDESBESTÄMMELSER

Områdesbestämmelserna har utformats med avsikt att förhindra att nya tomter tillkommer inom området samt att begränsa byggnadsarean inom fritidsfastigheterna. Den mycket stora variationen i byggnadsarea motiverar att Fagernäs 1:40 får en särskilt anpassad bestämmelse.

Förslag till områdesbestämmelser

Följande gäller för fritidsfastigheterna inom området:

- * Obebyggda fastigheter får inte bebyggas.
- * Befintliga fastigheter får inte delas.
- * Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 140 m². För fastigheten Fagernäs 1:40 gäller att största tillåtna byggnadsarea är 240 m².
- * På varje fastighet får en huvudbyggnad, en gäststuga och ett annat uthus eller annan byggnad uppföras. Efter särskild prövning av placering och utformning kan Byggnadsnämnden i undantagsfall medge att ytterligare ett uthus eller en annan byggnad får uppföras.
- * Gäststuga, uthus eller annan byggnad får placeras närmare fastighetsgräns än 4,5 meter. Huvudbyggnad skall dock placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.
- * Bygglov krävs för omfärgning av fasad och för utbyte av takmaterial.

Observera att bestämmelserna om maximal byggnadsarea per fastighet och om antal byggnader inte omfattar s k Friggebodar (mindre uthus i omedelbar anslutning till huvudbyggnad) enligt Plan- och Bygglagens 8 kapitel 4§.

Områdesbestämmelser får inte reglera frågor som t ex tillstånd för avloppsanläggningar. Plan- och byggkontoret vill därför erinra fastighetsägarna om att befintliga avloppsanläggningar godkänts för maximalt fem personer inom respektive fastighet. Följaktligen skall ny ansökan lämnas till Miljökontoret om fler än fem personer kommer att använda fastigheten.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Byggnadernas placering samt i vissa fall även terräng och vegetation medför att stränderna inom bebyggda fastigheter inte är allemansrättsligt tillgängliga. Dessutom har området varit bebyggt under en så lång tid att växt- och djurliv tvingats anpassa sig till påverkan från människan och särskilt goda livsbetingelser saknas. Därför föreslås att strandskyddet upphävs inom bebyggda fritidsfastigheter.



Hans-Erik Eriksson
Planingenjör

BESLUTSDATUM	
ANTAGANDE:	BN 1996-04-16 § 60 <i>Ulf</i>
LAGA KRAFT:	1996-05-14 <i>DB</i>