



**LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN**

Planavdelningen  
Anna Silver  
08-785 51 79

**BESLUT**

Datum  
2009-03-10

Beteckning  
511-09-8418

Tyresö kommun  
Stadsbyggnadskontoret  
138 81 Tyresö

Tyresö kommun  
Stadsbyggnadskontoret

2009 -03- 13

Dnr...2008:KSH1020

**Ansökan om upphävande av strandskydd inom detaljplan  
för Sjöbacken i Tyresö kommun**

**Beslut**

Länsstyrelsen bifaller kommunens begäran om att upphäva strandskyddet inom de områden som är skrafferade på bifogad karta. Upphävandet avser delar av den kvartersmark som föreslås planläggas för bostäder, tekniska anläggningar och lokalgata.

Länsstyrelsen avslår ansökan om att upphäva strandskyddet för den kvartersmark som avses planläggas för sammanbyggda bostäder (B<sub>2</sub>), inom fastigheten Strand 1:1 i planområdets västra del.

Beslutet fattas med stöd av 7 kap. 15 §, andra stycket, miljöbalken (1998:808) och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken, mm.

För att beslutet om upphävande av strandskydd ska bli giltigt måste beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

**Upplysningar**

Detaljplanen bör inte antas innan detta beslut vunnit laga kraft.

Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, Miljödepartementet (se bilaga).

**Bakgrund**

Planområdet är beläget inom Tyresö Strand och gränsar i norr mot Erstaviken. Syftet med planen är att modernisera det äldre fritidshusområdet och göra det möjligt att bygga permanentbostäder i området. Detaljplanen överensstämmer med de riktlinjer som finns i kommuns översiktsplan, antagen 2008. Av översiktsplanen framgår att hela Tyresö Strand ska detaljplaneras för att ge möjlighet till permanentboende.

Inom planområdet gäller det generella strandskyddet intill 100 meter från strandlinjen. Tyresö kommun önskar upphäva strandskyddet inom de delar av

**BESLUT**Datum  
2009-03-10Beteckning  
511-09-8418

kvartersmarken som föreslås planläggas för bostäder, tekniska anläggningar och lokalgata.

Strandskyddet avses ligga kvar inom de områden som föreslås bli småbåtshamn (V), vattenområden (WV, WB) samt allmän platsmark. Anläggandet av eventuella bryggor får hanteras genom dispens från strandskyddsbestämmelserna. Förslaget att upphäva strandskyddet har kungjorts i samband med utställningen av detaljplaneförslaget.

Representanter från Länsstyrelsen har besiktigt området.

**Länsstyrelsens bedömning**

Strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och sedan 1994 även till att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurliv. Strandskyddets syfte att skydda våra stränder ska ses i ett långsiktigt perspektiv.

Ett genomförande av en detaljplan för bebyggelse inom ett område som omfattas av strandskydd förutsätter att strandskyddet upphävs. Det är Länsstyrelsen som på kommunens begäran får upphäva strandskyddet för område som kommer att ingå i en detaljplan. För att upphävande ska kunna ske måste särskilda skäl föreligga.

Kommunen har, den 4 februari 2009, inkommit med en begäran om upphävande av strandskyddet. Av begäran framgår vilka särskilda skäl kommunen åberopar.

**Ianspråktagen mark**

Av begäran framgår att fastigheterna Strand 1:312-1:317, 1:26-1:32, 1:293 – 1:301, 1:564 samt 1:10-1:11 redan är ianspråktaga för fritids – eller permanentbebyggelse med tillhörande trädgårdsanläggningar och bryggor. Även Länsstyrelsen kan konstatera att dessa fastigheter är ianspråktaga och bebyggda med privata bostadshus. Ett upphävande av strandskyddet inom ovan nämnda fastigheter bedöms inte nämnvärt påverka det rörliga friluftslivet eller viktiga livsmiljöer för växter och djur.

**Behovet av tätortsutveckling**

För att upphäva strandskyddet för den kvartersmark som avses planläggas för sammanbyggda bostäder (B<sub>2</sub>), inom fastigheten Strand 1:1 åberopar kommunen behovet av tätortsutveckling. Kommunen framför bl.a. att stora oexploaterade landområden som lätt kan planläggas och bebyggas saknas i kommunen. För att inte behöva ta naturreservat och nationalpark i anspråk sker en strategisk planering av marken i alla kommundelar för att möjliggöra en uppblandning och förtätning av villabebyggelsen med mindre flerbostadshusområden. På så sätt



skapas bättre förutsättningar och underlag för bl.a. kollektivtrafik och service samtidigt som utbudet av olika boendeformer ökar.

Länsstyrelsen kan konstatera att Miljöbalkens strandskyddsbestämmelser, Naturvårdsverkets allmänna råd och förarbetena till miljöbalken ger en begränsad vägledning beträffande tolkningen av vilka särskilda skäl som skulle kunna motivera ett upphävande av strandskyddet i samband med detaljplanläggning. Naturvårdsverket skriver i sina Allmänna råd 97:1 att ”avvägningen mellan olika allmänna intressen kan exempelvis få till följd att en utbyggnad av en tätort med ytterligare permanentbebyggelse bör ges företräde framför skyddet av ett strandområde. Även Länsstyrelsens erfarenhet är att tätortsutveckling ibland har – då det saknas alternativ – varit ett skäl för upphävande av strandskydd.

I föreliggande fall anser Länsstyrelsen inte att tätortsutveckling kan hävdas som särskilt skäl. Anledningen är att planen endast medger ett marginellt tillskott av ny bebyggelse. Inte heller finns det något underlag för att radhusen/kedjehusen förändrar förutsättningarna för service och kollektivtrafik eller på annat sätt är av väsentlig betydelse för Strandområdets utveckling. Tätortsutveckling bör därför inte kunna åberopas som särskilt skäl, enligt gällande praxis. Vidare anser Länsstyrelsen att det måste finnas alternativa platser utanför strandskyddat område där radhus, i den begränsade omfattning som planen medger, kan uppföras.

Därutöver kan Länsstyrelsen konstatera att platsen där radhusen/kedjehusen planeras utgör ett naturområde som idag är allemansrättsligt tillgängligt. I framförallt de högexploaterade delarna av landet är det extra värdefullt att bevara områden som utgör en grön lunga eller viktig passage ner mot vattnet. Då omkringliggande fastigheter är bebyggda med privata hus med tillhörande bryggor anser Länsstyrelsen att *hela* naturmarken utgör ett viktigt rekreativområde som möjliggör nedsläpp mot vattnet.

Länsstyrelsen finner med hänvisning till det anförda att det inte finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet för kvartersmarken inom fastigheten Strand 1:1. De skäl som anförs i kommunens ansökan om upphävande är inte sådana skäl som är godtagbara enligt förarbetena till miljöbalken eller praxis för att upphäva strandskyddet.

Länsstyrelsen finner dock att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet inom de delar av kvartersmarken som är skrafferade på bifogad karta.

Beslutet anses vara förenligt med kommunens översiktsplan samt med bestämmelserna i miljöbalkens tredje kapitel. Detta innebär att Länsstyrelsen inte till fullo har tillmötesgått kommunens begäran.



LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN

## BESLUT

Datum  
2009-03-10

Beteckning  
511-09-8418

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit planarkitekt Inger Norsell beslutande och samhällsplanerare Anna Silver, föredragande.

  
Inger Norsell

  
Anna Silver

**Kopia av beslutet +karta (bilaga 1) till:**  
Naturvårdsverket, 106 48 STOCKHOLM +besvärshänvisning  
Lantmäterimyndigheten (efter laga kraft)  
Pl (planarkivet, pärmen)

Kommunstyrelsen  
Tyresö kommun

135 81 Tyresö

Tyresö den 24 april 2009

Kopia  
Berit Assarsson  
Sara Kopparberg

### **Skrivelse avseende detaljplan Sjöbacken**

Med anledning av att Kommunstyrelsen avser besluta om detaljplanen för Sjöbacken vill Tyresö Strands Markägareförening, TSM, göra Er uppmärksamma på synpunkter vi framfört i samrådet och/eller utställningsdelen.

Med borttagandet av de ursprungligen planerade nybildade radhusfastigheterna efter att länsstyrelsen ej medgivit kommunens ansökan om hävande av strandskydd samt behållande av befintlig brygga på grönområdet närmast varvet vill vi kort informera om bakgrunden.

Denna radhusbebyggelse, som skulle öppna upp ett slutet område som ligger i borte kanten av område inom strandskydd, diskuterades med kommunen redan i december 2003. Kommunen var positiv men behövde stämna av med länsstyrelsen om deras syn. Hösten 2007 ber kommunen TSM inkomma med förslag till utformning. TSM uppdrar åt Tengboms arkitektbyrå att efter samråd med kommunen utarbeta ett sådant. I samrådshandlingarna avseende förslag till detaljplan för Sjöbacken i januari 2008 finns förslaget inritat. Länsstyrelsen anför, efter att har gjort syn på platsen, inga invändningar i sitt samrådsyttrande. Kommunen återkommer därefter till TSM med begäran om att ett exploateringsavtal för radhusbebyggelsen skall upprättas. Till följd av TSM ovana av innebörden av exploateringsavtal och senare svårigheter att finna lämplig exploitör drar ärendet ut på tiden. Efter samrådet justerar kommunen bygggrätten för de sammanbyggda husen, från 3-4 bostäder till nu högst 3 bostäder inför utställningen i februari 2009. Kommunen ansöker hos Länsstyrelsen om upphävande av strandskydd inom Sjöbacken åberopande behovet av tätortsutveckling. Länsstyrelsen anser inte att tätortsutveckling kan åberopas som särskilt skäl och avslår 2009-03-10 ansökan i den del som avses planläggas för sammanbyggda bostäder. Länsstyrelsen anger i sin bedömning att strandskyddet syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och sedan 1994 även till att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för växt och djurliv. Detta är exakt de förutsättningar som skulle infrias om man genom denna begränsade bebyggelse kunde öppna det hittills helt slutna och otillgängliga område som nu är. Detta borde ha angivits som motiv i stället för tätortsutveckling i samband med byggandet av 3 bostäder. Kommunen meddelar 2009-04-02 TSM att man överklagat Länsstyrelsens beslut med begäran att inkomma med kompletterande handlingar senast den 30 april. Den 2009-04-16 meddelar kommunen TSM att KS-beredningen beslutat dra tillbaka överklagandet. Detta beslut innebär också att kommunen tar på sig omfattande kostnader för områdets upprustning, kostnader man slipper om överenskomna bygglov ges.

Tyresö kommun har efter ett tydligt ställningstagande från den politiska ledningen tidigare i planprocessen lämnat Strandberget utanför planen i enlighet med tidigare överenskommelse. Det uppskattar vi. Kommer ej planerad fastighetsbildning i den västra delen av detaljplanen till stånd anser vi att även denna del borde lämnas utanför planen.

Beträffande ett antal andra frågor, viktiga för många boende i detaljplaneområdet, vill vi göra kommunstyrelsen uppmärksam på hur även dessa hanterats:

- Föreningen har påpekat att placeringen av transformatorstationen på Strand 1:1 vid fastigheten Strand 1:312 kommer olämpligt i kurvan, och istället borde placeras längre ned på samma sida närmare Strand 1:313 eller mitt över gatan i enlighet med Vattenfalls ursprungliga förslag. Enligt mail från tjänstemän på kommunen är placeringarna ur kommunens synvinkel likvärdiga. Vore det då inte naturligt att välja det förslag som markägaren föreslår? Argumentet att grannar och Vattenfall inte skulle ha haft möjlighet att ge sin syn på saken är minst sagt märklig. Ifrån september 2008 (då detta för första gången påpekades ifrån TSM) tills idag har tjänstemännen haft gott om tid och möjlighet att tillfråga de två berörda parter. TSM har stämt av förslaget med ägaren till 1:313 innan det föreslogs för kommunen.
- Fastigheten Strand 1:26 har ett garage med utfart och parkering på Strand 1:1 mark sedan över 35 år. TSM finner det rimligt att denna del av Strand 1:1 påförs Strand 1:26 så att den utfartslösning som fastighetsägaren önskar och som gällt i många decennier även kan gälla framgent.
- Trottoarlösningen med byte av sida mitt i backens nedre del beklagar vi djupt. Olycksrisken är uppenbar och hur denna lösning kan föreslås är för oss obegripligt. Detta påpekades för mycket länge sedan av såväl TSM som närboende. Det är ett krav att kommunen omgående finner en lösning som undanröjer dessa olägenheter.

Till sist konstateras att, om kommunen beslutar sig för att acceptera Länsstyrelsens beslut att inte tillåta avsteg från strandskyddet ens om syftet med Strandskyddslagen uppnås, så ser vi detta som ett mycket viktigt principiellt ställningstagande där kommunen ändrat inriktning.

Vi hoppas Kommunstyrelsen beaktar våra synpunkter ovan.

Vänliga hälsningar

Philip Bergerhoff  
Ansvarig kontaktperson på TSM för detaljplan Sjöbacken  
Tyresö Strands Markägareförening

Kontaktuppgifter  
E-mail: philip@wrb.se  
Mobil: 0704 88 13 80

# PLANBESTÄMMELSER

Denne planbestemmelse er udarbejdet af Danmarks Tekniske Ingeniørforening (DTI) og er en del af den offentlige planbestemmelse for området. Den er gældende for alle bygninger og anlæg, der opføres eller ændres i området.

- GRÆNSSETINGENS**
- 1. Grænserne er angivet på planens røde linjer.
  - 2. Grænserne er angivet på planens grønne linjer.
  - 3. Grænserne er angivet på planens blå linjer.
- ANVENDNING AV ALPÅRN PLATS**
- 1. **UDBYGGELSE** Lokale
  - 2. **ANLÆG** Husmæssige
  - 3. **ANLÆG** Industrielle
  - 4. **ANLÆG** Offentlige
  - 5. **ANLÆG** Andre
- ANVENDNING AV KVARTERSMÅRK**
- 1. **UDBYGGELSE** Lokale
  - 2. **ANLÆG** Husmæssige
  - 3. **ANLÆG** Industrielle
  - 4. **ANLÆG** Offentlige
  - 5. **ANLÆG** Andre
- VÅTEROMRÅDEN**
- 1. **UDBYGGELSE** Lokale
  - 2. **ANLÆG** Husmæssige
  - 3. **ANLÆG** Industrielle
  - 4. **ANLÆG** Offentlige
  - 5. **ANLÆG** Andre
- UTPØRNING AV ALPÅRN PLATS**
- 1. **UDBYGGELSE** Lokale
  - 2. **ANLÆG** Husmæssige
  - 3. **ANLÆG** Industrielle
  - 4. **ANLÆG** Offentlige
  - 5. **ANLÆG** Andre
- UTPØRNING AV ALPÅRN PLATS**
- 1. **UDBYGGELSE** Lokale
  - 2. **ANLÆG** Husmæssige
  - 3. **ANLÆG** Industrielle
  - 4. **ANLÆG** Offentlige
  - 5. **ANLÆG** Andre

**BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGELSE**

Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens røde linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens grønne linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens blå linjer.

**MARKENS ANORDNING**

Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens røde linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens grønne linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens blå linjer.

**PLACERING, UTPØRNING, UTRØMNING**

Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens røde linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens grønne linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens blå linjer.

**ADMINISTRATIVE BESTEMMELSER**

Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens røde linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens grønne linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens blå linjer.

**UTPØRNING AV ALPÅRN PLATS**

Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens røde linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens grønne linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens blå linjer.

**UTPØRNING AV ALPÅRN PLATS**

Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens røde linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens grønne linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens blå linjer.

**UTPØRNING AV ALPÅRN PLATS**

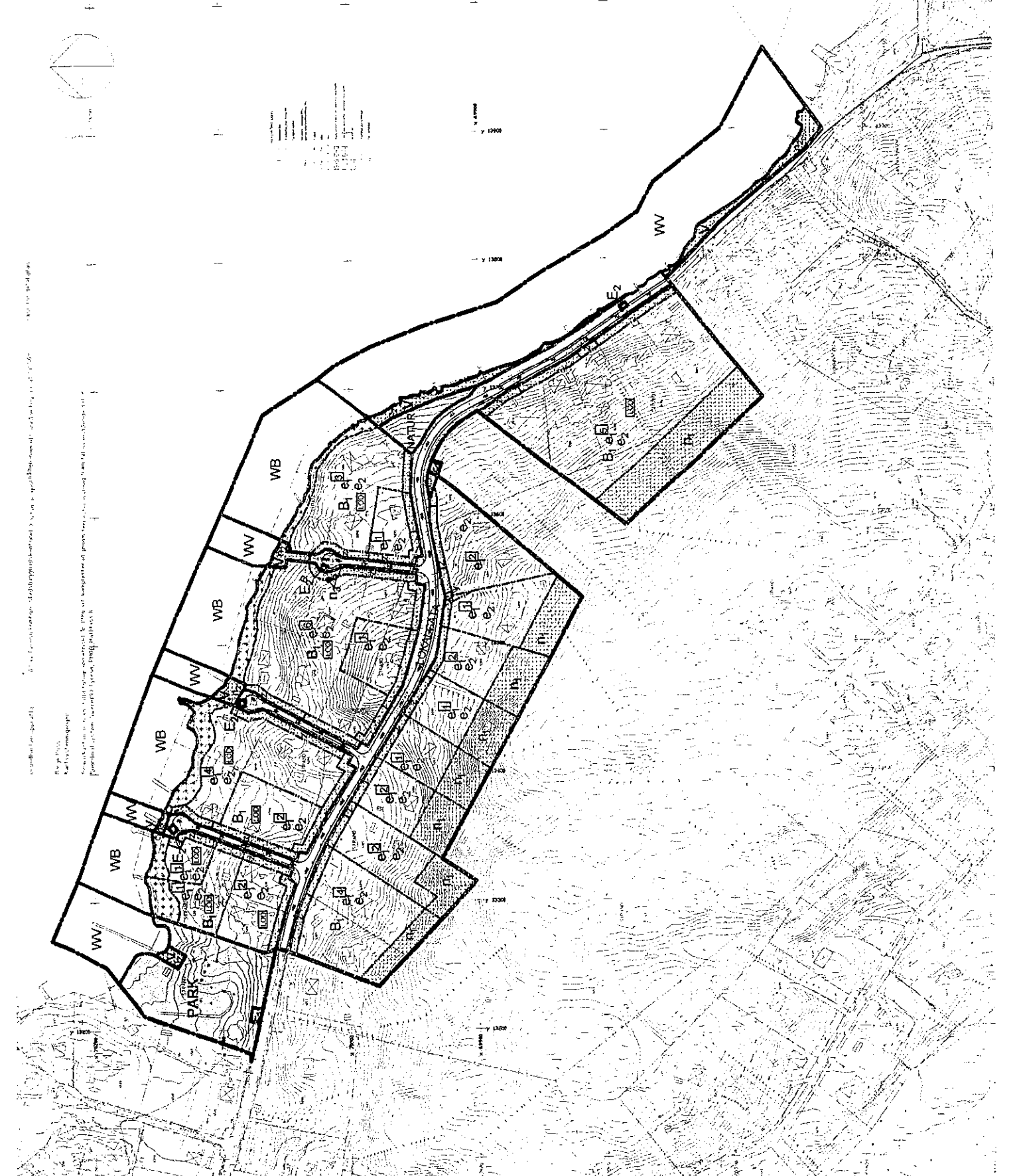
Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens røde linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens grønne linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens blå linjer.

**UTPØRNING AV ALPÅRN PLATS**

Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens røde linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens grønne linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens blå linjer.

**UTPØRNING AV ALPÅRN PLATS**

Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens røde linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens grønne linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens blå linjer.



**UTPØRNING AV ALPÅRN PLATS**

Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens røde linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens grønne linjer. Den maksimale bygningshøjde er angivet på planens blå linjer.







