



LÄNSSTYRELSEN  
I STOCKHOLMS LÄN

Planavdelningen  
Inger Norsell  
08-785 51 77

**BESLUT**

Datum  
2008-05-06

Beteckning  
511-08-16720

Tyresö kommun  
Stadsbyggnadsnämnden  
135 81 TYRESÖ

**Begäran om upphävande av strandskydd inom detaljplan för Strandängarna, etapp 1, Tyresö kommun**

**Beslut**

Länsstyrelsens beslutar att strandskyddet ska upphävas inom de områden som är skrafferade på bifogad karta. Upphävandet omfattar kvartersmark betecknad B (flerbostadshus) på plankartan.

Beslutet om upphävande har fattats 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 ska bli giltigt måste beslutet att anta rubricerade detaljplan vinna laga kraft. Område som eventuellt undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

**Upplysning**

Detaljplanen bör inte antas innan beslut om upphävande av strandskydd har vunnit laga kraft.

Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen (miljödepartementet).

**Formalia, mm**

Det för planläggning aktuella området saknar idag detaljplan. I området råder strandskydd 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet berör fastigheterna norr om vägen Strandallén.

I samband med att förslaget till detaljplan var utställt 2008-03-03 – 2008-04-04 inlämnades en begäran, daterad 2008-03-20, om upphävande av strandskydd inom det aktuella området till Länsstyrelsen. Avsikten med att begära upphävande av strandskydd har kungjorts i samband med att planutställningen kungjordes.

Av kommunens översiktsplan från 1998, i en fördjupningsdel för Tyresö Strand, framgår att det aktuella området är tänkt för någon form av småskalig tätare bebyggelse och att vyn från vattnet särskilt ska beaktas. Husen ska placeras och utformas med karaktärsdrag från skärgårdsbebyggelse. Av översiktsplanens kartor framgår att det område som avses tas i anspråk för bebyggelse, omfattar både söder och norr om Strandallén.



Området omfattas av det riksintresse för de samlade natur- och kulturvärdena enligt 4 kap miljöbalken som gäller för kust- och skärgårdsområdet.

Länsstyrelsens handläggare av ärendet har besiktigt området.

### **Bakgrund**

Området Tyresö Strand tillhörde Tyresögodsets ägor från och med 1500-talet fram till 1930-talet. Strandängarna längs Erstaviken nyttjades då främst som betesmark innan de styckades upp som fritidstomter i samband med att en avstyckningsplan togs fram på 1930-talet och byggandet av sportstugor tog fart i Tyresö Strand. Med åren började allt fler att bo permanent i området, och i början av 1990-talet påbörjade därför kommunen arbetet med att modernisera planerna för hela Tyresö Strand. Syftet var bl.a. att ansluta området till kommunalt vatten och avlopp, möjliggöra avstyckningar och tillåta större byggrätter. Kommunen hade även ambitionen att blanda upp den ensidiga villabebyggelsen med flerbostadsbebyggelse och hade därför sedan 1960-talet gjort strategiska markinköp i området för att på sikt göra detta möjligt.

Fram till dagens datum har större delen av Tyresö Strand etappvis fått nya detaljplaner och förvandlats från ett sportstuge-/fritidshusområde till ett modernt villaområde med inslag av flerbostadsbebyggelse, radhus och parhus.

När nu turen kommit till planläggning av området Strandängarna är kommunens ambition att både skapa ett nytt bostadsområde (detaljplan för Strandängarna, etapp 1) och åstadkomma en allmänt tillgänglig rekreations- och mötesplats öster om bostadsområdet (detaljplan för Strandängarna, etapp 2). Tanken är att området som helhet ska innehålla både bostäder i flerbostadshus, rekreationsanläggningar och mer orörd naturmark. Planeringen sker således för helheten men området har delats upp i två detaljplaner – etapp 1 (utbyggnadsområdet) och etapp 2 (grönområdet) – som processas parallellt. Strandskyddsupphävande är aktuellt endast i etapp 1. I etapp 2 avses strandskyddet behållas och de nya rekreationsanläggningarna tillkomma genom dispensförfarande.

Under våren 2006 anordnade kommunen en markanvisningstävling för Strandängarna. Tävligen omfattade både ett nytt flerbostadsområde och grönområdet runt strandbadet och den befintliga båtklubben. När vinnande förslag utsetts, gavs planuppdrag för båda planetapperna. Båda planerna har efter samrådsskedet genomgått en del förändringar, bl.a. som följd av påpekanden från Länsstyrelsen angående strandskyddet. I här aktuell detaljplan – etapp 1 – har antalet huskroppar norr om Strandallén minskat och de kvarvarande husen skjutits isär, så att större delar av strandängarna bevaras jämfört med i samrådsförslaget.

Den nyligen utställda detaljplanen för etapp 1 syftar till att möjliggöra uppförande av totalt ca 220 lägenheter inom planområdet, fördelade på fem olika hustyper, i två till fyra våningar. Strandallén avses att byggas ut med parallell gång- och

**BESLUT**Datum  
2008-05-06Beteckning  
511-08-16720

cykelbana samt med en ny bussvändplats i väster. Idag finns bussvändplats sydost om planområdet, på Strandvägen nära strandbadet. Kommunen önskar också göra strandområdet mer tillgängligt för allmänheten genom att anlägga ett promenadstråk, delvis på spänger, på naturmarken längs viken. Till detaljplanen hör ett kvalitetsprogram, av vilket framgår husens utformning och placering, och hur området ska gestaltas i övrigt. Detaljplanen anger kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark.

Enligt förslaget ska norr om Strandallén uppföras de s.k. Brygghusen. Dessa byggnader står på pelare och angörs via spänger i trä, som leder från piren/angöringsvägen till husens entréer. Husen som placeras två och två med en pir emellan sig, uppförs i tre grupper. Brygghusen byggs till större delen i två våningar men har tre våningars höjd vid gavlarna. I den östligaste delen av planområdet, också norr om Strandallén, avses de s.k. Parkhusen byggas, utformade som sex stycken friliggande små flerbostadshus i två våningar.

**Områdets beskaffenhet**

Den del av planområdet som ligger norr om Strandallén innehåller nio stycken kommunägda fastigheter, samt en del av Strand 1:1 som ägs av Tyresö Strands markägareförening. Under de åren som kommunen har ägt tomter i området har vissa hus hyrts ut och andra rivits för att förhindra skadegörelse. Fastigheterna Strand 1:253, 1:254, 1:258, 1:259 och 1:5 är eller har varit ianspråktagna för fritidshusbebyggelse med tillhörande trädgårdar och bryggor. Området innehåller därför både anlagda trädgårdstomter och mer orörda partier med öppen äng av högörtstyp. Närmast Erstaviken består marken av ett brett vassområde med ett rikt fågelliv. Utanför vassen består botten av dy och sand men det finns även inslag av klippstränder och skär. I inventeringar av vattenmiljön har inga ovanliga eller rödlistade vattenväxter påträffats. Vattenmiljöerna bedöms dock ha goda förutsättningar att vara betydelsefulla för fiskar och fiskyngel samt för sjöfågel.

Inför planarbetet gjordes en naturvärdesbedömning av Ekologigruppen AB. Bedömningen omfattar både fritidshustomterna och naturmarken inom Strand 1:1. Planområdet för etapp 1 pekas ut som område med huvudsakligen lokalt naturvärde (klass 4) och innehåller bl.a. ovan nämnda vassområde, samt strandskog med inslag av äldre träd. Ett litet parti längst västerut innehåller lövskog med gamla ekar och tall. Detta område ingår enligt Skogsstyrelsen i en nyckelbiotop. Området längs Strandallén innehåller sommarstugetomter med öppen mark, gräsmattor, en del fruktträd och enstaka lövträd (ek, lönn, björk, och sälg), samt öppen äng av högörtstyp. I öster, i slutningen upp mot Strandvägen, återfinns inslag av lövskog med bl.a. hassel och partier med ekar, varav vissa är gamla.

**Länsstyrelsens bedömning**

För att upphäva strandskydd inom område som avses ingå i detaljplan krävs enligt miljöbalkens 7 kap. 15 § att särskilda skäl föreligger. Länsstyrelsen gör följande bedömning av möjligheterna att upphäva delar av strandskyddet.

**BESLUT**

Datum  
2008-05-06

Beteckning  
511-08-16720

Tyresö Strand är beläget inom ett riksintressant kustområde där bl.a. friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Dessa bestämmelser utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter enligt miljöbalkens 4 kapitel. Länsstyrelsen anser att den nu pågående detaljplaneringen för Strandängarna etapp 1 och 2 utgör ett led i tätortsutvecklingen av Tyresö Strand, där kommunen sedan länge haft ambitionen att skapa bostäder samt ett rekreatiomsområde för allmänheten.

Tyresö kommun har inga stora oexploaterade landområden som lätt kan planläggas och bebyggas. Knappt en tredjedel av kommunens yta består av nationalpark och naturreservat. Behovet av nya bostäder är dock stort även i Tyresö. För att inte behöva ta naturmark i anspråk för ny bebyggelse, har kommunens strategi sedan lång tid tillbaka (1960-talet) varit att köpa in tomtmark i alla kommundelar, för att göra det möjligt att blanda upp villabebyggelsen med flerbostadsbebyggelse.

Av fastigheterna Strand 1:253, 1:254, 1:258, 1:259 samt 1:5 som nu är i kommunal ägo och tillsammans innehåller nästan 80 % av den föreslagna kvartermarken norr om Strandallén, är fyra ianspråktaga för bebyggelse sedan lång tid tillbaka. Strand 1:258 har tidigare varit bebyggd. Resterande 20 % ligger inom ej bebyggd mark, delar av Strand 1:255, 1:256 och 1:257, också de kommunägda.

Genom att planera för flerbostadsbebyggelse vid Strandängarna, istället för villa-bebyggelse, kan fler erbjudas ett sjönära boende, samtidigt som tomtmark vid vattnet frigörs som allmänt tillgängligt naturområde, där strandskyddet finns kvar.

Strandområdet ligger avskilt och saknar idag tydliga kopplingar till andra kommunala grönstråk. Kommunen samarbetar med ägaren till Erstavik för att på sikt förbättra kopplingen till grönområdena västerut. Österut sker en koppling till det planerade rekreatiomsområdet genom den pågående planläggningen. I och med att stora delar av området norr om Strandallén nu läggs ut som NATUR i planen, även mark som tidigare ingått i fritidstomterna, och genom att anlägga gångstråk, med spänger över de vattensjuka partierna, öppnas möjligheten för allmänheten att röra sig i området och komma nära vattnet, utan att för stora ingrepp behöver göras i den känsliga vassvegetationen.

I de områden som avses bebyggas har inga särskilda naturvärden pekats ut. De områden som enligt naturvärdesbedömningen har kommunala eller lokala värden har lagts ut som naturmark i detaljplanen.

**BESLUT**Datum  
2008-05-06Beteckning  
511-08-16720

Länsstyrelsen finner att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken norr om Strandallén och att det är förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken samt kommunens översiktsplan.

Angående den ifrågasatta strandlinjen

Det har kommit till Länsstyrelsens kännedom att flera personer ifrågasatt den av kommunen markerade strandlinjen i planförslaget, bl.a. på grund av att området innehåller vattensjuka partier, som periodvis också översvämmas. Länsstyrelsen har kontaktat kommunen i frågan. Erhållna uppgifter därifrån har inte givit anledning till misstro mot redovisningen i planen.

Länsstyrelsen har vid handläggningen av ärendet ändå betraktat området som om strandskydd råder norr om Strandallén. Enligt Länsstyrelsens mening är strandlinjens läge av underordnad betydelse i det aktuella fallet.

-----

I detta beslut har deltagit plandirektör Inger Holmqvist, beslutande, naturvårdschef Anders Nylén, samt planarkitekt Inger Norsell, föredragande.

Inger Holmqvist  
Plandirektör

Inger Norsell  
Planarkitekt

***Bilaga:***

Plankarta utvisande de skrafferade områdena inom vilka strandskyddet upphävs.

***Kopia av beslutet + kartbilaga till:***

Naturvårdsverket, 106 48 STOCKHOLM (+ besvärshänvisning)  
Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm (efter laga kraft)  
PL (planarkivet, akten, pärmen)

***För kännedom till:***

Tyreö Naturskyddsförening, att: Solveig Dahl, Renlavsgången 326, 135 35 TYRESÖ  
Tyresö Strands Markägareförening, att: Bengt Malmberg, Strandvägen 111, 135 62 TYRESÖ