

PLAU § 6:12

Dnr. KS 2012/0014

Komplettering av överklagande i regeringens ärende nr M2015/2890/Me om upphävande av strandskydd för delar av detaljplan för Boda Gård 1

Planarbetsutskottets beslut

Ärende bereds vidare.

Sammanfattning

Kommunen har 2015-07-14 överklagat Länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskydd inom detaljplan för Boda Gård 1.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadsförvaltningen bereder ärendet.

Jäv

Michaela Fletcher (M) anmäler jäv och lämnar lokalen. Michaela Haga (C) ersätter Michaela Fletcher (M) under detta ärende.

Förslag till beslut

Mathias Lindow (FP) yrkar att ärendet bereds vidare.

Propositionsordning

Ordförande frågar om planarbetsutskottet beslutar enligt Mathias Lindow (FP) yrkande och finner att så är fallet.

Expedieras

- Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till Kommunstyrelsen

Lars Barrefelt

Datum 2015-09-07

Dnr KS 2012/0014

Komplettering av överklagande i regeringens ärende nr M2015/2890/Me om upphävande av strandskydd för delar av detaljplan för Boda Gård 1

Sammanfattning

Kommunen har 2015-07-14 överklagat länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskydd inom detaljplan för Boda Gård 1. Överklagandet kompletteras enl. nedanstående förslag.

Beslutsförslag.

Kommunstyrelsens planarbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

Föreliggande tjänsteutlåtande daterat 2015-09-07 överlämnas som kommunens komplettering till kommunens överklagande 2015-07-14 av länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskydd inom detaljplan för Boda Gård 1.

Bakgrund

Österåkers kommun har ansökt hos Länsstyrelsen i Stockholms län om upphävande av strandskydd för delar av detaljplan för Boda Gård 1. Ansökan är daterad 2013-10-30, rev. 2015-05-11. Strandskyddet hanteras för detaljplanerna i Svinninge i enlighet med miljöbalken i dess lydelse före 2009-07-01, varför länsstyrelsen har att besluta om upphävande.

Länsstyrelsen har 2015-07-03 beslutat att upphäva strandskyddet inom delar av detaljplanen för Boda Gård 1. Avgränsningen av det område för vilket strandskyddet upphävs skiljer sig dock väsentligt från kommunens ansökan varför kommunen 2015-07-14 har överklagat länsstyrelsens beslut. Kommunen har därvid begärt anstånd med att utveckla sin talan.

Österåkers kommuns utveckling av talan

Aktuell detaljplan för Boda Gård ingår bland det 30-tal detaljplaner som upprättats i Svinningeområdet baserat på det planprogram som antogs av kommunfullmäktige i december 2005. Ett stort antal av dessa detaljplaner omfattar strandnära områden där kommunen ansökt om och beviljats upphävande av strandskyddet för kvartersmark och gatumark.

Kommunens planläggning i Svinninge sker för att möjliggöra bostadsbyggande samt att förbättra miljön genom utbyggnad av allmänt vatten- och avlopp. I huvuddelen av Svinninge skapas byggrätter för småhus. I detaljplanen för Boda Gård 1 på fastigheterna Svartgarn 2:185 och 2:381 planläggs även för flerbostadshus för äldreboende. I planläggningen prövas därvid bebyggelseutvecklingen bl a mot strandskyddet. Genom allmän plats, NATUR, har värdefulla grönområden säkrats. Inom dessa områden bibehålls strandskyddet. Kring vattenområdet Boda Träsk, som berör flera detaljplaner och aktuellt planområde föreslås ca 80 % av strandsträckan vara NATUR.

Tjänsteutlåtande

Såsom tydligt framgår av kommunens ansökan om upphävande av strandskyddet inom detaljplanen för Boda Gård 1, samt utförd naturvärdesbedömning, utgörs det strandområde för vilket upphävande söks av tomter som är ianspråktagna med en tydlig hemfridszon ner mot vattnet. De aktuella fastigheterna är sedan länge bebyggda och brukade. Strandzonen kan inte anses allmänt tillgänglig och saknar även i övrigt intresse för strandskyddet. Det finns således särskilda skäl att upphäva strandskyddet. Detta innebär att en vägning enl. proportionalitetsprincipen mellan de allmänna och enskilda intressena då gjorts.

I aktuell detaljplan för Boda Gård 1 och för övriga detaljplaner i Svinninge har kommunen haft ett omfattande samråd med länsstyrelsen för att finna rimliga avgränsningar av bygggrätter inom bostadskvarteren och att säkra befintliga naturvärden. I aktuell detaljplan har dock länsstyrelsen gjort ett helt annorlunda ställningstagande till strandskyddet och tomternas hemfridszon än i tidigare detaljplaner utan koppling till ändrad lagstiftning. Som exempel på ett radikalt annat synsätt bifogas länsstyrelsens upphävande av strandskyddet inom DP Björnhammarvarvet. För kommunens planläggning särskilt inom ett enhetligt område såsom Svinninge är det angeläget med enhetliga och konsistenta planeringsförutsättningar. Detta gäller även fastighetsägarnas förståelse för planläggningen och tillståndsprövningen.

Kommunen yrkar att regeringen omprövar länsstyrelsens beslut och att strandskyddet i enlighet med kommunens ansökan upphävs i sin helhet för kvartermark och gator inom detaljplan för Boda Gård 1 i likhet med övriga detaljplaner inom Svinninge.

Bilagor

1. Begäran om upphävande av strandskydd inom detaljplan för BODA GÅRD 1, Österåkers kommun, Stockholms län, 2013-10-30, rev 2015-05-11
2. Naturvärdesbedömning Svartgarn 2:185 och 2:381, 2015-01-27
3. Plankarta för detaljplan Boda Gård 1, rev 2015-05-11
4. Upphävande av strandskydd inom detaljplan för Björnhammarvarvet, Österåkers kommun, Lst-A 5116-30916-2013



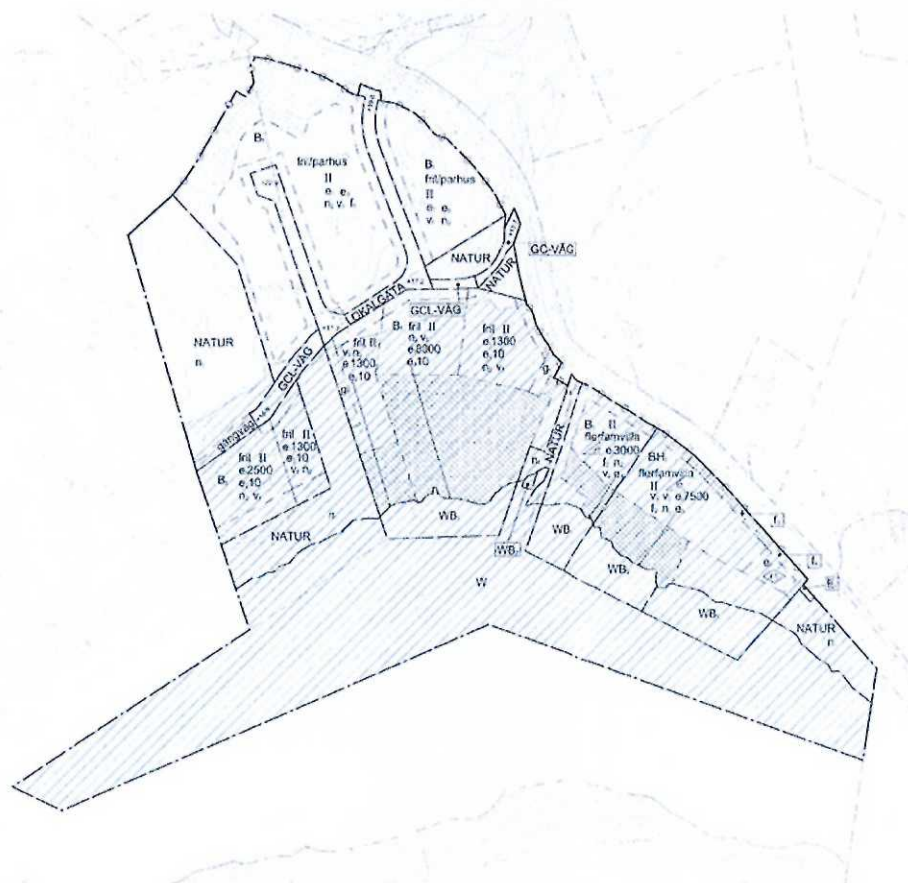
Kent Gullberg
Samhällsbyggnadschef

2013-10-30
rev. 2015-05-11

- Länsstyrelsen i Stockholms län

Begäran om upphävande av strandskydd inom detaljplan **BODA GÅRD 1, Österåkers kommun, Stockholms län.**

Österåkers kommun ansöker härmed om upphävande av del av strandskydd inom detaljplan för Boda Gård 1 för hela eller delar av fastigheterna Svartgarn 2:6>1, 2:182, 2:183, 2:185, 2:381, 2:6, 2:8>4.



Aktuell planområdesavgränsning och gällande strandskyddsområde

Bakgrund

Strandskydd gäller inom området och omfattar 100 meter på land och i vatten utmed en ca 450 meter lång strandlinje. Strandområdet inom aktuell detaljplan ligger främst inom privatägda fastigheter där tomtmarken sedan länge är ianspråktagen för bostadsändamål.

Fastigheterna som berörs av strandskyddet varierar i storlek mellan 4 ha och 0,26 ha. Alla fastigheter för bostadsändamål är privat ägda. En fastighet ägs av Hästängsudds fastighetsägarförening och en ägs av Skåvsjöholm AB.



Boda träsk sett västerut.

Gällande planer

Strandområdet är inte planlagt sedan tidigare. Större delen av stranden är ianspråktagen för bostadsfastigheter.

Planförslaget

Detaljplaneläggningen i Boda gård 1, liksom för hela Svinningeområdet, syftar till att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende. I planens östra del planeras fyra lägenhetsvillor. Inom Boda gård 1 finns dock ett antal större fastigheter varför omvandlingen får delvis annan karaktär än i tidigare planlagda och tätbebyggda delar. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA-system i Svinningeområdet.

Strandskyddet avses upphävt för kvartersmark och för vägar. Strandskydd på övrig allmän plats avses kvarstå. Kvartersmark planläggs för bostadsändamål längs 250 meter strandremsa, natur planläggs längs ca 200 meter strandremsa uppdelat på tre områden.

I västra delen av detaljplaneområdet föreslås strandskyddet bibehållet längs stranden och inom en obebyggd landremsa inom Svartgarn 1:6. Landremsan är belägen mellan två bostadsfastigheter och utgör en passage med dagvattendike

vilken förbinder Bodavägen och områdets bebyggda delar med Boda träsk strandområde.

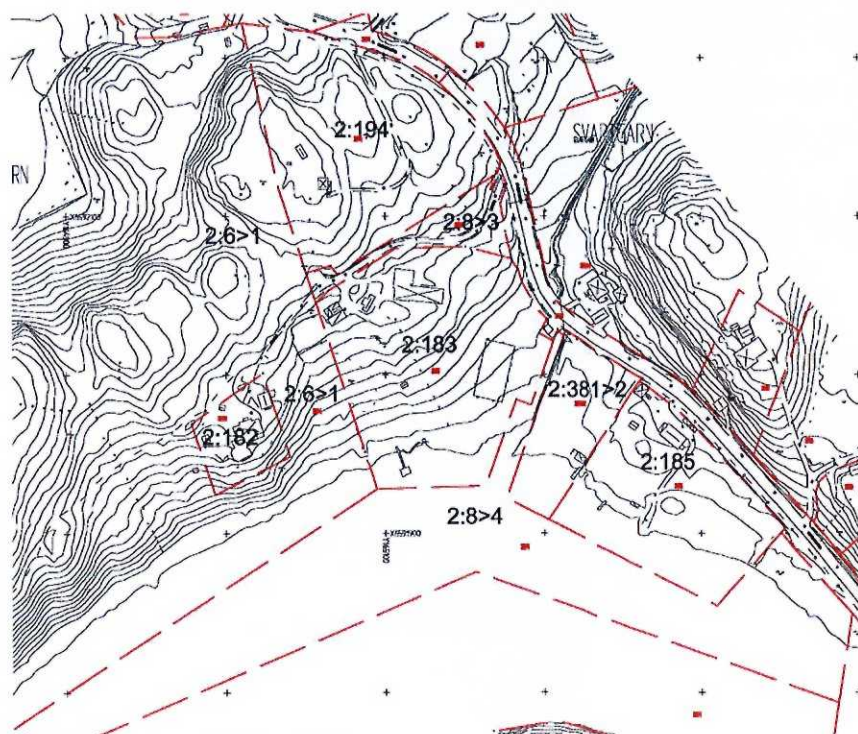
Den gångstig norr om Svartgarn 2:182, en äldre väg, som förbinder planområdet väster ut kommer fortsättningsvis att vara tillgänglig för allmänheten och planläggs som NATUR/gångväg.

I mellersta delen av planområdet föreslås strandskyddet bibehållas för föreslagen naturmark utmed ett dikesstråk mellan fastigheterna Svartgarn 2:183 och 2:381, vilket förbinder Karsvreta träsk med Boda träsk.

I områdets östra del inom del av Svartgarn 2:8>4 föreslås strandskyddet bibehållas för naturmark mellan Hästängsuddsvägen och träsket med undantag för ett mindre område för Teknisk anläggning, transformatorstation.

Definitioner

Med komplementbyggnad avses t.ex. garage, förråd, båthus och liknande. Med strandzon menas i detaljplanen korsprickad mark i kontakt med strandlinjen. Inom strandzonen är uppförandet av komplementbyggnader begränsat med syftet att bevara ekologiska- rekreativa och landskapsbildmässiga värden. Endast en komplementbyggnad om maximalt 20 kvm medges inom korsprickad strandzon. För Svartgarn 2:185 gäller dock att högst två byggnader om totalt 30 kvm får uppföras inom korsprickad strandzon.



Fastigheter inom Boda gård 1

Särskilda skäl

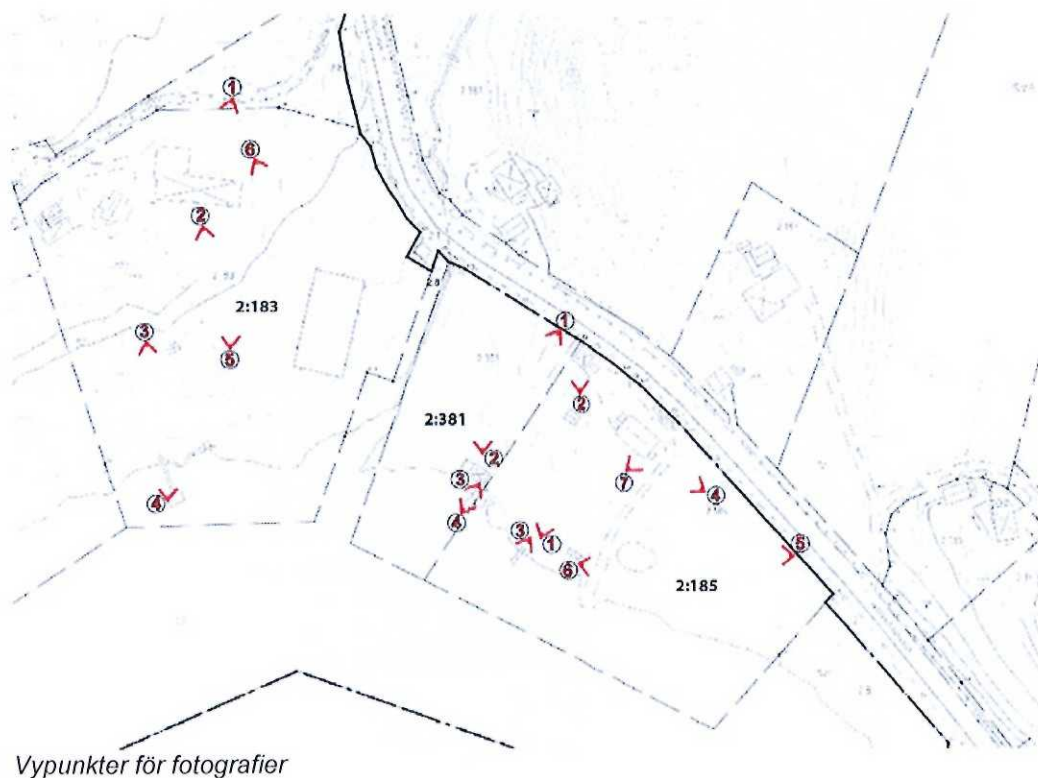
Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Enligt 7 kap. 18 § miljöbalken får länsstyrelsen upphäva strandskyddet för område som kommer att ingå i detaljplan, om särskilda skäl föreligger. Nedan redovisas de särskilda skäl som kommunen åberopar för upphävande av strandskyddet.

Redan ianspråktagen mark

Större delen av strandskyddsområdet ligger inom privata fastigheter där tomtmarken sedan länge är ianspråktagen för bostadsändamål. De flesta fastigheterna inom strandskyddat område är bebyggda med bostadshus av varierande storlek samt har anlagda bryggor, sjöbodar och andra mindre byggnader. Strandområdet kan med hänsyn till befintlig bebyggelse i huvudsak anses ligga inom hemfridszon.

Illustrationsplan med fotovinklar

Nedan syns punkter där foton beskriver förhållandena på respektive fastighet inom detaljplaneområdet, se även bilaga 1 i A3-format. Fotona redovisas på efterföljande sidor.

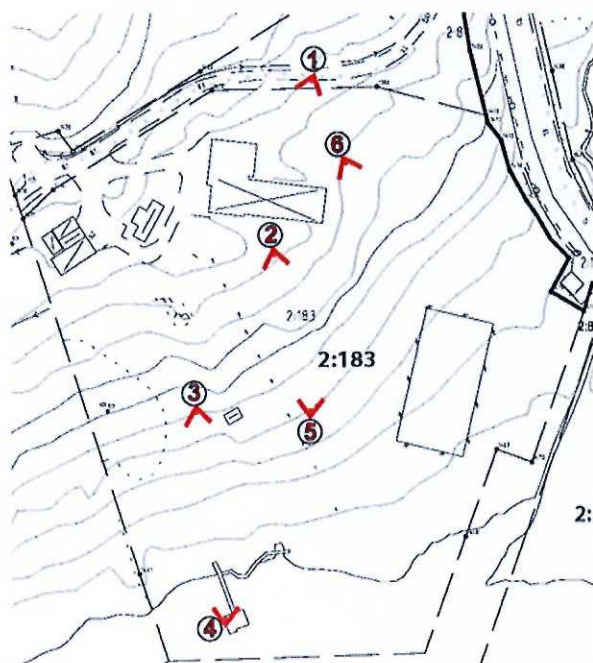


Svartgarn 2:182 och 2:6>1

Svartgarn 2:182 är bebyggd med bostadshus samt komplementbyggnader. Sammantaget präglas fastigheten av hemfridzon. I anslutning till 2:182 inom del av Svartgarn 2:6>1, som idag är obebyggd, föreslås en friliggande villa. Den föreslagna bebyggelsen placeras tillsammans med befintlig bebyggelse på en skogsbeväxt bergsklack som sluttar brant ner mot stranden. Strandzonen nedanför de bägge fastigheterna är planlagd som naturmark.

Svartgarn 2:183

Fastigheten är bebyggd med bostadshus, tennisbana, brygga och komplementbyggnader. Fastigheten utgörs utöver bebyggelsen av en öppen och välhållen gräsyta med fri sikt mellan bostadshuset och stranden. Hemfridszon råder över hela fastigheten.





Vypunkt 1. Bostadshuset på fastigheten 2:183 sett från Bodavägen i norr.



Vypunkt 2. Mot Boda Träsk



Vypunkt 3. Mot brygga vid Boda Träsk



Vypunkt 4. Mot bostadshus från bryggan



Vypunkt 5. Mot bostadshus med solceller

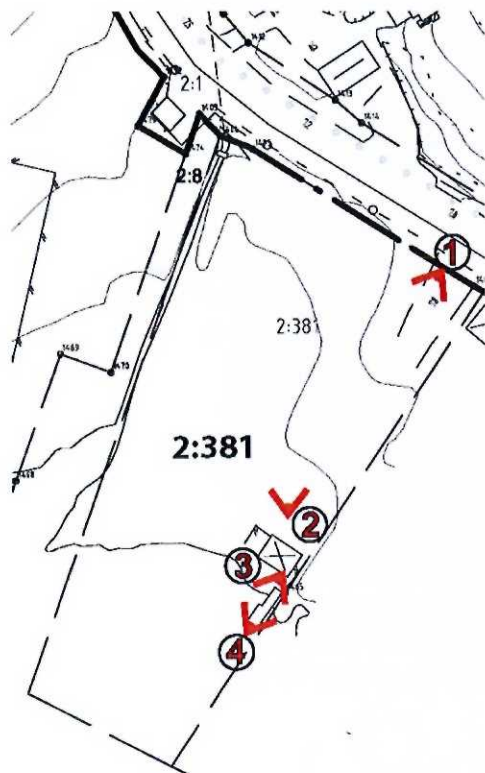


Vypunkt 6. Tennisbana sedd från garageuppfart

Svartgarn 2:381

Fastigheten är bebyggd med fritidshus med tillhörande (renoverad) stuga och brygga, belägna alldeles vid strandkanten. Fastigheten karaktäriseras av en öppen och välhållen gräsyta. Sammantaget råder hemfridszon över hela fastigheten. En del av fastigheten, längs med ett 10 m brett natursläpp vid bäckfåran med utlopp i Boda träsk, planläggs som naturmark. Ett område längs med naturmarken i väster samt längs en del av Boda träsk strand planläggs som prickmark. Befintligt fritidshus placeras inom korsprickad mark. Inga ytterligare komplementbyggnader tillåts i den delen.

För fastigheten Svartgarn 2:381 har en särskild naturvärdesbedömning gjorts (bilaga 5). "Fastigheten är helt i anspråkstagen som tomtmark. Vegetationen som finns har lågt naturvärde. Även den smala strandremsan är kraftigt påverkad av mänsklig aktivitet. Den vegetation som finns i strandremsan har dock ett visst värde för insekter, fåglar och groddjur."





Vypunkt 1. Mot befintlig fritidshusbebyggelse.



Vypunkt 2. Från Svartgarn 2:381 mot Hästängsuddsvägen. Tomten är öppen och har en välhållen gräsyta.



Vypunkt 3. Renoverad brygga vid Boda träsk



Vypunkt 4. Fritidshuset sett från bryggan.

Svartgarn 2:185

Fastigheten är bebyggd med ett litet, äldre bostadshus (permanentboende), en lada och ett antal komplementbyggnader, bland annat innehållandes TC och dusch. Fastigheten har sedan den nuvarande fastighetsägaren tillträdde (1977) använts för fårskötsel, slätter, hästhållning med bete samt trädgård. På fastighetens östra del har markarbeten för en vattenpark gjorts samt en dagvattendamm anlagts. Den östra delen försågs med ett husdjursstängsel 1979 och har fram till i dag använts för växtodling och trädgårdskötsel. I dag har den i huvudsak en trädgårdskaraktär med ett blandat inslag av gräsmatta och sparade områden för vilda blommor och gräs. Hemfridszon råder i princip på hela fastigheten. I dess västra del kring bostadshus och uthus (vypunkt 2). Österut från ladans altan som är utlokaliserad från bostadshuset för gynnsamma solförhållanden och god utblick över tomten (vypunkt 7). Samt kring den TC och dusch som rymmer en privat användning och används som direkt komplement till bostadshuset med fri sikt hela vägen fram till den östra fastighetsgränsen (vypunkt 6). Fastigheten är i sin helhet inhägnad och/eller omgiven av häckar/plantering.

För fastigheten Svartgarn 1:185 har en särskild naturvärdesbedömning gjorts (bilaga 5). "Fastigheten bedöms som helhet vara i anspråkstagen som tomtmark och andra ändamål. En ytterst liten del av fastigheten, längs Boda träsk strand, bedöms utgöra en någotsånär naturlig miljö. De anlagda dammar som finns på tomten och de träd som planterats kopplar dock samman med strandmiljön och även om varken strandremsan eller dammarna bedöms ha något högt naturvärde har de ändå ett värde för vissa artgrupper såsom insekter, fåglar och groddjur.

I områdets västra del planläggs längs strandkanten korsprickmark om ca 60 meters bredd och 30 meters längd från Boda träsk strandlinje. Inom den korsprickade zonen tillåts komplementbyggnader om tillsammans maximalt 30 kvm BYA. I områdets östra del, i en 70 meter bred och 20-25 meter lång zon från Boda träsk strandlinje, planläggs hela området som prickmark. I prickmarkzonen tillåts ej byggnad.





Vypunkt 1. Bostadshus, uthus och lada inom Svartgarn 2:185 sedda från strandzonen. Grönskan präglas av gräsmatta med sparade områden för vilda blommor och gräs. All odlad mark har fånggröda av väletablerad höstråg. Instängslad odling kan ses i bildens högerkant framför ladan.



Vypunkt 2. Bostadsbebyggelse inom Svartgarn 2:185.



Vypunkt 3. Brygga vid stranden till Boda träsk.



Vypunkt 4. Ladan i förgrunden. Bostadshus med skorsten och skjul syns i bakkant.



Vypunkt 5. Östra delen av fastigheten är idag anspråktagen där markarbeten för en framtida vattenpark har påbörjats.



Vypunkt 6. Vy från TC och dusch mot den östra fastighetsgränsen. Inringad byggnad är transformatorstation belägen utanför fastighetens östra gräns.



Vypunkt 7. Vy över omlokaliserad altan i söderläge och med utblick över fastighetens östra delar.

Förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv

Inom planområdet finns tre platser där det är möjligt för allmänheten att ta sig ner till Boda träskstrandzonen, varav den västra angränsar det större sammanhängande skogsområdet väster om Boda gård 1.

Livsvillkor för växt- och djurliv

I och med att en så stor del av marken inom strandskyddsområdet idag är ianspråktagen som tomtmark med hemfridszoner, bedöms ett upphävande av strandskyddet på redovisade ytor ha liten påverkan på livsvillkor för djur- och växtlivet. Även de relativt stora villatomterna bedöms kunna bidra till spridning av växter och till vistelse för smådjur, i synnerhet vattenparken inom Svartgarn 1:185.

Lars Barrefelt
Stadsarkitekt

Nisse Örnberg
Planarkitekt, Sweco

Joe Lindström
Arkitekt

BILAGA 5



RAPPORT

ÖSTERÅKERS KOMMUN

Naturvärdesbedömning Svartgarn 2:185 och 2:381

UPPDRAGSNUMMER 3430150108



2015-01-27

SWECO ENVIRONMENT

GRY STRANDELL

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	1
2	Historik	2
3	Kända naturvärden	3
4	Översiktlig naturinventering	4
4.1	Svartgarn 2:185	4
4.1.1	Västra delen av fastigheten	4
4.1.2	Östra delen av fastigheten	6
4.2	Svartgarn 2:381	10
5	Bedömning och förslag till skyddsåtgärder	11

1 Bakgrund

Österåkers kommun vill detaljplanlägga ett område kring norr om sjön Boda trask för att skapa utrymme för fler bostäder (Figur 1).



Figur 1 Illustrationsplan för detaljplaneområdet Boda gård 1 samt inventeringsområdet (röd markering).

Detaljplaneområdet består av en blandning av fastigheter med bostadshus, fritidshusbebyggelse och skog. Området kring Boda trask omfattas av strandskydd och för att kunna omvandla området till kvartersmark kommer Österåkers kommun ansöka om upphävande av strandskyddet. I samband med ansökan har Sweco fått i uppdrag att genomföra en bedömning av naturvärdet på två av de fastigheter (Svartgarn 2:185 och 2:381) som ingår detaljplanen (Figur 2).



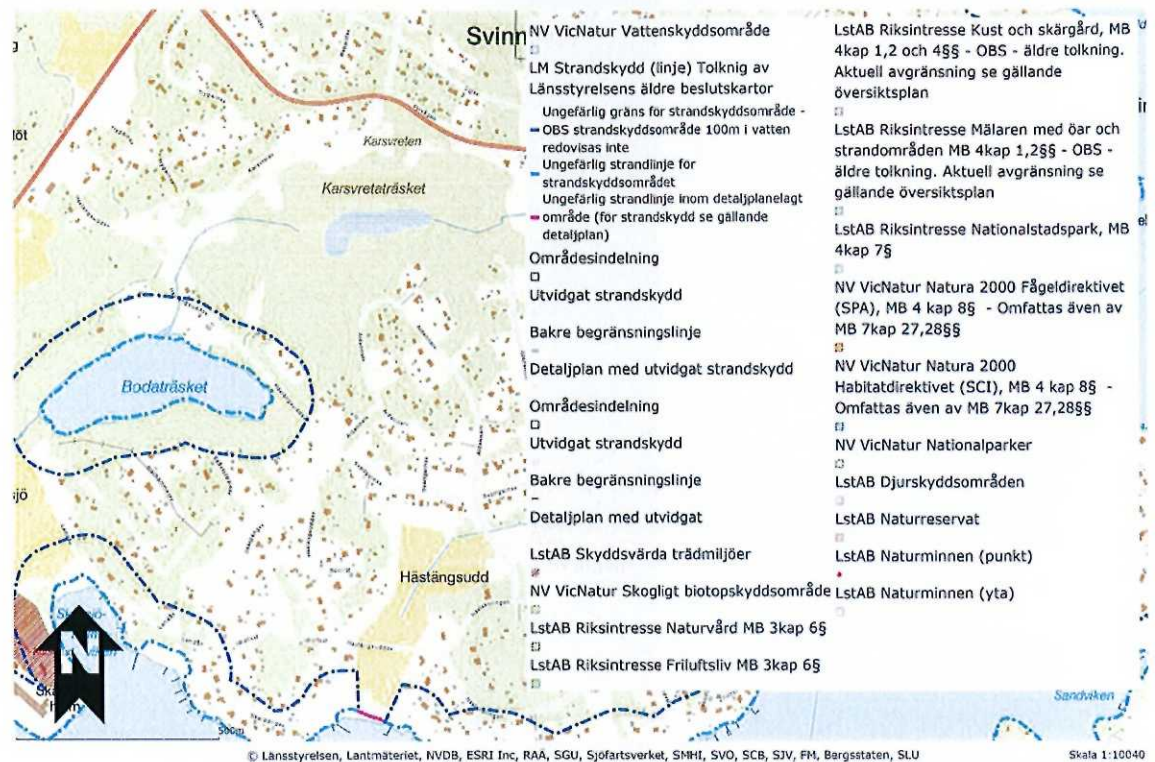
Figur 2 Inventeringsområdet utgörs av Svartgarn 2:185 och 2:381.

2 Historik

Fastigheterna (Svartgarn 2:183, 2:381 och 2:185) som ligger längs Boda träsks norra strand bestod enligt kartor från mitten av 1800-talet och mitten av 1900-talet av jordbruksfastigheter med odlad mark nästan hela vägen ner till stranden samt byggnader. På Svartgarn 2:185 har marken delvis fortsatt att odlats samt utnyttjats som betesmark för får och hästar under 80- och 90-talet. Även idag finns mindre odlingar kvar i de västra delarna av fastigheten och de stängsel som sattes upp kring fastigheten i slutet av 70-talet finns kvar. I stort sett hela fastighetens mark har på olika sätt bearbetats t.ex. genom plöjning och grävning och i den östra delen har ett antal dammar med kringliggande gräsmattor anlagts. Innan dammarna anlades utgjordes marken, enligt fastighetsägaren, av blöt igenväxande betesmark. Under de senaste 75 åren har även inplantering av diverse träd skett i östra delen, bland annat guldpil, äppelträd och ontariopoppel. Svartgarn 2:381 har under en längre tid utgjorts av tomtmark med ett fritidshus.

3 Kända naturvärden

Enligt länsstyrelsen i Stockholms planeringsunderlag (webbGIS) finns inga kända naturvärden eller skyddsvärda naturobjekt i området. Boda träsk omfattas dock av strandskyddet (Figur 3).



Figur 3 Utdrag ur länsstyrelsen Stockholms planeringsunderlag.

Boda träsk har god ekologisk status och har i Vattenprogram Österåkers kommun (2009) angetts ha högt naturvärde. I kommunens naturvårdsplan är Boda träsk också utpekad som ett Ekologiskt särskilt känsligt område. Med undantag för tomtområdet som nu ska planläggas omges sjön av branta skogbeväxta stränder.

Enligt fastighetsägaren syns sothöna och storlom regelbundet i sjön och Kungsfågel har noterats i östra delen av fastigheten under november. Enligt uppgifter från Artdatabanken har födosökande silltrut och rastande fjällvråk rapporterats från Boda träsk. Båda är rödlistade i kategorin nära hotad (NT).

En inventering av grod- och kräldjur i Karsvreteträsket med omnejd genomfördes av Calluna 2012 och där ingick även strandmiljön och dammarna på Svartgarn 2:185. Karsvreteträsket ligger ett par hundra meter nordost om fastigheten och är sammanbundet med Boda träsk via ett vattendrag som mynnar strax väster om aktuellt inventeringsområde. Vid inventeringen påträffades 5 exemplar av vanlig padda, 4 vid

vattnet och 1 i en av dammarna. Huruvida paddorna utnyttjar området för lek är dock oklart. Även längs Hästängsuddsvägen, som ligger direkt norr om fastigheten påträffades ett antal paddor, både döda och levande. Inga andra grod- eller kräldjur hittades inom eller i närheten av fastigheten.

4 Översiktlig naturinventering

Inventeringsområdet består av två stycken ca 0,8 resp 0,4 ha stora strandtomter av omväxlande karaktär.

Inventeringen genomfördes den 9 december 2014. Det var växlande molnighet och temperaturen i luften var ett par plusgrader. Årstiden minskar förutsättningarna för att göra en fullgod naturvärdesbedömning i enlighet med svensk standard då möjligheten att identifiera arter av t.ex. kärlväxter, insekter, fåglar och grod- och kräldjur är ytterst begränsad. De eventuella naturvärden som finns på fastigheten bedöms dock ändå kunna identifieras genom analys av strukturer, element, trädålder, diversitet etc.

4.1 Svartgarn 2:185

4.1.1 Västra delen av fastigheten

I västra delen finns ett boningshus, en större byggnad samt ett antal skjul längs vägen. Marken består till stor del av grus, gräsmatta eller sådd. Vid vattnet finns ett skjul innehållandes TC med tvättställ och dusch utanför. Här finns också diverse fordon, maskiner och arbetsredskap uppställda. Intill vattnet står en parkbänk och en liten båt ligger i strandkanten. Mycket av växtligheten längs stranden och i vattnet är avlägsnad och gräsmattan går till viss del hela vägen ner till strandkanten. Längs stranden växer bland annat ett par stora klubbalar. (Figur 4)



Figur 4 Fastighetens västra del utgörs av gräs eller grusmark med diverse byggnader. Ett par grova klubbalar växer i strandkanten.

Fastighetens västra gräns utgörs av en planterad granridå samt ett staket under granarna. Strandlinjen har här påverkats, dels genom grävning och utläggning av massor och dels genom pålning i vattnet och röjning av träd och buskar. (Figur 5)



Figur 5. Granridå samt en stor klibbal vid tomtgräns åt väster. Pålar i strandkanten och utanför vassbältet samt avkapade träd i strandkanten.

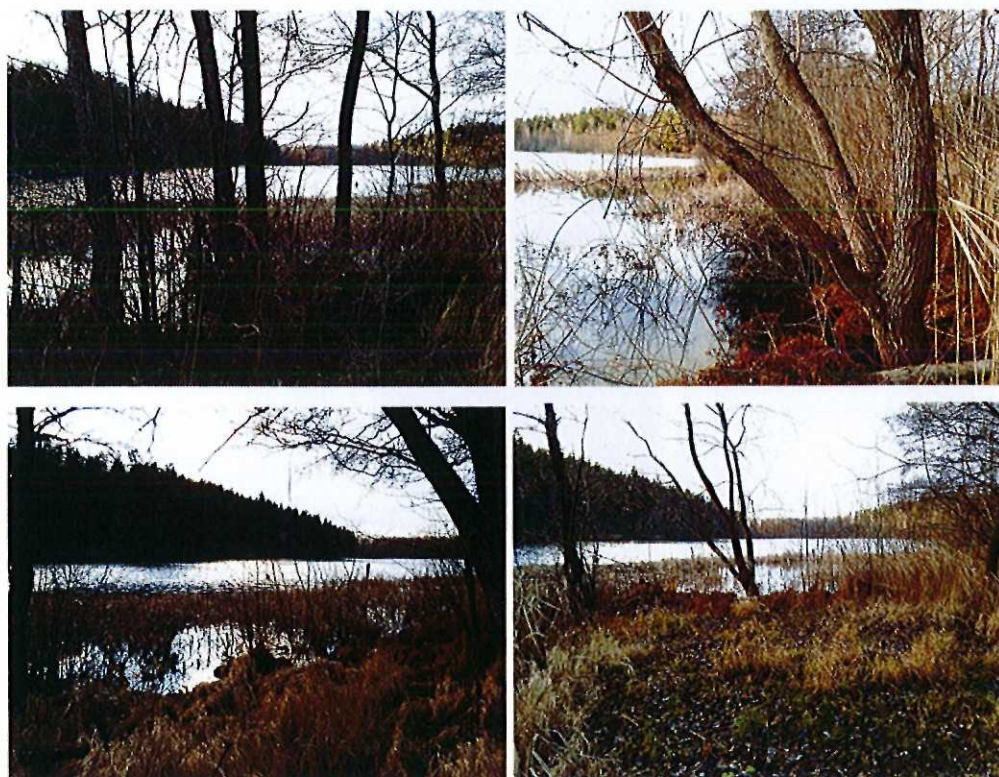
4.1.2 Östra delen av fastigheten

Östra gränsen av Svartgarn 2:185 märks ut av ett staket. Strax utanför staketet finns resterna av ett äldre staket. Innanför staketet består tomten av klippt gräsmark med tre anlagda dammar i mitten. Kring och i dammarna växer vass och en del träd såsom al och björk. Många av träden i denna del har enligt fastighetsägaren planterats de senaste 35 åren bland annat tre stycken ontariopoppel (ca 1 m höga), men också vårtbjörk, grönpil, gulpil, häckspirea, äppelträd, vinbärsbuskar och fläder. (Figur 6)



Figur 6 Östra gränsen av fastigheten (överst). Östra och mellersta dammen (nederst) med omgivande gräsmark.

Längs stranden finns ett smalt band om ett par meter med mer naturlig strandvegetation, även om röjning och plantering har gjorts och anlagd mark till viss del når hela vägen fram till vattnet. Här växer framför allt gråal, salix samt högt gräs. Vegetationen i och närmast vattnet utgör dock en viktig livsmiljö för insekter och groddjur. (Figur 7)



Figur 7 Strandmiljön i östra delen av fastigheten utgörs delvis av relativt naturlig miljö och delvis av anlagd, utfylld eller avverkad mark.

Marken mellan dammarna och stranden består av klippt gräs och träd som huggits ner i strandremsan ligger i högar. Dammen som ligger längst västerut binds samman med Boda träsk via ett grävt dike. I dammen, som omges av en hel del björk, växer bland annat andmat. (Figur 8)



Figur 8 Gräsmark mellan de östra dammarna och strandvegetationen (överst till höger). Diket (nederst till vänster) som leder till den västra dammen (nederst till höger) omges av högt gräs och klippal.

I norra delen, längs hela Hästängsuddsvägen har sten- och jordmassor från anläggningen av gång- och cykelbanan lämnats. (Figur 9)



Figur 9 Upplag av sten- och jordmassor längs norra delen av fastigheten.

4.2 Svartgarn 2:381

Svartgarn 2:381 består av en fritidshus tomt med övervägande andel klippt gräsmatta. Gräsmattan bryts av en linje med björkar och lövbuskage som sträcker sig från vattnet och nästan hela vägen upp till Hästängsuddsvägen. Öster om dessa björkar används gräsmattan delvis som parkering och uppställningsplats för båt. Längst ner vid vattnet ligger ett litet fritidshus. (Figur 10)



Figur 10 Svartgarn 2:381 består mestadels av gräsmark.

En träridå av i första hand gran och björk samt ett staket avgränsar tomten mot Svartgarn 2:185. Intill träridån finns även en tät dunge med unga tallar. I västra tomtgränsen, intill diket, finns ett staket samt ett antal björkar.

Gräsmattan löper hela vägen ner till stranden. Vattenvegetationen består i första hand av vass. Träd växer sparsamt i strandlinjen, framför allt i västra delen. (Figur 11)



Figur 11 Fritidshus längst nere vid vattnet (tv) och träd i västra delen av strandkanten (th).

Nedanför huset, i östra kanten av fastigheten löper en nyrenoverad brygga ut i vattnet. (Figur 12)



Figur 12 En brygga leder ut i Boda träsk.

5 Bedömning och förslag till skyddsåtgärder

Svartgarn 2:185

Fastigheten bedöms som helhet vara i anspråkstagen som tomtmark och andra ändamål. En ytterst liten del av fastigheten, längs Boda träsk's strand, bedöms utgöra en någotsånär naturlig miljö. De anlagda dammar som finns på tomten och de träd som planterats kopplar dock samman med strandmiljön och även om varken strandremsan eller dammarna bedöms ha något högt naturvärde har de ändå ett värde för vissa artgrupper såsom insekter, fåglar och groddjur.

Svartgarn 2:381

Fastigheten är helt i anspråkstagen som tomtmark. Vegetationen som finns har lågt naturvärde. Även den smala strandremsan är kraftigt påverkad av mänsklig aktivitet. Den vegetation som finns i strandremsan har dock ett visst värde för insekter, fåglar och groddjur.

Skyddsåtgärder

Förslagsvis bevaras delar av strandremsan längs fastigheterna så naturlig som möjligt. Detta för att bibehålla det ekologiska sambandet österut och för att avståndet till naturlig strandmiljö västerut inte ska öka. T.ex. kan man styra var eventuella gräsmattor och stigar ner mot vattnet ska anläggas så att mänsklig aktivitet begränsas till delar av stranden, t.ex. där de naturliga inslagen redan är begränsade. Detta ger möjlighet för insekter, fåglar och andra arter att även fortsatt söka skydd och att kunna förflytta sig längs stranden runt hela sjön. Grova träd, såsom klibbalarna i västra delen av fastigheten och större pilar, kan också sparas bland annat för att bibehålla skugga över vattnet.

Vanlig padda är fridlyst enligt 6 § artskyddsförordningen varför dispens kan komma att krävas om paddorna riskerar att skadas eller dödas eller om ägg, rom, larver eller bon kan skadas till följd av exploateringen.



Enheten för planfrågor
Ewa Andrén Holst



Österåkers kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningens
plan- och exploateringsenhet
184 86 Åkersberga

Ansökan om upphävande av strandskydd inom detaljplan för Boda gård 1, i Svinninge, Österåkers kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att bifalla kommunens begäran att upphäva strandskyddet inom de områden - belägna inom förslaget till ny detaljplan för Svartgarn - för den kvartersmark för bostäder (B₁ och BH₁) och teknisk anläggning, transformatorstation (E) samt inom allmän plats för lokaltrafik (LOKALGATA) och gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik (GCL-VÄG) som markerats på karta som hör till detta beslut, bilaga 1.

Länsstyrelsen beslutar att avslå ansökan om att upphäva strandskyddet inom del av område med kvartersmark för bostäder (B₁ och BH₁) som markerats på karta som hör till detta beslut, bilaga 1.

Beslutet fattas med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808), i dess lydelse innan 2009-07-01, och 11 § förordningen (1998:1252) om områdeskydd enligt miljöbalken m.m., i dessa paragrafers lydelse före 2009-07-01.

För att beslutet ska bli giltigt måste dels beslutet att anta detaljplan för området vinna laga kraft, dels måste den antagna detaljplanen i allt väsentligt ha samma syfte och omfattning som framgår av den rev. plankartan, bilaga 2. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

Upplysningar

Beslutet om upphävande kan, enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, miljödepartementet (se befogad besvärshänvisning, bilaga 2).

Detaljplanen bör inte antas innan beslutet om upphävande vunnit laga kraft.

Bakgrund

Planområdet är beläget i den centrala delen av Svinninge ca 8 km sydväst om Åkersberga. Inom planområdet finns sju bostadsfastigheter, varav tre är permanentbebodda. Planområdet angränsar i väster och nordväst till Svartgarn 2:6 och i öster till Hästängsudsvägen. I söder begränsas planområdet av Boda träsk och delar av sjön ingår som vattenområde i planen. Planområdets areal är cirka 10

BESLUTDatum
2015-07-03Beteckning
5116-16863-2015

ha, varav 3,5 ha utgörs av vattenområde. Inom planområdet finns förutom bostadsfastigheter också vatten-, väg- och naturområden som ägs av Hästängsudds fastighetsägareförening. Området är sen tidigare inte planlagt.

Detaljplanens syfte

Syftet med planläggningen för Boda Gård 1, liksom i övriga Svinninge, är att möjliggöra omvandling från fritidsboende till permanentboende och utbyggnad av allmänt VA-system. Inom planområdet Boda Gård 1 finns ett antal större fastigheter varför den omvandling som föreslås inom planen har en lite annan karaktär än i övriga Svinninge. Inom området föreslås utöver friliggande enbostadshus därför också parhus och lägenhets-/flerfamiljshus. Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Beskrivning av området

Idag är det i huvudsak den södra delen av planområdet som är ianspråktagen av bebyggelse, och det är också denna del som berörs av strandskyddet kring Boda träsk. Planområdet höjer sig från sjön i söder cirka 20 meter upp till mer kuperad terräng i planområdets västra och norra del. Fastigheterna inom denna del har en skogsliknande karaktär, med inslag av både barr- och lövträd, medan fastigheterna i den södra och östra delen karaktäriseras av mer öppen tomtmark med anlagda gräsmattor, rabatter och/eller buskar.

Det cirka 450 meter långa strandområdet/strandzonen längs med Boda träsk är idag i huvudsak obebyggt, så när som på två mindre komplementbyggnader i planområdets östra del och några mindre bryggor. Tre fastigheter har eget vattenområde. Den befintliga bostadsbebyggelsen är placerad högre upp på fastigheterna från stranden sett. I förslaget planläggs ca 250 meter av strandområdet för kvartermark för bostäder, medan 200 meter planläggs som allmän plats natur, uppdelat på tre områden.

Handläggning

Eftersom planärendet inleddes före den 1 juli 2009 är Länsstyrelsen beslutsmyndighet i strandskyddsfrågan och beslut fattas enligt de äldre bestämmelserna om upphävande, i enlighet med punkten 2 i övergångsbestämmelserna till lag (2009:532) om ändring i miljöbalken.

Kommunens handläggning

Ett planprogram för hela Svinninge godkändes av kommunfullmäktige den 19 december 2005. Detaljplanen för Boda gård (planen har efter samrådet delats i Boda Gård 1 och Boda gård 2) var på samråd under tiden 5 maj -- 9 juni 2008. Detaljplanen för Boda Gård 1, har varit utställd för granskning under tiden 30 oktober - 29 november 2013. Avsikten att upphäva strandskyddet har framgått av planhandlingarna och i kungörelsen vid utställningen.

Österåkers kommun har i skrivelse daterad 2013-10-30, som inkom Länsstyrelsen 2013-10-31, begärt att Länsstyrelsen ska upphäva strandskyddet inom del av

BESLUTDatum
2015-07-03Beteckning
5116-16863-2015

detaljplan för Boda Gård 1. I kompletterande begäran 2014-10-22 om upphävande av strandskydd, har förtydliganden och ytterligare dokumentation om strandskydd gjorts, till följd av Länsstyrelsens synpunkter. I nu aktuell ansökan, daterad 2015-05-11 som inkom till Länsstyrelsen 2015-05-19, har ansökan kompletterats med bl.a. fler fotografier, en naturvärdesbedömning för Svartgarn 2:185 och 2:381 samt vissa revideringar i plankartan. Inom detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas för del av kvartersmark för bostäder (B₁ och BH₁) och teknisk anläggning transformatorstation (L) samt inom allmän plats för lokaltrafik (LOKALGATA) och gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik (GCL-VÄG).

Kommunens begäran om upphävande

Som särskilda skäl för upphävande anges att större delen av det strandskyddade området ligger inom privata fastigheter där tomtmarken sedan länge är ianspråktagen för bostadsändamål. Vidare att de flesta av fastigheterna inom strandskyddat område är bebyggda med bostadshus av varierande storlek samt har anlagda bryggor, sjöbodrar och andra mindre byggnader. Strandområdet kan enligt kommunens bedömning med hänsyn till befintlig bebyggelse i huvudsak anses ligga inom hemfridszon. Inom planområdet finns också tre platser där det är möjligt för allmänheten att ta sig ner till Boda träskstrandzonen, varav det västra angränsar till ett större sammanhängande skogsområde. I och med att en så stor del av marken inom strandområdet idag bedöms vara ianspråktagen som tomtmark med hemfridszoner, bedöms ett upphävande av strandskyddet ha liten påverkan på livsvillkor för djur- och växtlivet. De relativt stora villatomterna bedöms också kunna bidra till spridning av växter och till vistelse för smådjur, i synnerhet vattenparken inom Svartgarn 2:185.

Inkomna synpunkter

Under planarbetet har boende utmed Hästängsuddsvägen framfört synpunkter avseende förslaget att uppföra lägenhetsvillor som placeras endast 50 meter från stranden och har, som det får förstås, motsatt sig ett upphävande av strandskyddet.

Länsstyrelsens bedömning*Allmänt*

Strandskydd råder vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. För att upphäva strandskydd inom område som avses ingå i detaljplan krävs enligt miljöbalkens 7 kap. 15 § att särskilda skäl föreligger.

Enbart det förhållandet att området enligt en detaljplan ska bebyggas utgör i sig inte något särskilt skäl för att upphäva strandskyddet, se prop. 1997/98:45, s. 84. Enligt förarbetena till miljöbalken kan det föreligga särskilda skäl för upphävande av strandskydd bl.a. om platsen som det gäller är belägen på redan ianspråktagen mark. Prövningen ska alltid omfatta både påverkan på både friluftslivet och växt-

BESLUTDatum
2015-07-03Beteckning
5116-16863-2015

och djurlivet. Enligt förarbetena ska strandskyddet också ses i ett långsiktigt perspektiv. Att ett område idag är av mindre intresse för något av strandskyddets syften behöver inte innebära att området kommer att vara ointressant i framtiden.

Föreslagen kvartersmark för bostäder

Länsstyrelsen, som tillsammans med kommunen besökt området den 13 april 2015, delar till viss del kommunens uppfattning att strandskydd kan upphävas inom delar av kvartersmark för bostadsändamål (B₁ och BH₁) inom planområdet. Vad gäller det område som ligger närmast strandlinjen vid Boda träsk på fastigheterna Svartgarn 2:185, 2:381 och 2:183 anser dock Länsstyrelsen att det inte finns grund för att upphäva strandskyddet, då detta område idag får anses vara allemansrättsligt tillgängligt. Länsstyrelsens bedömning, som skett i samråd med företrädare för rättsenheten och naturvårdsenheten, grundas på förhållandena på platsen och att befintlig bostadsbebyggelses hemfridszon på fastigheterna inte kan anses omfatta området närmast stranden.

Strandområdet får idag anses vara allemansrättsligt tillgängligt, även om det förekommer några mindre byggnader och bryggor inom området. Varken bryggor eller komplementbyggnader utanför en etablerad tomplats/hemfridszon kan dock anses ha en sådan avhållande effekt att det förhindrar allmänheten från att vistas i området. Ett upphävande skulle därmed strida mot det av strandskyddets syften som innebär att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv.

Fastigheten Svartgarn 2:183 är idag bebyggd med bostadshus, tennisbana, brygga och komplementbyggnader, och stora delar av fastigheten utgörs av en öppen gräsyta som ger fri sikt mellan bostadshuset och stranden. Länsstyrelsen kan konstatera att den befintliga bebyggelsen i huvudsak är placerad på den övre delen av fastigheten och att bostadshuset är beläget ca 90 meter från strandlinjen. Kommunen beslutade 2011 att medge strandskyddsdispens för nybyggnad av bastu på fastigheten nära stranden och den befintliga bryggan. Länsstyrelsen överprövade kommunens beslut och upphävde 2012 dispensbeslutet med hänvisning till att bastun inte kan anses ligga inom en etablerad hemfridszon och att strandområdet kring Boda träsk är tillgängligt för friluftslivet. Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen (Nacka tingsrätt) som i beslut 2014 inte gjorde någon annan bedömning utan avlog överklagandet. Med hänvisning till det nyligen fattade beslutet och förhållandena på platsen bör därför strandskyddet ligga kvar inom strandområdet.

Fastigheten Svartgarn 2:381 består av två skiften, varav det ena skiftet ligger inom planområdet. Det berörda skiftet är endast bebyggd med en mindre byggnad intill strandkanten där det också finns en brygga. I strandzonen, utmed bäckfåran i väster och i en linje som sträcker sig nästan hela vägen upp mot vägen från vattnet finns en del träd och annan vegetation, medan den norra delen av fastigheten i huvudsak utgörs av en klippt gräsyta. Byggnaden på fastigheten beskrivs av kommunen vara ett fritidshus, men Länsstyrelsen konstaterar att den snarare får betraktas som en komplementbyggnad, typ sjöstuga. Stugans utseende och ålder

BESLUTDatum
2015-07-03Beteckning
5116-16863-2015

(1936) enligt uppgift i tidigare bygglovsansökan på fastigheten styrker denna bedömning. Varken komplementbyggnaden eller bryggan bedöms generera någon hemfridszon. Den norra delen av fastigheten får dock anses vara ett hävdad område i nära anslutning till huvudbyggnaden – även om huvudbyggnaden är belägen på den andra sidan av Hästängsuddsvägen på det andra skiftet.

Fastigheten Svartgarn 2:185 är bebyggd med ett litet, äldre bostadshus, en lada och några komplementbyggnader. Fastigheten har en mer vildvuxen karaktär än närliggande fastigheter och har en naturlig strandvegetation. Den har enligt kommunen tidigare även använts för bl.a. växtodling, slåtter och djurhållning (får och häst). Bostadshuset och ladan ligger på den övre, västra delen av fastigheten. Intill ladan finns en liten väg och en anlagd parkeringsyta. I den östra delen, som är obebyggd, finns spår av markarbeten och där ligger även två anlagda dammar. Enligt Länsstyrelsens bedömning är det bara den övre västra delen av fastigheten som kan betraktas som i anspråktagen i miljöbalkens mening. Inom fastighetens strandzon och öster om ladan, inom område som framgår av kartan i bilaga 1, finns enligt Länsstyrelsen inte särskilda skäl för att upphäva strandskydd då området idag får betraktas som allemansrättsligt tillgängligt. Strandskyddet bör därför ligga kvar inom föreslagen kvartersmark för bostäder i dessa områden.

Länsstyrelsen vill också framhålla att den strandnära zonen är värdefull för djur och växter, eftersom övergången mellan land och vatten ger förutsättningar för en mångfald olika livsmiljöer och funktioner – även om det i kommunens naturvärdesbedömning konstateras att det inte finns några höga naturvärden på de berörda fastigheterna. Av bedömningen, planhandlingarn och översiktsplanen framgår vidare att Boda träsk utgör ett s.k. ekologiskt särskilt känsligt område, (ESKO), och att Boda träsk i Vattenprogram Österåkers kommun (2009) angetts ha högt naturvärde.

Kvartersmark för tekniska anläggningar

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att strandskyddet kan upphävas inom kvartersmark för dessa tekniska anläggningar (F).

Lokalgata och gång- och cykelvägar

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att strandskyddet kan upphävas inom allmän plats för lokaltrafik (LOKALGATA) och gång-, cykel- och begränsad lokaltrafik (GCL-VÄG).

Natur- och vattenområden

Inom natur- och vattenområden föreslås strandskyddet att ligga kvar varför åtgärder där kräver strandskyddsdispens. I samband med dispensansökan får det prövas om åtgärden är förenlig med strandskyddets syften och om särskilda skäl att medge dispens föreligger.

BESLUTDatum
2015-07-03Beteckning
5116-16863-2015

Länsstyrelsen finner sammantaget att särskilda skäl föreligger för att upphäva strandskyddet endast i den omfattning som framgår av bilagd karta, bilaga 1.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen samt med de allmänna hänsynsreglerna och hushållningsbestämmelserna i miljöbalken.

I detta beslut har deltagit Tatjana Joksimović, beslutande, samt Ewa Andrén Holst föredragande.



Tatjana Joksimović



Ewa Andrén Holst

Bilagor:

1. Karta utvisande planområdet och områden inom vilket strandskyddet upphävs, resp. var strandskyddet inte upphävs
2. Reviderad plankarta
3. Besvärshänvisning

Sändlista:

Kopia av beslutet + kartbilaga + besvärshänvisning till:
Naturvårdsverket




Kopia av beslutet + kartbilaga till:
Naturskyddsföreningen i Österåker
Lantmäterimyndigheten (efter laga kraft)
SBp (planarkivets dp (efter laga kraft), akten, pärm, TJ, EAH)



UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Detaljplan för BODA GÅRD 1,
Österåkers kommun, Stockholms län

Upprättad den 28 juni 2013
Rev. 2015-05-11

- Förklaringar
-  Strandskydd som bevaras
 -  Strandskydd som upphävs
 -  Gällande strandskyddsavgränsning

Ti Hörs Länsstyrelsen
Sjöhms län beslut
2015-07-03

dnr 5116-16863-2015

 Område där strandskydd inte upphävs

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

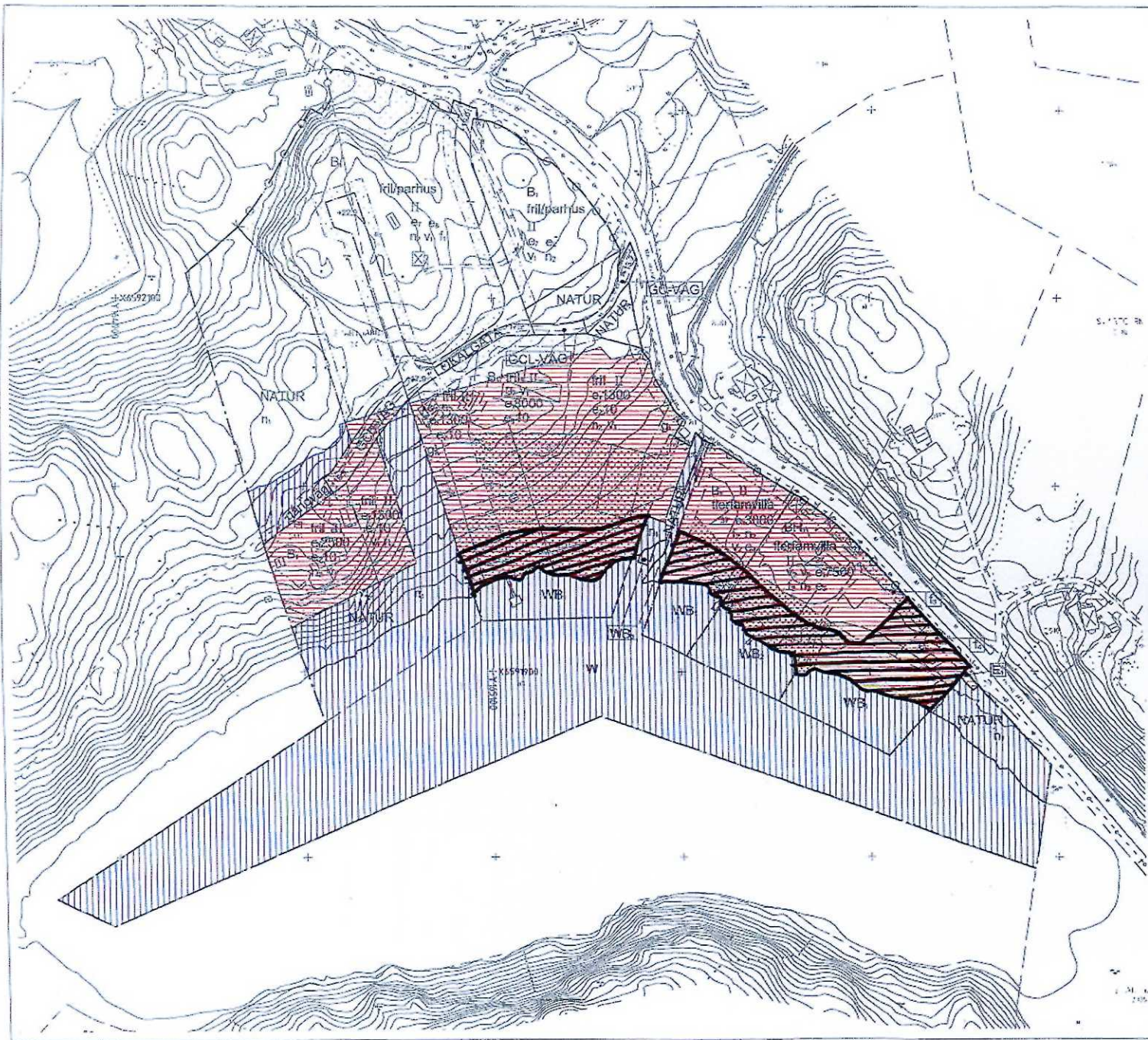
-  Traktgräns
-  Fasthetsgräns
-  Servitut, ledningsrätt, ga. m.fl.
-  0:00 Fasthetsbeteckning
-  Byggsaker, fastens begränsningstjänst redovisade
-  Stolei
-  Väg
-  Däm
-  Hindrör
-  Elledning
-  Riktåttspunkt

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MÅSD 2013
AV KART- OCH MÄTNINGEN I ÖSTERÅKERS
KOMMUN

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF99 18.00
KOORDINATSYSTEM I HÖJD: RM90 (1970)

Katarina Nilsson
Kart- och mätningstjänst

Skala 1:2000-A3



Hur man överklagar hos regeringen, Miljödepartementet

Var ska beslutet överklagas

Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till **regeringen, Miljödepartementet**.

Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska du

- tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret)
- redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras.

Du bör också redogöra för varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.

Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.

Var inlämnas överklagandet

Din skrivelse ska inlämnas/skickas **till Länsstyrelsen** och inte till regeringen, Miljödepartementet.

Tid för överklagande

Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse **inom tre veckor** från den dag **du fick del av beslutet**, annars kan ditt överklagande inte tas upp.

För ideella organisationer, som har rätt att klaga enligt 16 kap. 13 § miljöbalken, gäller istället att Länsstyrelsen måste ha fått skrivelsen innan tiden för överklagande har gått ut för parterna och sakägarna, annars kan överklagandet inte tas upp.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.