



Täby kommun  
Stadsbyggnadskontoret  
183 80 Täby

T Ä B Y K O M M U N	
Stadsbyggnadsnämnden	
2010 05 07	
10/2009	20

## Ansökan om upphävande av strandskydd inom del av detaljplan för nordvästra Arninge-Ullna, del av fastigheten Arninge 4:1, i Täby kommun

### Beslut

Länsstyrelsen beslutar att bifalla kommunens begäran att upphäva strandskyddet för mark inom kommande detaljplan, nordvästra Arninge-Ullna, del av fastigheten Arninge 4:1, inom den del av kommande planområde som skrafferats på den karta som bifogats beslutet, bilaga 1.

För att beslutet ska bli giltigt måste beslutet att anta detaljplan för området vinna laga kraft. Detaljplanen måste också utformas så att den överensstämmer med syftet så som det redovisats i ansökan för upphävande av strandskydd.

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 dess lydelse innan 2009-07-01, samt 2:a punkten i övergångsbestämmelserna till Lag (2009:532) om ändring i miljöbalken.

### Upplysning

Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, Miljödepartementet, enligt bilaga 2.

### Bakgrund

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län, RUF5 2001, har Täby centrum-Arninge varit utpekad som en regional kärna för nordostsektorn. Den inriktningen har även funnits i planarbetet i RUF5 2010. I fördjupad översiktsplan (Föp) för Arninge-Ullna föreslogs att stadsdelen skulle utvecklas från ett renodlat arbetsområde till att bli en blandad stadsdel med bostäder, arbetsplatser, handel och service. I översiktsplan (ÖP) "Det nya Täby" har kommunen redovisat en inriktning att koncentrera sin utbyggnad av bostäder och arbetsplatser till två områden i kommunen, framför en mer fragmenterad stadsutveckling. I Arninge-Ullna finns förhoppningar om att en ny stadsdel kan innehålla ca 3000 bostäder.

I Föp Arninge-Ullna föreslogs bostadsbebyggelse inom strandskyddsområde. Länsstyrelsen ansåg dock att det på översiktlig planeringsnivå och utifrån

**BESLUT**Datum  
2010-05-05Beteckning  
511-09-48368

planhandlingarnas illustrationer var svårt att säga något om en utveckling av bostadsbebyggelse inom strandskyddad mark i området kunde inrymma särskilda skäl för ett upphävande. Beskedet från Länsstyrelsens sida i granskningsyttrandet var att möjligheterna till ett upphävande av strandskydd behövde studeras närmare i detaljplaneläggning.

Därefter arbetade kommunen fram den första detaljplanen, med utgångspunkt i Föp Arninge-Ullna, med avsikt att kunna omvandla stadsdelen med bostadsområden och samråd hölls under hösten 2009. Planområdet ligger i nordvästra delen av Arninge-Ullna och föreslog ca 700 bostäder i den första etappen. Detaljplaneförslaget innehöll en bebyggelsestruktur som gick ända fram till vattenområdet och avslutades med en kajkonstruktion längs en längre sträcka. I samband med samrådsförslaget gjorde kommunen en hemställan till Länsstyrelsen, en ansökan om upphävande av strandskyddet.

Länsstyrelsen ansåg att samrådsförslaget och ansökan om upphävande av strandskyddet innebar en för hög exploateringsgrad inom strandzonen som inte kunde anses vara förenlig med strandskyddets syfte och därför inte kunde anses innehålla särskilda skäl för ett upphävande.

Därefter vidtog diskussioner mellan Länsstyrelsen och kommunen om hur planförslaget kunde anpassas för att både kunna tillgodose det regionala behovet av en integrerad stadsdel med bostäder och att goda livsmiljöer för växt- och djurliv fortfarande kunde bevaras i området.

Kommunen har efter diskussioner med Länsstyrelsen reviderat sin ansökan. En ny ansökan daterad 2010-03-08 har inkommit till Länsstyrelsen med begäran om upphävande av strandskyddet.

**Länsstyrelsens bedömning****Formell handläggning**

En planläggning för bebyggelse inom strandskyddat området förutsätter för att kunna genomföras, att strandskyddet dessförinnan upphävs. Enligt övergångsbestämmelserna för det nya strandskyddet som trädde i kraft 1 juli 2009 är det Länsstyrelsen som på kommunens ansökan får förordna om att område som avses ingå i en detaljplan inte längre skall vara omfattat av strandskydd eftersom planärendet är påbörjat innan 1 juli 2009. Det är de tidigare bestämmelserna i miljöbalken om strandskydd så som de löd före den 1 juli 2009 som gäller.

Länsstyrelsen har vanligtvis fattat beslut om upphävande av strandskydd i anslutning först efter det att kommunen ställt ut ett förslag till detaljplan enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen (1987:10, PBL). Detta innebär att kommunen först i mycket sent skede av planprocessen kan få ett bindande, laga kraftvunnet, beslut



## BESLUT

Datum  
2010-05-05

Beteckning  
511-09-48368

om vilka begränsningar rådande strandskydd faktiskt har för möjligheterna att ta i anspråk ett område för bebyggelse.

Följden av detta har blivit att möjligheten att göra en helhetsbedömning av lämplig utformning av ett planområde tidigare under planprocessen försvåras och att kostnaderna för planläggningen kan bli mycket höga om planen måste göras om. Ett upphävandebeslut är beroende av om Naturvårdsverket eller någon sakägare överklagar eller inte och om regeringen delar Länsstyrelsens uppfattning.

Länsstyrelsen har i olika sammanhang lyft fram problematiken kring tätortsutveckling kopplad till strandskyddet. Att i samband med planering göra en lämplig avvägning mellan tätortstillväxten, det allmänna intresset att bygga i stadsmässigt bra lägen, och det likaså allmänna intresset att bevara oexploaterad mark i strandnära områden för friluftsliv och naturskydd, är inte helt lätt. Miljöbalkens förarbeten och Naturvårdsverkets allmänna råd har gett bra stöd för hantering av dispenser, men inte när det gäller bedömning av vad som kan anses utgöra särskilda skäl för upphävande av strandskydd i samband med detaljplaner för önskvärd tätortsutveckling.

I kommunens översiktliga planering och i den regionala utvecklingsplanen RUF5 har frågan om en eventuell utbyggnad av Arninge-Ullna funnits en längre tid. Möjligheterna att ta i anspråk området och utveckla Arninge-Ullna begränsas till viss del av strandskyddet och hur bebyggelsestrukturen kan utformas är delvis beroende av hur strandskyddet hanteras.

På kommunens begäran har därför Länsstyrelsen valt att pröva om det går att redan tidigt i planprocessen fatta ett beslut om strandskyddet. Härigenom kan kommunen tidigare i planprocessen få ett bindande besked från staten om förutsättningarna för planläggningen än annars.

Länsstyrelsen finner det möjligt att ta ställning till ansökan med underlag av förevarande handlingar och finner inget formellt hinder att fatta beslut om upphävande av strandskyddsförordnandet.

### Sakprövning

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att upphävande ska kunna ske måste särskilda skäl föreligga enligt den tidigare lydelsen i miljöbalken.

Miljöbalkens strandskyddsbestämmelser, Naturvårdsverkets allmänna råd och förarbetena till miljöbalken ger 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



## BESLUT

Datum  
2010-05-05

Beteckning  
511-09-48368

att en utbyggnad av en tätort med ytterligare permanentbebyggelse bör ges företräde framför skyddet av ett strandområde. Vid en utbyggnad där värdefulla områden för växt- och djurlivet inte tas i anspråk och där allmänhetens tillgång till stränderna säkerställs genom reglering i detaljplan, kan detta vara motiv för att strandskyddet kan hävas.”.

Strandskyddet är en viktig utgångspunkt i samband med tätortsutveckling. Det måste finnas särskilda skäl för att genom en detaljplaneläggning försämra eller omöjliggöra allmänhetens kontakt med vattnet även inom en tätort. Å andra sidan är en viktig utgångspunkt att det från bl.a. kulturhistorisk synpunkt borde vara möjligt att utveckla en tät och sjönära bebyggelse i våra städer även i vår tid på samma sätt som tidigare generationer utifrån varje samhälles historiska förutsättningar.

En tätortsutveckling i Arninge-Ullna är förknippat med särskilda omständigheter. Arninge-Ullna har sedan en längre tid tillbaka varit tilltänkt som en ny stadsdel med bostadsbebyggelse i Täby, tillhörande den delregionala kärnan. Kommunen har i sin översiktsplanering visat en strategi för utveckling av befintlig och ny tätortsbebyggelse, grönstruktur och bevarandeområden. Ur den aspekten borde det vara möjligt att utveckla stadsdelen med en tät och sjönära bebyggelse på samma sätt som tidigare generationer utifrån varje samhälles historiska förutsättningar gjort.

Arninge-Ullnas platspecifika förutsättningar har därför behövt vägas mellan det allmänna intresset av en tätortsutveckling utan en direkt historisk koppling till Ullnasjön mot det allmänna intresset av att bevara oexploaterad strandnära naturmark för friluftsliv och naturskydd.

### Särskilda skäl

Länsstyrelsen delar uppfattning med kommunen kring den argumentation och de särskilda skäl som är framförda som motiv för ett upphävande. De särskilda skäl som Länsstyrelsen finner i ärendet är att tillgängligheten till de aktuella strandskyddade områdena inte försämras i någon nämnvärd omfattning. På den kvartersmark där strandskyddet upphävs kommer flerfamiljsbostäder uppföras samt gator och annan allmän plats. Detta innebär att allmänheten fortfarande kommer att ha möjligheter att passera genom området för att nå strandområdet.

Länsstyrelsen har bedömt utifrån presenterat underlag i ansökan om upphävande av strandskydd att livsvillkoren för växt- och djurliv visserligen påverkas men att de åtgärder som följer av ett upphävande av strandskyddet inte väsentligt försämrar livsvillkoren för djur- eller växtarter i området. Kommunens reviderade ansökan med en anpassning till biotoper och förutsättningarna på platsen innebär att det går att upprätthålla och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten inom detaljplaneområdet.



**BESLUT**

Datum  
2010-05-05

Beteckning  
511-09-48368

I den östra delen av strandskyddsområdet som upphävs finns idag en grusväg och en större hårdgjord grusyta för uppställning och parkering. I den delen kan marken hävdas vara ianspråktagen och påverkan på växt- och djurliv blir liten. I den övriga delen i den östra delen är området sankt och innehåller huvudsakligen trivial lövskog. Ett brett parkstråk med naturmark i östra delen som gallrats men utan utfyllnader och markåtgärder binds samman med strandområden längre österut med ett delvis utfyllt och anlagt parkområde. Därigenom anpassas de bebyggda ytorna så att en nära kontakt skapas med vattnet samtidigt som ett oavbrutet grönt samband längs Ullnasjöns alltjämt kan upprätthållas. Den planerade kanalen bör inte heller innebära en försämring gentemot de värden som strandskyddet syftar till att skydda. Den strandskyddade marken i västra delen av planområdet är bedömd som trivial granskog utan större rekreativa värden med platser för utblickar över Ullnasjön. Upphävandet i denna del är ett förhållandevis litet område och bör ge en liten påverkan på de värden strandskyddet syftar till att skydda.

Ett upphävande av strandskyddet enligt ansökan är sammanhörande med en bakgrund av det regionala behovet av att den delregionala kärnan Arninge-Ullna kan utvecklas som en ny stadsdel med bostadsområde, i nordostsektorn i Stockholms län, i enlighet med inriktningen i bl.a. RUF 2010 och kommunens nya ÖP "Det nya Täby". Det finns därför ett allmänt intresse av en tätortsutveckling som i den aktuella ansökan innebär ett upphävande av strandskyddet. Men det allmänna behovet av en tätortsutveckling har bedömts av Länsstyrelsen balanserats med att även kunna innehålla goda livsvillkor för växt- och djurlivet i strandområdet vid Ullnasjön.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit plandirektör Inger Holmqvist, beslutande, naturvårdschef Anders Nylén och samhällsplanerare Jonas Eriksson, föredragande.

  
Inger Holmqvist

  
Jonas Eriksson

**Bilagor:**

1. Karta utvisande område inom vilket strandskyddsförordnandet upphävs
2. Besvärshänvisning

**Sändlista:**

Naturvårdsverket (besvärshänvisning)  
Akt+pärm



TÄBY KOMMUN Stadsbyggnadsnämnden
2010 05 07
10/2009   20

VAR SKA BESLUTET ÖVERKLAGAS	Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till <b>Regeringen, Miljödepartementet</b> .
HUR MAN UTFORMAR SITT ÖVERKLAGANDE M.M.	I skrivelsen ska du <ul style="list-style-type: none"><li>- tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret)</li><li>- redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras.</li></ul> 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 <b>Länsstyrelsen</b> och inte till Regeringen, Miljödepartementet.
TID FÖR ÖVERKLAGANDE	Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse <b>inom tre veckor</b> från den dag <b>du fick del av beslutet</b> , annars kan ditt överklagande inte tas upp.
UNDERTECKNA ÖVERKLAGANDET	Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.