

## Prästudden (Strand 1:6), Tyresö.

PM underlag till strandskyddsdispens eller  
upphävande av strandskydd



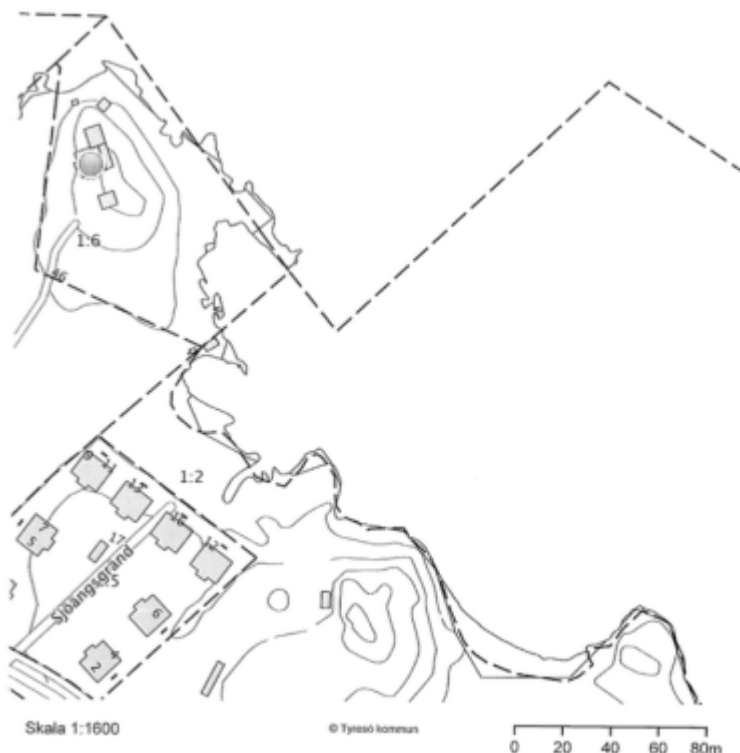
Juni 2020

## Innehåll

1	Inledning .....	3
2	Strandskyddsbestämmelser .....	4
3	Områdesbeskrivning.....	5
4	Naturvärdesinventering .....	6
5	Föreslagen ny bebyggelse på fastigheten.....	7
6	Möjliga skäl och argument för dispens eller upphävning av strandskydd .....	8
7	Sammanvägd bedömning.....	12
8	Referenser .....	13

## 1 Inledning

Fastigheten Strand 1:6 (Prästholmen) ligger vid Tyresö strandängar i Tyresö kommun. Adressen är Strandallén 46. Idag finns en bostadsfastighet på fastigheten, troligtvis från 1931. Huvudbyggnaden består av en 1 ½-plansvilla med carport för två bilar. Utöver detta finns även ett uthus/förråd samt en brygga. Fastigheten har en areal om totalt 8042 kvadratmeter fördelat på land 5651 kvadratmeter och vatten 2391 kvadratmeter (Fredgårds fastighetsbyrå 2016).



Figur 1. Strand 1:6 ligger på en egen udde vid Tyresö strandängar. Källa: Fredgårds fastighetsbyrå, 2016.

För fastigheten finns ingen gällande detaljplan. Tidigare fanns en detaljplan för fastigheten och området men denna är upphävd och avregistrerad (avstyckningsplan: 01-APL-277 Datum: 1932-06-30). Tillbyggnad eller nya byggnader på fastigheten behöver därför antingen rymmas inom befintligt bygglov eller, för att bebygga fastigheten ytterligare, behövs en detaljplan. Arbetet med att ta fram en detaljplan för området pågår.

Fastigheten omfattas av strandskydd om 100 meter på land och vatten (räknat från strandlinjen vid medelvattenstånd).

Syftet med detta PM är att studera områdets nuvarande markanvändning och resonera huruvida det är möjligt att upphäva strandskyddet vid en förändring av befintlig bebyggelse.

Ortofoto över fastigheten och befintlig bostadsfastighet redovisas i Figur 2.



Figur 2. Ortofoto över Strand 1:6. (Källa: Eniro.se)

## 2 Strandskyddsbestämmelser

Riksdagen antog den 29 april 2009 en förändrad strandskyddslagstiftning. Syftet med lagförändringarna har bland annat varit att, med utgångspunkt från ett fortsatt generellt strandskydd i hela landet, förtydliga gällande bestämmelser i miljöbalken samt att lagstiftningen bättre ska anpassas till lokala och regionala förhållanden. Enligt de nya strandskyddsreglerna kommer strandskyddet om 100 m att återinträda när ny detaljplan ersätter gällande planen. Strandskyddet syftar enligt 7 kap 13 § miljöbalken till att;

1. Trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden.
2. Bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Oavsett om det gäller dispens till strandskydd inom ej detaljpanelagda områden eller ett upphävande av strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan, måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap 18 c-d §§ miljöbalken. Intresset av att ta området i anspråk på ett sätt som avses med planen, ska väga tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsen har skyldighet att i samrådet verka för att strandskyddet inte hävs i strid med miljöbalkens bestämmelser. Länsstyrelsen ska också pröva kommunens beslut i dispensärenden och upphävande av strandskyddet i en detaljplan om det befaras att strandskyddet upphävs i strid med gällande bestämmelser.

För att kommunen ska kunna ge dispens krävs både att dispensen inte strider mot syftet med strandskyddsbestämmelserna och att det finns särskilda skäl. Exempel på särskilda skäl kan vara att marken redan är ianspråktagen, att en byggnad ersätter en tidigare byggnad som rivits eller brunnit ner eller att åtgärden tillgodoser friluftslivets behov. Det är däremot inte korrekt att vid prövning av dispens låta bli att bedöma om det finns särskilda skäl. Det är heller inte tillräckligt att enbart ange att dispensen inte strider mot strandskyddets syften. Vid alla dispenser och upphävanden måste man lämna en fri passage närmast vattnet.

Nedan särskilda skäl redovisas i miljöbalken:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

### 3 Områdesbeskrivning

Fastigheten ligger på en udde i ett expansivt utvecklingsområde för bebyggelse i kommunens nordöstra del, på gränsen till Nacka. Utvecklingsområdet ”Strandängarna i Tyresö”, har vuxit fram väster, söder och öster om fastigheten Strand 1:6, se Figur 3. Stora delar av området är idag utbyggt, vilket innebär att det tidigare fritidshusområde som legat här ersatts av tät villabebyggelse och radhus.



Figur 3. Flygfoto över Tyresö strandängar. Den röda ovalen markerar ungefärligt den berörda fastigheten. Källa, Eniro 2020

Områdets viktigaste kommunala målpoint är badplatsen, det så kallade strandbadet. Den närliggande båtklubben nyttjas främst lokalt. En stor del av strandängarna, som denna fastighet utgör en del i, har inte använts av allmänheten på grund av den stora andelen privata tomter. Övervägande del av strandlinjen i angränsande strandområden är även svårtillgänglig med anledning

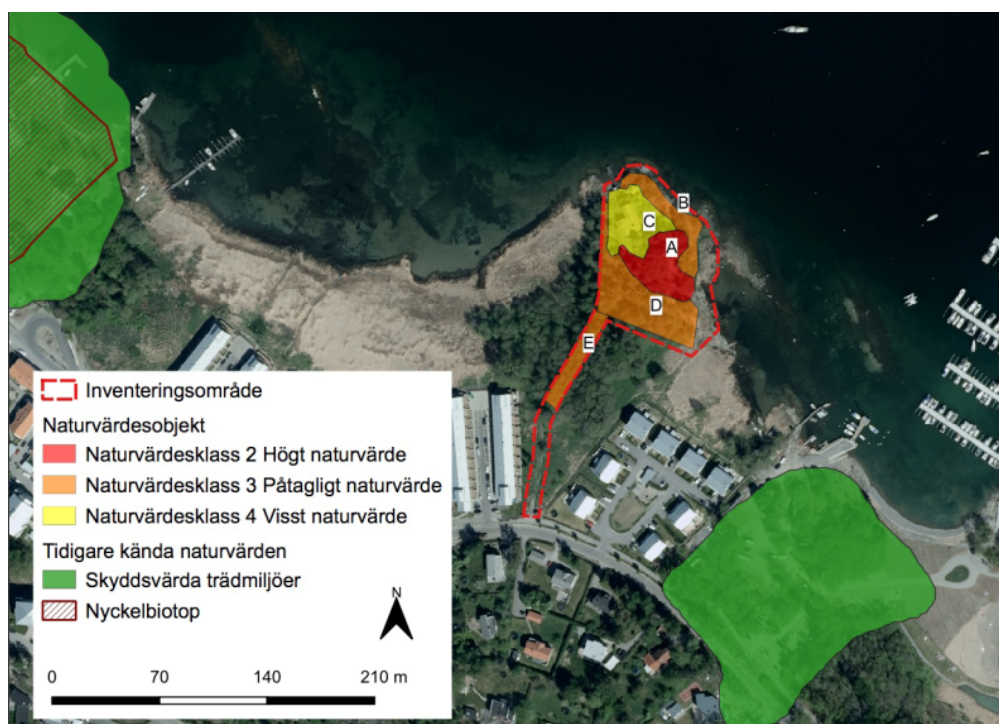
av sank och vassbevuxen mark. Fastigheten Strand 1:6 är dock inte sank utan man kan lätt och torrskodd promenera runt udden utmed strandlinjen. Hela fastigheten är idag i privat ägo och fastigheten sträcker sig ända ner till vattnet. Idag har allmänheten ingen åtkomst till marken eller stranden inom fastigheten på grund av detta.

I området generellt uppges havsfisket vara stort och strandängarna nyttjas även av fågelskådare (Ekologigruppen AB).

#### 4 Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering av fastigheten Strand 1:6 genomfördes i november 2019. Naturvärdesinventeringen utfördes med tillägget Värde-element, vilket innebär att element av betydelse för biologisk mångfald, så som gamla träd, har identifierats och koordinatsatts.

Sammanlagt identifierades ett objekt med naturvärdesklass 2 (högt naturvärde), tre objekt med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och ett objekt med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde), se Figur 4. Områdets huvudsakliga naturvärden utgörs av de gamla tallar och den grova ek som står ute på udden; samt av den täta löv- och blandskogen.



Figur 4. Kartan visar de naturvärdesobjekt som identifierades vid inventeringen och tidigare kända naturvärden. (Källa: Ecogain AB)

Sammanlagt 26 värdeelement koordinatsattes, varav 16 tallar och 10 lövträd av olika trädslag. Tallarna är uppskattningsvis 100-150 år gamla och står spridda söder och sydost om det befintliga huset.

Området är inte utpekad i någon tidigare naturinventering, men flera andra skogsområden längs stranden (belägna inom 150-300 meter) ingår i

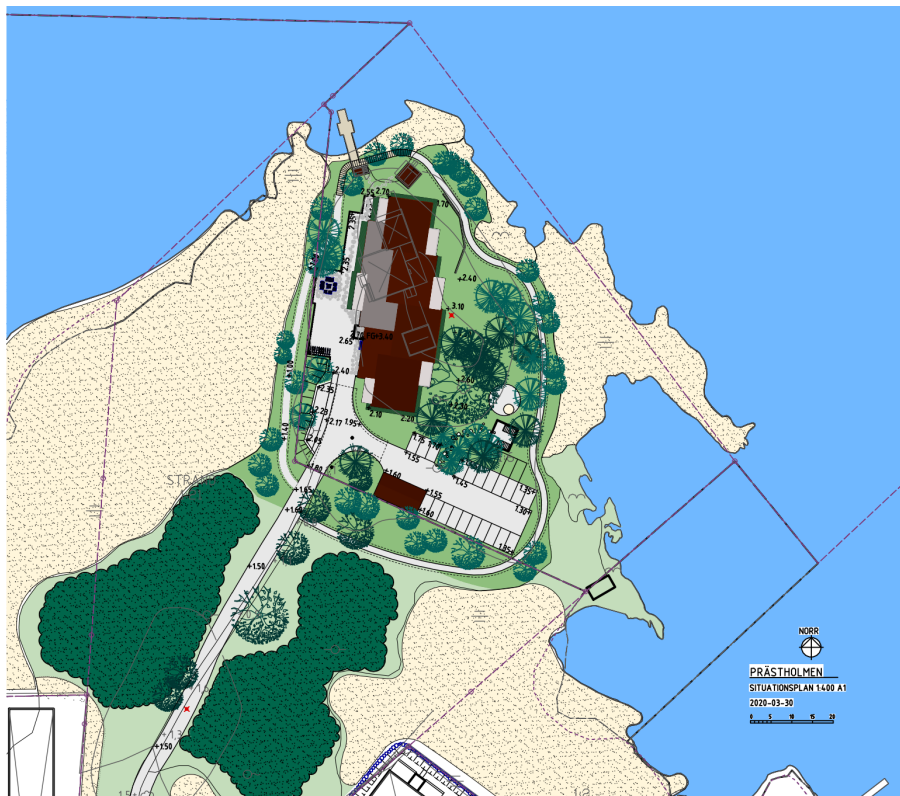
Länsstyrelsens inventering av skyddsvärda trädmiljöer, se Figur 4. Skogen väster om bostadsområdet är dessutom utpekad som nyckelbiotop. Dessa områden ingår i ett svagt spridningssamband för ädellövskogar, inom vilket Prästholmen utgör en "hoppsten" (stepping stone) som knyter samman lövskogar i omgivningen.

I det inventerade området förekommer mindre hackspett som är rödlistad (nära hotad) och fridlyst. Även talticka som också är rödlistad (nära hotad) noterades på flera träd. Ett par mindre almar står på tomten. Almen är akut hotad art på grund av almsjukan. Friska träd är därför värda att bevara.

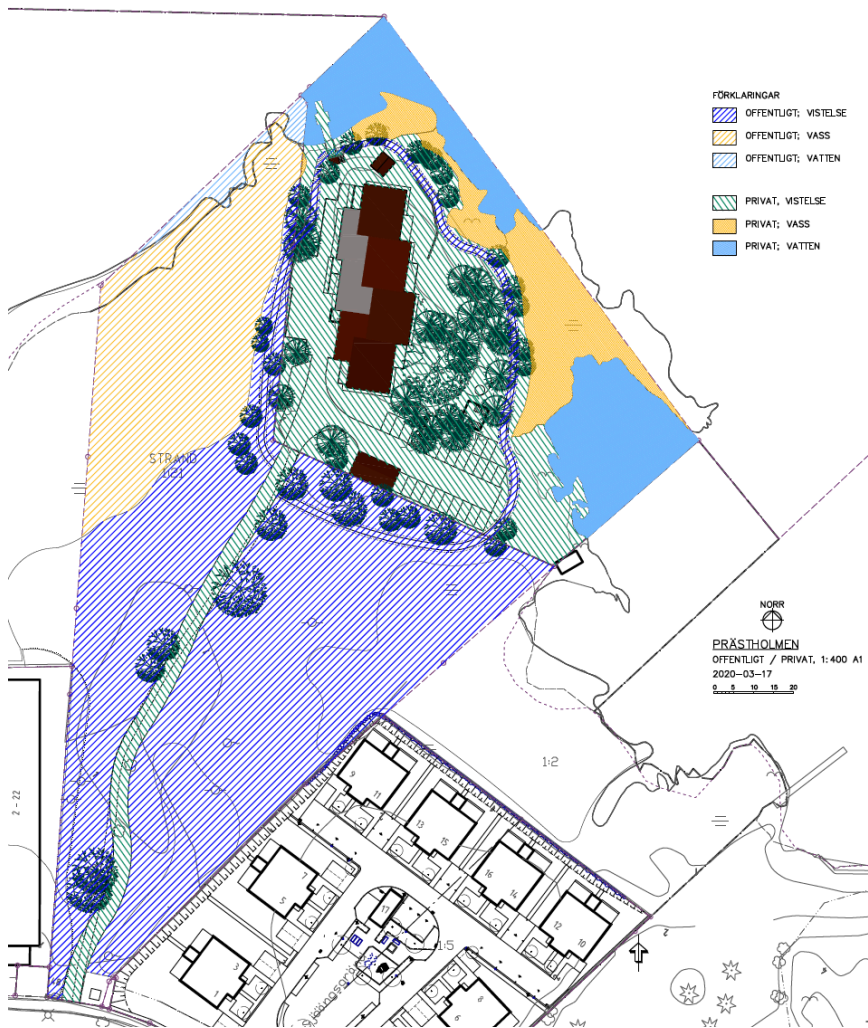
## 5 Föreslagen ny bebyggelse på fastigheten

Ettelva arkitekter har tagit fram en preliminär skiss (daterad 2020-03-30) på ett nytt bostadshus inom fastigheten. Huset utgörs av ett flerbostadshus om tre våningar med cirka 20–25 lägenheter, se figur 5. Fasad närmast strandlinjen ligger i ungefär samma linje som befintligt hus. Det planerade huset är dock både något längre, högre och bredare än nuvarande bostadshus. Förlängningen av huset sker framförallt i fasad bort från vattnet.

Ett antal p-platser föreslås söder om bebyggelsen. I övrigt planeras för att en ny allmän gångstig anläggs längs strandkanten runt hela udden vilket förbättrar allmänhetens tillgång till stranden jämfört med idag, se Figur 5 och figur 6.



Figur 5. Situationsplan över planerad bebyggelse inom Strand 1:6 (Prästholmen)



Figur 6. I kartan ovan framgår vilka ytor som planeras att bli privata och vilka som planeras att bli offentliga.

## 6 Möjliga skäl och argument för dispens eller upphävning av strandskydd

Om en ombyggnad av befintligt bostadshus görs i enlighet med föreslagen skiss av Ettelva arkitekter (2020-01-10) bedöms som minst en bygglovsansökan enligt plan- och bygglagen samt en ansökan om dispens till strandskyddet enligt miljöbalken behövas. Eftersom en ny detaljplan upprättas, sker prövningen av ett upphävande av strandskyddet istället inom ramen för denna detaljplaneprocess. För att ett upphävande av strandskyddet inte ska ges i strid med gällande bestämmelser behöver minst ett av de särskilda skälen enligt 7 kap. 18c § punkt 5 miljöbalken kunna motiveras. Det skäl som bedöms vara möjligt att tillämpa för föreslagen byggnad och planerad gångväg är:

- Nr 1: Att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Nr 6: Att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.



Angivet skäl 6 innefattar främst tänkt gångväg som bedöms vara ett angeläget kommunalt intresse.

Marken är delvis redan ianspråktagen eftersom en bostadsfastighet finns här. Fastigheten är i privat ägo och denna sträcker sig hela vägen ned mot vattnet, vilket i princip innebär att hela udden omfattas av en hemfridszon. I och med detta har allmänheten ingen åtkomst till fastigheten idag. Nuvarande bostadshus ligger på ungefär samma avstånd till strandlinjen som föreslaget nytt hus. Det nya huset kommer att ta upp en lite större yta jämfört med befintligt hus. Förlängningen av huset sker framför allt i fasad bort från vattnet och stranden. Vid en ombyggnad till ett flerbostadshus kommer en hemfridszon fortfarande att finnas vid husets och uteplatsers direkta närhet. Zonen närmast stranden kommer dock att vara fortsatt obebyggd. I samband med att fastigheten bebyggs med ett flerbostadshus bedöms området närmast stranden kunna nyttjas av allmänheten genom servitutsavtal, vilket tryggar att allmänheten har fri passage utmed stranden och att en mer ordnad gångväg kan tillskapas. Detta innebär således att allmänhetens tillgänglighet till stranden ökar med förslaget, jämfört med dagens situation. Detta innebär att boende i Tyresö strandängar med flera skulle kunna röra sig fritt utmed vattnet längs med en större del av stranden än idag. Detta är av stort kommunalt intresse. Hemfridszonen som idag omfattar hela udden kommer i och med detta att minska och endast omfatta området närmast flerbostadshuset.

I den naturvärdesinventering som har genomförts bedöms ett delområde på udden ha högt naturvärde (klass 2), tre delområden bedöms ha påtagligt naturvärde (klass 3) och ett delområde bedöms ha visst naturvärde (klass 4). Den största delen av det planerade huset kommer att hamna inom det delområde som bedöms ha ett visst naturvärde (klass 4), en mindre del av det planerade huset kommer att hamna inom det delområde som bedöms ha högt naturvärde (klass 2). Den planerade parkeringen och infartsvägen kommer att hamna inom delområde som har bedömts ha påtagligt naturvärde (klass 3). Se Figur 7.



Figur 7. Karta med naturvärdesobjekt som identifierades vid den naturvärdesinventering som har genomförts lagd på situationsplan. Den blå linjen markerar ungefärlig yta för det nya huset.

Även om det nya bostadshuset har en större area så är det endast ett fåtal träd som behöver fällas på grund av den nya byggnaden. Se figur 8 på nästa sida.

Utifrån nu redovisat underlag står fyra av de utpekade träden idag där det nya huset är planerat att placeras och dessa kommer sannolikt att behöva tas ned. Möjligen kommer ytterligare ett av de utpekade träden i det nya husets närhet också att behöva tas ned i samband med byggnation. Längs infartsvägen är det möjligt att ett eller två av de naturvärdesklassade träden kan komma att behöva tas ned. Den stora skyddsvärda eken som växer på fastigheten kommer att kunna stå kvar.

De flesta av de träd som behöver fällas beror dock på anläggandet av en ny parkeringsyta. Tomten kommer trots detta att i stora delar ha kvar sin karaktär av naturmark med stora tallar och den stora eken.

Mindre hackspett är en utpräglad lövskogsfågel. Reviret består av lövskogsbestånd som måste ha en sammanlagd yta på 30-45 ha, men kan vara utspridda över en 3-5 gånger så stor yta. Den viktigaste födan för hackspettarna hittar de i tunna (2-5 cm diameter) döda grenar i kronorna på

levande lövträd. Mängden sådana grenar per träd ökar kraftigt med trädets storlek och därför är äldre skogar viktiga. Även om en del träd kommer att försvinna från udden bedöms således möjligheten till födosök för den mindre hackspetten finnas kvar, dels på udden men även som en del av ett större födosöksområde. Om möjligt bör de träd som skulle kunna nyttjas som boträd längs med infartsvägen sparas.

Eftersom den stora eken, många av de äldre tallarna och lövträden längs med vattnet och längs med infartsvägen kommer att finnas kvar även efter att det nya bostadshuset har byggts bedöms området fortsatt kunna fungera som en ekologisk länk som knyts samman med lövskogar i omgivningen.

Värden kopplade till strandzonen samt bottenfauna bedöms inte påverkas av en ombyggnad av befintlig fastighet förutsatt att inga större ingrepp görs i strandzonen eller i vattenområdet. Upprustning av befintlig brygga bedöms kunna göras utan större påverkan på bottenfauna.



Figur 8. Situationsplan med de träd som pekades ut i naturvärdesinventeringen i grönt. De röda punkterna markerar träd utpekade i naturvärdesinventeringen som kommer att behöva tas ned.

## 7 Sammanvägd bedömning

Sammantaget bedöms föreslagen om-/nybyggnad kunna motiveras med skäl nummer 1 (att området redan ianspråktagits på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften) och skäl nummer 6 (som anger att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse). I detta fall avser skäl nr 6 planerad allmän gångväg. Marken som ianspråktagits är till stor del redan bebyggd. Bebyggelseförslaget bedöms även kunna genomföras utan att det står i strid med strandskyddets syften. Allmänhetens tillgång till strandzonen och udden förstärks med förslaget, jämfört med dagens situation, och fri passage närmast vattnet bedöms kunna erbjudas. Det betyder att hemfridszonen kommer att minska jämfört med idag, vilket är positivt för allmänhetens tillgång till stranden.

I samband med att träd kommer att tas ned bedöms vissa värden för växt- och djurlivet försvinna eller försämrats något. All förlust av biologisk mångfald innebär negativa konsekvenser. Dock behöver en konsekvens på lokal nivå inte innebära negativa konsekvenser på en mer övergripande nivå. Det vill säga påverka en eller flera arters fortlevnad, dvs. på populationsnivå. Flertalet av de utpekade äldre värdeträden bedöms kunna stå kvar, det kommer fortfarande vara möjligt för mindre hackspett att kunna födosöka i området och området kommer fortsatt kunna fungera som ”hoppsten” mellan intilliggande större lövskogsområden där hackspetten födosöker. Den negativa påverkan på livsvillkoren för djur och växter bedöms härmed inte vara i sådan omfattning att strandskyddets syfte motverkas.

I det fortsatta arbetet är det viktigt att spara så många träd och buskar som möjligt. Det är också viktigt att undersöka möjligheten att spara träd nära bostadshuset. Exakta placeringar är under framtagande och kommer att beaktas i det fortsatta arbetet för att minimera antalet träd som kommer att behöva tas ned.

Det är också positivt för den biologiska mångfalden om det tillåts vara lite snårigt i vissa delar samt att vassbevuxna stränder inte tas bort.

## 8 Referenser

Naturvårdsverket (2009:4) *Strandskydd – en vägledning för planering och prövning*. Utgåva 2.

Ecogain, 2019. *Naturvärdesinventering Prästholmen, Tyresö kommun*

Fredengårds fastighetsbyrå, 2016. Fastighetsbeskrivning inför försäljning; Tyresö strand 1:6 (Tyresö strandallé 46)

Lunds Universitet, Naturvetenskapliga fakulteten, Biologiska institutionen, 2019: <https://www.biologi.lu.se/projekt-mindre-hackspett/mindre-hackspettens-boende-hackning-och-fodoval>