

## **Begäran om upphävande av strandskydd i Sylta 3 (område 4), Kungsängen**

### **Inledning**

I Sylta pågår planläggning av del av område 4 enligt planprogrammet från 1989. Detaljplanen heter *Detaljplan 3 för Sylta (område 4)*. Planen förkortas Sylta 3 nedan. Ett planförslag har varit ute på förnyat samråd mellan 2004-06-14 – 2004-09-07. Under det förnyade samrådet sommaren 2004 fanns möjlighet att yttra sig över en tidigare version av detta dokument som föreslår upphävande av strandskydd. Dokumentet skickades ut till sakägare och myndigheter tillsammans med övriga planhandlingar. Planförslaget beräknas ställas ut under juni 2005 för att kunna antas hösten 2005.

I samrådsskedet föreslogs upphävande av strandskyddet såväl på land som i vatten. Ingen åtskillnad gjordes då mellan allmän platsmark och kvartersmark. Under samrådet inkom Länsstyrelsen med yttrande över planen och över skrivelsen "Begäran om upphävande av strandskyddet". Länsstyrelsen skriver bl a att

*"Det finns normalt inga skäl att upphäva strandskyddet inom områden som även fortsättningsvis kommer att vara allemansrättsligt tillgängliga och inte avses bebyggas. Länsstyrelsen anser generellt att strandskydd ska ligga kvar inom allmän plats/natur och gatumark, vattenområden samt större prickmarksområden inom kvartersmark om dessa är att anse som allemansrättsligt tillgängliga. Undantag kan vara bryggområden avsedda för småbåtshamn eller större gemensam brygganläggning, om det av konsekvensbeskrivning till planen framgår att förhållandena på platsen är lämpliga för sådan verksamhet eller anläggning. Genom att strandskyddet behålls säkerställs att prövning av lämplig placering och utformning av bryggor, strandpromenad och andra anläggningar sker när konkreta förslag finns, och dispens-*

*besluten kan vid behov förenas med villkor. Så som planförslaget nu är utformat är Länsstyrelsen endast beredd att pröva upphävande av strandskyddet inom föreslagen kvartersmark.”*

Inom planområdet råder idag strandskydd, 100 m på land respektive i vattnet. För att kunna anta detaljplanen krävs ett helt eller delvis upphävande av strandskyddet. Nedan följer kommunens motivering till ett upphävande av strandskyddet. Till denna skrivelse hör en samrådsredogörelse i vilken kommunen bemöter länsstyrelsen och andra sakägares yttranden under samrådet. Samrådsredogörelsen är bilaga 5 till denna skrivelse.

Denna handling kommer att ställas ut parallellt med planförslaget. Sakägare och myndigheter har under utställningen av planen möjlighet att yttra sig när det gäller förslaget till upphävande av strandskyddet. Innan planen kan antas, men efter utställningen av planen, kommer kommunen att inge en formell begäran om upphävande av strandskyddet till länsstyrelsen.

### **Områdesbeskrivning**

Sylta 3 är inte tidigare planlagt. Området var från början ett område med en blandning av permanentboende och fritidshusbebyggelse. Redan på 1930-talet togs den första avstyckningsplanen fram för delar av området. De flesta av de 15 privatägda fastigheterna är permanentbebodda.

Vänligen se kartbilagor 1-3 för orientering.

Ingen heltäckande VA-inventering är framtagen för planområdet under senare år. Området saknar idag kommunalt VA. Enligt kommunens miljökontor torde dock endast ett fåtal av de enskilda VA-anläggningarna inom planområdet vara av godtagbar kvalitet. Från flera fastigheter är risken för höga utsläpp i Lillsjön överhängande.

För kommunen är det angeläget att området får kommunalt VA så att nuvarande miljöbelastning på Lillsjön kan undanröjas. I detaljplaneförslaget föreslås kommunalt huvudmannaskap för VA-anläggningarna och allmänna platser. Idag är det en samfällighetsförening som står för driften för de befintliga vägarna inom området.

Inom området finns idag 15 fastigheter avsedda för bostadsbebyggelse. Fullt utbyggt enligt detaljplanen kommer området att innehålla 37 fastigheter för bostäder.

För Sylta 3 gäller idag strandskydd 100 m på land och vatten enligt länsstyrelsens beslut 1977-10-18, Dnr 11.123-14-75. Kommunen ansöker efter utställningen av planen hos länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet på land för kvarters- och gatumarken. Kommunens förslag är att strandskyddet behålls i vatten och på naturmark på land inom 100 meter från stranden. Strandskyddet har tidigare upphävts inom andra detaljplaner i Sylta-området, öster om delområde Sylta 3.

Den östra delen av stranden inom planområdet är redan ianspråktagen med strandnära bebyggelse och bryggor. De kommunägda fastigheterna är inte bebyggda. Fem av de befintliga huvudbyggnaderna ligger 20-30 meter från strandkanten. Bebyggelsen kan ses från stranden. Kommunen har köpt upp stranden genom åren när tillfälle givits. Kommunens avsikt är att anlägga en strandpromenad runt hela Lillsjön och därigenom göra sjön tillgänglig för de boende i Kungsängen, Tibble och Sylta.

Kommunen äger redan idag en större delen av stranden runt Lillsjön. I norra delen av Lillsjön pågår förhandlingar med HSB som väntas resultera i att HSB skänker ett större stycke mark runt Lillsjön till kommunen. Efter det äger kommunen 95% av stranden runt Lillsjön. Längs Lillsjöns stränder österut äger redan kommunen hela strandremsan. Väster om det nu aktuella planområdet är stranden privatägd (tre fastigheter) och kommunens förhoppning är att i en framtid lösa frågan om strandpromenaden även vad gäller dessa tre fastigheter.

## Motiv till upphävande

Kommunen anser att strandskyddet behöver upphävas på föreslagen kvarters- och gatumark för att möjliggöra detaljplaneläggning så att strandremsan i sin helhet inom planområdet kan lösas in till kommunen, vilket i sin tur skapar möjligheter att anlägga strandpromenad och därmed öka tillgängligheten för allmänheten.

Eftersom stranden vare sig öster om eller väster om den kommunägda marken inom Sylta 3 idag ägs av kommunen, utan stranden ingår i hemfridszonen för flera fastigheter och bitvis ligger inom privatägda fastigheter bedömer kommunen att ett upphävande av strandskyddet påverkar den allmänrättsliga tillgängligheten positivt. Se kartbilagor.

Idag kan allmänheten ta sig ner till skogspartiet i planens nordvästra del om knappt 2 ha mellan bebyggelsen i Sylta. För att ta sig dit behöver allmänheten ta sig längs Enköpingsvägen från Kungsängen och tillbaka samma väg. Någon möjlighet att komma vidare västerut mot den större orörda skogen mellan Lillsjön och Örnässjön finns inte idag utan att först ta sig ut till Enköpingsvägen. Detta föranleder bedömningen från kommunens sida att området i planrådets nordvästra del är av begränsat intresse vad gäller friluftsliv och rekreation och snarare kan anses utgöra ett område för lek och närrekreation för de boende inom planområdet.

Möjligheten att genom detaljplanen få till stånd en permanent lösning av VA-frågan och minska miljöbelastningen på Lillsjön kan anses vara av större allmänt intresse än skyddet av det begränsade strandområde det är frågan om.

Vattenområdet inom planen sträcker sig mellan 10 och 70 meter ut i vattnet. I öster ansluter föreslagen plangräns i vatten till detaljplan 4 för del av Sylta (Urfjäll). Strandskyddet i vatten föreslås bevaras inom planområdet

Kommunen anser inte att ett upphävande av strandskyddet på kvartersmarken inom Sylta 3 skulle innebära någon större förändring för det rörliga friluftslivet jämfört med idag. Allmänhetens möjligheter att nå och

röra sig inom området blir genom kommunalt huvudmannaskap och ägande i vissa fall större. För växt- och djurlivet är detaljplanens genomförande med en gemensam VA-anläggning och därigenom minskad miljöbelastning positivt.

Kommunens bedömning är att ett fullföljande av planprocessen för Sylta 3 inte är möjlig utan ett upphävande av strandskyddet på kvarters- och gatumarken. Om inte detaljplanen kan vinna laga kraft har kommunen under överskådlig tid ingen möjlighet att lösa in stranden för de nu aktuella fastigheterna. VA frågan inom planområdet och västerut förblir då också olöst.

### **Sammanfattning**

- Planområdet är i gällande översiktsplan utlagt som bostadsområde
- Planområdet ligger helt inom gränsen för tätortsavgränsningen i gällande översiktsplan.
- Planområdet ligger inte inom det i översiktsplanen utpekade området som är av intresse för det rörliga friluftslivet.
- Större delen av stranden är redan ianspråktagen av bebyggelse och ingår i hemfridszonen kring berörd bebyggelse.
- Väster om planområdet ingår stranden i privatägda fastigheter.
- Den icke exploaterade delen av planområdet, den västra, som idag är allmänt tillgängligt är relativt begränsat i omfattning, 2 ha, med en strandremsa om 97 meter för de kommunägda fastigheterna.
- Det är idag inte möjligt för allmänheten att ta sig västerut mot skogen mellan Lillsjön och Örnässjön varför strandskyddet inom planområdet är av begränsad betydelse.
- Det orörda skogspartiet och stranden i västra delen av området används snarast som närrekreationsområde av de boende inom planområdet.

**Motiv** för upphävande av strandskyddet på kvarters- och gatumark inom planen är framför allt:

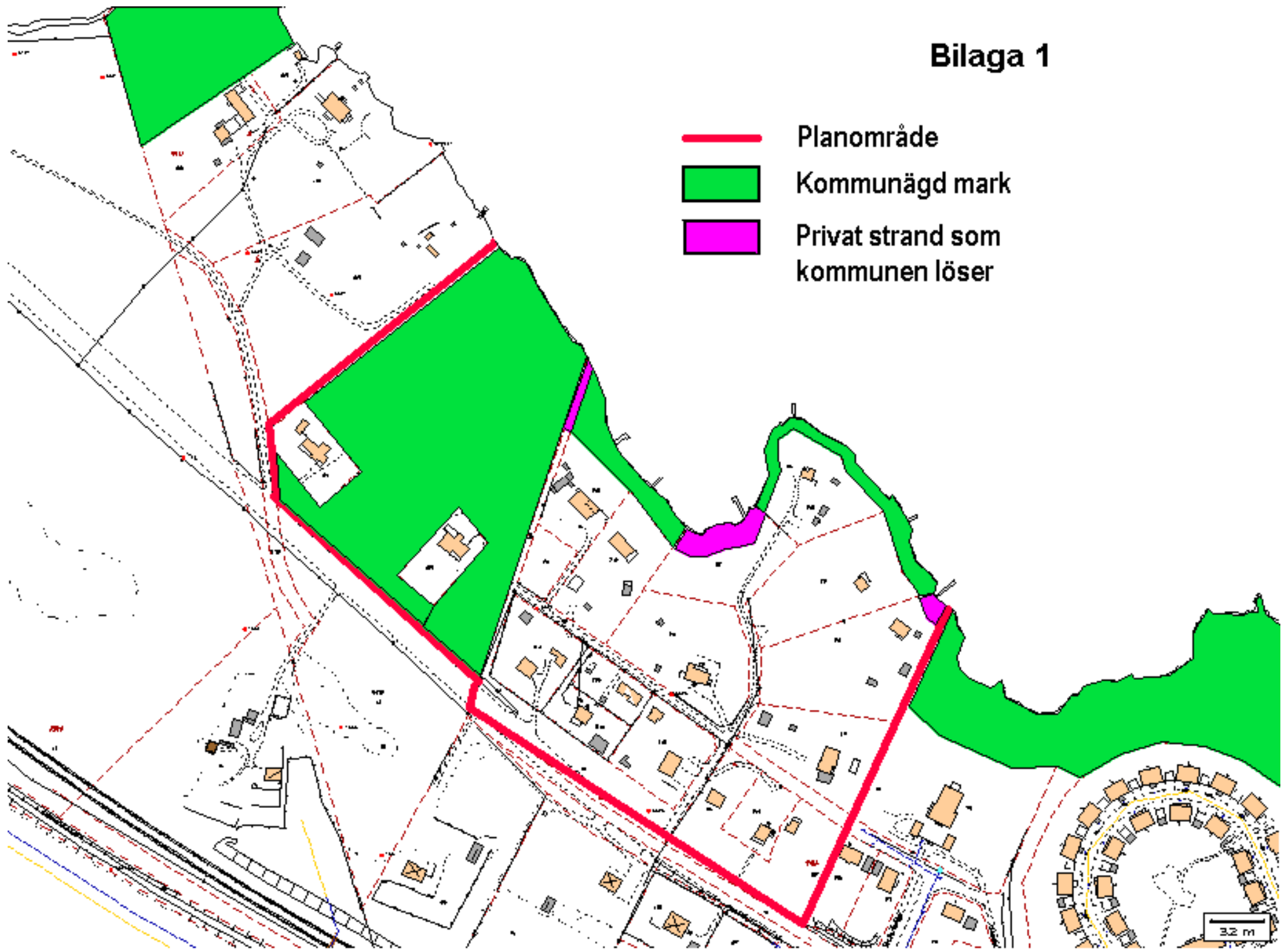
- Upphävande av strandskyddet möjliggör planläggning vilket möjliggör att kommunen löser stranden på de två fastigheter inom planområdet som går ner till vattnet.
- Upphävande av strandskyddet på kvartersmark möjliggör planläggning vilket leder till att VA frågan inom området löses för befintlig bebyggelse varvid miljöbelastningen på Lillsjön minskar.
- Idag är det inte möjligt för allmänheten att längs stranden ta sig till och från planområdet. Ett upphävande av strandskyddet möjliggör för allmänheten att ta sig till området längs stranden österifrån. Detta möjliggör anläggandet av en strandpromenad.

**Bilagor:**

- Bilaga 1: Visar kommunalägd mark och privat strand som kommunen i och med planläggningen löser.
- Bilaga 2: Visar det 2 ha stora oexploaterade skogsområdet i planen samt de barriärer som hindrar boende och besökare av området att röra sig.
- Bilaga 3: Visar tänkbar sträckning av den planerade strandpromenaden, samt sträckningen för besökare utifrån som idag önskar ta sig in och ut ur grönområdet i planen, samt omfattningen av dagens strandskydd på land om 100 meter.
- Bilaga 4: Visar område inom planerad kvarters- och gatumark för vilken strandskydd gäller och för vilken kommunen kommer att ansöka hos länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet.
- Bilaga 5: Samrådsredogörelse, del 3, i vilken kommunen bemöter inkomna yttranden från samrådet gällande strandskyddet.

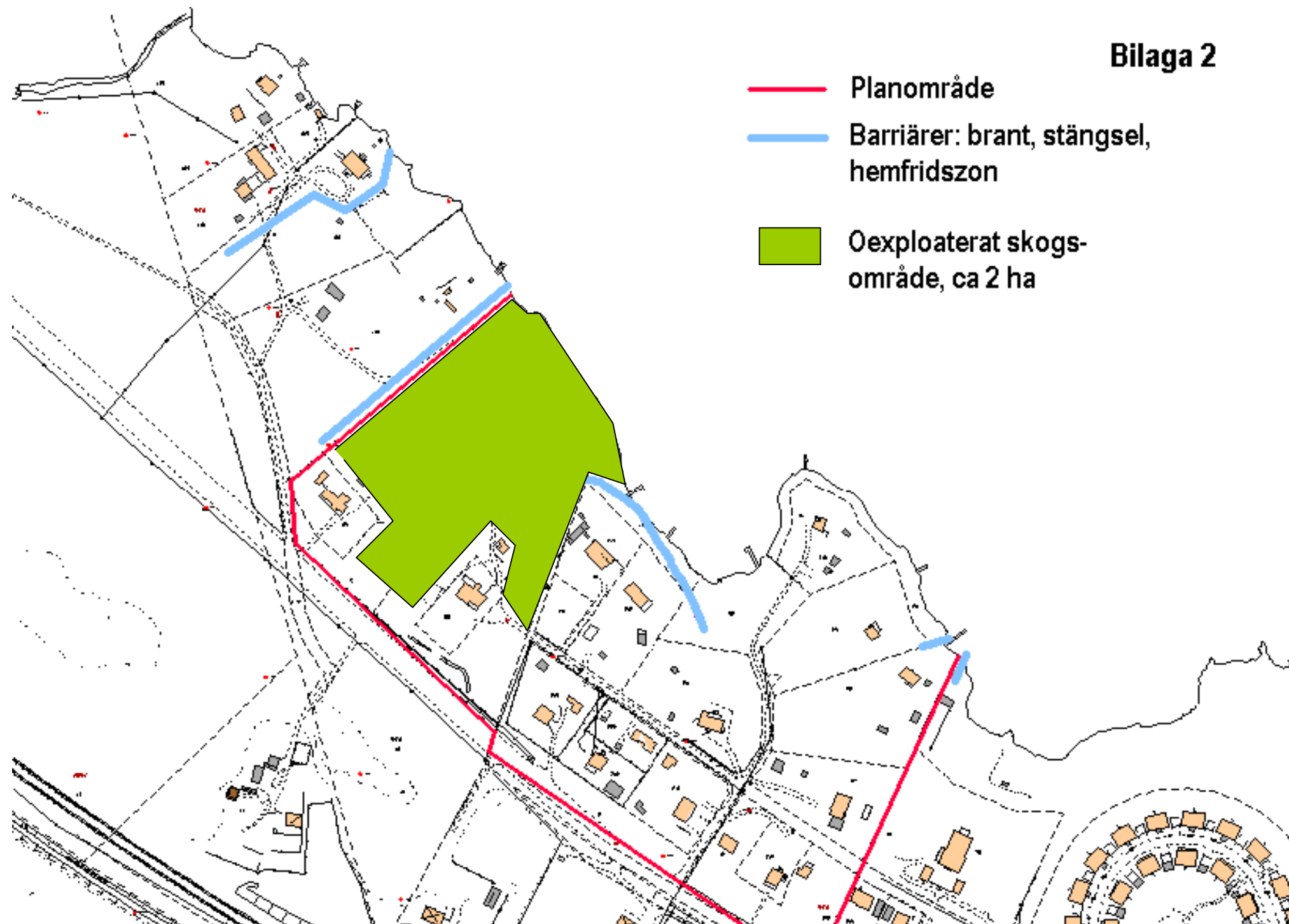
# Bilaga 1

- Planområde
- Kommunägd mark
- Privat strand som kommunen löser





## Bilaga 2



## Bilaga 3

-  Planområde
-  Tänkbar sträckning av strandpromenaden
-  Väg in till och ut ur närreklamationsområdet idag för allmänheten
-  100 meter strandskydd på land

