

Upphävande av strandskydd

PM gällande upphävande av
strandskydd för detaljplan
"Tammsvik"



UPPLANDS-BRO
KOMMUN

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
1.1	Detaljplanen	3
1.2	Strandskyddet.....	5
1.3	Förhållandena på platsen.....	3
2	Utbyggnaden och detaljplanen	5
2.1	Utbyggnadens utformning och lokalisering.....	5
2.2	Planområdet	7
2.3	Upphävande av strandskydd	7
3	Slutsats.....	9

1 Bakgrund

1.1 Detaljplanen

Exploatören har genom ansökan om planbesked från Upplands-Bro kommun (Kommunen) initierat planprocessen för fastigheten Upplands-Bro Brunnsvik 1:4<1. Syftet med planen var initialt att skapa ett naturnära samhälle med pendlingsmöjligheter till Bro via cykel och Stockholm via tåg eller bil. Bostäderna i området planeras med en nära koppling till de skogs- och betesmarkerna i området. Närheten till vatten och möjlighet för rekreation har varit en ledstjärna genom processen. Exploatören uttryckte i sin ansökan en vilja att utveckla sin konferensanläggning ”Happy Tammsvik” intill kustlinjen i Kvistabergsviken. Herrgården som utgör huvudbyggnaden restes 1921 och sedan dess har en utbyggnad på den östra sidan skett. Viljan är att utveckla anläggningen till ett destinationshotell genom en till utbyggnad på fastigheten, denna utbyggnad är planlagd inom strandskyddat område.

1.2 Förhållandena på platsen

Idag används ytan runt konferensanläggningen i huvudsak av konferensen, detaljplaneområdet är delvis inhägnat mot Ådövägen och tillgången är därför begränsad. Inom det strandskyddade området finns konferensbyggnaden och en brygga. Konferensanläggningen har idag en marginellt avhållande effekt för potentiella besökare till strandlinjen och naturen på grund av sin lokalisering. Dock finns idag en ”korridor” som vid sin smalaste punkt är ca 30 meter bred mellan konferensbyggnaden och strandlinjen. Det finns därför en möjlighet att färdas till och längs med vattnet och sammantaget är strandlinjen idag allmänt tillgänglig.



Bild 1 Planerad utbyggnad i röd markering, Entré i orange markering.



Bild 2 Entré, Foto: Google, Sep 24

1.3 Strandskyddet

Strandskyddet har enligt 7 kap 13 § Miljöbalk (1998:808) (MB) som syfte att säkra den allemansrättsliga tillgången till kustlinjer, vattendrag och sjöar. Strandskyddet är även ett skydd för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. Genom 7 kap 15 § MB är det förbjudet att inom strandskyddat område uppföra byggnader eller anläggningar, utföra ändringar eller grävningsarbeten samt åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

I Plan- och Bygglagen finns i 4 kap 17 § Plan – och bygglag (2010:900) (PBL) regler när kommunen får upphäva strandskyddet via detaljplan. Det får ske om särskilda skäl föreligger och om intresset för planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Som särskilda skäl får endast beaktas sådana skäl som finns listade i 7 kap 18 e § MB.

2 Utbyggnaden och detaljplanen

2.1 Utbyggnadens utformning och lokalisering

På platsen planeras en utbyggnad av den befintliga konferensanläggningen. Utbyggnaden kommer att placeras på den nordöstra sidan av konferensanläggningens huvudbyggnad, dvs. den kommer att byggas på sidan som vetter mot vattnet. Utbyggnaden kommer att ianspråka den markyta som redan idag är delvist ianspråktagen av den sydöstra sektionen av befintlig byggnadsdel. Utbyggnaden kommer även delvis att kraga ut över marken som ligger mellan konferensbyggnaden och vattnet. Utbyggnaden kommer endast att begränsa korridoren längs med vattnet ett fåtal meter.



Bild 3 Planerad utbyggnad i rött. Vattenlinjen till höger efter egenskapsgräns.

Valet av lokaliseringen för utbyggnaden grundar sig i en vilja att bevara det kulturella intresset i huvudbyggnaden, därav har utbyggnaden lokaliserats vid den befintliga tidigare utbyggnaden i stället för i anslutning till övriga byggnader. Det anses viktigt för utbyggnaden att ha en stark koppling mellan gammalt och nytt. Bedömningen är vidare att kulturmiljön på platsen bevaras i större utsträckning med denna lokalisering. Utbyggnaden som är tilltänkt ska gestaltas i samklang med den befintliga byggnaden. Genom att samla konferensbebyggelsen till en central plats kan kulturvärdena på platsen synliggöras på ett bättre sätt. Utbyggnadens lokalisering främjar vidare möjligheten till att bruka fastigheten på ett ekonomiskt, hållbart och realistiskt sätt. Alternativa lokaliseringar är på dessa grunder inte praktiskt genomförbara med hänsyn till den dagliga driften av konferensanläggningen och kulturmiljön. Avstånden hade blivit för långa och utbyggnad hade även behövt innefatta en rad tilläggsåtgärder som idag tillhandahålls av den befintliga byggnaden.

2.2 Naturvärdena

Enligt den genomförda naturvärdesinventeringen har ytan vid och kring vattnet samt konferensen givits en hög naturklass, klass 2. Grunden till denna klassning är enligt Ekologigruppen som genomfört utredningen, förekomsten av värdefulla träd med grova stammar. Bedömningen är att föreslagen exploatering inte påverkar dessa träd eller området i dess direkta närhet och därför inte bör anses utgöra ett hot mot de goda livsvillkor som finns på platsen.

2.3 Planområdet

Detaljplanen medför att området runt konferensanläggningen kommer bli mer avprivatiserat då fastigheten väster om konferensanläggningen kommer att styckas av och bebyggas med bostadshus - vilket medför en ökad rörelse av människor i området. Detaljplanen för platsen innefattar nya allmänna platser i form av gator, park och naturmark. Gatunätet kommer att sträcka sig från infarten i den sydvästra delen av detaljplaneområdet till konferensanläggningens västra sida. Grönområdena kommer att sträcka sig från strandlinjen i öst till i stort sett hela detaljplaneområdet. Konsekvensen av gatorna och grönområdena blir att detaljplaneområdet i allmänhet blir mer tillgängligt för boende och besökare. Området som ligger mellan konferensanläggningen och vattnet planläggs inom allmän plats som naturmark. Naturmarken säkrar allmänhetens tillgång till vattnet och strandlinjen i helhet. I den västra delen av planområdet kommer en mindre handelsverksamhet möjliggöras. Tammsvik kommer bli mer tillgängligt och allmänheten, både boende och besökare, kommer uppleva en bättre kontakt med vattnet och naturen.

2.4 Upphävande av strandskydd

Kommunen vill med detaljplanen för Tammsvik göra området till ett småhusområde med stark koppling till naturen. Samtidigt vill kommunen möjliggöra en utveckling konferensfastighetens nuvarande verksamhet för att

erbjuda en bättre upplevelse för fler besökare. Av 7 kap 18 e § MB framgår att upphävande av strandskydd kan ske i det fall att särskilda skäl föreligger. Punkt 4 i nämnda paragraf anger att särskilt skäl kan föreligga om det område som berörs av strandskydd behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området. Kommunen menar att så är fallet här. Konferensanläggningens utvidgande kan inte ske på annat praktiskt genomförbart sätt än genom den utbyggnad som detaljplanen redovisar för. Genom föreslagna utbyggnad kan befintlig infrastruktur inom exploatörens fastighet utnyttjas och befintlig konferensanläggning tillsammans med den utvidgade konferensanläggningen kan på ett hållbart, praktiskt och ekonomiskt sätt nyttja varandra. Vidare anser kommunen att denna plats är mest förenlig med att bevara kulturmiljövärdena som konferensanläggningen medför.

Den nuvarande utformningen av konferensanläggningen medför inte att området som den planerade utbyggnaden är lokaliserad till är att betrakta som ianspråktaget. Det motiveras med att eftersom konferensanläggningen inte utgör typisk bostadsbebyggelse föreligger inte en avhållande effekt i samma utsträckning som bostäder vanligtvis medför. Bedömningen är eftersom ytan runt konferensanläggningen inte är ianspråktagen bör kunna beträdes fritt av allmänheten, därav är den gamla utbyggnaden förenlig med strandskyddets syfte.

Kommunen anser att även den nya utbyggnaden av konferensanläggningen skulle medföra likartade argument, i och med att det inte handlar om bostadsbebyggelse har den inte samma avhållande effekt som sådan och allmänheten kommer fortsattvis att röra sig till och längst med vattnet. Detta i kombination med att allmänhetens tillgång säkras via allmän platsmark bedömer kommunen att strandskyddets syfte stärks snarare än försvagas om exploateringen tillåts.

3 Slutsats

Exploatören har lokaliserat sin utbyggnad på den plats som bäst lämpar sig sett till omständigheterna på fastigheten. Det är en utbyggnad av en pågående verksamheten och behövs för den fortsatta utvecklingen av verksamheten. Lokaliseringen av utbyggnaden i direkt anslutning till nuvarande anläggning grundar sig i att utnyttja den befintliga och utvecklade konferensanläggningen på ett hållbart och effektivt sätt. Platsens karaktär kommer inte att förändras på ett märkbart sätt. Allmänheten kommer genom planen säkras tillgång till strandlinjen genom allmän platsmark. Planen värnar om de kulturmiljövärden som konferensanläggningen med omkringliggande byggnader har. Det är varken ekonomiskt eller miljömässigt försvarbart att lokaliseringen ska ske avskilt från de nuvarande anläggningar och därigenom medföra ett behov till uppbyggnad av komplementfunktioner. Vidare anser Kommunen att de goda livsvillkoren på platsen inte äventyras. Sammantaget gör kommunen bedömningen att strandskyddet bör upphävas med grund i det särskilda skäl som utvecklingen av verksamheten innebär. Vidare anses det att strandskyddets intresse inte märkbart påverkas eftersom konferensbyggnadens avhållande effekt är begränsad och planerad utbyggnad inte kommer att förändra detta. Strandskyddets syfte främjas därtill av att strandlinjen och marken i direkt anslutning till denna planläggs som allmän platsmark. Intresset för att ianspråkta den yta som utbyggnaden omfattar väger därför tyngre än intresset för strandskyddet.