

Utredning om upphävande av strandskydd i samband med ny detaljplan för Stadan och Nabben.

Upprättad 2019-12-12

Reviderad 2021-06-06

Bakgrund:

Stadsbyggnadsnämnden beslöt 2015-03-24 att samhällsbyggnadskontoret får i uppdrag att upprätta en detaljplan för Tvetaberg 5:1 (Stadan och Nabben) samt att sända ut den på samråd.

Detaljplanen har varit ute på samråd under perioden oktober - november 2016 och granskning under perioden februari – mars 2021. *Denna version är en reviderad utredning utifrån det slutliga utformningen av planförslaget och med vissa förtydliganden med kompletterande foton av strandområdet.*

Områdena ligger söder om sjön Måsnaren. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för utbyggnad och anslutning till VA-nätet. Området har fritidsbebyggelse som har blivit åretruntboende. Antalet åretruntboende i Stadan och i Nabben har de senaste åren ökat. Intresset för att söka bygglov i området bedöms vara ökande. Detaljplanen ska möjliggöra för utbyggnad och anslutning till VA-nätet samt se över möjligheten för större byggrätter.

Strandskydd inom området:

Delar av området är omfattas av gällande byggnadsplaner;
0181K-304C, Byggnadsplan för Nabben (fastställd 1951-08-23)
018K-309C , Byggnadsplan för Stadan (fastställd 1956-01-09)

Dessa områden omfattas inte av strandskydd enligt miljöbalken (10 § lagen [1998:811] om införande av miljöbalken).

Genom beslut den 28 februari 1980 har dock förordnats att strandskydd ska gälla i vattenområde och inom allmän plats (park och vägar) intill 100 meter från strandlinjen (inom byggnadsplaner).

Delar av området som inte omfattas av detaljplan omfattas av generellt strandskydd 100 meter från vattenlinjen

Strandskyddsutredning, Stadan och Nabben, Södertälje kommun



Gällande detaljplaner

Återinträdande och upphävande av strandskydd

Strandskyddet återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts (miljöbalken 7 kap 18 g§).

Inom område som nu omfattas av byggnadsplan återinträder strandskyddet med 100 meter på land (och i vatten).

Södertälje kommun avser upphäva strandskydd på land inom delar av fastigheten Tvetaberg 5:1, och i delar av vattenområdet.

Särskilda skäl

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken.

Strandskyddsutredning, Stadan och Nabben, Södertälje kommun

Vid prövning av frågan om att upphäva strandskyddet för ett visst område får man som särskilda skäl beakta om det område som upphävandet avser:

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, 28 4 kap. 17 § PBL 29 7 kap 18§ miljöbalken
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför område.
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

De särskilda skäl som åberopas för upphävande av strandskydd inom området är

Nr 1, Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddet och Nr 5, området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området alternativt behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

För att marken ska kunna räknas som ianspråktagen enligt *särskilt skäl 1*, gäller att den har tagits i anspråk lagligt, dvs. att byggnader uppförts i enlighet med vid uppförandet gällande plan och icke i strid med för tillfället gällande strandskydd.

Mark som har tagits i anspråk utgörs ofta av etablerad hemfridszon eller beslutad tomtplats runt bostadshus. Komplementbyggnader inom hemfridszonen eller tidigare beslutad tomtplats eller en ersättningsbyggnad för samma ändamål som en befintlig eller nyligen avlägsnad byggnad kan vara skäl för dispens/upphävande. Det är mycket svårt att ange ett generellt mått på hur stor hemfridszonen är runt ett bostads- eller fritidshus eftersom förutsättningarna varierar från fall till fall.

För att särskilt skäl, enligt punkt 5 ska kunna anses gälla krävs att man först prövar om åtgärden måste ske inom strandskyddsområdet. Om åtgärden kan placeras utanför detta område ska den placeringen väljas. Åtgärder som kan komma ifråga är till exempel sådana som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling, olika typer av infrastrukturanläggningar, transformatorstationer, anpassning av miljön för bättre tillgänglighet för funktionshindrade eller åtgärder som betingas av frilufts-, naturvårds-, miljöintressen eller kulturhistoriska värden inom strandskyddsområdet. För att det ska vara ett angeläget allmänt intresse bör den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället. Det kan alltså inte gälla enskilda bostadshus utom detaljplan. En förutsättning är att en annan placering är omöjlig eller i varje fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset.

Fri passage

Enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken ska ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna

Strandskyddsutredning, Stadan och Nabben, Södertälje kommun

säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

Vid ett beslut om att ge dispens, eller att upphäva strandskyddet inom en detaljplan, ska alltid en fri passage lämnas mellan tomtplatsen och stranden. Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska inte omfatta den fria passagen.

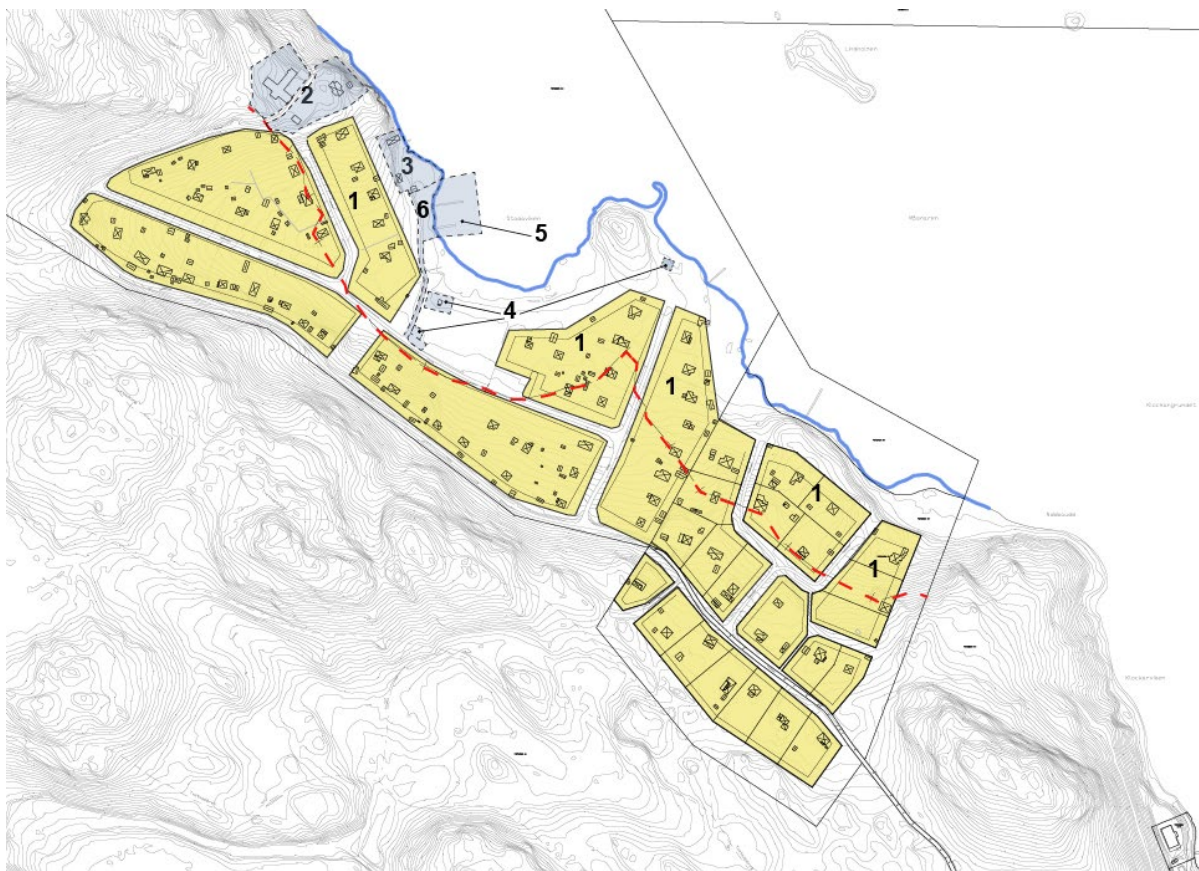
Det är funktionen av den fria passagen som är det väsentliga, det vill säga att passagen ska vara och upplevas som tillräckligt bred för att människor inte ska avhålla sig från att vistas på platsen och passera. Den fria passagens bredd är beroende av förhållandena på platsen, lokala förutsättningar så som byggnadstraditioner, variationer i vattenstånd m.m., men bör dock aldrig vara mindre än några tiotal meter i bredd från strandlinjen. Avsikten med den fria passagen är att strandskyddets syften ska kunna tillgodoses inom denna del av stranden.

Allmänhetens tillgång till stranden

Allmänhetens tillgång till stranden i området har undersökts genom att studera kartor och arrendeavtal och genom besiktning av området.

Utredningen visar att det *för djurlivet* finns fri passage utmed hela strandlinjen. För *allmänheten* är tillgången delvis begränsad: I ett läge p.g.a. att marken är ianspråktagen för bostadstomt i ett läge (nr 3 i illustrationen nedan) och i övrigt tät vegetation, för blött eller fuktigt, eller där det finns en brant bergvägg. Bredden på den fria passagen mellan befintliga tomtplatser och strandlinjen varierar. Se även bilder i "Fotobilaga Fri passage utmed stranden i Stadan och Nabben"

Områden där kommunen avser att upphäva strandskyddet'



Stadan och Nabben. Arrendetomter är gulmarkerade. Strandskydd återinträder mellan blå och röstreckad linje och i vattnet (område 5)

Områden 1

Mark inom områden markerad "1" är planlagda som kvartermark för bostadsanvändning i gällande byggnadsplaner från 1951 resp 1956 och omfattas inte av strandskydd. Här avser kommunen att upphäva strandskyddet i den nya detaljplanen med det särskilda skälet att marken är ianspråkstagen.

Inom området finns ett antal mindre komplementbyggnader som är uppförda på prickmark. Dessa är alltså planstridiga men befinner sig på mark som inte omfattas av strandskyddet i gällande plan och som bedöms befinna sig inom bostadens hemfridzon. Kommunens avsikt är att justera egenskapsgränsen för prickmark så att dessa komplementbyggnader blir planensliga i den nya detaljplanen.

Område 2

Mark inom område 2 är inte detaljplanelagd och omfattas alltså av strandskydd.

Inom området finns en ladugårdsbyggnad och ett bostadshus, varför kommunen bedömer att strandskyddet kan upphävas med det särskilda skälet att marken är ianspråktagen. Fri passage bedöms kunna anordnas mellan byggnader och strandlinje. Platsen utgörs av ursprungliga Stadan gård som har legat här åtminstone sedan slutet av 1700-talet. Mellan bostadshus och ladugård finns en stig/mindre väg som leder västerut. Denna passage föreslås finnas kvar som naturmark.

Område 3

Mark inom område 3 är planlagd som parkmark- allmän plats. Trots detta finns det ett bostadshus med komplementbyggnader, brygga och avgränsad trädgård. Bostadshuset har funnits på platsen innan marken första gången planlades 1951 och har varit bebott sedan dess. Kommunen har tecknat hyresavtal med brukaren, senaste avtalet löpte mellan 1989-04-01 till 2019-11-04. Tomten är därmed ianspråktagen. Byggnaderna har funnits sedan tiden före byggnadsplanen fastställdes 1956. I samband med att byggnadsplanen upprättades markerades en av byggnaderna på tomten som bostad i grundkartan. Kommunens avsikt är att upphäva strandskyddet för denna del då tomten har nyttjats som sommarstuga likt övriga arrendetomter i Stadan. Fri passage kan anordnas på södra sidan av bostadshuset, dvs. inte på sjösidan utan på landsidan. Tomten avgränsas av bostadshus i väster, ett bostadshus/gäststuga samt uthus i öster. Här möter tomten området för småbåtshamn med två små bodar. Se även bild nr 6 och 7 i fotobilaga.



Tomten vid vattnet som i byggnadsplanen är planlagd med naturmark. Tomten avgränsas med bostadshuset i väster och två mindre hus i öster.

Område 4

Mark inom område 4 är planlagd som parkmark och kan inte anses vara ianspråktagen. Strandskyddet består/återinträder.

Dock avses avses ett mindre område upphävas för en byggnad för föreningsverksamhet på platsen där det idag finns en liten stuga för föreningen i området. Kommunen anser att särskilt skäl nr 5 kan anses gälla: *Marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.* Användningen föreningsverksamhet anses vara ett angeläget ändamål för lokalsamhällets utveckling och placeringen bör ske mitt i området i anslutning till den stora öppna ytan som fungerar som mötesplats. Dessutom föreslås att en transformatorstation placeras, även denna anser kommunen kan tillåtas med hänvisning till särskilt skäl nr 5. Strandskyddet upphävs även för två små områden för tekniska anläggningar inom område 4, också med hänvisning till skäl nr. 5

Område 5 - Vattenområdet

Inom vattenområdet finns ett tiotal bryggor. Vattenområdet är användningen Vb och får överbryggas. Bryggorna är därmed planenliga. I och med att byggnadsplanen ersätts med ny detaljplan upphävs strandskyddet i vattenområdet. För ett mindre område invid Stadanviken med gemensamma bryggor föreslås dock strandskyddet upphävas med användning småbåtshamn, w₂. De som har arrendetomter på öarna i Måsnaren har sin båtplats här vid Stadanviken. Skäl nr. 3 anges, dvs. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området. Se även bild nr 8 i fotobilaga.

Område 6 – hamnområde för småbåtar.

För samma skäl som ovan finns i anslutning till småbåtshamnen ett hamnområde för småbåtar och en väg fram till hamnområdet med användning V. Se även bild nr 8 i fotobilaga.

Referenser

NATURVÅRDSVERKET Handbok 2009:4 Utgåva 2 Strandskydd – en vägledning för planering och prövning

Plan och Bygglagen

Miljöbalken

Kartmaterial

Bilagor

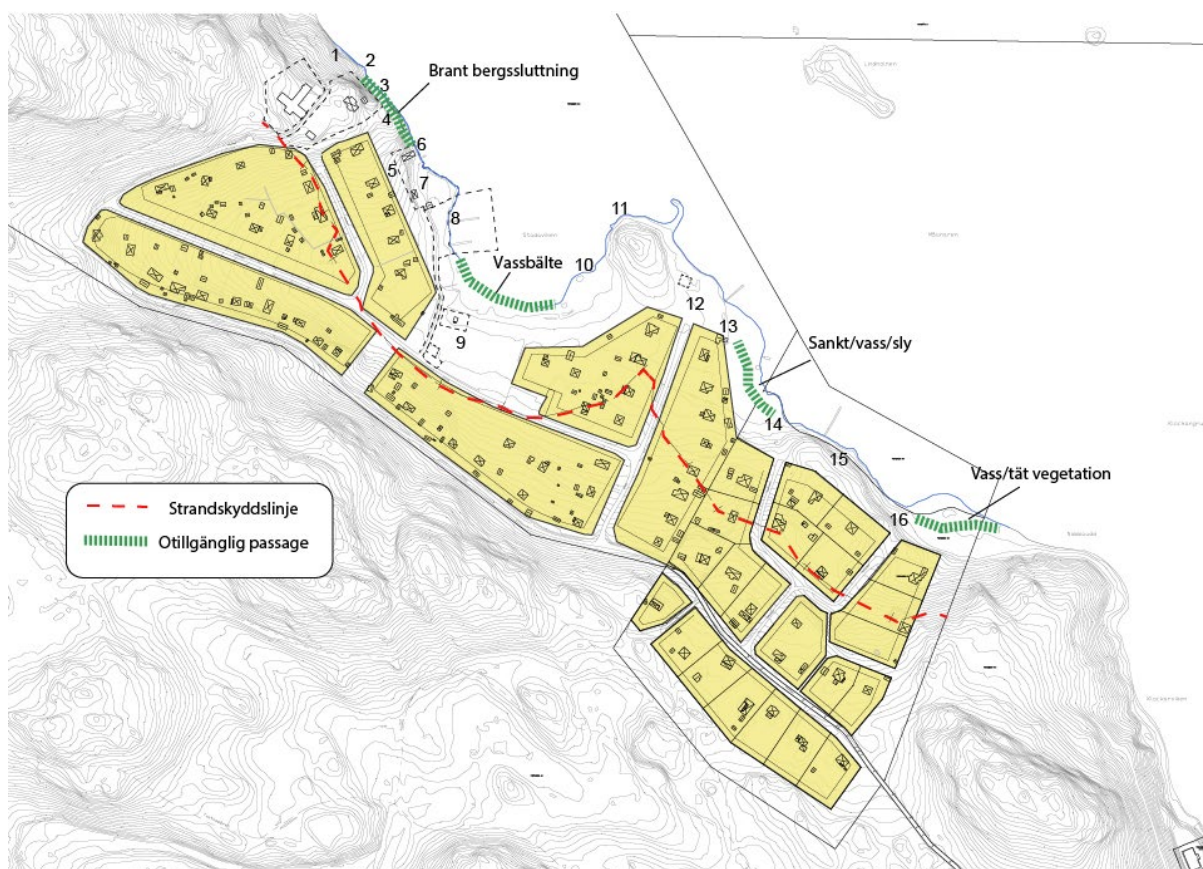
Fotobilaga

Utvidgat strandskydd i Södertälje kommun



Från
Susanna Eschricht
Södertälje kommun
Planarkitekt
08- 5230 67 71
susanna.eschricht@sodertalje.se

Fotobilaga till strandskyddsutredningen Stadan och Nabben. 2021-06-01



Kartbilden visar fotopunkter som hör till bilderna nedan. Gröna streck visar var det är otillgänglig passage längs med strandlinjen



1. Området nedanför den gamla ladugården (NATUR i planen)



2. Vid vattnet nedanför Stadan gård, Några gamla stolar och badstege. (NATUR i planen)



3. Nedanför Stadan gårds bostadshus. En brant bergsbrant gör att strandlinjen här inte utgör en otillgänglig passage. (NATUR i planen)



3. På samma plats men fotat upp mot Stadan gård.



4. Utsiktspunkt med utblick över Måsnaren (NATUR i planen)



5. Passage som leder fram till utsiktspunkten, bakom bostadshuset vid vattnet. Här har många utökat sin trädgårdstomt, det är därför viktigt att tydligt avgränsa tomterna mot allmänningen (NATUR i planen)



6. Ris och snårigt bakom huset vid vattnet och bakom den branta bergsbranten. Här finns ingen fri passage, men skapas söder om huset (se bild nr.5)



7. Sommarstugan vid vattnet, som varit ett hyresobjekt. (Kvartersmark B i planen) Passage skapas söder om huset (se bild nr.5)



7. Sommarstugans tomt. Tomten avgränsas av en gäststuga och ett uthus. (Kvartersmark B i planen)



7. Sommarstugans tomt. Gäststugan och bostadshuset i bakgrunden. (Kvartersmark B i planen)



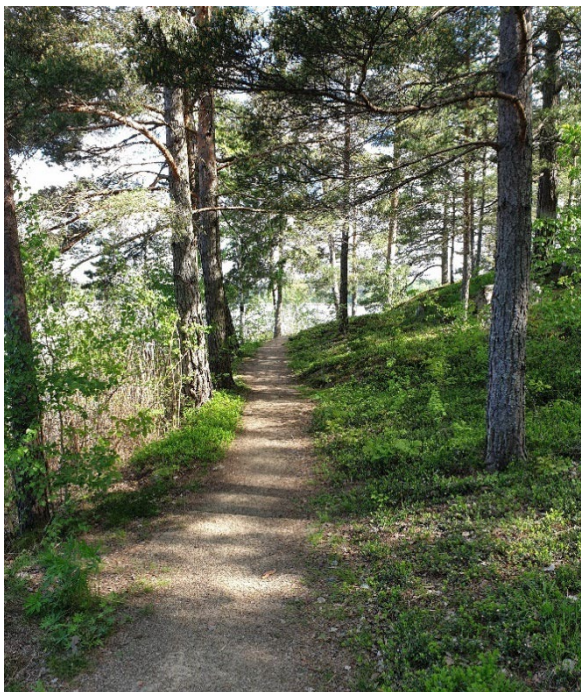
8. Småbåtshamnen med några små sjöbodar vid Stadanviken. Byggplatserna används bl.a. av dem som har arrendetomter på öarna i Måsnaren. (Kvartersmark V och W₂ i planen) Området angränsar till sommarstugan (fotopunkt 7)



9. Den gemensamma gröna ytan vid Stadanviken (NATUR i planen samt yta för föreningslokal)



10. Badplats i Stadan. (NATUR i planen)



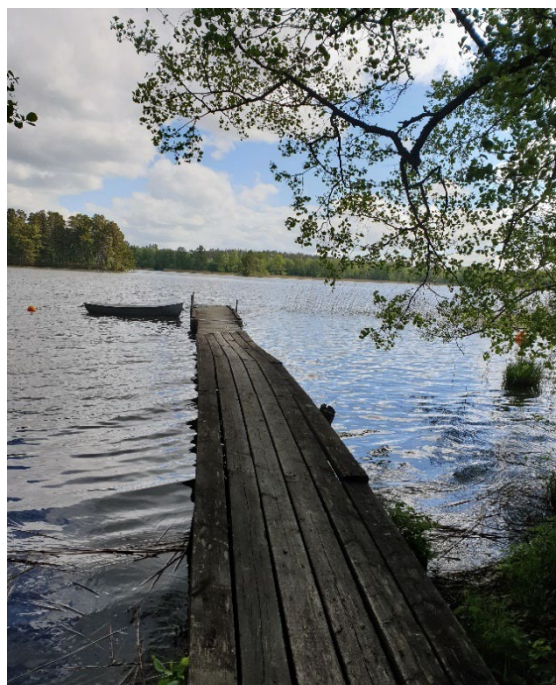
11. Stig utmed stranden. (NATUR i planen)



11. Liten badbrygga. (NATUR och W₁ i planen)



12. Stor öppen grön yta vid Vårstigen i Stadan.
(NATUR i planen)



12. Båtbrygga vid Vårstigen. (NATUR och W₁ i planen)



13. Strandlinjen är här sank och slyig vilket gör att det saknas en tillgänglig passage mellan Vårstigen i Stadan och Nabben. (NATUR i planen)



13. Komplementbyggnad som delvis ligger på naturmark enligt gällande plan. Strandlinjen som här går bakom stugan är sank och slyig vilket gör att det ej här finns en tillgänglig passage. (NATUR i planen, Kvartersmark Bostad är justerat så att komplementbyggnaden ligger inom denna i planförslaget).



14. Strandlinjen i Nabben – vy mot Stadan. Här finns ingen passage utefter stranden då strandlinjen är här sank och slyig. (NATUR i planen)



15. Strandlinjen i Nabben – vy mot Stadan. I Nabben finns gemensamma ytor vid stranden och en brygga för småbåtar (NATUR och W₁ i planen)



16. Stig utmed strandlinjen i Nabben (NATUR i planen)



16. Trappa ned till strandlinjen i Nabben från Nabbenvägen (NATUR i planen)

Utvidgat strandskydd i Södertälje kommun

Tillhör Länsstyrelsens beslut år
Södertälje kommun 2014-09-16
Diarienummer 511-39864-2012.

Teckenförklaring

-  **A1** Områdesindelning med beteckning (se värdebeskrivning)
-  Generellt strandskydd om 100 meter utvidgat till 300 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd med undantag av områden avgränsade av detaljplan eller bakre begränsningslinje
-  Detaljplan
-  Fastighetsgräns

0 300 600 900 Meter 1:30 000 

Upplysningar

För övriga strandområden visas inte det generella strandskyddets utbredning på kartan.

