

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden  
Värmdö kommun  
134 81 Gustavsberg

E-post: [patrick.gullstrom@varmdo.se](mailto:patrick.gullstrom@varmdo.se)

Stockholm den 16 januari 2013

**Dnr: MIL.2012.4200**

**Eknö 1:363**

Med anledning av förslag till tjänsteskrivelse 2012-01-09 inkommer jag såsom ombud för Oxudden Fastighets AB ("Oxudden") med följande yttrande.

*Inledande synpunkter*

I tjänsteskrivelsen anges att Bygg- och miljökontoret inte anser att förhållandena ändrats sedan BMHN157 beslutades (2011-06-21). I BMHN157 hade Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden dock inställningen att fastigheten använts för militärt ändamål och att det inte fanns någon hemfridszon alls på fastigheten. Denna inställning upprepades i det beslut från januari 2012 enligt vilket nämnden förelade Oxudden vid vite om 1 000 000 kr att upphöra med all byggnation på fastigheten. Som bekant har länsstyrelsen dock genom beslut 2012-12-20 (som upphävde föreläggandet) underkänt denna bedömning. Länsstyrelsen anser – i likhet med Oxudden – att det inte rör sig om någon ändrad användning av fastigheten och att fastigheten de facto har en hemfridszon. Noteras i samband med detta skall även att Didric Cederholm – som personligen stod bakom den dispensansökan som mynnade ut i BMHN157 innan fastigheten förvärvades från Fortifikationsverket av nuvarande ägare Oxudden Fastighets AB, det rör sig således om en helt annan sökande än i dagsläget – aldrig ansökte om dispens för ändrad användning av fastigheten, då han hela tiden varit av åsikten att den verksamhet som bedrivs på

LANDAHL ADVOKATBYRÅ AB

Rådmansgatan 40  
Box 19143 • 104 32 Stockholm  
telefon 08-66 66 700 • fax 08-66 66 900  
foramn.efternamn@landahl.se  
www.landahl.se

---

**Advokater:** Märten Andersson, Urban Andersson, Anders Anell, Gunilla von Beetzen, Joakim Cederlöf, Viveca Dahlin, Peter Degerfeldt, Susanne Falk, Marianne Flyrin, Eric Grimlund, Christel Hackman, Bo Haslum, Johannes Holmgren, Therese af Jochnick, Mats Ringqvist, Robert Ström, Stefan Waldemarsson, Maria Wideroth

**Juris kandidater:** Fredrik Bonde, Joel Grede, Emma Gustafsson, Carolina Gustavsson, Rune Thomsson, Emma Thulin, Gustaf Åkesson

fastigheten i Oxuddens regi inte skiljer sig från den som var då Fortifikationsverket ägde fastigheten. Detta förtydligades även i skrivelse samt muntlig kommunikation till kommunen.

Mot bakgrund av länsstyrelsens beslut 2012-12-20 är det svårförståeligt att tjänsteskrivelsen nu fortfarande hänvisar till beslutet BMHN157, som enligt länsstyrelsens beslut var fattat på felaktiga premisser.

Inledningsvis vill vi också något kommentera den artikel som var i Skärgården den 9 januari 2013, se [bilaga 1](#). Carina Molin uttalade sig där och sade bl.a. att "Sandskogen på fastigheten är unik och otroligt värdefull för Sandhamn, det finns inte många av dem i skärgården. I den här frågan måste man se till exploateringen av hela fastigheten och hur den påverkar. Platsen är jungfrulig i övrigt." Skogen på fastigheten är på intet sätt alls unik utan är välrepresenterad över flera hektar stora områden som sträcker sig i princip över halva Sandön, från Trouville och i nord nord-västlig riktning. Det krävs inte ens besiktning på plats för att inse detta utan det framgår tydligt av satellitfoton över Sandön och det större sandskogsområdet specifikt. Till skillnad från den övriga sandskogen på ön är Oxuddens lilla bestånd omgärdat av stängsel och ett tiotal byggnader som tydligt markerar fastigheten och särskiljer området från övrig naturmark. Därtill är trädbeståndet på Oxudden, för denna typ av sandskog, illa underhållet och i behov av mild gallring, med ett flertal ruttna träd och sly. Det förtjänar också påpekas att kommunen faktiskt själva var intresserade av att förvärva fastigheten då Fortifikationsverket lade ut den till försäljning, men att de avstod då priset blev för högt, se [bilaga 2 och 3](#). Kommunens uttalade planer var då att exploatera fastigheten för bostäder. När det privata projekteringsföretaget avstod med hänvisning till att det angivna priset gjorde kalkylen oekonomisk ändrade kommunen tvärt inställning och ansåg bekvämt att tomten skulle "förbli allemansrättsligt tillgänglig". Mot bakgrund av detta anser Oxudden det märkligt att platsen nu åsätts så stora naturvärden som Carina Molin ger uttryck för.

Vidare sägs i artikeln, apropå handikappanpassning av fastigheten, följande. "Enligt bygg- och miljöchef Carina Molin finns det dock inga utrymmen i strandskyddslagen för eventuella handikapp: - Strandskyddslagen tar inte hänsyn till sociala förhållanden, det finns flera domar på det. Det är beklagligt, men man kan inte bebygga stränderna med hänsyn till människors olika skeenden i livet. Det vi beaktar är djur- och växtliv, samt rörligt friluftsliv." Som Carina Molin får uppfattas i artikeln (om det är korrekt återgivet vet vi självklart inte) framstår det som att kommunen endast bedömer om det finns allmänna intressen som kan ta skada. De allmänna

intressena är dock bara en sida av myntet i en korrekt juridisk bedömning gällande strandskyddsdispens; de facto skall man även ta hänsyn till motstående enskilda intressen, dvs. fastighetsägarens intressen (se 7 kap 25 § miljöbalken och nedan). Beträffande Oxudden är sökanden i behov av brygga för att kunna göra fastigheten tillgänglig för rörelsehindrade personer. Vad gäller just handikappanpassning kan nämnas en dom från Miljööverdomstolen, mål nr M 1020-10, se [bilaga 4](#). Domstolen uttalade där att sökandena i och för sig hade ett intresse av en handikappanpassad brygga, men att i det specifika fallet brygganläggningen skulle innebära ett större intrång i strandskyddet än vad som krävs för att tillgodose detta enskilda intresse. Som tidigare angivits kan Oxuddens brygga inte göras mindre än vad den är eftersom den då inte går att angöra med ens den minsta båt. Fastigheten har vidare i dagsläget ingen brygga överhuvudtaget och det finns heller inga gemensamma bryggor i närheten som kan tillgodose behovet. Längden på bryggan behövs för att det är långgrund, bredden på grund av att stenkistorna behöver dimensioneras så att bryggan kan stå emot naturens krafter. Beträffande avvägningen av allmänna och enskilda intressen kan även hänvisas till dom från Högsta domstolen i mål nr T 4786-05, från miljödomstolen i Växjö tingsrätt i mål nr M 1721-09 och från miljödomstolen i Vänersborgs tingsrätt i mål nr M 146-02, se [bilaga 5-7](#).

### *Skäl för dispens*

Frågan att ta ställning till är om det enskilda intresset för ägaren till Eknö 1:363 att kunna ta sig till sin fastighet med egen båt överväger de eventuella nackdelar som drabbar allmänna intressen genom att en brygga anläggs på aktuellt område. Intresseavvägningen skall ske i enlighet med 7 kap 18 c § tredje punkten och 7 kap 25 § miljöbalken.

Redan i egenskap av ägare till strandfastighet belägen på en ö utan landförbindelse har Oxudden ett obestridligt behov av att ha egen brygga på fastigheten. Waxholmsbolaget trafikerar ön enligt turlista, dock är det som anförts i ansökan en lång väg att vandra i bitvis oländig terräng för att ta sig till och från Waxholmsbolagets brygga i Sandhamns by. Eknö 1:363 ligger svårtillgängligt till på Sandön. Till skillnad från t.ex. området från hamnen mot Trouville på östra delen av ön saknas det en bred och jämn väg eller stig som leder till fastigheten, utan man är hänvisad till backiga och svårframkomliga skogsstigar överväxta med rötter etc. Detta gör att det i princip är omöjligt för personer med någon form av rörelsehinder – t.ex. äldre, skadade eller sjuka – att ta sig till och från fastigheten. Problemet är högaktuellt då Didric och Denice Cederholms mor har framskriden MS vilket gör att hon inte kan ta sig till och från fastigheten. Vidare är det så att skulle någon skadas eller insjukna ute på fastigheten är det

mycket svårt att ordna med sjuktransport för det fall fastigheten inte kan nås sjövägen. Behovet av egen brygga för att kunna angöra fastigheten med båt är således uppenbarligen stort. Någon samlokalisering till annan brygga i närheten är inte möjlig. Beträffande bryggans storlek har den gjorts så liten som möjligt. Längden är nödvändig för att nå ut på vatten som är tillräckligt djupt för en liten motorbåt. Bredden på bryggan är likaså nödvändig eftersom stenkistorna måste vara av viss storlek för att kunna motstå de tidvis hårda vindar och vågor som råder i området.

Mot detta behov skall som sagts ställas de eventuella nackdelar som kan uppkomma för allmänna intressen. Det är ostridigt att stranden är allemansrättsligt tillgänglig. Oxudden menar dock att den så kommer att förbli även med bryggan. En brygga är enligt praxis en anläggning som till sin art inte skall anses medföra att ett tomtområde skapas eller utvidgas. Bryggan ligger inte i anslutning till eller inom synhåll från bebyggelsen på fastigheten. Den kommer således inte att omfattas av eller utöka den hemfridszon som byggnaderna skapar på fastigheten. Därtill har bryggan placerats på den västra sidan av fastigheten, den sidan av Sandön där det redan ligger ett flertal privata bryggor. Som framgår av Bygg- och miljökontorets foton är bryggan i sig av enkel konstruktion utan utsmyckningar. Konstruktionen och designen är sådan att det framstår som klart att dess enda syfte är att kunna angöra båt. Det är således inte fråga om en brygga som är byggd för bad, rekreation och nöjesanvändning. På grund av avståndet till bebyggelsen på Eknö 1:363 framstår det för allmänheten inte som självklart vem bryggan tillhör. Allmänheten kommer således inte uppfatta att den är privat eller att de inte får röra sig på stranden mellan bryggan och skogspartiet. Tvärtom har Oxudden Fastighets AB lovat att bryggan kommer vara allemansrättsligt tillgänglig. Bryggan inskränker således inte allemansrätten på sådant sätt att det utgör skäl att neka dispens trots fastighetsägarens behov. Det allemansrättsliga nyttjandet av strandområdet kring Oxudden kommer i praktiken inte att påverkas av bryggan.

För att tydliggöra Oxuddens intention att bryggan skall vara allemansrättsligt tillgänglig är bolaget villigt att acceptera att en villkorad dispens meddelas, med innebörd att bryggan för all framtid skall vara allemansrättsligt tillgänglig.

Tjänsteskrivelsen anger vidare som skäl för att neka dispens att levnadsvillkoren för djur- och växtliv väsentligen kommer förändras eftersom det inte funnits någon brygga på platsen tidigare. Strandskyddets syfte härvid är dock inte att motverka alla sorters förändringar i miljön utan att "bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten" (7 kap 13 §

miljöbalken). Denna miljöbalkens premiss ställer sig Oxudden helt bakom och med anledning av det lät de också en marinbiolog från Vectura AB utföra dykningar och botteninventering under hösten 2012 (bifogades ansökan). För att få referensmaterial utförde marinbiologen även dykningar vid en brygga av ungefär samma storlek och konstruktion ett stycke norrut längs samma kust. Marinbiologens slutsats var att en brygga inte skulle ha någon direkt eller indirekt negativ påverkan på miljön, vare sig för vattengenomströmningen eller för flora och fauna. Referensbryggan norr om aktuellt område gav tvärtom indikationen att bryggan kan ha en positiv inverkan på det marina livet, eftersom den ger upphov till bra fästplatser för filtrerare som musslor och havstulpaner samt ger skydd för vågor vilket innebär att tång kan växa på grundare platser. Mot bakgrund av denna utredning framstår farhågorna i tjänsteskrivelsen beträffande miljön som ogrundade.

Oxuddens behov av bryggan väger således tyngre än de nackdelar som kan drabba allmänna intressen. Dispens skall därför medges.

#### *Av Bygg- och miljökontoret åberopad praxis*

Bygg- och miljökontoret har i tjänsteskrivelsen hänvisat till rättsfallen MÖD 2011:29 och dom i mål nr M 8963-10 från Mark- och miljööverdomstolen. Omständigheterna i de rättsfallen är dock inte desamma som i nu aktuellt ärende.

I MÖD 2011:29 avsåg ansökan en flytbrygga som skulle placeras över ett befintligt blåstångsbälte. Enligt vad som kan utläsas av domen fanns på fastigheten dessutom redan en befintlig betongbrygga. Naturvårdsverket, Fiskeristyrelsen och länsstyrelsen uttalade sig angående platsens naturvärden och framhöll därvid att bryggan skulle kunna vara skadlig för det viktiga blåstångsbältet, vilket Mark- och miljööverdomstolen tog fasta på. Domstolen uttalade dessutom som skäl till att neka dispens att bryggans funktion kunde tillgodoses "genom Waxholmstrafiken eller i vart fall genom en mindre brygga".

I nu aktuellt fall är bryggan inte placerad på något blåstångsbälte – enligt de dykningar som genomförts växer blåstång endast sporadiskt på stenar i området. Det finns heller ingen som helst utredning som visar att det finns en havs- eller bottenmiljö som skulle ta skada av bryggan. Den utredning som marinbiologen utfört efter sina dykningar visar tvärtom att bryggan inte har någon negativ påverkan på miljön och att den faktiskt kan gynna miljön i form av att tång kan

komma att etablera sig på grundare vatten i skydd av bryggan. Beträffande Waxholmstrafiken är det som anförts ovan för långt och otillgängligt att ta sig till Sandhamns by för att den skall anses utgöra ett godtagbart alternativ till en egen brygga. Aktuell brygga kan heller inte göras mindre, eftersom det är så långgrunt på platsen och då området är så utsatt för vind och vågor. Till skillnad från i MÖD 2011:29 finns heller ingen annan brygga på fastigheten. Att det i MÖD 2011:29 fanns en befintlig brygga har troligen avsevärt påverkat bedömningen om fastighetsägarens intresse och behov av ytterligare en brygga. Resonemangen i MÖD 2011:29 är således inte applicerbara på detta fall.

Beträffande Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr M 8963-10 är den inte alls jämförbar med aktuellt fall. I M 8963-10 låg då aktuell fastighet på fastlandet och inte på en ö. Det fanns således en landförbindelse. Det fanns dessutom större brygganläggningar i närområdet som sökandena kunde hyra in sig på. Sökandens behov av en egen bad- och båtbygga bedömdes mot bakgrund av detta – helt naturligt – såsom svagare än det allmänna intresset att värna strandskyddet. M 8963-10 saknar mot bakgrund av detta all relevans i ärendet.

Dag som ovan



Johannes Holmgren



# SKÄRGÅRDEN

FRÅN GRISSLEHAMN TILL LANDSORT

Publicerad: 2013-01-09



## Bygger även brygga utan dispens på Oxudden

Med hänvisning till sin rullstolsbundna mamma har ägaren till fastigheten Oxudden på Sandhamn under vintern åter gjort avsteg från strandskyddsreglerna. En nybyggd 35 meter lång brygganläggning har uppförts vid stranden, helt utan tillstånd. Dispens har sökts i efterhand, allt för att

**slippa en långsam överklagandeprocess. Men kommunen har redan tidigare, år 2011, sagt nej till bryggan.**

En tio meter lång brygga, försedd med en 25 meter lång spång har byggts vid stranden på fastigheten Oxudden, Sandhamn. Fastighetsägaren, Oxudden Fastighets AB, har inget tillstånd för bryggan, utan har ansökt om strandskyddsdispens i efterhand.

I ansökan beskrivs att fastigheten ligger så oländigt till att det är mycket svårt att ta sig till och från fastigheten landvägen för en person med nedsatt rörlighet. Syftet med bryggan är att lägga till med mindre motor- eller segelbåt för att kunna ta sig direkt från fastlandet till fastigheten.

Fastighetsägaren lovar att han ska hålla bryggan ren för utsmyckningar, anordningar, möbler och annat som kan ge den ett privat inryck, allt för att hålla stranden allemansrättsligt tillgänglig även i fortsättningen. Med hänvisning till bland annat detta menar fastighetsägaren att skäl finns för att ge dispens från strandskyddet. Man hänvisar också till att ett flertal andra fastigheter på västra delen av Sandön redan har egna bryggor.

Oxudden Fastighets har även låtit en marinbiolog titta på eventuell påverkan på miljön. Enligt det utlåtandet bedöms inte bryggan ha någon negativ påverkan på djur- och växtlivet, snarare tvärtom.

I den offentliga ansökan till Värmdö kommun skriver fastighetsägaren att det finns ett stort behov av bryggan, både för egen del som för den uthyrningsverksamhet som bedrivs på fastigheten. Men i ett privat mejl till fastighetsägare i Sandhamn hänvisar Didric Cederholm, en av ägarna av Oxudden Fastighets AB, till sin rullstolsbundna mamma. "Jag har en relativt unik insikt i hur handikappades möjlighet att uppleva skärgården generellt och Sandön specifikt ser ut", skriver han i mejlet som enligt honom utgör en förklaring och ursäkt till dem som har blivit upprörda och besvikna över agerandet.

Han förklarar även varför bryggan hastades fram, utan dispens. "Om avslag skulle ges på kommun- eller länsstyrelsenivå drivs ansökningsprocessen vidare till domstolsnivå, på vilken nivå vi idag själva är säkra att få bifall för vår dispensansökan gällande bryggan. En sådan process kan i dagsläget väntas ta flera år."

Dessutom, påpekar han i mejlet, vill han inte att störa grannar och öbor under våren eller sommaren med ett långdraget byggprojekt på Sandön. Han är samtidigt medveten om eventualiteten att han kan förlora ärendet i domstol och få avslag på ansökan: "Vi skulle då bli tvungna att riva bryggan vi byggt (...) trots att syftet var att göra fastigheten mer handikapptillgänglig. Vi skulle tvingas eriva en därtill allemansrättslig brygga (...) en brygga som ligger på privat vatten". "Men vi har fattat beslutet om uppförandet med full insikt att bryggan tills vidare är på "lån", som så mycket annat här i livet, tills vidare". Han ber även mottagarna av mejlet att ej dela med sig till pressen av innehållet i det.

Enligt bygg- och miljöchef Carina Molin finns det dock inga utrymmen i strandskyddslagen för eventuella handikapp:

- Strandskyddslagen tar inte hänsyn till sociala förhållanden, det finns flera domar på det. Det är beklagligt, men man kan inte bebygga stränderna med hänsyn till människors olika skeenden i livet. Det vi beaktar är djur- och växtliv, samt rörligt friluftsliv. Sedan finns det naturligtvis rimliga lösningar man kan diskutera och söka lösa, säger hon.

Redan när fastigheten köptes för drygt två år sedan ansökte Oxudden Fastighets AB strandskyddsdispens för en brygga liksom för ändrad användning av byggnaderna som tidigare var militära. Kommunen lämnade dock avslag för båda.

- Så man kan säga att han är väl medveten om vad som gäller, säger Carina Molin.

Att kommunen ser så strikt på området har även att göra med att Oxudden utgörs av 300 meter strandskydd samt riksintresse både ur natur-, kultur- och friluftsvärden.

- Sandskogen på fastigheten är unik och otroligt värdefull för Sandhamn, det finns inte många av dem i skärgården. I den här frågan måste man se till exploateringen av hela fastigheten och hur den påverkar. Platsen är jungfrulig i övrigt.

Kommunen har upprättat ett ärende. Skulle fastighetsägaren nobbas dispensen så kan resultatet bli att platsen måste återställas. Hela den S-V sidan av Sandhamn upp till Oxudden, och ca 200 m norrut är naturlig, oexploaterad sandstrand.

**Text och foto: Carin Tellström**  
**carin@skargarden.se**



**Ärende:**

Intresseförfrågan om förvärv av fastigheterna Eknö 1:363 och Myttinge 1:42

**Beslutsinstans:**

Kommunstyrelsen.

**Förslag till beslut:**

Kommunen avstår från företrädesrätt vid försäljningen av Eknö 1:363 och Myttinge 1:42.

**Bakgrund:**

Staten, genom Fortifikationsverket, har i förhandsförfrågan efterfrågat om kommunen har intresse av att förvärva fem fastigheter inom Värmdö. I beslut 2008-11-12 § 305 har kommunstyrelsen avstått från företrädesrätt för tre av fastigheterna. Efter begäran från VärmdöBostäder AB påkallade kommunstyrelsen företrädesrätt till två fastigheter, Eknö 1:363 (Oxudden på Sandön) och Myttinge 1:42 (Stenslätten). Detta ärende avser dessa två fastigheter

**Ärendebeskrivning:**

Företrädare för VärmdöBostäder och samhällsbyggnadskontoret har träffat företrädare för Fortifikationsverket för överläggningar. Efter diskussioner om bl a tänkbara försäljningspriser har VärmdöBostäders VD meddelat att bolaget avstår från att gå vidare i förhandlingarna. Detta har senare bekräftats genom beslut i styrelsen.

**Samhällsbyggnadskontorets bedömning**

Fastigheterna på Oxudden och på Stenslätten är så belägna att en eventuell användning för samhällsbyggnadsändamål torde ligga långt fram i tiden. När VärmdöBostäder nu återtagit sitt önskemål om förvärv för bostadsbyggnadsändamål, föreslår kontoret att framställningen om företrädesrätt vid försäljningen ska tas tillbaka.

**Ärendets handläggning**

Ärendet har handlagts i samarbete med VD Björn Blomkvist, VärmdöBostäder AB.

Olof Wiklund  
Samhällsbyggnadschef

Bo Reichenberg  
Exploateringschef



Handläggare: Mats Söderberg  
Tel: 08-570 475 49

Samhällstekniska nämnden

## **Eknö 1:363 Oxudden på Sandön**

### **Förslag till beslut**

Kommunen avböjer Fortifikationsverkets erbjudande om förvärv.

### **Beslutsnivå**

Kommunstyrelsen

### **Handlingar i ärendet**

Brev från Fortifikationsverket 2008-08-21

Förordning (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m.

### **Bakgrund**

Fortifikationsverket avser avyttra fastigheten Eknö 1:363 på Sandön. Fastigheten har tidigare använts för militära ändamål.

Kommunen har fått ett erbjudande om förvärv. Ärendet har tidigare behandlats av både STN och KS som då inte tog ställning utan begärde fortsatt utredning i ärendet.

### **Ärendebeskrivning**

Fortifikationsverket har för sin fortsatta handläggning begärt att få ett slutgiltigt besked från kommunen i förvärvsfrågan. Kommunen erbjuds rätt att förvärva fastigheten för samhällsbyggnadsändamål innan den bjuds ut för försäljning. En förutsättning för att kommunen ska få förvärva en fastighet innan den bjuds ut öppet är att rekvisiten för förvärv för samhällsbyggnadsändamål är uppfyllda i Förordning (1996:1190) om överlåtelse av statens fasta egendom, m.m.

Efter att ärendet behandlades i KS i juni 2009 har detaljplan för Sandfältet antagits och vunnit laga kraft. Till planen hör avtal som bl a innebär att kommunen genom VärmdöBostäder ges möjligheten att kunna hyra ut ca 25st nya hyresbostäder. De nya lägenheterna kommer att uppföras i olika etapper där etapp ett är under uppstart.

Kontoret har låtit en fastighetskonsult bedöma ett sannolikt marknadsvärde. Utgångspunkten för värderingen har varit en eventuell försäljning på en fri och

öppen marknad. Värderaren har utgått från att fastigheten kommer att användas för enskilt fritidsbostadsändamål

VärmdöBostäders ledning har under hösten 2009 informerat kontoret om att bolaget efter vidare studier kommit fram till att fastigheten inte är helt lämplig för deras del.

### **Kontorets bedömning**

Möjligheterna att tillhandahålla hyresbostäder på Sandön har ökat väsentligt i och med att Sandfältprojektet startat upp. Efterfrågan på ytterligare hyresbostadsmark har därför minskat. Framtida behov av ytterligare hyresbostäder kan bedömas först efter det att Sandfältprojektet har följts upp.

Fastighetens marknadsvärde för fritidsbebyggelse beror till stor del på vilka möjligheter en köpare har att beviljas erforderliga tillstånd så som bygglov och dispens från ett nu nytt utökat strandskydd. Även med en försiktig uppskattning av dessa möjligheter bedömer kontoret att fastigheten betingar ett högt marknadspris.

Sammanfattningsvis bedömer samhällsbyggnadskontoret att intresset för samhällsbyggnadsändamål på Sandön har minskat jämfört med tidigare. Detta beroende på en marknadsprisbedömning tillsammans med att VärmdöBostäders ledning på förfrågan framfört att det med det indikerade priset inte är möjligt att uppföra bostäder till rimliga hyresnivåer på den aktuella fastigheten. Samhällsbyggnadskontoret föreslår därför att kommunen avstår från Fortifikationsverkets erbjudande.

### **Ärendets beredning**

I ärendets beredning har deltagit VärmdöBostäders VD Björn Blomkvist, planchef Mats Hellberg och seniorkonsult Bo Reichenberg

Lars Öberg  
samhällsbyggnadschef

Mats Söderberg  
exploateringsingenjör



SVEA HOVRÄTT  
Miljööverdomstolen  
Rotel 0616

**DOM**  
2010-10-05  
Stockholm

Mål nr  
M 1020-10

L 4

**ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, miljödomstolen, dom 2010-01-11 i mål nr M 6095-08, se bilaga A

**KLAGANDE**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, 131 81 Nacka

**MOTPARTER**

1. Anna Wallmark, Amiralsvägen 11, 133 36 Saltsjöbaden
  2. John Wallmark, adress som 1
- Ombud för 1 och 2: Advokaten Mikael Mårtenson,  
Advokatfirman Mikael Mårtenson AB, Torsgatan 13, 111 23 Stockholm

**SAKEN**

Strandskyddsdispens för brygga

**MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Miljööverdomstolen upphäver miljödomstolens dom och avslår ansökan om strandskyddsdispens.

## YRKANDEN I MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun har yrkat att ansökan om strandskyddsdispens ska avslås.

Anna och John Wallmark har bestritt ändring.

## UTVECKLANDE AV TALAN I MILJÖÖVERDOMSTOLEN

### Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun

Vattenområdet har inte genom bojarna tagits i anspråk i sådan omfattning att dispens för tillbyggnad av bryggan kan ges. Avståndet mellan nuvarande brygga och bojarna är cirka 20 meter. En tillbyggnad som skulle sticka ut 7 meter från nuvarande brygga har i praktiken mycket större avhållande effekt på allmänheten än vad enbart nuvarande brygga och bojar har. Nu finns under större delen av året, när båtar inte är förtöjda på platsen, möjlighet att vistas och passera i vattnet eller på isen mellan nuvarande brygga och bojarna. Med en större brygga finns risk att bojar skulle placeras ännu längre ut, även om bryggan utformas så att bojar inte behövs.

Miljödomstolen har också gjort en felaktig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Miljöbalkens bestämmelser om strandskydd är en förbudslagstiftning och dispens ska ges med stor restriktivitet. Inom ett område som det här, som utgör riksintresse för kust och skärgård ska i princip inte dispens ges. Sökanden har redan en 35 m<sup>2</sup> stor brygga med 10 m<sup>2</sup> bastu på kommunalägt och allmänt vatten. Det enskilda intresset kan tillgodoses inom befintligt bryggområde.

### Anna och John Wallmark

Miljödomstolen har gjort en riktig bedömning vid beviljandet av strandskyddsdispens. Domstolen har hållit syn och kunnat grunda sin bedömning på de faktiska förhållanden som råder på platsen. Bryggan är byggd på och från ett fundament som är förankrat i berg som sticker upp vid kajkanten. Konstruktionen är inte reglerbar i höjd. Den måste ligga högt för att inte frysa in och dras bort av isen. Bryggan är 29 m<sup>2</sup> och avståndet mellan befintlig brygga och bojen är 24 meter. John Wallmark är rörelsehindrad och bryggan behöver anpassas för att han ska kunna ta sig ur och i en fritidsbåt. Flytbryggan medför en stegvis nivåskillnad från vattnet och den befintliga bryggdelen. Hotellviken är idag närmast en båthamn med hundratals bojar friliggande och utefter bryggor. Det är inte meningsfullt att tala om ett rörligt friluftsliv- och båtliv i viken under sommaren. När isen ligger är det bättre för allmänheten att ha tillgång till en brygga i nivå att nå isen. Tillträde till området försvåras inte av tillbyggnaden av bryggan.

Med hänsyn till omständigheterna i det aktuella fallet är Anna och John Wallmarks enskilda intresse av tillbyggnaden av bryggan större än det allmänna intresset av strandskydd på platsen.

### MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Enligt i målet tillämpliga bestämmelser får strandskyddsdispens meddelas endast om det finns särskilda skäl. Det ska dock också ske en avvägning mellan det enskilda intresset att vidta en åtgärd och de allmänna intressen som strandskyddet ska tillvarata, så att det enskilda intresset inte inskränks mer än vad som behövs för att tillvarata de allmänna intressena. Vid bedömningen av det allmänna intressets betydelse ska hänsyn också tas till andra skyddsbestämmelser för området.

Anna och John Wallmark har en dispensgiven befintlig brygga för vilken finns servitut. För att John Wallmark, som är rörelsehindrad, ska kunna använda bryggan som båtplats behöver den anpassas.

Bryggan ligger inom område för vilket strandskydd gäller. Området är också ett område där enligt 4 kap. 2 § miljöbalken turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Sådana ingrepp får inte komma tillstånd om de påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Det har i målet inte framkommit uppgifter som tyder på att livsvillkoren för växter och djur väsentligen försämras genom tillbyggnaden av bryggan.

Vad avser frågan om tillbyggnaden av bryggan riskerar att påverka friluftslivets intressen på ett oacceptabelt sätt konstaterar miljödomstolen efter genomgång av handlingarna och syn på platsen följande. Området är bebyggt med äldre permanentbebyggelse. Det finns sedan länge ett flertal bryggor i området. Strandpromenaden är kantad av en stenkaj och avståndet ned till vattnet är stort. På båda sidor om den brygga som hör till Anna och John Wallmarks fastighet finns idag bryggor som når längre ut i vattnet. Utanför deras brygga ligger bojar.

Miljööverdomstolen gör följande bedömning. Den omständigheten att tillbyggnaden är avsedd att ske mellan befintlig brygga och de bojar som idag finns för förtöjning vid bryggan utgör inte ett särskilt skäl att bevilja dispens. Vad gäller avvägningen mellan Anna och John Wallmarks enskilda intresse av att kunna använda befintlig brygga som båtplats och de allmänna intressena på platsen är förhållandena sådana att det är svårt att nå strandpromenaden från vattensidan utan brygga eller kajplats och en tillbyggnad av bryggan skulle inte heller i någon högre grad påverka allmänhetens passage i vattenområdet. Miljööverdomstolen bedömer därför att de allmänna intressena inte påverkas i sådan grad att de inte kan tillvaratas även om en viss tillbyggnad av bryggan sker. En brygganläggning av den omfattning som ansökan avser skulle dock innebära ett större intrång i strandskyddet än vad som krävs för att tillgodose Anna och John Wallmarks intresse av en anpassad brygga. Deras ansökan ska därför avslås.

Domen får enligt 23 kap. 8 § miljöbalken inte överklagas.

Henrik Löf  
Jan Gustafsson

Peder Munck  
Anita Seveborg

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löf och Peder Munck, fastighetsrådet Jan Gustafsson och hovrättsassessorn Anita Seveborg, referent. Enhälligt.

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 18 januari 2008

Mål nr

T 4786-05

## KLAGANDE

1. Torsby samfällighetsförening

Box 147

139 23 Värmdö

Ombud: Advokat Lennart Lindström

Grünberger Advokatbyrå KB

Box 7297

103 90 Stockholm

## MOTPARTER

1. Peter Blomqvist

Älgstigen 14

139 36 Värmdö

2. Anitha Trange

Industrigatan 6

112 46 Stockholm

**JP Infonet Förlag AB**  
[www.jpinfonet.se](http://www.jpinfonet.se)



3. Torbjörn Ulf  
Skeppargatan 48  
114 58 Stockholm

Ombud för 1–3: Advokat Viveca Dahlin  
Landahl Öhman Advokatbyrå KB  
Box 5209  
102 45 Stockholm

### SAKEN

Ansökan om tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken till muddring samt uppförande av bryggor och landtunga på fastigheterna Torsby 1:108, 1:109 och 1:110 i Värmdö kommun

### ÖVERKLAGADE AVGÖRANDET

Svea hovrätt, Miljööverdomstolens dom den 10 november 2005 i mål  
M 513-05

---

Hovrättens dom

se Bilaga 1

### DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer Miljööverdomstolens domslut, dock att de arbeten som avses med tillståndet skall vara utförda inom fem år från dagen för Högsta domstolens dom.

## YRKANDEN

Torsby samfällighetsförening har yrkat att Högsta domstolen med ändring av Miljööverdomstolens dom skall fastställa miljödomstolens dom.

Peter Blomqvist, Anitha Trange och Torbjörn Ulf (sökandena) har bestritt ändring. Sökandena, som har vidhållit sitt andrahandsyrkande om bifall till ansökan med undantag för tillstånd till landtungan på fastigheten Torsby 1:109, har vidare klargjort att varje sökt åtgärd i sista hand skall prövas för var och en av de fastigheter som ansökan avser.

## BAKGRUND

Sökandena är innehavare av var sin strandfastighet i Torsby i Värmdö kommun, som är en grannkommun till Stockholm. Bebyggelsen i Torsby har sedan mitten av 1900-talet i huvudsak utgjorts av fritidshus, men området utvecklas alltmer till permanentboende. Även om Värmdö kommun har stora orörda grönområden, är det nu aktuella området samt andra angränsande områden att betrakta som förhållandevis högexploaterade. För området gäller i enlighet med 7 kap. 13 och 14 §§ miljöbalken strandskydd omfattande land- och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Strandfastigheterna ligger på rad utefter de inre delarna av Ramserviken. Ramserviken delar sig innerst i två mindre vikar, där fastigheten Torsby 1:110 är placerad längst in i den ena viken, men utan vattenkontakt. Den andra viken, Gammelviken, är i huvudsak helt orörd och berörs inte av de

åtgärder som är föremål för prövning i målet. En mindre del av fastigheten Torsby 1:109 samt fastigheten Torsby 1:110 gränsar mot fastigheten Torsby 1:249, som ägs av Torsby samfällighetsförening. Närmast på andra sidan fastighetsgränserna finns på samfällighetens fastighet, bortom en vassrugge och ett dike, en parkeringsplats samt en liten anlagd långgrund sandstrand som används för småbarnsbad och sjösättning av mindre båtar. Längre bort på samfällighetsföreningens fastighet finns flera båtbyggor med plats för ett större antal fritidsbåtar. Utöver vad som nu nämnts samt en obebodd samlingslokal i anslutning till parkeringsplatsen, är föreningens fastighet obebyggd och består av orörd natur som sträcker sig ett par hundra meter bort, där den ansluter till ytterligare en orörd fastighet.

Bostadshusen på fastigheterna Torsby 1:109 och 1:110 är belägna ovanför en bergbrant. Fastigheten Torsby 1:108, vars bostadshus ligger i en slänt mot vattnet, har en gäststuga vid strandlinjen.

Sökandena har sökt tillstånd enligt 11 kap. 9 § miljöbalken för vattenverksamhet bestående i muddring av ca 800 kubikmeter bottensediment på fastigheterna Torsby 1:108 och 1:109 samt av ett område på Torsby 1:109 och 1:110 som utgör vattenområde, men som under delar av året endast delvis ligger under vatten och under andra ter sig som strandområde på vilket man kan färdas till fots. Den totala areal som berörs av den sökta muddringen uppgår till ca 1 300 kvadratmeter, varav mindre än 200 kvadratmeter utgörs av det nu nämnda strandområdet på Torsby 1:109 och 1:110. Muddringen utgör en förutsättning för att Torsby 1:110 skall få direkt vattenkontakt vid normalvattenstånd. Ansökan innefattar att det på fastigheten Torsby 1:110 skall anläggas en 2 x 8 meter lång brygga i linje med

muddrat vattenområde, att en befintlig brygga på Torsby 1:109 skall ersättas med en med strandlinjen längsgående brygga om 1,6 x 8 meter samt att en avgränsande mindre landtunga om, såvitt framgår av utredningen, drygt 50 centimeters höjd skall anläggas på Torsby 1:109 och 1:110 mellan fastighetsgränsen mot samfällighetens fastighet och muddrat vattenområde. (Se för de beskrivna förhållandena även karta och skiss, bilaga 2 och 3.)

Högsta domstolen har hållit huvudförhandling och syn.

#### DOMSKÄL

Inom strandskyddsområde får brygga och landtunga inte anläggas om de skulle hindra eller avhålla allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Muddring, anläggning av brygga och av landtunga får inte heller utföras om åtgärden väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. (7 kap. 16 § 4 och 5 miljöbalken.) Länsstyrelsen får meddela dispens från förbuden i 16 § (7 kap. 18 § miljöbalken).

Enligt 7 kap. 17 § första stycket 2 miljöbalken undantas emellertid från förbuden i 16 § bl.a. verksamheter eller åtgärder till vilka tillstånd har lämnats enligt miljöbalken. Av förarbetena till miljöbalken framgår dock att det vid sådan tillståndsprövning skall beaktas om verksamheten skall bedrivas i strandskyddsområde; det innebär att samma förutsättningar måste vara uppfyllda som enligt 18 § samma kapitel gäller för dispens (prop. 1997/98:45 del 2, s. 88). Huvudfrågan i målet i Högsta domstolen är hur förbuden enligt 7 kap. 16 § miljöbalken mot att utföra vissa anläggningar

och åtgärder inom strandskyddsområde skall tillgodoses vid en prövning av ansökan om tillstånd att bedriva vattenverksamhet.

Av förarbetena till 7 kap. 17 § miljöbalken framgår att syftet med undantaget från kravet på dispens när verksamheten skall bedrivas i strandskyddsområde är att undvika en dubbelprövning (prop. 1997/98:45 del 2, s. 88).

Det måste anses stå domstolarna fritt att allt efter omständigheterna bestämma formerna för hur strandskyddet skall beaktas i ansökningsärendet, under förutsättning att prövningen av ansökan sker med beaktande av 7 kap. 13–18 samt 25 och 26 §§ miljöbalken. Det ter sig därvid ofta naturligt att en prövning likartad den som skulle ske om fråga var om ansökan om dispens från förbuden i 7 kap. 16 § miljöbalken görs innan ställning tas till om förutsättningarna för vattenverksamhet enligt 11 kap. 6 § miljöbalken är uppfyllda. Hinder mot att meddela tillstånd till vattenverksamhet får således i regel anses föreligga om förutsättningarna för dispens från förbuden i 7 kap. 16 § miljöbalken för åtgärd eller anläggning som berör strandskyddet inte är uppfyllda, även om förutsättningarna enligt 11 kap. 6 § är för handen.

Strandskyddet syftar till att trygga strandområden från bebyggelse till gagn för allmänhetens friluftsliv och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Dispens från förbuden i 7 kap. 16 § miljöbalken får enligt 18 och 26 §§ samma kapitel medges endast om det finns särskilda skäl och om det är förenligt med strandskyddets syften. Av kravet på särskilda skäl framgår att avsikten är att dispensgivningen skall vara restriktiv. En möjlighet till

dispens har dock ansetts behövlig för sådana fall där de allmänna intressena inte alls eller endast obetydligt skulle skadas (prop. 1997/98:45 del 1, s. 322). Av förarbetena till miljöbalken framgår vidare att strandskyddets syften är långsiktiga och att områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden, varför det är väsentligt att även mindre, återstående obebyggda delar av hårdexploaterade kuster och insjöstränder bevaras lika väl som stora sammanhängande orörda områden. Finns det i närheten av berört strandområde endast ett fåtal andra strandområden som är tillgängliga för allmänheten bör i normalfallet dispens inte medges. (A. prop. del 1, s. 322 och del 2, s. 89.)

Högsta domstolen övergår härfter till prövningen av ansökan om tillstånd till vattenverksamhet.

Som miljödomstolen funnit uppfyller sökandenas miljökonsekvensbeskrivning kraven i miljöbalken. Av utredningen i målet framgår att livsvillkoren för djur- och växtliv kommer att påverkas vid ett genomförande av de sökta åtgärderna. Emellertid visar utredningen även att inverkan på djur- och växtliv i berört område varken är så långvarig, så allvarlig eller så omfattande att livsvillkoren kan anses bli väsentligen försämrade av muddringen eller av anläggandet och bibehållandet av bryggor och landtunga.

Härefter skall bedömas om anläggandet och bibehållandet av bryggorna samt av landtungan skulle hindra eller avhålla allmänheten från att beträda området. Härvid kan konstateras att det generellt brukar anses att allmänheten har rätt att beträda mark utanför en bostadsbyggnads hemfridszon eller fastställda tomtplats oavsett om det där finns en brygga, sjöbod eller liknande anläggning.

Allemansrätten är, som Miljööverdomstolen konstaterat, utsläckt på fastigheten Torsby 1:108, och fastigheten berörs inte heller av bryggorna och landtungan.

Sökandena har som skäl för anläggande av landtungan anfört att ansökan i denna del har tillkommit efter samråd med samfällighetsföreningen och att syftet är att tillgodose föreningens önskemål att av säkerhetsskäl avgränsa den grunda badstranden på samfällighetens mark mot den efter en muddring fördjupade delen av viken.

Landtungan kan inte i sig anses inskränka allemansrätten även om den i någon mån verkar avgränsande. Landtungan står genom att utgöra en säkerhetsåtgärd i sådant samband med muddringen att det får anses föreligga särskilda skäl för anläggningen, under förutsättning att muddringen också utförs.

Som skäl för ansökan om att få anlägga en ersättningsbrygga och en ny brygga har sökandena anfört att tillgängligheten med båt till fastigheterna skulle öka samt att ett behov av båtplats och bad i anslutning till bostadshusen skulle tillgodoses.

Vad gäller Torsby 1:109 är det tveksamt om den smala landremsa som ligger nedanför bergbranten kan sägas ligga inom bostadshusets hemfridszon med hänsyn till att området inte torde vara synligt från huset, i vart fall om man befinner sig inne i det, och att insyn i huset inte är möjlig från strandremsan. Å andra sidan är avståndet till bostadshuset litet. Det förhållandet att det sedan mitten av 1960-talet finns en trappa upp till bostadshuset, en sjöbod

och en brygga vid strandlinjen bidrar till att allemansrätten ter sig utsläckt på området, men det är i målet inte klarlagt huruvida dessa anläggningar uppförts lagligen eller inte. Oavsett hur det förhåller sig härmed, kan det i vart fall inte anses att en brygga eller sjöbod i sig medför att ett område är att betrakta som tomt som annars inte vore det (se Bengtsson m.fl., Miljöbalken – En kommentar, suppl. 5, maj 2006, s. 7:6). Vid en sammantagen bedömning av nu nämnda omständigheter, av att passage över Torsby 1:108 inte kommer i fråga samt av att själva strandområdet närmast i anslutning till samfällighetens fastighet inte kan användas för att bada, fiska eller lägga till med båt, får allemansrätten anses vara utsläckt även på fastigheten Torsby 1:109 i dess helhet. Allemansrätten kan därför inte anses vara påverkad av anläggandet av en ny brygga på fastigheten.

Beträffande Torsby 1:110 kan konstateras att det område som ligger närmast vattnet och samfällighetens fastighet på grund av terrängförhållandena ligger utanför hemfridszonen för bostadshuset. Områdets längd är enligt ingivna kartor och skisser uppskattningsvis ett femtiotal meter och bredden är i ena änden, närmast vattnet, ett tjugotal meter och avsmalnande till ett tiotal meter. Själva strandområdet är av begränsat intresse för det rörliga friluftslivet, eftersom passage inte aktualiseras genom att det smala strandområdet nedanför bergbranten på fastigheten Torsby 1:109 inte är allemansrättsligt tillgängligt. Det rörliga friluftslivet samt behovet av att från vägen komma ned till vattnet torde såväl under sommartid som under övrig tid av året i stället i sin helhet tillgodoses på samfällighetsföreningens mark och vatten. Emellertid framstår området nedanför berget på Torsby 1:110 som orört i en i övrigt hårt exploaterad vik med många bryggor, båtar, hus och andra byggnader vid strandkanten och det står i teknisk mening fritt för allmänheten att



beträda området. En brygga på Torsby 1:110 skulle således otvivelaktigt komma att öka graden av exploatering av viken och vara avhållande för allmänhetens tillträde till området nedanför berget på Torsby 1:110, även om allmänheten fortfarande skulle äga färdas fritt där om en brygga anlades.

De skäl som har anförts för anläggande av en brygga på fastigheten Torsby 1:110 kan i sig sägas utgöra särskilda skäl för dispens enligt 7 kap. 16 § miljöbalken i den meningen att en brygga av nödvändighet måste anläggas i ett strandskyddat område. Emellertid måste tyngden av skälen för anläggande och bibehållande av t.ex. en brygga bedömas i förhållande till syftena med strandskyddet. Ju starkare intresset av att tillgodose det rörliga friluftslivets nutida och framtida behov av tillgång till ett strandskyddat område ter sig, desto tyngre måste sökandens skäl vara för att det inte skall anses föreligga hinder mot den sökta åtgärden.

Även om särskilt stor hänsyn till intresset av att värna det rörliga friluftslivets möjligheter måste tas när, som i förevarande fall, fråga är om ett tätortsnära område med både stort exploateringstryck och frekvent friluftsliv, kan det med beaktande av 7 kap. 25 § miljöbalken inte anses vara principiellt uteslutet att dispens från strandskyddet i 7 kap. 16 § 4 skulle kunna komma i fråga. Det får då emellertid förutsättas att den åtgärd som ansökan avser berör ett område där skyddsvärdet är lågt och arten och omfattningen av åtgärderna är sådana att de allmänna intressena inte alls eller endast helt obetydligt skulle skadas.

Vid bedömningen av sökandens intressen kan konstateras att intresset av att förbättra möjligheten att idka friluftsliv på den egna fastigheten kan vara

svårdefinierat, men att de anförda skälen för att anlägga en brygga ter sig svaga. Sökanden är inte i behov av brygga för att ta sig till eller från fastigheten eller för att bada i närheten av bostadshuset. Önskemålet om båtplats bör – liksom i allmänhet torde vara fallet i tätbebyggda, strandnära områden – kunna tillgodoses av gemensamma bryggor som finns i närheten. Med den restriktiva inställning som lagstiftningen ger uttryck för liksom vikten av att värna även om friluftslivets långsiktiga behov är de skäl som anförts inte av den styrka att de skulle motivera dispens från strandskyddsförbudet, om inte även det motstående allmänna intresset är ytterst svagt.

En brygga är en anläggning som till sin art inte skall anses medföra att ett tomtområde skapas eller utvidgas. Det område av Torsby 1:110 som allmänheten skulle kunna komma att avhålla sig från att beträda är, som framgått, till ytan litet och avgränsat av bl.a. terrängförhållandena. Samfällighetens fastighet är däremot ägnad åt att tillgodose allmänhetens intresse av bl.a. bad, tillgänglighet till vatten samt i övrigt av orörd natur för promenader och annat friluftsliv. Det allemansrättsliga nyttjandet av strandområdet kring Ramserviken kommer i praktiken inte att påverkas av en brygga på fastigheten Torsby 1:110. Även i ett långsiktigt perspektiv, med den osäkerhet som då kan föreligga om områdets framtida betydelse och användning, kan åtgärden inte anses påverka allmänhetens tillträde till strandområdet annat än helt marginellt. Det får därför anses förenligt med strandskyddets syfte att förbudet i 7 kap. 16 § 4 inte skall anses utgöra hinder mot att anlägga och bibehålla en brygga på fastigheten Torsby 1:110.

Enligt 11 kap. 6 § miljöbalken får vattenverksamhet bedrivas endast om dess fördelar från allmän och enskild synpunkt överväger kostnaderna samt

skadorna och olägenheterna av den. Prövningen skall vara en helhetsbedömning av vattenverksamheten och huvudsyftet är att hindra vattenverksamhet som inte är samhällsekonomiskt motiverad. Som Miljööverdomstolen har funnit överväger fördelarna från allmän och enskild synpunkt kostnaderna samt skadorna och olägenheterna, varför Miljööverdomstolens beslut att tillåta vattenverksamheten skall fastställas.

L. S. Thorsson Severin Blomstrand Ann-Christine Lindeblad  
se prot.

Kerstin Calissendorff Gudmund Toijer  
se prot.

Marianne Wikman Ahlberg

I avgörandet har deltagit: justitieråden Leif Thorsson, Severin Blomstrand (skiljaktig), Ann-Christine Lindeblad, Kerstin Calissendorff (referent) och Gudmund Toijer (skiljaktig)  
Föredragande revisionssekreterare: Marianne Wikman Ahlberg

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

B.E. Wikström



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Miljödomstolen

**DOM**  
2009-08-21  
meddelad i  
VÄXJÖ

Mål nr M 1721-09

**KLAGANDE**

Naturskyddsföreningen i Lomma-Bjärred  
c/o Lars-Göran Lillvik  
Ö. Almgatan 105  
234 37 Lomma

**MOTPARTER**

1. Ingela Birch-Jensen  
Södra Västkustvägen 66  
237 36 Bjärred

Ombud: Advokat Anders Linnerborg och jur.kand. Jonas Söderstjerna  
Advokatfirman Lindahl KB  
Box 1214  
251 12 Helsingborg

2. Länsstyrelsen i Skåne län  
205 15 Malmö

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Skåne län beslut den 24 april 2009, se bilaga 1

**SAKEN**

Strandskyddsdispens för uppförande av brygga

**DOMSLUT**

Miljödomstolen avslår överklagandet.

**YRKANDE M.M.**

Naturskyddsföreningen i Lomma-Bjärred yrkar att Länsstyrelsens beslut om strandskyddsdispens ska upphävas och anför. Länsstyrelsen har felaktigt skrivit att den föreslagna platsen för bryggan gränsar till riksintresset för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § miljöbalken. Enligt länsstyrelsens hemsida och tillgänglig information från Fiskeriverket går den föreslagna platsen rakt in i riksintresset. Området i Lommabukten är utpekad i sin egenskap av viktigt rekryteringsområde för ål och flatfisk. Åt-

Dok.Id 124823

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 VÄXJÖ	Kungsgatan 8	0470-868 00 E-post: miljodostolen.vaxjo@dom.se	0470-868 40	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

gårder får inte vidtas inom riksintresset som påverkar rekrytering av dessa fiskar. Flatfiskens yngel i bukten förekommer framförallt på de grunda bottenarna i det område anläggningen planeras. Bryggan kommer dessutom att utgöra ett hinder för det allemansrättsliga nyttjandet av vattenområdet. Konstruktionen kommer att ta stor del av den strandnära kuststräckan i anspråk, eftersom den ligger som ett hinder så långt ut i vattnet. En brygga som är 28 meter lång och med en 10 meter bred tvärbrygga kommer visuellt att minska upplevelsen av kusten och bukten. Den upplevelsen är uttryckligen värnad i kommunens fördjupade översiktsplan för kustzonen. Lommabukten är förhållandevis lite exploaterad av fysisk störning. Om dispens ges för bryggan, kan man befara att inom en snar framtid kommer många fler dispenser att ges för bryggor. Om dispens ges, borde villkoret vara att underlätta för allmänheten att komma upp på bryggan. Den som besökt den tilltänkta platsen vid olika vattenstånd inser att det är ytterst sällan man skulle kunna ta sig upp på bryggan och ibland också ha svårt att passera under den.

Ingela Birch-Jensen motsätter sig bifall till överklagandet. Hon anför. Länsstyrelsen har gjort en korrekt bedömning av riksintressets geografiska utbredning. Bryggan ska således uppföras inom område som gränsar till riksintresset och inte inom detta område såsom Naturskyddsföreningen i Lomma – Bjärred hävdar. Bryggan kommer när den står färdig att sträcka sig 28 meter ut i havet, och riksintresseområdet börjar först i varje fall inte mindre än 30 meter från kusten. Som länsstyrelsen rätteligen funnit kommer bryggan inte heller att påverka riksintresset. Bryggan kommer inte, såsom Naturskyddsföreningen i Lomma – Bjärred hävdar, att utgöra ett hinder för det rörliga friluftslivet på platsen. Det är istället så att bryggans utformning och höjd innebär att strandremsan nedan erosionsskyddet även fortsättningsvis kommer att vara framkomlig för gående. I detta sammanhang bör noteras att andra bryggor lokaliserade utmed aktuell kuststräckning inte har haft en avhållande effekt på det rörliga friluftslivet, varför Birch-Jensen har svårt att se att nu aktuell brygga skulle ha sådan effekt om den tillåts. Inte heller länsstyrelsen har funnit en sådan effekt.

Länsstyrelsen avstyrker bifall till överklagandet och anför. I överklagandet uppges att Lommabukten är utpekad som riksintresse för yrkesfisket. Likaså poängteras att Lommabuktens vatten utgör viktiga reproduktionsplatser för bl.a. flatfisk och ål.

Länsstyrelsen har i sitt beslut inte närmare förhållit sig till den exakta gränsen för nämnda riksintresse. Även för den händelse att gränsen för riksintresset skulle gå längst med strandkanten är det den dispens sökta åtgärdens påverkan på riksintresset som varit föremål för prövning. Länsstyrelsen har vid sin prövning gjort bedömningen att den dispens sökta åtgärden inte innebär någon negativ påverkan på riksintresset. Bryggkonstruktionen är sådan att endast en liten bottenyta tas i anspråk varför det inte finns belägg för påståendet att konstruktionen i sig skulle utgöra ett hinder för fiskens reproduktion. Motparten har i sitt överklagande även uppgivit att den beviljade dispensen innebär en påverkan på riksintresset kustzon däri att bryggkonstruktionen skulle innebära en ”minskad visuell upplevelse av kusten och Lomma-bukten”. Det ligger utanför länsstyrelsens bedömning att ta ställning till ett sådant påstående. Den aktuella strandremsan är de facto exploaterad sedan länge och vid prövning av ansökningar måste länsstyrelsen i varje enskilt fall bedöma vilka förutsättningar som föreligger för en eventuell dispens. Någon påverkan på riksintresset kustzon kan enligt länsstyrelsens bedömning i det aktuella fallet inte anses vara för handen eftersom bryggan uppförs som tillgänglig för allmänhetens och därmed inte minskar allmänhetens möjlighet att uppleva de natur- och kulturvärden som finns i området eller kan riskera skada dessa värden.

Miljödomstolen har hållit syn.

### **DOMSKÄL**

Av p.2 av ikraftträdandebestämmelserna till ändringarna i 7 kap. miljöbalken (MB), SFS 2009:532, framgår att det är kapitlets lydelse före den 1 juli 2009 som ska tillämpas i målet.

Inom strandskyddsområde får brygga inte anläggas om den skulle hindra eller avhålla allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Anläggningen av brygga får inte heller utföras om åtgärden väsentligen försämrar livsvillkoren för djur- eller växtarter (7 kap. 16 § 4 MB). Länsstyrelsen får meddela dispens från förbuden i 16 § (7 kap. 18 § MB) .

Strandskyddet syftar till att trygga strandområden från bebyggelse till gagn för allmänhetens friluftsliv och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Dispens från förbuden i 7 kap. 16 § MB får enligt 18 och 26 §§ samma kapitel medges endast om det finns särskilda skäl och om det är förenligt med strandskyddets syften. Av kravet på särskilda skäl framgår att avsikten är att dispensgivningen ska vara restriktiv. En möjlighet till dispens har dock ansetts behövlig för sådana fall där de allmänna intressena inte alls eller endast obetydligt skulle skadas (prop. 1997/98:45 del 1 s. 322). Av förarbetena till MB framgår vidare att strandskyddets syften är långsiktiga och att områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden, varför det är väsentligt att även mindre, återstående obebyggda delar av hårdexploaterade kuster och insjöstränder bevaras lika väl som stora sammanhängande orörda områden. Finns det i närheten av berört strandområde endast ett fåtal andra strandområden som är tillgängliga för allmänheten bör i normalfallet dispens inte medges, (a.prop. del 1 s. 322 och del 2 s.89).

Av 7 kap. 25 § MB följer att vid prövningen ska hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på en skyddsbestämmelse i detta kapitel får sålunda inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses.

I 2 kap. 6 § MB anges att bestämmelserna i 3 och 4 kap. ska tillämpas vid prövning av frågor enligt 7 kap. som rör ändrad användning av mark- eller vattenområden.

Av 3 kap. 5 § MB följer att såsom i detta fall områden som är av riksintresse för yrkesfisket ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra näringens bedrivande.

Enligt 4 kap. 1 § miljöbalken jämfört med 4 § samma kapitel är det aktuella området, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området i sin helhet av riksintresse. Ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärde.

Ingela Birch-Jensens intresse för att uppföra bryggan är för att tillgodose behovet av båtplats. Det kan i sig ses som ett särskilt skäl för dispens, även om en brygga inte är en förutsättning för att utnyttja fastigheten. Vad gäller det önskemålet bör dock detta allmänt sett i första hand – om så är möjligt – tillgodoses genom gemensamma bryggor. Med den restriktiva inställning som lagstiftaren ger uttryck för liksom vikten av att värna även om friluftslivets långsiktiga behov är de skäl som anförts för en dispens ändå inte av sådan styrka att de skulle motivera dispens från strandskyddsförbudet, om inte även det motstående allmänna intresset är mycket svagt eller kan tillgodoses på annat sätt.

Ingela Birch-Jensen har uppgivit att det är långgrund' och att det gör det omöjligt att lägga till med en båt. Bryggan är enligt ritningen som lämnats till länsstyrelsen avsedd att bli 28 meter lång och 1,8 meter bred med en tvärbrygga längst ut som är 10 meter lång. Bryggan byggs 2,20 meter över stranden nedanför erosionsskyddet. Tomtplatsavgränsningen sträcker sig till erosionsskyddet enligt ett tidigare beslut av länsstyrelsen. Fastigheten omfattar även området till vattenlinjen och med fastigheten följer vattenområde 300 m ut i havet.

Strandremsan nedanför erosionsskyddet är normalt någon meter bred och den var vid miljödomstolens syn täckt med tång och sjögräs. Norr och söder om fastigheten är strandremsan av lika bredd och norr om fastigheten finns ett flertal bryggor som sträcker sig olika långt ut i havet. Möjligheten att vid rådande vattenstånd förflytta sig norrut utefter stranden till den allmänna badplatsen i Bjärred framstår som avskuren vid flera fastigheter. Länsstyrelsen har påpekat att det finns pågående tillsynsärenden rörande dessa frågor hos myndigheten. Naturskyddsföreningen har uppgivit att man ibland anordnar promenader utefter stranden och då främst vid lågvatten under höstarna.

I förarbetena till lagstiftningen (prop. 1997/98:45 del 2 s 86) anføres att syftet är att bevara det allmänt sett mycket rika djur- och växtlivet i strandområden. Skyddet avser de livsbetingelser som utgör förutsättning för djur- och växtlivet. Primärt gäller det således inte de exemplar av djur- och växtarter som vid ett visst tillfälle lever på den platsen utan den miljö som arterna är beroende av för sin överlevnad. I detta



fall ingår området, förutom att det utgör område för de nämnda riksintressena, även i länets marina naturvårdsprogram.

Enligt miljödomstolens uppfattning kommer bryggan med hänsyn till dess konstruktion inte att på något påtagligt sätt försvåra fiskreproduktionen och därmed inte heller för yrkesfisket. Riksintresset enligt 3 kap. MB utgör därför inte hinder för att uppföra bryggan. Miljödomstolen anser vidare att det inte står i strid med länsstyrelsens marina naturvårdsprogram att uppföra bryggan. Mot bakgrund härav kan de uppgifter som Naturskyddsföreningen lämnat inte leda till slutsatsen att anläggandet av bryggan väsentligen försämrar livsvillkoren för djur eller växtarter. Inte heller hindrar riksintresset enligt 4 kap. MB att bryggan uppförs.

Strandremsan nedanför erosionsskyddet på fastigheten är idag allemansrättsligt tillgänglig, även om den inte kan utnyttjas för friluftsliv annat än sporadiskt under vissa förhållanden. Bryggan påverkar inte strandremsans tillgänglighet och den skulle sannolikt inte avhålla allmänheten från att beträda strandremsan. Inte heller i ett långsiktigt perspektiv kan uppförandet av bryggan enligt miljödomstolens uppfattning påverka allmänhetens tillträde till strandremsan. Det gäller även om det utefter hela stranden i Lommabukten i framtiden i inte skulle finnas några hinder för passage förbi andra fastigheter.

Av det anförda framgår att det allmänna intresset nu och i framtiden av att strandremsan är tillgänglig är av sådan styrka att det normalt tar över det enskilda intresset. Miljödomstolen anser dock att vad som återgivits om bryggans konstruktion och påverkan på friluftslivet ger vid handen att det kan anses förenligt med strandskyddets syfte att förbudet i 7 kap. 16 § 4 MB inte ska utgöra hinder mot att anlägga den ifrågakvarande bryggan. Särskilda skäl för dispens föreligger således och överklagandet ska avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (Dv 427)

Överklagande senast den 11 september 2009

Håkan Nordling

Bertil Varenius

I avgörandet har deltagit lagmannen Håkan Nordling, ordförande, och miljørådet  
Bertil Varenius

**VÄNERSBORGS TINGSRÄTT**  
**Miljödomstolen**

**DOM**  
2003-06-05  
meddelad i  
Vänersborg

Mål nr M 146-02

**KLAGANDE**

Thomas Ahlström, Tärneskärgatan 26, 421 57 VÄSTRA FRÖLUNDA  
Ombud: Jur. kand. Lennart Forshufvud, Kjell Holmqvist Advokatbyrå, Norra Allégatan 7,  
413 01 GÖTEBORG

**MOTPART**

Länsstyrelsen i Västra Götalands län, 403 40 GÖTEBORG

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut den 10 april 2002, dnr 521-52770-2000;  
se bilaga 1

**SAKEN**

Strandskyddsdispens

Nbo: 108/109

**DOMSLUT**

Med ändring av det överklagade beslutet lämnar miljödomstolen Thomas Ahlström dispens från bestämmelserna om strandskydd för uppförande av en högst 20 m lång brygga i Kyrkesunds ränna i Tjörns kommun. Bryggan skall utföras och förläggas i överensstämmelse med en till ansökan hos länsstyrelsen bifogad plankarta m.m., upprättad av Arkitektgruppen i Stenungsund den 27 november 2000.

Som villkor för dispensen föreskriver miljödomstolen att bryggan inte får förses med skyltar eller andra anordningar som förhindrar eller försvårar bad eller tillfällig tilläggning och förtöjning av andra mindre båtar vid bryggan.

Strandskyddsdispensen upphör att gälla om bryggan inte börjat byggas inom två år eller byggts färdig inom fem år från den dag då denna dom vinner laga kraft.

## **YRKANDEN M. M.**

**Thomas Ahlström** har yrkat bifall till sin dispensansökan samt utvecklat överklagandet enligt bl.a. följande. Efter 14 år i båtkö kan det konstateras att möjligheterna för honom att erhålla båtplats i befintlig hamn i Kyrkesund är näst intill obefintliga. Karaktären i Kyrkesunds ränna skulle inte förändras av en brygga på den föreslagna platsen i anslutning till en befintlig brygga. Bryggan skulle inte utestänga det rörliga friluftslivet från strandområdet. Passagen längs stranden vid den föreslagna bryggans placering är till följd av topografin inte särskilt framkomlig. På den föreslagna platsen har det tidigare legat en brygga som dock förfallit. Bryggans placering skulle inte nämnvärt påverka växt- och djurlivet. - Bland alla de tänkbara byggnader och anläggningar som kan inverka hämmande på det fria friluftslivet måste en småbåtsbrygga vid en svårtillgänglig klippa höra till de som minst inskränker på detta intresse. Det är till och med möjligt att argumentera för att det friluftsliv som främst kan komma ifråga vid den aktuella stranden - det båtburna - tvärtom gynnas av en brygga. Ur detta perspektiv skedde en försämring för friluftslivet när den tidigare bryggan förföll till oanvändbarhet. Den föreslagna bryggan kan endast vända utvecklingen åt andra hållet, mot större tillgänglighet. - Det är mycket svårt att argumentera mot ett antagande att visserligen inskränker en brygga inte på friluftslivets intresse - men det kan uppfattas som att den gör det. Mot denna länsstyrelsens generalisering av allmänhetens föreställningsvärld kan endast invändas - ur ett demokratiskt perspektiv - att allmänheten oftare förstår än missförstår. Allmänhetens behov av skydd mot sin egen uppfattningsförmåga och föreställningsvärld skall inte överbetonas. - Vid tillämpningen av strandskyddsbestämmelserna kan ur ett allemansrättsligt perspektiv således inte samma kriterium sättas på exempelvis ett boningshus som på en brygga. De särskilda skäl som motiverar en strandskyddsdispens måste vara relaterade till bryggan och det behov av tilläggsplats den är avsedd att uppfylla i förhållande till faktiska inskränkningar. En brygga utan påtaglig anknytning till ett boningshus inbjuder till nyttjande, vilket Thomas Ahlström gillar. Dess negativa effekter är negligerbara.

**Länsstyrelsen** har bestritt bifall till överklagandet enligt följande. Av förarbetena till miljöbalken (prop 1997/98:45, del 2, s 90) framgår att det kan finnas särskilda skäl att ge dispens för anläggningar som måste ligga vid vattnet, t.ex. båtbryggor. De bör dock inte lokaliseras till områden som har stort rekreativvärde. Även i dessa fall krävs restriktivitet om det gäller enskilda anläggningar som tar i anspråk ett för allmänheten tillgängligt område. Eventuella

möjligheter till samlokalisering bör tas tillvara. - Länsstyrelsen konstaterar att den aktuella delen av Kyrkesunds ränna är relativt oexploaterad och kan trots att det är relativt svårtillgängligt idag utnyttjas för bad, solbad, fiske, kajakpaddling, promenader och annat strandanknutet friluftsliv. En brygga med förtöjda båtar förtar områdets karaktär av oexploaterad strand. Områdets förutsättningar för strandanknuten rekreation försämras därigenom. Länsstyrelsen anser att nya anläggningar som hindrar eller avhåller allmänheten att utnyttja området inte bör komma till stånd. - Länsstyrelsen har vidare tagit fasta på det som sägs i förarbetena till lagstiftningen om att ett områdes betydelse för allmänhetens friluftsliv och för växt- och djurlivet skall ses i ett långt tidsperspektiv. - Mot denna bakgrund har länsstyrelsen funnit att en ny brygga enligt ansökan inte är förenlig med strandskyddets syfte och att det inte förelegat särskilda skäl att medge strandskyddsdispens.

## **DOMSKÄL**

En brygga i det utförande som föreslagits kräver dispens från strandskyddsbestämmelserna. En sådan anläggning är förbjuden inte bara om den hindrar allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha kunnat färdas fritt, utan redan om den avhåller från detta. Särskilt vad gäller bryggor bör för dispens krävas att bryggan förläggs till en plats där den inte privatiserar området och därmed hindrar eller avhåller allmänheten från att nyttja det. En brygga bör inte heller förläggas till ett biologiskt känsligt land- eller vattenområde. Nya bryggor skall i möjligaste mån samlokaliseras med befintliga.

När det gäller den föreslagna platsen vid Kyrkesunds ränna bör först noteras att aktuell del av fastigheten är obebodd. Vid angöring från sjösidan finns inget som antyder att det finns bebyggelse i närheten.

När det gäller bryggor i kustområden i Bohuslän torde det sedan länge vara sedvana att även andra än fastighetsägaren har rätt att utnyttja bryggor som inte är belägna i omedelbar anslutning till områden som uppfattas som tomtmark för tillfällig tilläggning och förtöjning. Även i övrigt används sådana bryggor för t.ex. bad och fiske. Därför kan en brygga - på rätt plats och lämpligt utformad - vara positivt för det rörliga friluftslivet.

Som länsstyrelsen anfört i det överklagade beslutet kan bryggans påverkan på växt- och

djurlivet bedömas som mycket liten.

Miljödomstolens finner sålunda att den föreslagna bryggan inte motverkar strandskyddets syfte. En dispens bör dock förenas med det villkor som framgår av domslutet.

ÖVERKLAGANDE, se bilaga 2 (Formulär D).

Överklagande senast den 26 juni 2003.

På miljödomstolens vägnar

Jonas Sandgren

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Jonas Sandgren och miljörådet Joen Morales. Föredragande har varit beredningsjuristen Eva Högmark.