



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060305

DOM
2024-09-13
Stockholm

Mål nr
M 14579-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-10-30 i mål nr M 441-23, se bilaga A

PARTER

Klagande

J.I.

Motpart

1. Länsstyrelsen i Gävleborgs län
2. Samhällsservicesnämnden i Söderhamns kommun

SAKEN

Tomtplatsavgränsning med anledning av beviljad strandskyddsdispens på fastigheten X i Söderhamns kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom, i den del den avser tomtplatsavgränsning enligt bilaga 1, bestämmer Mark- och miljööverdomstolen att hela fastigheten X i Söderhamns kommun får tas i anspråk som tomt.

Dok.Id 2080467

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

J.I. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bestämma att tomtplatsen omfattar hela fastigheten och i andra hand, om en fri passage måste lämnas mot stranden, att tomtplatsen bestäms till minst 10 meter norr om huvudbyggnaden och till fastighetsgräns öster om huvudbyggnaden.

Länsstyrelsen i Gävleborgs län har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Samhällsservicenämnden i Söderhamns kommun (tidigare Bygg- och miljö-nämnden i Söderhamns kommun) har medgett yrkad ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

J.I. har anfört bl.a. följande.

Den aktuella fastigheten är ursprungligen en arrendetomt som avstyckades 1999. I beslutet om avstyckning anges ”Endast mark ianspråktagen före tillkomsten av strandskyddet avstyckas.” Huvudbyggnaden på fastigheten uppfördes ca 1860 och har sedan 1960-talet kontinuerligt använts som fritidshus. Före det var den fiskarbostad.

Avståndet från huvudbyggnaden till fastighetsgränsen, med undantag för ett litet område vid fastighetens nordöstra gräns mot grannfastigheten, är som mest 20 meter med fri sikt från fönster, och hela fastigheten torde alltså med viss marginal ligga inom hemfridszonen. Den tomtplatsavgränsning som gjorts motsvarar ca 550 kvadratmeter av fastighetens totala areal om 1464 kvadratmeter. Norrut mot strandlinjen har tomtplatsavgränsningen lagts ca 6 meter från huvudbyggnadens fasad och vardagsrumsfönster. Österut har gränsen dragits över gräsmatta/gårdsplan 10 meter från fasad och köksfönster. Det råder fri sikt ner mot vattnet åt norr och även österut. Ingen tomtplatsavgränsning har gjorts för området som den komplementbyggnad som uppfördes på 1960-talet upptar. Hela fastigheten har använts och bebyggt på ett sådant sätt att den varit ianspråktagen innan det generella strandskyddet infördes och bör

betraktas som tomtmark. Detta särskilt med tanke på siktförhållandena och fastighetens jämförelsevis ringa storlek.

J.I. har gett in bl.a. fotografier, kartor och intyg från fastighetsägare till Y.

Länsstyrelsen har anfört bl.a. följande.

Vid tomtplatsavgränsningar bör hemfridszonen vara utgångspunkt för att inte inkräkta på allmänhetens tillgång till stränder. Det är inte visat att byggnaden längst sydost på fastigheten eller byggnaden närmast strandlinjen i nordost är uppförda i enlighet med strandskyddsbestämmelserna. Vid bedömningen av hemfridszonen bör därför bortses från dessa byggnader. Med beaktande av växtligheten på platsen samt de byggnader som är visat vara lagligen uppförda, är det inte visat att hemfridszonen omfattar hela fastigheten.

Nämnden har anfört bl.a. att det som anges i överklagandet förstärker nämndens uppfattning att tomtplatsavgränsningen ska omfatta hela fastigheten.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen beviljade dispens för uppförande av ett nytt fritidshus, som ersättning för befintlig huvudbyggnad, och hänvisade till att del av fastigheten enligt utredningen är lagligen ianspråktagen då huvudbyggnaden, vars kontinuerliga användning som bostad gett upphov till en hemfridszon, samt att komplementbyggnad och brygganläggning funnits på platsen sedan före strandskyddet infördes 1975. Mark- och miljödomstolen ansåg att tomtplatsen i sydostlig och nordostlig riktning från bostadshuset inte sträckte sig ända till fastighetsgräns. Mark- och miljödomstolens dom är endast överklagad i den del som avser tomtplatsavgränsningen.

Tomtplatsen för det nya bostadshuset bör inte omfatta mer mark än vad som genom det ursprungliga bostadshuset och i övrigt kan anses vara ianspråktagen på ett privatiserande sätt och som därmed saknar betydelse för strandskyddets syften.

Av utredningen framgår att det ursprungliga bostadshuset har nyttjats för fritidsboende sedan 1960-talet. Huset är ca 50 kvadratmeter stort med ingång i farstukvist och två fönster på långsida som vetter mot sydost. Området framför är relativt plant och till synes väl hävdad fram till fastighetsgränsen drygt 20 meter bort. Mellan bostadshuset och fastighetsgränsen vid strandlinjen i nordost sluttar marken nedåt mot den till fastigheten hörande brygganläggningen. I slänten finns naturlig växtlighet. Varken nivåskillnaden eller vegetationen mellan bostadshuset och strandlinjen i nordost utgör någon tydlig avgränsning mot området närmast stranden. Avståndet från husgaveln ned till strandlinjen är mindre än 20 meter. Med hänsyn till det ursprungliga bostadshusets hemfridszon, de relativt korta avstånden till fastighetsgränserna samt de andra ovan nämnda förhållandena anser Mark- och miljööverdomstolen att även marken syd- och nordost om bostadshuset redan ianspråktagits på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Tomtplatsen bör alltså omfatta hela fastigheten. Mark- och miljödomstolens dom ska ändras i enlighet med domslutet.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Li Brismo, referent, Catharina Adlercreutz och Helen Blomberg.

Föredragande har varit Elin Haubitz Man.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-10-30
meddelad i
Östersund

Mål nr M 441-23

PARTER

Klagande

J.I.,

Motparter

1. Länsstyrelsen i Gävleborgs län
2. Bygg- och miljönämnden i Söderhamns kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Gävleborgs län beslut den 16 januari 2023 i ärende nr 4822-2022, se bilaga 2

SAKEN

Beslut om nekad strandskyddsdispens avseende X i Söderhamns kommun

DOMSLUT

Med delvis ändring av Länsstyrelsen i Gävleborgs läns beslut den 16 januari 2023 (dnr 4822-2022) beviljar mark- och miljödomstolen dispens från strandskyddet för

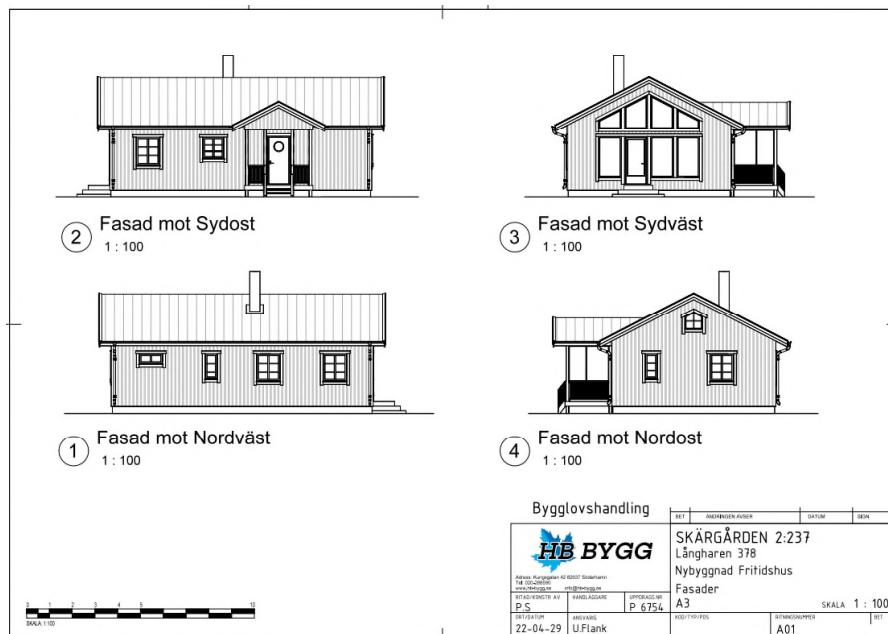
ersättningsbyggnad och bestämmer tomtplatsavgränsning enligt bilaga 1. För dispensen gäller följande villkor:

1. Byggnaden ska placeras i enlighet med inlämnad situationsplan.
2. Fönsterytan på byggnadens sydvästra gavel får högst utgöra 2,0 m² fördelat på maximalt två fönster.

Överklagandet avslås i övrigt.

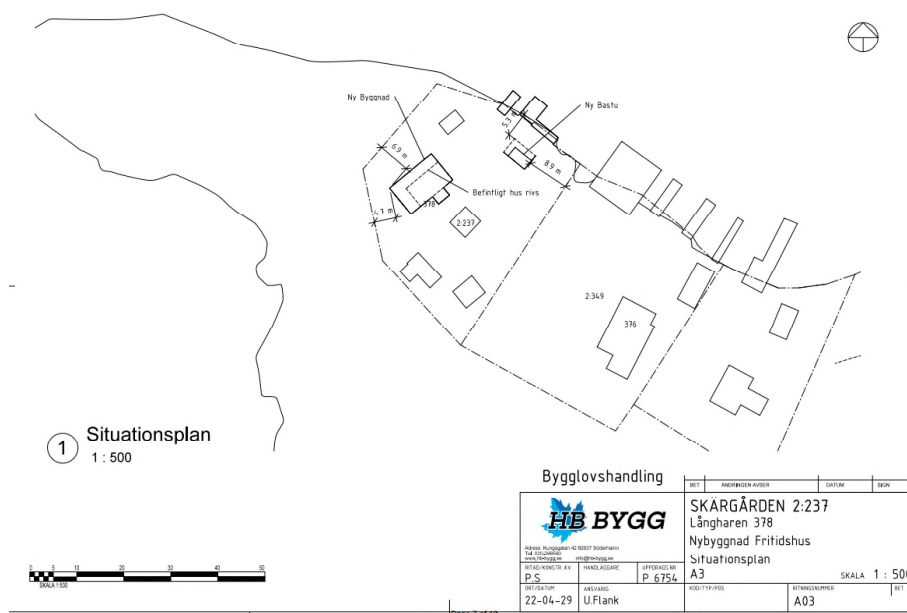
BAKGRUND

J.I. har ansökt om strandskyddsdispens för att uppföra ett fritidshus och en bastu på fastigheten X i Söderhamns kommun (fastigheten). Byggnaden avses ersättas med en ny i samma läge, se Figur 1 och Figur 2



Figur 1. Fasadritning för byggnad tillhörande nämndens ärende.

Bygg- och miljönämnden i Söderhamns kommun (nämnden) har den 3 juni 2022 i delegationsbeslut (dnr B-2022-213) beslutat att bevilja strandskyddsdispens för ersättningsbyggnad fritidshus och för bastu på fastigheten. Tomtplatsavgränsning beslutades till marken inom fastighetsgränserna enligt en till ärendet hörande situationsplan.



Figur 2. Situationsplanen tillhörande nämndens ärende.

Länsstyrelsen i Gävleborgs län, som beslutade att överpröva beslutet, upphävde nämndens beslut, se bilaga 2. J.I. har överklagat länsstyrelsens beslut.

YRKANDEN M.M.

J.I. har i första hand yrkat att länsstyrelsens beslut upphävs och nämndens beslut att bevilja strandskyddsdispens fastställs. I andra hand har han yrkat att strandskyddsdispens beviljas med villkor avseende utformning och/eller placering av ersättningsbyggnad. Till stöd för sin talan har han anfört i huvudsak följande.

Huvudbyggnaden är uppförd ca 1860 och har använts kontinuerligt sedan dess, till och med höstsäsongens slut i oktober 2022. Huvudbyggnaden är beboelig men efter stormskador på taket i februari 2022 så är bedömningen att renovering för att närma sig modern standard avseende energieffektivitet med mera ej är kostnadseffektivt. Uppskattad ålder på byggnaden kan styrkas med tillverkningsår för inmurad eldstad samt järnspis. Brygganläggningen är uppförd på 1920-talet och bestod av två bryggor, kaj samt ett överhängande båthus som täckte kaj samt en brygga. Båthuset revs på 1960-talet. Komplementbyggnaden på tomtens södra del är uppförd i slutet av 1960-talet.

I ett tidigare mål om uppförande av ersättningsbyggnad (MÖD M 1170-15) har strandskyddsdispens beviljats trots att ersättningsbyggnaden är större. I det fallet en till antal kvadratmeter större men procentuellt sett mindre ökning än i detta fall. Man anger där att ett större hus inte nödvändigtvis leder till en utökad hemfridszon samt att denna är beroende av arkitektur, husets placering, naturens utformning och naturliga avgränsningar. Samma utfall ses i MÖD M 9747-14 där dispens beviljats i efterhand. I mål MÖD M 8421-11 har tillbyggnad av fritidshus beläget 20 meter från strandkanten till tredubbel storlek beviljats dispens.

Till stöd för sin talan har J.I. åberopat följande.

- Foto från 1950-talet visande huvudbyggnad, brygganläggning och båthus
- Generalstabskartan för området daterad 1937 som visar en fastighet på huvudbyggnadens plats.
- Flygfoto daterat ca 1960 som visar huvudbyggnad samt båthus och den mindre bryggan.
- Flygfoto daterat ca 1975 som visar huvudbyggnad, komplementbyggnad samt de två bryggorna och kajen.
- Vittnesintyg från granne född (1952) och uppvuxen på ön. Fortsatt fastboende.
- Beslut om bildande av naturvårdsområde där det framgår att arrendetomterna inte omfattas av bestämmelserna för naturvårdsområdet.
- Avstyckningsbeslut från Lantmäteriverket daterat 1999-02-18 med tillhörande avstyckningskarta där det anges följande: ”Endast mark ianspråktagen före tillkomsten av strandskyddet avstyckas. Syftet med strandskyddet bedöms inte påverkas”

Länsstyrelsen i Gävleborgs län har anfört följande.

Av protokollet från lantmäteriförrättningen från 1999 framgår att endast mark ianspråktagen före tillkomsten av strandskyddet avstyckas. En lantmäteriförrättning utgör emellertid inte ett lagakraftvunnet beslut om tomtplatsavgränsning. Finns

ingen lagakraftvunnen tomtplatsavgränsning får en bedömning av den lagliga hemfridszonen göras och huruvida den utvidgas mer än obetydligt genom den nya byggnaden. Ett fastighetsbildningsbeslut kan ge viss ledning avseende vad som utgör en laglig hemfridszon, men en bedömning måste göras i varje enskilt fall.

Länsstyrelsen konstaterar att det av handlingarna framgår att befintligt fritidshus och åtminstone en av de befintliga komplementbyggnaderna funnits på platsen sedan 1975. Länsstyrelsen gör därmed bedömningen att befintligt fritidshus genererar en laglig hemfridszon. Länsstyrelsen anser det vara visat att växtligheten nordväst om fastigheten medför en naturlig avgränsning och att en utökning och ändrad utformning med fler fönsterpartier mot nordväst därmed inte är i strid med strandskyddets syften. Länsstyrelsen konstaterar emellertid att utökningen i kombination med den ändrade utformningen med stora fönsterpartier mot sydväst, riskerar att medföra en faktisk avhållande effekt för allmänhetens tillträde till det strandskyddade området utanför fastighetens gränser. Länsstyrelsen överlåter åt domstolen att göra bedömningen om detta kan motverkas genom att beslutet förenas med villkor, exempelvis vad gäller begränsad fönsteryta och att tomtplatsavgränsningen markeras tydligt i terrängen.

Vad gäller bastun konstaterar länsstyrelsen följande. Oavsett om mark- och miljödomstolen gör bedömningen att platsen där bastun avses placeras är lagligen ianspråktagen medför bastuns utformning att ett vattenområde som idag är tillgängligt för allmänheten kommer att upplevas som privat.

Bygg- och miljönämnden i Söderhamns kommun har uppgett att länsstyrelsens beslut bör upphävas och nämndens beslut fastställas. Till stöd för sin inställning har nämnden anfört följande.

Utgångspunkten vid Mark-och miljööverdomstolens prövning i mål M 1117-17 är att hela fastigheten sedan den bildades har varit hävdad som tomtplats och får tas i anspråk som tomt eftersom fastigheten vid lantmäteriförrättningen har begränsats till den hävdade tomtplatsen i samråd med länsstyrelse och byggnadsnämnd.

Kommunen anser att motsvarande utgångspunkt bör gälla vid bedömning i det här målet. Vid lantmäteriförrättning 1999-02-18 konstaterades att endast mark som är ianspråktagen före strandskyddets tillkomst avstyckas. Vidare anses inte mark inom tomtplatsen omfattas av länsstyrelsens beslut om naturvårdsområde 1994-01-11.

I nu aktuellt mål avses ny byggnad ersätta ursprungliga byggnaden. Skillnaden är här 45 m² mot 89 m². Den nya byggnaden avses placeras på samma plats som den ursprungliga. Kommunen anser med hänsyn till placeringen och då det finns en fri zon på ca 24 meter mellan tomtplats och strandlinje att byggnaden inte innebär en ökad risk för avhållande effekt på allmänhetens tillträde till marken sydväst om fastighetsgräns. Kommunen anser att en dispens med villkor kan vara en alternativ lösning.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser, förarbetsuttalanden och praxis framgår av länsstyrelsens beslut.

Utgångspunkter för prövningen

Fastigheten X uppgår till 1464 m² där det finns en huvudbyggnad om cirka 50 m², fyra komplementbyggnader samt en brygganläggning. Fastigheten är en tidigare arrendetomt belägen på ön Långharen som avstyckades 1999. Området ligger inom Skatöns naturreservat.

Prövningsramen i ett överklagat mål begränsas av underinstansernas beslut. Mark- och miljödomstolen kan därför inom ramen för detta mål endast pröva den utformning av huset och bastun som ansökts om och som underinstansen prövat. Således faller den alternativa fönster- och dörrplacering som J.I. föreslagit utanför domstolens prövningsram i detta mål.

Ansökan avser uppförande av dels en ny huvudbyggnad (ersättningsbyggnad), dels en bastu. Den planerade nya huvudbyggnaden är ca 86 m², vilket är ca 36 m² större

än byggnaden som ersätts. Stora fönsterpartier redovisas på den sydvästra gavelväggen. Från sydvästra gavelväggen till närmsta fastighetsgräns är det 4,7 m. Huset är i ett plan med loft. En fri passage på ca 25 m finns mellan fastighetsgränsen och strandlinjen. Föreslagen bastun är en byggnad med placering 5,3 m från brygganläggningen. Brygganläggningen syns på flygfoton från 1975.

Frågorna i målet

J.I. har som särskilt skäl för strandskyddsdispens uppgett att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strand-skyddets syften. Den aspekt av strandskyddet som i första hand är aktuell är allmänhetens fria tillträde. Aktuellt mål rör två olika åtgärder, dels ersättningsbyggnad för befintligt bostadshus, dels nybyggnad av bastu.

Mark- och miljödomstolen har först att ta ställning till om befintliga byggnader och dess användningssätt ger stöd för att området är ianspråktaget. Vidare ska en bedömning göras om den föreslagna nya huvudbyggnaden, eventuellt med villkor, kan anses vara en ersättningsbyggnad i lagens mening. Uppförande av bastu ska bedömas enligt vad som gäller för en ny byggnad.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Lagligen ianspråktagen mark

För att ett område ska anses vara ianspråktaget ska det vara lagligen ianspråktaget. Eftersom beslut om tomtplatsavgränsning saknas måste en bedömning göras av den ianspråktaga marken. Av handlingarna i målet framgår att det vid tiden för strandskyddets införande år 1975 funnits såväl huvudbyggnad som komplementbyggnad och brygganläggning på fastigheten. Det finns inget skäl att ifrågasätta att huset använts kontinuerligt. Byggnader med användning som bostad får anses ge upphov till en hemfridszon och delar av fastigheten måste därmed anses lagligen ianspråktagen.

Påverkan på hemfridszonen

Avseende ersättningsbyggnaden gör mark- och miljödomstolen följande bedömning. För beviljande av dispens från strandskyddet krävs särskilda skäl. Som

särskilt skäl för dispens har klaganden anfört att området tagits i anspråk på sådant sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Såsom redovisats ovan bedömer mark- och miljödomstolen att den befintliga byggnaden innebär ett lagligt ianspråktagande. Enligt förarbetena kan en ersättningsbyggnad med samma ändamål som befintlig byggnad innebära skäl för dispens (prop. 2008/09:119, s. 105). Som utgångspunkt krävs dock att ersättningsbyggnaden i huvudsak motsvarar den tidigare byggnaden i fråga om storlek, utformning och placering. Det är för dispens även en förutsättning att hemfridszonen inte utvidgas mer än obetydligt (se rättsfallet MÖD 2009:35). En ersättningsbyggnad med en större yta medför inte automatiskt en utökad hemfridszon (jfr Mark- och miljödomstolens dom den 2 november 2015 i mål nr M 1170-15).

Enligt 16 kap. 2 § miljöbalken får dispenser förenas med villkor. Vidare får en inskränkning i enskilds rätt att använda mark inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. Dispens ska därutöver vara förenlig med strandskyddets syften. Vid bedömningen av villkor för en strandskyddsdispens gäller därför att villkor inte får gå längre än vad som krävs för att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet (se MÖD 2009:10).

Av handlingarna i målet framgår att den befintliga byggnadens storlek är cirka 50 m² och den tänkta byggnaden är drygt 86 m². Den nya byggnaden kommer även förses med ett sovloft, och kommer skilja sig i utformning genom antalet fönster och dess form. Domstolen bedömer att utformningen av den nya huvudbyggnaden i huvudsak motsvarar den befintliga byggnaden, med undantag för den sydvästra fasaden som planeras att utformas med stora fönsterpartier. Vidare finner mark- och miljödomstolen att den utökade arean och den eventuella höjningen av byggnadens taknock i förhållande till den befintliga byggnaden inte är av sådan art att det hindrar dispens från strandskyddet. Växtligheten på fastigheten utgör en naturlig avgränsning av tomtplatsen, vilket innebär att mindre förändringar av byggnaden i förhållande till befintlig byggnad inte kommer innebära en utökad hemfridszon.

Avseende utformning i form av fönster föreslås att den nya byggnadens sydvästra fasad förses med fönster som upptar en betydande del av fasaden. Domstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att föreslagna fönsterpartier riskerar att ha en avhållande effekt för allmänheten åt sydväst utanför fastighetsgräns. Eftersom byggnadens utformning i övrig inte bedömts utöka hemfridszonen finner domstolen dock att dispens är möjligt om fönsterutformningen på sydvästra fasaden regleras i villkor. Utgångspunkten för villkoret är utseendet hos befintlig fasad. Genom den valda formuleringen ska det finnas möjlighet till visst handlingsutrymme vid val av fönster och villkoret bedöms inte vara striktare än nödvändigt. Dispensen för bostadsbyggnaden ska också förses med villkor om att den inte får placeras eller orienteras på annat sätt än vad som anges i den till kommunen ingivna situationsplanen. Med ovan villkor bedömer domstolen att särskilda skäl för dispens från strandskyddet föreligger och är förenligt med strandskyddets syften.

Avseende nybyggnad av bastu gör mark- och miljödomstolen följande bedömning. Av flygfotot som klagande gett in framgår inget annat än att det på det område där bastun avses att uppföras inte finns någon byggnad eller anläggning. Vidare gäller enligt praxis att bryggor endast ianspråktar den yta som de upptar på marken samt i vattenområdet (Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 februari 2018 i mål nr M 3329-17). Båthuset österut från den tänkta placeringen ligger på en annan fastighet än X. Då eventuell hemfridszon som en byggnad ger upphov till inte kan sträcka sig över fastighetsgränser, kan båthuset inte heller medföra att området anses ianspråktaget. Bastun är placerad nära vattnet och fasaden mot vattnet, som är en långsida, ska förses med två fönster. Med hänsyn till bastuns utformning bedömer mark- och miljödomstolen att byggnaden riskerar att utöka det privata området på bekostnad av det område som idag är allemansrättsligt tillgängligt, i synnerhet i vattenområdet. Domstolen bedömer därför att det inte föreligger särskilda skäl för strandskyddsdispens för uppförande av bastun.

Tomtplatsavgränsning

En tomtplatsavgränsning måste ses i förhållande till meddelad strandskyddsdispens. Eftersom den nu aktuella dispensen skiljer sig avsevärt från nämndens beslut ska

tomtplatsen revideras. Avgränsningen av området sker utifrån att huvudbyggnaden och en komplementbyggnad har funnits på fastigheten sedan tiden för strandskyddets införande samt för att säkerställa allmänhetens tillträde till strandområdet. Avgränsningen väster om huvudbyggnaden sammanfaller med i delar med fastighetsgräns och i nordväst längs befintliga växtligheten. Beslutad tomtplatsavgränsning framgår av bilaga 1.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis anser mark- och miljödomstolen att den befintliga bostadsbyggnaden samt växtlighetens funktion som naturlig avgränsning innebär att tomtplatsen är ianspråktagen på sådant sätt att dispens för uppförande av ny bostadsbyggnad kan beviljas med föreskrivna villkor om utformning. Domstolen bedömer vidare att det saknas särskilda skäl för uppförande av bastubyggnad. Länsstyrelsens beslut ska därför upphävas och nämndens beslut ändras på sådant sätt att dispens för uppförande av bostadshuset förenas med villkor och tomtplatsavgränsning. Strandskyddsdispens beviljas inte för uppförande av bastu.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (MMD- 02)

Överklagande senast den 20 november 2023.

Åsa Ärlebrant

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Åsa Ärlebrant, ordförande, och tekniska rådet Kristoffer Hallberg. Tingsrättsnotarien Mattias Edvall har varit föredragande.



Tomtplatsavgränsning

