



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060105

**DOM**  
2012-06-26  
Stockholm

Mål nr  
M 1260-12

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-01-18 i mål nr M 3286-11, se bilaga

### KLAGANDE

Aktiebolaget Garibaldi, 556294-6094  
Manillavägen 17-21  
115 25 Stockholm

Ställföreträdare: S B

### MOTPART

Miljö- och byggnadsnämnden i Höörs kommun  
Box 53  
243 21 Höör

### SAKEN

Tomtplatsbestämning i samband med strandskyddsdispens på fastigheten X i Höörs kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår Aktiebolaget Garibaldis begäran om att hålla syn på stället.
  2. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens domslut.
- 

Dok.Id 1019156

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00

## YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Aktiebolaget Garibaldi (bolaget) har, som det får uppfattas, i första hand yrkat att tomtplats inte ska bestämmas för de redan befintliga byggnaderna. För det fall en tomtplatsbestämning ska göras har bolaget yrkat att den ska utökas på visst sätt.

Miljö- och byggnadsnämnden i Höörs kommun (nämnden) har bestritt ändring.

Parterna har i huvudsak anfört samma grunder och åberopat samma material som vid underinstanserna. Bolaget har dock åberopat viss nytt skriftligt material och begärt att syn ska hållas på stället.

Målet har avgjorts efter föredragning.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen finner, med hänsyn till den befintliga utredningen i målet bland annat i form av fotografier och kartor över den aktuella fastigheten, inte skäl att hålla syn på stället. Bolagets begäran om syn ska därför avslås.

Nämnden har efter överklagadetidens utgång bland annat framfört att den gör bedömningen att den norra delen av den klippta gräsplanen ner mot sjön behöver lämnas utanför tomtplatsen. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att nämnden inte har överklagat mark- och miljödomstolens dom och att nämndens yrkande därför inte kan prövas. Mark- och miljödomstolens avgörande i denna del har således vunnit laga kraft i förhållande till nämnden.

Strandskyddet enligt bestämmelserna i 7 kap. 13–18 h §§ miljöbalken innebär bland annat att det inom ett strandskyddsområde inte får uppföras nya byggnader och inte heller vidtas andra åtgärder eller ändringar som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. En fastighetsägare kan emellertid trots strandskyddet, om särskilda skäl anses föreligga, erhålla dispens för att t.ex. uppföra en byggnad inom strandskyddat område. I samband med att en prövningsmyndighet beslutar om strandskyddsdispens ska den enligt 7 kap. 18 f § andra stycket miljöbalken

i dispensbeslutet ange i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt eller annars användas för det avsedda ändamålet, s.k. tomtplatsbestämning.

I målet har fråga uppkommit hur omfattande en sådan tomtplatsbestämning får vara och särskilt om en tomtplatsbestämning som sker i samband med en meddelad dispens för en tillkommande komplementbyggnad kan omfatta andra byggnader och markområden på fastigheten, som inte direkt berörs av den sökta dispensen och som inte tidigare varit föremål för tomtplatsbestämning.

En tomtplatsbestämning gör det möjligt för fastighetsägaren att ta marken kring byggnaden i anspråk som tomt och innebär att ett område pekats ut som inte är allemansrättsligt tillgängligt. En sådan bestämning kan i vissa fall medföra en privatisering av mark som tidigare omfattats av allemansrätten. Den omständigheten att ett område inte omfattas av en tomtplatsbestämning innebär emellertid inte att marken är allemansrättsligt tillgänglig eller att den inte omfattas av den hemfridszon som normalt sett tillkommer ett bostadshus. Tomtplatsbestämningen är således inte ett avgörande av frågan om hur långt allemansrätten sträcker sig utan ett angivande av hur stor plats fastighetsägaren har rätt att ta i anspråk som tomt. En tomtplatsbestämning torde därför för fastighetsägaren i de flesta fall betraktas som ett gynnande tillägg till själva dispensen. En tomtplatsavgränsning kan också vara ett alternativ till att avslå en ansökan om strandskyddsdispens om det finns möjlighet att genom tomtplatsbestämning minska ianspråktagandet av mark (se prop. 1997/98:45 del 2 s. 91).

Vid en dispensprövning av en komplementbyggnad behöver en helhetsbedömning göras av den samlade markanvändningen eftersom det är nödvändigt att bedöma om den tillkommande åtgärden utökar det privatiserade området i sådan mån att strandskyddsdispens inte kan meddelas. Dispensprövningen förutsätter därmed att prövningsmyndigheten gör en bedömning av hela tomtplatsens omfattning. En sådan helhetsbedömning behövs också normalt sett för att det ska vara möjligt att göra den tomtplatsavgränsning som föreskrivs i 7 kap. 18 f § miljöbalken.

Mot denna bakgrund finner Mark- och miljööverdomstolen att det inte föreligger hinder mot att göra en fullständig tomtplatsbestämning i samband med dispensgivning

av en byggnad eller anläggning inom en redan etablerad men ännu inte tomtplatsbestämd tomt.

Frågan om vilken tomtplats som ska bestämmas för befintlig bebyggelse i samband med att dispens lämnas för en tillkommande byggnad måste bedömas från fall till fall. Antalet byggnader, deras placering på fastigheten liksom kravet på att säkerställa ett område för fri passage för allmänheten och bevarande av goda livsvillkor för djur och växter är omständigheter som inverkar på hur tomtplatsbestämningen ska genomföras. När en tomtplatsbestämning görs för befintlig bebyggelse bör vidare inom ramen för intresseavvägningen enligt 7 kap. 25 § miljöbalken närmare övervägas om det överhuvudtaget finns utrymme för att meddela sådana villkor i dispensen som måste betraktas som betungande för fastighetsägaren, t.ex. villkor om gränsmarkering av tomtgräns, när sådana åtgärder inte har direkt samband med föremålet för dispensprövningen.

Vad gäller själva tomtplatsbestämningen i det nu aktuella fallet instämmer Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens bedömning. Vad bolaget har anfört i Mark- och miljööverdomstolen ändrar inte denna bedömning. Följaktligen ska mark- och miljödomstolens domslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Henrik Löv, tekniska rådet Cecilia Undén samt hovrättsråden Malin Wik och Åsa Marklund Andersson, referent. Avgörandet är enhälligt.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Michael Mackiewicz.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2012-01-18  
meddelad i  
Växjö

Mål nr M 3286-11

**KLAGANDE**

AB Garibaldi, 556294-6094  
Manillavägen 17-21  
115 25 Stockholm

Företrädare: S B

**MOTPART**

Miljö- och byggnadsnämnden  
Höörs kommun  
Box 53  
243 21 Höör

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 8 juli 2011 i ärende nr 505-10182-10,  
se bilaga 1

**SAKEN**

Tomtplatsbestämning i samband med strandskyddsdispens på fastigheten  
X, Höörs kommun

---

**DOMSLUT**

Med delvis bifall till överklagandet fastställer mark- och miljödomstolen att även  
det på fastighetens norra sida belägna, idag röjda strandområdet, inklusive klippt  
gräsmatta ned till detta, ska ingå i tomtplatsen. Det ankommer på miljö- och bygg-  
nadsnämnden att ändra tomtplatsbestämningen i enlighet med domslutet.

Överklagandet i övrigt lämnas utan bifall.

---

Dok.Id 189877

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: MMD.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-12:00 13:00-16:30

**BAKGRUND**

Genom beslut den 10 juni 2010 meddelade Miljö- och byggnadsnämnden i Höörs kommun (nämnden) AB Garibaldi strandskyddsdispens för uppförande av garage med gästutrymme på fastigheten X. Beslutet villkorades med att endast den del av fastigheten som är markerad som tomtplats på kartan får tas i anspråk som tomt och att tomtplatsen mot strandområdet ska markeras med exempelvis större stenar, häck eller staket.

AB Garibaldi genom ställföreträdaren S B överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen och yrkade i första hand att tomtplatsen ska bestämmas till 150 meter från bostadshuset, i andra hand att den inte bestäms till mindre än cirka 60-70 meter från bostadshuset. Därtill yrkades att tomtplatsen ska bestämmas så att den öppna ytan mot sjön i norr ska ingå i tomtplatsen och att villkoret om markering av strandområdet med större stenar, häck eller staket upphävs.

Länsstyrelsen avslag överklagandet. AB Garibaldi har därefter överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

AB Garibaldi har yrkat i enlighet med dess talan vid länsstyrelsen och utöver vad som där anförts angivit följande. Länsstyrelsens utgångspunkt synes vara att fastighetsägarens tomtplats ska innefatta så litet intrång i allemansrätten som möjligt. Detta måste vara fel. Allemansrätt får inte utövas så att fastighetsägaren generas i utövandet av äganderätten till fastigheten. Det är inte fråga om att via tomtplatsbestämning expropriera eller på annat sätt begränsa fastighetsägarens rättigheter. Länsstyrelsens bedömning av tomtplatsavgränsningen är närmast uttryck för ett tyckande som inte överensstämmer med rättspraxis. Vare sig kommunen eller länsstyrelsen har tagit hänsyn till den omfattning av fastigheten som redan tidigare ianspråktagits som tomtmark. Således utgör även en del av fastighetens norra del ner till vattnet redan ianspråktagen tomtmark. Det låter sig inte lagligen göras att inskränka rådigheten över fastigheten när marken redan är ianspråktagen tomt bara för att dispens kommer ifråga, där det område som dispensen gäller inte i sig gäller själva stranden. Området är inte allemansrättsligt tillgängligt. Länsstyrelsens och

kommunens bestämning av tomtplatsen innebär i sak en begränsning av ägandet som är att likställa med expropriation. Besluten är därför inte lagligen grundade.

Mark- och miljödomstolen har hållit syn på den aktuella fastigheten.

AB Garibaldi har slutfört sin talan i målet enligt följande. Fastigheten förvärvades 1973 av E P S som själv bebodde gårdsbyggnaden på fastigheten till sin död 2001. E P S testamenterade fastigheten till en stiftelse, som inkom kort därefter kom att uppgå i E P S:s stiftelse för främjande av genetisk och humanistisk forskning. Stiftelsen har använt fastigheten för konferenser och symposier i betydande omfattning. Stenarna på stranden är dels sådana som placerats längs strandlinjen och dels sådana som tidigare utgjort en brygga och som ligger tvärs över strandlinjen. AB Garibaldi förvärvade fastigheten 2008 och har för avsikt att investera i Lillö bl.a. genom att iståndsätta gården och bygga det garage m.m. som dispensen avser. Klaganden åberopar det av kommunen ingivna underlaget för beslutet vari kommunens tomtplatsbestämning framgår. Därav framgår att den redan ianspråktaga marken sträcker sig hela vägen ner till vattnet i norr. Vidare åberopar klaganden sidan 15 ur broschyren ”E P S:s stiftelse” från 1998, bilaga 2, till styrkande av att den redan ianspråktaga marken sträcker sig ända ner till sjön i norr (bilden) samt att Lillö använts av stiftelsen i betydande omfattning för konferenser och symposier. Klaganden åberopar vidare ett flertal fotografier från den plats som framgår av bild 6 i protokoll från synen till styrkande av att platsen regelmässigt vid olika tidpunkter använts för privata ändamål och för bröllopsändamål. Området är således redan ianspråktaget såsom ingående i den privata sfären. Den yta som således ligger ovanför stenvuren ska alltså omfattas av tomtplatsområdet. Stängsel har funnits sedan E P S startade Blommeröds Arabstuteri på 1970-talet. Stängselfrågan har avgjorts av kammarrätten i Göteborg (mål nr 5197-1986). Tomtplatsbestämningen i målet avser den nya byggnad som är dispensens föremål. Man måste ifrågasätta om den tomtplatsbestämning som kommunen gjort, som medför begränsning av den för den befintliga gården redan ianspråktaga marken, är lagligen grundad. Anses likväl att tomtplatsbestämningen kan omfatta den redan befintliga gården gör klaganden gällande att tomtplatsen inte kan bestämmas så att den inskränker redan ianspråktagen mark och att den i

vart fall inte kan bestämmas så att fastighetsägaren inte längre ogenerat kan utnyttja sin fastighet. AB Garibaldi hänvisar även till flygfotografier ingivna av nämnden av vilka framgår att mark tagits i anspråk i vart fall redan 1975 samt ett fotografi av E P S taget någon gång mellan 1974-1975 med sluttningen mot vattnet i bakgrunden.

### DOMSKÄL

I målet relevanta bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Inledningsvis bedömer mark- och miljödomstolen att det saknas skäl att ifrågasätta omfattningen av den tomtplatsavgränsning som har gjorts. Vad klaganden har anfört om att tomtplatsbestämningen ska inskränkas till avse endast dispensgiven planerad nybyggnation lämnas utan avseende.

Mark- och miljödomstolen anser att flygfotografierna från 1968, 1975 och 1985, som ingivits av kommunen och åberopats av klaganden, visar att en öppning i den sluttande skogsmarken mot vattnet i norr tagits i anspråk åtminstone sedan någon gång 1975. Mellan 1968 och 1975 har således skogsmark röjts för att skapa en öppning och en mindre strand.

Bestämmelser om ett generellt strandskydd omfattande land- och vattenområde in- till 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd för att åt allmänheten trygga tillgången till platser för bad och friluftsliv infördes i dåvarande naturvårdslagen (1964:822) med tillämpning från och med den 1 januari 1975 (prop. 1974:166). Det har inte framkommit att området omfattades av strandskydd enligt äldre bestämmelser. Utgångspunkten är således att åtgärder vidtagna före den 1 januari 1975 ska anses lagenliga. Trots att det i förevarande mål råder viss osäkerhet när det gäller tidpunkten för tillkomsten av passage och strand anser mark- och miljödomstolen, med beaktande av den långa tid som förflutit utan ingripande från myndighetshåll, och då utredning saknas som visar något annat, att området får anses lagligen ianspråktaget. Eftersom området, mot bakgrund av huvudbyggnadens placering väl synlig från den aktuella öppna strandremsan, ger intryck av vara privatiserat är det rimligt att tomtplatsavgränsningen ändras till att avse även det röjda



markområdet och den mindre strandremsan i enlighet med klagandens yrkande. Överklagandet ska således bifallas i den här delen. När det sedan gäller tomtplatsavgränsningen i övrigt gör mark- och miljödomstolen följande överväganden. Att ett område tidvis används som betesmark för hästar medför i sig inte att marken inte är allemansrättsligt tillgänglig. Därtill innebär de aktiviteter i form av bröllop m.m. som klaganden hänvisat till inte att mark har tagits i anspråk på ett mer varaktigt sätt. Frågan om vad som kan anses vara tomtmark får därför bedömas utifrån bostadens beskaffenhet och klagandens behov, vägt mot allmänhetens intresse.

Viss hänsyn till topografiska förhållanden samt omgivande vegetation ska tas vid bedömningen av vad som ska utgöra tomtplats. Mark- och miljödomstolen finner i det här fallet att klaganden är tillgodosedd med en tomtplatsavgränsning i linje med den existerande trädnivån. Hemfridszonen söderut förefaller enligt mark- och miljödomstolen naturligt skäras av där slutningen tar vid, dvs. i linje med nuvarande stängsel och trädridå. Någon insyn av det besvärande slaget bör enligt domstolen inte kunna förväntas och en utökning av tomtplatsen skulle begränsa allmänhetens möjligheter att utnyttja grönområdena på fastigheten. Vid en proportionalitetsavvägning mellan allmänhetens intresse av tillträde till grönområdena på fastigheten och klagandens intresse av att fritt kunna råda över sin mark finner mark- och miljödomstolen att det allmänna intresset väger tyngst. Vad klaganden har anfört föranleder ingen ändring av domstolens ställningstagande. Överklagandet ska därför avslås i den här delen.

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

Överklagande senast den 8 februari 2012.

Lena Stjernqvist

---

Bertil Varenius

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Stjernqvist, ordförande, och tekniska rådet Bertil Varenius. Målet har handlagts av beredningsjuristen Erik Molander.