



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060202

**DOM**  
2014-10-30  
Stockholm

Mål nr  
M 1899-14

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-02-06 i mål nr M 5023-13, se bilaga A

## KLAGANDE

XX

Ombud: Advokaten MN

## MOTPART

1. Samhällsbyggnadsnämnden i Borgholms kommun  
Box 52  
387 21 Borgholm

2. Länsstyrelsen i Kalmar län  
391 86 Kalmar

## SAKEN

Strandskyddsdispens för utfyllnad av mark på fastigheten X i Borgholms kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut fastställer Mark- och miljööverdomstolen Samhällsbyggnadsnämndens i Borgholms kommun beslut den 11 september 2013, dnr 2013-000941, att meddela strandskyddsdispens på fastigheten X Borgholms kommun.

---

Dok.Id 1166672

---

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

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**X** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut samt fastställa kommunens beslut om strandskyddsdispens.

**Länsstyrelsen i Kalmar län (länsstyrelsen)** har motsatt sig **Xs** yrkande.

**Samhällsbyggnadsnämnden i Borgholms kommun (nämnden)** har medgett **Xs** yrkande.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**X** har hänvisat till vad han anfört i underinstanserna och har tillagt i huvudsak följande. Hans fastighet är i stort sett helt avskild från strandområdet genom det relativt omfattande bebyggda området som avskiljer platsen från det egentliga strandområdet. Denna bebyggelse hindrar allmänheten att röra sig från stranden till bakomliggande markområden, likaså från bakomliggande områden till stranden. Det finns ingen koppling mellan hans fastighet och strandområdet. Den väg som domstolen hänvisar till är en tillfartsväg till befintliga fastigheter bakom detaljplaneområdet. Vägen omgärdas av och löper huvudsakligen igenom tät igenvuxen mer eller mindre otillgänglig mark bestående av enbuskar, slånärsbuskar och tätvuxen sly. Dessa otillgängliga naturförhållanden präglade också hans fastighet intill dess kommunen gav den förre ägaren rätt att röja tomten. Det finns ingen attraktion eller intressant natur som ger anledning för besökare på det egentliga strandområdet mot väster att försöka hitta en väg för att komma bakom befintlig bebyggelse. Vägen är dessutom svår att finna då infarten döljs av diverse vegetation. Hans fastighet utgör i princip en lucktomt mellan befintlig bebyggd tomt i söder och planens grönområde i norr. Det finns möjlighet att passera fastigheten genom grönområdet, varvid lokaliseringen inte hindrar rörligt friluftsliv mellan stranden och obebyggda områden mot Hornsjön. Hans fastighet kan inte ha någon betydelse för det rörliga friluftslivet med den begränsade yta som den utgör i förhållande till anslutande obebyggda områden. Strandskyddets syften kan inte skadas av att han får ianspråkta sin fastighet som meningen varit enligt

tidigare dispenser, förhandsbesked och fastighetsbildning. Fastighetsbildningen har skett så sent som i juni 2011 med stöd av länsstyrelsens godkännande. Varken allmänhetens intresse av tillgång till strandområdet eller djur och natur påverkas negativt. Han har betalat 500 000 kr för en byggklar tomt som i ett ögonblick blir helt värdelös. Fastigheten är taxerad till 1 000 000 kr. Om han inte får dispens för utfyllnaden är det knappast troligt att han får bebygga fastigheten. Det drabbar honom hårt ekonomiskt. Proportionalitetsprincipen måste vara tillämplig i hans fall. Länsstyrelsens beslut och mark- och miljödomstolens dom går längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddsbestämmelserna ska tillgodoses. Hans enskilda intresse att få bebygga sin fastighet skadar inte på något sätt de allmänna intressena, särskilt mot bakgrund av att det med en rimlig bedömning råder särskilda skäl för att bevilja dispens.

Länsstyrelsens beslut om utökat strandskydd har uppenbara kvalitetsbrister. Det beslutet kan inte prövas inom ramen för detta mål, men den bristande kvaliteteten i beslutet måste kunna vägas in vid proportionalitetsbedömningen när hänsyn ska tas till det offentliga intrånget i hans enskilda intresse. Förhållanden i Mark- och miljööverdomstolens avgörande MÖD 2011:40 avviker helt från förhållanden i hans fall, då hans fastighet är helt belägen inom strandskyddsområdet och då det saknas alternativa placeringar av en byggnad utanför strandskyddsområdet.

**Länsstyrelsen** har anfört i huvudsak följande. Länsstyrelsen vidhåller den bedömning som tidigare gjorts i ärendet, dvs. att det saknas särskilda skäl för dispens. Den bebyggelse och den väg som finns mellan klagandens fastighet och strandområdet är inte att betrakta som avskiljande. Den befintliga bebyggelsen kan i och för sig bedömas vara sammanhållen, men den aktuella fastigheten ansluter inte direkt bakom denna befintliga bebyggelse. Den intresseavvägning som enligt 7 kap. 25 § miljöbalken ska göras mellan enskilda och allmänna intressen leder inte till att dispens från strandskyddsbestämmelserna kan medges. Det saknar betydelse för bedömningen av om det finns särskilda skäl för att meddela dispens att platsen, så som klaganden har anfört, är mer eller mindre otillgänglig på grund av att den är bevuxen med buskar och sly.

**Nämnden** har vidhållit sitt tidigare ställningstagande och beslut i ärendet.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen har hållit sammanträde och syn.

Enligt 7 kap. 14 § miljöbalken omfattar strandskyddet land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Länsstyrelsen får, vilket har skett i detta fall, besluta att utvidga strandskyddsområdet till högst 300 meter från strandlinjen, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften.

Av 7 kap. 15 § miljöbalken framgår bl.a. att det inom ett strandskyddsområde inte får uppföras nya byggnader eller utföras grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten för byggnader.

En dispens från strandskyddsbestämmelserna förutsätter att det finns särskilda skäl. I 7 kap. 18 c § miljöbalken räknas de omständigheter upp som får beaktas som särskilda skäl. Som en ytterligare förutsättning för dispens följer av 7 kap. 26 § miljöbalken att dispensen ska vara förenlig med strandskyddets syfte. Av 7 kap. 13 § framgår att syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. En inskränkning i enskilds rätt får enligt 7 kap. 25 § miljöbalken inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses.

Bestämmelsen innebär att det vid prövningen ska göras en intresseavvägning där hänsyn även tas till enskilda intressen (prop. 2008/09:119 s. 104). Den medför inte en möjlighet att meddela dispens med beaktande av andra omständigheter än de som anges i 7 kap. 18 c.

X har till stöd för sin talan anfört att det i detta fall föreligger sådana omständigheter som avses i 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken. Som särskilt skäl för strandskyddsdispens får man enligt den bestämmelsen beakta om det område som dispensen avser är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering. X gör gällande

att den bebyggelse som finns mellan hans fastighet och området närmast strandlinjen har sådan avskiljande effekt.

Av utredningen i målet och företagen syn på platsen framgår att mellan Xs fastighet och strandområdet finns avstyckade tomter med bostadsbebyggelse längs en sträcka om ca 700 meter. Till denna rad av bebyggelse ansluter även bebyggelse i andra riktningar. På två platser bryts raden av bebyggelse genom mindre vägar till bakomliggande områden och bebyggelse. Allmänheten har inte möjlighet att ta sig dit på annat sätt än via dessa vägar då tomtplatserna för den befintliga bebyggelsen förhindrar detta. Det är således fråga om en lång sträcka med sammanhållen bebyggelse som endast på två ställen bryts av mindre vägar. Mot bakgrund härav finner Mark- och miljööverdomstolen att bebyggelsen mellan Xs fastighet och området närmast strandlinjen har en sådan avskiljande effekt som avses i 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken.

Det föreligger alltså ett sådant särskilt skäl som får beaktas vid dispensprövningen. Frågan är då om en strandskyddsdispens i detta fall är förenlig med strandskyddets syften.

Platsen för den avsedda åtgärden ligger inom ett område som är utpekad som riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och som omfattas av de särskilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap. miljöbalken för sina natur- och kulturvärden och där turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas. Platsen ligger även inom utvidgat strandskyddsområde. Den befintliga bebyggelsen mellan fastigheten och strandlinjen omfattas av en detaljplan. Även norr och nordost om fastigheten finns detaljplanelagda områden. Inom nämnda planområden gäller inte strandskydd. Det utvidgade strandskyddsområdet sträcker sig i denna del in som en kil bakom planområdet med befintlig bebyggelse och avgränsas norrut av övriga planområden (se karta, bilaga B).

Med hänsyn till att den aktuella platsen ligger inom ett område som är av riksintresse för naturvård och friluftsliv, och därtill inom utvidgat strandskyddsområde, ska särskild restriktivitet råda vid dispensprövningen. Platsens betydelse för den

allmansrättsliga tillgången till strandområden samt för djur- och växtlivet framstår dock som begränsad genom att det framförvarande området närmast strandlinjen exploaterats. Det har i målet inte heller gjorts gällande att det på platsen finns särskilda värden för strandskyddets syften. Omständigheterna i detta fall är enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning sådana att en strandskyddsdispens är förenlig med strandskyddets syften.

Mark- och miljööverdomstolen finner mot bakgrund av det anförda att det föreligger särskilda skäl för att bevilja strandskyddsdispens. Mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut ska därför ändras och samhällsbyggnadsnämndens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Gösta Ihrfelt samt tf. hovrättsassessorn Henrik Jonsson, referent.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-02-06  
meddelad i  
Växjö

Mål nr M 5023-13

**KLAGANDE**

X

**MOTPART**

1. Länsstyrelsen i Kalmar län  
391 86 Kalmar

2. Samhällsbyggnadsnämnden i Borgholms kommun  
Box 52  
387 21 Borgholm

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen Kalmar läns beslut 2013-11-14 i ärende nr 526-6293-2013, se bilaga 1

**SAKEN**

Strandskyddsdispens på fastigheten X i Borgholms kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

**BAKGRUND**

Samhällsbyggnadsnämnden i Borgholms kommun (nämnden) beslutade den 11 september 2013 att meddela X dispens från strandskyddsbestämmelserna för utfyllnad av mark på fastigheten X. Av beslutet framgår bland annat följande. Fastigheten är avsedd att fyllas ut med jord mellan 0,1 – 1,0 meter. Fastighetens totala areal är 2 187 kvadratmeter och den största utfyllnaden kommer att ske på fastighetens östra delar med mellan 0,8 – 1,0 meter. Fastigheten består av röjd buskmark med några bevarade träd. Delar av fastigheten är låglänt. Ändamålet med åtgärden är att fylla ut marken och justera höjden inför kommande planerad bebyggelse. Fastigheten ligger inom det utvidgade strandskyddet och cirka 200 meter från stranden. Fastigheten ligger inom riksintresse för naturmiljön och friluftslivet. Nämnden gör bedömningen att särskilt skäl för undantag från förbud föreligger eftersom fastigheten är väl avskild från stranden av en mindre väg och befintlig bebyggelse. Befintlig bebyggelse mellan strand och aktuell fastighet ligger inom detaljplanerat område. Strandskyddets syften bedöms inte påverkas i någon påtaglig omfattning av åtgärden. Åtgärden bedöms vara förenlig med 3 och 4 kap. miljöbalken. Eftersom påverkan inte är påtaglig och att det finns ett särskilt skäl, bedöms de enskilda intressena väga tyngre än allmänhetens intressen.

Länsstyrelsen beslutade den 14 november 2013 att upphäva samhällsbyggnadsnämndens beslut, se bilaga 1.

X har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

X yrkar mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och fastställer nämndens beslut om strandskyddsdispens. Som grund för överklagandet anför han bl.a. följande. Länsstyrelsen har inte tagit hänsyn till att platsen är väl avskild genom att en för kustområdet omfattande detaljplan med fritidshus finns mellan det egentliga strandområdet och hans fastighet.



Förutom bebyggelsen finns det en ganska stor grusväg med tät sommartrafik samt en mindre tillfartsväg till bakomliggande fastigheter mellan stranden och tomtplatsen.

Inom detaljplanelagt område råder inte strandskydd och den något märkliga situationen uppstår att först är det 10 – 40 meter lagstadgat strandskydd, därefter är det cirka 190 meter detaljplan utan strandskydd med grönområden och bebyggelse. Därefter återinträder strandskydd med cirka 90 meter. Det är uppenbart att området inte skulle ha omfattats av det utökade strandskyddet vid ett differentierat strandskydd.

I andra liknande ärenden och mål (Mark- och miljödomstolen i Växjö dom den 27 juni 2012 i mål nr M 1274-12) har man godtagit ny bebyggelse närmare stranden än vad som nu är aktuellt.

Länsstyrelsens hänvisning till kravet på en avgränsande väg, som är större än en belagd 70-väg är inte relevant. Frågan om den befintliga vägens betydelse måste vägas in i den samlade bilden av fastighetens lokalisering i förhållande till stranden.

Det är uppenbart att han lider stor ekonomisk skada om han nekas dispens.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen ska i förevarande mål göra en individuell prövning av förutsättningarna för ev. strandskyddsdispens. Länsstyrelsens och mark- och miljödomstolens tidigare bedömningar i andra ärenden/mål har därför ingen betydelse i detta mål. Av intresse är dock rättspraxis från överinstansen Mark- och miljööverdomstolen (MÖD).

Den aktuella fastigheten är belägen inom ett område som är utpekad som riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken och omfattas av de sär-

skilda hushållningsbestämmelserna i 4 kap. miljöbalken för sina naturvärden och där turismens och friluftslivets intressen särskilda ska beaktas. X har inte ifrågasatt detta. Mark- och miljödomstolen bedömer att det är fråga om ett om-råde som är av ett sådant riksintresse. Utgångspunkten är därför att mycket stor restriktivitet råder vid prövningen av frågan om dispens bör meddelas från strandskyddsbestämmelserna (MÖD:s dom den 3 juli 2012 i mål nr M 7831-11).

Av 7 kap. 18 c § miljöbalken framgår under vilka förutsättningar dispens kan meddelas från strandskyddet. Dispensregeln är avsedd att tillämpas mycket restriktivt och dispens får meddelas endast om det är förenligt med strandskyddets syften (prop. 2008/09:119 s. 53). Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Enligt proportionalitetsprincipen i 7 kap. 25 § miljöbalken får inte en inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på en skyddsbestämmelse i kapitlet gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddsbestämmelserna ska tillgodoses. I lagens motiv betonas dock att de allmänna intressen som ligger bakom strandskyddet i de flesta fall tar över (prop. 1997/98:45 s. 321 f., prop. 2008/09:119 s. 53 och rättsfallen MÖD 2006:52 och MÖD 2007:46).

Mark- och miljödomstolen bedömer i nu aktuellt mål att det är möjligt att via en väg mellan fastigheterna X och Y passera det detaljplanelagda området för att nå bakomliggande strandskyddsområden, där bl.a. fastigheten X är belägen. Området är således allemansrättsligt tillgängligt via stranden och inte i lagens mening väl avskilt från området närmast strandlinjen. Även i övrigt är området där fastigheten är belägen allemansrättsligt tillgängligt. Den mindre grusväg som X hänvisar till bedömer mark- och miljödomstolen inte har en väl avskiljande verkan som avses i 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken (MÖD 2011:40). En avvägning mellan Xs rätt att använda marken och det allmänna intresset av att skydda strandområden

leder inte till annan slutsats. Dispens kan därför inte beviljas. Med hänsyn till det ovan anförda ska överklagandet avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 27 februari 2014.

Urban Lund

Bertil Varenius

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Urban Lund, ordförande, och tekniska rådet Bertil Varenius.