



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060301

**DOM**  
2015-09-07  
Stockholm

Mål nr  
M 1394-15

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-01-27 i mål nr M 3154-14, se bilaga A

### KLAGANDE

Sluts samfällighetsförening, org. nr 717913-4676

Ombud: Advokat C H och jur. kand J G

### MOTPART

Byggnadsnämnden i Ekerö kommun  
Box 205  
178 23 Ekerö

### SAKEN

Villkor avseende strandskyddsdispens på fastigheten X i Ekerö kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolens Byggnadsnämndens i Ekerö kommun beslut den 4 december 2013 (BN § 258) såvitt avser strandskyddsdispens för parkering II i bilaga B. Därmed upphävs även det villkor som förenats med dispensen såvitt avser nämnda område.
  2. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet i övrigt.
- 

Dok.Id 1226979

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
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
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**BAKGRUND**

Fastigheten X i Ekerö kommun (fastigheten) ligger inom byggnadsplan, numera detaljplan, fastställd 1964. För planer som fastställts före den 1 juli 1975 gäller strandskydd i vattenområde intill 100 meter från strandlinjen enligt Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) beslut den 28 februari 1980 (dnr 11 123-14-75). Enligt nämnda beslut ska för byggnadsplaner härutöver strandskydd gälla på allmän plats (parkmark och vägar) intill 100 meter från strandlinjen.

Den 8 juli 2013 ansökte Sluts samfällighetsförening (föreningen) om dispens från strandskyddsbestämmelserna och bygglov för parkeringsplatser på fastigheten.

Den 4 december 2013 beslutade Byggnadsnämnden i Ekerö kommun (nämnden), såvitt nu är i fråga, att medge dispens från strandskyddsbestämmelserna för anläggande av parkeringar på fastigheten. Dispensen förenades med villkoret att parkeringarna ska vara allmänna och hållas fria från skyltar eller andra anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas eller använda parkeringarna. Av skälen till beslutet framgår att strandskyddsdispensen avsåg parkeringen vid vändplanen (se parkering som Mark- och miljööverdomstolen markerat med III i bilaga B till denna dom) samt parkeringen längs vägen (markerad som II i angiven bilaga). De parkeringar som finns inom område markerat med I på nämnda bilaga bedömdes inte vara inom strandskyddat område och därmed inte heller kräva strandskyddsdispens. Av det sagda följer att nämnden, såsom det får förstås, har beviljat föreningens ansökan om strandskyddsdispens såvitt avser parkering II och III på fastigheten under förutsättning av i beslutet angivet villkor.

Av detaljplanen framgår att parkering I och II ligger inom område för trafikändamål, betecknat med Thp på plankartan. För parkering II gäller vidare att marken inte får bebyggas då den ligger inom s.k. prickmark. Parkering III ligger inom område för allmän plats, parkmark och vägar.

Efter det att föreningen överklagat beslutet och yrkat att villkoret skulle upphävas avslog länsstyrelsen överklagandet. Föreningen överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen som i den nu överklagade domen avslog överklagandet.

### **YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Föreningen** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva de villkor som nämnden har uppställt för aktuell strandskyddsdispens.

**Nämnden** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

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

Parterna har i allt väsentligt vidhållit vad de tidigare anfört samt tillagt och förtydligat följande.

#### **Föreningen**

Föreningen bildades genom lantmäteriförrättning den 30 december 2011. Genom förrättningen erhöll föreningen strandskyddsdispens för gemensamhetsanläggningen. Förrättningsbeslutet har vunnit laga kraft. Mark- och miljödomstolen har inte tagit detta beslut i beaktande i sin dom utan enbart konstaterat att strandskyddsdispens krävs eftersom området omfattas av strandskydd. Domstolen har inte tagit ställning till hur strandskyddsdispens för själva inrättandet av en gemensamhetsanläggning står sig i förhållande till begäran om strandskyddsdispens för uppförandet av parkeringsplatserna. I vart fall måste det aktuella villkoret upphävas för att det ska bli kongruens mellan förrättningsbeslutet och strandskyddsbeslutet.

Av förrättningsbeslutet framgår att ”parkeringsplatsen ska innehålla en plats per bryggplats och vara inhägnad. Vintertid får platsen användas för båtförvaring. Parkering får inte ske på andra platser än inom parkeringsplatsen”. Av beslutet går inte att utläsa att det endast är den södra delen av gemensamhetsanläggningen som ska

innehålla parkeringsplats utan endast att området för parkeringsplatsen ska vara inhägnad.

Samtliga medlemmar i föreningen har fritidsboenden på öarna utanför Sluts hage och är därför beroende av både båt- och bilplats för att kunna ta sig till och från fritidshusen. Ansökan om strandskyddsdispens avser parkeringsplatser för föreningens medlemmar, d.v.s. privata parkeringsplatser. I ansökan anger inte föreningen att den avser att anlägga allmänna parkeringsplatser. Föreningen har inrättats för utförande och drift av bryggplatser och parkeringsplatser för de i föreningen deltagande fastigheterna och har inget intresse av att anlägga allmänna parkeringsplatser.

Av allmänna rättsgrundsatser följer att ett beslut eller ett domslut inte ska innebära överträdelser av annan lagstiftning. I detta ärende kommer styrelsen i föreningen bryta mot lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL, om domslutet efterföljs. Att anlägga allmänna parkeringsplatser strider mot föreningens syfte och därmed mot såväl fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL som SFL (jfr 14, 53 och 54 §§ SFL).

Villkoret saknar dessutom laglig grund i miljöbalken. Det är varken skrivet till skydd för växt-, djurliv eller för allmänhetens friluftsliv. Allmänhetens friluftsliv definieras nämligen enligt Naturvårdsverkets handbok såsom ”Vistelse utomhus i natur- eller kulturlandskap för välbefinnande och naturupplevelser utan krav på tävling.” Definitionen återfinns också i förordning (2003:133) om statsbidrag till friluftorganisationer och är den enda legala definition som finns i svensk lagstiftning. I allmänhetens friluftsliv ingår således inte en rätt att parkera sin bil på annans fastighet eller till anordnandet av allmänna parkeringsplatser.

Mark- och miljödomstolen har inte prövat om villkorets faktiska lydelse och konsekvenser ryms inom strandskyddsreglernas tillämpningsområde. Domstolen har endast konstaterat att det finns fog för att utfärda villkor på grund av att villkoret har till syfte att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv. Att allmänheten ska få tillgång till en parkering är inte något som ingår i allemansrätten eller det rörliga friluftslivet. Dessutom kan allmänheten alltid vistas eller gå över en privat

parkeringsplats oavsett skrivningen i det aktuella villkoret eftersom en parkering inte har någon hemfridszon.

Enligt kommentaren till 16 kap. 2 § miljöbalken ska tillståndshavaren ha rättsliga och faktiska förutsättningar att klara de krav som villkoret innebär. Genom att uppföra parkeringsplatser som ska hållas tillgängliga för allmänheten bekostar föreningen en kommunal parkering. Föreningens styrelse har inte behörighet att uppföra sådana parkeringsplatser eftersom det skulle vara i strid med föreningens stadgar och mot förrättningsbeslutet. Därmed saknar föreningen rättsliga och faktiska förutsättningar att klara villkoret.

När strandskyddsdispens förenas med villkor ska en inskränkning i enskilds rätt att använda mark inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska uppnås. Det finns ingen grund för att utfärda aktuellt villkor då kommunen vidhållit att den allemansrättsliga tillgängligheten redan är tillgodosedd i området. Platserna för de två parkeringarna är dessutom i dagsläget delvis täckta av skog. Det råder i övrigt parkeringsförbud. Detta innebär att allmänheten inte har tillgång till parkeringarna. En privat parkering på dessa platser förhindrar därför i vart fall inte den allemansrättsliga tillgängligheten.

Villkoret för strandskyddsdispensen får till följd att vissa parkeringsplatser ska hållas tillgängliga för allmänheten. Därmed kan inte dessa platser tilldelas föreningens medlemmar vilket strider mot syftet med gemensamhetsanläggningen. Detta innebär att villkoret begränsar strandskyddsdispensen så mycket att den blir oanvändbar för föreningen.

### **Nämnden**

Att det uppställda villkoret skulle strida mot lantmäteriets förrättningsbeslut avseende gemensamhetsanläggningen är felaktigt. Förrättningsbeslutet avser enbart parkering inom parkeringsområdet i de södra delarna av det upplåtta området, se förrättningshandling beskrivning daterad 30 november 2011, ärendenummer AB082801 sida 1 och sida 2 i protokoll daterat 13 april 2011 i samma ärende. Det är samma område som

enligt detaljplanen är kvartersmark avsett för ”Thp”; ”område som får användas för uppställning av motorfordon samt för hamntrafik och därmed samhöriga ändamål”. Området omfattas inte av strandskydd och därmed inte heller av villkoret i beslutet.

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

Det är förbjudet att inom ett strandskyddsområde utföra anläggningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått beträdas fritt enligt 7 kap. 15 § p. 2 miljöbalken. För att dispens från strandskyddet ska kunna ges måste det finnas särskilda skäl. Med stöd av 16 kap. 2 § första stycket miljöbalken får en strandskyddsdispens förenas med villkor. Det sagda innebär att en förutsättning för att förena en strandskyddsdispens med villkor är att ansökan avser ett strandskyddat område.

Såsom tidigare angetts i bakgrundsbeskrivningen omfattar nämndens beslut om dispens från strandskyddet, jämte därtill hörande villkor, endast parkeringen längs vägen och parkeringen vid vändplanen (parkering II och III i bilaga B). Inledningsvis uppkommer därför frågan om dessa parkeringar finns inom strandskyddat område. I detta avseende gör domstolen följande bedömning.

Av utredningen i målet framgår att parkering II ligger på s.k. prickmark inom område för trafikändamål. Enligt länsstyrelsens beslut gäller strandskydd intill 100 meter från strandlinjen endast för områden utlagda som allmän plats (parkmark, vägar) i planen. Prickad mark inom område för trafikändamål faller inte under begreppet allmän plats (parkmark och vägar). Parkering II kommer således inte finnas inom strandskyddat område. Detta innebär att åtgärden inte kräver strandskyddsdispens och att nämnden saknat förutsättningar för att bevilja sådan dispens. Mot denna bakgrund ska nämndens beslut upphävas såvitt avser område II. Därmed upphävs även det villkor som dispensen förenats med. När det däremot gäller parkering III så ligger denna parkering inom ett område för allmän plats och omfattas således av strandskydd.

En privatparkering är en anläggning som kan hindra allmänheten från att fritt beträda området. Mark- och miljööverdomstolen instämmer således i underinstansernas

bedömning om att åtgärden kräver strandskyddsdispens. Av det sagda följer att åtgärden är otillåten såvitt avser område III såvida inte dispens medges. I förevarande fall har strandskyddsdispens meddelats och förenats med villkor. Någon tidigare strandskyddsdispens för detta område finns inte. Inte heller förrättningsbeslutet från den 30 december 2011 innebär att strandskyddsdispens getts eftersom ett sådant beslut reglerar frågor som rör samverkan mellan fastigheter för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen. Föreningens påstående om att villkoret inte är förenligt med förrättningsbeslutet saknar därför grund.

Vad sedan gäller frågan om det föreligger skäl att uppställa de ovan angivna villkoren gör domstolen följande överväganden. För prövning av frågor om strandskyddsdispens gäller enligt 7 kap. 25 § miljöbalken att en inskränkning i enskilds rätt att använda mark inte får gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska uppnås. Bestämmelsen innebär att det vid prövningen ska göras en intresseavvägning där hänsyn även tas till enskilda intressen (2008/09:119 prop. s. 104). Vid bedömningen av villkor för en strandskyddsdispens gäller således att villkor inte får gå längre än vad som krävs för att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet (jfr 7 kap. 13 § andra stycket miljöbalken). Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning motverkas strandskyddets syften i detta fall av att en privat parkering uppförs på aktuell mark. Föreningen har haft rättsliga och faktiska möjligheter att följa aktuellt villkor (jfr ex NJA 2006 s. 310, NJA 2004 s. 421, MÖD 2009:46, MÖD 2009:2). Nämnden har därför haft fog för att förena dispensen med det aktuella villkoret. Vad föreningen i övrigt anfört föranleder inte skäl att göra annan bedömning.

Mark- och miljööverdomstolen finner således sammanfattningsvis att strandskyddsdispensen och villkoret avseende parkeringen längs vägen ska upphävas. Strandskyddsdispensen avseende parkeringen vid vändplanen, jämte villkoret för denna parkering, ska däremot bestå.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Gösta Ihrfelt, tekniska rådet Cecilia Undén samt tf. hovrättsassessorn Solmaz Fadai Vikström, referent.

Föredragande har varit David Sandberg.





NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2015-01-27  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr M 3154-14

**KLAGANDE**

Sluts samfällighetsförening

Ombud: Advokaten C H

**MOTPART**

Byggnadsnämnden i Ekerö kommun  
Box 205  
178 23 Ekerö

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 7 maj 2014 i ärende nr 40322-1908-2014, se [bilaga 1](#)

**SAKEN**

Villkor avseende strandskyddsdispens på fastigheten Ekerö X

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 385273

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 <b>E-post:</b> mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00 -

**YRKANDE M.M.**

Sluts samfällighetsförening (föreningen) har, såsom talan slutligen bestämts, yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av Länsstyrelsen i Stockholms läns (länsstyrelsen) beslut upphäver villkoret i Byggnadsnämnden i Ekerö kommuns (nämnden) beslut. Föreningen har anfört bl.a. följande.

Det finns strandskyddsdispens för gemensamhetsanläggningen, vilket framgår av Lantmäteriets förrättningsbeslut. De sökta åtgärderna är således inte dispenspliktiga. Villkoret att parkeringsplatserna ska hållas tillgängliga för allmänheten är därmed inte tillämpligt eftersom åtgärderna, i och med den föregående förrättningsprocessen, kan uppföras utan att dispens ges.

För det fall aktuella parkeringar ändå anses dispenspliktiga ska dispens beviljas utan att förenas med aktuellt villkor. Genom villkoret kommer föreningen bekosta en kommunal parkering, vilket inte är syftet med gemensamhetsanläggningen. Föreningen bildades för att varje medlem ska tillhandahållas en båtplats respektive en parkeringsplats på fastigheten i fråga. Föreningens styrelse har ingen behörighet att uppföra parkeringsplatser i området för att hållas tillgängliga för allmänheten, då detta strider mot föreningens stadgar och förrättningsbeslutet. Det är därmed inte tillåtet för föreningens styrelse att följa nämndens eller länsstyrelsens beslut utan att ett sådant beslut skulle kunna klandras av medlemmarna.

Strandskyddsdispens kan endast förenas med villkor under förutsättning att villkoret inte innebär att strandskyddsdispensen begränsas så mycket att dispensen saknar betydelse, att det finns faktisk och rättslig förutsättning att uppfylla villkoret samt att villkoret inte inskränker den enskildes rätt att använda mark i större utsträckning än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska uppnås. Ingen av dessa förutsättningar föreligger här.

Att nämnden meddelat strandskyddsdispens innebär att parkeringsplatserna får uppföras trots att det motverkar den allemansrättsliga tillgängligheten och att det allmänna intresset får stå tillbaka. Att meddela strandskyddsdispens och förena beslutet med villkor om att parkeringsplatsen ska göras tillgänglig för allmänheten

innebär i praktiken att någon dispens inte har getts. Kvar finns endast ett bygglov som ger tillstånd att bygga en kommunal parkering. Ansvaret för att bygga kommunala parkeringar åvilar kommunen och inte enskilda. Det aktuella villkoret kan inte utfärdas med stöd av miljöbalken då det i praktiken innebär att ingen dispens beviljas.

Villkoret innebär i praktiken att det blir fråga om allmänna parkeringsplatser, varför villkoret inte är lagligen grundat. Föreningen har inte ansökt om strandskyddsdispens för att anlägga allmänna parkeringsplatser.

Det finns vidare ingen grund för villkoret eftersom nämnden klart och tydligt framhåller att den allemansrättsliga tillgängligheten redan är tillgodosedd i området. Länsstyrelsen har felaktigt utgått ifrån att det finns ett allemansrättsligt intresse på platsen som inte kan tillgodoses om föreningen uppför privata parkeringsplatser i området. Det kan inte rimligen krävas några villkor för att upprätthålla den allemansrättsliga tillgängligheten. Allmänheten har inte heller idag tillgång till parkeringar på platsen. Uppförandet av privat parkeringar på platsen förhindrar således inte den allmänrättsliga tillgängligheten.

### **DOMSKÄL**

Såvitt framgår av utredningen i målet är strandskyddet upphävt inom kvartersmark. Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att parkeringarna vid vändplanen och utefter vägen därmed kommer att anläggas på platser där strandskydd alljämt gäller. Dispens från strandskyddet krävs således för anläggandet av de parkeringarna. Nämnden har meddelat dispens men förenat dispensen med det villkor som framgår av länsstyrelsens redogörelse. Frågan i målet är därmed om nämnden haft fog för att förena dispensen med villkoret. Vad gäller den frågan gör mark- och miljödomstolen samma bedömning som länsstyrelsen. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 17 februari 2015.

Denny Heinefors

Ingrid Johansson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Denny Heinefors, ordförande, och tekniska rådet Ingrid Johansson. Föredragande har varit beredningsjuristen Julia Jourak.