



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060106

**DOM**  
2016-02-19  
Stockholm

Mål nr  
P 2270-15

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-02-19 i mål nr P 6005-14, se bilaga

## KLAGANDE

Tyresö kommun  
135 81 Tyresö

Ombud: [REDACTED]  
Advokaterna Gustafsson, Arnbom & Hedberg HB  
Drakens gränd 1  
111 30 Stockholm

## MOTPARTER

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dok.Id 1246875

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

14. Anna-Karin Lundberg

[REDACTED]

Ombud: Jur. kand. Clarence Crafoord och jur. kand. Sebastian Scheiman  
Box 2215, 103 15 Stockholm

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**SAKEN**

Detaljplan för Nyfors, fastigheterna [REDACTED], [REDACTED] och [REDACTED]  
m.fl. i Tyresö kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med undanröjande av mark- och miljödomstolens dom återförvisas målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

---

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Tyresö kommun** (kommunen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa kommunens beslut att anta detaljplanen för Nyfors, [REDACTED] [REDACTED] m.fl. i kommunen.

[REDACTED] och [REDACTED] har, som de får förstås, medgett kommunens ändringsyrkande.

[REDACTED] har motsatt sig kommunens ändringsyrkande.

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

**Kommunen** har vidhållit vad som anförts i underinstanserna och därtill gjort i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Strandskyddet har i detaljplanen upphävts inom kvartersmark för bostäder och teknisk anläggning samt inom allmän platsmark för lokalgata och parkeringsplats. Det finns inte någon zon längs med vattnet där strandskyddet fortfarande gäller. Länsstyrelsen har, i sin rådgivande roll under planarbetet, varit tydlig med att det inte är juridiskt hållbart att planlägga kvartersmark och samtidigt låta strandskyddet ligga kvar. Under samrådet har länsstyrelsen inte haft några synpunkter på att strandskyddet upphävs i planen. Länsstyrelsen har inte heller överprövat antagandet av detaljplanen, och därmed bedömt att upphävandet av strandskyddet är förenligt med 7 kap. miljöbalken.

Planområdet har sedan länge varit bebyggt med fritidshus och ger intrycket av ett villområde med större inhägnade tomter. Enligt kommunens mening uppfattar allmänheten fastigheterna som ianspråktagna. Det har därför funnits förutsättningar att upphäva strandskyddet för att möjliggöra exploatering i planområdet. De områden som allmänheten har använt allemansrättsligt är i detaljplanen utlagda som parkmark eller natur.

Fastigheten [REDACTED] omfattas i sin helhet av strandskydd. Den är bebyggd med tre byggnader som nyttjas för boende. Därtill finns bodar, brygga, sjöbodas och en parkeringsplats i anslutning till infarten till fastigheten. Hela fastigheten är omgärdad av staket och väl avgränsad från intilliggande mark. Fastigheten är tydligt ianspråktagen sedan innan strandskyddet infördes, varför allmänheten inte uppfattar den som allemansrättsligt tillgänglig. Upphävande av strandskyddet inom fastigheten kan inte ha någon privatiserande effekt på intilliggande områden och det finns inte några specifika naturvärden eller djurliv. Strandskyddet har därför upphävts i sin helhet.

Fastigheten [REDACTED] omfattas i sin helhet av strandskydd. På fastigheten fanns det tidigare ett fritidshus som kommunen rivit, men husgrunden finns fortfarande kvar. På fastigheten finns även en befintlig stuga, fruktträd och trädgårdsplanteringar, och den omgärdas av staket. Kommunen ombesörjer att gräsmattan klipps. Efter att fritidshuset revs har fastigheten arrenderats ut och en husvagn har till i vart fall år 2013 varit uppställd på fastigheten och nyttjats som bostad året runt. Med hänsyn till fastighetens begränsade storlek om 3 800 m<sup>2</sup> är det inte möjligt att bebygga den och samtidigt spara en "remsa" för allmänheten längs med vattnet. Strandskyddet har därför upphävts i sin helhet.

På fastigheten [REDACTED] omfattas endast en begränsad del i den sydöstra delen av fastigheten av strandskydd. Området är genom den närbelägna bebyggelsen dels på fastigheten, dels på intilliggande fastighet ianspråktagen. Därtill är fastigheten avskuren från strandlinjen av en väg. Då fastigheten är ianspråktagen har strandskyddet upphävts delvis.

Även på fastigheten [REDACTED] omfattas en begränsad del i den södra delen av fastigheten av strandskydd. Fastigheten ligger norr om [REDACTED] och mellan fastigheterna går en väg. På fastigheten finns tomtanläggningar bestående av bland annat fruktträd och en gammal grund efter ett hus som revs 2003. Fastigheten är inte allemansrättsligt tillgänglig, varför strandskyddet hävts.

Fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED] omfattas av kommunens markreserv, det vill säga mark som kommunen köpt för att möjliggöra framtida exploatering. Det finns inget allmänt intresse för kommunen att bibehålla byggnader på sådana fastigheter.

Kommunen har ett enskilt intresse av att bebygga fastigheter inom planområdet för permanentändamål. Allmänhetens tillgång till strandområdet säkerställs genom att parkmark lagts ut. Att upphäva strandskyddet är därför förenligt med strandskyddets syften.

[REDACTED] och [REDACTED] har anfört i huvudsak följande. Deras fastighet [REDACTED] är ianspråktagen som tomtmark och omgärdas av staket. Den är därför inte tillgänglig för allmänheten. Det hus som ligger på fastighetens östra del uppfördes på 1930-talet och användes tidigare som huvudbyggnad. Nu utnyttjas den som fritidshus under sommaren. Fastigheten är inte såsom kommunen påstår avskuren från strandlinjen genom en allmän väg.

[REDACTED] har, såvitt nu är av intresse, anfört i huvudsak följande. Planområdet ligger inom riksintresse för natur och friluftsliv. Fastigheterna [REDACTED] [REDACTED] har inte tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Det finns inga fast boende på [REDACTED]. Både [REDACTED] [REDACTED] saknar bostadshus. Det finns endast ett litet förråd på [REDACTED] och den gamla husgrunden går knappt att se. De staket som finns vid fastigheterna, och som troligen uppfördes under 1930–40-talet, är delvis förfallna. Det finns inte några fruktträd eller trädgårdsanläggningar på fastigheterna. Fastigheterna är allemansrättsligt tillgängliga.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED]


Frågan som Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till i målet är om det är förenligt med bestämmelserna i 7 kap. miljöbalken och 4 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) att i detaljplanen upphäva strandskyddet för fastigheter inom

planområdet. Övriga invändningar som framförts mot detaljplanen omfattas alltså inte av domstolens prövning.

Domstolens prövningsram i mål om detaljplaner samt relevanta lagrum framgår av underinstansernas avgöranden.

Inom planområdet gäller strandskydd intill 100 meter från strandlinjen. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl (7 kap. 18 a-c §§ miljöbalken). Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningar för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (13 § andra stycket samma kapitel). Genom en detaljplanebestämmelse har kommunen upphävt strandskyddet på kvartersmark för bostäder, teknisk anläggning och på allmän platsmark för lokalgata och parkering. Som särskilt skäl för upphävandet har kommunen angett att fastigheterna är ianspråktagna för bostadsändamål på ett sätt som gör att marken saknar betydelse för strandskyddets syften. Kommunen har hänvisat till att det på fastigheterna finns byggnader eller gamla husgrunder, tomtanläggningar, badplatser, bryggor och i vissa fall staket.

Mark som tagits i anspråk utgörs ofta av etablerade tomtplatser runt bostadshus. För att en fastighet ska kunna räknas som ianspråktagen krävs det att ianspråktagandet har skett lagligen (se prop. 2008/09:119 sid. 105 jämförd med prop. 1997/98:45, del 2, sid. 89). Med ett lagligt ianspråktagande avses att strandskyddsdispens sökts och beviljats för en åtgärd alternativt att marken tagits i anspråk före strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft och ianspråktagandet, för samma ändamål, därefter har varit kontinuerligt. En ersättningsbyggnad för en befintlig eller nyligen avlägsnad huvudbyggnad kan vara skäl för dispens.

Vid synen kunde Mark- och miljööverdomstolen konstatera att det på fastigheten  finns en mindre förrådsbyggnad och i vart fall en synlig husgrund. Runt fastigheten finns ett staket och vid synen var gräsmattan klippt. Utmed stranden finns rester av en strandskoning och en bänk. Av utredningen framgår att det har funnits bostadshus på fastigheten sedan 1930-talet, som senare ersatts med en husvagn som nyttjats som bostad. Kommunens utarrendering för bostadsändamål pågick då

planprocessen inleddes, och låg rimligtvis till grund för kommunens bedömning att fastigheten var ianspråktagen som tomtmark. Att utarrenderingen avslutades under den pågående planprocessen och husvagnen avlägsnades medför enligt domstolen inte att kommunen har varit tvungen att omvärdera huruvida fastigheten fortfarande var ianspråktagen. Därtill kommer att tomten vid synen gav intryck av att vara en hävdad naturtomt, särskilt mot bakgrund av att gräsmattan var klippt och fastigheten var inhägnad av ett äldre staket med grind. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning är fastigheten att betrakta som ianspråktagen tomtmark.

Även om fastigheten [REDACTED] inte har varit kontinuerligt bebyggd får den enligt Mark- och miljööverdomstolen anses ha behållit sin prägel av ianspråktagen tomtmark genom att fastigheten har varit tydligt avskild och omgärdad genom det staket som enligt uppgift funnits sedan 1930–40-talet. Allemansrätten får härigenom inte anses ha återinträtt på fastigheten.

Enligt Mark- och miljööverdomstolen är fastigheten [REDACTED] inte att betrakta som ianspråktagen som tomtmark. Bebyggelse saknas på fastigheten sedan 2003 och vid synen gav fastigheten intryck av att vara naturmark eftersom den var igenvuxen av sly och träd. Trots detta bedömer domstolen att det finns skäl för att upphäva strandskyddet. Genom att fastigheten [REDACTED] bedöms vara ianspråktagen som tomtmark och övriga bebyggda fastigheter belägna mellan [REDACTED] och strandlinjen, är fastigheten genom bebyggelse väl avskild från området närmast strandlinjen (jfr 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken och Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 oktober 2014 i mål nr M 1899-14).

Vid synen kunde Mark- och miljööverdomstolen iaktta att det på fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED] finns flera bostadsbyggnader belägna inom kvartersmark för bostäder, vilka enligt utredningen har uppförts innan de generella strandskyddsbestämmelserna trädde i kraft 1975. [REDACTED] är i öster avgränsad med ett äldre staket mot en äldre obebyggd fastighet [REDACTED], som avsätts i planen som park med bibehållet strandskydd. Båda fastigheterna [REDACTED] och [REDACTED] är omgärdade av staket och bedöms som ianspråktagna som tomtmark.



*Sammanfattningsvis* har det enligt Mark- och miljööverdomstolen funnits särskilda skäl för att upphäva strandskyddet för fastigheter inom detaljplanen. Då det inte har gjorts gällande att det finns särskilda värden för växt- och djurlivet som inte beaktas genom detaljplanen, och då fastigheterna antingen redan är ianspråktagna som tomtmark eller väl avskilda från området närmast strandlinjen bedöms upphävandet av strandskyddet inte strida mot dess syften. Kommunens intressen av att detaljplanera området bedöms därför väga tyngre än strandskyddets allmänna intressen. I bedömningen har Mark- och miljööverdomstolen tagit hänsyn till att allmänhetens tillträde till strandområdet har säkerställts bland annat genom att marken längs med strandlinjen inte får bebyggas, att utökad lovplikt gäller och att naturen längs med vattnet ska bevaras.

Eftersom kommunen har haft fog för att upphäva strandskyddet i detaljplanen ska mark- och miljödomstolens dom undanröjas och målet återförvisas dit för prövning av övriga invändningar som framförts mot detaljplanen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Roger Wikström och Eywor Helmenius, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt tf. hovrättsassessorn Charlotte Jansson, referent.

Föredragande har varit Susanne Schultzberg.