

Värmdövik 17 dec-13

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden  
Nacka Kommun  
131 81 NACKA  
[info@nacka.se](mailto:info@nacka.se)

**OM DEN PÅSTÅDDA PRIVATISERINGEN AV VELAMSUND 1:269  
DNR M 2013-001122**

På fastighetsägarens uppdrag inkommer jag härmed med följande bestridande av förvaltningens bedömning att åtgärden strider mot Miljöbalken, MB samt förslag till föreläggande att ta bort spångsättningen då den påstås privatisera strandkanten.

Spångsättningen är gjord över en sedan gammalt befintlig stenlagd strandgång på en sedan 1900-talets början ianspråktagen och privatiserad tomt. Fastighetsägaren har endast utfört underhåll av en befintlig anläggning.

Miljöbalken avser att skydda *icke ianspråktagen mark* från ny bebyggelse som begränsar allmänhetens möjligheter till friluftsliv och att bevara goda livsmöjligheter för den biologiska mångfalden. Miljöbalkens förarbeten har aldrig avsett att redan privatiserad mark med redan utsläckt allemansrätt ska göras allemansrättsligt tillgänglig igen<sup>1</sup>. I förhållande till allemansrätten respekterar Miljöbalken, MB, de områden som utgör tomter, som har bebyggelse och är privata. Utgångspunkten är en byggnads hemfridszon och allemansrättens mantra; ”inte störa – inte förstöra!”

I MB finns inga mått för hur nära man kan gå en byggnad med stöd av allemansrätten, detta regleras av den sedvana som sedan länge finns kring den svenska allemansrätten. Velamsund 1:269 är en tomt som ligger inom strandskyddat område men där fastigheten varit bebyggd sedan början av 1900-talet. Bostadshuset är ursprungligen uppförd som en stor grosshandlarvilla placerad på en platta ungefär 20 meter från vattenlinjen. Området är beläget kring en liten smal vik med tät omgivande bebyggelse som går ända fram till strandkanten i form av bryggor, båthus, lusthus planteringar och terrasseringar. Byggnaden ligger mycket nära strandkanten och ingen kan med stöd av allemansrätten landstiga strandkanten utan att därmed inkräkta på den i lagen skyddade hemfridszonen. Mellan byggnaden och vattenbrynet finns trappor, bilaga 2, och andra anläggningar där helheten tydligt markerar att detta är en

<sup>1</sup> Prop 1997/98:45 s. 321-322. ”Avsikten med strandskyddsregleringen är att bevara kvarvarande områden men inte att inkräkta på pågående markanvändning. [...] Inte heller gäller förbuden befintliga lagenliga byggnader, anläggningar etc.”



hemfridszon och privat. Nedanför huset längs med vattenbrynet har sedan gammalt funnits en brygga och en stenlagd gång som möjliggjort passage mellan vattnet och den branta klippväggen bort mot Velamsund 1:1.

Äldre anläggningar uppförda innan strandskyddsreglerna infördes får finnas kvar och de får underhållas utan att ny strandskyddsdispens krävs med hänvisning till allemansrätten. Efter år av hårda vintrar där isen varje år tagit delar av strandpromenaden har fastighetsägaren valt en ny lösning som inte påverkas av isen på samma sätt varje år. Istället för en lång ramp av noggrant placerade stenar är den nu gjord i trä som hänger över vattnet och påverkas därför inte längre av isen.

För att kunna underhålla byggnader och anläggningar är det naturligt att en fastighetsägare anammar modern teknik och nya metoder vilket är vad fastighetsägaren i detta fall har gjort. Att underhålla en sedan åttio år befintlig anläggning inom den privata zonen, hemfridszonen, kräver inte strandskyddsdispens med p.g.a. allemansrätten som sedan nästan 100 år är utsläckt på platsen.

Förvaltningen har i sitt ärende kommit till slutsatsen att fastighetsägarens underhåll av tomtens anläggningar är dispenspliktiga med hänvisning till att fastighetsägaren inte kunnat styrka att den stensatta spången funnits där sedan tidigare. I Sverige gäller den principen att man är oskyldig tills bevisad skyldig. Förvaltningen har inte med sina foton visat att den gamla stensättningen *inte har funnits*. Tvärtom visar de fotografier från 2008, bilaga 2, som förvaltningen hänvisar till en klart ljusare markering längst med hela strandkanten som helt stödjer fastighetsägarens förklaring att en spång har funnits där (observera att fotografierna behöver ses i färg och företrädesvis på stor bildskärm för att man ska ha möjlighet att se konturen av en anläggning längs med vattnet. Pga att foton tas från luften, satellit alt. flyg syns inte alla mindre åtgärder såsom trappan som går längs från huset och ner till den gamla piren, flygfoto 2006, och bryggan).

Enligt MB är endast byggnader förbjudna medans andra åtgärder såsom anläggningar och anordningar får utföras ***om det inte förhindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där de annars skulle ha färdats fritt***. Förvaltningen har hävdatt att åtgärden strider mot allemansrättens rätt att fritt beträda platsen och har inte rest invändningar att åtgärden påverka den biologiska mångfalden. Vi bestrider att renoveringen av spången begränsar allemansrättens tillträde till platsen eftersom allemansrätten sedan länge är utsläckt på platsen och har så varit sedan huset uppfördes och därmed kräver åtgärden inte heller dispens.

Strandskyddet värnar ett viktigt syfte, att bevara möjligheten till ett rörligt friluftsliv för allmänheten i strandnära områden och för att bevara goda livsvillkor för den biologiska mångfalden. Dessa intressen är viktiga att bevara, tillika det skyddet som vår grundlag ger fastighetsägaren och rätten till sitt hem och sitt privatliv. Miljöbalken avser inte att återbörda privatiserade strandskyddsområden till allmänheten utan medger rätten att underhålla befintliga åtgärder då dessa ligger inom en privat zon.

Jag önskar fästa nämndens uppmärksamhet på ett tidigare ärende som handlagts av kommunen, Tollare 1:10 (dnr M 2011-000672) där undertecknad företrätt fastighetsägare som nekats strandsskyddsdispens för nybyggnad. Förutsättningarna i det fallet påminde mycket om detta fall då även det handlade om en sedan länge privatiserad tomt med flera olika



terrasseringar, anläggningar och byggnader och där byggnaden låg förhöjt på en kuperad tomt. Samma handläggare föreslog även där nämnden att avslå ansökan varför beslutet överklagades. Länsstyrelsen konstaterade att fastigheten var sedan länge privatiserad och då åtgärden handlade om nybyggnad, till skillnad från detta ärende, konstaterade länsstyrelsen att dispens krävdes men att särskilda skäl till att bevilja dispens fanns då fastigheten utgjorde en privat zon som inte var allemansrättsligt tillgänglig. I förevarande fall ligger bostadshuset väsentligt närmare strandkanten och hemfridszonen tillika den privatiserande effekten utgår från bostadshuset. Byggnadens placering på tomten innebär att den privata zonen sträcker sig ner till vattenbrynet och att åtgärden att underhålla den stenlagda gången/spången därmed inte inkräktar på allemansrättens tillträde till området eftersom denna rätt sedan länge är utsläckt.

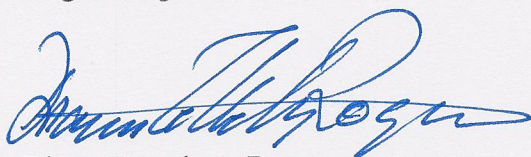
I tillägg kan sägas avseende bryggor att dessa normalt inte anses vara privatiserande då den privata zonen utgår från huvudbyggnaden. I likhet med detta resonemang, som uttalats av överprövande instanser, så kan inte heller en träspång, långt mindre i yta än en brygga ha en avhållande effekt. Så när varken platsen för spången är allemansrättsligt tillgänglig och den utförda spången inte kan anses ha en privatiserande eller avhållande effekt så strider inte underhållet mot MB's bestämmelser varför dispens inte heller ska krävas.

I detta fall så leder förvaltningens handläggning i ärendet till att fastighetsägaren anmodas att söka en dispens som han inte är skyldig att söka, därefter ska ett eventuellt beviljade av dispens överprövas av Länsstyrelsen innan fastighetsägaren kan känna sig trygg i att inte förlora någon rättighet som har varit kopplat till fastigheten sedan den bebyggdes på 1900 talets början. Miljöbalkens avsikt är att bevara icke redan ianspråktaga platser. Det skulle förenkla för många och spara resurser om fastighetsägare inte uppmanades att söka dispens för åtgärder som funnits på plats sedan årtionden och långt innan några dispensgrunder kunde hävdas med lagstöd.

Med hänvisning till ovanstående hemställer vi att nämnden beslutar att åtgärden inte träffas av MB's dispensregler och beslutar att lämna ärendet utan vidare åtgärd.

Dag som ovan

Högaktningsfullt



Diana Zetterberg Rogers  
Jur Kand

#### Bilagor.

1. Fullmakt
2. Fotografier flygfoton 4 stycken
3. Fotografier