

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Information

### **Strandpromenaden, avseende del som brutits ut ur detaljplan och gatukostnadsutredning för Sydöstra Lännersta (Område W)**

#### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

#### **Sammanfattning**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 25 mars 2015, § 60, att ställa ut ett reviderat förslag till detaljplan för Sydöstra Lännersta (Område W), där en sträcka längs med strandpromenaden, som berör fem enskilda fastigheter, inte längre ingår i detaljplan och gatukostnadsutredning. Planenheten och exploateringsenheten har fått i uppdrag att informera nämnden om vilken status strandpromenaden har avseende den del som brutits ut.

För den utbrutna sträckan innebär det inte samma skydd för att säkra allmänhetens tillträde till promenaden som inom detaljplanen. Inom detaljplanen omvandlas strandpromenaden till allmän platsmark. Den utbrutna sträckan ligger kvar som tomtmark och nuvarande områdesbestämmelser och strandskydd fortsätter att gälla. För strandpromenaden finns även ett servitut vars status är osäker. Strandskyddet ger visst skydd för allmänhetens tillträde men när det gäller servitutet är det osäkert vad som gäller i dagsläget och i framtiden.

Syftet med informationsärendet är att, för den del av strandpromenaden som brutits ut, beskriva status för nuvarande servitut, status för strandskyddet, jämförande kostnader för inlösen av strandpromenad i intilliggande område Sydvästra Lännersta och beräknade kostnader för ombyggnad av strandpromenaden.

## Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 25 mars 2015, § 60, att ställa ut ett reviderat förslag till detaljplan, där en sträcka längs med strandpromenaden, som berör fem enskilda fastigheter, inte längre ingår i detaljplan och gatukostnadsutredning.

Planenheten och exploateringsenheten har fått i uppdrag att informera nämnden om vilken status strandpromenaden har avseende den del som brutits ut. Syftet med informationsärendet är att beskriva följande:

- Servitutsutredning som beskriver status för nuvarande servitut
- Strandskyddets status gällande allmänhetens tillträde
- Jämförelse mellan inlösenkostnader för strandpromenaden i intilliggande område sydvästra Lännersta och utbruten del av strandpromenaden
- Kostnader för ombyggnad av strandpromenaden

## Bakgrund

I Sydöstra Lännersta (område W) finns sedan 1920-talet en enkel stig som löper över ett antal enskilt ägda bostadsfastigheter. Området är relativt kuperat och stigen ligger lägre än husen. I stora delar så pass mycket lägre att stigen endast i begränsad mån leder till ökad insyn på bostadstomterna.

Stigen är idag upplåten med servitutsrätt för drygt 400 fastigheter i syfte att bland annat nyttja gångstigen för att få tillträde till en ångbåtsbrygga, som inte längre är i bruk. Samtliga dessa fastighetsägare har således i dag rätt att nyttja stigen. Bland fastigheterna märks kommunala fastigheter, bland annat en gatufastighet. Det är dock inte självklart att kommunmedborgare eller allmänheten i övrigt har rätta att nyttja det befintliga servitutet. I samband med att området omvandlas till ett permanent bostadsområde har det funnits ett kommunalt önskemål att en servitutslösning kvarstår och att allmänheten ändå kan nyttja servitutet eller bilda ett nytt servitut.

Kommunen har försökt att träffa en överenskommelse om ett avtalsservitut med fastighetsägarna. I avtalsservitutet skulle ingå en upprustning av strandpromenaden samt drift och skötsel. Berörda fastighetsägarna var inte intresserade av att teckna avtal.

## Servitutsutredning som beskriver status för nuvarande servitut

För den del av strandpromenaden som har lyfts ur detaljplanen kvarstår i stort sett nuvarande förutsättningar. De fastigheter som har del i servitutet kan då även i fortsättningen nyttja stigen. Konsekvensen blir att oklarheten om kommunmedborgarna i allmänhet har rätt att nyttja stigen kvarstår.

En rätt för allmänheten att nyttja stigen kan man argumentera för dels med stöd av allemansrätten (då stigen ligger utanför respektive bostadstomts hemfridszon) och dels som stöd av servitutet för den kommunala fastigheten. Det är dock argument som kan möta

flera invändningar och som inte garanterar stigens bestånd över tid. I fråga om servitutet är det exempelvis inte osannolikt att ägarna till de tjänande fastigheterna (belastade fastigheterna) kan hävda att servitutet inte behövs för den härskande fastigheten (fastigheter som har rättigheter) eller att nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Detsamma gäller om servitutet inte använts under avsevärd tid.

Hur Lantmäteriet eller domstolen ser på detta beror på hur man tolkar servitutet. Väsentligt är då om servitutet syfte ses som kommunikation i stort (gångvägssystem) eller bara som intressant i fråga om ångbåtsbryggan som sedan länge inte finns. Om det kan konstateras att servitutet inte behövs kan servitutet upphävas med stöd av 7 kap 5 § FBL (fastighetsbildningslagen). Sammanfattningsvis är det fortsatt oklart om strandpromenaden får utnyttjas av allmänheten samt att den eventuella rätten kan upphöra.

### **Förutsättningar för nytt avtalsservitut**

Ett alternativ till att bryta ut strandpromenaden är att lägga ut ett x-område (servitutsrätt) i detaljplan och tillskapa ett nytt servitut genom avtal eller lantmäteriförrättning. I så fall skulle ansvar att bygga ut och underhålla x-området (strandpromenaden) kunna läggas på kommunen. Det bygger dock på att kommunen och berörda fastighetsägare skriver en så kallad överenskommelse om fastighetsreglering, för att servitutet ska kunna upplåtas för den kommunala fastigheten innan detaljplanen antas. Om alla parter är överens kan en sådan överenskommelse direkt läggas till grund för beslut hos lantmäterienheten.

Kommunen har träffat fastighetsägarna i ett försök att träffa överenskommelse om ett avtalsservitut. I avtalsservitutet skulle ingå en upprustning av strandpromenaden och drift och skötsel. Ett avtalsservitut är förenat med en ersättning till fastighetsägarna, men de berörda fastighetsägarna var inte intresserade av att teckna avtal med kommunen.

### **Strandskyddets status gällande allmänhetens tillträde**

Eftersom promenaden brutits ut ur planen kommer den inte att omfattas av något annat skydd (förutom servitutet) med avseende på allmänhetens tillgång än strandskydd enligt 7 kap 13-18c §§ MB.

Skyddet utgörs framför allt av förbudet i 7a kap 15 § punkt 2 MB (Miljöbalken): *Inom ett strandskyddsområde får inte (...) anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.* Detta innebär att det är förbjudet – och ett åtalbart brott – att uppföra exempelvis en grind som hindrar, eller en altan i närheten som avhåller, allmänheten från att beträda stigen.

Den sista delen av paragrafen ”där den annars skulle ha fått färdas fritt” är viktig. Stigen ligger där av hävd, allmänheten har tillgång bara för att den haft det under längre tid. Detta är oavhängigt servitut, ägandefrågor eller planbestämmelser. Allemansrätten gäller på stigen även om den ligger nära bostadshus (jfr fiskebyarna i skärgården där stigen löper intill knuten).

Eventuella klagomål från allmänheten på att stigen inte längre upplevs som välkomnande (bortsett från bristande underhåll av stigen, vilket kan komma att bli ett problem i framtiden) ska lämnas till miljöenheten som kan förelägga den enskilde fastighetsägaren att ta bort det som stör. Rättsläget ger generellt stöd åt allmänheten (se exempelvis MÖD 2011:36) men sett över tid kan ändå ett antal små – och var och en för sig lovliga – åtgärder ändå bidra till att allmänheten till slut inte känner sig välkomna att använda stigen.

### **Jämförelse mellan inlösenkostnader mellan områden**

Mark- och miljödomstolen fattade beslut den 19 januari 2012 (mål nr F 2924-09) om de ersättningar som skulle betalas ut till fastighetsägare i intilliggande område Sydvästra Lännersta på grund av inlösen av strandpromenad på enskild mark, vilket också innebar en ändring av tidigare Lantmäteriets ersättningsbeslut.

Inlösenkostnaden uppgick till totalt ca 8,2 miljoner kronor exklusive rättegångskostnader och räntor. Strandpromenaden i Sydvästra Lännersta sträckte sig över två och en halv fastigheter längs med stranden. Förutsättningarna i domen avseende denna strandpromenad skiljer sig åt från förutsättningarna i Sydöstra Lännersta på grund av servitutet. Man ansåg inte att servitutet hade nyttjats och oklarheter rådde om servitutet var giltigt eller inte. Ingen av de inblandade värderarna ansåg att servitutet skulle beaktas, vilket innebar att värdeminskningen (ersättningen till fastighetsägarna) blev betydligt större än om servitutet använts och ansågs nyttigt vid inlösen till allmän platsmark.

I motsats till fastigheterna i Sydvästra Lännersta får det anses utrett att fastigheterna i Sydöstra Lännersta är belastade av det gamla servitutet avseende gångväg till före detta ångbåtsbryggan. Däremot finns oklarheter i fråga om servitutet och vilka som idag har rätt att gå där.

En värdering av strandpromenaden har gjorts med utgångspunkt att värdeminskningen inte blir lika stor som för fastigheterna i Sydvästra Lännersta eftersom skillnaden mellan ett nyttigt servitut (giltigt servitut) och inlöst strandpromenad (allmän platsmark) på promenaden i Sydöstra Lännersta, inte är så stor. Ersättningen till fastighetsägarna bedöms till 2-5 miljoner kronor. Skulle servitutet inte bedömas som nyttigt (vilket bedömts mindre sannolikt) kan ersättningen till fastighetsägarna bli det dubbla.



### **Kostnader för ombyggnad av strandpromenaden**

Kostnaden för att bygga strandpromenaden enligt tidigare tjänstemannaförslag (allmän platsmark) uppgår till 3-5 miljoner kronor med en livslängd på 40-50 år för en två meter bred väg med gångbrygga, stödmurar och packat grusmaterial på berörd sträcka. En enklare standard utan gångbrygga med stödmurar och packat grusmaterial kostar 1-3 miljoner kronor.

### **Medverkande**

Informationsärendet är utarbetat i samråd mellan exploatering-, plan-, mark- och miljöenheten samt sakkunniga i området.

Planenheten och Exploateringsenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Björn Bandmann  
Projektledare Sydvästra Lännersta