

Till
Haninge kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Bygglovsavdelningen
136 81 Haninge

Att. Sara Dahlstedt, Bygglovshandläggare

Fastighet: KOLBOTTEN 6:1

REDOVISNING OCH YTTRANDE ANGÅENDE HANINGE KOMMUNS SKRIVELSE DIARIENUMMER KLAGOMÅL.2021.64

I egenskap av ombud för Kolbottens fastighetsägareförening ("Föreningen") inkommer Eris Law Advokatbyrå AB ("Eris Law") härmed med en redovisning och yttrande över Haninge kommuns skrivelse avseende klagomål gällande Föreningens åtgärder inom strandskyddsområde.

Efter platsbesök på fastigheten Kolbotten 6:1 på Dalarö den 26 augusti 2021 har Haninge kommun gjort ett utlåtande angående klagomålsärendet. Föreningen har ombetts inkomma med antingen en redogörelse och plan över hur det aktuella stängslet och skyltar på fastigheten ska rivas eller att inkomma med en strandskyddsdispens.

Nedan lämnar Föreningen en detaljerad beskrivning av varför Föreningen anser att strandskyddsdispens inte krävs och varför stängslet och skyltarna ska få vara kvar.

Föreningen önskar också med sitt yttrande ge in ytterligare information i ärendet som visar att det inte har utförts några åtgärder inom strandskyddsområdet som strider mot strandskyddsbestämmelserna. Föreningen utvecklar sin grund för dessa ställningstaganden i nedanstående avsnitt.

Föreningen har också önskemål om att föra en dialog med Haninge kommun innan beslut i ärendet fattas för att se om det går att nå en lösning som tillgodoser både Föreningens fastighetsägares behov av att få nyttja fastigheten för stadgade ändamål och det allmännas intressen av tillträde till fastigheten. Föreningen kommer i samband med att skrivelsen skickas in att ta kontakt med Haninge kommun.

Bakgrund

Byggnadsplan för fastigheten Kolbotten 6:1 fastställdes år 1957 genom ett förslag till byggnadsplan för Kolbotten 6:1 och 6:5, se bilaga 1.

Föreningen gör gällande att det sedan år 1965 stadigvarande har funnits en vägbom med lås, stängsel och skyltar på fastigheten Kolbotten 6:1.

Den ursprungliga vägbommen med lås, stängsel och skyltar sattes upp på Kolbotten 6:1 år 1965 av den dåvarande ägaren, bonden Gösta Pettersson. Originalskyltarna hade texten "Obehöriga äga ej tillträde" och samtliga vägar hade skyltar vid infarterna om enskild väg samt vägbommar in till samtliga parkområden i området, så även till Kolbotten 6:1. Fastigheten Kolbotten 6:1 övergick därefter till ny ägare, Bertil Nicklasson.

Föreningen har sedan 1965 haft nyttjanderätt till fastigheten Kolbotten 6:1 genom avtal som ingicks med Gösta Pettersson den 4 april 1967, bilaga 2. Nyttjanderätten har också befästs i den servitutsupplåtelse som ingicks den 26 april 1967. Föreningen säkerställde därmed medlemmarnas nyttjanderätt på fastigheten till bland annat strandområdet med badstrand, bryggplatser, sjöbod, båtuppläggningsplatser, parkeringsplats samt parkområden. Fastighetsägare som ingick i Föreningen fick nyttjanderätt gentemot medlemskap i Föreningen med skyldighet att finansiera underhåll och skötsel för Kolbotten 6:1.

Till redovisningen bifogas styrelseprotokoll som visar att Föreningen sedan lång tid tillbaka har haft rätt att disponera över vägen ner till området med badstrand och brygga. Representanter för Föreningens styrelse har protokollfört möten med Stockholms läns Lantmäterikontor den 27 augusti 1965 (protokoll

1965/3) och protokoll från den 7 september 1965 där föreningen ges rätt att stänga av vägen för biltrafik ner till områdets badstrand och brygga, se bilaga 3.

År 1968 förvärvade Föreningen fastigheten Kolbotten 6:1 för ett pris avsevärt högre än marknadsmässigt pris från Bertil Nicklasson. Föreningen har sedan dess underhållit fastigheten, stängsel, vägbommar och skyltar. Föreningens ändamål har varit att säkerställa att ägarna av fastigheter runtomkring har möjlighet till båtplatser, badplats, upplägningsplats för båtar och parkeringsplats samt rekreationsområde. Begränsningarna i form av vägbom och stängsel har syftat till att möjliggöra för ägarna av fastigheten att fullt ut kunna använda den för angivna ändamål, utan att till exempel annan biltrafik har fått tillträde till fastigheten.

Skyltar, vägbom och stängsel har varit intakt allt sedan första installationen, med undantag för en flytt av en del av staketet närmast vägen som renoverades och gjordes om 2008, vilket framgår av Föreningens protokoll nr 26, se bilaga 4. Den nya dragningen av staketet framgår av grön dragnings bifogad bild nr 2, där den streckade orange linjen utgör den gamla delen av staketet som togs bort och den heldragna orange delen utgör den kvarvarande delen, se bilaga 5. Förändringen innebar att den del av stängslet närmast vägen flyttades närmare övriga stängslet för att ge bättre sikt, minska staketets omfång, underlätta snöröjning och ge bättre åtkomlighet för allmänheten.

Vid senaste underhållet har skyltarna tvättats och en skylt har fått texten "Privat område". Skyltarna har annars bestått med texten "Enskild väg", sedan första installationen 1965, vilket framgår av bifogade foton, bilaga 6.

Föreningen önskar för det fall det krävs att få inkomma med ytterligare bevisning och material avseende det faktum att staketet och skyltar stadigvarande har funnits på plats sedan 1965. Allmänheten har under hela denna period haft tillträde till fastigheten genom grind i stängslet och möjlighet att passera runt vägbommen samt även haft möjlighet att beträda fastigheten och badplatsen.

Stadgar för Kolbottens fastighetsägarförening

I utdrag ur Föreningens stadgar framgår följande:

§1 Ändamål

Föreningens båthamn och strandområde är upplåtet för att av medlemmarna:

- Nyttjas såsom båthamn och badplats,
- Nyttjas såsom uppställningsplats för båtar och bilar.
- Och för att medlemmarna skall kunna nyttja av dem genom föreningen gemensamt ägd mark, sjöbod och båtbygga.

Upplåtelsen grundar sig på att Kolbottens fastighetsägarförening äger fastigheten Kolbotten 6:1. Strand- och vattenområde skall således bevaras för båthamn, bad och rekreation för föreningens medlemmar.

§2 Ändrad disposition av strandområdet

Mom. 1: Åtgärder som inskränker de enligt §1 upplåtna rättigheterna får ej vidtagas. Uppkommer fråga om ändrad disposition av strandområdet måste hänsyn således bl.a. tagas till medlemmarnas rätt till badliv och rekreation både på land och i vattnet. Härvid är att märka ett ökat antal båtplatser redan har inskränkt på badutrymmet.

Föreningen gör gällande att även det faktum att föreningsstadgar har funnits sedan 1965 (bifogas utdrag från 1965 samt utdrag från 2021) som ger uttryck för de rättigheter som föreningsmedlemmarna har till disposition av marken som Föreningen äger, visar att det inhägnade området kontinuerligt har använts på nämnda sätt i över 55 år av Föreningens medlemmar. Det framgår av stadgarna att inte heller medlemmar får inskränka tillgängligheten för medlemmarna på något sätt. Tillgängligheten i fråga om bland annat båthamn, badplats och rekreation i övrigt regleras mellan medlemmarna i Föreningen genom dessa stadgar sedan år 1965, se bilaga 7. Dispositionen och omdragningen av staketet och uppsatta skyltar har således inte på något sätt förändrat användningsområdet av det inhägnade området och därmed inte heller förändrat eller försämrat allmänhetens möjlighet att få tillträde till platsen.

Detaljplanarbete

Sedan 2016 till och med dagens datum har detaljplanarbete pågått på Kolbotten 6:1 med flera, Dalarö etapp 2a. Arbetet har inneburit löpande möten med Haninge kommun samt ett flertal platsbesök sedan 2016 av planavdelningen från Haninge kommun. Det senaste platsbesöket genomfördes så sent som den 18 augusti 2021 utan anmärkning om vare sig staket eller skyltar.

Av bifogat förslag på detaljplan i samrådsarbetet framgår av karta med sträckning för gällande strandskydd att Kolbotten 6:1 inte omfattas av strandskydd, se bilaga 8b.

Bifogat finns plankarta och protokoll 1(2) upprättat från ett av mötena under samråd med kommunen för perioden 2016-11-09-2016-12-21. Protokollet och plankartan befäster den nya inhägnaden vid Vadviken, se bilaga 8a.

Representanter för styrelsen i Föreningen kallade till ett särskilt möte med Haninge kommun för att gå genom områdets historia och nuläge inklusive vägbommar, staket och skyltar. På mötet den 1 februari 2019 deltog Haninge kommuns planchef Magnus Runesson och biträdande bygglovschefen Henrik Höglund samt Fredrik Sundberg. Till styrkande av att detta möte ägt rum samt genomgången av aktuella vägbommar, staket och skyltar, bifogas protokoll daterat den 1 februari 2019, s. 8, se bilaga 9.

Sammanfattning

Enligt 7 kap. 15 § miljöbalken (1998:808) får inte byggnader eller byggnaders användning ändras eller nya anläggningar eller anordningar inom ett strandskyddsområde uppföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas eller vistas fritt, se till exempel Svea hovrätts dom M 10272-11, Mark- och miljööverdomstolen. Inte heller får åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Strandskyddsdispens kan ges i vissa fall.

Det som kan göra en ny eller ändrad anläggning eller anordning otillåten enligt miljöbalken är att den inkräktar på syftet med strandskyddet. Som redogjorts för ovan har Kolbottens 6:1 staket och skyltar funnits på Kolbotten 6:1 i decennier och långt före det att strandskyddsbestämmelserna tillkom, se bifogat protokoll 1965/3, bilaga 3.

Som redogjorts för ovan har Kolbotten 6:1 har sedan åtminstone under de senaste 55 åren nyttjats av Föreningens medlemmar som strandområde med badstrand, bryggplatser, sjöbod, båtuppläggningsplatser, parkeringsplats samt parkområden med vägbommar med lås, staket och skyltar. Området har använts på samma sätt under dessa år, det vill säga långt innan det nuvarande strängare strandskyddet infördes och innan syftet med strandskyddet år 1994 utvidgades till att avse även bevarande av goda livsvillkor för djur- och växtlivet samt allmänhetens tillgänglighet.

Av Bilaga 3, protokoll 1965/3 som bifogas och återopas i ärendet framgår att fastigheten vid den tidpunkten var inhägnad ned till strandkanten. Under hela den aktuella perioden har dock allmänhetens beretts tillträde till badplatsen genom de grindar som finns vid staketet. Ingen förändring har således ägt rum i fråga om allmänhetens möjlighet att beträda fastigheten. Någon ändring eller ny anordning som inkräktar på strandskyddet har därefter inte upprättats på fastigheten Kolbotten 6:1.

Enligt förarbetena till bestämmelsen i 7 kap. 15 § miljöbalken tar förbudet mot uppförande eller ändring av anläggningar eller anordningar sikte på mark som tidigare varit tillgänglig enligt allemansrätten men som genom åtgärden tas i anspråk som tomt (se prop. 1997/98:45 del II s. 86 f).

Omdragningen år 2008 av befintligt staket samt ändring av ordalydelse på skyltar innebär ingen förändring i fråga om tillgängligheten för allmänheten eller inskränkning av allemansrätten. Allmänheten har i likhet med tidigare fortsatt möjlighet att beträda fastigheten och tillgång till badplatsen.

Att staket minskat i omfång och delvis flyttat från vägen innebär inte att livsvillkoren för djur- och växtliv "väsentligt förändras", vilket är en förutsättning för förbudet enligt 7 kap. 15 § punkten 4

miljöbalken. Förändringen av staketet och ändringen av ordval på skyltar har inte heller lett till en försämrad framkomlighet för allmänheten, tvärtom har allmänheten genom åtgärden lättare fått tillträde till fastigheten.

Enligt 7 kap. 25 § MB ska hänsyn tas även till enskilda intressen och en inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på en skyddsbestämmelse i kapitlet får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses. I prop. 1997/98:45 (del 1 s. 321 f) framgår att avsikten med strandskyddsregleringen är att bevara kvarvarande områden men inte att inkräkta på pågående markanvändning. Föreningens användning under 55 år av Kolbotten 6:1 har under decennier tjänat till att tillgodose fastighetsägarnas privata behov av båtplatser, badplats, parkeringsplats, båtuppläggningsplats och rekreation. Detta viktiga enskilda intresse för fastighetsägarna att kunna nyttja marken på angivet sätt utgör grunden för ägandet av fastigheten Kolbotten 6:1 och bör väga tungt i en bedömning av vilka åtgärder fastighetsägarna kan vidta med fastigheten. Att vissa begränsningar har vidtagits för att möjliggöra utnyttjandet av fastigheten för bestämda ändamål bör ingå i enskilds rätt att använda mark och bör därmed inte kunna inskränkas. Föreningen har möjliggjort för allmänheten att få tillträde till fastigheten genom grind i staket och vägbom.

Föreningen anser sammanfattningsvis således att inte de åtgärder som vidtogs på fastigheten 2008 innebär någon sådan förändring eller nybyggnad som omfattas av förbuden i 7 kap 15 § miljöbalken och därmed krävs ingen strandskyddsdispens för skyltar och befintligt staket med aktuell dragning och inhägnad. Haninge kommuns ledande representanter för plan- och bygglovsavdelningen har vid detaljplansmöten löpande tagit del av ritningar och diskuterat detaljplan med Föreningen och tagit del av ritningar med den nya sträckningen av staketet och skyltarna, utan att någon invändning mot dragningen av staketet framförts. Tvärtom framgår dragningen av bifogad ritning enligt detaljplan.

Föreningen önskar att få del av Haninge kommuns uppfattning angående den information, dokumentation och bevisning som nu tillförts ärendet samt möjlighet att yttra sig över Haninge kommuns synpunkter innan beslut i ärendet fattas.

Föreningen inleder också tacksamt en dialog med Haninge kommun genom sitt ombud Eris Law angående den fortsatta handläggningen och möjliga lösningar i ärendet innan ett eventuellt beslut fattas. Föreningen hoppas att en balans mellan Föreningens enskilda intressen och allmänhetens intressen av tillträde till fastigheten ska kunna uppnås genom lämplig lösning i samråd och diskussion med Haninge kommun.

Med vänlig hälsning


Katarina Bohm Hallkvist
Advokat