

Till
Miljödepartmentet

till m.remissvar@regeringskansliet.se
med kopia till m.naturmiljoenheten@regeringskansliet.se

Diarienummer M2020/02032

Stockholm den 30 april 2021

Remiss Tillgängliga stränder –ett mer differentierat strandskydd (SOU2020:78)

Fastighetsägarna Sverige har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerat betänkande

Fastighetsägarnas yttrande:

Sammanfattning

Fastighetsägarna **konstaterar** att förslagen i betänkandet inte innebär någon förändring av strandskyddet i grunden. För en reell förändring av strandskyddet behövs ett större grepp.

Fastighetsägarna **tillstyrker** att det generella strandskyddet vid små sjöar och vattendrag tas bort men avstyrker att beräkningsgrunder ska meddelas genom föreskrifter på föreslaget sätt.

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget om att strandskydd inte ska gälla vid anlagda vatten men avstyrker däremot tidsgränsen från år 1975. Det föreligger inga skäl för att anlagda vatten, oavsett tillkomstår, ska omfattas av strandskydd.

Fastighetsägarna **avstyrker** förslaget att länsstyrelsen ska få upphäva tidigare förordnanden om upphävande av strandskydd.

Fastighetsägarna **tillstyrker** att klimatanpassningsåtgärder ska kunna utgöra ett särskilt skäl i fråga om upphävande eller dispens från strandskyddet.

Fastighetsägarna **avstyrker** förslaget som framförs i kapitel 7.6 om stärkt skydd i vissa områden. Den föreslagna formuleringen till 7 kap. 18 c § andra stycket miljöbalken riskerar att allvarligt försvåra kommunernas arbete med bostadsförsörjning och möjligheterna att bebygga områden som saknar betydelse för strandskyddets syften men som är väl lämpade för att bebyggas.

Fastighetsägarna **föreslår** att ett nytt särskilt skäl adderas till i miljöbalkens 7 kap. 18 § med lydelsen "området behöver tas i anspråk för tätortsutveckling som stöds av kommunens planering enligt plan- och bygglagen."

Fastighetsägarnas kommentarer

Fastighetsägarna konstaterar att förslagen i betänkandet inte innebär någon förändring av strandskyddet i grunden. För en reell förändring av strandskyddet krävs ett större grepp.

Fastighetsägarna ser med oro på de förslag som lagts fram av utredningen då de bedöms försvåra kommunernas arbete med bostadsförsörjning då strandskyddet med utredningens förslag blir än striktare i de områden som är väsentliga för bostadsförsörjning.

Dagens strandskydd i tätort motverkar bostadsförsörjning och effektiv markanvändning

Föreliggande betänkande är ett resultat av Januariavtalets lydelse:

”Det ska bli betydligt enklare att bygga strandnära i oexploaterade landsbygdsområden. Samtidigt värnas strandskyddet och allemansrätten i exploaterade områden.”

Av andra meningen antyds en fortsatt restriktiv hållning till byggande inom strandområden i tätbebyggt område. Fastighetsägarna menar att om regeringen strävar efter att underlätta landets bostadsförsörjning är det viktigare att analysera och förbättra förutsättningarna i tätbebyggda områden. I tätorter, som ofta ligger lokaliserade i närheten av vatten, gäller strandskyddet på stora områden. Strandskyddet försvårar därmed ofta möjligheter att utveckla, förtäta och sammanfoga redan befintlig bebyggelse. På platser som inte är ianspråktaga medger lagen idag få möjligheter till dispens. Effektiv markanvändning omöjliggörs. Strandskydd gäller ofta mellan 100 och 300 meter från stranden, samtidigt som Naturvårdsverket och Boverket konstaterat att de viktigaste biologiska värdena i normalfallet finns inom 30 meter från strandlinjen.

I de fall en kommun vill anta en detaljplan för ett nytt bostadsprojekt på ett obebyggt markområde som inte är avskilt från stranden, är kommunen idag hänvisad till det särskilda skäl som lyder ”angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”. Rättspraxis¹ har i praktiken helt omöjliggjort denna typ av bostadsförsörjning eftersom det är ogörligt för kommuner att rent teoretiskt påvisa att det ”inte går att bygga på annan plats”.

Fastighetsägarna förordar därför att strandskyddet görs om i grunden och att kommunerna ska få ökad beslutsmakt i dessa frågor. Det bör bland annat bli tydligare att markanvändning vid stränder i tätortsmiljö är en kommunal fråga. I de fall ett strandområde i tätort utgör en nationell angelägenhet bedöms nödvändigt kan staten skydda strandområdet i fråga genom riksintresse, införande av biotopskydd, naturreservat eller kulturresevat. I den kommunala planeringen ingår även en skyldighet att analysera klimatrisker, vilket hanterar byggande i strandnära lägen. Strandskyddet är således inte det enda verktyg som finns för att förhindra överexploatering av vissa platser. Avvägningar mot strandskyddets syften bör ske via plan- och bygglagens planering av markanvändningen. Detta för att möjliggöra byggande i områden en bit från strand som idag, ibland schablonmässigt, omfattas av strandskyddsförordnanden. Detta skulle inte stå i motsats till strandskyddets syften.

Utredningen lägger fram ett förslag om att de särskilda skälen för dispens och upphävande av strandskyddet vid detaljplanering ska tillämpas särskilt restriktivt i vissa områden. Fastighetsägarna anser att denna skärpning är omotiverad och helt saknar betydelse för strandskyddets syften.

Strandskyddet når idag många gånger upp till 300 meter från strandlinjen och innebär därmed en påtaglig begränsning för möjligheterna till stadsutveckling. Möjligheterna för undantag och avvägningar är redan idag begränsade och med utredningens förslag om att dessa ska tillämpas än mer restriktivt kommer ytterligare att försvåra kommunernas planering. På platser där marken är obebyggd och platsen inte är tydligt avskild från stranden är det idag mycket svårt att beviljas dispens då man, som beskrivits ovan, måste visa att byggandet inte kan ske på annan plats. Med utredningens förslag riskerar bebyggd och ianspråktagen mark också den betydligt svårare att

¹ Se rättsfallen; 2018-04-17 P 3718-17, 2017-11-22 P 4676-17, 2020-11-13 P 12200-19

utveckla. Dagens lagstiftning förhindrar en effektiv markanvändning där bostadsbehovet är stort och någon avvägning mellan strandskyddets syften och nyttan av att bygga medges inte och problemen förvärras om utredningens förslag genomförs.

Fastighetsägarna avstyrker utredningens förslag och föreslår att miljöbalkens regler om särskilda skäl för upphävande av strandskydd eller för dispens bör kompletteras med "området behöver tas i anspråk för tätortsutveckling som stöds av kommunens planering enligt plan- och bygglagen.". Syftet är att möjliggöra bebyggelse av platser som inte är så nära stranden att de har betydelse för växt- och djurarter som är kopplade till strandzonen eller förhindrar att allmänheten har tillgång till området närmast stranden. En sådan komplettering skulle innebära en ökad möjlighet till avvägningar mellan värdet av att bebygga en sådan plats och att behålla den obebbyggd. Upphävandet av strandskydd eller dispens får normalt inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Förslaget ovan förändrar inte detta och länsstyrelserna kommer därmed att kunna ingripa mot byggande närmast invid vattnet.

Kommuner ansvarar för planering och beslut kring var det ska byggas och har störst kännedom om lokala förutsättningar. De är därmed väl lämpade för att göra avvägningar mellan intressen även i strandnära områden och bör därför normalt inte hindras av miljöbalkens strandskydd.

Länsstyrelsen bör inte kunna upphäva tidigare beslut om upphävanden

Fastighetsägarna ser positivt på att strandskyddet vid små sjöar och vattendrag tas bort, men konstaterar att vissa län idag har undantag för bredare vattendrag än så. I dessa län skulle utredningens förslag innebära ett utökat strandskydd, vilket knappast var avsikten med utredningen.

Fastighetsägarna vill dock understryka att så små sjöar som 100*100 meter ger utrymme för mycket begränsat byggande, varför förslaget bedöms ha marginella effekter på byggandet.

Det föreslås därutöver att Länsstyrelserna ska få upphäva tidigare förordnanden om strandskydd i fler sammanhang, bland annat inom landsbygdsområden. Att inte kunna förlita sig på fattade beslut riskerar att allvarligt hämma investeringsviljan i dessa områden och är kan innebära ett allvarligt angrepp på den grundlagsskyddade äganderätten. Välbehövliga och nödvändiga investeringar i infrastruktur som är förutsättningar för att bostadsbyggande ska möjliggöras uteblir om det inte finns en förutsägbarhet i villkoren som gäller för området. Redan gjorda investeringar kan få kraftigt minskade värden, vilket kan slå mot såväl individer, företag och kommuner.

Förslagen om att Länsstyrelsen ska ha möjlighet återinföra, eller i vissa fall till och med införa, strandskydd där det inte rätt påverkar enskilda och fastighetsägare, samt kommunernas planering på ett sätt som inte står i proportion till fördelarna med dessa förslag. Fastighetsägarna avstyrker därmed samtliga förslag om att Länsstyrelserna ska ges möjlighet att upphäva tidigare beslut om upphävanden av strandskyddet.

Anlagda vatten

Fastighetsägarna anser inte, och ser inte utredningen kunnat styrka, att det föreligger skäl för att endast vatten anlagda efter 1975 ska undantas strandskydd. Regeln bör rimligen gälla anlagda vatten generellt. I de fall ett anlagt vatten är av nationellt eller regionalt intresse kan annan skyddslagstiftning tillämpas. Det kan röra sig om naturreservat, kulturresevat, användande av biotopskydd med mera.

FASTIGHETSÄGARNA SVERIGE

Anders Holmestig
Vd

Rikard Silverfur
Chef Utveckling & Hållbarhet