



## ÅLANDS MILJÖPRÖVNINGSNÄMND

Strandgatan 25  
22 100 Mariehamn  
Tfn (018) 25127, fax (018) 16595  
Hemsida [www.mpn.aland.fi](http://www.mpn.aland.fi)

## MILJÖTILLSTÅND

### Datum

15.04.2004

### Ärendenummer

MPN-03-68

### Sökanden

Krister Velander, c/o DKCO Advokatbyrå Ab, PB 236, 22101 Mariehamn

### Ärende

Miljötillstånd för brygga/piranläggning på annans vattenområde RNr 3:85 i Järsö, Lemland.

Miljöprövningsnämnden har 08.04.2003 beviljat Krister Velander miljötillstånd för befintlig pir byggd 1995/1996 på annans vattenområde RNr 3:85 i Järsö, Lemland med stöd av 2 kap. 8 § och 6 kap 3 § vattenlagen för landskapet Åland (61/1996) och avslagit Krister Velanders ansökan om miljötillstånd för byggande av pir för fritidsbåt på annans vattenområde RNr 3:85 i Järsö, Lemland med stöd av 6 kap 8 § och 3 kap. 4 § vattenlagen för landskapet Åland (61/1996). Miljöprövningsnämnden förkastade yrkanden om syneförrättning och ersättningsanspråken och ålade Krister Velander att omedelbart avlägsna all sprängsten som lagts ut i vattenområdet år 2001 och återställa piren i det skick den var 1995/1996.

Ålands förvaltningsdomstol har 23.09.2003 återförvisat ärendet till Ålands miljöprövningsnämnd.

## ÅLANDS MILJÖPRÖVNINGSNÄMNDENS AVGÖRANDE

Miljöprövningsnämnden beviljar Krister Velander miljötillstånd för befintlig pir byggd 1995/1996 på annans vattenområde RNr 3:85 i Järsö, Lemland samt tillstånd för byggande av brolock i trä över och mot befintlig pir enligt bilaga 1 med stöd av 2 kap. 8 § och 6 kap 3 § vattenlagen för landskapet Åland (61/1996).

Yrkandena om ersättning förkastas.

### Beslutsmotivering

Ålands miljöprövningsnämnd har granskat miljötillståndsansökan, Ålands förvaltningsdomstols beslut samt alla övriga handlingar som tillförts ärendet under ärendets handläggning samt förutsättningarna för beviljande av tillstånd. I avgörandet har miljöprövningsnämnden även i övrigt beaktat vad som bestämts om skydd av allmänna och enskilda intressen.

Miljöprövningsnämnden finner att förutsättningarna i 2 kap 8 § vattenlagen är uppfyllda för att bevilja Krister Velander miljötillstånd för befintlig pir byggd 1995/1996 på annans vattenområde samt tillstånd för byggande av brolock i trä för att klä in sprängstenarna i den befintliga piren enligt bilaga 1. För att smälta in i miljön får brolocket byggas ihop med den brygga som funnits på fastigheten redan före 1995/1996. Miljöprövningsnämnden anser inte att detta kommer att vålla ägaren till vattenområdet skada eller avsevärt men.

Enligt 2 kap 8 § vattenlagen har strandägare som inte är ägare av eller delägare i vattenområde rätt att framför stranden i vattenområdet för sitt enskilda behov anlägga brygga och miljöprövningsnämnden bedömer att så har skett i detta fall utan att strandägaren vållat ägaren av vattenområdet skada eller avsevärt men. Kravbestämmelserna i 4 kap 1-4 §§ är uppfyllda.

Miljöprövningsnämnden förkastar ersättningsanspråken då sökanden nu tagit bort all sprängsten från år 2001 från vattenområdet och återställt vattenområdet till det skick det var i 1995/1996.

## **BEHANDLING AV TILLSTÅNDSANSÖKAN**

### **Syneföretning**

Ålands miljöprövningsnämnd har 25.11.2003 hållit ett offentligt möte på Krister Velanders fastighet Norrviken RNr 1:35 i Järsö, Lemland. Under det offentliga mötet uppger Krister Velander att han önskar miljötillstånd att klä in den befintliga stenpiren från år 1995/1996 med 1,5 meters träskoning med kant ner till vattnet.

### **Miljöberättelse**

Miljökonsekvensbedömning behöver inte uppgöras i detta ärende. Den information och utredning som enligt 5 § landskapsförordningen om miljöberättelser och miljökonsekvensbedömningar (10/2000), skall ingå i miljöberättelsen till detta beslut, finns i beslutstexten.

### **Kungörelse**

Ansökan kungjordes under tiden 17.12.2002 – 21.01.2003 på Lemlands kommuns samt Ålands landskapsstyrelses anslagstavlor. Alla kända sakägare delgavs kännedom om ansökan per brev. I kungörelsen och delgivningen framgick att vem som helst hade rätt att skriftligen yttra sig över ansökan inom ovannämnda tid. Efter att ärendet återförvisats till miljöprövningsnämnden från Ålands förvaltningsdomstol kungjordes ansökan på nytt under tiden 30.01 – 20.02.2004 på Lemlands kommuns samt Ålands landskapsstyrelses anslagstavlor. Alla kända sakägare delgavs kännedom om ansökan per brev. I kungörelsen och delgivningen framgick att vem som helst hade rätt att skriftligen yttra sig över ansökan inom ovannämnda tid.

### **Yttranden**

Under kungörelsetiden 17.12.2002 – 21.01.2003 inkom följande yttrande och utlåtande:

Yttrande inlämnat av Henny Öhman, ägare till vattenområdet RNr 3:85, fastigheterna

Södervik RNr 3:85 och Granlund RNr 1:66, företrädd av advokat Ulf Månsson, Fredman & Månsson Ab, inkom 20.01.2003

Henny Öhman anför att det eller de ansökta miljötillstånden inte bör beviljas. Om miljöprövningsnämnden inte omedelbart förkastar ansökan bör man, innan saken avgörs, hålla syn på platsen. Om, mot förmodan, det eller de ansökta tillstånden till någon del skulle beviljas bör Velander åläggas att, beroende på intrånget i Öhmans äganderätt, ersätta den skada som det ifrågavarande vattenföretaget skulle åsamka Henny Öhman, enligt följande:

- a) för förlusten och försvårande av möjligheten att utnyttja äganderätten till det vattenområde som direkt och indirekt berörs av vattenföretaget, med 25.000 euro;
- b) för sänkningen av egendomens marknadsvärde i och med den försämrade naturskönheten för de områden som tillhör Henny Öhman med 50.000 euro;
- c) för den förlust av förvärvsinkomst som vattenföretagen och den därav följande båttrafiken skulle medföra för Henny Öhmans möjligheter att hyra ut sin hyresstuga med 25.000 euro.
- d) Ovannämnda ersättningsbelopp bör utgå med laga ränta från det datum då miljöprövningsnämnden fattar sitt beslut i ärendet.

Krister Velanders fastighet har inget eget vatten och ingen andel i samfällda vattenområden. Nyttjandet av fastigheten förutsätter inte egen brygga utan fastigheten har vägförbindelse till Mariehamn. Då Velander köpte den ifrågavarande 0,24 ha stora fastigheten Norrviken 1990 har han alltså inte kunnat räkna med att kunna utnyttja vattenområdena utanför densamma för att anlägga någonting annat än en påle eller brygga för en vanlig båt. I ingen händelse har han kunnat förutsätta att han, utan att köpa eget vattenområde, skulle kunna anlägga en småbåtshamn för större skärgårdskryssare. Henny Öhman är född 1908 och hon äger sedan flera årtionden fastigheten Södervik med en jordareal på 6,25 ha och vattenareal på 7,145 ha samt fastigheten Granlund med en jordareal på 7,265 ha. Alldeles i närheten av Velanders parcell, på uppskattningsvis mindre än 50 meters avstånd från Velanders byggprojekt, har hon en uthyrningsstuga, medan hennes egen stuga befinner sig ca 100 meter längre bort, dock med utsikt över vattnet framför Velanders tomt.

Velander har någon gång år 1995-96 i förbifarten nere vid postlådan frågat den redan då ålderstigna Henny Öhman om han kunde ”fixa något smått” för sin båt nere vid stranden, vilket hon svarat jakande på i den tro att han skulle anlägga en påle eller en lite brygga för en normalstor rodd- eller motorbåt. Till hennes stora förvåning började Velander vältra ner jordmassor i vattnet utanför stranden och då Öhman lade märke till detta tog hon kontakt och sade till honom att omedelbart sluta med detta. Henny Öhman bestrider således Velanders påstående om att han skulle ha begärt och fått tillstånd till att köra ut sprängmassor från sitt bygge, eller till att anlägga en pir eller en vågbrytare i den storleksklass som den som han påbörjade år 1995-96 för att inte tala om det omfattande vattenbyggnadsföretag han inledde hösten 2001, efter att ha skaffat sin nya skärgårdskryssare.

Enligt normala avtalsrättsliga principer är det den som åberopar ett muntligt avtal som har bevisbördan för att ett sådant skulle ha ingåtts. Ett avtal om att utnyttja annans mark i den omfattningen det nu är frågan om skulle även förutsätta någon slags motprestation i form av t. ex. ekonomisk kompensation. Om ett avtal skulle ha ingåtts bör väl något slags avtalsförhandlingar ha ägt rum. Att några sådana inte har förekommit framgår med all önskvärd tydlighet av Velanders eget uttalande under polisförhören med honom. I det ursprungliga förhöret den 02.11.2001 på sidan 2 uppger han att Öhman p.g.a. hennes höga ålder måhända inte riktigt förstått vad det handlade om i det fortsatta förhöret den 12.03.2002 uppger han på sidan 3 att det var så bråttom att det inte fanns tid att utverka något skriftligt tillstånd eftersom grävskoporna redan var på plats. Att med detta som bakgrund hävda att det skulle existera ett uttryckligt samtycke från Öhmans sida till de

åtgärder Velander har vidtagit - och ytterligare avser att vidta - är orimligt och ohållbart.

Till de åtgärder Velander vidtog i september 2001 har han inte ens påstått att han skulle ha försökt utverka något tillstånd; uppenbarligen har han i detta skede förlitat sig på att Öhman numera skulle vara så ålderstigen att hon inte skulle förmå bevaka sin rätt. Där hade han fel.

## Utlåtanden

Miljöprövningsnämnden har begärt utlåtande från Ålands Landskapsstyrelse.

### Ålands Landskapsstyrelse, inkom 20.01.2003

Ålands Landskapsstyrelse beslöt den 15 januari 2003 att inte lämna något utlåtande över ansökan från Krister Velander om miljötillstånd att på annans vattenområde anlägga en pir för fritidsbåt i Järsö, Lemland.

## Yttranden

Under kungörelsetiden 30.01 - 20.02.2004 inkom följande yttrande:

### Yttrande inlämnat av Henny Öhman, ägare till vattenområdet RNr 3:85, fastigheterna Södervik RNr 3:85 och Granlund RNr 1:66, företrädd av advokat Ulf Månsson, Fredman & Månsson Ab, inkom 20.02.2004

Henny Öhman motsätter sig självfallet fortfarande Velanders ansökan till samtliga delar på de grunder som hon i förevarande ärende redan tidigare har uppgett. Hon har i detta skede inte något att tillägga beträffande grunderna för hennes motsättning. För den händelse att Velanders ansökan, mot förmodan, till någon del skulle godkännas, upprepar Henny Öhman de ersättningsyrkanden som hon tidigare har framställt i ärendet.

## Förklaring

Krister Velander, företrädd av DKCO Advokatbyrå Ab, inkom 07.03.2003 med förklaring till yttrandet som inkom till miljöprövningsnämnden under kungörelsetiden 17.12.2002 - 21.01.2003.

### Sökanden bemöter Henny Öhmans yttrande enligt följande:

I enlighet med det som ovan framgått har Henny Öhman genom sitt ombud gjort gällande att något muntligt tillstånd för de byggnadsarbeten som utförts av Krister Velander aldrig givits. Som argument för detta har Henny Öhmans ombud hänvisat till allmänna regler för avtals uppkomst och allmänna avtalsrättsliga principer. Det känns främmande och teoretiskt med beaktande av ärendets natur. Henny Öhmans ombud har bl.a. framfört att det enligt allmänna avtalsrättsliga principer åligger avtalspart som hänvisar till muntligt avtal att bevisa att ett dylikt avtal mellan parterna har ingåtts.

Henny Öhmans ombud har framfört att ifall tillstånd skulle beviljas på basis av Krister Velanders ansökan skall ersättning utgå enligt 7 kap vattenlagen. Enligt 7 kap 4 § skall ersättning betalas för inte obetydlig skada eller olägenhet på människors hälsa och egendom om skadan eller olägenheten beror på genomförande av vattenföretag såsom byggande i vatten över vilken den skadelidande har rådighet. En förutsättning för skyldighet att betala ersättning är att det uppkommit skada vilket i detta fall inte har skett. Som motsats till vad Henny Öhmans ombud gjort gällande försämras fiskemöjligheterna inte av byggande av en pir. Att hävda att fastighetens marknadsvärde skulle sjunka som resultat av att det finns en väl fungerande pir på området är inte heller sant. Visserligen är den stenhög som nu ligger på piren inte direkt tilltalande. Avsikten har varit att slutföra arbetena snabbt och att högen

endast under en mycket begränsad period skulle påverka omgivningen. Området piren ligger på är inte glesbyggt. Piren ligger åtminstone 150 meter från Henny Öhmans brygga. Med tanke på att hon inte framfört klagomål tidigare är det sannolikt att inte heller det begränsade förbättringsarbete skulle komma att störa hennes utsikt. Inte heller de gäster som frekventerar den uthyrningsstuga som finns på området torde påverkas av den med tanke på omgivningen alldeles proportionellt planerade piren. Detta är en bedömningsfråga som Ålands miljöprövningsnämnden är mest lämpad att ta ställning till.

Krister Velander anser att den pir han har haft för avsikt att bygga inte skulle leda till någon skada överhuvudtaget och i varje fall inte sådan skada som inte är obetydlig. Krister Velander är naturligtvis beredd att diskutera någon form av ekonomisk ersättning åt Henny Öhman under förutsättning att skada mot förmodan uppstått.

## Förklaring

Krister Velander, företräd av DKCO Advokatbyrå Ab, inkom 15.03.2004 med förklaring till yttrandet som inkom till miljöprövningsnämnden under kungörelsetiden 30.01 – 20.02.2004.

Krister Velander vidhåller sin ansökan av den 17 oktober 2002 och ansöker därtill om att få klä in den befintliga stenpiren med 1,5 meters träskoning med kant ner till vattnet.

Velander vidhåller det han anfört i sina tidigare utlåtanden och tillägger att Ålands tingsrätt i sin dom 03/233 konstaterade att Velanders byggnation 1995/1996 haft den omfattningen att den bör anses ha innefattats av det muntliga tillstånd Öhman lämnade Velander.

Öhman har själv i sin utsaga till Ålands miljöprövningsnämnd av den 20 januari 2003 anfört att hennes avsikt varit att ge sitt tillstånd till byggandet av en påle eller en liten brygga. Trots detta har Öhman vid synetillfället den 25 november 2003 anfört att hon endast givit sitt tillstånd till anläggandet av en påle och inte en brygga. Öhmans uppfattning om till hurdant bygge hon givit sitt tillstånd förefaller variera. Oberoende av Öhmans uppfattning har Velander haft rätt att enligt 2 kap. 8 § vattenlagen för landskapet Åland anlägga en brygga samt båthus eller motsvarande byggnad om detta kunnat ske utan att vålla Öhman skada eller avsevärt men och de kravbestämmelser som avses i 4 kap. 1-4 §§ uppfylls.

Piren smälter bra in i omgivningen och vållar ingen skada. Dess enda syfte är att bidra till ett bättre vindskydd för Velanders båt. Piren kan därför närmast jämföras med en brygga eller ett båthusbygge. Velander bor stadigvarande på fastigheten och han har ett stort behov att piren skall få kvarstå.

Öhman har sekundärt yrkat ersättningar av Velander uppgående till ett belopp av 100.000 euro. Öhman har i Ålands förvaltningsdomstol yrkat på hälften av de belopp som yrkats i miljöprövningsnämnden. I det senaste yttrandet till miljöprövningsnämnden har Öhman dock konstaterat att hon upprepar de ersättningsyrkanden som hon tidigare framställt i ärendet. Det framgår inte klart om Öhman syftar på sina tidigare yrkanden i miljöprövningsnämnden eller på de reducerade yrkanden hon framställt i förvaltningsdomstolen. De ersättningar som Öhman yrkat är i vart fall oskäligen och Öhman har inte heller företett någon som helst utredning till stöd för sina ersättningsyrkanden. Särskilt Öhmans yrkanden på väl tilltagna ersättningar för till exempel sänkning av egendomens marknadsvärde och förlust av förvärvsinkomst skulle förutsätta någon form av utredning, som skulle visa förekomsten av påstådd skada och dess storlek. Byggandet av piren har inte förorsakat Öhman någon skada och i varje fall inte någon sådan skada som varit annat än högst obetydlig. De tidigare inlämnade fotografierna från platsen samt synen

som förrättades klagor med önskvärd tydlighet att Öhmans yrkanden är grundlösa. Därtill kommer att Öhman heller inte yrkade på någon ersättning i samband med att hon gav sitt samtycke till byggande av piren och inte heller under de åtminstone fem år som förlöpte innan Öhman för första gången reagerade mot piren.

Velander har i enlighet med Ålands miljöprövningsnämnds avgörande 8 april 2003 tagit bort all sprängsten från år 2001 från området och återställt miljön till vad den varit från det att piren byggdes 1995/1996. Som grund för Ålands miljöprövningsnämnds tidigare beslut har funnits tydliga bilder, inlämnade av bägge parter. En syn på fastigheten torde därför inte ha ändrat på den korrekta bedömningen som miljöprövningsnämnden redan tidigare gjort i sak.

Som skriftligt bevis har Velander inlämnat handlingar som visar att mer sprängsten bortförs från området än dit tillförts år 2001. Faktura 741 och intyget av Ålands Alltjänst Ab återopas för att styrka denna omständighet.

## SÖKANDENS VERKSAMHETSBESKRIVNING

Krister Velander beviljades 1990 lagfart på fastigheten Norrviken RNr 1:35 i Lemland. På fastigheten har han byggt en bostad där han tillsammans med sin familj är permanent bosatt. Till fastigheten hör inget eget vatten. Fastigheten gränsar bland annat till fastigheten Granlund RNr 1:66 som ägs av Henny Öhman. Henny Öhman äger också det vattenområde som är beläget utanför Krister Velanders fastighet RNr 3:85.

Krister Velander uppger att naturen omkring hans fastighet mestadels består av berg och klippor samt trädbevuxna områden belägna en bit upp från stranden. Omgivningen är delvis bebyggd, det finns närbelägna bostadshus som även syns från den aktuella tomt. Strandskanten runtomkring består av klippor och stenar och vid de hus som har strandtomt finns vanligtvis bryggor och båthus.

Krister Velander anlade en pir 1995/1996 för att skapa en båtplats för sin fritidsbåt. Innan piren byggdes fanns ingen riktig båtplats och platsen var mycket utsatt för vind, särskilt när det blåste från norr. För att bygga piren fyllde Krister Velander ut med grus och sprängsten i vattnet. Däremot har inte några större åtgärder behövt vidtas på stranden där piren anlagts, inga sprängarbeten eller liknande har utförts. Strandmiljön har således i princip fått vara orörd. Piren är en direkt förlängning av en klippa som går ut i vattnet. Det sten- och grusmaterial som användes för att konstruera piren togs från den tomt på vilken piren byggts i samband med att Krister Velander hade utfört sprängarbeten för en husgrund och är samma berggrund som i övrigt återfinns vid stranden runtom. Piren smälter därmed in på ett naturligt sätt i omgivningen. Piren byggdes något lägre än den klippa den utgår ifrån vilket ytterligare förstärker intrycket av att den är en naturlig förlängning av denna klippa. Innan sprängstenen sänktes ner i vattnet frågade Krister Velander Henny Öhman om lov för denna åtgärd. Vid samma tillfälle upplyste Krister Velander Henny Öhman om att han hade för avsikt att uppföra en vågbrytare/brygga för att skydda sin båt. Krister Velander uppger att Henny Öhman meddelade honom att det var i sin ordning. Krister Velander uppfattade detta som att Henny Öhman hade gett honom tillstånd att köra ut fyllnadsmaterialet i vattnet. Det skrevs aldrig något skriftligt avtal avseende anläggningstillstånd av piren. Henny Öhman opponerade sig heller aldrig gentemot bygget, vare sig under utkörandet av fyllnadsmaterialet eller senare då piren färdigställdes. Pirens utseende var sedan oförändrat under en period på ca fem år.

Krister Velander skaffade år 2000 en större båt, en träsnipa som är 10,5 meter lång och 3 meter bred och som väger ca 3 ton. Den ursprungliga piren från 1995/1996 skyddar dock inte båten tillräckligt vid nordliga vindar. En tillbyggnad av piren påbörjades därför i september 2001. Piren förstörades med ytterligare sprängsten. Någon förändring har inte skett avseende djupet. Det utseende som utbyggnaden har idag skall inte bli bestående. Avsikten är att piren skall snyggas till och jämnas ut. Det är tänkt att den skall minskas både på höjden och bredden. Det är även tänkt att ett brolock av trä skall läggas ovanpå stenarna.

Det var först i samband med detta som Henny Öhman för första gången framförde anmärkning om att något tillstånd avseende byggnad av pir på hennes vatten aldrig hade givits. Krister Velander hade aldrig tidigare hört något klagomål från Henny Öhmans sida avseende den tidigare anlagda piren.

Sökanden uppger vidare att det i detta fall är fråga om ansökan om tillstånd för två separata brygg/piranläggningar, för vilkas bedömning bör ske var för sig. I det första fallet gäller det den ursprungliga pir som byggdes 1995/1996 och i det andra fallet är det den mängd sprängsten som i september 2001 kördes ut i vattnet och som avses att färdigställas till en täckt pir snarast möjligt. Även om det inte skulle föreligga tillståndsplikt i detta fall är det ändå relevant att vända sig till miljöprövningsnämnden med en tillståndsansökan. Detta följer av vattenlagen 6 kap 3 § att den som utför eller ämnar utföra vattenföretag kan söka tillstånd för detta även om tillståndsplikt inte föreligger.

### **Tillämpade lagrum**

Landskapslag om miljöskydd och miljötillstånd (30/2001) 11 §

Vattenlag för landskapet Åland (61/1996) 2 kap. 8 §, 3 kap. 4 §, 4 kap.

1-4 §§, 6 kap 3 och 8 §

Landskapsförordning om miljöberättelser och miljökonsekvensbedömningar (10/2000) 5 §

Landskapslag om Ålands miljöprövningsnämnd (65/1997) 5 §

### **Kungörelse av beslut**

Tillståndsbeslutet sänds till sökanden med mottagningsbevis. Beslutet kungörs på Lemlands kommuns samt Ålands landskapsstyrelses anslagstavlor och en kopia av beslutet finns under denna tid framlagd för allmänheten på Lemlands kommunkansli och på landskapsstyrelsens registratorskontor. Beslutet finns också tillgängligt på Ålands miljöprövningsnämnds hemsida [www.mpn.aland.fi](http://www.mpn.aland.fi). Alla kända sakägare delges kännedom om beslutet per brev. I kungörelsen och delgivningen framgår att sakägare kan besvara sig över lagligheten av beslutet hos Ålands förvaltningsdomstol.

### **Bilaga**

1. Ritning över tillbyggnad av brolock
2. Besvärsanvisning.

Lars Janlöv  
Ordförande i Ålands  
miljöprövningsnämnd

Maria Carlsson-Lönngrén  
Föredragande