



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-08-21
meddelad i
Nacka

Mål nr P 1987-23

PARTER

Klagande

Michael Zhan, Smedjevägen 19, 131 33 Nacka

Ombud: Juristen Tiia Torekull, Svarking AB
Handen terminalen 6, 136 40 Handen

Motpart

1. Hästhagens Villaägarförening
c/o Pettersson, Källbacksvägen 11, 131 33 Nacka
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, 131 81 Nacka
3. Timothy Platt, Smedjevägen 21, 131 33 Nacka
4. Märta Silber, Smedjevägen 21, 131 33 Nacka

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2023-02-24 i ärende nr 403-59395-2022,
se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och för ett garage på fastigheten Erstavik
13:3 i Nacka kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår Michael Zhans yrkande om syn.
 2. Med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommuns beslut den 21 september
2022 i ärende nr B 2022-000523, § 104, att bevilja bygglov för tillbyggnad på
fastigheten Erstavik 13:3.
-

Dok.Id 821791

Postadress
Box 69
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1

Telefon
08-561 656 30
E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott i Nacka kommun (nämnden) beslutade den 21 september 2022 att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och ett garage på fastigheten Erstavik 13:3. Hästhagens Villaägarförening, Timothy Platt och Märta Silber överklagade nämndens beslut att beviljat bygglov till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen), som den 24 februari 2023 beslutade att dels upphäva beslutet i den del som avsåg bygglov för tillbyggnad, dels avslå överklagandet i den del som avsåg bygglov för garage. Michael Zhan, ägare till fastigheten Erstavik 13:3, har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Michael Zhan har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska fastställa nämndens beslut om bygglov för tillbyggnad. Han har också yrkat att mark- och miljödomstolen ska hålla syn. Till stöd för sin talan har han redogjort för bestämmelser och hänvisat till domar från Mark- och miljööverdomstolen i mål nr P 10223-12, P 11281-12, P 9631-16, P 4945-15 samt RÅ 1991 not 201. Han har utöver ovanstående anfört i huvudsak följande.

Fastigheten Erstavik 13:3 ligger utom detaljplanelagt område men inom sammanhållen bebyggelse som är tätbebyggt av småhus. Av gällande översiktsplan framgår att områdets karaktär och skala bör behållas och att det inte planeras någon ny bebyggelse men enstaka kompletteringar kan vara aktuella. Nämnden beviljade den 21 september 2022 bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av garage på den grunden att den sökta åtgärden bedöms uppfylla de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Fastigheten bebyggs med en byggnadsarea som motsvarar den exploateringsnivå som finns i närområdet, och den sökta byggnadens höjd och antal våningar motsvarar andra enbostadshus i närområdet. Tillbyggnadens placering och utformning bedöms inte innebära en betydande olägenhet för omgivningen.

När det gäller sjöutsikt kan det innebära en betydande olägenhet om denna helt, eller nästan helt, försvinner. Utsikten mot vattnet från grannfastigheten Erstavik 13:2 kommer att förändras på den västra sidan där tillbyggnaden kommer att placeras men utsikten mot vattnet i norr och öster påverkas inte av tillbyggnaden. Tröskeln för vad som kan innebära en betydande olägenhet är relativt hög. I ett tätbebyggt område får man räkna med att viss insyn finns mellan grannar och att en utsikt kan påverkas av grannes byggnad. För den så kallade Strandparken inom fastigheten Erstavik 24:1 bedöms inte heller tillbyggnaden innebära en betydande olägenhet för omgivningen.

Anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL är uppfyllt mot bakgrund av den varierande exploateringsgrader i Hästhagen och den sökta tillbyggnadens storlek och volym.

Länstyrelsens bilder från platsbesöket visar inte i vilken grad utsikten försvinner och redovisar inte heller vilken typ av utsikt som skulle försvinna. Fotodokumentationen är inte tydlig i sin framställning. Den utsikt som grannfastigheten har mot väster består idag av träd (främst tallar) och annan vegetation, glimtar av vattnet och på andra sidan Järlasjön stadsbebyggelser Järsla sjö med flera. Grannfastigheten 13:2 är mycket bevuxen av tallar och annan vegetation som omgärdar bostadshuset och som begränsar sjöutsikten mot såväl väst som norr. Fastigheten Erstavik 24:1 – benämnd Strandparken - som löper nedanför här aktuella fastigheter är också beväxt av högresta träd och annan vegetation. Placeringen av tillbyggnaden skulle därför inte påverka miljön vid vattnet och Strandparken för bland annat att höjdskillnaden är stor (se nybyggnadskartan, medelmarknivån på den del av Erstavik 13:3 ligger på +21,57 m och marknivån vid Erstavik 13:2 på mellan +24,00 och +25,00 m. Avstånd mellan aktuella byggnader och tillgången till dagsljus måste också beaktas vid bedömningen av den utsikt som påverkas. Strandparken är ett allemansrättsligt tillgängligt strandområde.

Enligt utblicksanalysen från arkitektfirman Lugnet Arkitektur AB skulle sjöutsikten från altanen på grannfastigheten Erstavik 13:2 vara oförändrad till 55 procent. Från köket skulle den vara oförändrad till 60 procent och från vardagsrummet skulle den

vara oförändrad till 80 procent. Från andra våningen blir sjöutsikten ännu mindre påverkad. Det är således inte korrekt att som länsstyrelsen påstå att ”den sjöutsikt som idag finns i väster i princip helt försvinner och ersätts av en huskropp. Detta gäller samtliga våningsplan och från husets samtliga sällskapsdelar samt husets enda uteplats. Viss sjöutsikt kommer dock att kvarstå i nordväst.” Utsikten i väst är redan påverkad av det befintliga bostadshuset och det är riktigt att en ograverad västlig utsikt inte ens finns idag. Det ska vidare tilläggas att det utöver altanen finns ytterligare en uteplats med avgränsande staket mot branten på grannfastighetens norra sida samt en inglasad veranda med ovanpåliggande balkong i söder.

Det är endast mycket väsentliga begränsningar av den utsikt som med hänsyn till förhållandena är möjlig att bevara för dem vilkas fastigheter inte ligger närmast vattnet som kan anses utgöra betydande olägenheter enligt 2 kap. 9 § PBL. Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses vara betydande och av praxis framgår att domstolarna är restriktiva vid sina bedömningar. I aktuellt ärende ligger båda fastigheterna främst och längs med Järlasjöns strand och det är endast i västlig riktning som grannfastigheten ligger bakom Erstavik 13:3. Inom ett tätbebyggt område som Hästhagen kan det förväntas att utsikten från en fastighet kan komma att förändras i samband med att närboende och grannar vill utveckla sina fastigheter med tillbyggnader, uteplatser och andra byggnadsverk. I förevarande fall förändras sjöutsikten för Erstavik 13:2 men frågan är om olägenheten är en sådan väsentlig begränsning av utsikten att den inte behöver accepteras.

En utsikt kan beskrivas objektivt och sakligt men en upplevelse är per definition alltid subjektiv och värderande. Det kan konstateras att en begränsning av ”en obruten utsikt över orörd natur såsom alvarsmark eller hav” tillmäts större betydelse vid bedömning av vad som utgör en betydande olägenhet än en så kallad bruten sikt. Det är i förevarande ärende inte fråga om en begränsning av en fri sikt över öppna vidder eller hav utan en västlig utsikt som består av mycket träd, annan vegetation, vatten och stadsdelsbebyggelse på andra sidan Järlasjön.

Det av länsstyrelsen upphävda bygglovet uppfyller samtliga krav som följer av 9 kapitlet 31 § PBL. Den sökta tillbyggnaden medför inte heller en betydande olägenhet för omgivningen. Det är visat genom utblicksanalysen och ingiven fotodokumentation att utblicken från grannfastigheten Erstavik 13:2 endast påverkas i mindre omfattning och att utsikten i väst mot vattnet redan är påverkad av befintligt bostadshus, träd, vegetation och stadsdelsbebyggelsen Järla sjö.

Timothy Platt och Märta Silber har på eget initiativ yttrat sig i målet och anfört i huvudsak följande. Michael Zhans analys av utsikten, som påstås vara objektiv och saklig, utgår endast från tre egenvalda extrempunkter åt väster. Därvid påstår Michael Zhans att länsstyrelsens slutsats, efter juristernas protokollförda och diskussionsfria besök, med fotografier från husets *alla* fönster, skulle vara ”subjektiv” och mindre pålitlig. Länsstyrelsens jurister har sakligt och objektivt utgått i bedömningen från varje fönster med någon sjöutsikt idag. Med en objektiv och saklig tillämpning av Michaels Zhans utsiktsanalysmetod skulle de allra flesta av dessa fönster, efter den blockerande tillbyggnaden, ha noll procent sjöutsikt kvar.

Michael Zhans inlämnade fotodokumentation och flygfoton är missvisande. Det är till exempel inte bara ”glimtar av vattnet” som syns mellan stammarna på de mycket höga tallarna utan en klar och tydlig sjöutsikt.

Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 10223-12 är högst relevant. Fallet gällde ett icke planlagt område där viss sjöutsikt kvarstod efter byggnationen. Michael Zhan menar att domen från MÖD inte är relevant för bedömningen i detta mål med motiveringen att Hästhagen och utsikten, till skillnad från Gotlands västra kust som var aktuellt i mål nr P 10223-12, skulle sakna särskild skönhet och unik karaktär. Den sjöutsikt mot väster som de helt riskerar att förlora, en utsikt som sträcker sig längs hela Järlasjön ända in till Södermalm, anser många ha en sällsynt skönhet.

Till sitt yttrande har Timothy Platt och Märta Silber bifogat foton över platsen.

Hästhagens Villaägarförening, Timothy Platt och Märta Silber har beretts tillfälle att yttra sig över Michael Zhans överklagande.

DOMSKÄL

Frågan om syn

Mark- och miljödomstolen ska hålla syn på stället om det behövs (se 3 kap. 5 § lag om mark- och miljödomstolar [2010:921]). Bedömning av om syn behövs ska göras med hänsyn till målets beskaffenhet och den utredning som finns i målet (prop. 2009/10:215 s. 204). Med hänsyn till den utredning som finns tillgänglig i målet bedömer domstolen att målet är så utrett som dess beskaffenhet kräver (se 12 § lagen om domstolsärenden [1996:242]). Med hänsyn härtill ska Michael Zhans yrkande om syn avslås.

Rättsliga utgångspunkter

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

I 2 kap. 9 § PBL föreskrivs bl.a. att byggnader ska placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenhet för omgivningen.

Vid bedömningen av om en byggnad eller dess avsedda användning medför betydande olägenhet för omgivningen ska beaktas t.ex. olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. Vidare måste beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten (se prop. 1985/86:1 s. 484). Enligt praxis är en allvarlig begränsning av utsikten – i synnerhet när det gäller en särskilt vacker utsikt – en omständighet som kan beaktas vid tillämpningen av bestämmelsen (se RÅ

1991 not. 201). Det är alltså endast mycket väsentliga begränsningar av en utsikt som enligt praxis kan anses utgöra en betydande olägenhet.

Domstolens bedömning i sak

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet och kan konstatera följande. Det sökta bygglov avser i aktuell del en tillbyggnad till det befintliga bostadshuset på fastigheten Erstavik 13:3. Fastigheten ligger i området Hästhagen, som inte är detaljplanelagt. Tillbyggnaden ska, liksom det befintliga huset, uppföras i två våningar med källare. Både Erstavik 13:3 och grannfastigheten Erstavik 13:2, vars utsikt skulle påverkas av tillbyggnaden, är belägna på en höjd över Järlasjön och det finns inga byggnader mellan fastigheterna och sjön. Av gällande översiktsplan framgår bland annat att Hästhagen består av småhusbebyggelse från i huvudsak 1900-talets första hälft, att områdets karaktär och skala bör behållas och att någon ny bebyggelse inte planeras i området men att enstaka kompletteringar kan vara aktuella.

Domstolen bedömer i likhet med nämnden att tillbyggnaden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL när det bland annat gäller hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan (se 2 kap. 6 § 1 st. 1 p. PBL).

Det är ostridigt att placeringen av tillbyggnaden kommer att begränsa utsikten över Järlasjön från grannfastigheten Erstavik 13:2 och särskilt från bostadshusets västra delar med uteplats. Frågan i målet blir därför om den påverkade utsikten skulle innebära en sådan betydande olägenhet för omgivningen som enligt 2 kap. 9 § PBL bör medföra att bygglov inte beviljas.

För Erstavik 13:3 finns ingen detaljplan som reglerar ny bebyggelse i det aktuella området, vilket innebär att fastighetsägarna inte har någon fastställd byggrätt av viss omfattning. Kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras av bakomliggande fastigheter sänks därmed (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den

4 juni 2013 i mål nr P 10223-12, den 13 juni 2013 i mål nr P 11281-12 samt RÅ 1991 not. 201).

Även om tillbyggnaden enligt ansökan medför en begränsning av utsikten från grannfastigheten Erstavik 13:2 anser domstolen att åtgärden inte medför en sådan känsla av instängdhet eller betydande försämring av utsikten som det var fråga om i Mark- och miljööverdomstolens ovan nämnda avgöranden i mål P 10223-12 och P 11281-12. Domstolen anser vidare att området är av sådan sammanhållen och tätbebyggd karaktär att viss nybebyggelse som begränsar utsikten kan förväntas av grannarna (jfr mark- och miljööverdomstolens dom den 22 februari 2017 i mål nr P 9631-16).

Sammantaget finner domstolen att olägenheten för omgivningen inte är av sådan betydelse att sökt bygglov för tillbyggnaden ska vägras med hänvisning till 2 kap. 9 § PBL. Nämndens beslut den 21 september 2022 att bevilja bygglov för tillbyggnaden ska därför fastställas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 11 september 2023.

Katarina Winiarski Dol

Malin Danielsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Katarina Winiarski Dol, ordförande, och tekniska rådet Malin Danielsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna Lidholm.



NACKA TINGSRÄTT

INKOM: 2023-03-17
MÅLNR: P 1987-23
AKTBIL: 2

Klagande

1. Hästhagens Villaägarförening
Att. Marika Riesz-Hernelius och Torsten Nobling
marika@hasthagen.se
torsten.nobling@aix.se

2-3. Timothy Platt och Märta Silber
tim@second-wind.se
marta@silber.se

Motpart

Michael Zahn
mike@pongab.se

Överklagande av beslut om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och för ett garage på fastigheten Erstavik 13:3 i Nacka kommun

Beslut

1. Länsstyrelsen upphäver beslutet i den del som avser bygglov för tillbyggnad.
2. Länsstyrelsen avslår överklagandena i den del som avser bygglov för garage.

Beskrivning av ärendet

Nu överklagat beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott i Nacka kommun (nämnden) beslutade den 21 september 2022, § 104, att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och för ett garage på fastigheten Erstavik 13:3. Av beslutet framgår bland annat följande.

Fastigheten bebyggs med en byggnadsarea och förses med en höjd och antal våningar som motsvarar andra enbostadshus i närområdet och Hästhagen i stort. Den fastighetsreglering som genomfördes 1989 föranleder ingen annan bedömning av ansökan.

För fastigheten Erstavik 13:2 kommer utsikten mot vattnet att förändras. Fastigheten Erstavik 13:2 får tillbyggnaden på sin västra sida, utsikten mot vattnet i norr och öster påverkas inte av tillbyggnaden. Åtgärden bedöms inte innebära en betydande olägenhet för grannar. Det som Hästhagens villaägarförening tar upp gällande den störning som tillbyggnaden kan innebära för Strandparken bedöms inte heller innebära en betydande olägenhet.

Inkommen handling som avser ”Spridningsanalys Sicklaön” bedöms inte innebära något hinder för att bygglov kan medges. Analysen är gjord för ett stort område och med stora penseldrag. Tillbyggnaden bedöms inte påverka de värden som beskrivs i analysen.

Sammantaget bedömer nämnden att bygglov kan medges med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Timothy Platt och Märta Silber (ägare till grannfastigheten Erstavik 13:2) har överklagat beslutet och yrkar, som det förstås, att beslutet ska upphävas. De har i allt väsentligt anfört följande.

Den av fastighetsbildningsmyndighetens registrerade överenskommelsen 1989 var till för att förhindra nu aktuell situation med en mycket stor och hög bostadsbyggnad endast 35 meter från vattnet.

Inom ett område utanför detaljplan måste bestämda invändningar från alla tre av de närmaste grannarna ges särskild vikt. Sedan 1928 har sjöutsikten mot väster alltid funnits för deras bostadshus. Nämnden har bedömt att förlusten av denna sjöutsikt inte utgör någon betydande olägenhet med motiveringen att de har kvar sjöutsikten åt norr och åt öster. De har dock överhuvudtaget inte någon sjöutsikt åt öster. Deras sjöutsikt mot norr ses bara från en begränsad del av huset till skillnad från den mot väster. Deras sjöutsikt från hela den södra halvan av huset och från utomhusdäcket kommer att helt försvinna om byggplanerna genomförs, vilket är en väldig olägenhet för dem. Alla deras viktiga fönster vetter mot väster. Deras sjöutsikt och deras utsikt överlag är av mycket stort livsvärde för dem men också av ekonomiskt värde.

Hästhagens Villaägareförening (ägare till grannfastigheten Erstavik 24:1) har överklagat beslutet och anfört i allt väsentligt följande.

Byggnaden är idag redan stor. Tillbyggnaden dubblar storleken. 1989 sålde de strandremsan där tillbyggnaden är tänkt att byggas till fastighetsägaren, med förbehållet att den inte fick bebyggas. Detta finns nedskrivet i föreningsprotokollen och på fastighetsbildningsmyndigheten och påskrivet av förra ägaren. Avtalet har respekterats under alla åren hittills. En så stor byggnad kommer att störa grannar och strandlivet

nedanför byggnaden. En sådan expansiv åtgärd kommer att bli prejudicerande i Hästhagen.

Michael Zahn (sökande) har yttrat sig över överklagandena och anfört i allt väsentligt följande.

Den exploateringsgrad som beviljats i bygglovets är framtagen i dialog med kommunen där de styrt den möjliga bebyggelseutvecklingen inom fastigheten såväl vad gäller höjd och som yta. I området finns flera exempel där förhållandet mellan fastighets- och byggnadsarea troligen överstiger den nivå de nu erhållit bygglov för med en byggnadsarea om 15 % av fastighetsaren.

De instämmer med ägarna till Erstavik 13:2 i att de från sin bottenvåning inte har sjöutsikt mot öster. Delar av sjöutsikten mot väster och hela sjöutsikten mot norr kommer dock att vara kvar när de genomfört tillbyggnaden. Grannarnas utsikt kommer att förändras men området är tätbebyggt och tillbyggnaden är väl anpassad och gestaltad i dialog med Nacka kommun. Förläggningen av tillbyggnaden bedöms inte påverka miljön vid vattnet eller den så kallade strandparken nämnvärt eftersom höjdskillnaden är så stor. Det råder även en höjdskillnad mellan 13:3 och 13:2 om cirka 2-3 meter.

Stor hänsyn har tagits till den befintliga markens beskaffenhet i förslaget som ligger till grund för bygglovsansökan. Marken inom delar av fastigheten som ansluter till tomtgränsen mot norr och öster har idag naturkaraktär och kan betecknas som tallbacke med andelar av berg i dagen. Den är dock till största del naturligt bevuxen med mossor, ris och tallar. Denna karaktär avses bevarad och omhändertagen att fungera med ny utformning av både mark och ny bebyggelse, vilket även är till gagn för grannarna i öster.

Länsstyrelsen har gjort platsbesök i ärendet.

Tidigare relevanta beslut

Nämnden beslutade den 8 september 2022, § 2022-660 MSN, att bevilja strandskyddsdispens för tillbyggnad av bostadshus på fastigheten Erstavik 13:3. **Länsstyrelsen** beslutade den 21 september 2022, dnr 49255-2022, att inte överpröva beslutet. Nämndens beslut överklagades av Hästhagens Villaägareförening och Timothy Platt samt Märta Silber. Deras överklaganden avvisades genom länsstyrelsens beslut den 18 november 2022, dnr 55962-2022.

Motivering till beslutet

Prövningsramen

Länsstyrelsen har att pröva om det var riktigt av nämnden att bevilja bygglov för de sökta åtgärderna.

Länsstyrelsen har inom ramen för denna prövning inte möjlighet att ta hänsyn till den överenskommelse som nedtecknats i fastighetsregleringen från 1989. Detta utgör en civilrättslig överenskommelse som får hanteras i annan ordning.

Utgångspunkter

Bygglov ska meddelas för en åtgärd utanför detaljplan om åtgärden bland annat inte förutsätter planläggning och uppfyller de krav som följer av relevanta bestämmelser i 2 kap. och 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL (se 9 kap. 31 § PBL).

Ansökan avser tillbyggnad av ett enbostadshus samt nybyggnad av ett garage på fastigheten Erstavik 13:3, som är belägen i Hästhagen.

Av gällande översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige 2018, framgår bland annat följande om området Hästhagen. Området omfattar småhusbebyggelse från i huvudsak 1900-talets första hälft. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon ny bebyggelse planeras inte i området men enstaka kompletteringar kan vara aktuella (se översiktsplanen sid. 72).

Tillbyggnaden

Det befintliga enbostadshuset på fastigheten upptar en byggnadsarea om 155 kvadratmeter. Den nu sökta tillbyggnaden upptar en byggnadsarea om 135 kvadratmeter och ska uppföras i två våningar och källare, likt det befintliga huset. I och med den sökta tillbyggnaden kommer huvudbyggnaden på bygglovsfastigheten att bli bebyggd till 15 % av fastighetens area.

Länsstyrelsen kan konstatera att exploateringsgraden i Hästhagen varierar. I bygglovsfastighetens absoluta närområde kan länsstyrelsen konstatera att exploateringsgraden för huvudbyggnader varierar från 8 % uppemot 30 % av fastigheternas area (se bl.a. fastigheterna Erstavik 13:1-2, Erstavik 10:6-7, Erstavik 14:1-3 samt Erstavik 17:2).

Mot bakgrund av den varierade exploateringsgraden i Hästhagen och bygglovsfastighetens storlek finner länsstyrelsen i och för sig att den sökta tillbyggnadens storlek och volym är anpassade till områdets karaktär och inte riskerar att skapa någon prejudicerande verkan.

Byggnadsverk får däremot inte lokaliseras, placeras eller utformas så att den avsedda användningen eller byggnadsverket medför betydande olägenheter för omgivningen (se 2 kap. 9 § PBL). Detta innebär att en prövning ska göras av de allmänna och enskilda intressen som gör sig gällande i det enskilda ärendet, varvid samtliga relevanta omständigheter ska beaktas, t.ex. bebyggelseområdets karaktär och förhållandena på orten (se t.ex. prop. 1985/86:1 s. 483 f. och MÖD 2013:1).

Bedömningen av frågan om en olägenhet – främst i form av skymd sikt mot vattnet – kan anses innebära en betydande olägenhet måste ske mot bakgrund av samtliga föreliggande omständigheter. En viktig skillnad jämfört med områden som omfattas av detaljplan, är att det i detta område inte finns någon byggrätt, vilket också sänker kravet på vilket slags olägenhet som måste accepteras av närliggande fastigheter (jfr RÅ 1991 not 201).

Bygglövsfastigheten och klagandenas fastighet (Erstavik 13:2) är båda belägna på en höjd över Järlasjön. Det finns inga byggnader mellan fastigheterna och sjön. Länsstyrelsen har vid platsbesöket på grannfastigheten Erstavik 13:2 kunnat konstaterat följande.

Det befintliga bostadshuset på bygglövsfastigheten begränsar redan idag till viss del utsikten mot sjön i väster för klagandena men den sjöutsikt som finns kvar i väst är tydlig och ger en känsla av närhet till sjön. Bostadsbyggnaden på klagandenas fastighet är därtill tydligt riktad mot sjön i väster på så sätt att majoriteten av byggnadens fönster, dess sällskapsrum och läget på byggnadens enda altan vetter häremot. Den planerade byggnationen kommer att medföra att den sjöutsikt som idag finns i väster i princip helt försvinner och ersätts med en huskropp. Detta gäller utsikten från samtliga våningsplan och från husets samtliga sällskapsdelar samt husets enda uteplats. Viss sjöutsikt kommer dock att kvarstå i nordväst.

Mot bakgrund av det ovan anförda och med hänsyn till att det inte finns någon detaljplan för området har klagandena inte haft att räkna med att få en så pass omfattande inskränkning av sin sjöutsikt, som blir följden av den föreslagna tillbyggnadens placering och utformning. Trots att viss utsikt mot nordväst kvarstår från klagandenas bostadshus så gör länsstyrelsen sammantaget bedömningen att betydande olägenheter uppstår för klagandena. Detta främst med hänsyn till fastigheternas belägenhet närmast vattnet i kombination med positioneringen av klagandenas bostadshus och sällskapsytor med huvudsaklig utsikt mot väster (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 4 juni 2013 i mål nr P 10223-12, den 13 juni 2013 i mål nr P 11281-12 samt den 22 februari 2017 i mål nr P 9631-16). Det bedöms därtill vara möjligt att utforma och placera en tillbyggnad på fastigheten Erstavik 13:3 så att

sjöutsikten i väst i lika betydande omfattning inte försvinner för grannfastigheten. Nämndens beslut ska därmed upphävas i denna del. Vad sökanden har anfört föranleder ingen annan bedömning i detta avseende.

Garaget

Vad gäller garaget finner länsstyrelsen att detta inte medför några betydande olägenheter för klagandena. Garaget bedöms vidare uppfylla lämplighets- och anpassningskraven i PBL. Det har i övrigt varken anförts eller framkommit att garaget skulle strida mot tillämpliga bestämmelser i PBL. Överklagandena i denna del ska därmed avslås.

Sammanfattning

Länsstyrelsen upphäver nämndens beslut i den del som avser bygglov för tillbyggnad. Nämndens beslut i den del som avser bygglov för garage står dock fast.

Du kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

Beslutande

Beslutet har fattats av jurist Sandra Larsson.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till

Nacka kommun

Bilagor

1. Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

Du kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

Om du inte är nöjd med Länsstyrelsens beslut, kan du skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Hur överklagar jag beslutet?

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska du lämna eller skicka din skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Stockholm antingen via e-post; stockholm@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Stockholm, Box 22067, 104 22 Stockholm.

Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag du fick del av beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Ditt överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som du överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur du vill att beslutet ska ändras.
- Varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om du har handlingar som du anser stödjer din överklagan så bör du bifoga kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om du behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet underteckna skrivelsen samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

Behöver du veta mer?

Har du ytterligare frågor kan du kontakta Länsstyrelsen via e-post, stockholm@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-223 10 00. Ange diarienummer 59395-2022.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.