

*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).

Bygglovsfastigheten 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 bygglovsfastigheten 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.