

2022-01-28

Mark- och miljööverdomstolen

[Svea.hovratt@dom.se](mailto:Svea.hovratt@dom.se)

Mål P 13401-21  
060207

### **Yttrande över överklagande; aktbilagorna 1 och 6 i Mål P 13401-21**

För att kunna bevilja bygglov måste åtgärden uppfylla de krav som följer av 2 kap. PBL och vissa bestämmelser i 8 kap. PBL.

Det är av stor vikt i målet att inte fastna i huruvida det skulle vara allt för inskränkande att förbjuda att bebygga fastigheten överhuvudtaget. Det som ska avgöras är om det går bevilja det aktuella bygglovet med hänsyn till byggnadens utformning, storlek och placering.

Enligt 2 kap 4 § får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Det skulle kunna åberopas att fastigheten utifrån att den varit bebyggd med ett fritidshus eventuellt kan vara lämplig för att uppföra en permanentbostad. Dock kan det skilja sig en hel del gällande frågor såsom vattenförsörjning, avlopp- och avfallshantering mellan ett fritidshus och permanentboende vilken är en viktig fråga att ta ställning till i bygglovsprövningen (2:5 PBL tredje punkten).

Vidare ska bebyggelse, enligt 2 kap 6 § första punkten, utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Man kan anta att en ny byggnad med liknande storlek, utseende och placering som den som fanns innan 2016 skulle anses som att den är utformad på ett sådant sätt som är förenligt med 2:6 PBL. En sådan byggnad skulle eventuellt kunnat vara förenlig med strandskyddets syften om fastigheten inte varit obebyggd under en så lång tid. Den byggnad som bygglovsprövningen nu avser är nästan 3,5 gånger så stor som det gamla fritidshuset. Precis som Mark- och miljödomstolens skriver kommer byggnationen genom sin privatiserande verkan starkt begränsa allmänhetens möjligheter att ta sig från entrén till naturreservatet väster om fastigheten och vidare ned mot vattnet öster om densamma. Vidare skulle byggnationen medföra en påtaglig inverkan på upplevelsen av naturreservatet i närområdet, såväl på land som från vattnet.

Naturskyddsföreningen delar Mark- och miljödomstolens bedömning att utformningen och storleken av den aktuella byggnaden inte är lämplig med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen.

Placeringen av byggnaden med dess utformning gör att det inte är möjligt att passera mellan det planerade huset och strandlinjen. En sådan placering kan inte anses vara god markanvändning enligt 2 kap 4 § PBL, med hänsyn till att fastigheten direkt omges av ett naturreservat och ligger inom riksintresse för kust och skärgård.

Som vi tidigare har framfört i vårt överklagande är tomten sedan 2015 eller tidigt 2016 avriven vilket innebär att den idag inte är att betrakta som ianspråktagen. Vi noterar att Nacka kommuns webbkarta korrekt redovisar Solsidan 2:27 som en fastighet utan byggnad, vilket kan kallas för ödetomt. <https://webbkarta.nacka.se/>

Då tomten i juridisk mening inte är ianspråktagen och att bygglov för bostadshus på denna tomt inte heller är förenligt med kraven i 2 kap PBL så saknas skäl att bevilja prövningstillstånd.

I övrigt hänvisar vi till, och vidhåller, våra tidigare inlämnade synpunkter i denna överprövning.

### **Kommentarer i övrigt till fastighetsägarens argumentation i aktbilaga 6**

Som konstaterats ovan så saknas, enligt undertecknade, grundläggande lagstöd för att överhuvudtaget bevilja vare sig bygglov eller strandskyddsdispens för en bostad på den aktuella fastigheten. Detta gör att stora delar av det som fastighetsägarna, via sitt ombud Hedins, framför i bygglovsärendet är irrelevant för mark- och miljööverdomstolens prövning. Vi konstaterar dock att det som fastighetsägarna framför inte i alla delar ger en korrekt beskrivning av situationen, något som vi ändå anser är viktigt att påtala. Angående de argument och uppgifter som fastighetsägarna, via sitt ombud Hedins, framför i aktbilaga 6 har vi följande kommentarer:

- Hedin skriver att fastigheten gränsar till reservatet och man kan ju inte låta bli att ge bygglov till allt som gränsar till ett reservat. Undertecknade vill understryka att fastigheten i sin helhet är *omgiven* av ett naturreservat. Det är inte bara så att en sida av tomten gränsar mot reservatet. Tomten är omsluten av naturreservatet.

Hedin skriver att fastighetsägaren MO erbjuder sig att bygga en trappa vid strandlinjen och hänvisar till protokoll från Mark- och miljödomstolens syn till foto 23 och 24. Dom bilderna är från två helt olika platser så dessa kan inte utgöra korrekta referenser. Något sådant erbjudande står inte heller i protokollet från synen som domstolen hade på platsen.

Vi konstaterar för övrigt att fastighetsägarna, som ägt fastigheten i mer än två år, hittills inte har ägnat någon tanke åt säkerheten för reservatets besökare. Vi åsyftar det 3,5 - 4 meter höga stupet vid tomtgränsen till reservatet, som åtgärder på fastigheten har förorsakat, där det rasar stenar och som slutar i marken med sprängsten. Denna åtgärd utgör en uppenbar fara för besökare, särskilt för barn, som vistas i reservatet. Den trasiga trappen ner till vattnet, också den invid tomtgränsen, samt trasiga och ruttna plankor på bryggan utgör också en fara för besökare (se t.ex. foto 11, 13 och 14 i protokollet från synen).

Argumentationen om att underlätta för allmänhetens vistelse i närområdet till fastigheten har hittills inte, trots de beskrivna riskerna som fastighetens förvaltning

givit upphov till, märkts av i handling från fastighetsägaren och trovärdigheten i denna kan därför ifrågasättas.

- Noteras kan vidare att bygglovshandlingarna baserar sig på flygdata från 2016, således innan sprängningarna genomfördes och därför framgår inte stupet. I ”vyer från allmänning” har arkitekten placerat träd som skymmer höjdkurvorna och stupet. Hur reservatskanten med stupet skall åtgärdas är därför svårtolkat. Vidare framgår inte av bygglovskartorna den utfyllnad av sprängsten som skett mot väst. Där står felaktigt på kartan ”marken orörd”.
- Vad gäller arkitektens djurintresse så har det inte påverkat den tänkta gestaltningen av bostadshuset i tillräcklig grad. Fastighetsägarna har för avsikt att ha sin villa upplyst på natten med fasadbelysning. Därutöver har den tänkta bostaden stora fönsterytor. Belysning nattetid är en störning/påverkan på djurliv. Kunskapen kring betydelsen av störningar från ljusföroreningar på natur och djurliv är ett område som har kommit allt mer i fokus. Se exempelvis rapporten ” När natt blir dag – Länsstyrelsen i Kronobergs län 2021-04-09.
- Det framförs jämförelse med ett annat befintligt hus som ligger i närområdet. Det huset fanns på platsen innan reservatet bildades. Där är det för övrigt inga problem att ta sig förbi fastigheten. Det är också en helt annan sak med övertäckta båtar, det har inte alls samma avhållande påverkan på det rörliga friluftslivet. Det har inte heller ett uthus 10-15 meter från tomtgränsen. Det är en helt annan sak att ge bygglov till en stor tvåvåningsvilla några meter från reservatsgränsen.

Saltsjöbadens Naturskyddsförening

Gudrun Hubendick  
Ordförande

Saltsjöbadens Naturskyddsförening  
c/o Gudrun Hubendick  
Fatburgsgatan 29 A  
118 54 Stockholm  
[gudrun.hubendick@naturskyddsforeningen.se](mailto:gudrun.hubendick@naturskyddsforeningen.se)  
070-2668473

Nacka Miljövårdsråd

Jan Åman  
Ordförande

Nacka Miljövårdsråd  
c/o Jan Åman  
Plommongatan 9  
138 31 Älta  
[jan@aman.se](mailto:jan@aman.se)  
070-5571039