



Klaganden
Acreb Boproduktion AB
c/o Mimmi Tuncer
mimmi@acreb.se

Överklagande av byggnadsnämnds beslut om avslag på ansökan om bygglov för tvåbostadshus och rivningslov på fastigheten Näsby 107:1, Näsbyvägen 19 B, Tyresö kommun

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet i den del det avser bygglov.

Länsstyrelsen upphäver byggnadsnämndens beslut såvitt avser rivningslov och återförvisar ärendet i tillämpliga delar till nämnden för fortsatt erforderlig handläggning.

Bakgrund

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun beslutade genom delegation den 26 augusti 2021, § B-2021-313, dnr BNS-2021-377 avslå en del av ansökan som avser bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus, mur och stödmur på fastigheten Näsby 107:1. Nämnden beslutade även att avslå ansökan om rivning av enbostadshus på samma fastighet. Av beslutet framgår bl.a. följande. Ansökan avser nybyggnad av tvåbostadshus samt rivning av befintlig huvudbyggnad och friggebod. Bygglövshandlingar uppfyller inte kraven eller saknas. Nybyggnadskartan är förvanskad och svårläst. En markplaneringsritning saknas, den ska inte redovisas på nybyggnadskartan. På markplaneringsritning ska redovisas: markuppfyllnader och schaktningar i skala 1:200, fastighets infart, parkering, eventuella murar, plank, terrängtrappor och slänter samt hantering av dagvatten. Byggnaden är planstridig avseende byggnadshöjd. Den aktuella byggnaden är rektangulär med två långsidor och platt tak med terrass ovanpå. Nordvästra fasaden är en långsida och vetter mot Näsbyvägen. Sydöstra fasaden vetter mot en höjd, fastigheten Näsby 65:1. Byggnadsnämnden kan konstatera att den sydöstra fasaden som vetter mot Näsbyvägen har mest allmänpåverkan och är den klart mest dominerande fasaden och ska därmed vara beräkningsgrundande. Det plan som är 45 graders lutning berör byggnaden är ett plank som avskiljer båda bostädernas terrasser.

Byggnadsnämndens bedömning är att detta plank har en stor allmänpåverkan och påverkar byggnadshöjden. Byggnadshöjden uppgår då till cirka 5,6 meter. Detta innebär att byggnadshöjden överskrids med drygt 1 meter. Byggnadsnämnden bedömer att källarplanet utgör en våning vilket innebär att antalet tillåtna våningar enligt detaljplanen överskrids. Källarplan på den sydöstra fasaden är belägen under marknivå. Källarplanet är på nordöstra och sydvästra sidan belägen ungefär till hälften under marknivå. På nordvästra fasaden är källarplanet nästan helt frilagd och fasaden består av tio fönster och två altandörrar. Byggnadsnämnden kan konstatera att källarplanet utifrån sett ger intryck att vara en s.k. suterrängvåning och inte ett källarplan. Källarplanet har en rumshöjd på 2,60 meter och kan användas som bostadsvåning. Detta innebär att byggnaden är planstridig avseende antalet våningar, vilket inte kan anses vara liten avvikelser. Ansökan visar inte tillgänglighetskraven tillgodoses. Byggnadsnämnden har kunnat konstatera att till exempel sovrum och badrum inte uppnår tillgänglighetskraven. Då sökande inte önskar lämna in varken kompletteringar eller revideringar har vi inte fortsatt tillgänglighetsbedömningen då vi redan här ser att det finns skäl till avslag. Tillgänglig parkering och gångväg till entréer är svår att avgöra eftersom nybyggnadskartan är förvanskad och det är svårt att avgöra aktuella plushöjder. Två av de angivna parkeringsplatser är placerade på grannfastigheten vilket är direkt olämpligt. De resterande parkeringsplatser visa inte tillgänglig gångväg till entréer. Byggnadsnämnden har gjort en granskning av ärendet och bedömer att ärendet inte kan beviljas i nuvarande skick. Byggnadsnämnden har haft som avsikt att sökande kan revidera och komplettera sitt ärende för att få ett positivt beslut. Sökande har meddelat byggnadsnämnden flera gånger att en granskning eller begäran om kompletteringar inte är nödvändigt. Åtgärden överensstämmer inte med detaljplanen och byggnadsnämnden bedömer att åtgärden i övrigt inte uppfyller kraven i tillämpliga bestämmelser i kap. 2 och 8 kap. plan- och bygglagen. Eftersom den sökta åtgärden inte är planenlig och i övrigt uppfyller inte kraven som ställs för att bygglov ska kunna beviljas bedömer byggnadsnämnden att bygglov inte kan meddelas. På fastigheten har den 14 april 2021 startbesked beviljas för komplementbostadshus (Attefall). Byggnadsnämndens bedömning är att rivning av det befintliga huset är olämpligt för närvarande eftersom sambandet mellan rivning av huvudbyggnad och givet startbesked för komplementbostadshus bör utredas och hanteras i separat ärende.

Acreb Boproduktion AB (sökande) har överklagat beslutet och yrkar att beslutet upphävs och bygglov beviljas enligt ansökan. Bolaget har även yrkat besiktning på platsen. Till stöd för sin talan anför bolaget bl.a. följande. Bolaget har tidigare uppfört en bostadsrättsförening med 12 lägenheter i form av parhus på angränsande fastigheter Näsby 106:4, Näsby 106:5, Näsby 106:6 och Näsby 107:3. Byggnader på dessa fastigheter är uppförda och slutbesked er erhållen för samtliga. Bygglövsansökan avser att komplettera bostadsrättsföreningen med ett

identiskt parhus som uppförts på fastigheten Näsby 107:3. Det är samma arkitekt som ritat samtliga byggnader och lov är likvärdiga och på vissa punkter även identiska såsom t.ex. byggnadens form, färg, våningsantal, källare och planlösning. Frågan huruvida källarplan ska betraktas som våning eller inte har redan prövats utav samma bygglovsenhet för de andra fastigheterna Näsby 106:4, Näsby 106:5, Näsby 106:6 och Näsby 107:3. Även Länsstyrelsen prövat samma fråga på fastigheten Näsby 107:3 och ansett att källarplanet överensstämmer med detaljplanen. Det är endast nordvästra fasaden som källargolvet kommer vara i nivå med den nya marknivån för det sökta bostadshuset. Bolaget anser att utformningen av byggnaden redan tidigare har prövats och funnits överensstämma med kraven på tillgänglighet. Det är därför svårt att förstå varför detta inte skulle vara uppfyllt även nu. Parkering och gångväg är redovisad och på situationsplanen finns tänkta plushöjder angivna. Dessa uppfyller kraven på tillgänglighet. Ägaren av grannfastigheten är vidtalat om att upplåta servitut för parkeringsplats, vilka ligger i nivå med byggnadens entréer och ytan för en av parkeringsplatserna kan enkelt utökas så att den blir anpassad för en rörelsehindrad. Planket som kommunen refererar till kan inte anses på något sätt dominerande, då det är vinkelrätt från vägen och då husets medelnivå (färdigt golv) är beläget cirka 7 meter ovanför vägen. Det senare gör att planket kommer uppfattas som en del av skorstenen och inte som en väggyta. Om planket ska anses utgöra en avvikelse från detaljplanen är den i vart fall liten med hänsyn till det inte ger ett nämnvärt intryck från den nordvästra sidan, dvs. den fasad som har mest allmänpåverkan enligt kommunen. Med denna utgångspunkt har byggnaden en byggnadshöjd om knappt 4,5 meter. Bygglövshandlingar som getts in i aktuellt ärende är av samma kvalitet och utformade på samma sätt som i tidigare ärenden. Markplaneringsritningen är ingiven i form av en situationsplan som bygger på den nybyggnadskarta som kommunen har. De uppgifter som lämnats innebär – inklusive de ingivna sektionsritningarna – att det finns ett adekvat underlag för bedömningen av vad som avses göras i form av markplanering runt den tänkta byggnaden. De uppgifter som finns på situationsplanen är hämtade från nybyggnadskartan (som endast innehåller höjdkurvor) och är därmed inte förvanskade. Förvanskning skulle möjligen kunna anses föreligga om handlingen angavs vara nybyggnadskartan, men så är inte fallet. De på situationsplanen angivna plushöjderna är de som avses bli nya höjder. Kommunen har inte klargjort i vilket avseende ingiven handling är bristfällig som underlag för beslut. Skriftlig begäran om komplettering eller revidering utav handlingar har inte kommunicerats utav bygglovsenheten. Bygglövsansökan är helt i enlighet med gällande plan och därmed saknade bygglovsenheten anledning att avslå bygglovsansökan. Beslutet är felaktigt även vad gäller rivningslov eftersom rivningslov och bygglov samt byggnadsmålan för komplementbostadshus beviljades i samma ärendehantering på fastigheten Näsby 107:3. Till stöd för sin talan har bolaget gett in och åberopat bl.a. bilder från det aktuella området.

Motivering

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kap 2 § PBL krävs bygglov för bl.a. nybyggnad.

Av 9 kap 10 § första stycket PBL framgår att det krävs rivningslov för att, inom område med detaljplan, riva byggnader eller del av byggnad, om inte annat har bestämts i planen, dock inte, vilket följer av andra stycket, om byggnaden eller byggnadsdelen får uppföras utan bygglov och kommunen i detaljplanen eller områdesbestämmelserna inte har bestämt att det krävs rivningslov.

Förutsättningar för när bygglov ska ges inom detaljplanelagt område anges i 9 kap. 30 § PBL. I bestämmelsen stadgas bl.a. att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan om åtgärden inte strider mot detaljplanen samt uppfyller de krav som följer av 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ och 8 kap. 1–3, 6, 7, 9–13, 17 och 18 §§.

I 2 kap 6 § PBL anges att i ärenden om bygglov bebyggelse och byggnadsverk bl.a. ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får bl.a. lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär en fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

I 9 kap 21 § första stycket PBL anges att en ansökan om lov ska vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen.

Enligt 9 kap 22 § första stycket PBL gäller att om en ansökan om lov är ofullständig, byggnadsnämnden får förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom en viss tid. Föreläggandet ska innehålla en upplysning om att ansökan kan komma att avvisas eller att ärendet kan komma att avgöras i befintligt skick om föreläggandet inte följs. – I bestämmelsens andra stycke anges att om föreläggandet inte följs, byggnadsnämnden får avvisa ansökan eller avgöra ärendet i befintligt skick.

Enligt 9 kap 34 § PBL ska rivningslov ges för en byggnad som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplanen eller områdesbestämmelser

eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Enligt 9 § i den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF, ska byggnadshöjden beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda omständigheter föranleder annat. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Som våning räknas även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas, om den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Som våning räknas även källare, om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Enligt 23 § första stycket förvaltningslagen (2017:900) gäller att en myndighet ska se till att ett ärende blir utrett i den omfattning som dess beskaffenhet kräver.

Av 32 § förvaltningslagen följer genom huvudregeln i bestämmelsens första stycke att ett beslut som kan antas påverka någons situation på ett inte obetydligt sätt ska innehålla en klargörande motivering, om det inte är uppenbart obehövligt. En sådan motivering ska innehålla uppgifter om vilka föreskrifter som har tillämpats och vilka omständigheter som har varit avgörande för myndighetens ställningstagande.

Länsstyrelsens bedömning

Prövningsram

Länsstyrelsens prövning i ärendet är begränsad till de åtgärder som bygglovsbeslutet och ansökan omfattar och till det utförande som framgår av ritningarna som hör till bygglovet.

De klagande har yrkat att länsstyrelsen ska hålla syn (besiktning) på området. Länsstyrelsen har ingen laglig skyldighet att företa besiktning. Handläggningen av ärenden enligt förvaltningslagen (2017:900) är i regel skriftlig. Länsstyrelsen finner att underlaget i det aktuella ärendet är tillräckligt omfattande för att beslut ska kunna fattas utan någon besiktning.

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, trädde i kraft den 2 maj 2011. Fastigheten Näsby 107:1 ligger inom ett område som omfattas av en byggnadsplan som fastställdes 1955. Enligt 5 punkten i övergångsbestämmelserna till PBL följer att en sådan äldre plan ska gälla som detaljplan. Detaljplanen anses antagen med stöd av den upphävda plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Detaljplanens

bestämmelser ska därför tolkas utifrån ÄPBL och den äldre plan- och byggförordningen (1987:383), ÄPBF, samt den praxis som gällde under ÄPBL (se punkten 5 i övergångsbestämmelserna till PBL och Mark- och miljööverdomstolens dom den 11 januari 2018 i mål nr P 2030-17). Begreppen *byggnadshöjd* och *våning* ska alltså tolkas utifrån de bestämmelser och praxis som gällde under ÄPBL. Denna praxis motsvarar den som gäller under PBL.

Bygglövsansökan, som kom in till nämnden efter den 2 maj 2011 då plan- och bygglagen (2010:900), PBL, trädde i kraft, ska däremot prövas med stöd av PBL. (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 mars 2015 i mål nr P 5588-14 och dom den 27 april 2016 i mål nr P 8739-15).

Ett grundläggande krav för att bygglov ska kunna beviljas är att den sökta åtgärden inte strider mot gällande detaljplan. Av den för fastigheten gällande planen framgår att med BFIv betecknat område är fastigheten avsedd för bostadsändamål med ett friliggande enbostadshus i maximalt en våning. Med v betecknat område får utöver stadgat våningsantal vinden därjämte inredas. På med I betecknat område är högsta byggnadshöjd 4,5 meter. Byggnad får inte innehålla mer än två bostadslägenheter. Av tomtplats som omfattar med F betecknat område får högst en sjundedel (1/7) bebyggas. Inom F betecknat område får endast en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad uppföras. Garage eller annan friliggande gårdsbebyggelse får ej upptaga större sammanlagd yta än 30 kvadratmeter.

I den gällande detaljplanen finns ingen bestämmelse om minsta avstånd till tomtgräns. Detta innebär att 39 § BS ska gälla som en planbestämmelse.

Fråga om bygglov: byggnadshöjd och våningsantal

Av plankartan och planbestämmelserna framgår bl.a. att den aktuella fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad i en våning och med byggnadshöjd om 4,5 meter.

Vad gäller byggnadshöjden följer av 9 § tredje stycket ÄPBF att den ska räknas från markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. En vägledning avseende beräkning av byggnadshöjd har lämnats av Boverket i allmänna råd 1995:3 (ändrade genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3 s. 191 ff.). De allmänna råden är inte juridiskt bindande men utgör ett komplement vid rättstillämpningen.

I råden anges bl.a. följande. Vid beräkning av byggnadshöjden utgår man ifrån en fasad som fastslås vara beräkningsgrundande. I första hand bör detta vara ena långsidan och fasad parallell med gatans

längdriktning. I det fall byggnaden avviker från den traditionella grundtypen får, med hänsyn till omständigheterna, bedömas vilken eller vilka väggytor som ska vara beräkningsgrundande. Vid lika fasadlängder får, med hänsyn till omgivningen, avgöras vilken fasad som ska vara beräkningsgrundande. I de fall en traditionell långsmal byggnad har gaveln placerad mot gatan och långsidorna mot grannfastigheter anses ofta en av långsidorna fortfarande vara beräkningsgrundande även om den inte löper parallellt med gatans längdriktning (jfr MÖD 2014:43 och MÖD den 27 april 2016, mål nr P 8739-15).

I praxis har den beräkningsgrundande fasaden i första hand ansetts vara den långsida som vetter mot allmän plats och därmed främst påverkar upplevelsen av en byggnad. För att slå fast vilken av långsidorna på respektive byggnadsdel som ska vara beräkningsgrundande måste dock en helhetsbedömning göras avseende hela byggnadens volym och vilken fasad som ger det mest dominerande intrycket och som har störst allmän påverkan (se bl.a. Mark- och miljöoverdomstolens avgöranden den 31 maj 2012 i mål nr P 402–12 och den 16 juni 2014 i mål nr P 6673–13). Länsstyrelsen finner att den nordvästra fasaden som vetter mot Näsbyvägen som ger det mest dominerande intrycket och mest påtagligt påverkar upplevelsen av byggnadens höjd när den betraktas av allmänheten. Den nordvästra fasaden ska därför utgöra beräkningsgrundande fasad.

Byggnadshöjden ska enligt 9 § tredje stycket ÄPBF, och nu gällande 1 kap. 3 § tredje stycket plan- och byggförordningen (2011:338), räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. På byggnadens tak finns ett plank i mittendelen av terrassen som berör 45-gradersplanet på den beräkningsgrundande fasaden och enligt nämnden har stor allmän påverkan och därför påverkar byggnadshöjden. I Boverkets allmänna råd 1995:3, ändrad genom 2004:2, Boken om lov, tillsyn och kontroll, bilaga 3, s. 191 ff., anges bl.a. att om större takkupor förekommer anses 45-gradersplanet beröra taket när takkupan berörs. Länsstyrelsen anser emellertid att planket upptar en begränsad del av taket till skillnad mot vad som i praxis ansetts vara större takkupor och inte anses utgöra del av taket varför det ska undantas från beräkning av byggnadshöjden.

Länsstyrelsen bedömer utifrån mätning i bygglovsritningarna att byggnadshöjden uppgår till 4,47 m, mätt från sökandens redovisade medelmarknivå och med nordvästra fasaden som utgångspunkt. Det innebär att byggnadshöjden håller sig inom den byggnadshöjd som anges i detaljplanen. Byggnaden är därmed planenlig i detta hänseende.

Enligt planen får huvudbyggnad uppföras i maximalt en våning. Nämnden har funnit att källarplanet är att anse som en våning varför byggnaden har två våningar och är därmed planstridig.

Nästa fråga som Länsstyrelsen har således att ta ställning till är om *bottenplanet* ska anses utgöra en våning eller källare. Som framgått ovan får enligt detaljplanen byggnad uppföras med endast en våning. En källare räknas som en våning, om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden, se 9 § fjärde stycket ÄPBF. Enligt det aktuella förslaget ligger golvet översida i våningen närmast ovanför mindre än 1,5 meter över markens medelnivå. Det nedre planet ska alltså med tillämpning av plan- och byggförordningen inte räknas som en våning.

För att bestämmelsen i 9 § fjärdestycket ÄPBF, om när källare ska räknas som våning, ska vara tillämplig förutsätts emellertid enligt ordalydelsen att det rör sig om en källare. I rättspraxis har uttalats att för att bestämmelsen ska aktualiseras krävs att det *först* konstateras att det aktuella utrymmet utgör en källare. Begreppet källare är inte definierat i plan- och bygglagstiftningen. I Boverkets allmänna råd anges att en källare är ett utrymme som helt eller till största delen är belägen under mark. I Plan- och byggtermer förklaras begreppet källare på två sätt. En källare kan vara ett utrymme i en byggnad eller friliggande utrymme beläget under markytan och avsett för förvaring av livsmedel eller dylikt. En källare kan även vara en källarvåning, dvs. en våning som till övervägande del är belägen under omgivande mark. Enligt praxis ska vid bedömningen av vad som utgör en källare en samlad bedömning göras utifrån utrymmets konstruktion och användningssätt (se bl.a. MÖD 2014:43, MÖD P 2608-18 och MÖD P 13734-19). Av Mark- och miljöoverdomstolens dom MÖD 2014:43 framgår att ett utrymme som klassificeras som suterrängvåning inte samtidigt ska klassificeras som källare, att en suterrängvåning är en våning och att medelmarknivåns förhållande till golvet översida i våningen närmast ovanför därför saknar betydelse.

Av de till beslutet hörande ritningarna kan då konstateras följande. En omständighet som talar för att bottenplanet i detta fall är att betrakta som en källare är att den sydöstra sidan och ungefär hälften av den sydvästra och nordöstra fasaden är belägna under marknivå. Emellertid ligger nästan hela den nordvästra fasaden i nivå med omgivande mark med mindre markuppfyllnader på sidorna av fasaden. Länsstyrelsen anser att bottenplanet, trots dessa markuppfyllnader på den nordvästra sidan, utifrån sett ger intryck av att vara en s.k. suterrängvåning och inte en källare. Även konstruktionen av den nordvästra sidan talar för att utrymmet inte ska bedömas som källare, med hänsyn till att båda ingångar på bottenplanet snarare ser ut att vara byggnadens huvudentréer än källaringångar och att bottenplanets nordvästra långsida har en fönsterrad med tio stora fönster med gott ljusinsläpp. Länsstyrelsen

bedömer därför i likhet men nämnden att bottenplanet inte är att anse som en källare utan en våning. Detta innebär att byggnaden har två våningar och är planstridig avseende antalet våningar.

Klaganden har invänt bl.a. att frågan huruvida källarplan ska betraktas som våning eller inte har redan prövats utav samma bygglövsenhet för andra fastigheter Näsby 106:4, Näsby 106:5, Näsby 106:6 och Näsby 107:3. Även Länsstyrelsen prövat samma fråga på fastigheten Näsby 107:7 och ansett att källarplanet överensstämmer med detaljplanen.

Länsstyrelsen har härom anförda följande. Vid domstolars och förvaltningsmyndigheters fullgörande av sina uppgifter gäller enligt 1 kap. 9 § regeringsformen likhetsprincipen, vilken innebär att om de faktiska och rättsliga förutsättningarna i två fall är lika, ska den enskilde också kunna förvänta sig att utfallet blir det. Är emellertid förutsättningar olika, finns inget hinder mot att utfallen blir olika.

Sedan sökanden beviljades bygglov på andra fastigheter som klaganden hänvisar till för så ca några år sedan har ny förtydligande rättspraxis gällande vad som bedöms som en våning och vad som är källare tillkommit, se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 29 januari 2021 i mål P 13734-19 och den 9 januari 2019 i mål P 2608-18. Vid sin bedömning av det nedersta planet i mål P 13734-19 ansåg MÖD att planet utifrån sett gav intryck av att vara en suterrängvåning, och att ingången på det nedersta planet såg ut att vara byggnadens huvudentré med sina stora fönster vid sidan om entrén. I bygglovshandlingarna saknades planritning av bottenplanet. Vid en bedömning av vad som framgått avseende konstruktion och användningssätt i målet fann MÖD därmed att det nedersta planet inte var en källare utan en våning. I mål P 2608-18 ansåg MÖD att bottenplanet, trots markuppfyllnaden längs fasadväggen, utifrån sett gav intryck av att vara en s.k. suterrängvåning och inte en källare med hänsyn till att ingången till bottenplanet snarare såg ut att vara byggnadens huvudentré än källaringång och att bottenplanets långsida hade fyra stora fönster med gott ljusinsläpp. Förutsättningarna skiljer sig alltså enligt Länsstyrelsen något åt från den tidigare bygglovsprövningen som klaganden hänvisar till.

Såsom framgår ovan ska den nu sökta byggnadens källare betraktas som en våning. Byggnaden innehåller således fler våningar än vad detaljplanen tillåter. Avvikelsen från detaljplanen är inte sådan att bygglov ändå kan ges (se 9 kap. 31 b § PBL). Då bygglov redan på den anförda grunden inte kan medges, saknas det skäl för Länsstyrelsen att ta ställning om byggnaden i övrigt uppfyller krav i 9 kap. 30 § PBL. Vid denna utgång finns inte heller skäl för Länsstyrelsen att ta ställning om bygglovshandlingarna innehåller sådana brister att de inte kan läggas till grund för en meningsfull och rättssäker prövning för att bedöma bygglovets omfattning och omgivningspåverkan.

Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis att nämnden haft fog för sitt beslut att neka bolaget det sökta bygglov. Vad klaganden anført föranleder ingen annan bedömning, inte heller att nämnden i andra ärenden, vid andra tidpunkter, för andra fastigheter, kan ha gjort andra bedömningar av bygglovsförutsättningarna. Bolagets överklagande såvitt avser beslutet om bygglov ska därför avslås.

Fråga om rivningslov

När det gäller beslutet i den del som avser rivningslov kan Länsstyrelsen konstatera att nämnden motiverat sitt ställningstagande med hänvisning till att rivning av det befintliga huset är olämpligt för närvarande eftersom sambandet mellan rivning av befintlig huvudbyggnad och givet startbesked för Attefalls komplementbostadshus bör utredas och hanteras i separat ärende.

Emellertid gäller enligt 9 kap 34 § PBL att rivningslov *ska* ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Länsstyrelsen, som inte funnit stöd för något rivningsförbud i planbestämmelserna, konstaterar att nämnden inte närmare utvecklat skälen för sitt beslut att neka bolaget det sökta lovet. Mot bakgrund av beslutets betungande verkan för klaganden måste nämnden härigenom anses ha brustit i sin motiveringsskyldighet i sådan mån att beslutet ska upphävas i den del det avser rivningslov och ärendet återförvisas till nämnden för fortsatt erforderlig handläggning.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt enligt bilaga.

Beslut i detta ärende har fattats och godkänts digitalt av länsassessor Lina Jansson. I den slutliga handläggningen av ärendet har även planhandläggare Sofie Norrgård deltagit.

Kopia till:

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun
Acreb Bo Produktion AB, *Ombud*: Ola Betjemann, Next Advokater AB, P.O. Box 7641, 103 94 Stockholm

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

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. Vid förenklad delgivning anses du ha tagit del av beslutet två veckor efter att länsstyrelsen skickade 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.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

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, bifoga en fullmakt i original från dig samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer.

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 60241-2021.