



George Bandak
george.bandak@varmdo.se
08-570 481 83
Bygglövhandläggare

Tjänsteskrivelse

SPINNAREN 1:1, Spinnaren, 134 65 Ingarö, Förslag till beslut gällande sanktionsavgift för påbörjad byggnation utan startbesked

Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att

1. Ta ut byggsanktionsavgift av [REDACTED] med stöd av 11 kap 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, för att utan startbesked ha påbörjat en åtgärd som kräver startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.
2. Fastställa byggsanktionsavgiften under punkten 1 till 45 500 kronor med stöd av 1 kap 7 § p.1 plan- och byggförordningen (2013:308) förkortad PBF och 9 kap 6 § p.1 PBF (2015:837).
3. Byggsanktionsavgiften i punkten 2 ska solidariskt betalas av [REDACTED] senast två (2) månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap 57, 60, 61 och 62 §§ PBL. Faktura skickas separat.
4. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.
5. Besluta om att avsluta ärendet med stöd av 11 kap. 5 § plan- och bygglagen om ingen överklagan inkommer.

Beslutsunderlag

Bygglövs för nybyggnad av fritidshus, BMH 3047, daterat 2016-07-25
Startbesked för rivning av komplementbyggnad, BMH 3907, daterat 2016-09-21
E-post meddelande med tillhörande fotografier, daterat 2017-12-14
Yttrande från sökande, daterat 2018-01-11

Bakgrund

Ansökan om bygglov för uppförande av fritidshus inkom 1 juli 2016 på fastigheten Spinnaren 1:1 med tillhörande handlingar. Ett bekräftelsebrev skickades den 8 juli 2016 i vilket kommunen bekräftade mottagandet av ansökan samt informerade att ansökan var komplett. I bekräftelsebrevet framgick att utöver bygglov krävs även startbesked för att påbörja sökt åtgärd.

Den 28 juli 2016 beviljades bygglov för nybyggnad av fritidshus om 140 kvm byggnadsarea, varav 115 kvm bruttoarea och 25 kvm öppenarea. I beslutet framgår att fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad som avses rivas, och tre komplementbyggnader. Anmälan om rivning har ännu inte inkommit till bygg- och miljöavdelningen.

I beslutet om bygglov framgår även att åtgärden inte får påbörjas förrän bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Påbörjas åtgärden utan startbesked kommer en sanktionsavgift att tas ut med stöd av 9 kap. plan- och byggförordningen 2011:338 (PBF).

I beslutet om bygglov anges att åtgärden innebär nybyggnad av ett fritidshus, som ska ersätta befintligt fritidshus. Den nya huvudbyggnaden placeras på nästan samma plats som det befintliga. Fastigheten är belägen på en ö utanför område med detaljplan. Anmälan om rivning av den befintliga byggnaden behandlades inte i samband med beslutet om bygglov.

Kontrollansvarige inkom den 20 september 2016 med kontrollplan för rivningen, tillhörande materialinventering samt foto på byggnad som skulle rivas. Med handlingarna kom ett e-postmeddelande som skickades till byggherren och bygg- och miljöavdelningen där kontrollansvarige uppger följande:

"Husleverantör börjar närma sig men det önskas riva innan vi kommer till vintern och projektering av nya huset. Jag bifogar rivningsplan och foto på stugan som rivs så ser vi fram emot ett rivningstillstånd".

Den 27 september 2016 utfärdades startbesked och fastställande av kontrollplan för rivning av komplementbyggnad. Av beslutet anges att åtgärden avser rivning av komplementbyggnad. Beslutsunderlag som ligger till grund för beslutet är rivningsplan och fotografi.

██████████ har fått bygglov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 PBL för nybyggnad av fritidshus. Det startbesked ██████████ har fått i anslutning till bygglovet är begränsat till rivningsarbeten för komplementbyggnad, ett s.k. partiellt startbesked.

Den 13 december 2017 inkom konstruktionshandlingar för det planerade fritidshuset med tillhörande förslag till kontrollplan, tekniskt samråd var inbokat den 14 december 2017.

Vid förberedelse av det tekniska samrådet uppmärksammade inspektören via flygfoto, från år 2017, att byggarbeten redan påbörjats. Vid det tekniska samrådet den 14 december 2017 uppgav ██████████ att åtgärden avseende uppförande av

fritidshus var påbörjad och nästan färdigställd. [REDACTED] anger att han missuppfattat det partiella startbeskedet avsett för rivningsarbetet som att hela byggnationen för uppförande av fritidshuset kunnat påbörjas.

Efter det tekniska samrådet inkom [REDACTED] med utförlig förklaring samt fotodokumentation över de påbörjade byggnationerna som nästan är färdigställda. [REDACTED] uppger:

"Som lekman har jag inte tolkat detta på annat sätt än att jag fått tillstånd att påbörja bygget. Jag kontaktade därför nu i december kontrollansvarige för att förbereda för utfärdande av slutbesked enligt samma skrivelse ”Delegationsbeslut BMH 3907”.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat nybyggnad av fritidshus utan startbesked anges i 9 kap. 6 § p.1 PBF. Byggsanktionsavgiften beräknas enligt följande $(1,5 * 45\ 500) + (0,005 * 45\ 500 * \text{byggnadens sanktionsarea})$.

Enligt 9 kap. 3 a § PBF ska en byggsanktionsavgift tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, ska avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av 9 kap. 6 § PBF om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov för åtgärden.

Avgiften är beräknad enligt plan- och byggförordningen (2015:837) då åtgärden är utförd efter den 27 september 2016, denna förordning ger den lägsta avgiften.

Prisbasbelopp för år 2018 är 45 500 kronor. Sanktionsarean är 100 kvadratmeter, då bygglovets avser fritidshus på 115 kvm, inga ändringar har gjorts.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 45 500 kronor $((1,5 * 45\ 500) + (0,005 * 45\ 500 * 100))/2$.

Avdelningen bedömer att [REDACTED] och [REDACTED] ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var [REDACTED] som var fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelsen samt har fått fördel av överträdelsen.

Kommunicering

Av kapitlet 58 § plan- och bygglagen framgår att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktar sig mot få tillfälle att yttra sig.

Förslag till beslut har översänts till fastighetsägaren som fått tillfälle att yttra sig. Fastighetsägarna har inkommit med ett yttrande den 11 januari 2018, se bilaga 4.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Avdelningen har konstaterat att byggherren har påbörjat åtgärder såsom uppförande av fritidshus som omfattas av det giltiga bygglovets men som inte omfattas av det partiella startbeskedet.

Med hänsyn till utformningen av startbeskedet (BMH 3907) där det framgår tydligt i rubriken att beslutet avser rivning av byggnad samt under "ärendet" framgår det även att ärendet avser rivning av byggnad. Handlingar som ligger till grund för beslutet är rivningsplan samt fotografier på byggnad som ska rivas. Sammantaget bedömer bygg- och miljöavdelningen att det partiella startbeskedet är tydligt utformat avseende att det bara berör påbörjande av rivningsarbeten.

Det är ostridigt att [REDACTED] har uppfört fritidshuset utan nödvändigt startbesked. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Det finns därmed grund för att ta ut byggsanktionsavgift med anledning av överträdelsen.

Vad [REDACTED] anfört i ärendet och vad som annars framkommit innebär inte att det skulle vara oskäligt att ta ut avgiften enligt 11 kap. 53 § PBL. Det har inte heller framkommit skäl att sätta ned avgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL.

Avdelningen bedömer att det saknas skäl till att inte ta ut eller till att sätta ner byggsanktionsavgift med stöd av 11 kap. 53 a § PBL.

Sammanfattningsvis föreslår avdelningen bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att ta ut byggsanktionsavgift på 45 500 kronor.

Stöd för beslut

Enligt 10 kap. 3 § PBL krävs det startbesked för att påbörja en åtgärd som kräver bygglov eller rivningslov.

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Av 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och byggförordningen.

Av 11 kapitlet 52 § plan- och bygglagen följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Enligt 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen ska byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Av 11 kapitlet 54 § plan- och bygglagen framgår att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kapitlet tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Av 11 kapitlet 60 § plan- och bygglagen framgår att om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för

betalningen.

Enligt 1 kapitlet 7 § plan- och byggförordningen definieras sanktionsarea som den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kapitlet 1 § plan- och byggförordningen fastställs byggsanktionsavgiften med det prisbasbelopp som gäller det år då beslutet om avgift fattas.

Byggsanktionsavgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Av 9 kapitlet 3 a § plan- och byggförordningen följer att en byggsanktionsavgift ska bestämmas till hälften om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov eller hade anmält åtgärden.

Information och upplysning

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren ska se till att åtgärderna genomförs i enlighet med de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet. Om åtgärden kräver tillstånd eller dispenser från andra myndigheter, ansvarar byggherren för att sådana inhämtas.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

George Bandak
Bygglovhandläggare

Bilagor:

1. Bygglov för nybyggnad av fritidshus, BMH 3047 med planritning
2. E-post med tillhörande fotodokumentation
3. Startbesked och fastställande av kontrollplan för rivning, BMH 3907
4. Yttrande från sökande, daterat 2018-01-11

Sändlista

Delges beslut REK + MB



Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG



Peter Leeb
peter.leeb@varmdo.se
08-570 483 95
Bygglövhandläggare

██████████
KORNVÄGEN 9
18275 STOCKSUND

Delegationsbeslut BMH 3047

SPINNAREN 1:1: Bygglövs för nybyggnad fritidshus

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsämnden beslutar att

1. bevilja bygglövs.
2. godta ██████████ förslag till kontrollansvarig Niklas Nuder, certifieringsnummer SC 1425-11
3. ta ut avgift om 13 035 kronor. Faktura skickas separat. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Villkor i strandskyddsdispensen ska följas:

a. bl.a. komplementbyggnaderna får inte innehålla kök/pentry.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 31a § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Den kontrollansvarige är certifierad enligt 10 kap. 9 § PBL.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2015-10-21 §190 en taxa för beslut enligt PBL.

Delegaten har enligt gällande delegationsordning rätt att för nämndens räkning ta beslut.

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta,	inkom 2016-07-01
Fasadritning,	inkom 2016-07-01
Planlösning,	inkom 2016-07-01

Samråd och startbesked

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Påbörjas åtgärden utan startbesked kommer en sanktionsavgift att tas ut med stöd av 9 kap. plan- och byggförordningen 2011:338 (PBF).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Handlingar som skall skickas in i förväg för att tekniskt samråd skall kunna ske och startbesked ska kunna ges är alltid, ritning över tekniskt konstruktionssnitt samt förslag till kontrollplan. Beroende på åtgärdens komplexitet kan även andra handlingar, exempelvis beräkning av förväntad energianvändning, komma att krävas.

Efter det att ni lämnat in erforderliga handlingar, är det ni, som byggherre, som ansvarar för att boka tid för tekniskt samråd med kommunens byggnadsinspektör.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett fritidshus om 140 kvm byggnadsarea (BYA) varav 115 kvm bruttoarea (BTA) och 25 kvm öppenarea.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 4 680 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, som avses rivas, och tre komplementbyggnader. Någon rivningsanmälan har inte kommit in ännu.

Plan

Fastigheten är inte planlagd.

Strandskydd

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd. Dispens är beviljad 2016-06-16 med BMH 2327.

Inspektion på fastigheten har företagits 2015-11-19, av strandskyddshandläggare.

Yttranden

Berörda sakägare har inte beretts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom är en sådan åtgärd som avses i 9 kap. 31a § PBL, på grund av avstånd till närmaste grannar.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett fritidshus, som ersättning av ett befintligt fritidshus på ungefär samma plats, på en ö utanför ett område med

detaljplanebestämmelser. Föreslagen byggnation ska ersätta ett befintligt fritidshus, men någon rivningsanmälan har inte kommit in för den befintliga byggnaden i samband med detta beslut. Åtgärden anses i övrigt smälta in på fastigheten och i landsapsbilden.

En översiktlig bedömning har gjorts angående påverkan av trafikbuller. Bedömning av situationen i nuläget är att det inte finns riks för att trafikbuller kan orsaka en olägenhet.

Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov i 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 §§ PBL.

Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap. 31a § PBL.

Information och upplysningar

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter det datum då det kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, och tre veckor efter det att berörd sakägare delgivits såvida det inte överklagas.

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren ska se till att åtgärderna genomförs i enlighet med de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet. Om åtgärden kräver tillstånd eller dispenser från andra myndigheter, ansvarar byggherren för att sådana inhämtas.

Byggnaden får inte tas i bruk innan fastigheten har anslutits till av kommunen godkän VA-anläggning.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren (arrendator).

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för lägeskontroll debiteras separat om den utförs av kommunens Kart- och GIS enhet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska utföras. Avledning av dagvatten och dräneringsvatten ska ske på sådant sätt att inte olägenheter uppstår för intilliggande fastigheter.

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft.

För start- och slutbesked debiteras separat efter det att samråd för respektive besked hållits.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista:

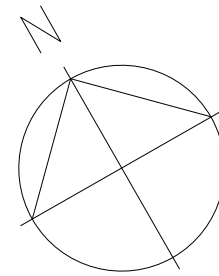
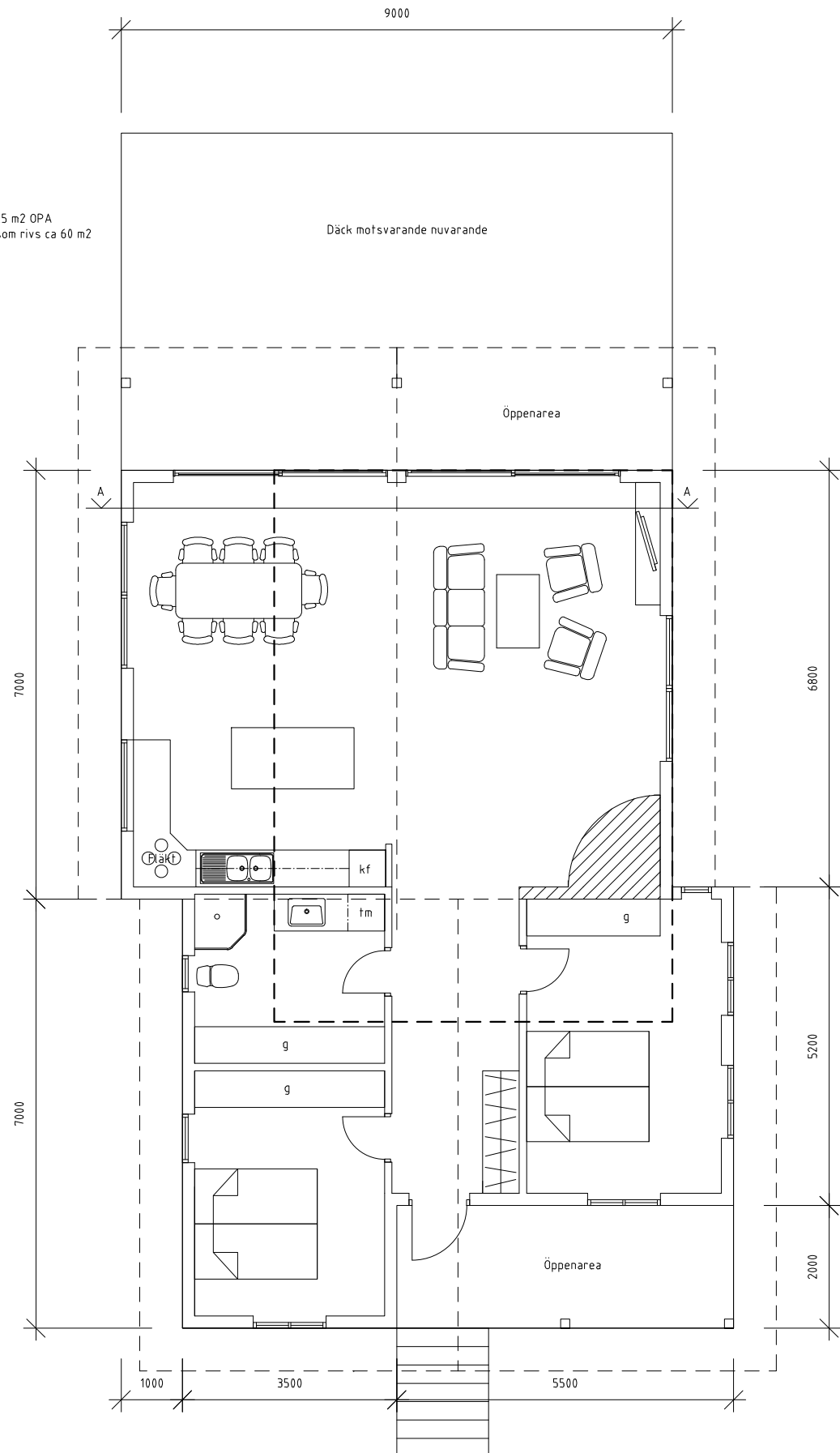
Delges beslut med post

[REDACTED]

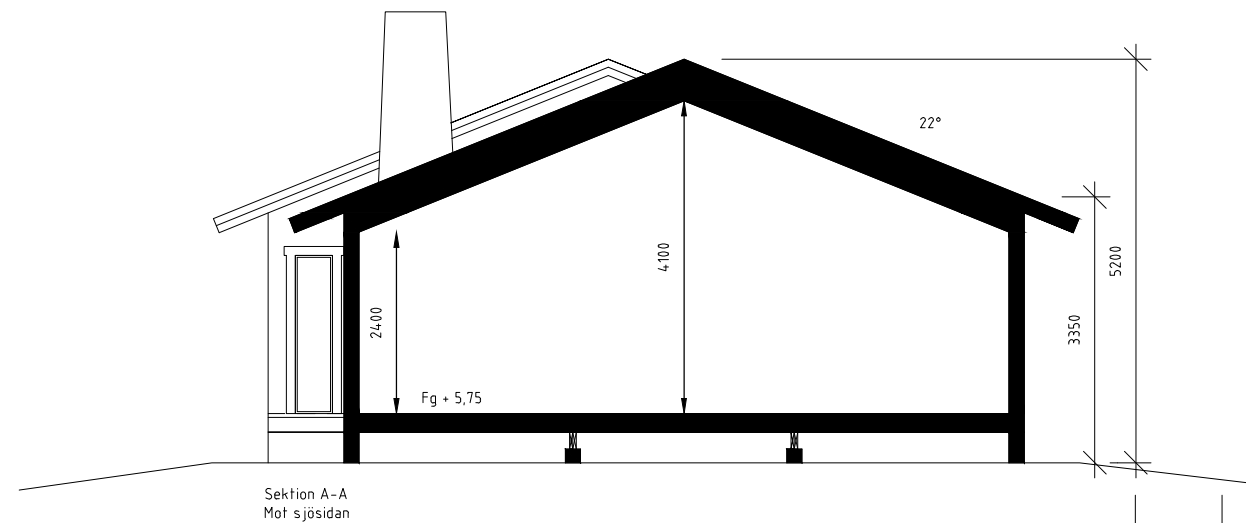
Kontrollansvarig/Ombud

Kungörelse i Post- och inrikestidningar

140 m² BYA varav 24,5 m² OPA
 Befintligt fritidshus som rivs ca 60 m²



Befintligt fritidshus rivs och ersätts på samma plats
 Befintlig gavel mot söder motsvarar ungefär blivande ny gavel.
 Nuvarande karaktär av stockhus ska bestå, motsvarande Finnlampi
 stockhus eller traditionellt stockhus
 Fasadfärg i färgskalan brun/ järnvitriol/svart
 Takmaterial eventuellt svart takpapp, svart plåt eller takbrädor
 Sockel murad leca på berg
 Befintlig eldstad bevaras på nuvarande plats
 Inga marknivåer ändras, inga sprängningsarbeten



Lov och Kontroll
 i sällskap med Skärgårdslovet
www.lovochkontroll.se
skargardslovet@gmail.com

DATUM
2016-07-01
 RITAD AV
Niklas Nuder
 BYGGHERRE

HANDLING
 BYGGLÖVHANDLING

REV.	DATUM	AVSER

FASTIGHETS BETECKNING
 Spinnaren 1:1
 KOMMUN
 Värmdö

Befintligt fritidshus rivs och nytt fritidshus
 placeras på samma plats.

SKALA
 A3 1:100 Plan 1:20 Typsektion 1:500 Sitplan

Från: George Bandak
Skickat: den 14 december 2017 15:20
Till: [REDACTED]
Ämne: VB: Startbesked spinnaren 1:1

George Bandak
08 – 57 04 81 83
Bygg- och miljöavdelningen
Sektorn för Samhällsbyggnad och tillväxt

Värmdö kommun
Skogsbovägen 9-11
134 81 Gustavsberg
george.bandak@varmdo.se
varmdo.se

Från: [REDACTED]
Skickat: den 14 december 2017 15:08
Till: George Bandak <george.bandak@varmdo.se>
Kopia: niklas@lovochkontroll.se
Ämne: Fwd: Startbesked spinnaren 1:1

Hej George, önskar informera dig om att bygget på Spinnaren är påbörjat och att detta skett då jag uppfattat att jag fått startbesked. Bifogar ”Delegationsbeslut BMH 3907” där det står;

”Startbesked och fastställande av kontrollplan för rivning av komplementbyggnad”

Beslut

BMH beslutar att

1. lämna **startbesked**

byggnadsarbetena får påbörjas

2. byggherrens förslag till kontrollplan fastställs

3. ta ut avgift om 1 218 kronor startbesked. Faktura skickas separat

Som lekman har jag inte tolkat detta på annat sätt än att jag fått tillstånd att påbörja bygget. Jag kontaktade därför nu i december kontrollansvarige Niklas Nuder för att förbereda för ”utfärdande av slutbesked” enligt samma skrivelse ”Delegationsbeslut BMH 3907”.

Bifogar också några bilder.















Daniel Edlund
daniel.edlund@varmdo.se
08-570 483 98
Byggnadsinspektör

[REDACTED]
KORNVÄGEN 9
18275 STOCKSUND

Delegationsbeslut BMH 3907

SPINNAREN 1:1: Startbesked och fastställande av kontrollplan för rivning av komplementbyggnad

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. lämna startbesked.
byggnadsarbetena får påbörjas
2. byggherrens förslag till kontrollplan fastställs
3. ta ut avgift om 1218 kronor startbesked. Faktura skickas separat.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 10 kap. 23 och 24 §§ plan- och bygglagen 2010:900 (PBL)

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2015-10-21 §190, en taxa för beslut enligt PBL.

Delegaten har enligt gällande delegationsordning rätt att för nämndens räkning ta beslut.

Beslutsunderlag

Rivningsplan
Fotografi

Ärendet

Rivning av komplementbyggnad

Handlingar

██████████ förslag till kontrollplan för rivning PBL, registrerad: 2016-09-20

Inför slutsamråd ska följande handlingar inlämnas

För **utfärdande av slutbesked** ska följande handlingar lämnas in till bygg- och miljöavdelningen senast vid slutsamråd (till vilket byggherren kallar) som samlad slutredovisning, ofullständiga handlingar efterdebiteras enligt gällande taxa:

- Verifierad kontrollplan.

Avvikelser

Följande handlingar ska i förekommande fall lämnas in till bygg- och miljöavdelningen under arbetets gång:

- **Avvikelsesrapport från den kontrollansvarige** om beviljat bygglov eller beslut om startbesked inte följs.

Information och upplysningar

- //vid anmälningspliktiga åtgärder: Startbeskedet upphör att gälla två år efter att beskedet gavs.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Information om hantering av byggavfall

Sändlista:

Delges beslut

Ombud

Information om hur man överklagar bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

Hur man utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden
134 81 GUSTAVSBERG

George Bandak

Från: [REDACTED]
Skickat: den 11 januari 2018 19:10
Till: George Bandak
Ämne: Förslag till beslut Spinnaren 1.1

Hej George och tack själv för upplysande samtal.

Nedan följer vårt yttrande med anledning av "Förslag till beslut med Dnr BYGG.2017.5917":

[REDACTED], anser inte att vi har gjort fel som påbörjat bygget på Spinnaren 1:1 då det av ert delegationsbeslut BMH 3907 framgår tydligt att vi fått

- Startbesked
 - Byggnadsarbetena får påbörjas och att
 - Byggherrens förslag till kontrollplan fastställs
- Dessutom framgår det av samma beslut att nästa åtgärd (efter startbesked) är "slutsamråd" för utfärdande av slutbesked, vilket vi också initierade med vår kontroll ansvarige, Niklas Nuder, i december 2017.

Om det hade framgått av skrivningen, formuleringen i beslutet

- att det var Rivningsarbetena och inte Byggnadsarbetena som får påbörjas
 - att detta är ett "Partiellt startbesked" (som ni hänvisar till på sid 9 och 10 i "Förslag till beslut med Dnr BYGG.2017.5917") och inte "bara" Startbesked
 - att det var kontrollplan för rivning som fastställdes och inte "bara" kontrollplan
 - att ytterligare ett startbesked krävs innan nybyggnationen får påbörjas
- hade vi inte kunnat feltolka beslutet och självklart inte startat byggnadsarbetena innan rätt "startbesked" erhållits.

Delegationsbeslut BMH 3907 lämnar, enligt vår mening, alldeles för stort utrymme för tolkningsfel. Och så vitt vi förstår är kommunen skyldig enligt förvaltningslagen att skriva så att det framgår tydligt vad som avses med ett beslut typ detta.

Upplysningsvis önskar jag understryka att vi inte har något att vinna på att inte följa kommunens bygg- och kontrollregler och att vi redan från början blev rekommenderade att ta stöd av en erfaren kontroll ansvarig för att undvika misstag. Vilket vi också gjorde, genom att anlita Niklas Nuder. Då det är första gången vi bygger nytt är det självklart mycket som är okänt och det kanske inte alltid är glasklart vad som gäller i alla lägen, men vi har verkligen ansträngt oss för att läsa på och följa lagar och regler. Då vår byggare upplyste mig i november om att det var dags för slutbesiktning kontaktade jag Niklas Nuder och blev då varse om att det troligen saknades ett startbesked, vilket jag ju trodde att vi erhållit. Så nu är vi där vi är och som sagt, vi har ju inget annat intresse än att följa lagar och förordningar och vi anser att det åligger Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att kommunicera så att det framgår tydligt vad som avses. Jag har som byggherre ansträngt mig för att göra allt på bästa sätt men då jag aldrig tidigare gjort någon nybyggnation är det, som ni förstår, mycket som är nytt och kanske att extra tydlighet krävs i kommunikationen. Jag har uppenbarligen tolkat ett av era beslut fel, men som också torde vara självklart, har jag/vi inget att vinna på detta. Vi anser därför att Förslag till beslut bör omprövas och att kommunen tar på sig ansvaret för det mycket otydliga beslut som lett fram till nuvarande situation och inte går vidare med ärendet.

Om kommunen trots ovan angivna skäl till missen med startbeskedet beslutar gå vidare med ärendet, vore det av stort värde om vi fick ett förtydligande som upplyser oss om vad i beslutet som pekar på att vi rimligen borde ha tolkat det som ett "partiellt startbesked" och inte ett startbesked.

Mvh

