



Jan Casserstedt  
jan.casserstedt@varmdo.se  
08-570 483 16  
Jurist

## Tjänsteskrivelse

### MALMA 59:3, Malmavägen 1: Förslag till beslut

#### Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov i efterhand med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL,
2. beslutet om bygglov förenas med följande villkor, med stöd av 9 kap. 38 § PBL:
  - a. parkeringsplatsen ska asfalteras för att minimera utsläpp av föroreningar från infartsparkeringen till grundvattnet,
  - b. oljeavskiljare ska installeras fackmannamässigt enligt SS - EN 858-1 och SS - EN 858-2.
3. ta ut byggsanktionsavgift av Värmdö kommun genom tekniska nämnden för att utan startbesked ha påbörjat anläggandet av en parkeringsplats med storleken 2 400 m<sup>2</sup>, med stöd av 11 kap. 51 §, 57 § p. 2 PBL,
4. fastställa byggsanktionsavgiften till 535 112,50 kronor, med stöd av 9 kap. 12 § p. 3 plan- och byggförordningen (2011:338), samt bestämma att avgiften ska betalas senast två månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap. 61 § PBL,
5. ta ut avgift för prövning av bygglovet med 72 691 kronor. För start- och slutbesked debiteras separat. Faktura på bygglovsavgiften skickas separat.

#### Handlingar som ingår i beslutet

- Situationsplan, inlämnad 2014-11-17
- Teknisk beskrivning av oljeavskiljare

## Information om start- och slutbesked

**Observera att arbete på byggnadsverket inte får fortsätta förrän bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat startbesked, och att byggnadsverket inte får tas i bruk förrän slutbesked lämnats.** Om arbete fortsätter eller byggnadsverket tas i bruk utan slutbesked kommer en ny byggsanktionsavgift att tas ut med stöd av 9 kap. PBF.

## Ärendet

Klagomål från grannar inkom till bygg- och miljöavdelningen den 4 september 2014. Vid besök på fastigheten kunde konstateras att arbete med att anlägga en parkeringsplats hade påbörjats. Det rörde sig från början om en etableringsplats som hade gjorts i ordning i samband med arbete med att dra ut vatten till Stavnäs och att anlägga cykelbanan längs med väg 222. Av någon anledning hade dock arbete med anläggande av en infartsparkering påbörjats utan att vare sig bygglov eller strandskyddsdispens hade sökts eller beviljats.

Verksamhetsutövaren Värmdö kommun, genom tekniska nämnden, inkom den 17 september 2014 med ansökan om bygglov och den 23 september med ansökan om strandskyddsdispens. Dispens är beviljad 2014-11-24 genom delegationsbeslut BMH 4149. Beslutet har vunnit laga kraft.

## Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 2 161 742 m<sup>2</sup> landareal. Fastigheten är obebyggd i denna del.

Fastigheten är inte planlagd i denna del.

För aktuell plats på fastigheten gäller strandskydd. Besök på fastigheten har företagits 2014-09-11, 2014-10-30 samt 2014-11-12.

## Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom åtgärden utförs utanför planlagt område och inte är en kompletteringsåtgärd.

Tekniska nämnden i Värmdö kommun har via Mikael Carlsson på VA- och renhållningsenheten inkommit med svar. Tekniska nämnden anser inte att byggsanktionsavgift ska tas ut då alternativt att avgiften sätts ned till skälig nivå då åtgärden har utförts "utan uppsåt att frångå bygglov". Vidare anför tekniska nämnden att arbetet med infartsparkeringen anlades i samband med anläggandet av vattenledningen från Strömma till Stavnäs. Då marken kan återställas till naturmark finns det inte skäl för att byggsanktionsavgift ska tas ut.

Ägare till fastigheten Strömma 2:11 och 9:1 har inte inkommit med svar. Ägarna till fastigheten Strömma 2:12, 2:13 och 8:1 har framfört synpunkter. Man ifrågasätter lokaliseringen av en infartsparkering och menar att åtgärden medför skada på naturmiljön i området. De önskar också trädplantering mellan vägen och infartsparkeringen.

Miljöenheten på bygg- och miljöavdelningen har remitterats. Av svar lämnat vid muntligt samråd 2015-02-02 framgår att parkeringsplatsen ska hårdgöras och att oljeavskiljare ska installeras fackmannamässigt enligt SS - EN 858-1 och SS - EN 858-2. Den utförda lösningen bedöms acceptabel ur miljösynpunkt.

## Bygg och miljökontorets bedömning

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden är positiv till minskad biltrafik och ett sätt att åstadkomma detta är att möjliggöra kollektivt resande. I en så glesbebyggd kommun som Värmdö kan man dock ofta inte nå en busshållplats utan bil och infartsparkeringar är därför en förutsättning för att ökat kollektivt resande ska komma till stånd. Det bedöms vara ett angeläget allmänt intresse, främst ur miljösynpunkt, att ett ökat antal infartsparkeringar anläggs. Med tanke på den planerade ombyggnaden av Slussen, som kan komma att påverka många Värmdöbor mycket negativt, är det också viktigt att redan nu möjliggöra alternativ till bil för att ta sig till och från kommunen och infartsparkeringar är en central beståndsdel i en sådan strategi.

Denna infartsparkering ska ersätta de parkeringsplatser som i dag är belägna utefter infartsvägen till Fågelbroområdet, då dessa inte täcker parkeringsbehovet i området, samt erbjuda fler infartsparkeringar för boende på Djurö och Stavsås.

Vid bedömning av ärendet får föreslagen åtgärd anses uppfylla utformningskraven i 2 och 8 kap. PBL. Även i övrigt bedöms åtgärden förenlig med kraven i 2 kap. och 8 kap. PBL. Vad grannarna har anfört föranleder ingen annan bedömning: infartsparkeringen på denna plats bedöms skada de naturvärden som tidigare fanns på platsen, men det rör sig om en placering i omedelbar anslutning till en större allmän väg med riklig och snabb trafik. De naturvärden som fanns på platsen måste ses i ljuset av detta. Frågan har även prövats enligt miljöbalkens bestämmelser om strandskydd där åtgärden också befanns förenlig med strandskyddsbestämmelserna. Vid en intresseavvägning mellan de olika lämplighetskraven väger intresset att anlägga infartsparkeringen tyngre än att naturmiljön på platsen återställs. Inte heller bedöms infartsparkeringen innebära betydande olägenheter för omgivningen.

Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL. I 2 kap. 9 § PBL stadgas att lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen av byggnadsverket kan medföra sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt att det innebär fara för människors hälsa eller betydande olägenhet på annat sätt. Av detta skäl villkoras beslutet med att ytan ska asfalteras och att dagvattnet från den hårdgjorda ytan ska ledas genom en oljeavskiljare innan vattnet rinner vidare bort från platsen.

Det krävs bygglov för att anlägga en parkeringsplats enligt 6 kap. 1 § p. 8 PBL. En åtgärd som kräver bygglov får inte påbörjas utan att startbesked först lämnats, 10 kap. 3 § PBL. Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. PBL ska en särskild avgift tas ut, 11 kap. 51 § PBL. Avgiften ska i vissa fall inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till sjukdom eller andra omständigheter, 11 kap. 53 § PBL.

Om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen får avgiften sättas ned till hälften eller till en fjärdedel; härvid får beaktas om överträdelsen inte skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om den av andra skäl kan anses vara av mindre art, 11 kap. 53 a § PBL.

Storleken på avgiften framgår i 9 kap. PBL. För parkeringsplatser beräknas avgiften till 0,025 PBB (prisbasbelopp enligt 2015 års nivå, 44 500 kronor) med tillägg av 0,005 PBB per kvadratmeter av berörd area, 9 kap. 12 § p. 4 PBL. Detta beräknas till  $1112,50 + (222,5 * 2400) = 535\,112,50$  kronor.

Tekniska nämnden har framfört att man hade trott att tidpunkten för att påbörja byggnation av en parkeringsplats infaller vid en senare tidpunkt och att man därför inte hade för avsikt att påbörja en bygglovspliktig åtgärd. Vidare yrkar tekniska nämnden att byggsanktionsavgiften antingen ska sänkas eller inte tas ut alls.

Det är riktigt att det i vissa fall kan vara svårt att avgöra vid vilken tidpunkt en åtgärd av detta slag kräver bygglov. Utanför planlagt område krävs inte marklov för schaktning och fyllning och betydande markåtgärder får därför utföras utan att första ansöka om detta. Dock måste syftet med markåtgärderna vägas in, och i detta fall har arbetet fortskridit så långt att parkeringsplatserna är så gott som färdigställda, förutom asfaltering och målning av rutorna. Även om tidpunkten för när bygglovsplikt inträder delvis är oklar har syftet med den utförda åtgärden varit att anlägga en infartsparkering. Att bygglov krävs för denna åtgärd måste kunna förutsättas av en kommun som har betydande möjlighet att skaffa sig den kunskap och kompetens som krävs för att göra denna bedömning. Arbetet har även fortsatt efter det att tjänstemän från bygg- och miljöavdelningen påpekat att åtgärden kräver både strandskyddsdispens och bygglov. Det bedöms därmed inte finnas några skäl att sänka ned avgiften.

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att bygglov beviljas med de angivna villkoren, samt att byggsanktionsavgiften tas ut i sin helhet.

## Information och upplysningar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

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.

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

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats

inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2014-11-26 § 157 punkt 43 en taxa för beslut enligt PBL.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall  
Avdelningschef

Jan Casserstedt  
Jurist

### Bilagor

1. Situationsplan
2. Teknisk beskrivning av oljeavskiljare
3. Fotografier tagna vid syn 2014-09-11, 2014-10-30
4. Hur man överklagar

### Sändlista

Värmdö kommun, tekniska nämnden (REK+MB)

Grannar som haft erinran  
Agneta Severinson (REK+MB)

Hans Severinson (REK+MB)

Björn Fredriksson (REK+MB)

För kännedom  
Ägare till Malma 59:3 (skyddad personuppgift)

389

S7

S5

MALMA 59:3

Våmfj.

Fågelbröländ

MALMA 59:3

MALMA 59:3

MALMA 59:3

MALMA 59:3

MALMA 59:3

käls-  
nara

390

Visar kartans bredd

MALMA 59:3

dp154

334

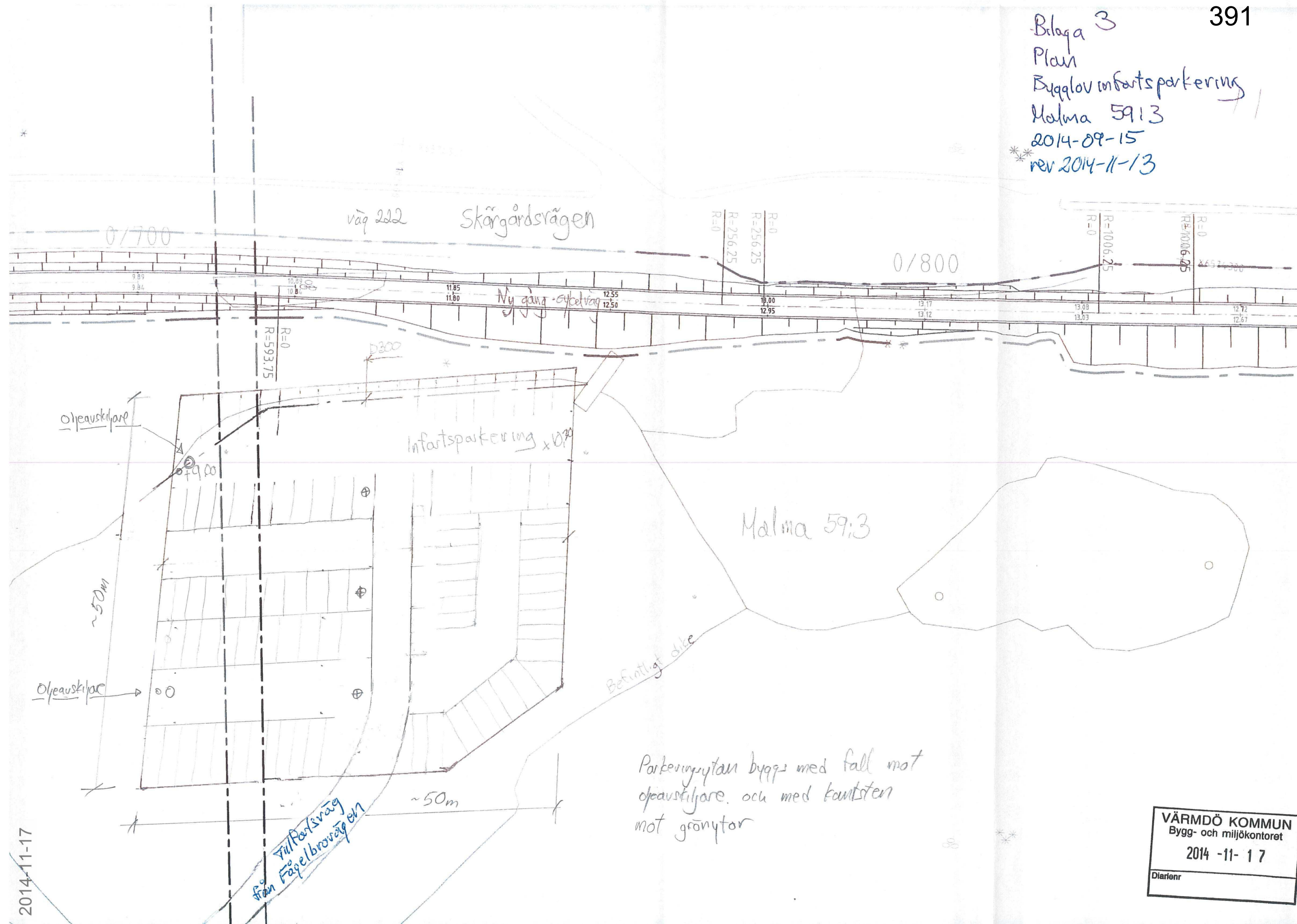
Bilaga 3

Plan

Bygglövinfartsparkering

Malma 59:3

2014-09-15

\*\*\*  
rev 2014-11-13

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret

2014-09-17

Diariernr

Bilaga 2

Situationsplan

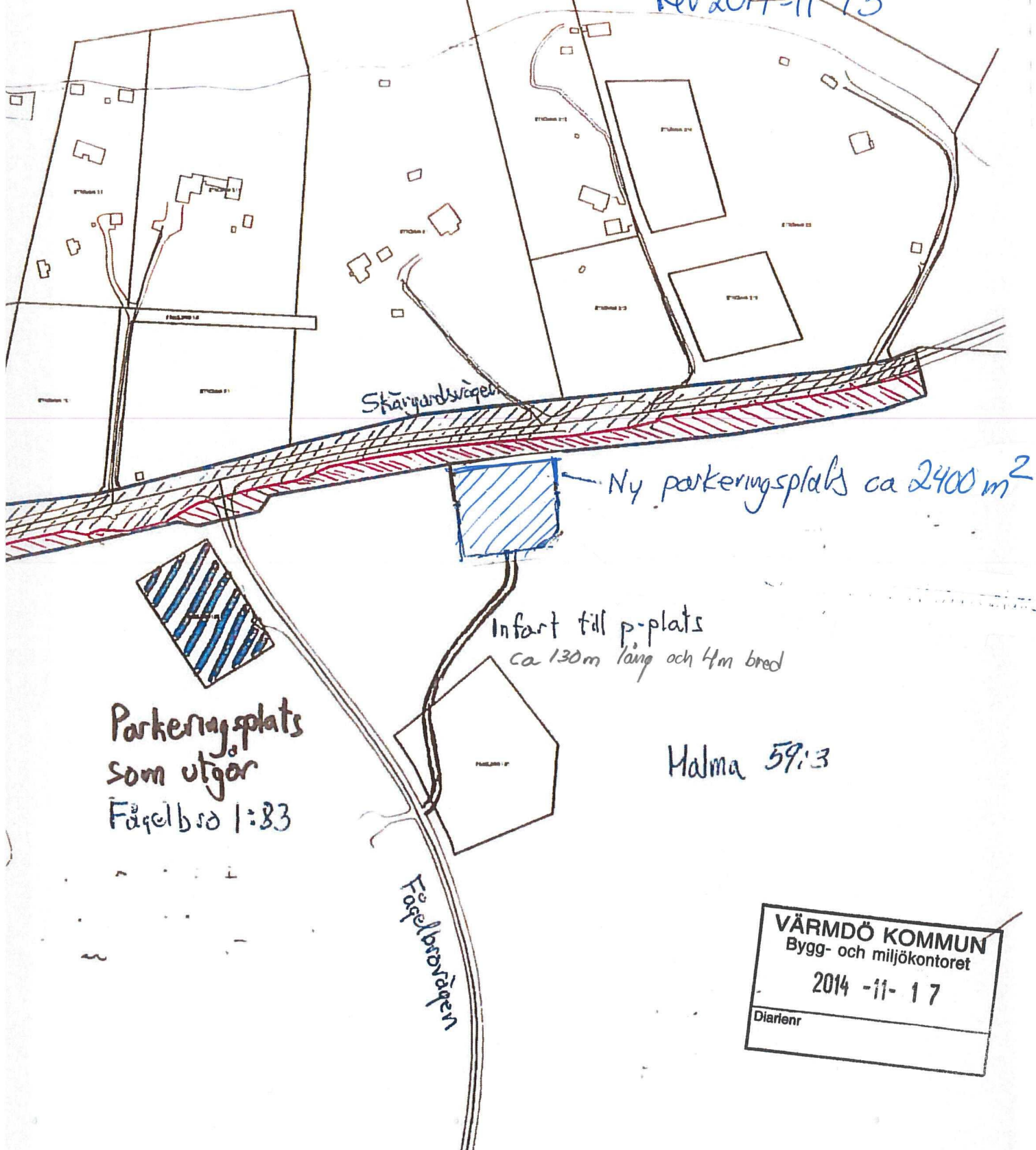
Bygglov Infartsparkering

Malma 59:3

2014-09-15

rev 2014-11-10

rev 2014-11-13

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret

2014-11-17

Diariernr

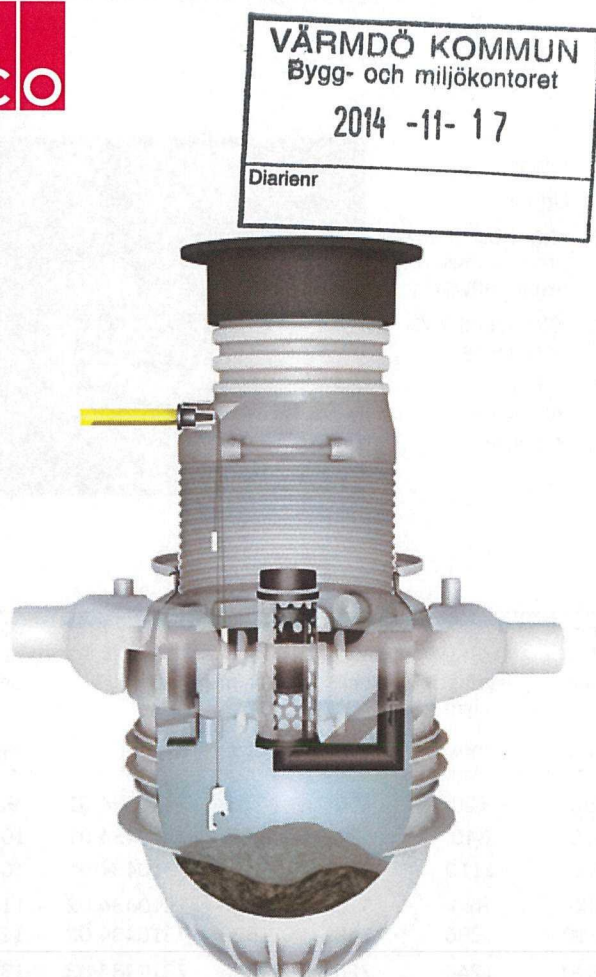


2014-09-11



2014-10-30, installerad oljeavskiljare

PMB 223



### Utrustning

OLEOPASS P är utrustad med:

- Självförankrande tank med integrerat uppflytningsskydd vid grundvatten upp till 0,5 m under färdig mark.
- Nedstignings, inspektions och tömningshals Ø 600/800
- Kabelrörs urtag/anslutning Ø 50 mm. Urtaget är anpassat till tätningsspaketet ACO PRO-TIGHT (Tillval)
- Luftningsanslutning Ø 110 mm
- Integrerade lyftöglor
- Luktät och låsbar betäckning ACO ATLAS 700 klass D400 märkt med "AVSKILJARE"
- Utvändigt monterad bypassenhet

### Tillval

OLEOPASS P kan levereras med:

- MIRI LARM DUO oljeskikt och dämningsskikt
- MIRI SLAM, slamgivare för hög slamnivå
- ACO PROTIGHT P tätningsspaket för kabelgenomföring
- MIRI SAFE larmskåp för utomhusmontage, kompl. med rotoblink och MIRI LARM DUO oljeskiktsskikt
- MIRI SOL-3000 solcellsdriven larmkabinett med MIRI LARM DUO oljeskiktsskikt
- MIRI PBM provtagningsbrunn
- MIRI PROPUMP, manuell provtagningspump
- MIRI HOOK öppningsverktyg till betäckning ACO Atlas
- ACO PREFAB 1500/200-D400 Prefabricerat belastningsskydd för körbara ytor och som förankring vid grundvatten högre än 0,5 m under färdig mark.
- MIRI VENT avluftningsledning att användas när avskiljaren ligger långt från byggnad.

## OLEOPASS P

Bypass oljeavskiljare  
för markförläggning  
PEHD

### Klass I avskiljare enligt SS EN858

OLEOPASS P är avsedd för behandling av oljehaltigt dagvatten med höga krav på reningsgrad. OLEOPASS P är en bypassavskiljare, där reglering av flödet sker helt utan rörliga delar. Vid avvattning av stora ytor med risk för inhållande stora regnflöden är det lämpligt att installera ett bypasssystem som vid överbelastning leder överskottet förbi avskiljaren. Vid mindre regn passerar 100 % av flödet genom avskiljaren och vid max dimensionerande kapacitet 20 %, vilket gör att 85-95 % av årsnederbörden behandlas. Avskiljarna är utrustade med integrerat slamfång, automatisk avstängningsventil och koalesator, som är lätt uttagbar för rengöring och/eller utbyte. OLEOPASS P är en självförankrande avskiljare med integrerat uppflytningsskydd vid grundvatten upp till 0,5 m under färdig mark. Den är försedd med ett läckagesäkert, gummiringstättat Ø 600/800 mm halssystem som lätt kan justeras i höjdd. Integrerat i halssens finns ett kabelrörs urtag Ø 50 mm som i kombination ACO PROTIGHT (tillval) ger snabb, läckage och gasåterströmningssäker montering av larmgivare.

OLEOPASS P är försedd med luktät och körbar SS-EN124, D400 betäckning märkt med "Avskiljare" enligt SS-EN858.

### Produktcertifikat

OLEOPASS P är CE märkt gentemot SS-EN858-1 och uppfyller alla krav avseende flödestest, hållfasthet, materialkrav, märkning och täthet.

### Avskiljarförmåga

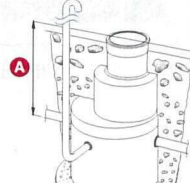
OLEOPASS P är flödestestad enligt SS-EN858 vid LGA Landesgewerbeamt i Bayern och uppfyller kraven för klass I avskiljare på max 5 mg restinnehåll olja per liter utgående vatten.

### Material

Tank och hals: PEHD  
Bypassenhet: PEHD  
Tätningar: NBR och SBR  
Koalesator: Polypropen nät på stomme av PEHD  
In/utlopp: PEHD  
Flottörventil: PEHD / NBR  
Betäckning: Segjärn EN-GJS 500-7

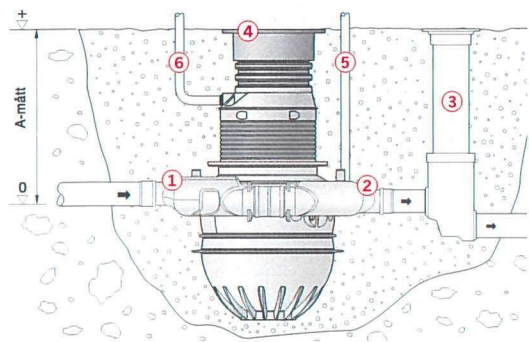
### Övrigt

**A-mått:** För att få korrekt halshöjd vid beställningen ange A-måttet dvs avståndet mellan färdig mark och vattengång/inlopp, se illustration nedan. På vissa modeller finns det två alternativa halshöjder att välja mellan beroende på önskat förlägningsdjup, A1 (Vikt 21 kg) och A2 (Vikt 32 kg).

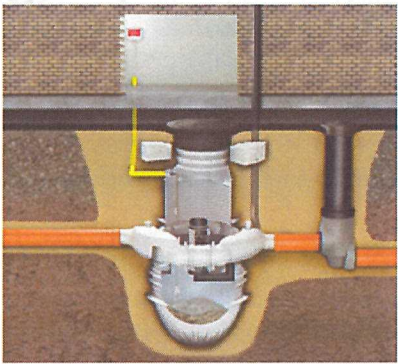




■ Principinstallation



- 1 Inlopp
- 2 Utlopp
- 3 MIRI PBM provtagningsbrunn (tillval)
- 4 ACO ATLAS 700 betäckning
- 5 Luftningsanslutning
- 6 Kabelrör

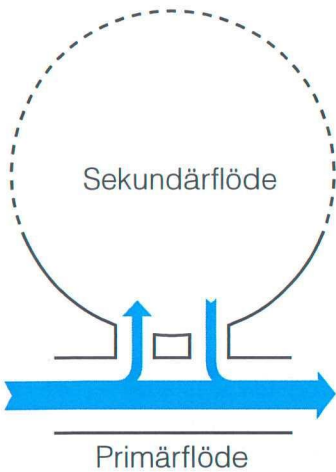


■ Kapacitet

| Modell     | NS  | Max. sek. flöde | Lagringsvolym olja | Oljeskikt vid tömningsnivå* | Lagringsvolym slam | Slamhöjd vid max lagringsvolym | Tömningshöjd för slam** | Total vätskevolym | Flödestest Provningsnummer | Vikt botten-del |
|------------|-----|-----------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------|
| OLEOPASS P | l/s | l/s             | olja, l            | mm                          | slam, l            | mm                             | mm                      | liter             | nr                         | kg              |
| P 3/15S    | 15  | 3               | 240                | 175                         | 450                | 620                            | 400                     | 775               | 7310434-01                 | 90              |
| P 3/15M    | 15  | 3               | 240                | 175                         | 670                | 840                            | 520                     | 995               | 7310434-01                 | 106             |
| P 3/15H    | 15  | 3               | 240                | 175                         | 950                | 1110                           | 630                     | 1280              | 7310434-01                 | 107             |
| P 6/30S    | 30  | 6               | 235                | 170                         | 660                | 830                            | 510                     | 970               | 7310434-02                 | 114             |
| P 6/30M    | 30  | 6               | 235                | 170                         | 1210               | 1360                           | 780                     | 1525              | 7310434-02                 | 124             |
| P 10/50S   | 50  | 10              | 260                | 200                         | 1080               | 1240                           | 720                     | 1615              | 7310434-03                 | 130             |

\* 80 % av max lagringsvolym      \*\* 50 % av max lagringsvolym

■ Funktionsprincip



Behandling genom bypass

Vid avvattnings av stora ytor med risk för stora regnvattenflöden är det lämpligt att installera ett bypasssystem som vid överbelastning leder överskottet förbi avskiljaren.

Den första avsköljningen av den förorenade ytan (de första 10–15 minuterna av ett kraftigt regn) behandlas i avskiljaren. Om det fortsätter att regna kraftigt (ytan är då ganska rensad från föroreningar) behandlas dimensionerande flöde genom avskiljaren och överskottsflödet går ut via bypass. Regleringen av flödet sker helt utan rörliga delar. Beroende på dimensionering kan man behandla 85–95 % av årsnederbörden. Detta är också ett ekonomiskt bra alternativ. Den största mängden regnvatten som faller under ett år, har låg intensitet. Bypassavskiljare får inte användas när risk för hög föroreningsgrad föreligger; egentligen alla avsnitt där man kan befara att en olycka kan inträffa, som medför ett stort utsläpp.

Användning av bypassavskiljare fordrar godkännande av lokal myndighet som även bestämmer den flödesmängd som skall behandlas.

Rekommenderade Bypass applikationer

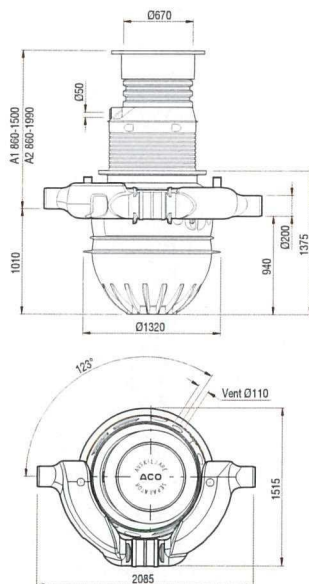
- Parkeringsplatser
- Industrigårdar
- Lastningszoner



**OLEOPASS P**  
Bypass oljeavskiljare för markförläggning

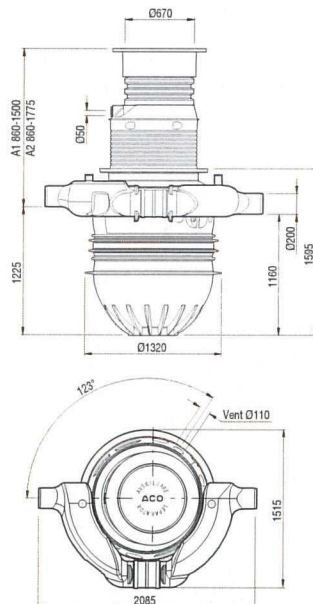
**Dimensioner**

NS 3 l/s

**OLEOPASS P 3/15S**

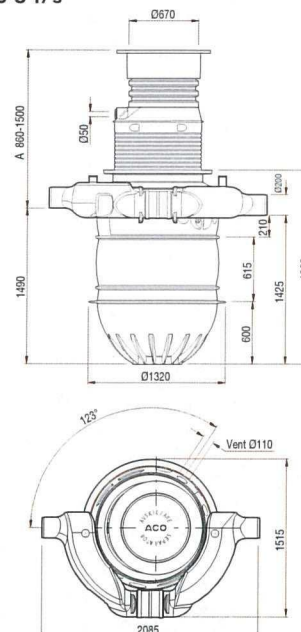
|        | A1        | A2        |
|--------|-----------|-----------|
| Art.nr | 146600    | 146606    |
| RSK nr | 561 97 05 | 561 97 11 |

NS 3 l/s

**OLEOPASS P 3/15M**

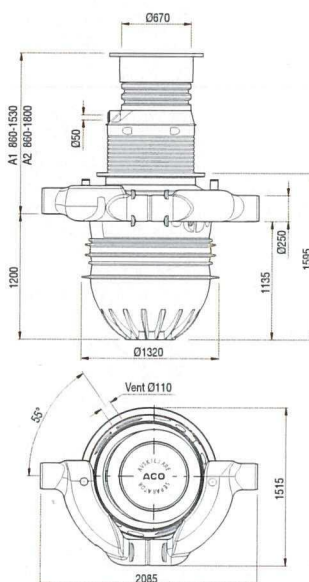
|        | A1        | A2        |
|--------|-----------|-----------|
| Art.nr | 146601    | 146607    |
| RSK nr | 561 97 06 | 561 97 12 |

NS 3 l/s

**OLEOPASS P 3/15H**

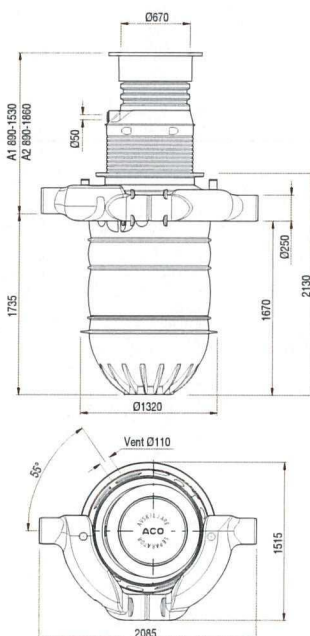
|        | A         |
|--------|-----------|
| Art.nr | 146602    |
| RSK nr | 11 222 33 |

NS 6 l/s

**OLEOPASS P 6/30S**

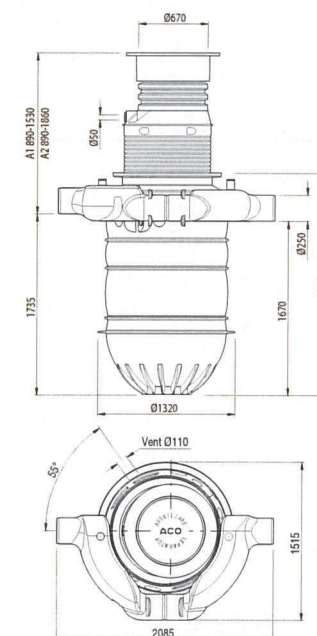
|        | A1        | A2        |
|--------|-----------|-----------|
| Art.nr | 146603    | 146609    |
| RSK nr | 561 97 08 | 561 97 14 |

NS 6 l/s

**OLEOPASS P 6/30M**

|        | A1        | A2        |
|--------|-----------|-----------|
| Art.nr | 146604    | 146610    |
| RSK nr | 561 97 09 | 561 97 15 |

NS 10 l/s

**OLEOPASS P 10/50S**

|        | A1        | A2        |
|--------|-----------|-----------|
| Art.nr | 146605    | 146611    |
| RSK nr | 561 97 10 | 561 97 16 |

**MIRI LARM SOL-3000**

Solcellsdrivet larm för olje-och fettavskiljare



MIRI LARM SOL-3000 är en komplett elektronisk utrustning för övervakning av olje- eller fettavskiljare, där det inte finns tillgång till elektricitet.

En solcell laddar ett slitstarkt 16 Ah batteri som sedan driver övervaknings-larmet.

**■ Utförande**

Enheten är försedd med en test-/reset-knapp, som vid intryckning simulerar ett larm och kontrollerar utrustningen.

För att bevara batteristyrkan och förlänga dess funktion aktiveras larmet under 20 sekunder varje timme. Vid larm kommer ett blixtljus att blixtra och fortsätter att göra så tills larmet är kviterat.

Batteriet har kapacitet att driva blixtljuset oavbrutet i 7 dagar, även under dagar med dåliga ljusförhållanden.

Enheten är elektriskt färdigkopplad och levereras komplett med 10 m kabel för anslutning till givare.

**■ Placering**

MIRI LARM SOL-3000 skall placeras på en yta som är skyddad mot åverkan, påkörning och liknande.

Solpanelen skall vara orienterad mot söder.

41

**■ Teknisk specifikation**

MIRI LARM SOL-3000 består av:

- Solcellspanel
- Blybatteri 16 Ah
- MIRI LARM övervakningslarm för en givare
- Rött blixtljus
- Skåp med kapsling IP 65. Skåpet är monterat på en stång med bottenfläns, vilken skall bultas fast i en betongplatta.
- 10 m kabel för anslutning till givare

**■ Modeller**

- MIRI LARM SOL-3000 4 STD skiktalarm.  
**RSK nr 561 88 04**
- MIRI LARM SOL-3000 4 DUO skikt-/dämningslarm.  
**RSK nr 561 88 05**
- MIRI LARM SOL-3000 4 SLAM slamlarm.  
**RSK nr 561 88 06**