



Mottagare enligt sändlista

MALMA 59:3 , Malmavägen 1: Ansökan om infartsparkering

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 m², 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 Stavsås 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 m² 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 Strömman till Stavsås. Då marken kan återställas till naturmark finns det inte skäl för att byggsanktionsavgift ska tas ut.

Ägare till fastigheten Strömman 2:11 och 9:1 har inte inkommit med svar. Ägarna till fastigheten Strömman 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-, miljö- och hälsoskyddsnämndens 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 Stavsnäs.

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 PBF. 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. PBF. 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 PBF. Detta beräknas till $1112,50 + (222,5 \cdot 2400) = 535\,112,50$ 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 byggsanktions-avgiften 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.

Jäv

Per-Olof Fransson (KD), Birger Bjurkull (C) och Ulf Falkenberg (FP) anmäler jäv och deltar ej i föredragningen eller beslut i ärendet. Per-Olof Fransson (KD) ersätts av Anders Josephsson (KD). Birger Bjurkull ersätts av Kjell Ununger (C).

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

Hur man överklagar

Sändlista:

Värmdö kommun, tekniska nämnden (REK+MB)

Grannar som haft erinran

Agneta Severinsson (REK+MB)

Hans Severinsson (REK+MB)

Björn Fredriksson (REK+MB)

För kännedom

Ägare till Malma 59:3 (skyddad personuppgift)

