

**LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN**

Avdelningen för rättsliga frågor
Enheten för överklaganden 1
Ulrika Alvinger
08-785 44 94

BESLUT

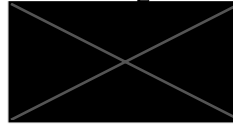
Datum
2012-12-19

Beteckning
4031-21112-2012

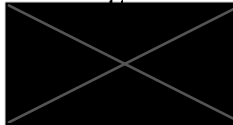
NACKA TINGSRÄTT

INKOM: 2013-02-05
MÅLNR: P 749-13
AKTBIL: 7

Klagande
Stefan Nigell



Erik Nigell








Motpart
Järfälla kommun
177 80 Järfälla

**Överklagande i fråga om detaljplan för Ormbacka A,
del av fastigheten  m.fl., Järfälla kommun****Beslut**

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Bakgrund

Kommunfullmäktige i Järfälla kommun beslutade den 28 maj 2012, § 70, att anta detaljplan för Ormbacka A, del av fastigheten  m.fl. i kommunen.

Stefan Nigell, , Erik Nigell och  har i en gemensam överklagandeskrivelse överklagat kommunfullmäktiges beslut och anført bl.a. följande. Detaljplanen måste anpassas mer till befintliga fastigheter inom planområdet. De bedriver verksamhet på fastigheterna och har planer på att expandera verksamheten i framtiden, vilket hindras genom aktuell detaljplan. En exploateringsgrad på 0,75 är för lite, något som de har redovisat för kommunen i form av ritningar. Detta gäller samtliga deras fyra fastigheter: 
 Förslaget innebär att byggrätten blir väsentligt mindre, vilket medför att en stor del av fastigheternas värde kommer att gå förlorad. I realiteten innebär det således en stor värdeexpropriation av fastigheterna. Detta strider mot både plan- och bygglagen, Europakonventionen och grundlagen. Även rätten att placera byggnader 1,5 m från tomtgräns försvinner. Enligt deras uppfattning bör den nya detaljplanen vara lika detaljerad som den befintliga. De fastigheter på vilka verksamhet bedrivs bör avskiljas med



skyddszon eller plank för att inte boende ska störas. Om nya bostäder ska byggas runt fastigheten [REDACTED] bör en skyddszon införas på bostadsfastigheten. Anvisningen i detaljplanen att ljudnivån inte får överstiga 55 dBA bör ses över eftersom de redan kl. 07.00 har en ljudnivå på fastigheten på mellan 48 – 52 dBA från omgivningen. På eftermiddagarna kan nivån uppgå till mellan 52 – 56 dBA och vid inflygningar till Bromma flygplats kan ljudnivån uppgå till över 70 dBA. Området är placerat precis under flygplatsens start- och landningszon. Angivna gränser är inte realistiska utan måste vara högre för att inte dagligen överskridas. Genomförandetiden för planen ska, såsom vanligen är fallet, vara minst 15 år. I detaljplanen planerades för att Runstensvägen ska öppnas mot Bråvallavägen och Långskeppsvägen. Boende i området motsatte sig detta genom en namnlista med över 250 underskrifter. Kommunen har därefter beslutat att låta vägen vara stängd för genomfart. Detta måste arbetas om i planen och de undrar vad det annars är för mening med att bygga en stor tvåfilig väg genom området då vägen ska förbli stängd. De är endast några få fastighetsägare som har blivit ålagda stora gatukostnader för byggnationen av denna stängda väg.

Motivering

En ny plan- och bygglag (2010:900), PBL, trädde i kraft den 2 maj 2011 då den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, upphörde att gälla. Enligt punkten 2 i övergångsbestämmelserna till PBL framgår att äldre föreskrifter fortfarande ska gälla för ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011. Den numera upphävda ÄPBL ska därför tillämpas i ärendet.

Plan- och bygglagen bygger på principen om decentralisering av beslutsfattandet och kommunal självbestämmanderätt i frågor som rör bl.a. riktlinjer för markanvändningen i kommunen. Således föreskrivs i 1 kap. 2 § ÄPBL att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. En konsekvens av detta är att den statliga kontroll som prövningen innefattar vid ett överklagande i många fall stannar vid en prövning av om ett överklagat kommunalt beslut att anta en detaljplan ligger inom ramen för det handlingsutrymme som de materiella reglerna ger kommunen.

Vid föreliggande prövning har Länsstyrelsen enligt 13 kap. 8 § ÄPBL att antingen fastställa eller upphäva antagandebeslutet i dess helhet. Länsstyrelsen kan således inte med anledning av överklagandena göra ändringar i eller tillägg till planen eller pröva någon annan planutformning än den kommunen har antagit. Frågor som rör gatukostnader prövas inte i detaljplaneärendet.

Vid en överprövning av kommunens beslut att anta en detaljplan bör beslutet upphävas endast om kommunen i sin bedömning har gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen, eller i de fall då kommunen har förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet. Länsstyrelsens prövning i ett ärende avseende en överklagad



detaljplan avser därför i allt väsentligt frågor som är av betydelse för de klagande i deras egenskap av sakägare eller boende, dvs. frågor som rör de klagandes enskilda intressen.

Genomförandetiden för de gällande planerna har löpt ut. Något hinder att nu ändra eller upphäva de gällande planerna föreligger därför inte. Detta gäller oavsett om de rättigheter som planen medfört har utnyttjats eller inte.

Enligt 5 kap. 5 § första stycket ÄPBL ska i detaljplanen anges en genomförandetid, som ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen och vara minst fem och högst femton år. Tiden räknas från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft eller från den dag dessförinnan då någon del av planen får genomföras på grund av förordnande enligt 13 kap. 8 § andra stycket. Av fjärde stycket framgår att efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs. Kommunen har i enlighet härmed bestämt den nu aktuella detaljplanens genomförandetid till 10 år efter lagakraftdatum, vilket får anses innebära rimliga möjligheter att genomföra planen.

I kommunens planbeskrivning som hör till detaljplaneförslaget anges bl.a. följande. Ifrågavarande detaljplan syftar till att möjliggöra byggnation av 55 – 60 bostäder, fördelat mellan friliggande villor, radhus och parhus. Tre större fastigheter inom planområdet [redacted] bebyggs med bostäder. Området har tidigare i huvudsak omfattats av handelsträdgårdar och växthus. Planområdets areal uppgår till ca 6,6 ha. Enligt gällande detaljplan omfattas fastigheterna [redacted] av område för ej störande industri med möjlighet att uppföra bostad för tillsyn och bevakning av anläggning. Fastigheterna [redacted] ges nu planbestämmelse bostad med möjlighet till icke störande småindustri så att befintliga verksamheter kan fortgå och fastigheten [redacted] planläggs så att befintlig växthusverksamhet kan fortsätta.

Klagandena har anfört att den nya detaljplanen bör vara lika detaljerad som den befintliga. Enligt Länsstyrelsen är plankartan och planbestämmelserna entydigt och klart utformade och det framgår tydligt hur planen reglerar miljön. Några brister som medför att antagandebeslutet bör upphävas på grund av det anförda föreligger därmed inte.

Klagandena har vidare anfört att de riktvärden för buller som angetts i planen inte är realistiska och att högre riktvärden bör accepteras samt att skyddszoner bör införas på de fastigheter där det ska byggas bostäder. Länsstyrelsen konstaterar att de av riksdagen i infrastrukturpropositionen (prop. 1996/97:53) antagna riktvärdena för buller från trafik gäller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. Detta innebär bl.a. att nya bostäder inte bör planeras så att högre ekvivalentvärden förekommer än 55 dBA utomhus vid fasad. Vad avser klagandenas möjligheter att




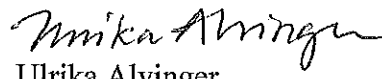
bedriva verksamheter på sina fastigheter finner Länsstyrelsen att det både enligt gällande plan och enligt nu antaget planförslag är en förutsättning att denna inte är störande. Planförslaget medför därmed ingen inskränkning i förhållande till vad som redan gäller. Några skäl att göra avsteg från dessa riktlinjer för området bedöms inte föreligga. Vidare kan konstateras att en zon med mark som inte får bebyggas har planlagts runt fastigheterna inom området samt att en möjlighet finns att uppföra bullerskärm/plank mot verksamheter.

Enligt Länsstyrelsens bedömning utgör vad klagandena har anfört om att exploateringsgraden och byggrätten inskränks samt att detta medför värdeminskning av fastigheterna, vid en vägning mellan deras enskilda intressen och de intressen som planen syftar till att tillgodose, inte tillräckliga skäl för att upphäva antagandebeslutet. Inte heller i övrigt har det framkommit någon omständighet som utgör skäl att upphäva beslutet att anta detaljplanen. Överklagandet ska därför avslås.

Hur man överklagar

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


Ulla Jarnås
länsassessor


Ulrika Alvinger
länsassessor

Kopia till:

Kopia till:

Miljö- och bygglovsnämnden i Järfälla kommun, 177 80 Järfälla