



December 2006

Referens:

Anders Bäcklander

PLANBESKRIVNING

Nr 54-47

**Detaljplan för
Åkermarken 2 m.fl.
i Hallunda, Botkyrka kommun**

LAGAKRAFT

den 17/7-2008

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovsenheten

Lea Lönner

HANDLINGAR

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser och illustrationer
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra för Syrisk-Ortodoxa Församlingen att förvärva mark i anslutning till sin befintliga kyrkobyggnad och på denna uppföra en byggnad innehållande samlingslokal, kontor mm. Marken är i gällande plan avsedd för ett stadsdelsbad som inte längre är aktuellt att uppföra.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger väster om Borgvägen ca 300 m norr om Hallunda centrum. Det gränsar i norr till detaljplan 53-06-01 (bostäder i två våningar), i öster mot detaljplan 54-04-01 (Borgskolan), i söder mot detaljplan 54-02-01 (bostäder i åtta våningar) och i väster mot detaljplan 53-04-01 (bostäder i två våningar).

Planområdet omfattar fastigheterna Åkermarken 2 och 3 samt del av Hallunda 4:34. Arealen är ca 6 ha.

Markägoförhållanden

Åkermarken 2 och 3 ägs av Syrisk-Ortodoxa Församlingen, Hallunda 4:34 av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom tätortsområdet och område med pågående markanvändning enligt kommunens översiktsplan.

Detaljplaner och förordnanden

För planområdet gäller detaljplan 54-32 från 1988. Åkermarken 2, där Syrisk-Ortodoxa församlingens kyrka ligger, betecknas med "C", område avsett för kyrka och samlingslokal. Kvarteret väster därom betecknas med "A", område avsett för allmänt ändamål, i det här fallet stadsdelsbad. De två kvarteren åtskiljs åt av ett 6 m brett parkstråk med en gång- och cykelväg. Övrig mark, bortsett från en knappt hundra meter lång sträcka av Borgvägen som omfattas av planen, utgör "parkmark".

Planområdet ligger inom den yttre skyddszonen till östra Mälarens vattenskyddsområde där särskilda skyddsföreskrifter gäller.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3 och 4 kapitlen i MB tillgodoses i planförslaget och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i MB iakttas.

Program för området

I förhållande till gällande plan ändrar denna detaljplan användningssättet, för den östra delen av bebyggelseområdet, från stadsdelsbad till samlingslokal mm. Dessa båda verksamheter har bedömts så lika till sin karaktär och miljöpåverkan att upprättande av ett planprogram inte erfordrats. För övriga delar av planområdet medför planen inga förändringar i användningssättet.

Behovsbedömning

Förvaltningen gör, utifrån de kriterier som anges bilaga 4 till MKB-förordningen och PBL 5:18 via kriterierna i bil 2 till MKB-förordningen, bedömningen att planens genomförande inte leder till betydande miljöpåverkan varför någon miljöbedömning inte behöver utföras. Inga riksintressen berörs. Inte heller några betydande natur- eller kulturvärden eller område av värde för det rörliga friluftslivet. Vidare är platsen sedan tidigare planerad för en verksamhet som i många avseenden liknar den nu aktuella. Det innebär att omgivande bebyggelse och kommunaltekniska anläggningar är planerade och utförda med hänsyn till den tillkommande verksamheten, dess behov och omgivningspåverkan.

Planens miljökonsekvenser beskrivs i avsnittet "Miljöredovisning".

Kommunala beslut i övrigt

I ett samarbetsavtal godkänt av kommunstyrelsen mellan Syrisk-Ortodoxa kyrkan i Norsborg och Botkyrka kommun regleras arbetet med att ta fram en ny detaljplan och upprättande av ett köpeavtal/exploateringsavtal.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området som avses bebyggas består av öppen åker/ängsmark med några mindre träd och buskar av ringa värde. I detta områdes nordöstra del finns en rest kvar av det tidigare skogsbrynet som utgjorde gränsen mellan den öppna inägomarken och den skogklädda utmarken i det tidigare jordbrukslandskapet. Det kan sägas ha ett visst värde ur kulturhistorisk synpunkt och består av äldre, pampiga ekar med stora kronor och utgör ett vackert blickfång söderifrån mot den bakomliggande höjden. Trots det medger denna plan att ekarna fälls om det vid kommande planering av tomten bedöms som viktigare att, av störningsskäl, kunna placera byggnaden så långt från intilliggande bostäder som möjligt än att bevara den sista delen av skogsbrynet. Samma möjlighet finns i gällande plan.

Grundförhållanden

Marken som avses bebyggas består av mo och mjäla överlagrade av en torrskorpa med maximalt 1,5 m tjocklek.

Fornlämningar

Två registrerade fornlämningar finns inom planområdet. Nr 258 är en skadad stensättning och nr 328 en forntidsboplatz. De ligger båda inom parkmark och påverkas inte av planens genomförande.

Bebyggelseområden

Den befintliga byggnaden på Åkermarken 2 upptar ca 1500 m² byggnadsarea. På fastigheten finns i gällande plan byggrätt för ytterligare ca 500 m² mot söder och ca 200 m² mot öster. Denna utbyggnadsmöjlighet om totalt ca 700 m² tas bort. Endast mindre kompletteringar av den befintliga byggnaden som kan erfordras för att förbättra tillgänglighet och entréförhållanden tillåts. Tillåtna byggnadshöjder 36 meter för kyrkolokalen och 31 meter för övriga delar över grundkartans nollplan behålls.

Den nya byggnaden läggs i omedelbar anslutning till den befintliga. Avståndet till intilliggande bostäder blir så stort som möjligt samtidigt som delar av den öppna ängsmarken kan bevaras. Den nya byggnaden innehåller en samlingslokal med restaurangkök och plats för ca 800 sittande personer och administrativa lokaler i två våningar. De kan komma att byggas i olika etapper. Tillåten bruttoarea (samtliga våningars sammanlagda area) är 2300 m² och högsta totalhöjden 36 meter över grundkartans nollplan. Gällande plan medger 2600 m² byggnadsarea (area som byggnad upptar på marken) och högsta byggnadshöjd på 31 meter över grundkartans nollplan vilket fullt utnyttjat skulle kunna ge en totalhöjd på drygt 40 meter över grundkartans nollplan.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte anläggas inom området.

Gator och parkering

Kvarteret trafiknatas från Borgvägen som betecknas "lokalgata". In- och utfart sker i samma läge som idag. Mot resten av gatan råder utfartsförbud. En ca tre meter bred remsa av Åkermarken 2 förs över till gatumarken för bättre överensstämmelse med verkliga förhållanden.

Den tillkommande verksamheten bedöms inte öka parkeringsplatsbehovet i nämnvärd grad. Besökande till kyrkan respektive samlingslokalen är samma personer vid olika tillfällen. På samma sätt som man i gällande plan räknade med ett dubbelutnyttjande av parkeringen mellan kyrkan och stadsdelsbadet kan man nu räkna med ett dubbelutnyttjande mellan kyrkan och samlingslokalen. Den befintliga parkeringen framför kyrkan rymmer fullt utbyggd ca 120 parkeringsplatser. Framför den nya samlingssalen kan anläggas ytterligare ca 40 vilket ger totalt i ca 160 platser.

Parkeringen blir p.g.a. sin storlek ett dominant inslag i närmiljön. Den skall utformas med tanke på detta och med största möjliga hänsyn till omgivningen. Vidare tillåts inte parkeringsplatser på de delar av tomten som ligger närmast bostäderna i söder och väster.

Den befintliga transformatorstationens utfart till Borgvägen är säkerställd i servitut från 1993, ärendenummer 93/339.

Gångvägar

Det befintliga gångvägnätet påverkas inte av planen. Den nord-sydliga gångvägen väster om den befintliga bebyggelsen som idag ligger på parkmark kommer att ligga på kvartersmark. Fortsatt tillgänglighet för allmän gång- och cykeltrafik säkerställs genom planbestämmelse (x-område).

Kollektivtrafik

Till Hallunda Centrum går tunnelbanans röda linje. Här finns också busslinjer till bl.a. Hudinge Sjukhus och Tumba Centrum med pendeltågsstation.

MILJÖREDOVISNING

Natur och kultur

Utöver det tidigare nämnda skogsbrynet som kan komma att försvinna berörs inga naturvärden, kulturvärden eller ekologiskt känsliga områden.

Dagvatten

Dagvatten från tillkommande tak- och markytor skall omhändertas lokalt och på ett sådant sätt att förorening av Mälaren eller dess tillflöden förhindras. Byggnaden kan exempelvis förses med många stuprör för stor spridning av takvattnet mot omgivande grönytor. Hårdgjorda ytor kan lutas mot grönytor med minimilutningar där vattnet hinner tas upp av växtligheten, ytinfiltreras och om så erfordras magasineras. Erforderliga åtgärder skall redovisas under bygglovsprocessen.

Luft

Trafiken till kyrkan och samlingslokalen förblir i stort sett desamma efter planens genomförande som idag. Viss trafikökning blir det, i första hand alstrad av de tillkommande administrativa lokalerna. Den trafiken blir också daglig i motsats till den till kyrkan och samlingslokalen. Luftsituationen i stort bedöms dock inte påverkas av planen.

Buller och ljus

Aktiviteten på parkeringsplatsen är till övervägande del av intermittent karaktär. Vid ett fåtal tillfällen kommer ett flertal besökare dit för att parkera. Parkeringen och utfarten skall anordnas på ett sådant sätt att spridning av ljud och ljus minimeras genom plantering av täta häckar eller liknande.

Samlingslokalen skall utformas så att störningar därifrån när det gäller ljud och ljus minimeras. Det kan gälla placering av dörrar och fönster, utformning av ventilationsanläggningen mm. Hur detta utförs skall redovisas under bygglovprocessen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är sju år från den dag planen vinner laga kraft.

Parallellt med planprocessen skall byggnadens utformning och markens anordnande redovisas med allt högre detaljeringsgrad så att det vid planens antagande finns godkända bygglovshandlingar.

Övriga administrativa frågor behandlas i Genomförandebeskrivningen som upprättas av Camilla Björkman på kommunens mark- och exploateringsenhet.

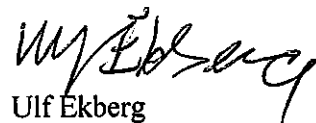
MEDVERKANDE I PLANARBETET

För den formella handläggningen av planärendet svarar Anders Bäcklander på kommunens stadsarkitektkontor.

Grundkartan är framtagen av Sven-Gunnar Broström och fastighetsförteckning av Betty Biberg på Tekniska Förvaltningen.

Tekniska Förvaltningen

PG Carlsson Arkitekt AB



Ulf Ekberg
Tf. chef plan- och bygglovenheten

PG Carlsson
Arkitekt SAR/MSA



Referens:

Camilla Björkman

LAGAKRAFT

den 17/7-2008

Botkyrka kommun
Plan- och bygglovenheten

[Signature]

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Åkermarken 2 m.fl. Dp 54-47

i Hallunda, Botkyrka kommun

HANDLINGAR

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Plankarta med bestämmelser och illustrationer

Planbeskrivning

Denna genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

ORGANISATION

Avsikten med detaljplanen är bl.a. att planlägga ett markområde strax väster om Syrisk-Ortodoxa församlingens nuvarande tomt i Hallunda. Markområdet avses säljas till kyrkan. På tomten möjliggör den nu föreslagna detaljplanen att uppföra en byggnad som innehåller samlingslokal, kontor m.m.

För att styra byggnadens utformning och markens anordnande tas ett förslag till bygglovhandlingar för en samlingslokal fram parallellt med planläggningen så att det vid planens antagande finns godkända bygglovhandlingar.

Förutom att skapa en byggrätt för samlingslokal justeras även byggrätten på befintlig kyrkobyggnad så att detaljplanens byggrätt stämmer bättre överens med vad som är byggt idag.

Kommunen upprättar detaljplanen. Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande.

Tidsplan

BNAU:	23/2 2005
BN:	9/3 2005
Samråd:	våren 2005
BNAU:	13/9
BN:	26/9
Utställning:	hösten 2006
SBNAU:	18/01 2007
SBN	01/02 2007
Kommunstyrelsen:	mars 2007
Kommunfullmäktige:	mars 2007
Laga kraft:	ca 4 veckor efter laga-kraft-datum

Genomförandetiden går ut 7 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmänna anläggningar och allmänna platser såsom exempelvis allmän gata.

Kommunen är huvudman för VA-verksamheten inom planområdet.

Syrisk-Ortodoxa kyrkan i Norsborg svarar för projektering och bebyggande av all kvartersmark.

Avtal

Förhållandet mellan kommunen och Syrisk-Ortodoxa kyrkan regleras under planarbetet i ett samarbetsavtal. I avtalet regleras bl.a. planläggningen, markpris samt vem som tar fram underlag till planen och bekostar detta.

Genomförandet av planen regleras i ett köpekontrakt eller ett exploateringsavtal mellan Syrisk-Ortodoxa kyrkan och kommunen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförsörjning

Kommunen äger idag den fastighet (Hallunda 4:34) där samlingslokalen ska uppföras.

Syrisk-Ortodoxa kyrkan köper marken, som utgör en del av Hallunda 4:34, med tillträde efter det att fastighetsbildning skett och köpeskilling är betald. Syrisk-Ortodoxa kyrkan äger fastigheterna Åkermarken 2 och 3 inom planområdet.

Rättigheter

Planområdet innehåller följande rättigheter:

Fastigheten Åkermarken 2 besväras av:

- Servitut i form av utfart från fastigheten Åkermarken 3 (transformatoromt)
- Servitut i form av allmän gatutrafik till förmån för fastigheten Hallunda 4:34
- Ledningsrätt avseende vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar till förmån för Botkyrka kommun, u-område
- Ledningsrätt avseende fjärrvärmeledningar till förmån för Södertörns Fjärrvärme AB, u-område

Dessutom finns ett antal elledningar och förmodligen även fiberoptikkablar som går över Åkermarken 2. Ledningsägarna kan vid tillfälle säkerställa att ledningarna får vara kvar genom att upprätta avtal, om sådana inte redan finns.

Servitutet gällande allmän gatutrafik bör upphävas på initiativ och bekostnad av Syrisk-Ortodoxa kyrkan.

Inom del av fastigheten Hallunda 4:34 som planläggs för samlingslokal ska följande rättigheter skapas:

- Ledningsrätt avseende vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar till förmån för Botkyrka kommun i södra och östra delen; områdena utmärkta med u på kartbilagan.
- Ledningsrätt eller servitut avseende huvudvattenledning till förmån för Stockholm Vatten i södra delen; området utmärkt med u på kartbilagan.

- Ledningsrätt avseende fjärrvärmeledningar till förmån för Södertörns Fjärrvärme AB inom södra delen; området utmärkt med u på kartbilagan.
- Servitut i form av allmän gång- och cykeltrafik till förmån för fastigheten Hallunda 4:34 inom område markerat med x på kartbilagan.

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och Syrisk-Ortodoxa kyrkan bekostar den fastighetsbildning, inklusive ledningsrätt och servitut, som behövs för att genomföra detaljplanen. Ansökan om ledningsrätt för Södertörns fjärrvärme och Stockholm Vatten görs dock av respektive ledningshavare.

Fastighetsbildning inom kvarteren sker genom fastighetsreglering. All kvartersmark som är planlagd för kyrka/samlingslokal (C-ändamål) ska utgöra en fastighet.

Befintlig tomt för transformatorstation ska bibehållas. Tomten kan säljas till den aktör som äger transformatorstationen, om denne så önskar.

En ca 3 meter bred remsa av Åkermarken 2, belägen utmed Borgvägen, används redan idag som gatumark. Den remsan ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig kommunägd gatufastighet.

TEKNIK

Utredningar

Några speciella utredningar har inte gjorts för denna detaljplan.

Tekniska förvaltningen har gjort en behovsbedömning som resulterar i att det inte erfordras någon miljöbedömning enligt MKB-förordningen bilaga 2 och 4 och enligt PBL 5:18. Planen inte anses ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Inför planutställningen har kommunens bedömning av om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan översänts för samråd till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen instämmer med kommunens bedömning att planens genomförande inte torde innebära betydande miljöpåverkan, varför en miljöbedömning ej krävs.

Tekniska anläggningar m.m.

Tillfart, gångvägar

Tillfart till exploateringsområdet sker via Borgvägen.

Utfartsförbud är utlagt utmed större delarna av östra sidan av Åkermarken 2 som vetter mot Borgvägen i enlighet med tidigare detaljplan över området.

Någon ombyggnad av befintligt gatunät är inte aktuell i samband med exploateringen.

Befintlig gångväg i nord-sydlig riktning inom planområdet kommer att bibehållas i nuvarande skick och sträckning. Gångvägen var tidigare belägen inom kommunens parkmark. I och med planändringen kommer gångvägen att vara belägen inom kvarteretsmark, men upplåts för allmänheten genom ett servitut och skyddas i planen av ett x-område.

Parkering

Kyrkan och samlingslokalen förväntas dubbelutnyttja parkeringsplatserna vid respektive verksamhet. Befintlig parkering framför kyrkan rymmer ca 120 parkeringsplatser. Framför den nya samlingsalen ryms ytterligare ca 40 parkeringsplatser, vilket ger totalt ca 160 parkeringsplatser i kvarteret.

Vatten och avlopp

Dagvattnet från tillkommande tak- och markytor ska infiltreras för att förhindra att förorening av Mälaren eller dess tillflöden sker. Erforderliga åtgärder ska redovisas under bygglovsprocessen. Användning av andra grönytor än den egna tomtens måste regleras i avtal med berörd markägare.

Underlag för projektering

En digital grundkarta finns för hela området. Kartan används till planläggningen.

Ekonomi

Gatukostnad

Detaljplanen medför ingen gatuutbyggnad varför inga gatukostnader kommer att debiteras.

December 2006

7 (7)

VA-kostnad

Debitering av kostnad för anslutning till VA-nätet sker enligt vid debiteringstillfället gällande VA-taxa.

Försäljning av mark

Den mark som kommer att bebyggas med ett församlingshus försäljs till Syrisk-Orthodoxa kyrkan enligt avtal.

Administration

Planavgift utgår enligt vid debiteringstillfället gällande taxa och erläggs senast 30 dagar efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

TEKNISKA FÖRVALTNINGEN

Maja Nilheim
Markchef


Camilla Björkman
Mark- och exploateringsingenjör



BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

REGERINGEN

2008 -07- 25

Dnr:

Regeringsbeslut

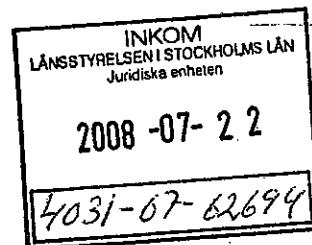
15

2008-07-17

M2007/4613/F/P

Miljödepartementet

Botkyrka kommun
147 85 TUMBA



LAGAKRAFTBEVIS

Detta beslut har vunnit laga kraft den 17/7-2008
Botkyrka kommun Plan- och bygglovenheten

Realmon

**Överklagande i fråga om detaljplan för Åkermarken 2, m.fl., Hallunda,
Botkyrka kommun**

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avskriver överklagandet av HSB:s bostadsrättsförening
Tornberget.

Regeringen avslår övriga överklaganden.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Botkyrka kommun beslutade den 31 maj 2007 att
anta detaljplan för Åkermarken 2, m.fl., Hallunda i kommunen.

Sedan beslutet överklagats fattade Länsstyrelsen i Stockholms län den
17 september 2007 det beslut som framgår av *bilagan*.

Claes-Göran Nordlander, HSB:s bostadsrättsförening Tornberget,
HSB:s bostadsrättsförening Trädet och Boende i området runt
Åkermarken 2 m.fl. har överklagat länsstyrelsens beslut.

Claes-Göran Nordlander anför bl.a. följande. Hans erfarenheter av den
nuvarande festlokalen är att det har förekommit fester med mycket hög
ljudvolym samt bilar som tutar och rivstartar fram till klockan två-tre på
natten. Att kommunen, som är medveten om problemen, godkänner
uppförande av en dubbelt så stor byggnad närmare bostadshusen samt
anläggande av en parkeringsplats för 150 bilar 25 meter från bostads-
husens sovrum måste strida mot 1 kap. 1 § första stycket miljöbalken. På
samrådsmötet med kommunen var klagomålen massiva. Förtvivlade
mödrar talade om hur barnen väcks vid tiotiden på kvällen av oväsandet
för att sedan inte kunna somna om förrän oväsandet tystnar vid 2-3-
tiden på natten. Bostadsrättsföreningen Trädet kontaktade kommunen
2001 för köp av delar av aktuell tomt. Föreningen fick till svar att

marken var klassad som grönområde och inte till salu. Kommunen påstår att de har haft en dialog med bostadsrättsföreningar i området och att ingen har varit negativ. Hans förening, som är belägen närmast kyrkan, har dock inte blivit kontaktad. Handlingar om anbud och utannonsering av pris på tomten har inte gått att få fram. Revideringen av detaljplanen, att flytta byggnaden ett par meter närmare den andra nöjeslokalen och rätta ut huset, är kosmetisk. Avståndet till bostadshusen blir detsamma. Om regeringen godkänner uppförandet av nöjeslokalen yrkar han att öppethållandet begränsas till klockan 23.

HSB:s bostadsrättsförening Trädet yrkar att länsstyrelsens beslut upphävs. Föreningen hänvisar till vad den tidigare har anfört.

Boende i området runt Åkermarken 2 m.fl. yrkar att länsstyrelsens beslut om antagande av detaljplan och exploateringsavtal för Åkermarken 2 m.fl. i kommunen upphävs och anför bl.a. följande. Gruppen består av närboende, tillsammans ca 600 namnteckningar, till detaljplaneområdet. Under samrådstiden och senare under namninsamlingen uttalades flera hot mot motståndare av detaljplanen. Det uttalades förolämpningar på offentliga platser. Det förekom även skadegörelse. På grund av detta vågade ingen av de närboende skriva namnförtydligande, adress och telefonnummer till överklagandet. Om dessa omständigheter förhindrade länsstyrelsen att ta upp överklagandet sopar detta effektivt undan mattan vad gäller demokrati. Rädsla får ännu större betydelse för juridiska tvister. Den största delen av namnunderskrifterna härrör från låg- och höghusen runt fastigheterna Åkermarken 2 m.fl. Resten härrör från området Hallunda – Norsborg som också kommer att påverkas av kommunens planer.

Skälen för regeringens beslut

HSB:s bostadsrättsförening Tornberget har återkallat sitt överklagande. Föreningens överklagande bör därför avskrivas.

Vad gäller länsstyrelsens beslut att avvisa överklagandet från Boende i området Åkermarken 2 m.fl. konstaterar regeringen att det i ärendet inte föreligger någon egenhändigt underskriven handling. Regeringen finner vidare att det inte har framkommit att Boende i området Åkermarken 2 m.fl. äger mark inom eller intill planområdet eller på annan grund har rätt att överklaga planbeslutet. Vad som anförts om hot, förolämpningar och de boende i områdets rädsla för att skriva namnförtydliganden utgör inte skäl för ett annat ställningstagande. Länsstyrelsens beslut att avvisa överklagandet är därför riktigt. Överklagandet till regeringen bör avslås.

Regeringen prövar överklagandena av Claes-Göran Nordlander och HSB:s bostadsrättsförening Trädet. Vid denna prövning finner regeringen att det underlag som har utarbetats under planarbetet är tillräckligt och att ärendet kan avgöras på befintligt underlag.

Regeringen har i ärendet endast att pröva kommunens beslut att anta aktuell detaljplan. Vid denna prövning har regeringen enligt 13 kap. 8 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10), PBL, att antingen fastställa eller upphäva kommunens antagandebeslut i dess helhet. Regeringen kan alltså inte pröva en annan planutformning än den som kommunen har antagit. Frågor som rör den närmare utformningen av trafikmiljön och vilka föreskrifter eller åtgärder i övrigt som kan behövas för att undvika skador eller olägenheter för närliggande områden får prövas i samband med planens genomförande. Frågor som rör genomförandet av gällande plan samt frågor som rör avtalsvillkor vid fastighetsöverlåtelse prövas inte heller i ett planärende.

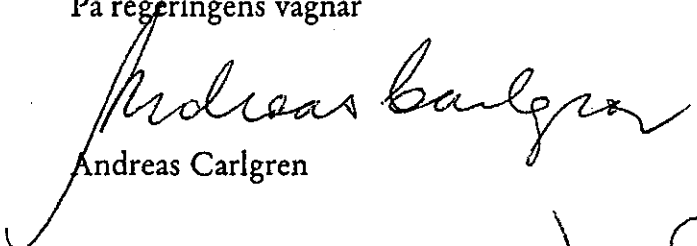
Enligt 5 kap. 2 § PBL ska vid utformningen av en detaljplan skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. Regeringen finner att kommunen tagit sådan hänsyn till förhållandena i anslutning till planområdet att utformningen inte kan anses innebära en felaktig avvägning mellan de olika intressen som ska beaktas i ärendet.

Regeringen konstaterar att länsstyrelsen den 19 juni 2007 har beslutat att inte pröva kommunens antagandebeslut enligt bestämmelserna i 12 kap. PBL. Detta innebär bl.a. att länsstyrelsen har funnit att exploateringen enligt detaljplanen inte blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser. Regeringen finner inte att vad klagandena har anfört om bl.a. buller utgör skäl för att frångå länsstyrelsens ställningstagande vad gäller dessa frågor.

Vid ärendets prövning i övrigt finner regeringen att de olägenheter i form av bl.a. påverkad närmiljö som detaljplanen kan medföra för klagandena inte kan vara så betydande att planen av det skälet inte kan godtas. Vad klagandena har framfört om parkeringsförhållanden i området eller deras invändningar i övrigt utgör inte heller skäl för att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandena bör därför avslås.

Det ankommer på berörda tillsynsmyndigheter att utöva tillsyn över att verksamheten inom området inte innebär sådana störningar för omgivningen som inte kan godtas.

På regeringens vägnar


Andreas Carlgren


Lina Oskarsson

Kopia till

Länsstyrelsen i Stockholms län (handlingar återsänds)
Claes-Göran Nordlander, Vickervägen 8, 145 69 Norsborg
HSB:s bostadsrättsförening Tornberget, c/o HSB Södertörn,
Box 1084, 141 22 Huddinge
HSB:s bostadsrättsförening Trädet, c/o HSB Södertörn,
Box 1084, 141 22 Huddinge
Boende i området runt Åkermarken 2 m.fl., c/o Medborgarkontoret i
Hallunda, Hallunda Torg, 145 68 Norsborg,



LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Juridiska enheten
Lena Johansson
08-785 50 46

BESLUT

Datum
2007-09-17

Beteckning
4031-2007-62694 ✓
4031-2007-62710 ✓
4031-2007-62723 ✓
4031-2007-67108 ✓

Botkyrka kommun
147 85 TUMBA

1 (4)

Överklagande i fråga om detaljplan för Åkermarken 2 m.fl., Hallunda, Botkyrka kommun

Beslut

Länsstyrelsen tar inte upp överklagandet från Boende i området Åkermarken 2 m.fl. till prövning.

Länsstyrelsen avslår överklagandena i övrigt.

Bakgrund

Kommunfullmäktige i Botkyrka kommun beslutade den 31 maj 2007, § 87, att anta detaljplan för Åkermarken 2 m.fl., Hallunda, i kommunen.

Claes-Göran Nordlander, HSB:s Bostadsrättsförening Trädet, HSB:s Bostadsrättsförening Tornberget och Boende i området runt Åkermarken 2 m.fl. har överklagat kommunens beslut.

Claes-Göran Nordlander anför bl.a. följande. Överklagandet grundar sig på erfarenheter från användningen av den nuvarande festlokalen. Fester med hög ljudnivå, gap och skrik, bilar som tutar m.m. har förekommit till klockan 2-3 på natten. Ljudnivåerna har överstigit rekommenderade gränsvärden. Hänsyn har aldrig tagits till de boende i området. Detaljplanen möjliggör en festlokal med plats för 800 personer ca 60 meter från bostadshusen samt en parkeringsplats med 150 platser ca 25 meter från sovrummen. Detaljplanen strider mot miljöbalkens mål i 1 kap. 1 §. Området är planerat för att avskilja biltrafiken från gång- och cykeltrafik. Genom planen kommer en fem meter bred bilväg att korsa gång- och cykelbanan. Genomförandet av detaljplanen kommer att medföra att bostadspriserna kommer att sjunka.

HSB:s Bostadsrättsförening Trädet och HSB:s Bostadsrättsförening Tornberget hänvisar till vad de tidigare framfört och anför i likalydande skrivelser bl.a. följande. Enligt nu gällande detaljplan är aktuellt område avsett för allmänt ändamål och stadsdelsbad. I överlåtelsen av det aktuella området Hallunda 4:34 till Stockholms stad skall den ursprungliga ägaren, enligt obekräftade uppgifter, ha beskrivit att det aktuella området skall användas för allmänt ändamål. Stockholms stad har överlåtit området till Botkyrka kommun. Ett genomförande av nu antagen detaljplanen kommer att strida mot villkoren i den ursprungliga överlåtelsen. Byggnad av en badhusanläggning eller utomhusbad enligt gällande plan kan medföra



Datum
2007-09-17

Beteckning
4031-2007-62694
4031-2007-62710
4031-2007-62723
4031-2007-67108

störningar under anläggningens öppettider, vanligtvis dagtid. Störningar skulle inte förekomma kvälls- eller nattetid. Byggande av ett bad möjliggör att samtliga kommuninvånare skulle kunna nyttja markområdet. Störningar förekommer redan i dag från den verksamhet som bedrivs av församlingen. Störningarna, höga ljudnivåer, är koncentrerade till kvällar och nätter, fredagar och lördagar, i samband med att nuvarande lokaler hyrs ut för festverksamhet. Genom att detaljplanen möjliggör en utökning av samlingslokaler, vilket medför att fler personer kommer att vistas i området, befarar bostadsrättsföreningarna ökade störningar från området. Samlingslokalerna kommer även närmare de boende i närområdet. Störningarna för närboende är inte desamma eller likvärdiga vid ett ändrat användningssätt från stadsdelsbad enligt gällande plan till samlingslokal i nu antagen plan. De närboendes miljö försämras även genom att planen möjliggör att delar av ekbacken i östra området kan tas ned. En miljöbedömning är nödvändig innan en ny detaljplan kan behandlas.

Boende i området runt Åkermarken 2 m.fl. hänvisar till vad de tidigare framfört och anför bl.a. att kommunen i detta fall otillbörligt gynnar en enskild näringsidkare och inte agerar till kommunens fördel.

Motivering

Av planhandlingarna i ärendet framgår att detaljplanens syfte är att möjliggöra för Syrisk-Ortodoxa Församlingen att förvärva mark i anslutning till sin befintliga kyrkobyggnad och på denna uppföra en byggnad innehållande samlingslokal, kontor m.m. För detta ändamål kommer mark som i gällande detaljplan är utlagt som byggnadskvarter allmän plats, stadsdelsbad, att läggas ut som kvartersmark, kyrka/samlingslokal. Vidare framgår att det inte längre är aktuellt att uppföra ett stadsdelsbad.

Vad först gäller överklagandet av Boende i området runt Åkermarken 2 m.fl. konstaterar länsstyrelsen att det i ärendet inte föreligger någon egenhändigt underskriven handling. Vidare konstaterar länsstyrelsen att den omständigheten att en eller flera personer bor i kommunen och har synpunkter på hur planeringen sker i kommunen i sig inte medför en rätt att överklaga ett planbeslut. I ärendet har inte framkommit att Boende i området Åkermarken 2 m.fl. bor eller äger mark inom eller direkt angränsande till planområdet. Det har inte heller framkommit att de på annan grund har rätt att överklaga kommunens planbeslut. Kommunen har inte heller ansett att Boende i området Åkermarken 2 m.fl. berörs av planen på ett sådant sätt att de har rätt att överklaga beslutet att anta planen. Deras överklagande bör därför avvisas.

Länsstyrelsen tar upp ärendet till prövning på talan av Claes-Göran Nordlander, HSB:s Bostadsrättsförening Trädet och HSB:s Bostadsrättsförening Tornberget. Vad gäller invändningarna mot planförfarandet kan konstateras att det av planhandlingarna framgår att klagandena haft möjlighet att framföra synpunkter på

Datum
2007-09-17Beteckning
4031-2007-62694
4031-2007-62710
4031-2007-62723
4031-2007-67108

detaljplanen innan denna antogs av kommunen. Av samråds- och utställningsutlåtandena över inkomna erinringar framgår också att klagandena framfört invändningar mot planförslaget. Av handlingarna framgår även att detaljplaneförslaget har reviderats med hänsyn till vad som framkommit under planprocessen bl.a. har den nya byggrätten placerats längre från bostadsbebyggelsen och närmare den befintliga kyrkobyggnaden. Byggnaden har också fått en utformning som bättre skärmar av buller. Den närmare utformningen och placeringen av byggnaden inom planområdet prövas i samband med planens genomförande. Länsstyrelsen finner vidare att det underlag som utarbetats i samband med detaljplanearbetet är tillräckligt för den prövning som skall ske i ärendet. Länsstyrelsen finner inte heller att det av handlingarna framgår att planen medför sådan miljöpåverkan att det varit nödvändigt att upprätta en särskild miljökonsekvensbeskrivning. Vad klagandena anfört om gjord miljöbedömning utgör inte skäl att upphäva planbeslutet.

Länsstyrelsen finner inte att det framkommit att planhandlingarna eller handläggningen i kommunen har sådana brister eller att det i övrigt föreligger sådana omständigheter som innebär att kommunens planbeslut inte tillkommit i laga ordning. Den omständigheten att klaganden och många boende i området inte har fått gehör för sina synpunkter utgör inte skäl till annat ställningstagande.

Länsstyrelsen har den 19 juni 2007 beslutat att inte pröva kommunens beslut att anta detaljplanen enligt 12 kap. plan- och bygglagen (1987:10), PBL. Det innebär bl.a. att länsstyrelsen funnit att exploateringen enligt detaljplanen går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa. Länsstyrelsen finner inte att vad klagandena anfört utgör skäl att frångå länsstyrelsens tidigare ställningstagande vad gäller dessa frågor.

Vid ärendets prövning i övrigt finner länsstyrelsen att de olägenheter i form av bl.a. påverkad närmiljö som detaljplanen kan medföra för klagandena inte kan vara så betydande att planen av det skälet inte kan godtas. Vad klagandena anfört om vald markanvändning, om bullerstörningar eller om trafik- och parkeringsförhållandena i området utgör inte skäl för att upphäva planbeslutet. Länsstyrelsen finner inte heller att vad klagandena anfört i övrigt utgör skäl att ändra kommunens beslut att anta planen. Överklagandena bör därför avslås.

Hur man överklagar

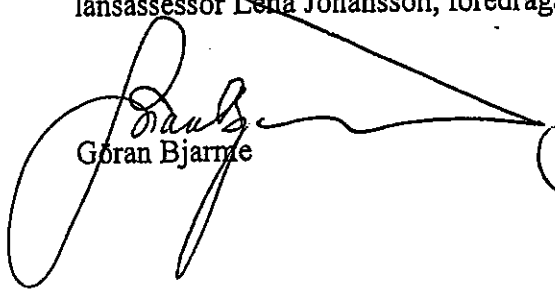
Detta beslut kan överklagas hos regeringen, Miljödepartementet, enligt bilaga.

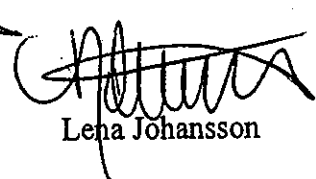


Datum
2007-09-17

Beteckning
4031-2007-62694
4031-2007-62710
4031-2007-62723
4031-2007-67108

I handläggningen har deltagit länsassessor Göran Bjarne, beslutande, och
länsassessor Lena Johansson, föredragande.


Göran Bjarne


Lena Johansson

Bilaga
Hur man överklagar

Kopia till
Claes-Göran Nordlander, Vickervägen 8, 145 69 NORSBORG
HSB:s Bostadsrättsförening Trädet, c/o HSB Södertörn, Box 1084,
141 22 HUDDINGE
HSB:s Bostadsrättsförening Tornberget, c/o HSB Södertörn, Box 1084,
141 22 HUDDINGE
Boende i området runt Åkermarken 2 m.fl., c/o Hallunda medborgarkontor,
Botkyrka kommun, 147 85 TUMBA