

5 juli 2024

Lekebergs kommun
Kommunstyrelsen
716 81 Fjugesta

Skickas per e-post till:
Kontaktcenter@lekeberg.se

YTTRANDE

Dnr: Ks 23-62

Planbeskrivning av maj 2024 angående upphävande av del av detaljplanerna Detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-P88) och Ändring av detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-P119)

Givet tillfälle därtill får Lekebergs Utveckling 2 AB (Fastighetsbolaget") härmed inkomma med yttrande över rubricerad planbeskrivning under angivande av följande.

För den fortsatta framställningen finns anledning att notera att uppgivet syfte med att upphäva gällande detaljplaner är att stoppa byggandet av parhusen med den utformning, framför allt byggnadernas höjd, som byggnaderna har enligt bygglovsansökan BYGG 2022-590.

INSTÄLLNING

1. Fastighetsbolaget motsätter sig upphävande av detaljplanerna.

RÄTTSLIGA UTGÅNGSPUNKTER

2. Vid planläggningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL). Planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyntill beskaffenhet, läge och behov (2 kap. 2 § PBL). Planläggning får inte ske så att den avsedda markanvändningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL). Vidare gäller att en detaljplan ska vara utformad med skäligen hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (4 kap. 36 § PBL).

BAKGRUND M.M.

3. Fastigheten Sälven 1:35 och 1:40 ägs av Fastighetsbolaget, som förvärvade fastigheterna i december 2021 i anledning av fastighetsägarens konkurs. Avsikten med förvärvet var att projektera och uppföra bostäder i form av parhus. Därefter initierade Fastighetsbolaget bildandet av Bostadsrättsföreningen Sälvens Äng ("Föreningen").
4. Efter det att föregående fastighetsägare hemställt om kommunens medverkan till upprättande av en ny detaljplan för dåvarande Lekeberg Sälven 1:35 beslöt kommunfullmäktige i Lekebergs kommun i augusti 2016 att ändra dåvarande detaljplan för fastigheten Sälven 1:35.
5. I detaljplaneändringen under rubriken "Planens syfte och huvuddrag" (sid 3) anges att "s/yftet med detaljplaneändringen är att ändra planbestämmelserna för att möjliggöra uppförande av parhus i två våningar på del av fastigheten Sälven 1:35. Se *Ändring av detaljplan för del av Sälven 1:35*. Genomförandetiden gick ut i juli 2023
6. Av planbestämmelserna framgår sammanfattningsvis att Fastigheten får bebyggas med högst 24 bostadslägenheter med en högsta byggnadshöjd om 5,8 meter. Det finns ingen begränsning i antalet våningar.
7. Under anges rubriken "Översiktsplan" (se sid 4) följande:

"I gällande fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Vintrosa-Lanna, Vinna-området, från 2012, är aktuellt planområde inte utpekad för bostäder. Det har dock redan genomförts en lämplighetsbedömning för bostadsändamål inom den planprocess som gjordes för gällande detaljplan i området (egen understrykning). Detaljplaneändringen bedöms inte heller strida mot intentioner som finns i översiktsplanen."
8. Under rubriken "Detaljplan" (se sid 4) anges följande:

"Gällande detaljplan för fastigheten Sälven 1 : 35 är Detaljplan för del av Sälven 1: 35, Lanna Golf Resort. Detaljplanen antogs 2008. Detaljplanen möjliggör för friliggande bostäder i en våning och en högsta byggnadshöjd på 5,8 meter. Detaljplanen utformades för att anpassas mot etableringen av bostäder för golfintresserade i anslutning till golfbanan i Lanna." (egen understrykning).
9. Kommunstyrelsens redogörelse under rubriken Bakgrund är inte helt korrekt avseende bygglovsärendena.

10. Föreningen ansökte under genomförandetiden i maj 2022 om bygglov på fastigheten Sälven 1:40 avseende nybyggnad av *tolv* parhus med tillhörande sammanbyggt förråd och en föreningslokal (BYGG 2022-332). Två av parhusen skilde sig från övriga tio på grund av de skulle uppföras på en befintlig platta utförd av föregående fastighetsägare. Dåvarande Sydnärkes Byggnadsnämnd ansåg att de sistnämnda två parhusen inte var planerliga. Efter det att parhusen ritats om inkom Föreningen med en ansökan avseende de två parhusen (BYGG 2022-590).

11. Det finns anledning att i detta sammanhang understryka att Föreningens ansökan (BYGG 2022-590) var komplett den 5 oktober 2022. Kommunen hävdar att ansökan var komplett sedan den 18 januari 2023, vilket är felaktigt - se nedan.

Myndighetsutövning i strid mot lag

12. PBL 9 kap. 27 § innehåller de krav på handläggningstider som gäller för ärenden om lov och förhandsbesked. Ärenden ska handläggas skyndsamt och beslut ska i normalfallet meddelas inom tio veckor. Handläggningstiden får dock, om det är nödvändigt, förlängas en gång med högst tio veckor. Tidsfristen räknas normalt från den dag då ansökan inkom till nämnden. Om sökanden på eget initiativ kompletterar ansökan räknas tidsfristen istället från den tidpunkt då kompletteringen inkom. För det fall nämnden inom tre veckor förelägger sökanden att avhjälpa en brist i ansökan räknas tidsfristen istället från den tidpunkt då bristen avhjälpes av sökanden.

13. Föreningen inkom till Sydnärke miljö- och byggnämnd den 5 oktober 2022 med en komplett bygglovsansökan. Enligt huvudregeln i 9 kap 27 § skulle följaktligen nämnden fatta beslut i ärendet senast den 14 december 2022. Någon begäran om förlängning i ytterligare 10 veckor har inte meddelats Föreningen. Emellertid begärde handläggaren av ärendet den 18 oktober 2022 att Föreningen skulle komplettera ärendet med en markundersökning avseende förekomsten av arsenik. Den 6 december 2022 inkom Föreningen med den begärda undersökningen, som inte utvisade någon förekomst av arsenik. Först den 18 januari 2023 handläggs ärendet hos Sydnärke miljö- och byggnämnd per vilket datum kommunen anser att bygglovsansökan är komplett.

14. I januari 2023 begärde Föreningen att Sydnärke miljö- och byggnämnd skulle meddela beslut om bygglov i enlighet med ansökan, som otvistigt var komplett och klar för beslut.

