

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## UPPHÄVANDE AV DETALJPLANER FÖR DEL AV FASTIGHET SÄLVEN 1:40, LEKEBERGS KOMMUN:

- DETALJPLAN FÖR DEL AV SÄLVEN 1:35, LANNA GOLF RESORT
- ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DEL AV SÄLVEN 1.35, LANNA GOLF RESORT

### Sammanfattning av planförslaget

Upphävandet syftar till att stoppa byggandet av parhusen med den utformning, framför allt byggnadernas höjd, som byggnaderna har enligt bygglovsansökan BYGG 2022-590.

Beslutet i kommunstyrelsen om planuppdrag tolkas så att båda detaljplanerna, ursprunglig plan 1814-P88 och ändring av plan 1814-P119, ska upphävas för det aktuella området.

### Granskningen

I enlighet med PBL (Plan- och bygglagen) 5 kap. 18 § har planförslaget varit tillgängligt för granskning under tiden 2024-06-17 och 2024-07-08. Planförslaget har skickats med brev till berörda sakägare. Statliga myndigheter har fått materialet enligt respektive myndighets rutiner. Planförslaget har funnits tillgängligt på Lekebergs kommun genom att planförslaget varit publicerat på Lekebergs kommuns hemsida via en länk till [www.sydnarkebygg.se](http://www.sydnarkebygg.se).

Under granskningstiden har det inkommit tre yttranden. I detta dokument sammanställs och besvaras inkomna synpunkter. Samtliga yttranden finns tillgängliga i sin helhet hos Samhällsbyggnad Sydnärke.

### Yttranden har lämnats av:

Namn	Inkommit
1. Länsstyrelsen Örebro län	2024-06-24
2. Lantmäteriet Örebro län	2024-07-01
3. Lekeberg Utveckling 2 AB	2024-07-05

## 1. Länsstyrelsen i Örebro län (bilaga 1)

### Sammanfattning:

#### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett upphävande av del av detaljplanen inte kommer att prövas.

### Övrigt

Länsstyrelsens synpunkter framgår att samrådsyttrande, det vill säga:



- Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL
- Kommunen bedömer att ett genomförande av upphävande av del av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

## 2. Lantmäteriet i Örebro län (bilaga 2)

Inga synpunkter.

## 3. Lekebergs Utveckling AB (bilaga 3)

Bolaget motsätter sig upphävande av detaljplanerna. Sammanfattningsvis framförs följande:

- Beskrivningen i planbeskrivningen avseende bygglovsärendena på fastigheten under rubriken *Bakgrund* är inte helt korrekt.
- Tidpunkten för komplett bygglovsansökan är felaktig, eftersom Samhällsbyggnad Sydnärke gjorde en begäran om komplettering som det saknades lagstöd för att göra. Detta påverkar enligt Lekebergs Utveckling 2 AB:s mening tidpunkten för när kommunens anståndstid löper ut.
- Samhällsbyggnad Sydnärke har bedömt att bygglovsansökan BYGG 2022-332 ska beviljas. I förvaltningens tjänsteskrivelse finns motiveringar för ett beviljande, bland annat ett resonemang om utformningen och dess förhållande till landskapsbild och intilliggande bebyggelse.
- Sydnärke miljö- och byggnämnd har inte i sitt beslut att avslå bygglovsansökan BYGG 2022-332 motiverat varför bebyggelsen är olämplig med hänsyn till "landsskapsbilden".
- Det har inte gjorts gällande att den sökta bebyggelsen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innefattar fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenheter på annat sätt.
- Byggnaderna i de intilliggande bostadsrättsföreningar som klagat på att byggnadernas höjd inte uppfyller anpassningskravet med hänsyn till miljö och bebyggelse i Lanna har en högre nockhöjd än den sökta bebyggelsen på Sälven 1:40. Detta innebär att de inte finns något allmänt eller enskilt intresse att upphäva detaljplanen.
- I februari 2023 fick Samhällsbyggnad Sydnärke i uppdrag att ändra detaljplanen med rubriken *Ändring av detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-P119)*. Lekebergs Utveckling 2 AB bestrider att uppdragsbeslutet ger utrymme för att upphäva detaljplanen med rubriken *Ändring av detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-P119)*. Uppdragsbeslutet ger inte heller utrymme att upphäva underliggande detaljplan med rubriken *Detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-P88)*.
- Sammanfattningsvis menar Lekebergs Utveckling 2 AB att:
  - det saknas grund för ett upphävande av detaljplanerna,
  - påståendet att detaljplanerna kan upphävas utan att kommunen är skyldig att ersätta fastighetsägaren för förlorad byggrätt saknar grund.

### **Kommentar:**

Synpunkterna avseende bedömningar och beslut i bygglovsärendet bedöms inte vara relevanta för planarbetet. Synpunkten att påståendet att det i planbeskrivningen fanns två pågående bygglovsärenden 2023-02-14 är missledande har inte föranlett någon justering av texten. Enligt Samhällsbyggnad Sydnärkes verksamhetssystem ByggR är de två aktuella bygglovsärendena i augusti 2024 fortfarande öppna.



Lekebergs  
kommun

Samhällsbyggnad Sydnärke bedömer att ett upphävande av detaljplanerna *Detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-P88)* samt *Ändring av detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-P119)* kan göras inom ramen för kommunstyrelsens beslut om planuppdrag 2023-02-14, då ett upphävande av de två detaljplanerna är det bästa sättet att uppnå syftet med planuppdraget. Valet att upphäva delar av de två detaljplanerna har dessutom prövats av kommunstyrelsen genom såväl beslut om samråd som beslut om granskning.