



Tjänsteskrivelse – Ledamotsinitiativ från Caroline Elfors (M) gällande ändring av detaljplan

Sammanfattning av ärendet

Caroline Elfors (M) inkom på kommunstyrelsens sammanträde 2022-09-15 med ett ledamotsinitiativ om att kommunstyrelsen beslutar att ta upp detaljplan Sälven 1:35 för ändring för att förtydliga bestämmelserna i detaljplanen.

Förvaltningens bedömning är att kommunstyrelsen inte bör ge ett nytt planuppdrag för att ändra detaljplan Sälven 1:35.

Ärende

Förslaget i ledamotsinitiativet innebär att ändra detaljplanen för Sälven 1:35 för att korrigera byggnadshöjden i enlighet med den vad som uppfattas som den ursprungliga intentionen.

23 augusti beslutade byggnadsnämnden att bevilja bygglov på fastigheten Sälven 1:35 i Hidinge-Lanna för tio parhus. Bygglovets har beviljats i enlighet med aktuell detaljplan för området (1814-P119) som vann laga kraft 2017-07-08. Utöver det pågår ett bygglovsärende för två parhus på samma fastighet inom samma detaljplan.

Genomförandetiden i detaljplanen är fem år och gick således ut 2022-07-08 vilket innebär i enlighet med 14 kap 9 § PBL att byggrätten är mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Vidare framgår i 4 kap. 40 § att Byggnadsnämnden kan avvakta med att avgöra en ansökan om lov inom en detaljplan där genomförandetiden gått ut, förutsatt att arbetet med en ny detaljplan för området påbörjats. Planarbetet måste dock avslutas inom två år från det att ansökan om lov inkommit till nämnden. Annars ska byggnadsnämnden avgöra lovärendet enligt den gällande planen.

Bygglovets för de tio parhusen har överklagats och det åligger länsstyrelsen att fatta beslut om byggnadsnämnden har hanterat ärendet och gett bygglov på rätt sätt. Länsstyrelsen har tre sätt att hantera det överklagade ärendet på:

1. Bevilja bygglovets
2. Återförvisa ärendet till byggnadsnämnden på grund av formaliafel
3. Upphäva bygglovets

Om länsstyrelsen beviljar det överklagade bygglovets kommer området sannolikt bebyggas enligt lovets och det finns då ingen anledning till att ändra detaljplanen. Om



de i stället återförvisar ärendet på grund av formaliafel ska byggnadsnämnden rätta de fel som länsstyrelsen påpekat och då gäller samma förutsättningar som när ansökan kom in och det finns inte heller då någon anledning till att ändra detaljplanen. Om länsstyrelsen däremot upphäver bygglovets innebär det att sökande behöver komma in med ny ansökan. Denna prövas mot gällande detaljplan om inte arbete med ny eller ändrad detaljplan påbörjats. I det fallet kan byggnadsnämnden ge anstånd med att avgöra bygglovets tills arbetet med detaljplanen är klar. Om detta inte sker inom två år ska bygglovsärendet avgöras omedelbart enligt gällande plan. Det är således endast om bygglovets upphävs eller om sökande inte utnyttjar det beviljade lovet som ett nytt detaljplanearbete ger den effekt som ledamotsinitiativet vill uppnå. I detta fall behöver arbete med ändring av detaljplan för Sälven 1:35 påbörjas genast.

Igångsättning av arbete med ändring av en gällande detaljplan på kommunens initiativ innebär att kommunen via sin samhällsbyggnadsförvaltning behöver bekosta planarbetet. Dessutom behöver omprioriteringar göras vad gäller andra pågående detaljplaner.

Ytterligare en faktor att beakta är att fastigheten nyligen köpts av ett fastighetsbolag med ett marknadsvärde grundat på gällande byggrätt och bestämmelser i detaljplanen. Genom att ändra detaljplanen inför en ny bygglovsansökan kan kommunens trovärdighet och företagervänlighet i viss mån skadas.

Med beaktande av ovanstående är förvaltningens bedömning att kommunstyrelsen inte bör ge ett nytt planuppdrag till Samhällsbyggnad sydnärke för att ändra detaljplan Sälven 1:35.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen anser initiativet besvarat.

LEKEBERGS KOMMUN

Gustav Olofsson
Kommundirektör

Matilda Ericsson
Samhällsbyggnadsstrateg