



# Tjänsteskrivelse – ändring av detaljplan för Sälven 1:35 (1814-p119)

## Sammanfattning av ärendet

För att möjliggöra andra bestämmelser för fastigheten Sälven 1:40 än vad nuvarande detaljplan tillåter behöver en ändring av detaljplanen för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Restort (1814-p119) genomföras.

Genomförandetiden i detaljplanen gick ut i juli i år och därmed är outnyttjad byggrätt mer osäker och fastighetsägaren har inte rätt till särskild ekonomisk kompensation om detaljplanen ändras och byggrätten minskar.

Det finns två pågående bygglovsärenden för fastigheten Sälven 1:40. Ett bygglov innefattar tio parhus som byggnadsnämnden gett bygglov till men som är överklagat och ska hanteras av mark- och miljödomstolen. Det andra bygglovets är för två parhus och det har inte beviljats av byggnadsnämnden än.

Den politiska majoriteten har uttryckt önskemål om att ändra detaljplanen som gäller för fastigheten Sälven 1:40. Förvaltningen gör bedömningen att det inte finns några lagmässiga hinder mot detta och att arbete med ändring av detaljplanen kan genomföras.

## Ärende

Det finns två inlämnade bygglov på fastigheten Sälven 1:40. Det första bygglovets gäller tio parhus har byggnadsnämnden tagit beslut om och det är överklagat. Bygglovets har passerat länsstyrelsen och är nu hos mark- och miljödomstolen för avgörande. Det andra bygglovets gäller två parhus och det bygglovets har inte byggnadsnämnden fattat beslut om än.

Detaljplanen som gäller för fastigheten Sälven 1:40, det vill säga "Detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort" (1814-p119) som vann laga kraft 2017-07-08. 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 § PBL 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.



Bygglov för de tio parhusen har överklagats och Länsstyrelsen har avslagit överklagan. Länsstyrelsens beslut är överklagat till mark- och miljödomstolen och det åligger domstolen att fatta beslut om byggnadsnämnden har hanterat ärendet och gett bygglov på rätt sätt. Mark- och miljödomstolen har tre sätt att hantera det överklagade ärendet på:

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

Om domstolen beviljar det överklagade bygglov kommer området sannolikt bebyggas enligt lovet. Om de i stället återförvisar ärendet på grund av formaliafel ska byggnadsnämnden rätta de fel som domstolen påpekat och då gäller samma förutsättningar som när ansökan kom in. Om domstolen däremot upphäver bygglov innebär det att sökande behöver komma in med ny ansökan. Denna prövas mot gällande detaljplan om inte ett uppdrag finns att ändra detaljplanen. I det fallet kan byggnadsnämnden ge anstånd med att avgöra bygglov 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 bygglov upphävs eller om sökande inte utnyttjar det beviljade lovet som ett nytt detaljplanearbete skulle ändra förutsättningar för lovet.

För bygglov för det andra bygglov för de två parhusen så är ansökan komplett sedan 18 januari 2023. Om ett uppdrag om planändring inkommer innan byggnadsnämnden fattat beslut kan byggnadsnämnden avvakta med att bevilja bygglov.

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 faktorer att beakta är att fastigheten nyligen köpts av ett fastighetsbolag med ett marknadsvärde grundat på gällande byggrätt och bestämmelser i detaljplanen, vilket i viss mån skulle kunna skada kommunens trovärdighet och företagervänlighet. Samtidigt har bygglov överklagats av så många som cirka 60 närboende vilket också bör vägas in i beslutet att ändra detaljplanen. Det finns också ett inlämnat medborgarförslag på att ändra detaljplanen.

Den politiska majoriteten har uttryckt önskemål om att ändra detaljplanen som gäller för fastigheten Sälven 1:40. Förvaltningen gör bedömningen att det inte finns några lagmässiga hinder mot detta och att arbete med ändring av detaljplanen kan genomföras och föreslår därför att Samhällsbyggnad Sydärke får i uppdrag att ändra detaljplanen för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-p119).



## **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen ger uppdrag till Samhällsbyggnad sydnärke att ändra detaljplanen för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-p119).

### **LEKEBERGS KOMMUN**

Eva Jonsson  
T.f. kommundirektör

Matilda Ericsson  
Samhällsbyggnadsstrateg