

Samrådshandling

Mars 2024



**LEKEBERGS
KOMMUN**

Dnr: Ks 23-62

PLANBESKRIVNING

Upphävande av del av detaljplanerna:

Detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-P88)

***Ändring av detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort
(1814-P119)***



VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett område. Detaljplanen styr hur marken får användas (t.ex. för bostäder, industri, handel, kontor, park...), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En detaljplan gäller tills den upphävs eller ersätts av en ny.

PROCESSEN

En planprocess kan genomföras i olika förfaranden. I huvudsak används tre förfaranden: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Vid upphävande av detaljplan finns även möjlighet att använda förenklat förfarande.

Detta upphävande av detaljplan följer utökat förfarande enligt PBL 2020:900.

Ett detaljplaneförslag som inte är förenligt med översiktsplanen, är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse ska handläggas med ett utökat förfarande. I detta fall bedöms upphävandet av detaljplanerna ha betydande intresse för allmänheten.

Ett utökat förfarande innebär att planprocessen inleds med ett samråd. Samhällsbyggnad Sydnärke samråder förslaget till upphävande av detaljplan med sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. När planförslaget har bearbetats och justerats efter inkomna synpunkter ställs planförslaget ut för granskning. Granskningen är ytterligare ett tillfälle då sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. kan lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningen kan mindre justeringar göras innan planen skickas vidare för antagande, detta sker genom beslut i Kommunfullmäktige, i vissa fall kan beslutet delegeras till Kommunstyrelsen.

Vid tillämpning av det utökade förfarandet ska kommunen kungöra förslaget till detaljplan. Kungörelsen ska göras i en ortstidning och anslås på kommunens anslagstavla. I övrigt hanteras processen utefter samma steg som under ett standardförfarande.

Utökat förfarande



Processen för utökat förfarande. Illustration: Boverket

UPPHÄVANDE AV DEL AV DETALJPLANERNA:

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

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

Handlingar

Planhandlingarna består av:

- Plankartor i skala 1:1000 (A2)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Bakgrund

Kommunstyrelsen i Lekebergs kommun beslutade 2023-02-14 att ge Samhällsbyggnad Sydvärke i uppdrag att ändra detaljplanen för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-P119). När beslutet fattades fanns två pågående bygglovsärenden.

Ärende BYGG 2022-332 avsåg 10 parhus. Beslut om bygglov fattades 2023-03-16. Bygglovet överklagades och 2023-06-08 fattade Mark- och miljödomstolen beslut om att återförvisa ärendet till Sydvärke miljö- och byggnämnd. Även detta beslut överklagades. Mark- och miljööverdomstolen fattade 2023-11-08 beslut om att inte ge prövningstillstånd. Mark- och miljödomstolens avgörande från juni 2023 står därmed fast.

Ärende BYGG 2022-590 avsåg 2 parhus. 2023-03-16 fattade Sydvärke miljö- och byggnämnd beslut att inte ta upp detta bygglovsärende för beslut för att inte föregripa planarbetet.

Syfte med att upphäva gällande detaljplaner

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

Planprocessen

Framtagandet av denna detaljplan följer ett utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900. Motivet till utökat förfarande är att upphävandet av detaljplanerna bedöms ha betydande allmänt intresse.

Miljöbedömning

Enligt PBL kap. 4 34 § ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning har

upprättats för att se om upphävandet av delar av de gällande detaljplanerna medför betydande miljöpåverkan eller inte.

Upphävandet av de aktuella delarna av detaljplanerna bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap. 34 §, kommer därför inte att upprättas.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt PBL 2 kap. 10 § ska miljö kvalitetsnormer, utifrån föreskrifter i Miljöbalken (MB) 5 kap, följas vid planläggning. Upphävandet av de aktuella delarna av detaljplanerna bedöms inte medföra några betydande förändringar som kan innebära att miljö kvalitetsnormer överskrids.

Förenlighet med miljöbalken

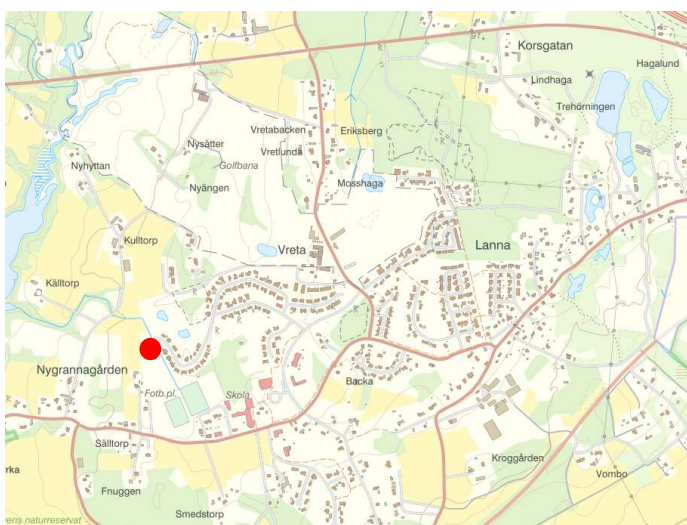
Ett upphävande av de aktuella delarna av detaljplanerna innebär att rättigheten att bygga bostäder på aktuellt område försvinner när området inte längre kommer att vara detaljplanelagt.

Upphävandet av de aktuella delarna av detaljplanerna innebär en minskad miljö påverkan i form av byggande, påverkan på landskapsbild mm. Samtidigt går de resurser som använts till projektering, markarbeten, grundläggning mm till spillo. Sammantaget bedöms dock ett upphävande av detaljplanerna för aktuellt område vara förenligt med intentionerna om god hushållning med mark- och vattenområden i MB 3 kap. 1 §.

PLANDATA

Läge och omfattning

Området är beläget i Lannas västra del och är ca 1 950 m² stort.



Kartbild över Lanna. Området där detaljplanerna upphävs är ungefärligt markerat med röd cirkel.



Kartbild som visar planområdets ungefärliga gräns med röd linje.

Planområdet utgörs av del av fastigheten Sälven 1:40, som är en privatägd fastighet.
Planområdet utgörs av det område som avser bygglov BYGG 2022-590.



Utdrag från situationsplan från bygglovsansökan BYGG 2022-590

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset som berörs är Latorpsplatån (NRO 18014). Latorpsplatån är ett platåberg med lager av sandsten, alunskiffer och kalksten. De geologiska förutsättningarna är en bidragande orsak till Latorpsplatåns stora artrikedom. Området ska skyddas mot åtgärder som kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planområdet berörs även av Försvarmaktens riksintresse gällande särskilt behov av hinderfrihet runt Villingsbergs skjutfält.

Översiktsplan för Lekebergs kommun

Gällande översiktsplan (ÖP) hänvisar för det aktuella området till den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Vintrosa-Lanna.

I gällande FÖP Vintrosa-Lanna, uttrycks det att nyproduktion av bostäder i Hidinge-Lanna ska ske i mindre grupper eller som komplettering till befintlig bebyggelse och utformas med bykaraktär. Enligt riktlinjer i FÖP:en ska villatomter generellt sett vara ungefär 1500 m² för att ta hänsyn till landskapsbild och den lantliga karaktären i området.

Det område där nu gällande detaljplaner upphävs ligger utanför de områden som i FÖP:en pekas ut som utvecklingsområde för bostadsbebyggelse.



Karta från fördjupad översiktsplan för Vintrosa-Lanna med ungefärligt läge och utbredning av det område där gällande detaljplaner upphör att gälla. Gula områden anger utbyggnadsområden för bostäder.

Detaljplaner

Det är två detaljplaner som delvis upphävs.

Detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-P88) antogs 2008. Enligt denna plan får det område som nu utgörs av fastigheten Sälven 1:40 bebyggas med maximalt 16 stycken friliggande envåningshus. Planen var utformad för friliggande hus på egna fastigheter med maximal byggnadsarea per fastighet på 160 m². Högsta byggnadshöjd sattes till 5,8 meter. I planen ingår även en tillfartsväg från Hidingevägen, samt ett smalt stråk planlagd som naturmark i öster.

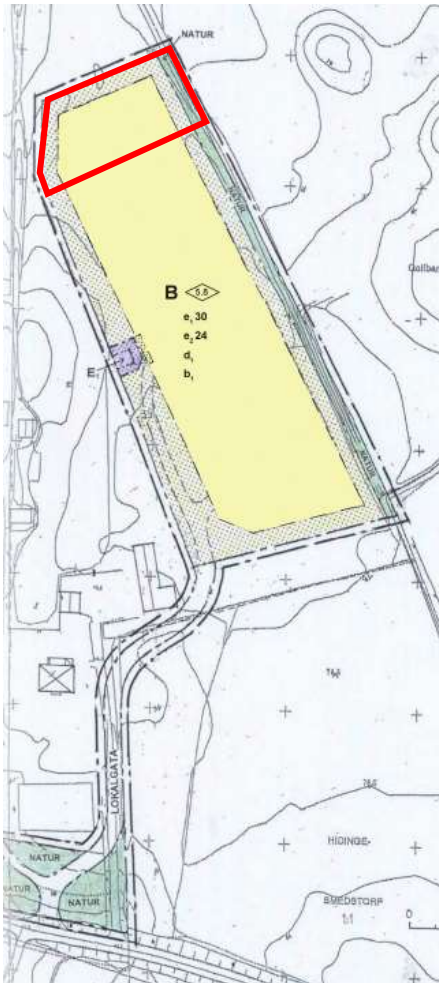


PLANBESTÄMMELSER	
Följande gäller inom områden som har nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelserna inom hela planområdet om inte annat anges. Endast angiven användning är tillåten.	
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	
LOKALGATA	Lokaltrafik
NATUR	Naturområde
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	
B₁	Bostäder, får kombineras med omgivande djurhållning
E₁	Transformator
UTNYTTJANDEGRAD	
e₁ 0	Största antal bostadshus
e₂ 000	Största byggnadsarea per fastighet
BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE	
	Marken får inte bebyggas
PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE	
0.0	Högsta byggnadshöjd i meter
I	Högsta antal våningar
fril.	Endast friliggande hus

Utdrag från plankarta till Detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-P88). Det ungefärliga område som upphävs är markerat med röd linje. De bestämmelser som är upphävda i och med 1814-P119 är markerade med röda kryss.

Förutsättningarna för bebyggelse ändrades 2017 i och med att en ändringsplan för området antogs. I *Ändring av detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-P119)* togs bland annat begränsningarna i form av krav på friliggande envåningshus bort. Ändringsplanen innebar inte längre ett krav på att fastigheten skulle delas upp i en fastighet per bostadshus. I det fall fastigheten skulle delas upp i mindre fastigheter sattes minsta tillåta storlek på fastigheterna till 1000 m². Begränsningen till maximalt 160 m² byggnadsarea per fastighet ändrades till maximalt 30 % byggnadsarea per fastighet. Ändringarna gjorde det möjligt att förutom friliggande bostadshus bygga t.ex. rad-, par- eller kedjehus.

Begränsningen i ursprungsplanen till maximalt 16 bostadshus ändrades till maximalt 24 lägenheter. Maximal byggnadshöjd på 5,8 meter förändrades dock inte. Se detaljer från plankartan 1814-P119 på nästa sida.



ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	
B	Bostäder
UTNYTTJANDEGRAD	
e, 30	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea. Om fastighetsbildning inte genomförs i enlighet med detaljplanens avgränsning beräknas byggnadsarea i procent av kvartersmarkens area för bostadsändamål
e, 24	Största antal lägenheter
d, 1	Minsta fastighetsstorlek är 1000 m ²

Utdrag från plankarta till Ändring av detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-P119). Det ungefärliga område som upphävs är markerat med röd linje.

På grund av att 1814-P119 är en ändringsplan gäller även den ursprungliga detaljplanen från 2008 kvar i de delar som inte ändrades av 1814-P119.

Genomförandetiden för både 1814-P88 och 1814-P119 har gått ut.

Bygglov och anståndsbeslut

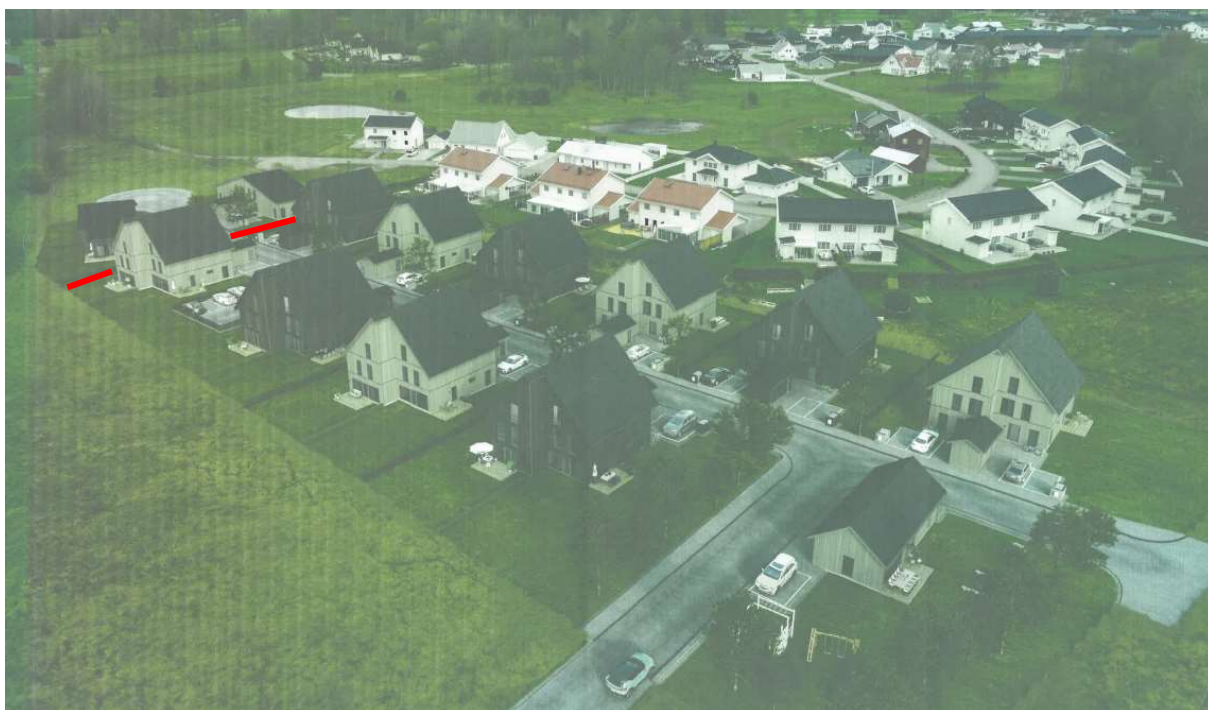
2019-02-12 inkom en bygglovsansökan för 12 parhus och ett fristående bostadshus från dåvarande exploatör. Beslut om bygglov togs 2919-04-04 och startbesked för byggnadsarbetena gavs 2019-10-19 och byggnadsarbetena påbörjades. Bland annat byggdes husgrunderna för de två parhus som ligger inom det område där detaljplanerna ska upphävas. Bygget slutfördes inte på grund av att exploatören gick i konkurs.

En ny markägare tog över och på den del av fastigheten Sälven 1:40 där gällande detaljplaner upphävs finns ett nytt bygglovsärende.

2022-10-05 inkom en ny ansökan om bygglov för två parhus i det aktuella området. 2023-03-16 fattade Sydnärke miljö- och byggnämnd beslut att inte besluta om bygglov förrän det pågående arbetet med detaljplan avslutats, det vill säga detta planarbete med syfte att upphäva gällande detaljplaner. Bakgrunden till detta anståndsbeslut är framför

allt att Sydnärke miljö- och byggnämnd anser att gällande detaljplaner 1814-P88 och 1814-P119 ger förutsättningar för alltför höga hus.

Söder om det område där detaljplanerna upphävs finns ett bygglovsärende med 10 parhus, totalt 20 bostäder, och en gemensamhetslokal. Detta bygglov är överklagat och Mark- och miljödomstolen (MÖD) har återförvisat detta ärende för handläggning av Sydnärke miljö- och byggnämnd. Skälen till återförvisningen är dels att ett av parhusen enligt MÖD är högre än vad gällande detaljplaner tillåter och motivering till denna avvikelse saknas, dels att det i bygglovhandlingarna inte framgår om och i så fall hur de 10 parhusen är anpassade till landskap och intilliggande bostäder.



Fotomontage som lämnats som underlag för bygglov BYGG 2022-590 avseende de två parhusen i områdets norra del. Fotomontaget visar även de tio parhus som avser bygglov BYGG 2022-332. De två parhusen i bygglov 2022-590 ligger i bildens övre vänstra del och är delvis skymda. Gränsen mellan de två byggloven är ungefärligt markerat med röd linje.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse och anpassning till landskap och bebyggelse

Fastigheten Sälven 1:40 är för närvarande ett område präglad av pågående byggarbeten. I det område där detaljplanerna upphävs, den norra delen av Sälven 1:40, finns färdiggjutna grunder till två parhus som en tidigare fastighetsägare byggde i enlighet med ett bygglovsbeslut 2019. Detta bygglovsbeslut är inte längre aktuellt. Området har tidigare varit åkermark.

Området ligger i direkt anslutning till Lannas nyare, tätare bebyggelse med friliggande hus, rad-, par- och kedjehus. Hela Sälven 1:40 syns tydligt från söder/Hidingevägen. Mellan Hidingevägen och Sälven ligger en fotbollsplan. I södra delen av Sälven 1:40

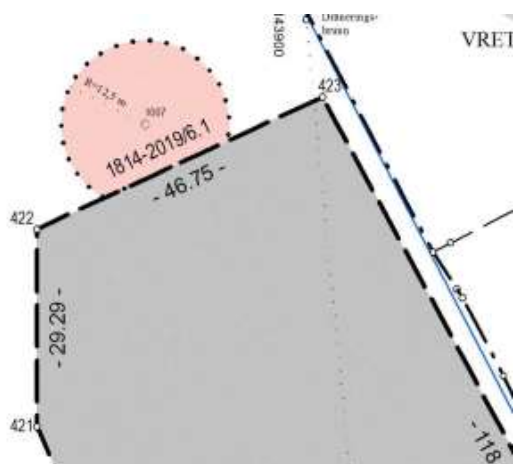
finns ett aktuellt bygglovsärende med 10 parhus och en gemensamhetslokal. Om dessa hus byggs kommer det område där detaljplanerna upphävs delvis vara skymt från Hidingevägen. Det område där detaljplanerna upphävs angränsar öster till ett antal parhus på Inspelsgatan. Vid Inspelsgatans slut går det att få utblickar mot det område där detaljplanerna upphävs. Norr om planområdet utgörs marken i huvudsak av öppen jordbruksmark med busk- och trädvegetation längs diken samt naturmark norr om bebyggelsen på Inspelsgatan.

Att upphäva detaljplanerna för aktuellt område och därmed ta bort möjligheten att bygga hus på platsen bedöms inte som negativt med tanke på anpassningskrav och påverkan på landskapsbild, under förutsättning befintliga husgrunder rivs och marken återställs.

Fastigheter

Det område där detaljplanerna upphävs är en del av fastigheten Sälven 1:40. Inga andra fastigheter än Sälven 1:35 gränsar till det aktuella området.

Norr om planområdet har Sälven 1:40 ett servitut att anlägga, underhålla och använda en vändplats på Sälven 1:35.

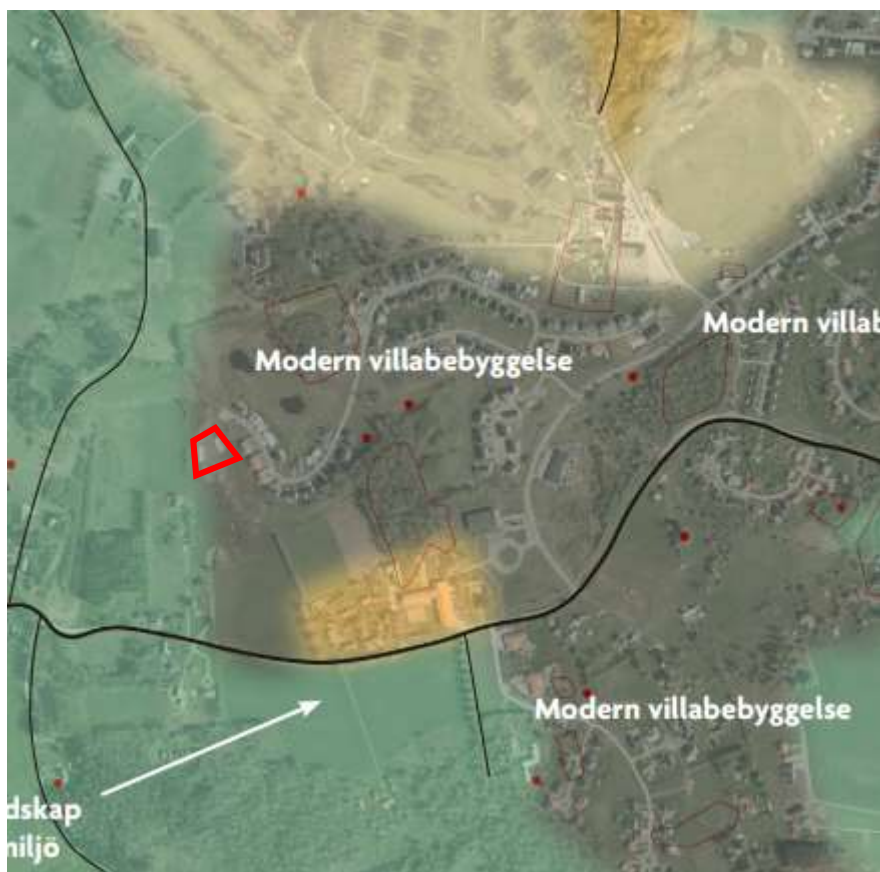


Kartbild från Lantmäteriets akt "Avstyckning från Sälven 1:35" ärendenummer T1996 som där området som ger ägaren till Sälven 1:40 rätt att anlägga och använda en vändplats på Sälven 1:35 framgår.

Kulturmiljö och fornlämningar

Aktuellt område är inte utpekad som värdefull kulturmiljö. Området är markerat som Modern villabebyggelse i *Lekebergs kulturmiljöer, 2023*.

Att gällande detaljplaner upphävs för aktuellt område bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.



Utsnitt från Lekebergs kulturmiljöer, 2023 med ungefärlig gräns för det område där detaljplanerna upphävs markerat med röd linje.

Natur, grönstruktur och rekreation

Att gällande detaljplaner upphävs för aktuellt område bedöms inte negativt påverka naturvärden, grönstruktur eller rekreation.

Jordbruksmark

Området är markerat som brukningsvärd jordbruksmark i länsstyrelsens kartdatabas. I och med att gällande detaljplaner upphävs för det aktuella området kan restriktionerna att bygga på jordbruksmark åter bli aktuella för den del av detaljplanerna som upphävs.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i det område där gällande detaljplaner upphävs.

Trafik

Gator och trafiklösningar bedöms inte påverkas av att gällande detaljplaner upphävs för aktuellt område.

Teknisk försörjning

Att gällande detaljplaner upphävs för aktuellt område bedöms inte påverka förutsättningarna för teknisk försörjning som till exempel el och dricksvattenförsörjning. Att detaljplanerna upphävs för aktuella områden kan leda till att färre bostäder byggs på fastigheten Sälven 1:40, vilket i så fall minskar belastningen på spillvattennätet i Lanna som är överbelastat.

Dagvatten

Att gällande detaljplaner upphävs för aktuellt område bedöms inte påverka förutsättningarna för dagvattenhanteringen negativt.

Förorenade områden

Inga kända eller misstänkta föroreningar finns registrerade i länsstyrelsernas karta över potentiellt förorenade områden (EBH-kartan). En mindre markundersökning gjordes i samband med bygglovsansökan. Resultatet av undersökningen visade att det inte fanns behov av några särskilda åtgärder.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Marken som berörs av upphävandet av detaljplanerna i det aktuella området är Sälven 1:40 (kvartersmark för bostäder) och Sälven 1:35 (allmän platsmark - NATUR). Både Sälven 1:40 och Sälven 1:35 är i privat ägo.

Möjligheten för Sälven 1:40 att nyttja servitutet för vändplats på fastigheten Sälven 1:35 bedöms inte påverkas av upphävandet av detaljplanerna i det aktuella området.

Det stråk av naturmark som ligger i den östra kanten av det område som upphävs ingår i fastigheten Sälven 1:35. Upphävandet innebär att den del av fastigheten Sälven 1:35 som är planlagd som naturmark/allmän platsmark minskar.

Ekonomiska frågor

De gällande detaljplanernas genomförandetid har löpt ut, vilket innebär att Lekebergs kommun har rätt att upphäva gällande detaljplaner utan att det innebär skyldighet till ersättning till fastighetsägaren för förlorad byggrätt enligt Plan- och bygglagen.

Lekebergs kommun ansvarar inte för och bekostar inte de åtgärder som krävs för att återställa marken där detaljplanerna upphävs och området inte längre är kvartersmark för bostäder.

Planarbetet bekostas av Sydnärke miljö- och byggnämnd.

Tidplan

Planarbetet sker med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen.

Preliminär tidplan:

Samråd	maj 2024
Granskning	juni-juli 2024
Antagande	september 2024
Laga kraft	oktober 2024

KONSEKVENSER AV ATT GÄLLANDE DETALJPLANER UPPHÄVS

I det område där gällande detaljplaner upphävs försvinner byggrätten för bostäder. Det krävs sannolikt att en ny detaljplan upprättas med nya förutsättningar innan bygglov kan ges för bostäder i det aktuella området.

Eftersom området av länsstyrelsen är utpekad som brukningsbar jordbruksmark kan restriktionerna att bygga på jordsbruksmark åter bli aktuella i och med att planen upphävs.

Upphävandet får konsekvenser för detaljplanerna 1814-P88 och 1814-P119 i och med att en del av kvartersmarken för bostäder i dessa planer försvinner. Rätten att bygga maximalt 24 lägenheter finns kvar trots att kvartersmarken för bostäder blivit mindre. Största möjliga byggnadsarea enligt 1814-119 är 30 % av kvartersmarken för bostadsändamål. Det aktuella upphävandet innebär att kvartersmarken för bostäder på fastigheten Sälven 1:40 minskar och därmed minskas maximal byggnadsarea i de kvarvarande delarna av 1814-P119 i motsvarande grad.

Även en del av stråket av naturmark (NATUR) i den östra kanten mot upphävs. Naturmarken ligger på fastigheten Sälven 1:35.

Övriga konsekvenser redovisas under rubrik FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingarna har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnerke

Fredrik Idevall
Planarkitekt

Rickard Andersson
Tf. samhällsbyggnadschef