

Lanna Lodge AB
Ombud: advokat Johanna Olsson
Johanna.olsson@sjutton34.se

Överklagat beslut om avslag på bygglov för en tillbyggnad på fastigheten Hidinge-Lanna 4:62

Beslut

Länsstyrelsen i Örebro län beslutar att upphäva Sydnärke miljö- och byggnämnds beslut och visar ärendet åter till nämnden för fortsatt handläggning.

Beskrivning av ärendet

Sydnärke miljö- och byggnämnd (nämnden) beslutade den 14 december 2023, § 172, i ärende BYGG 2023-434, att med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, avslå en ansökan från Lanna Lodge AB om bygglov för en tillbyggnad på fastigheten Hidinge-Lanna 4:62 (skifte 1) i Lekebergs kommun.

Av beslutet och den tillhörande tjänsteskrivelsen framgår i huvudsak följande. Ansökan avser en tillbyggnad, med en byggnadsarea om 369 kvadratmeter, på ett befintligt hotell. Tillbyggnaden ska inrymma en spaavdelning i tre våningsplan. Åtgärden avses utföras inom ett område som omfattas av områdesbestämmelser, vars syfte är möjliggöra en utvidgning av nuvarande golfbana med nio hål mot söder och öster samt säkerställa verksamheten inom det nuvarande golfbaneområdet som tidigare inte varit planlagt. Åtgärden avses att utföras på ett område som enligt områdesbestämmelserna är markerat som C, område för centrumbebyggelse såsom butik, kansli, restaurang m.m. Enligt områdesbestämmelserna utgör området centrum för golfverksamheten och kan kompletteras med ytterligare bebyggelse om behov uppkommer.

Vad gäller åtgärdens överensstämmelse med områdesbestämmelserna har nämnden anfört i huvudsak följande. Att ytterligare bebyggelse som inte är direkt kopplad till golfverksamheten tillkommer bedöms inte vara lämpligt, eller

nödvändigt för att kunna bedriva golfverksamheten. Områdesbestämmelserna anger trots allt att området markerat som C ska utgöra område för centrumbebyggelse för golfverksamheten. Områdesbestämmelserna är från 2001. På Boverkets hemsida går att läsa att C då hade betydelsen: C CENTRUM. Därmed menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I ändamålet centrum ingår butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka, föreningslokaler, restauranger osv. De olika delarnas omgivningspåverkan bör redovisas i beskrivningen. Det är alltså inte tydligt om hotell är förenligt med gällande bestämmelse om centrumändamål, men troligen ingick detta då ingen separat bestämmelse fanns om hotell eller tillfällig vistelse. Nämnden anser inte att spa faller inom bestämmelsen C, centrumändamål. Om spa kan anses vara ett rimligt komplement till hotellverksamheten kan åtgärden dock bedömas ingå i hotellverksamhet. I detta fall bedömer dock nämnden att åtgärden är så pass omfattande att den kan fungera som en fristående verksamhet från övrig verksamhet på fastigheten. Nämnden anser därmed att åtgärderna inte är förenliga med gällande områdesbestämmelser. Den kan inte heller bedömas vara en liten avvikelse från områdesbestämmelserna, eller utgöra en avvikelse där åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för området.

Sedan områdesbestämmelserna antogs 2001 har utvecklingen i Lanna varit enorm. Områdena närmast golfbanan har planlagts i olika etapper och det har växt fram ett helt samhälle där det tillkommit över 100 byggnader som innehåller bostäder i golfbanans direkta närhet. Även i anslutning till golfbanans område har det skett stora förändringar, och sedan 2015 har det tillkommit bland annat bowlingbana, hotell, skyttebio och padelhall. Flertalet sidoverksamheter som inte är direkt kopplade till golfverksamheten har tillkommit sedan områdesbestämmelserna tillkom och dessa är inte utredda i befintlig områdesbestämmelse. Då reglering i områdesbestämmelserna inte är uttömmande och inte ger någon direkt rätt att använda marken på angivet sätt, och då det tydligt framgår att flertalet frågor tillkommit sedan områdesbestämmelsernas framtagande måste dessa utredas i ett större sammanhang, exempelvis VA-frågan. Detta gör att det bedöms att ingen ytterligare exploatering av området bör ske förrän området har planlagts och lämpligheten för ytterligare verksamheter och exploatering har utretts. Vidare har det, sedan områdesbestämmelserna tillkom, framkommit att det inom stora delar av Lanna finns risk för naturligt höga halter av arsenik i marken. Även det är en anledning till att detaljplanera området för att kunna peka

ut vilka områden som är berörda av markföreningar. Frågan är konstaterad och undersökning krävs inom hela området inför bygglov eller detaljplan. Vidare har Teknik- och serviceavdelningen i Lekeberg en pågående kapacitetsutredning om vatten- och avloppssystemet där man väntar på slutrapporten som beräknas vara klar i februari 2024. Stora delar av VA-systemet i Lanna har visat sig vara underdimensionerade och Teknik- och serviceavdelningen vill inte ge ett intyg till sökanden om att de får koppla på ytterligare spillvatten på spillvattennätet. Även detta är parametrar som behöver hanteras och behandlas i samband med planläggning av området. Sökanden har inkommit med förslag om att ändra användningen på två befintliga övernattningslägenheter från lägenhet till förråd för att minska på den befintliga påverkan på spillvattennätet. Det bedöms inte som en lämplig åtgärd och löser inte den långsiktiga planeringen för området som bör ske. Mängden avloppsvatten blir densamma även om tillfället på dygnet varierar, men då problemet är den totala volymen hjälper inte denna åtgärd. Det har även visat sig finnas områden kring Lanna som utgör viktiga livsmiljöer för större vattensalamander, och exploatering i området behöver ta hänsyn till det och säkerställa förekomst av goda livsmiljöer och förflyttningsmöjligheter. Större vattensalamander har hittats i kalkbrott öster om Lanna, i Lekeberga-Sälven sydväst om Lanna och i dammarna längs Garphytteån nordväst om Lanna. Det gör att exploateringen i Lanna bör ske med spridningsvägar, livsmiljöer på land och övervintringsmöjligheter i åtanke. Ett sätt att säkerställa detta är att i hög utsträckning detaljplanera i området.

Det finns inget som säger att en kommun är förhindrad att avslå en ansökan med motiveringen att åtgärden ska föregås av detaljplaneläggning generellt. Kommunen har inte ställt sig negativ till en eventuell planläggning av området.

Lanna Lodge AB (bolaget) har överklagat nämndens beslut och yrkar att Länsstyrelsen ska upphäva beslutet om att avslå ansökan om bygglov. Inledningsvis hänvisar bolaget som grund för sitt överklagande till vad de tidigare anfört i sitt yttrande inför nämndens beslut. Där framfördes bland annat följande.

Det sökta lovet avser en tillbyggnad av befintlig byggnad som ska inrymma spaavdelning i två våningar (inte tre), med teknikutrymmen i källaren. Samhällsbyggnad Sydnärke har angivit att ytterligare bebyggelse tillkommer ”som inte är direkt kopplad till golfverksamheten” och som inte bedöms vara lämplig eller nödvändig för att kunna bedriva golfverksamhet. Detta med

hänvisning till att områdesbestämmelserna anger att området markerat som C ska utgöra område för centrumbebyggelse för golfverksamheten. Detta stämmer inte. Område C i områdesbestämmelserna utgör område för centrumbebyggelse såsom butik, kansli, restaurang med mera. Det vill säga, spa ryms inom nämnda användningsgräns. Av beskrivningen till områdesbestämmelserna framgår under rubriken "Bebyggelse" att "området utgör centrum för golfverksamheten och kan kompletteras med ytterligare bebyggelse om behov uppkommer". Vilka dessa behov ska vara framgår inte. Inte heller framgår det att det ytterligare behovet endas ska utgöra nödvändigt komplement för att bedriva golfbaneverksamhet. Det finns sedan tidigare ett gym och en mindre spaavdelning. Det har nu uppstått ett behov av att utöka spaverksamheten bland annat för att locka besökande till platsen även under den kalla årstiden. Detta är en naturlig utveckling av golfverksamheten som genomförts på flera anläggningar i Sverige.

Samhällsbyggnad Sydnärke har även listat ett antal skäl för åberopandet av det så kallade detaljplanekravet, och gör bedömningen att bygglov inte ska beviljas för den sökta åtgärden förrän området har planlagts och utretts i ett större sammanhang. Bolaget motsätter sig den slutsatsen. De skäl som Samhällsbyggnad Sydnärke har angivit utgör varken var för sig eller tillsammans grund för att åberopa detaljplanekravet. Kommunen är också förhindrad att avslå en ansökan enbart med motiveringen att den sökta åtgärden ska föregås av detaljplanläggning om kommunen inte har för avsikt att påbörja en sådan planläggning, se i denna del bland annat RÅ 2010 ref. 90 och NJA 2016 s. 868.

Den sökta åtgärden utgör inte en ny sammanhållen bebyggelse, utan ett komplement till den redan befintliga bebyggelsestrukturen. Detta är en situation som redan i förarbetena till plan- och bygglagen angetts som en sådan då planläggning inte utgör en förutsättning för bygglov. Den planerade åtgärden strider inte mot områdesbestämmelserna och medför i sig inte något ytterligare behov av samordning och förutsätter inte heller kommunens medverkan i någon nämnvärd utsträckning. Det finns inte heller några motstridiga enskilda intressen och området ägs av bara en aktör. Detaljplan krävs inte heller regelmässigt vid förändring av bebyggelse, som det här är frågan om. Den planerade åtgärden inverkar inte negativt på den befintliga bebyggelsemiljön, som inte har något skydds- eller bevarandeintresse, utan ansluter till densamma genom sin gestaltning och utformning, och anknyter således på ett naturligt sätt till den befintliga miljön. Tillbyggnaden

ansluter alltså i allt väsentligt till den befintliga bebyggelsestrukturen i området i fråga om läge, omfattning och användning, varför behov av en sammanordnad reglering saknas. Av Samhällsbyggnad Sydnärkes förslag till beslut framgår vidare att det skulle föreligga ett behov av detaljplaneläggning med hänvisning till eventuell förekomst av naturligt höga halter av arsenik, en pågående kapacitetsutredning av VA-systemet i Lekeberg och förekomst av vattensalamandrar. Detta utgör inte skäl för att avslå ansökan om bygglov med hänvisning till detaljplanekravet av följande skäl.

Eventuell förekomst av arsenik. Kommunen har åberopat risk för naturligt höga halter av arsenik i marken som skäl för att detaljplanera området för att kunna peka ut vilka områden som är berörda av markföroreningar. Denna omständighet omfattas inte av någon bestämmelse i 4 kap. 2 § PBL. Det vill säga att detaljplanekravet inte kan åberopas som grund att kräva planläggning med hänvisning till eventuell förekomst av arsenik. Området ligger inom ett område med gul riskklass enligt Lekebergs kommuns utredning av områden där det finns risk för höga arsenikvärden. Området bedöms ha en risk för att värdena överstiger gränsvärdet med hänvisning till att berggrunden ska bestå av alunskiffer och ett jordlager över berggrunden på mindre än sex meter. För att hantera den potentiella risken krävs alltså ingen planläggning, utan kommunen kan i stället göra en prövning enligt 2 kap. PBL inom ramen för bygglovsprövningen. Exempelvis kan krav på undersökningar och/eller avhjälpandeåtgärder för att till exempel förhindra förorenings-spridning ställas. Vidare kan kommunen vid sin lokalisering-utredning, inom ramen för det sökta bygglov, utreda och undersöka vilka föroreningar som eventuellt finns och hur de avgränsas och vilka åtgärdsbehov som finns. En dialog förs då lämpligast med tillsynsmyndigheten om omfattning av undersökningar och bedömning av åtgärdsbehov. Om kommunen behöver vägledning kring hantering av bygglov utanför detaljplanelagt område i den delen finns bra vägledning att tillgå från bland annat Statens Geotekniska Institut och länsstyrelserna. Det ska också anmärkas att fastighetsägaren, vid tidigare byggnadsåtgärder inom Lanna golfbana, inte har stött på någon förekomst av arsenik över riktvärdena, i vart fall inte som inte har kunnat hanteras på ett relevant sätt. Det vill säga att kommunens åberopande av denna omständighet är baserad på lösa antaganden och utan förankring i de verkliga förhållandena på platsen.

Pågående kapacitetsutredning VA. Bolaget har redovisat hur spillvatten för den sökta åtgärden ska hanteras. Samhällsbyggnad

Sydnärke redogör i beslutsförslaget bara för en av dessa åtgärder, "ändrad användning av två befintliga övernattningslägenheter från lägenhet till förråd". Bolaget har dock kompletterat med bland annat en lösning för den tillkommande poolanläggningen med ett slutet system där reningsverk och tankar placeras i källaren, samt att det nya avloppssystemet ansluts till en sluten tank som töms nattetid då belastningen på systemet är betydligt mindre. Preliminära beräkningar visar att det skulle minska flödet i det befintliga avloppssystemet med cirka 7,5 kubik per dygn under den mest intensiva tiden på dygnet. Av sökandens kompletteringar och redovisning av åtgärder framgår att det sökta bygglovets inte kommer att ha någon negativ inverkan på spillvattennätet. Vidare kan inte den sökta åtgärden nekas på grund av att kommunen, så som det får förstås, genomför en kapacitetsutredning som omfattar ett större område än det för den sökta åtgärden. En sådan utredning hade möjligen varit på sin plats i samband med framtagandet av de detaljplaner som antagits i direkt anslutning till nu aktuellt område. Kommunen är enligt vattentjänstlagen skyldig att tillse att ett blivande eller befintligt bebyggelseområde i ett större sammanhang får vatten och avlopp. Att kommunen har en pågående kapacitetsutredning utgör alltså inte heller det en omständighet som kan läggas till grund för åberopande av detaljplanekravet.

Vattensalamandrar. Den fördjupade grönstrukturplan som WSP genomfört på kommunens uppdrag och som ska fungera som underlag för att bland annat göra avvägningar i samband med detaljplaneläggning i Lannaområdet visar att ingen förekomst av den större vattensalamandern påträffats i direkt närhet till eller inom området för den sökta åtgärden. Den fördjupade grönstrukturplanen finns att tillgå på kommunens hemsida. Notera också att åtgärder har vidtagits vid planläggning inom Lannaområdet för att bevara och återställa en gynnsam bevarandestatus för vattensalamandern och dess livsmiljö där sådana åtgärder bedömts behövliga. Det vill säga att kommunen även här grundar sin invändning på antagande utan förankring i de verkliga förhållandena på platsen.

Inget av de skäl som kommunen har åberopat ansluter till de i 4 kap. 2 § PBL angivna förutsättningarna och kommunen är alltså förhindrad att kräva att prövningen ska föregås av detaljplaneläggning. Hade de i paragrafen angivna förutsättningarna förelegat hade kommunen kunnat kräva att prövningen ska ske genom detaljplan och ogilla ansökan om bygglov. Så är dock inte fallet. Avgörande för frågan om detaljplanekravet bör utlösas eller inte är vilket inflytande samhället behöver på bebyggelsen och dess

förändringar. Kommunen har inte anfört något behov av sådant inflytande över den sökta åtgärden som utgör en mindre åtgärd utan omgivningspåverkan av betydelse. Varken en detaljplaneprocess eller en färdig detaljplan skulle tillföra några väsentliga mervärden, det vill säga att detaljplan inte är den mest lämpade beslutsformen. Bygglov ska därför medges.

Utöver det som anges ovan från yttrandet inför beslut, vill bolaget även förtydliga bland annat följande. Det är av högsta vikt att plankravet som avslagsgrund ska tillämpas korrekt eftersom den enskilde inte har någon möjlighet att påverka om en plan ska göras eller inte. Åtgärden utgör en tillbyggnad till en befintlig hotellbyggnad. Frågan har prövats i Mark- och miljööverdomstolens dom den 12 juni 2015 i mål P 1364-15. Domstolen konstaterade att en tillbyggnad kan omfattas av plankravet eftersom bebyggelsen förändras. Domstolen bedömde dock att lovprövningen kunde ske utan föregående detaljplaneläggning eftersom tillbyggnadens storlek inte avvek i nämnvärd omfattning från de två befintliga byggnaderna som den skulle placeras mellan. Domstolen beaktade också tillbyggnadens läge och omgivningens karaktär, samt att tillbyggnaden ingick i pågående verksamhet. Dessa förutsättningar är uppfyllda för den sökta åtgärden. Den sökta åtgärden harmoniserar med befintlig bebyggelse och avviker inte storleksmässigt från befintliga byggnader. Spaverksamheten bedrivs redan inom befintlig hotellverksamhet och den sökta åtgärden ingår således i den pågående verksamheten. Domstolen konstaterade också att vatten- och avloppsfrågan redan var löst. I förevarande fall synes nämnden, med hänvisning till pågående kapacitetsutredning för VA-nätet, mena att åtgärden ska föregås av planläggning. Bolaget har dock presenterat en lösning för att reglera påverkan på det befintliga nätet som visar att den sökta åtgärden inte kommer ha någon negativ inverkan på spillvattennätet. Nämnden tar dock inte ställning till den redovisade lösningen utan hänvisar bara till den pågående utredningen. Att det pågår en kapacitetsutredning för VA-nätet utgör inte grund att hävda detaljplanekravet. Nämnden har i stället att pröva den sökta åtgärden, med den presenterade VA-lösningen. Kapacitetsutredningen omfattar också ett större område inom kommunen än området för den sökta åtgärden.

Sammanfattningsvis strider den sökta åtgärden inte mot områdesbestämmelserna. Åtgärden förutsätter inte heller planläggning och uppfyller också de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelserna.

Med hänvisning till vad som ovan anförts ska den sökta åtgärden tillåtas.

Motivering till beslutet

Överensstämmelse med områdesbestämmelse

Fastigheten Hidinge-Lanna 4:62 omfattas av en områdesbestämmelse från 2001. Syftet med områdesbestämmelsen är att möjliggöra en utvidgning av nuvarande golfbana med nio hål mot söder och öster, samt säkerställa verksamheten inom det nuvarande golfbaneområdet som tidigare inte varit planlagt. I planbeskrivningen framgår vidare att "Väster om Vretavägen finns klubbhus med restaurang och övernattningsrum samt klubbkansli och golfshop i en särskild byggnad. Området utgör centrum för golfverksamheten och kan kompletteras med ytterligare bebyggelse om behov uppkommer."

Nämnden har bedömt att den berörda tillbyggnaden, innehållande en spaavdelning, inte överensstämmer med den reglerade användningen i områdesbestämmelsen. Länsstyrelsen gör i denna fråga följande bedömning. Åtgärden ska i sin helhet uppföras på en plats som ligger inom användningsbestämmelsen "C - område för centrumbebyggelse såsom butik, kansli, restaurang m.m.". Vad gäller bestämmelsens utformning anser Länsstyrelsen att den exemplifierade listan i bestämmelsen, och vad som anges i planbeskrivningen om "centrum för golfverksamhet", inte kan anses utgöra en närmare precisering av användningen. En precisering innebär att enbart det som anges i bestämmelsen är tillåtet. Bestämmelsen får i stället förstås som att allt som ingår i användningen C, utifrån hur bestämmelsen tolkades vid områdesbestämmelsens tillkomst 2001, kan tillåtas på platsen. Av då tillämplig vägledning i *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser, 1996 års revidering* framgår att med C menas all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I ändamålet centrum ingår butiker, service, kontor, bio, bibliotek, teatrar, kyrka, föreningslokaler, restauranger osv. Utifrån vägledningen och de exempel som anges, vilka inte utgör en uttömmande lista, är det Länsstyrelsens uppfattning att en spaverksamhet får anses ingå i användningen C. En spaverksamhet bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor, och vad gäller omgivningspåverkan torde verksamheten inte på något avgörande sätt avvika från de exempel som anges i vägledningen. Länsstyrelsen anser därmed att den

föreslagna åtgärden inte strider mot områdesbestämmelsen, och nämnden har således inte haft stöd att avslå bygglovsansökan på denna grund.

Krav på planläggning

Nämnden har även bedömt att åtgärden inte kan tillåtas då den förutsätter planläggning. Vad gäller detta kan Länsstyrelsen konstatera följande. Som utgångspunkt bör kommunens uppfattning i frågan om behovet av detaljplan tillmätas stor betydelse. Detta innebär dock inte att kommunens uppfattning alltid får genomslag i det enskilda fallet (jämför Mark- och miljööverdomstolens domar den 13 april 2023 i mål P 8222-22 och den 15 maj 2023 i mål P 11518-22). I förevarande fall kan plankravet aktualiseras genom 4 kap. 2 § första stycket 2 PBL, alltså om reglering behöver ske i ett sammanhang, med hänsyn till den fysiska miljön som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning, eller i till förhållandena i övrigt. Av förarbetena till bestämmelsen (se prop. 2017/18:167 s. 21-22) framgår att en tillbyggnad är en sådan förändring som regelmässigt inte kräver en detaljplan. Avgörande är om en helhetsbedömning av förhållandena i det enskilda fallet leder till slutsatsen att regleringen behöver ske i ett sammanhang. Vid bedömningen ska hänsyn tas till den fysiska miljö som åtgärden ska vidtas i, det vill säga den angränsande bebyggelsemiljön och i förekommande fall den byggnad som åtgärden avser. Den planerade åtgärdens påverkan på den befintliga bebyggelsemiljön och den befintliga bebyggelsemiljöns skyddsvärde har en central betydelse vid bedömning av om åtgärden behöver prövas genom detaljplan. Andra förhållanden av betydelse för bedömningen kan till exempel vara annan inverkan på omgivningen än på den befintliga bebyggelsemiljön, eller om åtgärden medför något ytterligare behov av samordning. Behovet av samordning kan bland annat gälla frågan om utbyggnad av gator, vägar, vatten, avlopp, anläggningar för dagvattenhantering, el och annan teknisk försörjning. Vid en tillbyggnad som i allt väsentligt ansluter till den befintliga bebyggelsestrukturen i området i fråga om läge, omfattning och användning saknas det många gånger behov av en samordnad reglering.

Ansökan gäller en förhållandevis stor tillbyggnad i flera plan. Länsstyrelsen uppskattar dock att den endast kommer utöka den befintliga byggnadskroppen med cirka 20 %. Vidare ska åtgärden genomföras inom en tomt som redan idag är exploaterad i hög grad. Tillbyggnaden ska utföras i samma stil som den befintliga byggnaden

och det har inte framkommit något som talar för att bebyggelseområdet är särskilt skyddsvärt. Det rör sig även om en utökning av redan befintlig besöksanläggning, vilket torde innebära att omgivningspåverkan inte förändras mer än marginellt vad gäller exempelvis ökad trafik i området. Några skäl att ställa krav på planläggning utifrån befintliga skyddsvärden eller annan inverkan på omgivningen föreligger alltså inte. Frågan blir därför om åtgärden förutsätter planläggning utifrån ytterligare behov av samordning i någon fråga.

Vad gäller de skäl som nämnden angett som grund för ett behov av samordning kan Länsstyrelsen konstatera följande. Nämnden har angett att det sedan områdesbestämmelsernas tillkomst har konstaterats att det förekommer naturligt höga halter av arsenik i området. Vilket, för att kunna peka ut vilka områden som är berörda av markföroreningar, enligt nämnden utgör en anledning till att detaljplanera området. Vidare konstaterar nämnden att en undersökning krävs inom hela området inför bygglov eller detaljplan. Länsstyrelsen ifrågasätter inte nämndens påstående att det förekommer arsenik i området och att detta kan behöva hanteras vid eventuell ny byggnation i området. Åtgärden kan dock inte sägas förutsätta en detaljplan enbart utifrån det att nämnden i detaljplaneprocessen ska ges möjlighet att peka ut vilka områden som är berörda av markföroreningar. Nämnden har inte närmare förklarat varför frågan om föroreningar i detta fall inte kan hanteras i ett enskilt bygglov. Av vad som framkommit i ärendet saknas det enligt Länsstyrelsen skäl att tro att eventuella föroreningar på den specifika platsen ansökan avser inte skulle kunna hanteras genom krav på utredningar eller sanering i bygglovet eller inför startbesked. Tillbyggnaden som sådan bedöms inte heller försvåra möjligheten att avhjälpa föroreningar på andra fastigheter i området. Länsstyrelsen anser därför att åtgärden inte kan sägas förutsätta planläggning utifrån ett krav på samordning vad gäller eventuella markföroreningar i området.

Vad gäller de större vattensalamandrar som nämnden angett som ett ytterligare skäl för planläggning har det varken framförts eller framkommit att större vattensalamandrar förekommer på den aktuella tomten, eller ens direkt i anslutning till den. Länsstyrelsen ifrågasätter inte att det vid exploatering av mark är viktigt att ta hänsyn till skyddade arters livsmiljö, och att detta i vissa områden kan behöva hanteras inom ramen för en detaljplan. I förevarande fall rör det sig dock om en åtgärd på en mindre del av en redan högexploaterad tomt, och där det inte framförts att själva

tillbyggnaden på något sätt skulle riskera att påverka de större vattensalamandrararnas livs- eller förflyttningsmiljöer. Tillbyggnaden bedöms inte heller försvåra möjligheten att vid framtida planläggning samordna arbetet med att säkerställa livsmiljöer för större vattensalamandrar på orten. Länsstyrelsen anser därmed att det på denna grund saknas skäl att ställa krav på att åtgärden förutsätter planläggning.

Vidare har nämnden framfört att det pågår en kapacitetsutredning om vatten- och avloppssystemet som beräknas vara färdig för slutrapportering i februari 2024. Stora delar av vatten- och avloppssystemet i Lanna har visat sig underdimensionerat, och Teknik- och serviceavdelningen har inte velat ge ett intyg till bolaget om att de får koppla på ytterligare spillvatten på spillvattennätet. Även detta är enligt nämnden parametrar som behöver hanteras och behandlas i samband med planläggning av området. Utöver detta har nämnden även bemött bolagets förslag om att ändra användningen av två befintliga övernattningslägenheter från lägenhet till förråd för att minska den befintliga påverkan på spillvattennätet. Nämnden anser inte att detta är en lämplig åtgärd och den löser inte den långsiktiga planeringen för området som bör ske. Mängden avloppsvatten blir densamma även om tillfällena på dygnet varierar, då problemet är den totala volymen hjälper inte denna åtgärd. Vad gäller vatten- och avloppsfrågan i förhållande till plankravet gör Länsstyrelsen följande bedömning. Det har inte framkommit eller framförts annat än att det spillvatten verksamheten ska tillföras är vad som kan klassas som hushållspillvatten. Vidare framgår att fastigheten redan ingår i ett verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp, med kommunen som huvudman. Frågan om huvudmannaskapet behöver således inte hanteras i en detaljplan. I stället är frågan om nämnden kan ställa krav på en detaljplan för att hantera samordningen kring kapacitetsbrister i kommunens eget ledningsnät. Länsstyrelsen ifrågasätter inte kommunens bedömning att det råder kapacitetsbrister i spillvattennätet i området. Inom ett verksamhetsområde för vatten och avlopp har dock fastighetsägaren rätt att använda en allmän vatten- och avloppsanläggning (se 16 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster, LAV) och kommunen ansvarar för att säkerställa denna rättighet (6 § LAV). Att det råder kapacitetsbrist i det nuvarande spillvattennätet utgör alltså inte ett skäl enligt LAV att neka en fastighetsägare att nyttja det befintliga nätet. Länsstyrelsen anser därmed inte heller att kapacitetsbristen, och behovet av att åtgärda detta, kan användas som skäl för att aktualisera plankravet. Vidare har inte nämnden närmare redogjort för varför kapacitetsproblemen behöver hanteras inom ramen för en

planprocess. Länsstyrelsen anser således att nämnden inte haft stöd att hävda att åtgärden förutsätter planläggning. Det bör här även noteras att bolaget presenterat lösningar för att inte förvärra kapacitetsproblematiken. Åtminstone en av dessa lösningar har bemötts av nämnden med att åtgärden inte är lämplig då den inte löser den långsiktiga planeringen för området. Det kan i denna del ifrågasättas varför det ankommer på bolaget att välja en lösning som löser kommunens långsiktiga planering. Om lösningen inte kan sägas förvärra kapacitetsproblematiken eller försvåra dess avhjälpande, och framstår som lämplig i övrigt, torde det saknas skäl för nämnden att underkänna förslaget.

Länsstyrelsen anser således att de skäl som nämnden framfört för att plankravet ska aktualiseras varken enskilt eller tillsammans är tillräckliga. Sammantaget har alltså nämnden saknat stöd för att avslå bygglovsansökan både utifrån att åtgärden strider mot områdesbestämmelsen och att åtgärden behöver föregås av planläggning. Nämndens beslut om avslag på bygglovsansökan ska därför upphävas och ärendet visas åter till nämnden för fortsatt handläggning.

Bestämmelser som beslutet

I 2 kap. 1 § PBL anges att det vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen ska tas hänsyn både till allmänna och enskilda intressen.

Av 9 kap. 31 § PBL framgår att bygglov ska ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9-11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Av 4 kap. 2 § första stycket 2 PBL framgår bland annat att kommunen med en detaljplan ska pröva ett markområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk, samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning, eller till förhållandena i övrigt.

Ni kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av länsjurist Jenny Gånge med länsjurist Fredrik Thore som föredragande.

Bilagor

1. Överklagandehänvisning mark- och miljödomstolen

Kopia till

Sydnärke miljö- och byggnämnd, sydnarkemiljobygg@askersund.se

Ni kan överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen

Om ni inte är nöjda med Länsstyrelsens beslut, kan ni skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Så här överklagar ni beslutet

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska ni lämna eller skicka er skriftliga överklagan till Länsstyrelsen Örebro län antingen via e-post; orebro@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Örebro län, 701 86 Örebro.

Tiden för överklagande

Ert överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ert överklagande kan ni be att få ytterligare tid till att utveckla era synpunkter och skälen till att ni överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Ert överklagande ska innehålla

- Vilket beslut som ni överklagar, beslutets datum och diarienummer.
- Hur ni vill att beslutet ska ändras.
- Varför ni anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om ni har handlingar som ni anser stödjer er överklagan så bör ni bifoga kopior på dessa. Kontakta Länsstyrelsen i förväg om ni behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om ni anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt er ska ombudet underteckna skrivelsen samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

Behöver ni veta mer?

Har ni ytterligare frågor kan ni kontakta Länsstyrelsen via e-post, orebro@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-224 80 00. Ange diarienummer 252-2024.