

5 juli 2024

Lekebergs kommun  
Kommunstyrelsen  
716 81 Fjugesta

Skickas per e-post till:  
Kontaktcenter@lekeberg.se

## YTTRANDE

Dnr: Ks 23-62

### **Planbeskrivning av maj 2024 angående upphävande av del av detaljplanerna Detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-P88) och Ändring av detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-P119)**

Givet tillfälle därtill får Lekebergs Utveckling 2 AB (Fastighetsbolaget") härmed inkomma med yttrande över rubricerad planbeskrivning under angivande av följande.

För den fortsatta framställningen finns anledning att notera att uppgivet syfte med att upphäva gällande detaljplaner är att stoppa byggandet av parhusen med den utformning, framför allt byggnadernas höjd, som byggnaderna har enligt bygglovsansökan BYGG 2022-590.

### **INSTÄLLNING**

1. Fastighetsbolaget motsätter sig upphävande av detaljplanerna.

### **RÄTTSLIGA UTGÅNGSPUNKTER**

2. Vid planläggningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen (2 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL). Planläggning ska syfta till att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyntill beskaffenhet, läge och behov (2 kap. 2 § PBL). Planläggning får inte ske så att den avsedda markanvändningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL). Vidare gäller att en detaljplan ska vara utformad med skäligen hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande (4 kap. 36 § PBL).

### BAKGRUND M.M.

3. Fastigheten Sälven 1:35 och 1:40 ägs av Fastighetsbolaget, som förvärvade fastigheterna i december 2021 i anledning av fastighetsägarens konkurs. Avsikten med förvärvet var att projektera och uppföra bostäder i form av parhus. Därefter initierade Fastighetsbolaget bildandet av Bostadsrättsföreningen Sälvens Äng ("Föreningen").
4. Efter det att föregående fastighetsägare hemställt om kommunens medverkan till upprättande av en ny detaljplan för dåvarande Lekeberg Sälven 1:35 beslöt kommunfullmäktige i Lekebergs kommun i augusti 2016 att ändra dåvarande detaljplan för fastigheten Sälven 1:35.
5. I detaljplaneändringen under rubriken "Planens syfte och huvuddrag" (sid 3) anges att "s/yftet med detaljplaneändringen är att ändra planbestämmelserna för att möjliggöra uppförande av parhus i två våningar på del av fastigheten Sälven 1:35. Se *Ändring av detaljplan för del av Sälven 1:35*. Genomförandetiden gick ut i juli 2023
6. Av planbestämmelserna framgår sammanfattningsvis att Fastigheten får bebyggas med högst 24 bostadslägenheter med en högsta byggnadshöjd om 5,8 meter. Det finns ingen begränsning i antalet våningar.
7. Under anges rubriken "Översiktsplan" (se sid 4) följande:

*"I gällande fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Vintrosa-Lanna, Vinna-området, från 2012, är aktuellt planområde inte utpekad för bostäder. Det har dock redan genomförts en lämplighetsbedömning för bostadsändamål inom den planprocess som gjordes för gällande detaljplan i området (egen understrykning). Detaljplaneändringen bedöms inte heller strida mot intentioner som finns i översiktsplanen."*
8. Under rubriken "Detaljplan" (se sid 4) anges följande:

*"Gällande detaljplan för fastigheten Sälven 1 : 35 är Detaljplan för del av Sälven 1: 35, Lanna Golf Resort. Detaljplanen antogs 2008. Detaljplanen möjliggör för friliggande bostäder i en våning och en högsta byggnadshöjd på 5,8 meter. Detaljplanen utformades för att anpassas mot etableringen av bostäder för golfintresserade i anslutning till golfbanan i Lanna." (egen understrykning).*
9. Kommunstyrelsens redogörelse under rubriken Bakgrund är inte helt korrekt avseende bygglovsärendena.



10. Föreningen ansökte under genomförandetiden i maj 2022 om bygglov på fastigheten Sälven 1:40 avseende nybyggnad av *tolv* parhus med tillhörande sammanbyggt förråd och en föreningslokal (BYGG 2022-332). Två av parhusen skilde sig från övriga tio på grund av de skulle uppföras på en befintlig platta utförd av föregående fastighetsägare. Dåvarande Sydnärkes Byggnadsnämnd ansåg att de sistnämnda två parhusen inte var planenliga. Efter det att parhusen ritats om inkom Föreningen med en ansökan avseende de två parhusen (BYGG 2022-590).

11. Det finns anledning att i detta sammanhang understryka att Föreningens ansökan (BYGG 2022-590) var komplett den 5 oktober 2022. Kommunen hävdar att ansökan var komplett sedan den 18 januari 2023, vilket är felaktigt - se nedan.

#### **Myndighetsutövning i strid mot lag**

12. PBL 9 kap. 27 § innehåller de krav på handläggningstider som gäller för ärenden om lov och förhandsbesked. Ärenden ska handläggas skyndsamt och beslut ska i normalfallet meddelas inom tio veckor. Handläggningstiden får dock, om det är nödvändigt, förlängas en gång med högst tio veckor. Tidsfristen räknas normalt från den dag då ansökan inkom till nämnden. Om sökanden på eget initiativ kompletterar ansökan räknas tidsfristen istället från den tidpunkt då kompletteringen inkom. För det fall nämnden inom tre veckor förelägger sökanden att avhjälpa en brist i ansökan räknas tidsfristen istället från den tidpunkt då bristen avhjälpes av sökanden.

13. Föreningen inkom till Sydnärke miljö- och byggnämnd den 5 oktober 2022 med en komplett bygglovsansökan. Enligt huvudregeln i 9 kap 27 § skulle följaktligen nämnden fatta beslut i ärendet senast den 14 december 2022. Någon begäran om förlängning i ytterligare 10 veckor har inte meddelats Föreningen. Emellertid begärde handläggaren av ärendet den 18 oktober 2022 att Föreningen skulle komplettera ärendet med en markundersökning avseende förekomsten av arsenik. Den 6 december 2022 inkom Föreningen med den begärda undersökningen, som inte utvisade någon förekomst av arsenik. Först den 18 januari 2023 handläggs ärendet hos Sydnärke miljö- och byggnämnd per vilket datum kommunen anser att bygglovsansökan är komplett.

14. I januari 2023 begärde Föreningen att Sydnärke miljö- och byggnämnd skulle meddela beslut om bygglov i enlighet med ansökan, som otvistigt var komplett och klar för beslut.



15. Föreningen tog kontakt med Boverket och fick därvid besked att det saknades laglig grund för en begäran om en kompletterande markundersökning. Dylika förhållanden ska vara utredda av kommunen vid antagandet av detaljplanen för området. Föreningen informerade handläggaren av ärendet, som därefter bekräftade att kommunen felaktigt begärt markundersökningen. Föreningen påkallar ånyo beslut i ärendet men erhåller då besked från handläggaren att kommunstyrelsens ordförande förbjudit handläggare att meddela bygglov eftersom Samhällsbyggnad Sydnärke skulle få i uppdrag att ändra detaljplanen för del av det aktuella området.
16. Den 14 februari 2023 fick Samhällsbyggnad Sydnärke i uppdrag att *ändra* detaljplanen för del av Sälven 1:35 (1814-P119). Den 23 februari 2023 informeras Föreningen om att ett s.k. anståndsbeslut kommer att fattas med anledning av kommunens beslut den 14 februari om planändring och att bygglovet dessvärre inte var beviljat vid tidpunkten härför.
17. Sydnärke miljö- och byggnämnd beslöt den 16 mars 2023 att inte ta upp bygglovsärendet BYGG 2022-590.
18. Sammanfattningsvis kan konstateras att kommunen i strid mot gällande regler i PBL felaktigt fördröjt handläggningen av Föreningens bygglovsansökan, som var komplett och färdig för beslut den 5 oktober 2022 och således skulle ha avgjorts före den 14 december 2022.
19. Den redogörelse som lämnas i planbeskrivningen (sid 3) är en missledande beskrivning av vad som förevarit avseende ärendet BYGG 2022-590. I planbeskrivningen upplyses att när det ovan nämnda beslutet fattades den 14 februari 2023 "fanns två pågående bygglovsärenden". Rätteligen borde ha varit enbart ett ärende och skulle bygglov ha förelegat i ärendet BYGG 2022-590. Kommunens agerande kan komma att innebära väsentligt *ökad* skada för Föreningen och Fastighetsbolaget vid ett beslut om upphävande av detaljplanerna. Slutsatsen i planbeskrivningen att detaljplanerna kan upphävas utan att det innebär skyldighet att till fastighetsägaren utge ersättning för förlorad byggrätt enligt PB torde på anförda skäl sakna grund.  
**Sydnärkes byggnadsnämnd har i augusti 2022 beviljat Föreningen bygglov**
20. Sydnärkes Byggnadsnämnd beviljade Föreningen bygglov den 24 augusti 2022 för uppförande av tio parhus på Sälven 1:40 med tillhörande förråd och en gemensamhetslokal, BYGG 2022-332.
21. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Örebro Län av Fanny Alverland (bostadsrättshavare på fastigheten Vreta 2:45) och Bostadsrättsföreningen Drivern. Klagandena gjorde gällande att parhusen har i praktiken tre



- våningar. Inte heller placeringen av husen tog, enligt klagandena, hänsyn till närmaste grannar.
22. Länsstyrelsen avslog överklagandet den 18 november 2022 med motivering att detaljplanen inte innehåller någon bestämmelse om antalet våningar och att byggnadshöjden uppgår till 5,795 meter. Högsta byggnadshöjd enligt detaljplanen är 5,8 meter. Vidare ansåg länsstyrelsen att det inte förelåg någon betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.
  23. Klagandena överklagade länsstyrelsens beslut till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt (mål nr P 8865-22). De gjorde i mark- och miljödomstolen gällande bl.a. att ansökta byggnader har fler än två våningar samt att landsbygdskänslan försvinner när bostäder byggs så tätt inpå befintliga bostäder i området och att de nya byggnaderna inte smälter in samt medför betydande olägenheter i form av ökad insyn m.m.
  24. Genom dom den 8 juni 2023 undanröjde mark- och miljödomstolen Sydnärkes byggnadsnämnds beslut den 24 augusti 2022 och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Mark- och miljödomstolen anförde som skäl för återförvisning – såvitt här är av intresse – att underlaget för beslut inte möjliggjorde en prövning av om underinstanserna haft fog för sin bedömning att den ansökta bebyggelsen var förenlig med anpassningskravet i PBL. I övrigt ansåg mark- och miljödomstolen att tilltänka byggnader inte har fler än två våningar och att bebyggelsen inte utgör en betydande olägenhet på det sätt som avses i 2 kap. 9 § PBL.
  25. När byggnadsnämnden (numera Sydnärke miljö- och byggnämnd) återupptog handläggningen av bygglovsärendet återfördes Föreningens ansökan (BYGG 2022-590) beträffande de två ovan nämnda parhusen till bygglovsärendet BYGG 2022-332.
  26. Efter förnyad mätning av den faktiska medelnivån utanför ett av parhusen fastställde nämnden att det inte förelåg någon avvikelse gällande byggnadshöjden. Vad som återstod att pröva var således om den ansökta bebyggelsens förenlighet med anpassningskravet.
  27. Efter återupptagande av handläggningen av Föreningens bygglovsansökan avseende ursprungliga tolv parhus beslöt Sydnärkes Byggnadsnämnd den 16 maj 2024 – oaktat tidigare beslut om att medge bygglov – att *ej* medge bygglov med motivering att nämnden anser att den bygglovssökta bebyggelsen inte är lämplig med hänsyn till "landskapsbilden".



28. Det framstår som anmärkningsvärt i att Sydnärkes Byggnadsnämnd i strid mot gällande förvaltningsrättsliga regler inte utvecklat varför bebyggelsen inte är lämplig med hänsyn till "landskapsbilden".
29. Föreningen och Fastighetsbolaget är av den uppfattningen att Sydnärke miljö- och byggnadsnämnd saknar grund för att avslå Föreningens ansökan med stöd av PBL 2 kap. 6 § första stycket. Den bygglovssökta bebyggelsen är anpassad till landskapsbilden på sätt att det föreligger en god helhetsverkan i följd varav ansökan skulle ha bifallits. Såsom redovisas nedan är Samhällsbyggnad Sydnärke av samma uppfattning.

**Kommunens tjänstemän anser att Föreningens bygglovsansökan uppfyller anpassningskravet i PBL**

30. I en tjänsteskrivelse daterad den 7 maj 2024 upprättad av Samhällsbyggnad Sydnärke, föreslogs att nämnden skulle bevilja bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus. Samhällsbyggnad Sydnärke ansåg att Föreningens ansökan uppfyllde kraven i 9 kap. 30 § PBL även beträffande anpassningskravet.
31. Till nyss nämnda tjänsteskrivelse är bifogat ett antal bilagor. Särskilt att nämna är utlåtande från Föreningens arkitekt, reviderade plan- och fasadritningar samt fotomontage Parhus A, B och C.
32. I tjänsteskrivelsen under rubriken "Handläggarens bedömning" kan särskilt noteras (sid 3, andra stycket) noteringen att ändringsplanen har inga utformningskrav eller bestämmelser mer än en högsta byggnadshöjd om 5,8 m samt att syftet med detaljplaneändringen var att ändra planbestämmelserna för att möjliggöra uppförandet av parhus i två våningar på en del av fastigheten Sälven 1:40.
33. I tjänsteskrivelsen förekommer nedanstående beskrivning av angränsande och den bygglovssökta bebyggelsen (sid 3):

*"Befintlig bebyggelse inom Lanna utgör ett typexempel på ett modernt bostadsområde som vuxit fram under 2010-talet (mestadels vitt och svart och med raka linjer) utan någon som helst anknytning till den lantliga miljön som Lanna tidigare utgjordes av vilket gör att det väldigt tydligt går att särskilja nya och gamla Lanna. Detta måste innebära att i de nyare delarna av Lanna är ganska fritt att göra sin egen tolkning av detaljplanen vid design av hus då det inte finns några specifika utformningskrav i detaljplanen och närområdet endast utgörs av bebyggelse i modern tappning som har som enda gemensam nämnare av att huset är byggda i modern stil i varierad färg och form. Även byggnaderna i denna ansökan är utförda i modern stil men har genom ett mer dämpat val av färg och material bättre anpassning till övergången mot den mer lantliga miljön i väster. Enligt arkitekten är de höga parhusen förskjutna sinsemellan för att bryta ner byggnadernas skala*



*och samtidigt skapa mer privata zoner för de boende. Inom området är två av parhusen höga, åtta något lägre och två låga sett till nockhöjden. De åtta parhusen har endast något högre nockhöjd (9,4 meter) än de parhus som ligger på Inspelsgatan (8,8 meter)".*

**Kommunens förslag brister fullständigt i vad avser proportionalitet**

34. Som inledningsvis nämnts anges att syftet med upphävandet av gällande detaljplaner är att "stoppa byggandet av parhusen med den utformning, framför allt byggnadernas höjd, enligt bygglovsansökan. Kommunen har inte närmare motiverat skälen för att upphäva detaljplanerna. Några allmänna intressen för att upphäva detaljplanerna synes inte föreligga. Snarare verkar vara fråga om två enskilda intressen som står emot varandra, dvs. bostadsrättsmedlemmarna i bl.a. bostadsrättsföreningen Drivern, som har inläggningar om bygghöjd och utformning och Fastighetsbolaget, som vill exploatera marken för bostadsändamål i enlighet med gällande detaljplan.
35. Byggrätten går förlorad vid upphävande av del av detaljplanerna. De omfattande ekonomiska konsekvenserna för Fastighetsbolaget (och Föreningen) av ett upphävande av detaljplanerna står inte i rimlig proportion till de motstående enskilda intressen i omedelbar närhet (byggnadshöjd), som den nya majoriteten i kommunen utan närmare konsekvensanalys synes vilja tillgodose. Vid en avvägning mellan dessa intressen ska skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan påverkas av detaljplanernas upphörande. Ett beslut om upphävande av detaljplanerna tar inte skälig hänsyn till Fastighetsbolagets berättigade intressen och skadeomfattning i förhållande till bostadsrättshavarnas intressen eller annat eventuell förekommande allmän intresse i följd varav kommunstyrelsen vid en intresseavvägning inte ska fatta beslut om upphävande av någon av detaljplanerna.
36. Kommunen antog så sent som år 2017 detaljplanen Ändring av detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort i syfte att möjliggöra uppförande av parhus för bostadsändamål i två våningar. Fastighetsbolaget har med beaktande härav förvärvat aktuella fastigheter för en köpeskilling grundat på ett marknadsvärde på gällande byggrätt. Vidare har anlagts vatten och avlopp för alla parhusen. Fastighetsbolagets anskaffnings- och investeringskostnader uppgår hitintills till cirka 27 Mkr. Fastighetsbolaget har inte heller haft anledning att anta att kommunstyrelsen kort tid efter genomförandetidens utgång skulle föreslå upphävande av detaljplanerna för del av fastigheten Sälven 1:40.
37. De klagande bostadsrättsmedlemmarna i angränsande fastigheter bebor byggnader med två våningar och med en nockhöjd av 8,8 meter. Nu aktuella

bygglovssökta byggnader har två våningar och en bygghöjd i enlighet med detaljplanen. Nockhöjden är däremot 8,5 meter, dvs. en lägre nockhöjd än de klagande bostadsrättsföreningarna. Således föreligger inte något allmänt eller enskilt intresse av att upphäva detaljplanerna på grund av byggnadernas höjd eller utformning eller, framför allt, byggnadernas höjd.

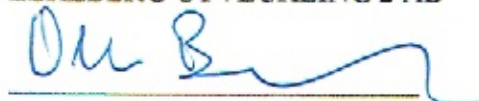
38. Såvitt är bekant har de klagande bostadsrättsmedlemmarna inte heller överklagat detaljplaneändringen år 2017 eller på annat sätt i det sammanhanget framfört synpunkter på byggnadernas nockhöjd.
39. Det har inte gjorts gällande att den sökta bebyggelsen kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL).
40. Sammantaget följer av det ovan anförda att det föreligger inte tillräckliga skäl vid en intresseavvägning att fatta beslut om upphävande av detaljplanerna.

#### **Brister av formell karaktär**

41. Kommunstyrelsen i Lekebergs kommun beslöt den 14 februari 2023 att ge i uppdrag till Samhällsbyggnad Sydärke att *ändra* detaljplanen för Ändring av del av detaljplan för Sälven 1:35, Lanna Golf Resort (1814-P119). Såsom anges i planbeskrivningen är emellertid fråga om *upphävande* av den detaljplanen samt detaljplanen som antogs 2008. Planbeskrivningen vilar således på felaktig grund och kan därför inte läggas till grund för ett granskningsförfarande enligt PBL med åtföljande beslut att upphäva detaljplanerna.
42. I planbeskrivningen anges att efter en "tolkning" ska även detaljplanen Detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort ((1984-P88) upphävas. Fastighetsbolaget bestrider att kommunstyrelsens nämnda uppdragsbeslut ger utrymme för att planbeskrivningen (granskningsförfarandet) även ska omfatta Detaljplan för del av Sälven 1:35, Lanna Golf Resort ((1984-P88).

Stockholm som ovan,

LEKEBERG UTVECKLING 2 AB



Oskar Berger



## LEKEBERGS UTVECKLING 2 AB

Bostadsrättsföreningen Sälvens Äng anför för egen del desamma synpunkter som Lekebergs Utveckling 2 AB ovan framfört.

Som ovan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÄLVENS ÄNG



Oskar Berger