

§ 35

Dnr: PLAN.2022.141

Upphävande för del av byggnadsplan för fastigheten ÖSTANÅ 3:58 m.fl. i Ilsbo

Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden delar samhällsbyggnadsenhetens bedömning beslutar i enighet med tjänsteutlåtande att:

- byggnadsnämnden godkänner att planförslaget går ut på samråd med berörda i enlighet med 5 kap 11 § plan-och bygglagen (2010:900) så snart handlingarna färdigställts.

Sammanfattning av ärendet

2022-03-06 inkom sökande, fastighetsägaren till Östanå 3:32, med en begäran om planbesked för att ändra markanvändningen inom den intilliggande fastigheten Östanå 3:58. Sökandes avsikt var att förvärva del av fastigheten Östanå 3:58 från kommunen med avsikt att utöka sin nuvarande fastighet för bostadsändamål. En sådan utökning kräver en fastighetsreglering. Enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988) får dock fastighetsbildning inte ske i strid mot detaljplan, vilket innebär att den förrättning som sökande önskar, idag inte går att genomföra. För att möjliggöra detta måste byggnadsplanen som omfattar del av fastigheten Östanå 3:58 antingen upphävas eller markanvändningen genom planläggning ändras.

Byggnadsnämnden beslutade därför 2022-03-24 BN § 47 att lämna ett positivt planbesked samt att uppdra till samhällsbyggnadsenheten att påbörja detaljplanarbetet. Samhällsbyggnadsenhetens bedömning var då att ett upphävande för del av den gällande byggnadsplanen kunde göras. Samhällsbyggnadsenheten konstaterade att det var viktigt att i det fortsatta arbetet utreda vart gränsen för upphävandet lämpligast skulle förläggas, så att problem inte skulle komma att uppstå för omkringliggande fastigheter.

Bedömningen var att ett förenklat standardförfarande i enlighet med 5 kap. Plan-och bygglagen (2010:900) skulle tillämpas för planprocessen.

Samhällsbyggnadsenheten har nu påbörjat arbetet med upphävandet. En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts och ett undersökningssamråd har genomförts med Länsstyrelsen. Samrådshandlingarna håller nu på att arbetas fram.

Tidigare ställningstaganden

Kommunfullmäktige beslutade 2021-02-02 KF § 10 att sälja del av kommunens fastighet Östanå 3:58 till fastighetsägaren till Östanå 3:32 (sökande). Beslutet förgicks av att det konstaterats att bostadshuset på fastigheten Östanå 3:32 delvis stod på kommunens fastighet (3:58). Man menade då att en fastighetsreglering skulle kunna åtgärda detta och säkerställa att huset helt skulle stå på den egna

fastigheten. I samband med beslutet uppmärksammades inte att den del av kommunens fastighet som skulle säljas, delvis utgjordes av allmän plats, parkmark.

Förutsättningar

Beskrivning av området

Området är beläget i centrala Ilsbo längs Kyrkvägen sydöst om Ilsbo skola och nordöst om Ilsbo kyrka. Området består främst av villabebyggelse, men även förskola och hyreshus återfinns i fastigheternas direkta närhet. Fastigheten Östanå 3:32 är bebyggd med ett bostadshus. Aktuell del av fastigheten Östanå 3:58 utgörs främst idag av grönyta. Aktuella fastigheter omfattas inte av strandskyddsbestämmelser. Området omfattas inte heller av något riksintresse. Inga kända värden för djur-och växtliv finns utpekade.

Översiktsplan

Av kommunens gällande översiktsplan (2004) ingår området i ett större utvecklingsområde för Ilsbo tätort. Östanå by vid Ilsbo kyrka har alltid varit centrum i socknen. Av kommunens pågående arbete med den nya översiktsplanen framgår av dess utvecklingsinriktning att området ingår i Utvecklingszon söder, ett område som omfattar hela Ilsbo. För utvecklingszonen preciseras följande:

"I dessa områden finns potential till tillväxt med draghjälp från Hudiksvall, som är en viktig centralort. Attraktiva boendemiljöer i byar med unika karaktärer och rimliga pendlingsavstånd ger utvecklingsmöjligheter. Plats för nya bostäder ska erbjudas inom dessa områden".

Bedömningen är att ett upphävande för aktuellt område inte påverkar varken gällande översiktsplan eller den nya översiktsplanens intentioner.

Gällande plan

För fastigheterna är *Byggnadsplan över Ilsbo Centrum i Ilsbo socken, Härmångers kommun, Gävleborgs län* (aktnr.21-Ils-272) gällande. Byggnadsplanen vann lagakraft 1973-01-05. Genomförandetiden har gått ut. Av gällande plan regleras för fastigheten Östanå 3:32 bostadsändamål för fristående hus. Höjden regleras till en våning. Mot den västra- och södra användningsgränsen har mark som inte får bebyggas (prickmark) reglerats. För fastigheten Östanå 3:58 anges för aktuell del allmän plats, parkmark. Planens gränser följer dock inte befintlig fastighetsgräns, vilket innebär att för fastighetens sydvästradel är användningen för bostad gällande, marken är dock punktprickad och får således inte bebyggas.

Fastighetsgränser och gräns för upphävande

Under arbetet med att ta fram samrådshandlingarna har det uppdagats att fastigheten Östanå 3:45, belägen söder om aktuell del av Östanå 3:58, delvis omfattas av parkmarken. Det är den norra delen av fastigheten Östanå 3:45 som berörs av gällande byggnadsplan. Befintliga fastighetsgränser för denna fastighet bildades genom förrättning år 1958 (akt.21-ILS-183). Således har man i den ursprungliga planläggningen (1973) valt att reglera del av bostadsfastigheten som allmän platsmark.

Kontroll av omkringliggande fastighetsgränsernas kvalitet kommer att genomföras innan förslaget för upphävande går ut på samråd.

Samhällsbyggnadsenhetens bedömning

Samhällsbyggnadsenheten gör bedömningen att ett upphävande bör omfatta en större del av den planlagda parkmarken, än vad som initialt redovisats i samband med planbeskedet. Även parkmarken inom fastigheten Östanå 3:45 bör släckas ut för att undvika planstridighet. Vidare föreslås en utökning av upphävandet österut mot Bergvägen, se situationsplan. Parkmarken fyller idag inget syfte och ett upphävande i sig kommer inte att påverka den pågående, faktiska, markanvändningen inom kommunens fastighet.

Av det positiva planbesked som meddelats sökande år 2022 framgick att ett antagande bedömdes kunna ske under första kvartal 2023. Med anledning av den resursbrist som rådde på planavdelningen under 2023, har dock arbetet legat vilande. För att förkorta processen något föreslår därför samhällsbyggnadsenheten att samrådshandlingarna kan gå direkt ut på samråd så snart dessa färdigställts.

Samhällsbyggnadsenhetens tidigare bedömning om att upphävandet kan handläggas med ett förenklat standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan-och bygglagen (2010:900) kvarstår.

Beslutsunderlag

1. Gällande byggnadsplan (aktnr.21-IlS-272).
2. Bilagd karta tillhörande begäran om planbesked.
3. Situationsplan.
4. Tjänsteutlåtande 2024-04-18.

Propositionsordning

Ordförande ställer proposition på verksamhetens förslag till beslut och finner det antaget.