

§ 64

Dnr: PLAN.2022.141

## Upphävande för del av byggnadsplan för Ilsbo centrum (Östanå 3:58 m.fl.) i Ilsbo, Nordanstigs kommun

### Byggnadsnämndens beslut

Byggnadsnämnden delar samhällsbyggnadsenhetens bedömning och beslutar i enlighet med tjänsteutlåtande att:

1. anta aktuellt upphävande för del av byggnadsplan för Ilsbo centrum (Östanå 3:58 m.fl.) i enlighet med 5 kap. 27 och 38 §§ plan-och bygglagen (2010:900).

### 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.

### 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.

I arbetet med att ta fram samrådshandlingarna gjorde samhällsbyggnadsenheten bedömningen att ett upphävande borde omfatta en större del av den planlagda parkmarken, än vad som initialt redovisats i samband med planbeskedet. Även

parkmarken inom fastigheten Östanå 3:45 föreslogs släckas ut för att undvika planstridighet. Vidare föreslogs en utökning av upphävandet österut mot Bergvägen. Parkmarken fyller idag inget syfte och ett upphävande i sig kommer inte att påverka den pågående, faktiska, markanvändningen inom kommunens fastighet.

Byggnadsnämnden beslutande 2024-04-25 BN § 35 att låta planförslaget gå ut på samråd. Planförslaget har därefter (30 maj-14 juni 2024) varit föremål för samråd. Underrättelse har skickats till sakägare och berörda. Planförslaget har under ovannämnd tid funnits att tillgå på kommunens webbplats [nordanstig.se/planer](http://nordanstig.se/planer) samt i kommunhusets reception i Bergsjö. Totalt inkom 7 yttranden under samrådet. Inget av dessa har föranlett något större revideringsarbete. En mer utförlig redovisning gällande inkomna synpunkter görs i upprättad samrådsredogörelse.

Aktuellt planärende handläggs med ett förenklat standardförfarande i enlighet med 5 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Granskningskedet utgår därför, samrådet har varit det tillfälle där synpunkter kunnat lämnas.

## 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 översiktsplans 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 få 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.

Del av fastigheten Östanå 3:45 belägen söder om aktuell del av Östanå 3:58 omfattas av parkmark. Det är endast den norra delen av 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 allmänplats.

#### **Fastighetsgränser och gräns för upphävande**

Kontroll och mätning av omkringliggande fastighetsgränser har gjorts inför antagande och plankartan har uppdaterats med koordinatsattgräns för upphävandeområdet.

#### **Samhällsbyggnadsenhetens bedömning**

Samhällsbyggnadsenheten gör bedömningen att aktuell upphävande för del av den gällande byggnadsplanen kan göras och att upprättade handlingar nu bör antas.

#### **Samhällsbyggnadsenhetens förslag till beslut**

att byggnadsnämnden antar aktuellt upphävande för del av byggnadsplan för Ilsbo centrum (Östanå 3:58 m.fl.) i enlighet med 5 kap. 27 och 38 §§ plan-och bygglagen (2010:900).

#### **Propositionsordning**

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

#### **Beslutsunderlag**

1. Plankarta (upphävande)
2. Planbeskrivning (upphävande)
3. Samrådsredogörelse
4. Undersökning om betydande miljöpåverkan
5. Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan D § 125
6. Gällande byggnadsplan (aktnr.21-Ils-272)
7. Gällande planbeskrivning (aktnr.21-Ils-272)
8. Tjänsteutlåtande, 2024-06-20.