

§ 99

Dnr: PLAN.2022-160

Begäran om planbesked

Fastighet: Franshammar 2:5

Sökande: Franshammars Företagsutveckling AB, Steg 7, 824 94
HUDIKSVALL

BYGGNADSNÄMNDENS BESLUT

Byggnadsnämnden lämnar ett positivt planbesked i enlighet med 5 kap. 2 och 5 §§ plan-och bygglagen (2010:900).

Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att påbörja detaljplanearbete.

Ärende

Fastighetsägare till fastigheten Franshammar 2:5 har inkommit med en begäran om planbesked. Sökande vill ändra markanvändningen för befintlig bebyggelse inom fastigheten från vård- och serviceanläggning till bostäder och verksamheter. Syftet med detta är enligt fastighetsägaren att utveckla fastigheten. Att erbjuda företag och privatpersoner att köpa, äga och eventuellt bedriva verksamhet inom området.

Tidigare ställningstaganden

Lantmäteriet har tidigare begärt samråd med byggnadsnämnden gällande avstyckning av aktuell fastighet. Sökande avsåg, genom en lantmåteriförrättning, stycka av tomter för den befintliga bebyggelsen för bostadsändamål och verksamheter. Lantmäteriet begärde därför samråd med byggnadsnämnden med beaktande av de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap 1-3 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988). Lantmäteriet önskade då särskilt samråda kring huruvida byggnadsnämnden ansåg att de sökta avstyckningarna var förenliga med 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988):

- Kan avstyckningarna av bostadshus godtas utifrån användningsbestämmelserna i aktuell detaljplan för området?
- Kan avstyckningarna av tomter för handelsverksamhet godtas utifrån användningsbestämmelser i aktuell detaljplan i området?
- Om avstyckningarnas ändamål inte motsvarar detaljplanens användningsbestämmelser, anser kommunen att avstyckningarna innebär en mindre avvikelse eller krävs det att en detaljplaneprocess påbörjas?

Av byggnadsnämndens beslut om yttrande, BN § 86, 2022-05-19, framgår att nämnden ansåg att avstyckningarnas ändamål inte motsvarar detaljplanens användningsbestämmelser och att en detaljplaneprocess förordades för att utreda, reglera och fastställa en

lämplig mark- och vattenanvändning inom området. Byggnadsnämnden bedömde att avstyckningarna inte var att se som mindre avvikelser.

Förutsättningar

Beskrivning av området

Området är beläget i sydvästra Hassela, i anslutning till före detta Franshammars Bruk, väster om Hassela tätort. Fastigheten Franshammar 2:5 ligger vid sjön Norrtjärn med relativt öppet landskap och i anslutning till en slingrande del av Skansån. Inom området finns Hasselas golfbana och byggnaderna inom aktuellt område har tidigare varit en del av rehabiliteringshemmet Hasselakollektivet. Den nygamla herrgårdsbyggnaden utgjorde då huvudbyggnad för Hasselakollektivet. På senare år har byggnaden dock nyttjats för restaurang och tillhörande verksamhet.

Aktuellt område omfattas av strandskyddsbestämmelser om 100 meter. Aktuellt område omfattas inte av något riksintresse och inga kända värden för djur- och växtliv finns utpekade. Några kända lämningar finns heller inte inom området.

Fastigheten Franshammar 2:5 ligger utanför kommunalt VA-område.

Översiktsplan

Av den kommunövergripande översiktsplanen (2004) pekas aktuellt område ut som en del av utvecklingsområdet för golfbanan. Bedömningen är att den föreslagna ändrade markanvändningen inom gällande plans kvartersmark inte kommer att påverka golfbanans utvecklingsmöjligheter i negativ bemärkelse.

Gällande plan

Området är sedan tidigare planlagt. För området är Detaljplan för Hasselakollektivet i Nordanstigs kommun, akt nr 21-P97:68, lagakraftvunnen 1991-07-22, gällande. Av planen anges markanvändningen vård- och serviceanläggning (D) inom kvartersmarken. Den allmänna platsmarken i planen består av vägmark (L-VÄG) samt naturmark. Av planens regleringar framgår att stora markområden ska anordnas som golfbana. Strandskyddet är inte utsläckt i gällande plan, vilket innebär att åtgärden inom det strandskyddade området idag ska föregås av strandskyddsdispens. Syftet med gällande plan var att ett anläggande av en ny golfbana, samt dess nyttjande och skötsel, skulle komplettera Hasselakollektivets verksamhet inom området. Golfbanan ansågs medföra att vårdanläggningen gjordes attraktiv för människor som annars inte skulle intressera sig för den. Möjliggörandet av en golfbana ansågs även vara av betydelse för turismen, en viktig näring i bygden.



Samhällsbyggnadsenhetens bedömning

Samhällsbyggnadsenheten gör bedömningen att en ny detaljplan krävs för området. Ett upphävande för aktuellt område bedöms inte vara aktuellt, då ändringen av befintlig markanvändning är av sådan karaktär att lämpligheten bör prövas genom detaljpaneläggning. Enligt 4 kap 2 § punkt 2 ska kommunen med en detaljplan pröva mark- eller vattenområdes 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. Den av sökande föreslagna ändringen av befintlig markanvändning från vård- och serviceanläggning (D) till bostadsändamål i kombination med verksamheter bör lämplighetsprövas. Inom ramen för ett framtida planuppdrag är det av vikt att beakta hur och vilka användningar som kombineras inom det tilltänkta planområdet för att möjliggöra bostäder och verksamheter. Användningarnas respektive omgivningspåverkan ska beaktas. Avstånden mellan de olika markanvändningarna kan behöva säkerställas genom olika regleringar i planen. Vidare ska strandskyddet beaktas och ställning tas till hur ett upphävande av strandskyddet lämpligast genomförs och motiveras.

Aktuell ändring av markanvändningen bedöms inte strida mot den inriktning som pekas ut för området av kommunens översiktsplan och intentionerna med översiktsplanen kan anses överstämja med planerade åtgärd. Bedömningen är dock att en ändring av markanvändningen är av betydande intresse för allmänheten, ett utökat förfarande i enlighet med 5 kap. plan-och bygglagen (2010:900) bör därför tillämpas i planprocessen. Arbetet bedöms tidigast kunna starta under andra kvartal 2023 och ett beslut om antagande bedöms därför tidigast kunna ske under andra kvartal 2024.

Beslutsunderlag

- Anna Ryttingers tjänsteutlåtande 2022-06-16
- Begäran om planbesked
- Kartbilaga till begäran
- Översiktskarta
- Gällande plan
- Gällande planbeskrivning