Kommunstyrelsen

Beslut om antagande – Detaljplan för Haga 1:13

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslås besluta att godkänna förslaget till detaljplan för Haga 1:13 och överlämna planförslaget till kommunfullmäktige för antagande.

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnad Sydnärke fick 2023-01-30 (§58) i uppdrag av kommunstyrelsens arbetsutskott att ta fram en detaljplan för fastigheten Haga 1:13. Detaljplanen ska enligt uppdraget möjliggöra för ändrad markanvändning från park eller plantering till bostäder.

Planförslaget omfattar en fastighet med befintlig bebyggelse som idag nyttjas för fritidsboende. Fastigheten är idag planlagd som park eller plantering och har därför sedan gällande detaljplan vann laga kraft varit planstridig. Idag finns ingen tillåten byggrätt inom fastigheten som betyder att de befintliga byggnaderna inte är möjliga att restaurera till dagens behov.

Planförslaget innebär att delar av gällande detaljplan ersätts med en ny detaljplan. Fastigheten Haga 1:13 på cirka 1140 kvadratmeter övergår från allmän platsmark för park eller plantering till kvartersmark för bostäder. Planförslaget möjliggör för en byggrätt som tillåter fastighetsägare att restaurera samt utöka befintlig bebyggelse. Byggrätten med en byggnadsarea på 100 kvadratmeter regleras till fastighetens västra delar, med avstånd till strandlinje, för att värna om områdets gestaltning och befintliga naturvärden.

Beredning

Under planarbetet har Samhällsbyggnad Sydnärke samarbetet med andra förvaltningar inom Askersunds kommun för att ta fram planhandlingar. Samråd och granskning med sakägare har genomförts efter att Samhälllsbyggnadschef har fattat beslut på delegation. Efter granskning har det inkommit yttrande från sakägare som framför oro om att utsikten mot sjön ska begränsas om ytterligare byggnation på fastighet Haga 1:13 tillförs. Förvaltningens bedömning är att möjligheten för byggnation på den befintliga bostadsfastigheten tar hänsyn till omgivningen och innebär inte en betydande påverkan på närliggande bostadshus. Detta genom att begränsa byggrätten till högst 100 kvadratmeter i byggnadsarea och en högsta nockhöjd på 5 meter.

Lantmäteriet har efter granskning framfört att det är olämpligt med gemensam pott för byggrätt, att det finns oklara fastighetsgränser samt att det befintliga servitutet till fastigheten inte är enligt rättspraxis. Kommunen bedömer att sannolikheten att planområdet delas in flera fastigheter som innebär att ”först till kvarn” situation avseende byggrätt är låg. Exploatören har informerats om risken att fastighetsgränserna kan ha ett annat läge än det som framgår av planunderlaget. Exploatören har valt att utgå från de inmätningar som genomfördes i samband med framtagandet av detaljplanens grundkarta. Även om ett servitut till förmån för en enskild fastighet på allmän plats PARK inte är förenligt med gällande rättspraxis, är servitutet befintligt. Kommunen bedömer att servitutet skapar förutsättningar för tillfart till fastigheten Haga 1:13.

För mer information om yttranden se granskningsutlåtande.

Finansiering

Planarbete har finansierats av exploatör.

Samhällsbyggnad Sydnärke

Rickard Andersson	Cloe Bender
Förvaltningschef	Handläggare

Bilagor

Plankarta Haga 1:13

Planbeskrivning Haga 1:13

Samrådsredogörelse Haga 1:13

Granskningsutlåtande Haga 1:13

Undersökning av betydande miljöpåverkan Haga 1:13

Beslutet skickas till

Samhällsbyggnad Sydnärke