

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Sikreno 7 (Brovägen 2-12), Beslut om planbesked och planuppdrag

Ärendet

Fastighetsägarna till Sikreno 7 har inkommit med en ansökan om planändring för att upphäva den tomtindelingsplan som gäller inom fastigheten. Inom fastigheten finns en radhuslänga om sex bostadslägenheter. Radhusens upplåtelseform är andelsägande, vilket innebär att respektive boende äger 1/6 av fastigheten. Upplåtelseformen inom fastigheten skapar ekonomiska konsekvenser för respektive fastighetsägare då investeringar i fastigheten kräver att samtliga ägare har intresse och ekonomiska medel att göra investeringar i fastigheten.

Fem av de sex andelsägarna ansökte i slutet av 2022 att klyva fastigheten hos lantmäteriet. Lantmäteriets bedömning är att tomtindelingsplanen behöver upphävas i en planprocess innan myndigheten kan gå vidare med klyvningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att en detaljplan kan tas fram för att upphäva tomtindelningen för fastigheten.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att kommunen avser inleda en planprocess och lämnar därför ett positivt planbesked.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger planchefen i uppdrag att träffa ett planavtal med sökanden.

Bakgrund

Fastighetsägarna till Sikreno 7 har inkommit med en ansökan om planändring för att upphäva den tomtindelingsplan som gäller inom fastigheten. Inom fastigheten finns en radhuslänga om sex bostadslägenheter. Radhusens upplåtelseform är andelsradhus vilket innebär att respektive boende äger 1/6 av fastigheten. Fastigheten samägs därmed av de boende som har dispositionsrätt till sin specifika bostadslägenhet via ett civilrättsligt avtal sinsemellan. Gemensamt nyttjar de anläggningar för el, värme, cykel och dylikt.

Fastigheten är belägen i Inverness och omfattar 1 273 kvadratmeter.

I översiktsplanen är området utpekad för bostadsbebyggelse.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Gällande detaljplan S414 pekar ut fastigheten för bostadsändamål i radhus i maximalt två våningar.

Gällande tomtindelingsplan är fastställd 1937 vilken behöver upphävas till följd av planen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Upplåtelseformen inom fastigheten skapar ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna då investeringar i fastigheten kräver att samtliga ägare har intresse och ekonomiska medel att göra investeringar i fastigheten.

Fastighetsägarna har undersökt möjligheten att ombilda upplåtelseformen till bostadsrätter men en potentiell förening har svårt att få lån då banken bedömer att bostadsrättsföreningen blir för liten. Samma bedömning har gjorts från bankens sida gällande befintlig upplåtelseform i andelsägande. Andelsägande av fastigheter är idag en mindre vanlig upplåtelseform som kan kompliceras av att flera personer äger en fastighet.

Fem av dom sex andelsägarna ansökte i slutet av 2022 att klyva fastigheten hos lantmäteriet. Lantmäteriets bedömning är att tomtindelingsplanen behöver upphävas i en planprocess innan de kan gå vidare med klyvningen. Att klyva en fastighet innebär i princip detsamma som att stycka fastigheten. Skillnaden är att en klyvning kan göras utan majoritetens godkännande. Idag räcker det med att en av ägarna vill klyva fastigheten för att det ska vara möjligt (så länge det inte finns exempelvis en tomt- eller fastighetsindelingsplan inom fastigheten).



Bilden visar Sikreno 7 markerat med rött.

I källarplan finns genom radhuslängan gemensamma utrymmen med bland annat ledningar för vatten och avlopp. Om fastigheten klyvs kan radhusen forma en gemensamhetsanläggning eller liknande för bland annat gemensamma utrymmen och ledningar. För förvaltningen av detta bedöms en samfällighetsförening behövas. Detta behöver undersökas vidare i planprocessen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte finns några hinder för att gå vidare med en planändring. Motsvarande åtgärd gjordes för grannfastigheten (numera) Livbojen 3-8 år 2009. En planprocess För Sikreno 7 medför endast ett administrativt åtagande från kommunens sida. Ingen tillkommande byggrätt eller andra åtgärder än att upphäva tomtindelingsplanen och skapa förutsättningar för en eventuell gemensamhetsanläggning eller liknande kommer skapas till följd av planen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret tillstyrker att en planprocess inleds där tomtindelingsplanen upphävs för fastigheten Sikreno 7. Det kommer även undersökas om en gemensamhetsanläggning eller liknande behöver bildas för att säkra drift och tillgång till gemensamma utrymmen för fastighetsägarna.

Ingen tillkommande byggrätt eller andra åtgärder än att upphäva tomtindelingsplanen samt skapa förutsättningar för en eventuell gemensamhetsanläggning eller liknande kommer skapas till följd av planen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets initiala bedömning är att projektet kan genomföras som en ändring av befintlig detaljplan.

Planändringen kommer att hanteras med standardförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL (2010:900) och arbetet bedöms kunna startas under första kvartalet 2024.

Konsekvenser för barn och unga

Planen medför inga konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer inte i detta projekt att ha utgifter som rör utbyggnad av allmänna anläggningar.

Utredningsutgifter är de utgifter som kommunen har för att ta fram en detaljplan. Utredningsutgifterna i detta projekt består av utredningar som nämnts ovan samt interna administrativa kostnader – främst personalkostnader. Ett planavtal kommer att upprättas med sökanden för att bekosta framtagandet av detaljplanen i enlighet med kommunens plantaxa.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande
2. Ansökan

Expedieras
Sökanden