

Minnesanteckningar LIS-möte Härnösand 2019-09-25

Inledning	Eva-Lotta Öberg, projektledare Landsbygd 2.0 hälsar alla välkomna och går igenom dagordningen. Kvällens presentatörer är Fredrik Bergman Planhandläggare, Härnösands kommun Thomas Lindström Bygglovhandläggare, Härnösands kommun Monica Friman Miljöinspektör, Härnösands kommun Marie Mattsson och Lars Åstrand Konsulter, Svefa
Uppdraget	Marie och Lars presenterar uppdraget från Härnösands kommun och Eva-Lotta Öberg, som går ut på att bidra till utvecklingen av attraktiva boenden i LIS-områden. Kommunen har den i tematiska LIS- planen (LIS-Landsbygds utveckling i strandnära läge), som ett tillägg till sin översiktsplan, redovisat ett antal områden där förutsättningar ges för dispens från strandskyddet. Uppdraget påbörjades i början av året med en inventering av kommunens LIS-områden och inledande kontakter med kommunhandläggare och landsbygdsråd. Mer än 600 personer äger fastigheter inom LIS-områdena och vi bestämde snart att genomföra en enkät för att pejla intresset. Enkäten gick ut under maj och svaren har sammanställts under sommaren. Det kom in 309 svar från 238 unika fastigheter och nästan hälften av de som svarat uttryckte intresse för att antingen sälja mark eller själv bebygga sin fastighet. Som nästa steg har Marie genomfört en marknadsanalys grundad på dels offentlig statistik och dels genomförda försäljningar av fastigheter. Analysen visar att det finns en balans på bostadsmarknaden vad gäller antalet bostäder. Däremot finns efterfrågan på särskilda boendeformer som inte möts av utbudet, t ex strandnära boenden med enskilt läge. Av de ca 360 obebyggda tomter som bytt ägare under de senaste tio åren är mer än hälften belägna i strandlägen eller strandnära lägen, vilket vi tolkar som ett stort intresse för den här kategorin. Kvällens möte är ett nästa steg i uppdraget där vi vill sprida information om hur fastighetsägare kan gå vidare för att förverkliga sina planer.
Förhandsbesked och detaljplaner Thomas och Fredrik	Fredrik och Thomas berättar om hur kommunen prövar ansökningar om ny bebyggelse. I enklare fall kan prövningen ske som ett förhandsbesked grundat på enkel redovisning på en karta. I mer komplicerade fall krävs detaljplan. Bygglov kan sökas med antingen förhandsbesked eller detaljplan som grund. Kommunen använder detaljplaner för att reglera markanvändningen. Kravet på detaljplan för att medge ny bebyggelse inträder under ett antal förutsättningar, däribland ny sammanhållen bebyggelse, eller om byggnaden får betydande inverkan på omgivningen. Enkelt uttryckt krävs detaljplan om bebyggelsen handlar om fler än någon eller ett par enskilda tomter. Men för att få korrekt bedömning utifrån varje enskild förutsättning är det bra att ta kontakt med samhällsförvaltningen på kommunen så lotsar de rätt och gör en bedömning i varje enskilt fall. Det kommunala planmonopolets funktion påverkar denna

bedömning. Samt de kriterier som uttrycks finns till för vägledning i givet ärende, därefter kan samhällsnämnden besluta om det krävs detaljplan eller ej utan att egentligen ha något mer på fötterna än vad som anses "lämpligt".

Ett förhandsbesked gäller i två år medan en detaljplan gäller tills den upphävs eller ersätts av en ny detaljplan.

Handläggningstiden för att pröva ansökan om förhandsbesked får enligt lag inte överstiga 10 + 10 veckor. Tiden för att ta fram en detaljplan varierar men kan ligga mellan 12-18 månader.

Kostnad för förhandsbesked och upprättande av detaljplan varierar från fall till fall beroende på hur komplicerad frågan är. Normal kostnad för ett förhandsbesked är ca 30 000 kr, varav 8000 kr avser strandskyddsdispens. Kostnaden för detaljplan varierar oerhört men det finns fasta kostnader för planbesked (linkande förhandsbesked) där finns priserna liten 9300kr, mellan 13950kr och stor 18600kr. Totalkostnaden för en detaljplan ligger på ett medelpris 120 000 kr. Till det tillkommer kostnader för div utredningar. Svar ges inom 4 månader från det att kompletta handlingar inkommit.

Strandskydd
Thomas

Bestämmelser om strandskydd gäller intill 100 m från strandlinjen. Frågan om strandskyddsdispens bör alltid prövas först, innan man går vidare med förhandsbesked. För att få dispens från strandskyddet krävs särskilda skäl, men ett sådant är just att kommunen i sin översiktsplan pekat ut det aktuella området som ett LIS-område.

Thomas och Fredrik rekommenderar den som vill pröva förslag om ny bebyggelse att boka ett möte med kommunens plan- och bygglovshandläggare för att gå igenom och diskutera förutsättningarna. Ett sådant möte är kostnadsfritt.

Enskilda avlopp
Monica

Det finns flera typer av avloppsanläggningar som kan komma ifråga för enskilda bostadshus på landsbygden. Det är allt från trekammarbrunn med infiltration till markbädd, minireningsverk och slutna tank. Krav på skyddsavstånd gäller till vattentäcker, grundvatten, berg och ytvatten.

Tillstånd till anläggande av enskild avloppsanläggning söks hos kommunen. Det är den som söker som måste kunna redovisa en teknisk lösning som fungerar på platsen. Därför behövs många gånger stöd av en teknisk konsult. Till ansökan ska finnas en situationsplan som redovisar anläggningens läge i förhållande till omgivningen. Ansökningar remitteras till grannar för att identifiera vattentäcker, energibrunnar eller andra anläggningar som kan beröras.

För mer information rekommenderar Monica, förutom kommunens egen hemsida, www.avloppsguiden.se samt www.havochvatten.se.

Fastighetsbildning
Lars

För att kunna dela upp och överlåta mark krävs fastighetsbildning. Fastighetsindelningen är grunden till ägandet och ger förutsättningen för ägaren att disponera och bebygga sin mark. Den fastighetsbildning som kan bli aktuell inom LIS-områden är i första hand avstyckning av nya bostadsfastigheter.

Avstyckning kan sökas av den som äger mark, antingen genom lagfart eller överlåtelse. Det behövs alltid ett ändamål för den nya fastigheten, därför bör man först ha fått strandskyddsdispens och förhandsbesked innan man går

vidare till Lantmäteriet. Om ansökan grundas på en överlåtelse ska den inges tillsammans med ansökan. Överlåtelsen får inte vara mer än sex månader gammal när den inges, annars upphör den att vara giltig. Efter det att avstyckningen och den nya fastigheten registrerats krävs ansökan om lagfart för att bekräfta ägandet för omvärlden.

Den nya fastighetens storlek avgörs normalt av strandskyddsdispensen som ska innehålla en tomtplatsavgränsning. Lantmäteriet är därmed bundna till tomtplatsavgränsningen när man bestämmer gränserna till styckningslotten. Därför kommer de flesta nya fastigheter inom LIS-områden troligen att få en areal i intervallet 1000-2000 m². Den som vill ha en större bostadsfastighet bör fundera på att dra sig utanför strandskyddat område.

För att den nya fastigheten ska fungera bra behövs oftast kompletterande rättigheter till t ex utfartsväg eller vatten/avloppsanläggning om dessa inte ryms inom egen mark. Sådana bör bildas av Lantmäteriet i samband med avstyckningen. Lantmäteriet hjälper i normalfallet även till med att ordna inträde i bestående gemensamhetsanläggningar för väg, om styckningslotten behöver det. Servitut för andra ändamål som t ex bad- eller båtplats kan ibland få ett nej från Lantmäteriet eftersom de inte är direkt nödvändiga för fastighetens funktion. Då finns alternativet att istället upplåta dem som avtalsservitut utanför förrättningen.

Marknadsvärde och överlåtelse

Den som vill sälja en tomt behöver förstås ha en uppfattning om marknadsvärdet. Marknadsvärdet kan definieras som det genomsnittliga priset om tomt skulle säljas ett stort antal gånger. En enstaka försäljning är därför inget bevis på marknadsvärdet. Seriösa fastighetsvärderare tar alltid fram ett ortspris-material med jämförbara försäljningar och ställer sedan värderingsobjektet i relation till dessa.

Om man redan hittat en köpare och kommit fram till ett pris kan det vara ett alternativ att ta hjälp enbart med själva överlåtelsen. Det finns oftast flera aktörer utöver mäklarna som kan erbjuda den tjänsten. Är man inte van vid fastighetsaffärer är det alltid bra att ta hjälp av en sakkunnig person.

Marknadsvärdet för den aktuella fastigheten beror även på hur långt säljaren drivit fastighetsutvecklingsprocessen. Har man redan ordnat med förhandsbesked och avstyckning och kanske dragit fram väg till fastigheten går det normalt att ta ut ett högre pris. Det här blir en avvägning mellan den risk man som säljare är beredd att ta och den förväntade vinsten vid en försäljning.

Fortsättning

Dokumentation från uppdraget inklusive anteckningarna från kvällens möte läggs ut på kommunens hemsida under www.harnosand/strandnara

I de avslutande delarna av uppdraget kommer en enkel manual att sammanställas till stöd för de fastighetsägare som vill utveckla sina fastigheter. Svefa kommer också att sammanställa en lista med 5-10 objekt som bedöms som särskilt lämpliga, med en åtgärdsplan. En viktig förutsättning för prioriteringen är förstås fastighetsägarnas eget intresse. Marie och Lars uppmanar dem som vill gå vidare att ta en kontakt efter mötet.

Eva-Lotta, Marie och Lars tackar deltagarna och avslutar mötet