

Osäljbar fastighet på grund av kommunal detaljplan

Historik

År 1959 köpte mina föräldrar Bengt och Inga Lill Fhanér fastigheten 85:3 (dåvarande stadsäga 686) i centrala Ånge köping. Fastigheten var då inte belastad med några särskilda kommunala rättigheter.

Fastigheten bestod av tre byggnader söder om Fridhemsvägen och väster om Spångbrogatan och direkt öster om den plats där Borgargatans börjar.

År 1960 upprättade köpingen ett förslag om att förlänga Borgargatan västerut rätt över stadsäga 686. Orsaken var att brandkåren då hade brandstationen på Borgargatan skulle få en effektiv utryckningsväg, då Solgårdsgatans utfart mot Norra Borgsjövägen var tänkt att stängas av enligt det liggande stadsplaneförslaget. I praktiken skulle det innebära att byggnaderna skulle rivas bort och en väg dras över tomten snett upp mot Fridhemsvägen.

Förslaget överklagades till byggnadsnämnden i Ånge köping den 5 augusti 1960.

Köpingen drev igenom sitt förslag och ställde fastighetsägaren i en besvärlig situation. Den gamla avstyckningsplanen upphävdes och en ny antogs, där förlängningen av Borgargatan planerades. Innebörden gav att fastigheten tills vidare helt avstängdes för förändringar, om- eller tillbyggnader.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen 12 november 1961.

År 1962 yttrade sig dåvarande brandchef mot stadsplaneförslaget om Solgårdsgatan tänkta avstängning mot Norra Borgsjövägen, vilket innebar att förlängningen av Borgargatan inte längre var aktuellt. Stadsplaneförslaget (det som numer heter detaljplan) låg då ute för beslut, men det fanns en överklagande tid innan beslut om detaljplan kunde ske.

Med de nya uppgifterna hemställde fastighetsägaren till byggnadsnämnden i köpingen om en ändring och förnyad prövning av sönderstyckning av stadsäga 686 den 5 februari 1962.

Köpingen tog ingen hänsyn till önskemålet om en förändring av stadplanen på grund av ändrade förhållanden, utan behöll möjligheten till en förlängning av Borgargatan i planen.

Stadsplanen antogs den 6 mars 1962.

I ett tillägg till ovanstående hemställan den 24 mars väddade fastighetsägaren till Länsstyrelsen om en ytterligare förändring i de fall en förlängning av Borgargatan uteblev. Att låta hela stadsägan bli byggnadsområde. Den norra delen av tomten, det som skulle bli kvar vid ny vägdragning, skulle bli parkmark!

Länsstyrelsen vidtog ingen åtgärd i ärendet utan överlät det till köpingen. Köpingen fortsatte att ignorera fastighetsägarens vädjan. Fastigheten reglerades i den stadsplanen som antogs den 6 mars år 1964. Innebörden var och är att inga större förändringar om- till- eller nybyggnation var möjlig på fastigheten som köpingen därefter lät fastighetsägaren förvalta för köpingen/kommunens kommande behov och räkning.

Den 4 april 1964 skrev fastighetsägaren till Konungen (KUNGL. MAJT:S) om det "brutala" ingrepp i den privata äganderätten. Önskan var att ändra stadsplanen för att undvika sönderdelning av fastigheten.

KUNGL. MAJT:S Resolution den 4 december lämnade besvären utan bifall.

Efter det har mig veterligen inte förekommit någon korrespondens i fråga om stadsplan/detaljplan mellan fastighetsägare och myndigheter.

Nuläge

I juni i år, 2022, dog min mor och lämnade fastigheten Ånge 85:3 efter sig till oss fyra barn. Ingen av oss har för avsikt att bo där, utan var överens om en försäljning. För ändamålet kontaktade vi en auktoriserad mäklarfirma som satte ett rimligt pris på fastigheten.

Nu visar det sig att fastigheten är osäljbar på grund av gällande detaljplan för området. Tomten är fortfarande reserverad för en vägförlängning och ett parkområde. Om- till- eller nybyggnationer är inte möjliga att utföra. Om någon av byggnaderna skadas, förstörs, brinner ner eller liknande får ingen ny byggnad uppföras! Försäljning är inte möjlig!

Situationen har väl inte utgjort något egentligt problem, så länge fastighetsägaren haft för avsikt att bo kvar, eller då generationer tagit över. Men nu när det ska ske en försäljning uppdragas på ett tydligt sätt vad som gäller och försäljning blir omöjlig.

I Ånge kommun har man sannolikt mycket sällan eller aldrig utnyttjat sådana här situationer, befolkningsunderlag och ekonomi har inte räckt till. De en gång så storvulna planerna kom på skam.

Men i kommuner med annan ekonomi känner man till att sådana här förhållanden snabbt kan förändra situationer för fastighetsägare och boende.

De seriösa köpare som varit intresserade av vår fastighet kommer från områden där kommunala rättigheter ofta utnyttjas för att förändra stadsbilden. Kommunerna utnyttjar sin rätt enligt detaljplaner och löser in privata fastigheter för att bygga parker, simhallar, skolor, bibliotek och liknande kommunala inrättningar. Och med den vetskapen köper man inte sådana fastigheter, hyreshus, villor eller tomter. Självklart har köparna med sig den kunskapen och undviker att köpa belastade fastigheter.

Nu när det äntligen ser lite ljus ut för kommunen med stora industrisatsningar kommer sannolikt fler intresserade köpare att dyka upp. Då är det extra tråkigt att det finns fastigheter som är osäljbara.

Ändringar i kommunens minst sagt eftersatta detaljplaner görs inte i en handvändning, det tar år att genomföra. Jag tror att kommunfullmäktige kan besluta, men misstänker att det måste fram genomtänkta underlag, vilket också tar tid. De resurser kommunen förfogar över torde väl i första hand ägna sig åt planering av industriprojekt i nuläget, vilket är förstäeligt.

Nu har mina föräldrar förvaltat en fastighet åt Ånge kommun i över 60 år! Vi kan inte sälja den på marknaden för fastigheter på grund av kommunala rättigheter. Vi har varken råd eller för avsikt att fortsätta förvalta fastigheten för Ånge kommuns räkning. En helt omöjlig situation har uppstått, den enda logiska lösningen är att kommunen köper in fastigheten. Det borde dessutom vara en moralisk skyldighet efter över 60 års förvaltning.

Ett mycket snabbt beslut om ändring i detaljplanen eller inköp tycks vara den enda lösningen på ett långvarigt problem.

Med hopp om snabbt svar *Mats Fhanér*