



Handläggare: Helena Gåije, Emilie Hellström

Samhällsplaneringsnämnden

Karklö 1:7, begäran om medgivande till avstyckning

Förslag till beslut

Den föreslagna avstyckningen medges ej.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Bakgrund

Lantmäterimyndigheten har 2012-12-12 översänt en begäran om medgivande enligt 4 kap 25a§ fastighetsbildningslagen, om avstyckning från fastigheten Karklö 1:7, bilaga 1.

Fastighetsbildning utanför detaljplanlagt område

Fastighetsbildning inom område, som inte omfattas av detaljplan, får inte ske om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området (3 kap. 3 § fastighetsbildningslagen).

När det gäller fastighetsbildning för bebyggelse utanför planlagt område i Värmdö kommun har prövningen av 3 kap.3§ fastighetsbildningslagen lagts på samhällsplaneringsnämnden.

Enligt 4 kap. 25a § fastighetsbildningslagen skall lantmäterimyndigheten hänskjuta ärendet till nämnden för prövning om det vid samråd enligt 4 kap. 25 § fastighetsbildningslagen anses att tillåtligheten enligt 3 kap. 3 § fastighetsbildningslagen kan sättas i fråga och om det från andra synpunkter finns förutsättningar för att genomföra fastighetsbildningen.

Förutsättningar

Ansökan om fastighetsbildning avser avstyckning av en lott från Karklö 1:7. Lotten är belägen öster om Karklö på södra delen av Björkholmen och består av en f d kobbe, se karta i bilaga 2. Lotten är bebyggd.

Området är inte planlagt. I gällande översiktsplan är fastigheten belägen inom område där ingen bebyggelseutveckling förväntas ske. Hela området ligger inom strandskyddsområde.

Karklö 1:7 bildades vid hemmansklyvning 1878 och bestod då elva skiften. Idag finns nio skiften kvar. Fastighetens areal är idag 353 020 kvm. I hemmansklyvningen kan utläsas att aktuellt område utgjorde en kobbe skild från land och utan värde för bruksfastigheten.

Kontoret har tillsammans med konsult (Åsa Vikdahl, Structor FM Projektutveckling AB) utrett förhållandena. Besök på platsen har skett 2013-05-27.

Lotten

Ägaren av Karklö 1:7 har begärt avstyckning av ett ca 1500 kvm stort område kring befintlig byggnad. Frågan gäller om önskad fastighetsbildning strider mot villkoren i FBL 3:3.

Byggnaden är belägen mitt på den lilla f d kobben. Området består huvudsakligen av berg. Spänger finns för att ta sig över till kobben från Björkholmen.

Ägaren har uppgett att byggnaden är uppförd innan 1975 samt att sommarvatten finns indraget från en grannfastighet. Torrdass finns.

Byggnaden är ca 30 kvm och av enkel standard, se bilder i bilaga 3. Vid kommunens besiktning konstateras att underhållet av byggnaden i nuläget är eftersatt och i stort behov av upprustning. Köket är enkelt. En mindre bod finns. Även denna i stort behov av upprustning. Bryggan på östra sidan är i dagsläget i behov reparation/nybyggnad. Även på västra sidan finns en brygganläggning som är i behov av omfattande reparation.

Kontorets bedömning

Av byggnadens typ och konstruktion bedömer kontoret att byggnaden är uppförd under den tid då bygglov erfordrades dvs efter 1947. Bygglovhandlingar har eftersökts i kommunens arkiv. Flera bygglov från 1965 och framåt finns för Karklö 1:7. Dock har inget bygglov för aktuell byggnad hittats. På ekonomiska kartan från 1952 finns ingen byggnad redovisad på aktuell plats. Av bilaga 1 framgår att ägaren inte har visat handlingar som redovisar byggnadens ursprung.

Kontorets bedömning är att tomtplats kring byggnaden inte bör avstyckas. Detta mot bakgrund av att byggnaden sannolikt är uppförd efter 1970 och att bygglov inte synes finnas. Kontoret bedömer att frågan om strandskyddsdispens och bygglov bör föregå en eventuell avstyckning av området.

Fastighetsbildningen bedöms därmed försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse och motverka lämplig planläggning.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/ bilägges ej
Bilaga 1	Begäran om medgivandeprövning enl. 4 kap 25a § FBL	Biläggs
Bilaga 2	Kartor	Biläggs
Bilaga 3	Fotografier	Biläggs

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg
planchef