



Handläggare: Helena Gåije, Emilie Hellström

Samhällsplaneringsnämnden

## Vårholma 1:438, begäran om medgivande till avstyckning

### Förslag till beslut

De föreslagna avstyckningarna av Vårholma 1:438 medges.

### Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

### Bakgrund

Lantmäterimyndigheten har 2011-06-17 översänt en begäran om medgivande enligt 4 kap 25a§ fastighetsbildningslagen (fbl), beträffande avstyckning av fastigheten Vårholma 1:438, se bilaga 1.

Lantmäteriets förslag ifrågasattes vid lantmäterisamråd enligt fbl 4:25 då föreslagna lotter bedömdes vara bebyggda med komplementbyggnad.

### Fastighetsbildning utanför detaljplanelagt 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**

Fastigheten Vårholma 1:438 är belägen utanför planlagt område och har en areal om 3598 kvm. I gällande översiktsplan är fastigheten belägen inom område där ingen bebyggelseutveckling förväntas ske.

Ansökan om fastighetsbildning avser avstyckningar kring två befintliga byggnader, se översiktskarta bilaga 2 samt karta i bilaga 4. Frågan gäller om önskad fastighetsbildning strider mot villkoren i FBL 3:3.

Fastigheten Vårholma 1:438 är bebyggd med tre byggnader för bostadsändamål (fritidsbostäder) och bebos av varsin familj. De två norra byggnaderna önskas avstyckas till egna fastigheter om ca 700 kvm. Byggnaderna är ca 30 kvm stora och har mindre kök och badrum samt indraget vatten och avlopp. Byggnaderna är anslutna till den för fastigheten gemensamma Va-anläggningen Vårholma ga:2. Byggnaderna är redovisade som fritidshus i bygglovhandling från 1951, bilaga 3.

Den södra större byggnaden uppfördes med stöd av bygglov 1989, dnr 759/89. Av bygglovet 1989 framgår att de två norra byggnaderna omrubricerades från fritidshus till komplementbyggnader/gästhus. Även den södra byggnaden har ordnat vatten och avlopp och är ansluten till Vårholma ga:2.

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

## **Kontorets bedömning**

Regeringen har år 2003 (M2002/3244/F/P) uttalat att förutsättningar för bygglov för omrubricering enligt plan- och bygglagen saknas. I regeringsbeslutet avsågs omrubricering från komplementbyggnad till fritidshus. Regeringen har år 2006 (M2004/2203/F/P) i ett ärende som rörde Värmdö kommun uttalat att byggnads rubricering i bygglov inte avgör byggnads status som komplement- eller huvudbyggnad.

Aktuella byggnadernas storlek, rumsindelning, standard, lokalisering på fastigheten samt uppgifter i medgivna bygglov år 1951 och år 1989 talar för att byggnaderna är att anse som självständigt fungerande bostadshus.

Ytterligare byggnadsåtgärder för att åstadkomma självständigt fungerande byggnader behövs inte. Fastighetsbildningen i sig innebär ingen rätt att uppföra ytterligare byggnader. All ny- till- och ombyggnad ska på sedvanligt sätt hanteras genom ansökan om bygglov och i förekommande fall dispens från strandskydd.

Kontoret menar att avstyckningen endast innebär bildande av fastigheter kring redan befintliga självständiga byggnader. Fastighetsbildningen bedöms därmed inte försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

Kontoret ändrar sitt tidigare ställningstagande och föreslår att avstyckningar enligt lantmäteriets förslag medges.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/ bilägges ej
Bilaga 1	Begäran om medgivandeprövning enl. 4 kap 25a § FBL	Biläggs
Bilaga 2	Översiktlig karta	Biläggs
Bilaga 3	Situationsplan bygglov	Biläggs
Bilaga 4	Fotografier & illustration	Biläggs

## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg  
samhällsbyggnadschef

Mats Hellberg  
planchef