VÄRMDÖ KOMMUN

Tjänsteskrivelse
2013-12-05

Handläggare
Helena Gåije
Samhällsbyggnadskontoret/Planenheten

Diarienummer
12SPN/0027

Södermöja 1:97 och S:2, Medgivandeprövning

Förslag till beslut

SPN-nämnden ser inga planmässiga hinder mot den föreslagna fastighetsregleringen berörande Södermöja 1:97 och s:2.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Sammanfattning

I Lantmäteriets samråd med kommunen ska kommunen göra den planmässiga bedömningen som krävs enligt 3 kap. 3 § fastighetsbildningslagen (FBL). Ett ärende angående fastighetsreglering innebärande att ett markområde av Södermöja s:2 införlivas i Södermöja 1:97 samt att ett servitut ska bildas för brunn, brygga och båthus, beläget på s:2, för Södermöja 1:97. Ärendet togs upp vid samråd den 22 september 2011 och kommunen hade då inget att erinra mot åtgärderna i ärendet. Därefter insåg kommunen att kommunen har glömt att pröva ett antal frågor i detta ärende. Kommunen kontaktakade därefter förrättningslantmätaren flertal gånger och informerade om att kommunen vill få till stånd ett nytt samråd i ärendet för att framföra sin erinran men det nekade förrättningslantmätaren kommunen till. Ärendet överklagades av kommunen till Mark- och miljödomstolen som hänsköt ärendet tillbaka till Lantmäteriet för erforderlig handläggning. Lantmäteriet har inkommit med en begäran om medgivandeprövning enligt 4 kap. 25a § FBL till kommunen 29 maj 2013, med begäran om att ärendet skall tas i Samhållsplaneringsnämnden enligt 3 kap. 3 § FBL.

Kommunens tjänstemän besökte platsen den 21 augusti 2013 ansåg att fastighetsregleringen inte anses försvåra områdets ändamålsenliga användning av området enligt 3 kap. 3 § FBL och kan därmed tillstyrka ansökan av den föreslagna fastighetsreglering berörande Södermöja 1:97 och s:2.

Bakgrund

Ägaren till Södermöja 1:97 har ansökt om fastighetsreglering hos Lantmäteriet berörande Södermöja 1:97 och s:2 innebärande att ett markområde av Södermöja s:2 införlivas i den egna fastigheten samt att ett servitut skall bildas för brunn, brygga och båthus, allt beläget på Södermöja s:2. Fastighetsägaren till Södermöja 1:97 äger en komplementbyggnad samt ett uthus inom det område som sökande önskar överföra från

s:2. Även brunnen, bryggan och båthuset ägs sedan tidigare av Södermöja 1:97 och de två sistnämnda har sedan 1950-talet arrenderats av Södermöja s:2.

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 § FBL). Prövningen av 3 kap. 3 § FBL åligger kommunen. När det gäller fastighetsbildning för bebyggelse utanför planlagt område i Värmdö kommun och prövningen av 3 kap. 3 § FBL har denna tilldelats Samhällsplaneringsnämnden. Enligt 4 kap. 25a § FBL skall lantmäterimyndigheten hänskjuta ärendet till Samhällsplaneringsnämnden för prövning om det vid samråd enligt 4 kap. 25a § FBL anses att tillåtligheten enligt 3 kap. 3 § FBL kan sättas i fråga och om det från andra synpunkter finns förutsättningar för att genomföra fastighetsbildningen.

Ett samråd med Lantmäteriet hölls den 22 september 2011 angående överföring av markområde, servitut brygga, brunn, båthus berörande Södermöja 1:97 och s:2 och kommunen hade vid detta tillfälle ingenting att erinra mot åtgärderna. Därefter insåg kommunen att ett antal frågor i detta ärende hade glömts bort att prövas. Lantmäteriet nekade kommunen i detta tillfälle ett nytt samråd vilket kommunen ansåg vara högst anmärkningsvärt då kommunen är den myndighet som ska pröva 3 kap. 3 § FBL och kommunen skickade då in en skrivelse till Lantmäteriet med det nya ställningstagandet i vilken kommunen hade erinran mot servitut för brygga samt marköverföringen. Den 20 december 2012 tog förrättningslantmätaren beslut i ovan angivet ärende och den 21 december 2012 inkom en underrättelse om den avslutade förrättningen till kommunen. Kommunen överklagade beslutet att bilda servitut för brygga samt beslutet att överföra ett markområde om 615 kvm från Södermöja s:2 till 1:97 samt Lantmäteriets hantering av prövning av 3 kap. 3 § FBL. Kommunen ansåg att även att beslutet var fattat på fel grunder då Lantmäteriet inte tagit hänsyn till kommunens fullständiga prövning av 3 kap. 3 § FBL som kommunen meddelat Lantmäteriet. Lantmäteriet skulle enligt kommunen ha hänskjutit ärendet till Samhällsplaneringsnämnden för prövning enligt 4 kap. 25a § FBL.

Värmdö kommun överklagade Lantmäteriets beslut om avslutande av förrättning avseende fastighetsreglering berörande Södermöja 1:97 och s:3 i Värmdö kommun till Mark- och miljödomstolen den 7 mars 2013. Domstolen beslutade den 30 april 2013 att undanröja samtliga förrättningsbeslut och återförvisa förrättning till Lantmäteriet för erforderlig handläggning. Med motivering att Lantmäteriet måste beakta 4 kap. 25a § FBL vid fastighetsreglering för bebyggelse, vilket i detta fall inte skett. Då en sådan prövning är bindande för Lantmäteriet i det fall nämnden neker fastighetsbildning är detta att betrakta som ett grovt rättegångsfel, vilket inte kan förbigås.

Ägaren till Södermöja 1:97 överklagade Mark- och miljödomstolens beslut till Mark- och miljööverdomstolen som beslutade den 19 juni 2013 att avvisa inkommen överklagande från fastighetsägaren för Södermöja 1:97 mot Mark- och miljödomstols dom den 30 april 2013, enligt 37 § andra stycket lagen (1996:242) om domstolsärenden får ett beslut där domstolen återförvisar ett mål utan att avgöra någon fråga som inverkar på målets utgång inte överklagas. Mark- och miljööverdomstolen har i sin dom återförvisat målet till Lantmäteriet för erforderlig handläggning eftersom Lantmäteriet inte hänskjutit ärendet enligt 4 kap. 25a § FBL till Samhällsplaneringsnämnden i Värmdö kommun för prövning.

Ärendebeskrivning och bedömning

Lantmäteriet inkom med en begäran om medgivandeprövning enligt 4 kap. 25a § FBL till kommunen 2013-05-29, om att införliva ett markområde av Södermöja s:2 i Södermöja 1:97 samt bildande av servitut för brunn, brygga och båthus belägna på s:2 för Södermöja 1:97. Den 21 augusti 2013 besökte kommunen tjänstemän Södermöja och fastigheten Södermöja 1:97 och s:2 för att kunna göra en bedömning av fastighetsregleringen.

Fastighetsregleringen anses inte försvåra områdets ändamålsenliga användning vilket är båtplatsändamål. Motiveringen till detta är att Södermöja S:2s kvarvarande område fortfarande är möjlig för båtplatsändamål samt att det markområde, som föreslås överföras till Södermöja 1:97, inte anses användas som båtplatsändamål. Detta har konstaterats efter ett besök på plats den 21 augusti 2013. På resterande del av Södermöja S:2, väster om vägen, finns tillräckligt mycket plats för båtuppläggning. Detta område är bevuxet med buskage vilket tyder på att det inte används för båtuppläggning.

Fastighetsregleringen anses inte försvåra områdets ändamålsenliga användning av området enligt 3 kap. 3 § FBL och tillstyrker därmed ansökan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Helena Gåije tillsammans med tjänstemän på planenheten.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
Bilaga 1	Kartor	Biläggs
Bilaga 2	Begäran om medgivandeprövning enl. 4 kap 25a § FBL	Biläggs
Bilaga 3	Fotografier	Biläggs
Bilaga 4	Synpunkter	Biläggs
Bilaga 5	Utslag från Mark- och miljööverdomstolen och Mark- och miljödomstolen	Biläggs

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadskontoret