

Samhällsplaneringsnämnden  
Värmdö kommun  
134 81 GUSTAVSBERG

**Ärende**

Diarienummer

4072-34107-2013

Överklagande av ett beslut avseende fastigheten Karklö 1:7 i Värmdö kommun.

**Beslut**

2014-01-21

Jag har denna dag mottagit ovan angivna handling.

Datum	Namnteckning

Glöm inte att ange datum för mottagandet.

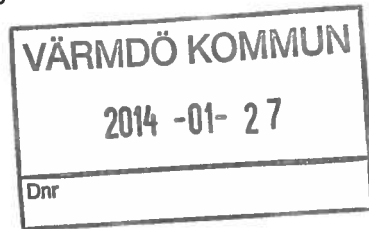
Kvittot i original skall återsändas snarast. Vik ihop kvittot på mitten och fäst med tejp.

Om kvittot inte skickas tillbaka, måste delgivning ske på annat sätt, t.ex. genom stämmingsman.



# Länsstyrelsen Stockholm

Enheten för överklaganden  
George Bjälkerno  
08-7854458



## BESLUT

**Datum**  
2014-01-21

**Beteckning**  
4072-34107-2013

Ing-Marie Fogelström  
Kometvägen 53, 1 tr  
183 48 Täby

Samhällsplaneringsnämnden i  
Värmdö kommun  
134 81 Gustafsberg

### Överklagande av beslut att enligt fastighetsbildningslagen vägra medgivande till avstyckning av fastigheten Karklö 1:7 i Värmdö kommun

#### Beslut

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet och återförvisar ärendet till Samhällsplaneringsnämnden i Värmdö kommun för medgivande av föreslagen avstyckning från Karklö 1:7.

#### Bakgrund

Samhällsplaneringsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) beslutade den 20 augusti 2013, dnr 12SPN/0461, § 61, att inte medge Ing-Marie Fogelström föreslagen avstyckning från fastigheten Karklö 1:7. Samhällsbyggnadskontorets bedömning i ärendet framgår av till beslutet fogad tjänsteskrivelse den 26 juni 2013 i vilken anges bl.a. följande. Av byggnadens typ och konstruktion bedömer kontoret att byggnaden är uppförd under den tid då bygglov erfordrades, d.v.s. efter 1947. 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. 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.

Ing-Marie Fogelström har överklagat beslutet och yrkar, såsom det får förstås, att det upphävs och att medgivande till sökt åtgärd ska meddelas. Hon har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande. Då byggnaden på "lotten" uppfördes ägdes fastigheten av hennes svärfar, Sven Fogelström. 1977 köpte hon och hennes make fastigheten och övertog driften av lantbruket, då fanns således huset redan på plats. Efter att hennes make avled 2007 har hennes avsikt varit att bevara den gamla bebyggelsen och jordbruksmarken i bästa möjliga skick. Den äldre bebyggelsen tillhörande Karklö 1:7 anses ha stort kulturellt värde. Då denna bebyggelse är i akut behov av upprustning behöver hon medel till att finansiera detta, därav vände hon sig till lantmäteriet med förfrågan om eventuell

**BESLUT**Datum  
2014-01-21Beteckning  
4072-34107-2013

avstyckning. Vid förfrågan uppgavs även alternativa platser men hon fick till svar att denna "lott" var bäst lämpad då den redan var bebyggd. Tilläggas bör även att stranden norr om "lotten" består av ett flertal bebyggda fastigheter. Då "lotten" varit bebyggd och nyttjad som fritidsbostad under dryga 30 års tid, samt att det finns bebyggda fastigheter i närområdet, kan hon inte förstå varför bebyggelse och ändamål nu anses olämpligt.

**Motivering***Tillämpliga bestämmelser*

Fastigheten Karklö 1:7 omfattas inte av detaljplan.

I 4 kap. 25 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, stadgas att lantmäterimyndigheten vid behov ska samråda med de myndigheter som berörs av den fastighetsbildningsåtgärd som aktualiserats hos myndigheten. Av 4 kap. 25 a § FBL framgår att om byggnadsnämnden vid samråd enligt 4 kap. 25 § FBL anser att tillåtligheten enligt 3 kap. 3 § av fastighetsbildning för ny eller befintlig bebyggelse kan sättas i fråga och om det från andra synpunkter finns förutsättningar för att göra fastighetsbildningen, ska lantmäterimyndigheten hänskjuta ärendet till nämnden för prövning. Finner nämnden att 3 kap. 3 § inte utgör hinder mot fastighetsbildningen, ska nämnden lämna medgivande till denna.

Av 3 kap. 3 § FBL framgår att inom område som inte omfattas av detaljplan, får fastighetsbildning inte ske, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

*Länsstyrelsens bedömning*

Fråga i ärendet är om nämnden haft skäl för sitt beslut att inte medge föreslagen avstyckning från fastigheten Karklö 1:7, d.v.s. om hinder föreligger enligt 3 kap. 3 § FBL.

Av handlingarna i ärendet framgår att ansökan om fastighetsbildning avser avstyckning av en lott bestående av ett ca 1 500 kvm stort område kring ett befintligt fritidshus. Lotten är belägen öster om Karklö på södra delen av Björkholmen. Fastigheten Karklö 1:7 har en areal om 353 020 kvm och ligger inom strandskyddsområde men utanför detaljplanelagt område. I gällande översiktsplan för Värmdö kommun, antagen den 14 december 2011, är fastigheten belägen inom ett område där ingen bebyggelseutveckling förväntas ske. Enligt ansökan är ändamålet att lotten ska användas för fritidsbostad och enligt sökanden är den befintliga byggnaden byggd före 1975. Sommarvatten finns draget från grannfastigheten och torrdass finns.

Av lantmäteriets skrivelse den 12 december 2012 framgår att lantmäteriet, till skillnad mot nämnden, gör bedömningen att stamfastigheten och styckningslotten blir lämpade för sina respektive ändamål. Med hänsyn till att det redan finns ett fritidshus på platsen och ändamålet är att lotten ska användas för fritidsbostad

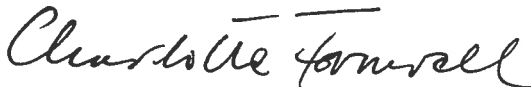
**BESLUT**Datum  
2014-01-21Beteckning  
4072-34107-2013

delar länsstyrelsen lantmäteriets bedömning att fastighetsbildningen inte påverkar områdets ändamålsenliga användning. Mot bakgrund av det ovan anförda finner länsstyrelsen inte heller att åtgärden skulle föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. Enligt länsstyrelsen föreligger därmed inte hinder enligt reglerna i 3 kap för att medge åtgärden. Länsstyrelsen erinrar härvid om att vad nämnden gjort gällande om att bygglov och strandskyddsdispens skulle saknas för den befintliga byggnaden är en fråga som ankommer på nämnden som tillsynsmyndighet att ta ställning till utifrån reglerna i 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Nämndens beslut ska därmed upphävas och återförvisas till nämnden för medgivande av föreslagen avstyckning från Karklö 1:7.

**Hur man överklagar**

Detta beslut kan överklagas hos regeringen enligt bilaga.

Beslut i detta ärende har fattats av länsassessor Charlotte Fornwall. Föredragande har varit länsassessor George Bjälkemo.



Charlotte Fornwall

  
George Bjälkemo**Kopia till:**

Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm



VAR SKA BESLUTET ÖVERKLAGAS	Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas till <b>Regeringen, Miljödepartementet</b> .
HUR MAN UTFORMAR SITT ÖVERKLAGANDE M.M.	I skrivelsen ska du - tala om vilket beslut du överklagar, t.ex. genom att ange ärendets nummer (diarienumret) - redogöra för hur du anser att beslutet ska ändras.  Du bör också redogöra för varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt.  Du kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt dig.  Behöver du veta mer om hur du ska gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.
ÖVRIGA HANDLINGAR	Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt, så bör du skicka med det.
VAR INLÄMNAS ÖVERKLAGANDET	Din skrivelse ska inlämnas/skickas till <b>Länsstyrelsen</b> och inte till Regeringen, Miljödepartementet.
TID FÖR ÖVERKLAGANDE	Länsstyrelsen måste ha fått din skrivelse <b>inom tre veckor</b> från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp.
UNDERTECKNA ÖVERKLAGANDET	Din skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.