

Begäran om medgivande enligt 4 kap. 25a § FBL

2013-03-25

Ärendenummer

AB126612

Förrättningslantmätare

Emelie Häll

Värmdö kommun
Samhällsbyggnadskontoret
134 81 GUSTAVSBERG

Ärende Avstyckning från Kyrkudden 11:1, Prästgården

Kommun: Värmdö

Län: Stockholm

Begäran Enligt 4 kap. 25a § fastighetsbildningslagen anhålls om samhällsbyggnadsnämndens prövning av avstyckningens tillåtlighet enligt 3 kap. 3 § fastighetsbildningslagen.

Sökande Ägaren till Kyrkudden 1:1: Djurö, Möja och Nämndö församling

Ansökan, Bakgrund Ägaren till Kyrkudden 1:1 har ansökt om avstyckning kring befintlig bebyggelse. Bebyggelsen består av ett bostadshus (Prästgård), ett garage, en sjöbod samt en brygga.

Samråd har hållits med Värmdö kommun i vilket kommunen har framfört erinran då de anser att avstyckningen strider mot 3 kap 3 § FBL, se samrådssvar, aktbilaga SD1.

Fastigheten är på 25 530 kvm enligt fastighetsregistret och ligger utanför detaljplanerat område och inom strandskyddsområde.

Strandskyddet motverkas ej. Inga ytterliggare åtgärder avses utföras på fastigheten. Ingen del av fastigheten anses vara allemansrätligt tillgängligt. Mark som styckning sker kring anses vara hävd tomtplats.

Samråd har skett med Länsstyrelsen, utan erinran till avstyckningen, se samrådssvar aktbilaga, SD2. Länsstyrelsen framförde dock att de hade synpunkter på avstyckningens utformning och dessa är sökande beredd att anpassa sig till.

Följande information har hämtats från sökande: Bostadshuset har anor från 1800-talet, sjöboden är från 1920-talet och garaget byggdes enligt bygglov 1980. Bostadsbyggnaden är ansluten till kommunalt VA.

Sökande önskar att förtydliga att anledning till ansökan om avstyckning främst är för att kunna bibehålla och underhålla byggnaden, då bidrag för underhåll endast ges till kyrkobyggnader. Men även för att kyrkofastigheter ej får belåna, detta i enlighet med kulturminneslagen.

Utfart sker dels med servitut på stamfastigheten och därefter direktanslutning till allmän väg.

Både stamfastigheten och styckningslotten anses vara lämpliga fastigheter.

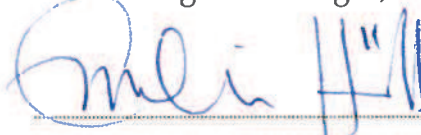
Samhällsplanerings
nämndens prövning
av 3 kap 3 FBL

Prövning av 3 kap 3 § FBL överlåtes till samhällsplaneringsnämnden, som alltså ska avgöra om avstyckningen försvårar områdets ändamålsenliga användning, föranleder olämplig bebyggelse eller motverkar lämplig planläggning av området.

Bilaga

- Kopia av ansökan med tillhörande kartskiss
- Bilder
- Samrådssvar från kommunen(SD1) samt Länsstyrelsen(SD2)

Med Vänliga Hälsningar,


Emelie H21

Ansökan

Lantmäteriet
Ink. 2012 -11- 15
Dnr: <u>AB126609</u>

AB126612

VÄRMDÖ KOMMUN
2013 -03- 27
Dnr

1 (2)
Akabilaga A 1

Jag/vi ansöker om följande lantmäteriförrättning:

Kommun	Värmdö
Berörd fastighet	Kyrkudden 1:1, Prästgården
Önskad åtgärd	<input checked="" type="checkbox"/> Avstyckning <input checked="" type="checkbox"/> Styckningslotten ska befrias från inteckningar <input type="checkbox"/> Fastighetsreglering <input type="checkbox"/> Fastighetsbestämning <input type="checkbox"/> Sammanläggning <input type="checkbox"/> Klyvning <input type="checkbox"/> Särskild gränsummärkning <input type="checkbox"/> Anläggningsförrättning <input type="checkbox"/> Ledningsförrättning <input type="checkbox"/> Tredimensionell (3-D) fastighetsbildning <input type="checkbox"/> Frigörande av fastighetstillbehör <input type="checkbox"/> Sammanträde för att bilda samfällighetsförening <input type="checkbox"/> Övrigt:
Beskrivning av önskad åtgärd	1. Avstyckningen skall underlätta för församlingen att i en framtid kunna belåna fastigheten alternativt försälja. 2. Eventuellt servitut för anläggande av brygga.
Området ska användas till	<input checked="" type="checkbox"/> Helårsbostad <input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbostad <input type="checkbox"/> Jord- och skogsbruk <input type="checkbox"/> Industri <input type="checkbox"/> Annat:
Handlingar som bifogas	<input type="checkbox"/> Bygglov/förhandsbesked <input type="checkbox"/> Registreringsbevis <input type="checkbox"/> Fövärvstillstånd <input type="checkbox"/> Köpeavtal/Gåvoavtal etc <input checked="" type="checkbox"/> Kartskiss <input type="checkbox"/> Övrigt:
Förrättningskostnader	Kostnaderna för förrättningen ska betalas av: Djurö, Möja och Nämndö församling
Aktmottagare	Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) ska skickas till: Djurö, Möja och Nämndö församling
Värdeintyg	<input checked="" type="checkbox"/> Jag vill att Lantmäteriet dessutom upprättar värdeintyg för lagfart, som ska betalas av: Djurö, Möja och Nämndö församling
Sökande	
Datum 2012-11-14	Datum 2012-11-14
Namnunderskrift Namnförtydligande	Namnunderskrift Namnförtydligande
Datum	Datum
Namnunderskrift Namnförtydligande	Namnunderskrift Namnförtydligande

Var god vänd!

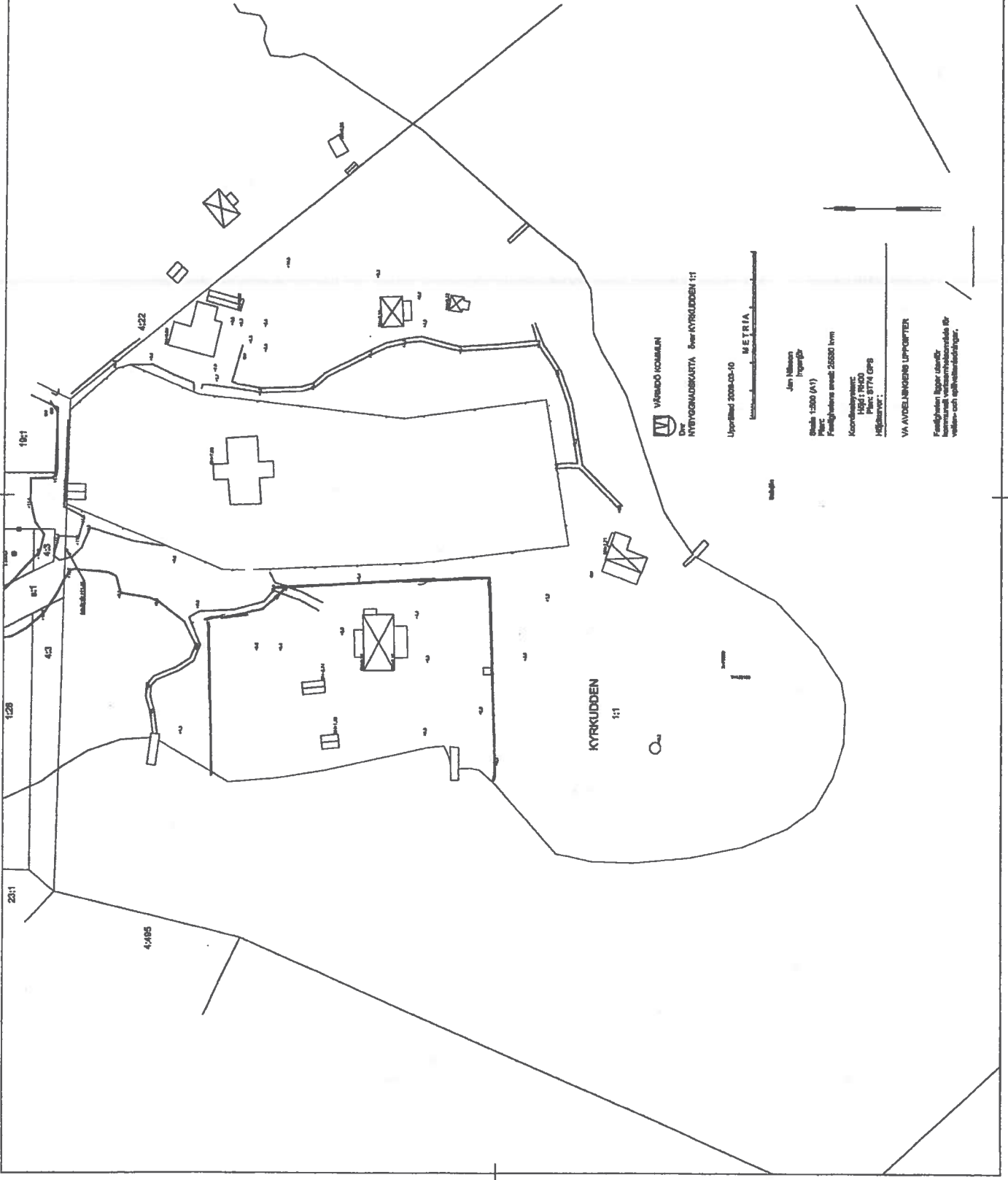
FÖRKLARINGAR

Undertag från Nybyggnadskontoret
upprättad 2008-03-10 av Maria,
Plattbådar / meter.

FÖRESKRIFTER

HÄNVISNINGAR

Plan 0 Gravtor, se ritning A-02.
Plan 1 Kyrkonum, se ritning A-03.
Plan 2 Läktare, se ritning A-04.



RELATIONSHANDLING	KYRKUDDEN 1:1
	VÄRMDO KOMMUN
	WILLERS arkitektur
	138 70 STRÅVÄG 13 746 04-718 87 22 FRIKÖPSTORGET 10
	LV
	JOHAN WILLERS
	SITUATIONSPLAN
	A3 151000 A-01

VÄRMDO KOMMUN
Den NYBYGGNADSKARTA Över KYRKUDDEN 1:1



Jan Nilsson
Projektör
Skala: 1:500 (A1)
Fotografierets areal: 2500 kv
Kontaktnummer:
HÅK FRÖD
Plan: BT1A EP8
Måttavver:
VA ANDELNINGENS LÖPPLÖP
Fotografierets ägare:
Kommunen i Värmdo för
vidare- och upplåtelseändringar.



Djurö Prästgård

Foto Björn Ulfvin



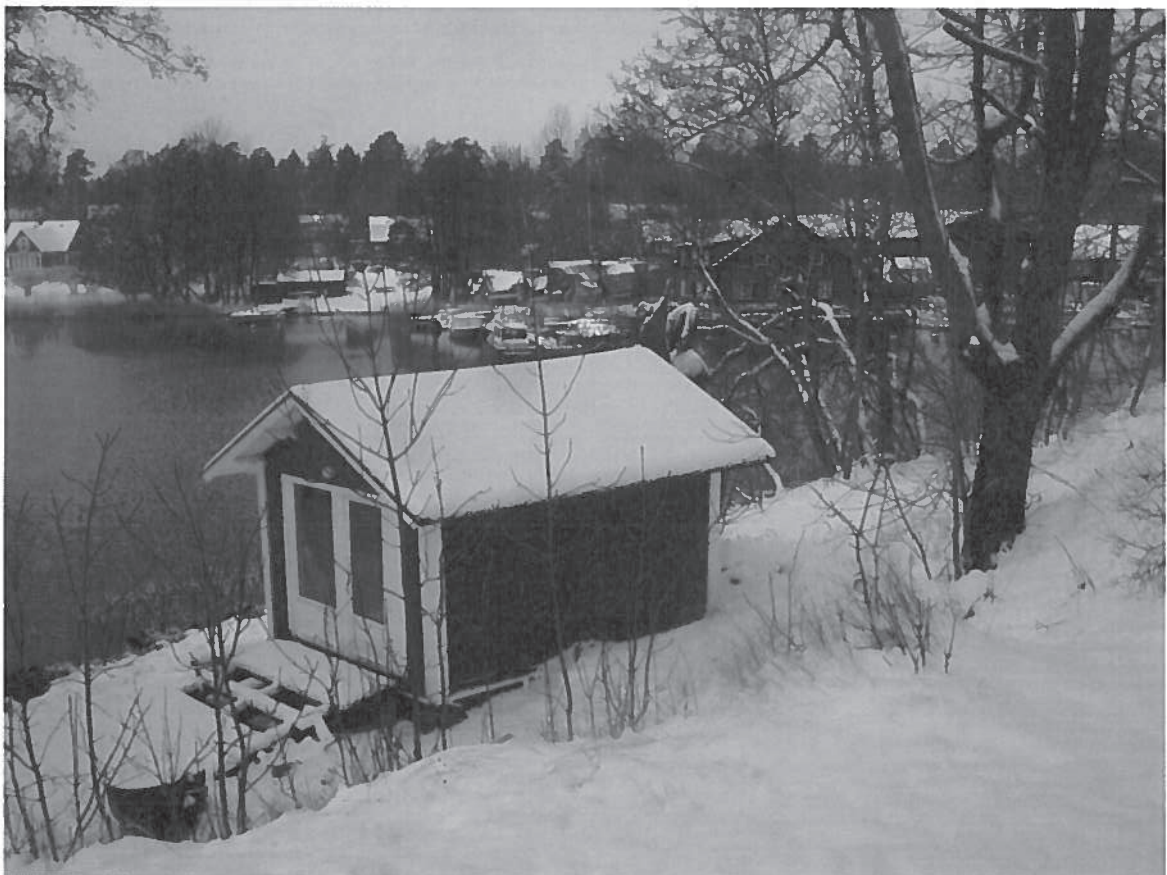
Djurö Prästgård

Foto Björn Ulfvin



Befintlig brygga vid Djurö Prästgård

Foto Björn Ulfvin



Sjöbod vid Djurö Prästgård

Foto Björn Ulfvin



Garage vid Djurö prästgård

Foto Björn Ulfvin



Djurö Prästgård entré

Foto Björn Ulfvin



Djurö Prästgård med kyrkan till vänster, foto från Djurö båtvarv

Foto Björn Ulfvin



Djurö Prästgård, foto från vaktmästarexpedition

Foto Björn Ulfvin



Diarienummer: 13SPN/0051
Datum: 2013-01-25
Handläggare: Susanna Eschricht
Kontor: Samhällsbyggnadskontoret

Lantmäteriet
att. Emelie Häll
Box 47700
117 94 STOCKHOLM

Yttrande angående ärende AB126612, avstyckning från Kyrkudden 1:1.

Bakgrund

Enligt 3 kap. 3 § fastighetsbildningslagen (FBL) får fastighetsbildning inte ske om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. Prövningen av 3:3 FBL åligger kommunen. Kommunen har vid samråd med Lantmäteriet den 19 december 2012 meddelat erinran mot avstyckning av Prästgården och Maria Sjögrens stuga från Kyrkudden 1:1 med motiveringen att kulturmiljön bör bevaras hel. Kommunen skulle därefter skicka in en förtydligande motivering till sin erinran, vilket är detta yttrande. Kommunen har dock inte längre någon erinran mot avstyckning av Maria Sjögrens stuga utan tar tillbaka sin erinran kring denna. Erinran och yttrandet gäller alltså endast Prästgården.

Vid fastighetsbildning ska de allmänna intressen enligt 2 kap. plan- och bygglagen (PBL) beaktas vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse. Då 2 kap. PBL bl.a. hänvisar till bestämmelser i miljöbalken (MB) innebär det att också dessa bestämmelser kan ha betydelse som underlag för planmässiga bedömningar vid fastighetsbildning. Till bedömningsunderlaget för prövningen hör hushållningsreglerna i kap. 3 och 4 MB.

Enligt 3 och 4 kap. MB ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär. Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Historik

Kyrka och prästgård är belägna på Kyrkudden strax sydväst om hamnen. Kring den av Kyrkudden väl skyddade viken, Fladen, uppfördes ett flertal boningshus kring förra sekelskiftet vilka idag utgör en kulturhistoriskt välbevarad bebyggelse av blandad karaktär.



Kyrkomiljön består av kyrka, kyrkogården med bårhus samt utanför liggande parkering, prästgård, klockstapel, kyrkvaktarbostad samt församlingslokaler. Omgivande sekelskiftesbebyggelse bl.a. Maria Sjögrens stuga är också ett viktigt inslag i miljön.

Djurö kyrka uppfördes på initiativ av rådman Joseph Månson. Kyrkan stod färdig efter hans död 1683. Rådman Månson fick också tillstånd att öppna krog och gästgiveri i Djurhamn.

Förmodligen bodde församlingens första komminister i krogbyggnaden som då även erbjöd övernattningsmöjligheter. 1786 inköptes krogen av församlingen som komministerbostad. På samma grund som krogbyggnaden uppfördes nuvarande prästgård 1834. Prästgården är en timrad byggnad i två våningar med en gul träpanel, spröjsade fönster samt ett brutet tak klätt med plåt. Byggnadens källare har ett tunnvalv som är en rest från den tidigare krogbyggnaden. På udden söder om prästgården finns även ett lusthus som hör till prästgården.

Motivering

Djurhamn är en av de viktigaste knutpunkterna i skärgården i äldre tid. Detta avspeglas, förutom genom läget invid segellederna och det skyddade hamnläget, av Djurö kyrka. Kyrkomiljön är en väl sammanhållen kulturmiljö från 1600-talet. Tack vare den välbevarade miljön och de bevarade byggnaderna har platsen höga kulturhistoriska värden i form av autenticitet, tydlighet och miljöskapande värde. Djurhamn och Djurö kyrka är ett utpekat riksintresse för kulturmiljövården (se riksintressebeskrivning nedan). Platsen är även lokalhistoriskt mycket intressant och är viktig för den historiska identiteten.

Kyrkomiljön består idag av en fastighet, Kyrkoudden 1:1. En avstyckning av Prästgården riskerar att splittra miljön och påverka det kulturhistoriska värdet negativt genom att prästgården avskiljs från miljön och platsens tydlighet riskerar att förloras. Vidare påverkas miljöns öppenhet och tillgänglighet till kulturmiljön. Runt kyrkomiljön finns också en kulturstig som berättar om platsens historia och om natur och byggnader i miljön. Denna kan också komma att påverkas genom privatisering i miljön. Utifrån områdets kulturvärden samt med hänsyn till friluftslivet kan avstyckning av Prästgården från Kyrkoudden 1:1 inte anses vara förenlig med 3:6 MB riksintresse för kulturmiljövården eller 2:6 1 st PBL i avseende åtgärdens lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan och därmed strider avstyckningen av Prästgården mot 3:3 FBL.

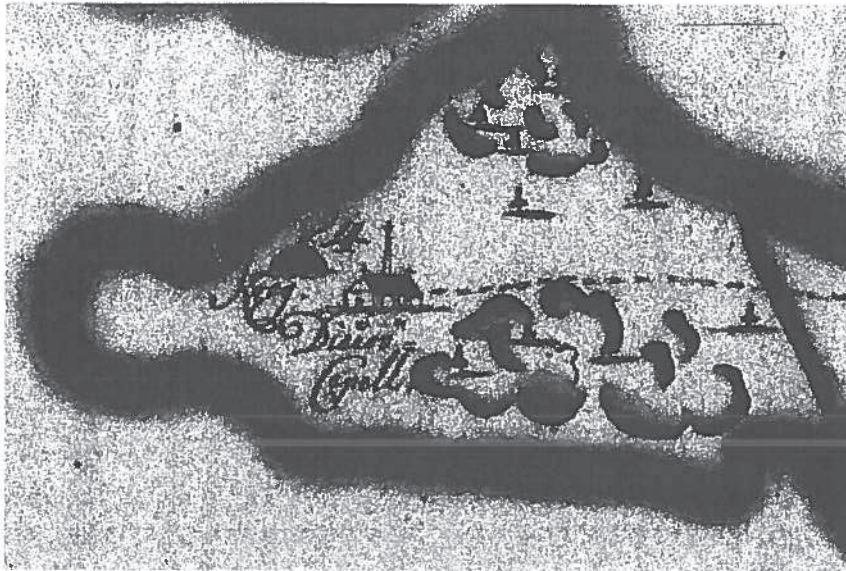
Avstyckningen öster om kyrkan (Maria Sjögrens stuga) kan inte anses, utifrån ett kulturhistoriskt samband, ha fullt så stor negativ inverkan på kulturmiljön att kommunen avstyrker styckning.

Riksintressebeskrivning Riksantikvarieämbetet AB län 1997-08-18:

Motivering Riksintresse: Ett av mellanskärgårdens viktigaste centra, känt sedan medeltiden, och med skärgårdens äldsta bevarade kapell vid den enda inseglingsleden till Stockholm för större fartyg intill 1600-talets början.

Uttryck för riksintresset:

Planmönstret och den äldre bebyggelsen. Kyrkomiljön med Djurö kapell från 1680-talet och prästgården. Hamnanläggning och varv. Här låg uppsamlingsplatsen och basen för den svenska flottan till 1500-talet, men detta har inte efterlämnat några synliga spår.



Djurö kapell och krog. Ägomättningskarta från 1704.

Ulrika Jameson

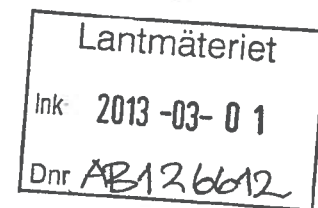
Ulrika Jameson
Mark- och exploateringschef

Lars Öberg

AKTBILAGA SD2

Häll Emelie

Från: Sahlén Jakob [jakob.sahlen@lansstyrelsen.se]
Skickat: den 1 mars 2013 16:16
Till: Häll Emelie
Kopia: Skutin Johan; Hellman Peter
Ämne: Länsstyrelsens synpunkter ang AB126612 (Kyrkudden 1:1)
Ärendet gäller avstyckning av två fastigheter för bostadsändamål.



Länsstyrelsen har följande synpunkter avseende avstyckning 1, Prästgården:
Länsstyrelsen bedömer utifrån tillgängliga handlingar att den norra delen av tilltänkt styckningslott är tillgänglig för allmänheten varför den norra gränsen bör justeras söderut. Länsstyrelsen anser vidare att det är viktigt att ett bredare genomsläpp mellan styckningslottens östra gräns och kyrkogården kan säkerställas så att allmänhetens möjlighet att ta sig ner till stranden utmed kyrkogårdens västra gräns inte hindras eller försvåras. Länsstyrelsen har ingen erinran mot styckningslottens utformning vad avser området mellan huvudbyggnaden och vattnet då byggnaden ligger alltför nära strandlinjen för att fri passage ska vara möjlig.

Länsstyrelsen har ingen erinran mot avstyckning 2, Maria Sjögrens stuga.

MVH
Jakob Sahlén
Enheten för planfrågor
Länsstyrelsen i Stockholms län
Box 22067, 104 22 Stockholm
Besöksadress: Hantverkargatan 29
Tfn: 08-785 44 35
www.lansstyrelsen.se/stockholm

