

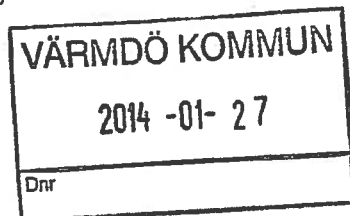


Enheten för överklaganden
George Bjälkemo
08-7854458

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

BESLUTDatum
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

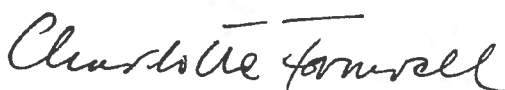
BESLUTDatum
2014-01-21Beteckning
4072-34107-2013

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.

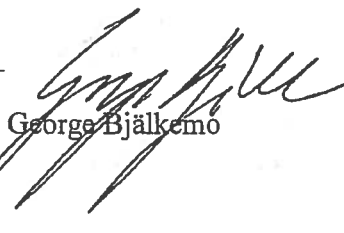
Hur man överklagar

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