



Tjänsteskrivelse

Samhällsplaneringsnämnden

Diarienummer: 13 SPN/0098
Datum: 2013-05-17
Handläggare: Sara Bolander
SBK /MEX Ledningsstöd
sara.bolander@varmdo.se

Tjustvik 1:1, medgivandeprövning

Förslag till beslut

Den föreslagna avstyckningen från Tjustvik 1:1 medges ej

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Ärendebeskrivning

Ägaren till Tjustvik 1:1 har ansökt om avstyckning hos Lantmäteriet kring befintlig byggnad. Berörd fastighet är belägen utom plan och omfattas av strandskydd. Fastighetsbildningen resulterar i att en ny fastighet bildas.

Bakgrund

Den 23 mars 2009 inkom JM till Lantmäteriet med en ansökan om avstyckning från fastighet Tjustvik 1:1 som ligger i Värmdö kommun. Lantmäteriet kallade i anledning av ansökan till samråd med kommunen. I kommunens anteckningar från samrådsmötet 2009-11-13 anges under rubriken "Övrigt" att frågan ska tas upp på nästa möte. I Lantmäteriets dagboksblad har noterats att kommunen vid samrådet 2009-11-13 har sagt ja till avstyckning av fastigheten och att kommunen återkommer med principalsvar avseende två andra fastigheter som också behandlades under mötet. Lantmäteriet beslutade 2011-06-22 om avstyckning, vilket kommunen överklagade. Mark- och miljööverdomstolen undanröjde 2012-12-19 Mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut och återförvisade ärendet till Lantmäteriet för erforderlig handläggning.

Lantmäteriet inkom med en begäran om medgivande enligt 4 kap. 25a § fastighetsbildningslagen (FBL) till kommunen 2013-02-04, se [Bilaga 2](#).

Styckningslotten

Styckningslotten är belägen på Svinudden inom Tjustvik 1:1 i Värmdö kommun. Området omges av ett skogsområde med mycket höga naturvärden i öst och norr. Söder och väst omges styckningslotten av vatten. Se kartor, [Bilaga 1](#).



Tjänsteskrivelse

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 § FBL).

När det gäller fastighetsbildning för bebyggelse utanför planlagt område i Värmdö kommun har prövningen av 3 kap. 3 § FBL tilldelats Samhällsplaneringsnämnden.

Enligt 4 kap. 25a § FBL skall lantmäterimyndigheten hänskjuta ärendet till Samhällsplaneringsnämnden för prövning om det vid samråd enligt 4 kap. 25 § 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. Det är alltså först när lantmäterimyndigheten har klarat ut att ingen annan bestämmelse i FBL utgör hinder mot fastighetsbildningen som ett sådant hänskjutande till nämnden kan bli aktuellt.

Prövningen syftar till att utreda om åtgärden försvårar områdets ändamålsenliga användning, föranleder olämplig bebyggelse eller motverkar lämplig planläggning av området. Prövningen syftar även till att utreda om syftet med naturvårdsföreskrifter och strandskyddsbestämmelserna motverkas, utreda standarden på bebyggelsen inom styckningslotten, om fastighetsbildningen är lämplig och om fastigheten, genom att vidta åtgärder, kan bli lämplig.

Förutsättningar och kontorets bedömning

Ansökan avser en avstyckning från Tjustvik 1:1 inom Värmdö kommun. Styckningslotten är belägen i närheten av väg 222, Värmdö marknad och Gustavsberg. Med det centrala läget i Värmdö kommun antar kommunen att det är skäligt att anta att styckningslotten kommer att nyttjas för permanentboende, vilket innebär att den befintliga byggnaden rivs till förmån för ett permanent bostadshus. En permanentbostad behöver för sin funktion och för att vara varaktigt lämpad för sitt ändamål tillgång till rinnande vatten, el, tillfartsväg, avloppsanläggning och sophantering.

Skyddsvärd skog, naturreservat

Styckningslotten är belägen intill ett orört skogsområde med mycket höga naturvärden där Skogsstyrelsen har pekat ut ett 5,7 hektar stort område som nyckelbiotop, se karta och mer information i [Bilaga 3](#). Det orörda skogsområdet med nyckelbiotoper är beläget mellan styckningslotten och den befintliga vägen. I gällande översiktsplan 2030 anges skogsområdet innehålla mycket höga värden för friluftsliv, kultur och natur där ett naturreservat bör ha bildats innan 2030. Arbetet med reservatsbildningen påbörjades 2006 och har skickats ut på samråd. Arbetet inväntar utslag i domstol rörande Ösby träsk, därefter kommer arbetet med naturreservatet att återupptas.

I de föreslagna reservatsföreskrifterna är det förbjudet att bedriva täkt eller annan verksamhet som väsentligen kan förändra områdets hydrologi eller topografi på land och i vatten som att gräva, spränga, schakta, utfylla, dika, tippa eller utföra annan mekanisk markbearbetning. Det föreslås även att vara förbjudet att anlägga väg, parkeringsplats, gång-, cykel-, ridstig eller rastplats, anlägga luft-, vatten- eller markledning och fälla träd.

Det är således uppenbart att anläggning av tillfartsväg, vatten- och avloppsanläggningar och



Tjänsteskrivelse

att dra fram elledningar inte är förenligt med förslaget till reservatsföreskrifter.

Fastighetsbildningen försvårar således områdets ändamålsenliga användning och motverkar lämplig planläggning av området (FBL 3 kap 3 §).

Vatten och avlopp, el, väg mm

Styckningslotten saknar framdragen el, rinnande vatten, tillfartsväg, avloppsanläggning och plats för sophämtning.

Mark- och miljööverdomstolen skriver i sitt utslag (F26-12): ”Fastighetsbildningen i detta mål gäller avstyckning från jordbruksfastigheten Tjustvik 1:1. Genom avstyckningen bildas en ny fastighet för bostadsändamål utan detaljplanerat område. Av handlingarna i målet framgår att det föreligger oklarheter om hur VA ska ordnas; vidare att tillfart ska ske via en 500 m lång gångväg. Mark- och miljööverdomstolen finner att då det är fråga om nybildning av en fastighet finns anledning att ställa höga krav på att fastigheten blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det finns därför skäl att överväga såväl frågan om hur tyngre transporter ska ske samt vilka VA-lösningar som kan godtas.”.

Kommunen bedömer att Lantmäteriet inte har utrett frågorna om styckningslotten kan få en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område i erforderlig utsträckning. Lantmäteriets utredning avseende om fastigheten kan anses få godtagbara anordningar för vatten och avlopp nämns varken i Lantmäteriets dagboksblad, i protokollet 2011-06-22 eller i begäran om medgivande enligt FBL 4 kap. 25a §. Kommunen antar därav att frågan inte har prövats av Lantmäteriet. Kommunen anser att Lantmäteriet inte har haft tillräckligt beslutsunderlag för att kunna avgöra om fastigheten blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, i enlighet med de allmänna lämplighets- och planvillkoren i FBL 3 kap. 1 §. Kommunen går därför igenom förutsättningarna för detta nedan.

Tillfartsväg

Anslutning till fastigheten sker via en ca 520 meter lång gångstig i den skyddsvärda skogen, se fotografier Bilaga 4. Enligt lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap 1 § ska det vid fastighetsbildning särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Styckningslotten saknar idag tillfartsväg och en ny ska kunna gå att anlägga för att fastigheten ska bli lämplig för sitt ändamål. På aktuell styckningslott måste tillfartsvägen anläggas i den skyddsvärda skogen, vilket innebär stora ingrepp i skogen med trädfällning, eventuell schaktning och sprängning, vilka är åtgärder som det krävs strandskyddsdispens för och som strider mot kommande naturreservatsföreskrifter.

Mark- och miljödomstolen upphävde servitut för en båtplats då åtgärden strider mot väsentlighetsvillkoret i FBL 7 kap. 1 §, se mål F 3675-11, Bilaga 5. Det finns således inte någon möjlighet att angöra styckningslotten från vattnet. Om en annan bedömning av detta skulle göras senare då en väg inte går att anlägga genom skogen, kräver även anläggandet av en brygga strandskyddsdispens och beroende på bryggans storlek och konstruktion bygglov och marklov. Området närmast strandlinjen ingår inte i styckningslotten, eftersom området är allemansrätligt tillgängligt och strandskyddat.

Avloppsanläggning

Styckningslotten är belägen utanför planlagt område och ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och kommunen har inga planer på att anlägga sådana anläggningar. På den aktuella platsen finns inte tillstånd för en enskild VA-



Tjänsteskrivelse

anläggning.

Enligt lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap 1 § ska fastigheten kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Det finns ingen mark som lämpar sig för infiltration av avloppsvatten, då den aktuella platsen har ett mycket tunt jordtäckte på kristallin berggrund, enligt uppgifter från Sten Stensson, miljöinspektör på miljöenheten, Värmdö kommun från kommunens inspektion 2011. De flesta mulltoaletter som finns kräver el eller stora utrymmen under toaletten (vilket på den aktuella platsen innebär sprängning av berg) samt lämplig mark för tömning av mull. En enskild reningsanläggning kräver att anläggningen anläggs utanför den aktuella platsen inom strandskyddat område, i den skyddsvärda skogen. Åtgärden kräver strandskyddsdispens och strider mot kommande naturreservatsföreskrifter. En septitank kräver ny tillfartsväg så att fordon kan ta sig fram närmare än 10 meter till tankens tömningsrör enligt arbetsmiljöverkets regler. För anläggande av ny tillfartsväg krävs strandskyddsdispens och åtgärden strider mot kommande naturreservatsföreskrifter.

Vatten

Kommunens bygg- och miljökontor har varit ute på plats 2011 och konstaterar att förutsättningarna för att få fram enskilt vatten av god kvalitet är dåliga, då den aktuella platsen har ett mycket tunt jordtäckte på kristallin berggrund. Det finns ingen möjlighet att gräva en brunn och en bergborrad brunn medför stor risk för saltvatteninträngning. En saltvattenanläggning kräver el (som idag inte finns på den aktuella platsen) och att anläggningen förläggs utanför den aktuella platsen inom strandskyddat område, det vill säga i den skog som är utpekad som en nyckelbiotop av Skogsstyrelsen och som föreslås bli naturreservat. Åtgärden kräver strandskyddsdispens och strider mot kommande naturreservatsföreskrifter.

El

För att kunna ansluta styckningslotten till elnätet behöver elledningar dras genom den skyddsvärda skogen, alternativt via ledningar i vattnet. För att gräva ned elledningarna eller anlägga luftburna ledningar i den skyddsvärda skogen krävs en ledningsgata på flera meter, vilket innebär trädfällning, schaktning och sprängning, åtgärder som kräver strandskyddsdispens och som strider mot kommande naturreservatsföreskrifter. Det krävs även strandskyddsdispens för att lägga ned ledningar i vattnet.

Sophämtning

Enligt Boverkets Regelsamling för byggande, BBR 2012, 3:422 ska det finnas, i eller i anslutning till en byggnad, utrymme eller anordningar för hantering av avfall som kan nyttjas av alla brukare av byggnaden. För småhus får lösa avfallsbehållare användas. Avståndet mellan byggnadens entréer och utrymmen eller anordningar för avfall bör inte överstiga 50 meter för flerbostadshus. Det finns inget avstånd angivet för småhus, men det bör vara i närheten av 50 meter även för småhus. Att ha sophämtning vid parkeringsplatsen innebär att avståndet blir cirka 500 meter från befintlig bebyggelse till sopkärl, vilket varken kan anses vara godtagbart eller lämpligt.

Sophämtning vid den befintliga bebyggelsen kräver ny tillfartsväg, vilket kräver strandskyddsdispens och strider mot kommande naturreservatsföreskrifter.

Befintlig bebyggelse

Byggnaden om ca 40-50 kvm färdigställdes, enligt fastighetsägaren, på 1970-talet. I Lantmäteriets beskrivning av byggnaden beskrivs det att köket är av enklare standard. Det



Tjänsteskrivelse

finns en gasolspis och ett gasolkylskåp, det finns dock inget rinnande vatten eller el. Vatten tas ur en intilliggande brunn. Diskvattnet rinner rakt ut i marken.

Kommunen har vid ett flertal tillfällen varit ute på plats och inspekterat byggnaderna på styckningslotten. Lantmäteriet bedömer att byggnaden är av god kvalitet och av bestående karaktär. Kommunen bedömer dock att byggnaden om ca 40-50 kvm är en äldre barack av dålig standard. På sista fotografiet i Bilaga 4 syns ett hål i fasaden, som senare har satts igen med några träskivor. Väggarna består av masonit- eller plywoodskivor med lätt isolering. Kommunen var på styckningslotten 2013-05-13. Denna dag stod dörren till utedasset på vid gavel, se fotografier i Bilaga 4.

Kommunen bedömer att byggnaden inte är självständigt fungerande. För att byggnaden ska bli självständigt fungerande krävs att strandskyddsdispens erhålls för att anlägga en avloppsanläggning, borra för vatten, anlägga tillfartsväg, dra fram elledningar och anordna en plats för sophämtning.

Byggnaden är av låg standard och det är skäligt att anta att byggnaden kommer att rivras till förmån för ett permanent bostadshus. Huset kan dock inte bli självständigt fungerande enbart genom bygglovsåtgärder då det saknas tillfartsväg, el, vatten och avlopp. Fastighetsbildningen föranleder således olämplig bebyggelse (FBL 3 kap. 3 §).

Strandskyddsdispens

Styckningslotten omfattas av utökat strandskydd intill 300 meter upp på land och ut i vattnet från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

För att göra styckningslotten lämplig för sitt tilltänkta ändamål – bostad - krävs de åtgärder som har diskuterats under Vatten och avlopp, el, väg mm. Åtgärderna kräver strandskyddsdispens. Anläggande av väg etc. innebär att höga naturvärden kan gå förlorade och att väsentliga förändringar sker av livsvillkoren för djur- och växtarter samt av värden för friluftslivet. Allmänheten har idag fritt tillträde till den orörda, ej ianspråktaga skogen.

För att erhålla strandskyddsdispens ska minst ett av de särskilda skälen i MB 7 kap 18 c § vara uppfyllt. Området som dispensen avser, det vill säga området som krävs för anläggningarna, har inte redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap 18 c § punkt 1), se fotografier på stigen i skogen, Bilaga 4. Området är inte väl avskilt från området närmast strandlinjen och det finns inte någon av anläggningarna som för sin funktion måste vara belägen vid vattnet (MB 7 kap 18 c § punkt 2 och 3). Det handlar inte om en utvidgning av pågående verksamhet och åtgärderna syftar inte till att tillgodose ett angeläget allmänt intresse eller ett annat mycket angeläget intresse (MB 7 kap 18 c § punkt 4, 5 och 6). Med de föreliggande förutsättningarna uppfylls inte något av de särskilda skälen för att erhålla strandskyddsdispens.

I Lantmäteriets handlingar framgår det att Lantmäteriet har prövat strandskyddet för ianspråktagen mark kring befintlig bebyggelse. Det har dock inte prövats om det ur strandskyddshänseende finns möjlighet att anlägga de anläggningar som krävs för att fastigheten ska bli lämplig. Lantmäteriet borde ha fått strandskyddsfrågan prövad för de åtgärder som krävs för att göra fastigheten lämplig innan frågan samråddes med kommunen och Länsstyrelsen och innan ärendet skickades på 4:25a-prövning. Fastighetsbildningen motverkar således syftet med strandskyddsbestämmelserna (FBL 3 kap 2§). Se yttrande från Bygg- och miljökontor, Bilaga 6. Fastigheten blir inte varaktigt lämpad för sitt ändamål (FBL



Tjänsteskrivelse

3 kap 1§).

Slutsats

Fastigheten blir inte varaktigt lämpad för sitt ändamål (FBL 3 kap 1§).

Fastighetsbildningen motverkar strandskyddets syften (FBL 3 kap 2 §).

Fastighetsbildningen försvårar områdets ändamålsenliga användning, föranleder olämplig bebyggelse och motverkar lämplig planläggning av området (FBL 3 kap 3 §).

Ärendets beredning

I handläggningen har även deltagit planchef Mats Hellberg

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilägges/ bilägges ej
Bilaga 1	Kartor	Biläggs
Bilaga 2	Begäran om medgivandeprövning enl. 4 kap 25a § FBL	Biläggs
Bilaga 3	Skogsstyrelsen	Biläggs
Bilaga 4	Fotografier	Biläggs
Bilaga 5	Utslag från Mark- och miljööverdomstolen och Mark- och miljödomstolen	Biläggs
Bilaga 6	Yttrande Bygg- och miljökontoret	Biläggs

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Majken Elfström
VA- och renhållningschef



Tjänsteskrivelse