



Handläggare
Helena Gåije
Samhällsbyggnadskontoret

Diarienummer
13SPN/0217

Samhällsplaneringsnämnden

Svartsö 1:17, begäran om medgivande till fastighetsbildning

Förslag till beslut

De föreslagna avstyckningarna av lotterna 1b och 2 med avgränsningar enligt lantmäteriets begäran om medgivande i bilaga 2 medges.

Den föreslagna avstyckningen av lotten 3 enligt bilaga 2 medges ej.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Sammanfattning

Ägarna av Svartsö 1:17 har hos lantmäteriet ansökt om avstyckning av tre lotter. Lotterna är bebyggda. Vid lantmäterisamråd med kommunen 2013-02-21 har kommunens företrädare erinrat mot avstyckningarna mot bakgrund av pågående planarbete med områdesbestämmelser för Svartsö by.

Lantmäterimyndigheten har 2013-03-15 översänt en begäran om medgivande enligt 4 kap 25a§ fastighetsbildningslagen om avstyckning av tre lotter inom fastigheten Svartsö 1:17, bilaga 2.

Kontoret har tillsammans med konsult (Åsa Vikdahl, Structor FM Projektutveckling AB) utrett förhållandena.

Besök på fastigheten har skett den 2014-04-11.

Fastighetsbildning utanför detaljplanlagt 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 § fastighetsbildningslagen).

När det gäller fastighetsbildning för bebyggelse utanför planlagt område i Värmdö kommun har prövningen av 3 kap.3§ fastighetsbildningslagen lagts på samhällsplaneringsnämnden.

Enligt 4 kap. 25a § fastighetsbildningslagen skall lantmäterimyndigheten hänskjuta ärendet till nämnden för prövning om det vid samråd enligt 4 kap. 25 § fastighetsbildningslagen anses att tillåtligheten enligt 3 kap. 3 § fastighetsbildningslagen 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 fastighetsbildningslagen utgör hinder mot fastighetsbildningen som ett sådant hänskjutande till nämnden kan bli aktuellt.

Ärendebeskrivning

Ansökan om fastighetsbildning avser avstyckning av tre lotter. Lotterna är bebyggda. Fastigheten Svartsö 1:17 är belägen utanför planlagt område. I gällande översiktsplan är fastigheten belägen inom område där ingen bebyggelseutveckling förväntas ske. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården Arbete med framtagande av områdesbestämmelser för Svartsö by pågår. Samråd har skett 2012 och 2013 och vid båda dessa tillfällen har kommunen haft erinran mot avstyckning.

Förslaget till områdesbestämmelser innebär att fastigheter kan avstyckas i de fall de utgör självständiga enheter. Användningen anpassas till bebyggelsen. Inga särskilda bevarandevärden finns utpekade för aktuella byggnader utan generella hänsyns- och varsamhetsbestämmelser föreslås gälla.

Lotten 1b och lotten 2

Lotten 1b

Byggnaden är uppför år 1975 med stöd av bygglov. Tomtplatsen är väl avgränsad. Enkla enskilda anordningar för VA finns.

Lotten 2

Byggnaden är uppförd omkring 1920 och är ca 40 kvm och av enkel standard. Enklare enskild va-lösning finns. Vid besiktning kan konstateras att byggnadens storlek, standard, placering och utformning mm gör att det är högst sannolikt att byggnaden är att betrakta som huvudbyggnad. Tomtplatsen är väl avgränsad.

Kontorets bedömning lotten 1b och 2

Pågående planarbete innebär att en fastighet kan avstyckas kring vardera byggnaden. Ny/till- och ombyggnadsåtgärder bedöms enligt samma regler i Plan- och bygglagen (PBL) oavsett om avstyckning kring byggnaden sker eller ej.

Kontoret konstaterar att avstyckningarna endast innebär bildande av fastighet kring befintliga självständiga byggnader. Fastighetsbildningen bedöms därmed inte försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

Avgränsningen av lotterna föreslås följa lantmäteriets och länsstyrelsens synpunkter samt beakta förslaget till områdesbestämmelser så att lotterna blir belägna utanför ”q3”-område.

Lotten 3

Byggnaden är ca 20 kvm och anges vara uppförd omkring 1920. Byggnaden var vid kontorets besiktningstillfälle i mycket dåligt skick, delar av taket raserat bl a. Vidare konstaterar kontoret att byggnadens utförande tyder på att den uppförts för jordbruket behov. Detta då foderlucka finns på fasaden, se bilder [bilaga 3](#).

Bedömning

Kontorets bedömning är att byggnaden sannolikt inte utgjort självständigt fungerande byggnad utan är komplement till ursprunglig verksamhet på Svartsö 1:17.

Kontoret bedömer också i övrigt att byggnadens utförande, storlek och standard gör att denna är att betrakta som en komplementbyggnad trots att den bebotts sommartid.

Fastighetsbildningen bedöms därmed försvåra området ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse och motverka lämplig och pågående planläggning. Avstyckning bör inte medges av lotten 3.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av planarkitekt Helena Gåije och konsult Åsa Vikdahl (Structor Projektutveckling AB)

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Biläggs ej
1	Översiktskartor	X
2	Lantmäteriets begäran om medgivande	X
3	Bilder	X

Sändlista för beslutsexpediering

Lantmäterimyndigheten

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Helena Gåije
Planarkitekt

