



Handläggare
Helena Gåije
Samhällsbyggnadskontoret

Diarienummer
13SPN/0267

Samhällsplaneringsnämnden

Kyrkudden 1:1, Djurö prästgård, begäran om medgivande till avstyckning

Förslag till beslut

Den föreslagna avstyckningen från Kyrkudden 1:1 medges. Avstyckningen ska ske i enlighet med de avgränsningar som anges i bilaga 2.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Sammanfattning

Ägaren av Kyrkudden 1:1 har hos lantmäteriet ansökt om avstyckning av Djurö prästgård. Vid lantmäterisamråd med kommunen 2012-12-19 har kommunens företrädare erinrat mot avstyckningen. Detta mot bakgrund av områdets kulturvärden, se bilaga SD 1 i bilaga 2. Länsstyrelsens har i yttranden framfört att de inte har erinran mot avstyckning men att norra gränsen bör justeras till förmån för allmänhetens passage, bilaga SD 2 i bilaga 2. Fastighetsägaren godtar justering av norra gränsen enligt länsstyrelsens förslag.

Frågan gäller om önskad fastighetsbildning strider mot villkoren i FBL 3:3. Kontoret har tillsammans med konsult (Åsa Vikdahl, Structor FM Projektutveckling AB) utrett förhållandena. Besök på platsen har skett 2013-12-23.

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.

Förutsättningar

Fastigheten Kyrkudden 1:1 är belägen utanför planlagt område och har en areal om 24 244 kvm. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Ingen pågående eller planerad planläggning är i nuläget aktuell för området.

Ansökan om fastighetsbildning avser avstyckning kring befintlig byggnad, Djurö prästgård, se [bilaga 2](#). Byggnaden används som bostad och är inte allmänt tillgänglig. Kommunalt VA finns.

Bedömning

Kontoret konstaterar att avstyckningen endast innebär bildande av fastighet kring redan befintlig självständig byggnad.

Kontoret har utrett frågan om avstyckning och bedömer att skälen att hålla samman bebyggelse (i detta fall kyrka och bostadsbyggnad) i samma ägares hand inte torde utgöra tillräckliga skäl för att neka avstyckning av en fastighet kring en befintlig självständigt fungerande byggnad. Ny/till- och ombyggnadsåtgärder av byggnaden bedöms enligt samma regler i Plan- och bygglagen (PBL) oavsett om avstyckning kring byggnaden sker eller ej.

Fastighetsbildningen bedöms inte försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. Avstyckningen ska dock ske i enlighet med de justeringar länsstyrelsen föreslår, bilaga SD 2 i [bilaga 2](#).

Ärendets beredning

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

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Bilaggs ej
1	Översiktskarta	X
2	Begäran om medgivande enligt 4 kap 25a § fastighetsbildningslagen, Lantmäteriets skrivelse 2013-03-25, bilaga 1	X

Sändlista för beslutsexpediering

Lantmäterimyndigheten

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef

Helena Gåije
Planarkitekt