



Handläggare
Helena Gåije
Samhällsbyggnadskontoret

Diarienummer
13SPN/0268

Samhällsplaneringsnämnden

Berg 11:1, Möja prästgård, begäran om medgivande till avstyckning

Förslag till beslut

Den föreslagna avstyckningen från Berg 11:1 medges. Avstyckningen ska ske i enlighet med de avgränsningar av tomtplats som anges i bilaga 2. Bl.a. ska befintliga stigar för passage fortsatt ligga inom Berg 11:1.

Beslutsnivå

Samhällsplaneringsnämnden

Sammanfattning

Ägaren av Berg 11:1 har hos lantmäteriet ansökt om avstyckning av Möja prästgård. Vid lantmäterisamråd med kommunen 2012-12-19 har kommunens företrädare erinrat mot avstyckningen, Detta mot bakgrund av områdets kulturvärden samt pågående arbete med områdesbestämmelser, se bilaga SD 1 i bilaga 2. Länsstyrelsens har i yttranden framfört att avstyckningens gränser ska anpassas mot hemfridszonen och befintliga stigar. Fastighetsägaren godtar att gränsdragningen justeras. Länsstyrelsen framför också att avstyckning i nuläget kan komma att motverka möjligheten att bevara byggnadens kulturvärden, bilaga SD 2 och 3 i bilaga 2.

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 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.

Förutsättningar

Fastigheten Berg 11:1 är belägen utanför planlagt område och har en areal om 14 941 kvm. I gällande översiktsplan är fastigheten belägen inom område där ingen bebyggelseutveckling förväntas ske. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Områdesbestämmelser är under utarbetande. Samråd om områdesbestämmelserna har skett under sommaren 2012.

Ansökan om fastighetsbildning avser avstyckning kring befintlig byggnad, se [bilaga 2](#). Byggnaden har använts som bostad fram till år 1990. I dagsläget används byggnaden som samlingslokal och bostad för ”sommarprästen”. Enskilt vatten och avlopp finns och är samordnat mellan flera byggnader.

Bedömning

Kontoret konstaterar att avstyckningen endast innebär bildande av fastighet kring redan befintlig självständig byggnad. Byggnaden är belägen inom område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövården. Riksintresset omfattar huvudsakligen skydd för skärgårdsmiljö som speglar fiskarböndernas livsvillkor (Översiktsplanen 2012-2030).

I pågående arbete med områdesbestämmelser föreslås att användning anpassas efter bebyggelsens och landskapets kulturhistoriska värden. Tillbyggnader ska ha lägre höjd än befintlig byggnad. Aktuell byggnad föreslås inte få särskilt skydd i fråga om byggnadsdetaljer eller rivning.

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

Fastighetsbildningen bedöms inte försvåra området ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

Avstyckningen ska dock ske så att befintliga stigar behålls för passage. Vid platsbesök konstateras att lämplig blivande fastighet är väl avgränsad med buskar och annan växtlighet mot aktuella stigar.



Ärendets beredning

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

Handlingar i ärendet

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

Sändlista för beslutsexpediering

Lantmäterimyndigheten

Lars Öberg
samhällsbyggnadschef

Helena Gåije
planarkitekt