



Handläggare
Marie Näslund
Kansli och utredningsavdelningen

Diarienummer 15KS/91

Delegationsbeslut

Förslag till beslut

Lantmäteriets begäran av undantag enligt 3 § 2 st 2 fastighetsbildningslagen medges.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Delegationsbeslut

Dnr.	Del. Nr	Delegation	Delegat	Beslutsdatum
15KS/91	1	4.11	Kommundirektören /vidaredelegation Henrik Lundberg	2015-03-18

Lars Öberg
Samhällsbyggnadschef



Handläggare
Helena Gåije
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer
15KS/91

Lantmäterimyndigheten

Prövning om undantag från strandskyddsbestämmelse avseende Västergården 1:30 och 1:31, Värmdö kommun

Delegationsbeslut

Lantmäteriets begäran av undantag enligt 3 § 2 st 2 fastighetsbildningslagen medges.

Sammanfattning

Lantmäteriet har inkommit med en begäran enligt 3 kap 2 § fastighetsbildningslagen (FBL) för prövning av undantag från strandskyddsbestämmelserna för fastigheten Västergården 1:30. Fastighetsägaren önskar föra över ett vattenområde till Västergården 1:30. Det önskade området ligger inom strandskyddat område.

Samhällsplaneringsavdelningen bedömer att den föreslagna fastighetsbildningen inte motverkar strandskyddets syften (FBL 3 kap § 2).

Bakgrund

Samhällsplaneringsnämnden 2014-11-11 beslutade att medge undantag från fastighetsbildnings förenlighet med bestämmelserna om strandskydd enligt fastighetsbildningslagen (FBL) 3 kap. 2 § 2 st i rubricerat ärende.

Den 25 september 2014 inkom sökande med ytterligare en ansökan till Lantmäteriet om en lantmäteriförrättning om fastighetsreglering från Västergård 1:31 till Västergård 1:30. Området består av vatten. Området är ca 5 m brett. I tidigare ansökan var det endast ett landområde som skulle överföras, nu kompletteras ansökan med vattenområde.

Lantmäteriet inkom 23 januari 2015 till kommunen med begäran om prövning enligt fastighetsbildningslagen (FBL) 3 kap 2 § 2 st om ytterligare ett undantag från strandskyddsbestämmelserna.

Ärendebeskrivning

Sökande ansökte om reglering av ett 5 meter brett område från Västergården 1:31 till 1:30 i strandskyddat område vilket Samhällsplaneringsnämnden beslutade i november 2014 att medge undantag för.

Sökande önskar genom fastighetsreglering föra över vattenområdet söder om tidigare fastighetsreglering. Berörda fastigheter är belägna utom plan och omfattas av strandskydd.

Bedömning

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

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Begäran av undantag enligt FBL kap 3 § 2	X

Sändlista för beslutsexpediering

Lantmäterimyndigheten
Samhällsbyggnadsavdelningen

Anmälan till nämnd

Beslutet ska anmälas till kommunstyrelsens planutskott enligt 6 kap. 35 § kommunallagen.



Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Begäran av undantag enligt 3 kap 2§ 2 stycket FBL

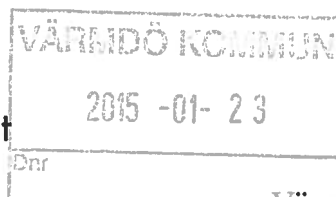
2015-01-22

Ärendenummer

AB14814

Förrättningslantmätare

Emelie Häll



Värmdö kommun

134 81 GUSTAVSBERG

-
- Ärende** Fastighetsreglering berörande Västergården 1:30 och 1:31
Kommun: Värmdö Län: Stockholm
- Begäran** Lantmäterimyndigheten begär enligt 3 kap 2§ 2 st fastighetsbildningslagen(FBL) prövning om undantag från strandskyddsbestämmelse för rubricerad åtgärd.
- Sökande** Christina Ivstam, Strandvägen 13, 114 56 Stockholm
Daniela Cronstedt, Grevgatan 14, 114 53 Stockholm
Christopher Blomberg, Jungfrugatan 70, 115 31 Stockholm
Anders Werner, Fågelbrovägen 3, 139 60 Värmdö
- Bakgrund** Samhällsplaneringsnämnden 2014-11-11 (Dnr 14 SPN/0003) beslutade att medge undantag från fastighetsbildnings förenlighet med bestämmelserna om strandskydd enligt FBL (fastighetsbildningslagen) 3 kap. 2 § 3 st i detta ärende.
- Sökande önskar att ytterligare område än vad som framgått i ansökan till Lantmäteriet (2014-03-17) ska överförs från bostadsfastigheten Västergården 1:31 till bostadsfastigheten Västergården 1:30. Se bifogat köpekontrakt. Området består av både land och vatten. Området är omkring 6m brett. I ansökan till Lantmäteriet (2014-03-17) framgick det endast att det var ett landområde som skulle överföras.
- För information i ärendet vänligen se tidigare inskickad begäran av undantag enligt 3 kap 2§ 2 stycket FBL från Lantmäteriet. (2014-10-07)
- Sedan tidigare begäran om undantag enligt 3 kap 2§ 2 stycket FBL har ärendet varit på samråd hos Länsstyrelsen. *Länsstyrelsen har ingen erinran till att mark nedanför vägområdet och ut i vatten överförs från Västergården 1:31 till Västergården 1:30.*
- För att möjliggöra en fastighetsreglering behövs godkännande gällande undantag enligt 3 kap 2 § 2 st FBL.
- I och med att sökande tidigare begärt prövning enligt 3 kap 2 § 2 st FBL,

inlämnas denna begäran från Lantmäteriet.

Bifogat

- Ansökan
- Begäran av prövning enligt 3 kap 2 § 2 st FBL från sökande (yrkande)
- Köpekontakt (OBS! skiljer sig från ansökan)



Emelie Häll



Lantmäteriet
Ink. 2014-03-27
Dnr: AB14814

Ansökan

Jag/vi ansöker om följande lantmäteriförrättning:

Kommun	Värmdö kommun
Berörd fastighet	Västergården 1:30 samt Västergården 1:31
Önskad åtgärd	<input type="checkbox"/> Avstyckning <input type="checkbox"/> Styckningslotten ska befrias från inteckningar <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsreglering <input type="checkbox"/> Fastighetsbestämning <input type="checkbox"/> Sammanläggning <input type="checkbox"/> Klyvning <input type="checkbox"/> Särskild gränsutmärkning <input type="checkbox"/> Anläggningsförrättning <input type="checkbox"/> Ledningsförrättning <input type="checkbox"/> Tredimensionell (3-D) fastighetsbildning <input type="checkbox"/> Frigörande av fastighetstillbehör <input type="checkbox"/> Sammanträde för att bilda samfällighetsförening <input type="checkbox"/> Övrigt:
Beskrivning av önskad åtgärd	Västergården 1:30 önskar förvärva en remsa om ca 5 m på en begränsad del av Västergården 1:31 i enlighet med bifogad kartskiss. Västergården 1:31 önskar sälja densamma.
Området ska användas till	<input type="checkbox"/> Helårsbostad <input type="checkbox"/> Fritidsbostad <input type="checkbox"/> Jord- och skogsbruk <input type="checkbox"/> Industri <input checked="" type="checkbox"/> Annat: Värklighet som skydd mot insyn från vägen OBS! Vårt huvudhus ligger endast 5 m från tomtgränsen - vår hemfridszon.
Handlingar som bifogas	<input type="checkbox"/> Bygglov/förhandsbesked <input type="checkbox"/> Registreringsbevis <input type="checkbox"/> Förvärvstillstånd <input type="checkbox"/> Köpeavtal/Gåvoavtal etc <input type="checkbox"/> Kartskiss <input type="checkbox"/> Övrigt:
Förrättningskostnader	Kostnaderna för förrättningen ska betalas av: Västergården 1:30
Aktmottagare	Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) ska skickas till: Både köpare och säljare
Värdeintyg	<input type="checkbox"/> Jag vill att Lantmäteriet dessutom upprättar värdeintyg för lagfart, som ska betalas av:

Sökande

Datum 7/3-2014 Christina Ivstam	Datum 25/3-2014 Anders Werner (1:31)
Namnunderskrift Namnförtydligande Christina Ivstam	Namnunderskrift Namnförtydligande Anders Werner
Datum 8/3-2014 Daniela Cronstedt	Datum
Namnunderskrift Namnförtydligande Daniela Cronstedt	Namnunderskrift Namnförtydligande

Datum 8/3-2014

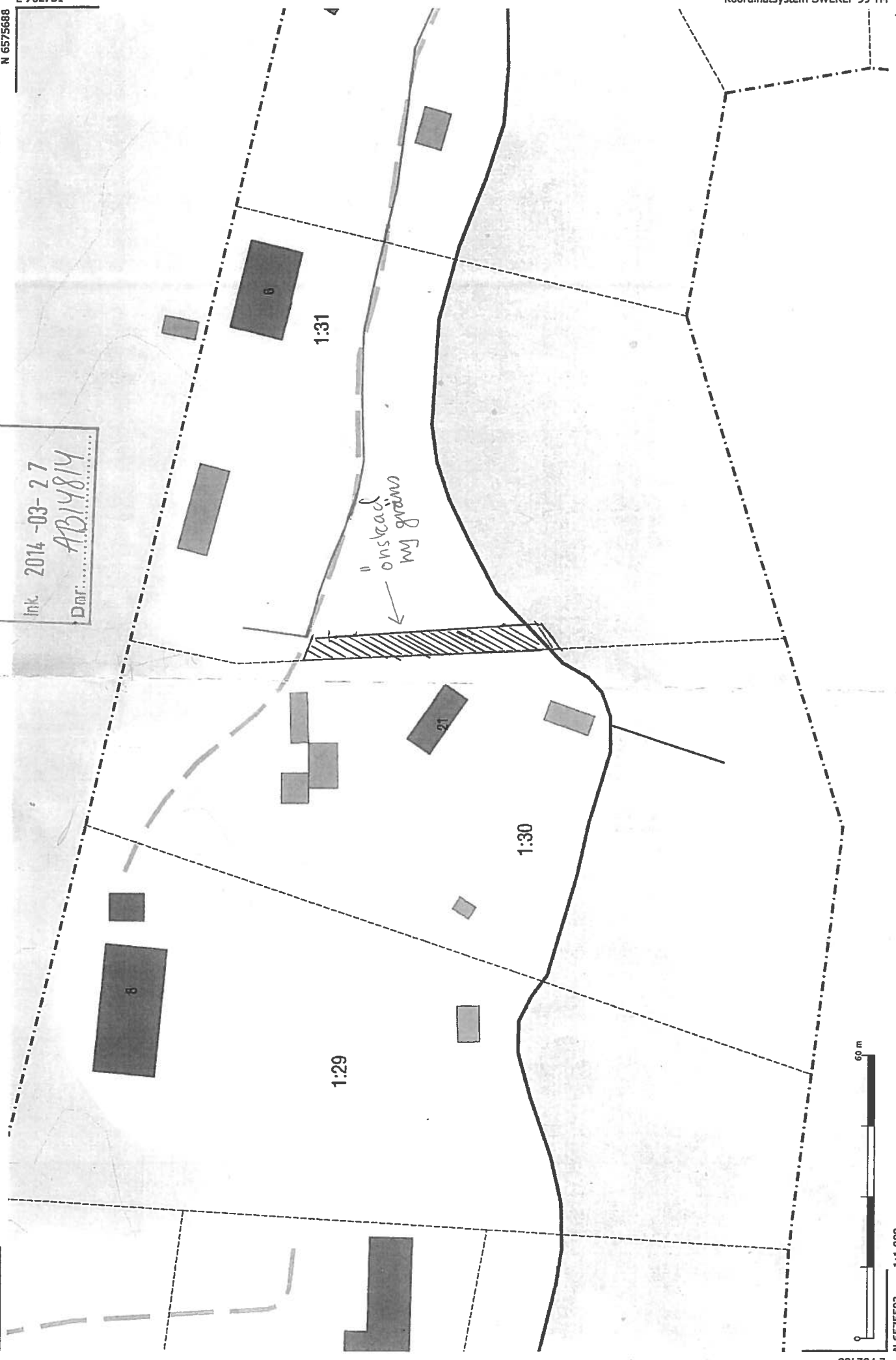
Var god vänd!

Christopher

Namnunderskrift
Namnförtydligande Christopher



Lantmäteriet
Ink. 2014-03-27
Dnr: AB14814



LANTMÄTERIET



N 6575503 1:1 000

YR1

Ärendenummer AB14814

Lantmäteriet
Ink. 2014 -09- 25
Dnr: AB14814.....

Önskan om fastighetsreglering.

Västergården 1:30, ägare Christina Ivstam, Daniela Cronstedt och Christopher Blomberg önskar förvärva en remsa om ca 5 m av Västergården 1:31, ägare Anders Werner, utmed tomtgränsen.

Vårt huvudhus ligger ca 6 m från tomtgränsen.

Då vi skulle önska få mer insynsskydd mellan huset, vår privata svär, och vägen samt mellan oss och vår granne, Västergården 1:31 skulle vi vilja plantera buskage på denna remsa. I nuläget störs vi mycket av vägen och skulle behöva mer skydd mot insyn.

Vi anser att stranden på Västergården 1:31 redan är privatiserad med brygga, gistgård, gräsmatta, trädgårdsmöbler och båtar m.m. Huvudhuset på Västergården 1:31 med stor terrass framför ligger dessutom nära stranden. Det torde därför inte vara någon skillnad ur strandskyddssynpunkt, vem av dessa två fastighetsägare som äger denna 5-metersremsa.

Emelie Häll från Lantmäteriet har besökt platsen och har givit lantmäteriets samtycke till styckning/reglering.

Stockholm 18/9 -14

Christina Ivstam
Västergården 1:30

Anders Werner
Västergården 1:31

Bil. - Karta över fastigheterna
- Fullmakt för Daniela Cronstedt och Christopher Blomberg

YR2

Lantmäteriet
Ink. 2014 -09- 3 0
Dnr: AB14814.....

Ärendenummer AB14814

Önskan om fastighetsreglering.

Västergården 1:30, ägare Christina Ivstam, Daniela Cronstedt och Christopher Blomberg önskar förvärva en remsa om ca 5 m av Västergården 1:31, ägare Anders Werner, utmed tomtgränsen.


Vårt huvudhus ligger ca 6 m från tomtgränsen. Då vi skulle önska få mer insynsskydd mellan huset, vår privata svär, och vägen samt mellan oss och vår granne, Västergården 1:31 skulle vi vilja plantera buskage på denna remsa. I nuläget störs vi mycket av vägen och skulle behöva mer skydd mot insyn.

Vi anser att stranden på Västergården 1:31 redan är privatiserad med brygga , gistgård, gräsmatta, trädgårdsmöbler och båtar m.m. Huvudhuset på Västergården 1: 31 med stor terrass framför ligger dessutom nära stranden. Det torde därför inte vara någon skillnad ur strandskyddssynpunkt, vem av dessa två fastighetsägare som äger denna 5-metersremsa.

Emelie Häll från Lantmäteriet har besökt platsen och har givit lantmäteriets samtycke till styckning/reglering.

Stockholm

Christina Ivstam
Västergården 1:30

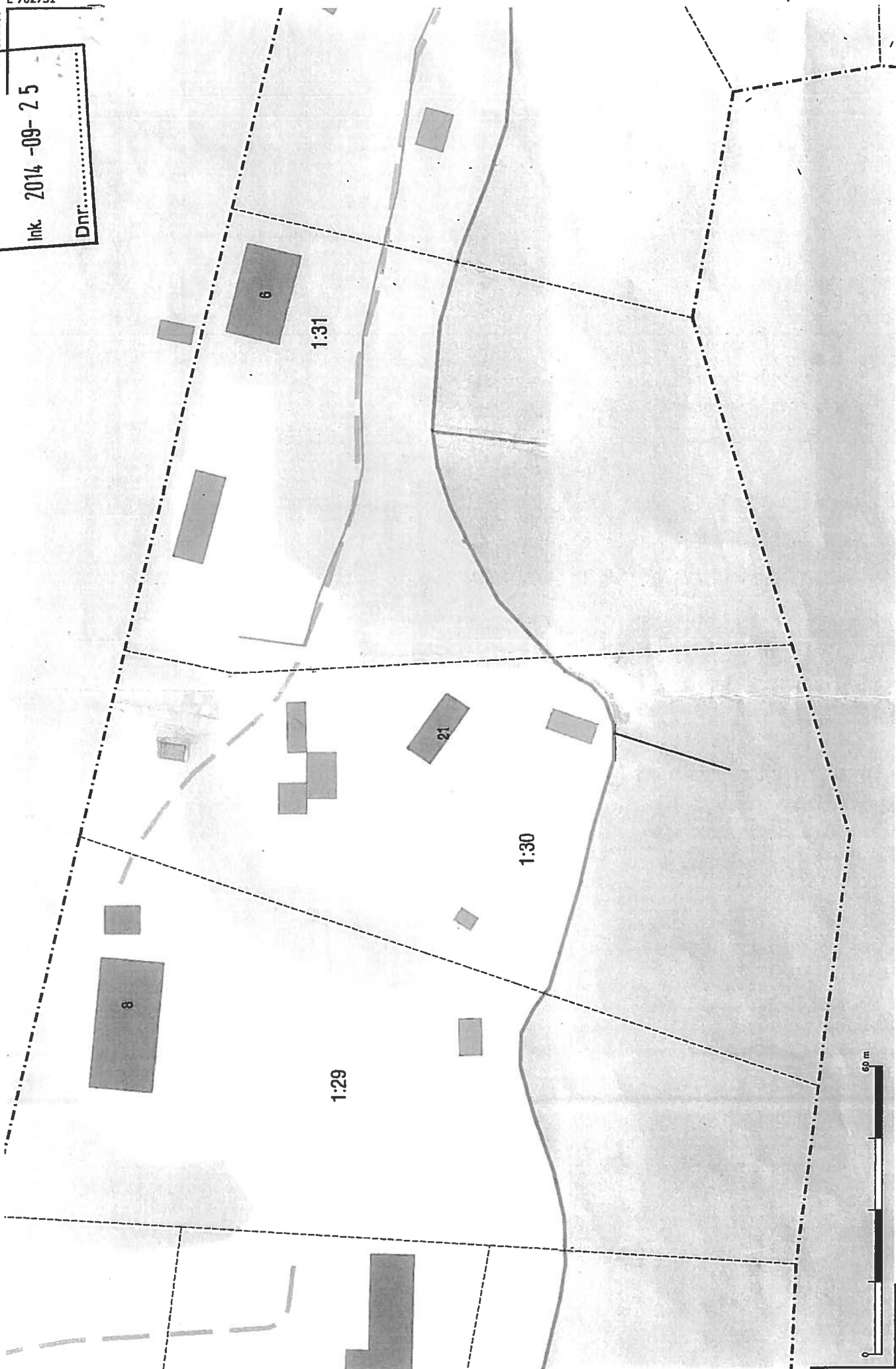

Anders Werner
Västergården 1:31

E 702751

Koordinatsystem SWEREF 99 TM



Lantmäteriet
 N 6575688
 Ink. 2014-09-25
 Dnr:.....



LANTMÄTERIET

60 m



N 6575503 1:1 000

E 702468

Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmfir mot beslut i lantmäterihandlingar. © Lantmäteriet

Emelie Hill

Lantmäteriet
 Ink. 2015 -01- 2 1
 Dnr: AB14814.....

KÖPEKONTRAKT

Säljare	Anders Ernst Olof Werner Lemnius Väg 6, 139 60 Värmdö E-post: anders.werner@trafikverket.se	560208-0052	1/1-del
Köpare	Christina Ivstam Strandvägen 13 Mobiltel: 070-799 38 11 E-post: christina@ivstam.com	500620-9323	1/1-del
Köpeobjekt	Del av Fastigheten Värmdö Västergården 1:31 Lemnius Väg 6, 139 60 Värmdö I det följande kallad fastigheten. Reglerad del skall sedan överföras till Värmdö Västergården 1:30		
Överlåtelseförklaring	Säljaren överlåter härmed del av fastigheten till köparen.		
Köpeskillning	Överlåtelsen sker mot en överenskommen köpeskillning av SEXHUNDRATUSEN KRONOR 600 000:-		
Tillträdesdag	1 vecka efter regleringen vunnit laga kraft. Dock senast 2014-10-30, eller annat datum enligt överenskommelse.		
§ 1 Betalning av köpeskillning	Köparen betalar köpeskillningen till säljaren på följande sätt:		
	1. Betalar handpenning 2014-03-30 genom insättning på Fastighetsmäklarens klientnedelskonto nr 9022 40 268 62 i Länsförsäkringar bank. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av mäklaren med anledning av i detta avtal intaget villkor.	300 000:-	
	2. Betalar kontant på tillträdesdagen	300 000:-	
	Summa	600 000:-	
	På tillträdesdagen ska likvidavräkning upprättas. Om lån som ska övertas minskat på grund av amortering ska kontantlikviden ökas i motsvarande mån.		
§ 2 Inteckningar och pantbrev	Säljaren garanterar - att den del av fastigheten som avses, på tillträdesdagen inte är pantsatt.		
§ 3 Rättigheter och belastningar	Säljaren garanterar - att fastigheten endast belastas eller har förmån av följande servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter, utmätnings- eller kvarstadsanteckningar: Officialservitut Väg,		

281002-001077
 Sida 1 (1)

Officialservitut Vattentäkt Vattenledning Officialservitut Väg

- att fastigheten har del i följande samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar: Värmdö Fågelbro GA:6

§ 4 Fastighetens skick

Fastigheten överlåtes i det skick den är på köpekontraktsdagen om inte annat överenskommits.

§ 5 Ansvar för skada

Skadas eller försämras fastigheten mellan kontraktsdagen och tillträdesdagen ansvarar säljaren för skadan eller försämringen om den beror på säljarens vanvård, på att säljaren orsakar denna eller om den beror på olyckshändelse som ingen av parterna kunnat råda över.

Ansvaret övergår på köparen från och med den avtalade tillträdesdagen, även om köparen vid den tidpunkten på grund av köparens dröjsmål inte tillträder fastigheten.

§ 6 Äganderättens övergång samt fördelning av intäkter och kostnader

Parterna är överens om att äganderätten till fastigheten övergår på köparen på tillträdesdagen.

Intäkter och kostnader (inklusive driftskostnader och övriga kostnader) hänförliga till fastigheten för tiden före tillträdesdagen svarar säljaren för medan köparen svarar för intäkter och kostnader som uppkommer från och med tillträdesdagen.

Avräkning av intäkter och kostnader ska ske på tillträdesdagen och justeras mellan parterna.

Vad avser kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt är parterna införstådda med att betalningsskyldigheten belastar den av dem som är ägare av fastigheten den 1 januari respektive år. Parterna är överens om att avräkning och fördelning av fastighetsavgiften/fastighetsskatten ska ske parterna emellan på tillträdesdagen på sätt som angivits ovan.

§ 7 Myndighets beslut, rådighetsinskränkning, anslutningsavgifter

Om inget annat anges i detta kontrakt med bilagor garanterar säljaren, att på fastigheten belöpande

- gatukostnadsersättning
- el-anslutningsavgifter
- VA-anslutningsavgifter
- anslutningsavgifter för fjärrvärme

erlagts, om sådan ersättningsskyldighet inträtt.

Säljaren garanterar även att annat åläggande från miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet inte föreligger än vad som angivits i detta kontrakt.

§ 8 Lagfarts- och lånekostnader

Köparen ska betala alla lagfarts- och in-teckningskostnader i anledning av köpet. Kostnader vid lösen av säljarens lån, som inte ska övertas av köparen, ska betalas av säljaren. Köparen skall även bekosta eventuella avgifter från lantmäteriet avseende regleringen.

§ 9 Kontraktsbrott

Skulle någon part inte fullgöra sina skyldigheter enligt detta kontrakt, har motparten rätt till skäligen ersättning. Är kontraktsbrottet av väsentlig betydelse för part har denne dessutom rätt att häva köpet. Omedelbar hävningsrätt föreligger inte om köparen är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som inte skulle ha kunnat undvikas även om alla rimliga åtgärder hade vidtagits.

Vid köparens kontraktsbrott, som leder till hävning av köpet, ska ersättning i första hand regleras ur betald handpenning. Överstiger säljarens skada handpenningen ska köparen snarast betala mellanskillnaden. Är säljarens skada mindre än handpenningen ska säljaren

snarast återbetala mellanskillnaden till köparen. Vid köparens kontraktsbrott ska ersättningen till säljaren även innefatta säljarens kostnad för mäklarprovision i samband med försäljningen av fastigheten.

§ 10 Städning

Tomten skall vid tillträdesdagen vara väl avstädad.

Säljaren ska före tillträdesdagen ta bort egendom som inte ingår i köpet. Gör inte säljaren detta ska köparen skriftligen uppmana säljaren att göra det. Om säljaren inte har tagit bort egendomen senast 14 dagar efter köparens uppmaning har köparen - om inte annat avtalats - rätt att göra sig av med egendomen på säljarens bekostnad eller överta egendomen.

§ 11 Överlämnande av handlingar samt nycklar

Sedan köpeskilling betalats enligt de i 1 § angivna villkoren, ska säljaren till köparen överlämna bevitnat kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som behövs för att köparen ska få lagfart. Säljaren ska även till köparen överlämna de nycklar säljaren har samt aktuellt utdrag ur fastighetsregistret, obelånade pantbrev, gällande tomtkarta om sådan finns och andra handlingar rörande fastigheten, vilka är av betydelse för köparen som ägare av denna.

§ 12 Pantförskrivning

Om det krävs för köparens finansiering av köpet, förbinder sig säljaren att på köparens bekostnad ansöka om nya in-teckningar och hjälpa till vid köparens pantförskrivning av pantbrev avseende fastigheten innan köparen beviljats lagfart.

§ 13 Skriftliga meddelanden

Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post eller telefax till den/den adress/telefaxnr som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.

Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- a) om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet;
- b) om avsänt med brev: vid mottagandet;
- c) om avsänt med e-post: vid avsändande;
- d) om avsänt med telefax: vid avsändande.
- e) om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran.

§ 14 Fastighet under avstyckning

Säljaren och köparen har gemensamt överenskommit om att överföra ca 284 kvm från Västergården 1:31 till Västergården 1:30 enligt bifogad tomtkarta. Säljaren och köparen godtar en avvikelse om maximala 10 kvm större alternativt mindre från den avtalade tomtytan. I det fall avvikelsen blir mer än överenskommet skall köpeskillingen ökas/minskas med 2100 kr per kvm. Lantmäteriet skall innan avtalad tillträdesdag hunnit färdigställa regleringen. I det fall regleringen ej vunnit laga kraft inom avtalad tid skall köparen äga rätt att häva köpet utan skadeståndsanspråk mot någondera part.

§ 15 Avsiktsförklaring

Parterna avtalar även utöver ovanstående att ytterligare ett landområde markerat på tomtkartan som område nr 2 skall regleras då ny planerad väg anlagts norr om respektive tomt. Båda parter skall gemensamt verka för att vägen norr om tomterna blir av. I samband med detta skall köparen äga rätt av att köpa ytterligare ett område av Västergården 1:31 till en köpeskilling på 400 000 kr. Tomtområdet uppskattas till en yta om ca 190 kvm.

Utväxling av kontraktet

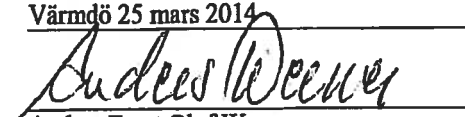
Detta kontrakt är upprättat i tre likalydande exemplar, varav säljare och köpare tagit var sitt och det tredje exemplaret utgör fastighetsmäklarens arkivexemplar.

281002-001077

Side 3 (3)

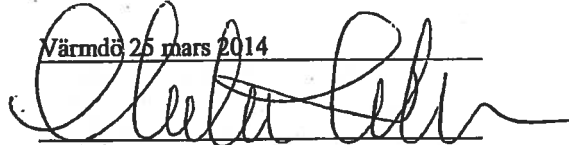
Säljarens underskrift

Värmdö 25 mars 2014


Anders Ernst Olof Werner

Köparens underskrift

Värmdö 25 mars 2014


Christina Ivstam

Bilaga

Följande bilagor tillhör köpekontraktet:
Depositionsavtal

Övriga handlingar

Kundkännedom köpare gjord.

Signatur

Parterna har, genom sina signaturer på tillhörande bilagor, tagit del av och godkänt innehållet.

