



Handläggare

Helena Gåije  
Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer

15KS/0456

Kommunstyrelsens planutskott

## Medgivandeprövning av 3 kap 3 § fastighetsbildningslagen enligt 4 kap 25a § samma lag

### Förslag till beslut

Den föreslagna fastighetsregleringen berörande Boda 1:121-123 och 1:125 medges ej

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens arbetsutskott

### Sammanfattning

Ägarna till Boda 1:121 - 123 har ansökt om att fastigheterna genom fastighetsreglering ska flyttas till annan plats inom Boda 1:125,( fig 2). Föreslagen fastighetsreglering innebär att tre befintliga fastigheter flyttas och utökas med fyra nya fastigheter till totalt sju fastigheter. Det område som föreslås bli bebyggt genom aktuell fastighetsreglering omfattas inte av detaljplan och två av de föreslagna fastigheterna omfattas delvis av strandskydd. Förvaltningen kan inte utan föregående prövning, t.ex. genom ett förhandsbesked bedöma om området enligt aktuell fastighetsreglering har förutsättningar att bebyggas. Förvaltningen anser därför att aktuell fastighetsreglering bör föregås av en lokaliseringsprövning, ett förhandsbesked. Förvaltningen avslår med hänvisning till detta att föreslagen fastighetsreglering medges.





Fig. 1 Översiktskarta, röd punkt aktuellt område



Fig 2 Boda 1:121, 122 och 123 föreslås flyttas enligt streckmarkerade linjer; blå linje strandskydd







## Bakgrund

Ursprungligen ville fastighetsägaren att tomterna skulle flyttas till område inom Boda 1:125 som omfattas av strandskydd. Vid samråd 16 oktober 2014 bedömde kommunen att det inte finns särskilda skäl till dispens från strandskyddet men bedömde det som möjligt pröva en bebyggelse utanför strandskyddat område och föreslog att förhandsbesked skulle sökas.

Platsens lämplighet för bebyggelse är inte prövad. Det är oklart om fastigheterna efter avstyckning kan bebyggas med bostadsbyggnader, Bygg- och Miljöavdelningen anser därför att frågan bör prövas i ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detta för att kunna säkerställa att bebyggelse kan ordnas i enlighet med kraven i 2 kap. PBL. Inte minst gäller detta hur vatten- och avloppsfrågan ska lösas eller hur den närliggande krossverksamheten kan påverka möjligheterna för tillkommande bostadsbebyggelse.

## Ärendebeskrivning

Ägarna till Boda 1:121 - 123 har ansökt om att fastigheterna genom fastighetsreglering ska flyttas till annan plats inom Boda 1:125, fig 2. Föreslagen fastighetsreglering innebär att tre befintliga fastigheter flyttas till område som idag är naturmark, inte är ianspråktaget för bebyggelse och kommer då att omfatta fyra nya fastigheter, totalt sju fastigheter.

## Bedömning

Ägarna till Boda 1:121 - 123 har ansökt om att fastigheterna genom fastighetsreglering ska flyttas till annan plats inom Boda 1:125. Fastighetsägarna har av lantmätaren blivit informerade om att kommunen bedömer det som lämpligt att aktuell fastighetsreglering föregås av en lokaliseringsprövning/förhandsbesked för att kunna pröva markens lämplighet för bebyggelse enligt PBL 2 kap. Föreslagen fastighetsreglering innebär att tre befintliga fastigheter flyttas till område som idag är naturmark, inte är ianspråktaget för bebyggelse och kommer då att omfatta sju nya fastigheter, fig 3. Det område som föreslås bli bebyggt genom aktuell fastighetsreglering omfattas inte av detaljplan och två av de föreslagna fastigheterna omfattas delvis av strandskydd. Utanför detaljplanelagt område ska kommunen pröva markens lämplighet för bebyggelse enligt PBL 2 kap, bl.a. med hänsyn till möjligheten att anordna en miljöriktig vatten- och avloppsanläggning samt eventuell möjlighet till dispens från strandskyddet enligt MB 7 kap. Förvaltningen kan inte utan föregående prövning, t.ex. genom ett förhandsbesked bedöma om området enligt aktuell fastighetsreglering delvis kan bebyggas eller eventuellt inte alls kan bebyggas. Förvaltningen anser därför att aktuell fastighetsreglering bör föregås av en lokaliseringsprövning, ett förhandsbesked. Förvaltningen avslår med hänvisning till detta att föreslagen fastighetsreglering inte medges.



Gällande översiktsplan anger som huvudprincip att ny bebyggelse ska tillkomma i anslutning till kommunens centrumanläggningar.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Bedöms inte få några ekonomiska konsekvenser.

### **Konsekvenser för miljön**

Den föreslagna fastighetsregleringen tar mark i anspråk som idag är naturmark.

### **Konsekvenser för medborgarna**

Bedöms få konsekvenser genom att den föreslagna fastighetsregleringen begränsar allmänhetens möjligheter att fritt ströva i det aktuella området.

### **Konsekvenser för barn**

Bedöms inte få konsekvenser för barn.

## **Ärendets beredning**

Samhällsbyggnadsavdelningen

## **Handlingar i ärendet**

| Nr | Handling                                   | Biläggs/Biläggs ej |
|----|--------------------------------------------|--------------------|
| 1  | Ansökan om prövning enligt 4 kap 25a § FBL | X                  |
| 2  | Remissvar från BMK                         | X                  |
| 3  | Situationsplan                             | X                  |

## **Sändlista för beslutsexpediering**

Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning, Box 477 00, 117 94 Stockholm  
Samhällsbyggnadsavdelningen

Stellan Folkesson  
Kommundirektör

Henrik Lundberg  
Enhetschef samhällsbyggnad



Jan Casserstedt  
jan.casserstedt@varmdo.se  
08-570 483 16  
Jurist

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN  
HELENA GÅIJE

## BODA 1:121: remissvar på förfrågan om medgivande enligt 4 kap. 25 a § FBL

Bygg- och miljöavdelningen bedömer att det inte är förenligt med strandskyddets syfte att ta i anspråk mark inom strandskyddat område vid placering av fastigheterna norr om ledningsgatan enligt vad som framgår av bilagd situationsplan.

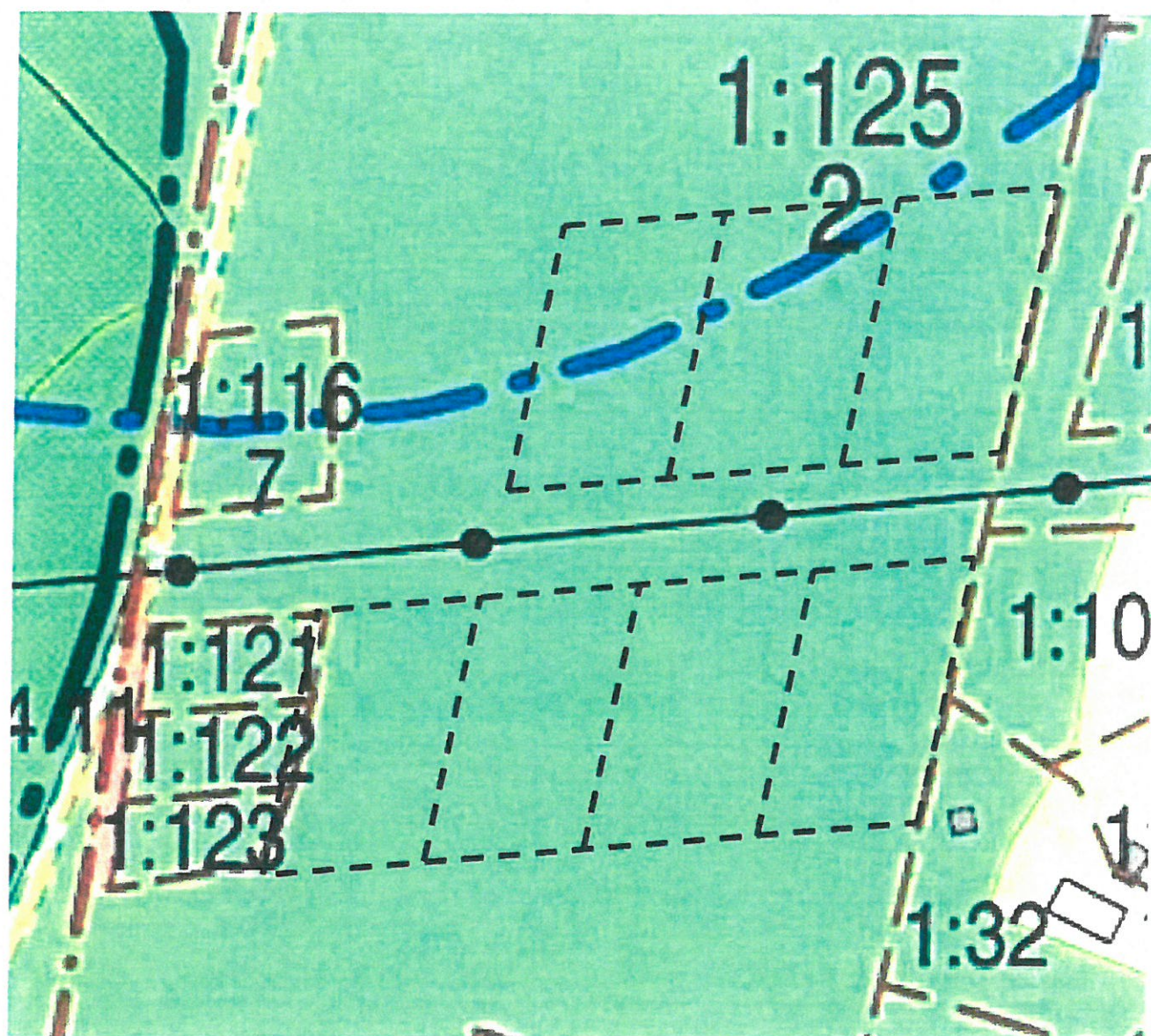
Platsens lämplighet för bebyggelse är vidare inte prövad. Det är oklart om fastigheterna efter avstyckning kan bebyggas med bostadsbyggnader och bygg- och miljöavdelningen anser därför att frågan bör prövas i ett förhandsbesked enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, för att säkerställa att bebyggelse kan ordnas i enlighet med kraven i 2 kap. PBL. Inte minst gäller detta hur vatten- och avloppsfrågan ska lösas eller hur den närliggande krossverksamheten kan påverka möjligheterna till tillkommande bostadsbebyggelse.

### BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

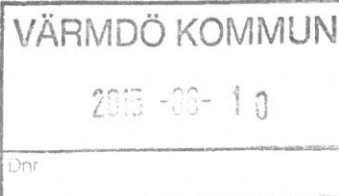
Jan Casserstedt  
Jurist









**Prövning enl 4 kap 25a § FBL**

2015-06-09

Ärendenummer

AB043330

Förrättningslantmätare

Eva Norén

Kommunstyrelsen i Värmdö  
134 81 GUSTAVSBERG**Ärende****Fastighetsreglering berörande Boda 1:121-123 och 1:125.**

Kommun: Värmdö

Län: Stockholm

Ägarna till Boda 1:121–123 Åsa Agneborg och Margareta Ulltin Göransson har ansökt om att fastigheterna genom fastighetsreglering skall flyttas till annan plats inom Boda 1:125, som de också äger.

Ursprungligen yrkades att tomtplatserna skulle flyttas till område inom Boda 1:125 där bestämmelser om strandskydd gäller. Vid samråd var kommunen negativ till att tomtplatserna skulle ligga inom strandskydd men sa samtidigt att man kunde tänka sig en flytt till område där strandskydd inte gällde. Ansökan inkom till lantmäteriet redan 2004 och ett flertal samråd hölls med kommunen i ett tidigare skede. Fastighetsägarna har sedan ansökt om förhandsbesked om bygglov inom strandskyddat område.

Två sammanträden har hållits i ärendet. Protokoll bifogas.

Nu yrkar fastighetsägarna att den nya placeringen av fastigheterna förläggs utanför strandskyddat område enligt bifogad karta helst på norra sidan om kraftledningsgatan.

Den kraftledning som syns på kartan är numera borttagen och nedgrävd utefter den allmänna vägen. Ledningsgatan är tänkt att användas för tillfartsväg.

Vid samråd den 16 oktober 2014 ville kommunen att fastighetsägarna skulle söka förhandsbesked om bygglov. Fastighetsägarna har dock bett mig att begära ett medgivande enligt 4 kap 25a § fastighetsbildningslagen.

Innan den här ansökan kom till myndigheten begärde Hans Ingvar Roth då ägare till Boda 1:116 och 1:119–120 att de då små tomterna Boda 1:119–120 skulle flyttas till annan plats inom Boda 1:116. Kommunen var positiv till detta och en flytt ägde rum. Fastigheterna var placerade i omedelbar närhet av de nu aktuella fastigheterna. Kopior på förrättningshandlingarna bifogas.

---

Härmed anhålls om kommunstyrelsens prövning av 3 kap 3 § fastighetsbildningslagen, enligt 4 kap 25a § samma lag.



Eva Norén  
Förrättningslantmätare

Kontaktperson i ärendet är:

Peter Norman  
Tel hem: 08-747 19 49  
Tel mobil: 0733-92 94 55  
Mailadress: [peter.y10@live.com](mailto:peter.y10@live.com)