



Lantmäterimyndigheten
Haninge kommun
136 81 Haninge

Överklagande av beslut om avstyckning Söderby Huvudgård 8:6, AB156806

Delegeringsbeslut

Rubricerat beslut om avstyckning överklagas.

Ärendet

Genom fastighetsbildningsbeslut 2018-06-27 har Lantmäterimyndigheten vid Haninge kommun beslutat om avstyckning från fastigheten Söderby Huvudgård 8:6.

Skäl till beslut

Den beslutade avstyckningen bedöms inte uppfylla kraven på fastighetsbildning som framgår i 3 kap. 1 och 2 §§ fastighetsbildningslagen (FBL).

Avstyckningen följer inte gällande stadsplan (detaljplan)

Planbestämmelserna anger i § 4 att F och Ö områden ska fastighetsbildas enligt illustration.

Fastigheten omfattas av Ö i bestämmelsen BÖ nordöst om fastigheten i plankartan.

Nästan längst ner i förklaringarna på plankartan redovisas illustrationslinje, samma linje som motsvarar fastighetens sydvästgräns och nordöstgräns. Förvisso med olika linjetjocklekar, någon sådan linje finns dock inte enligt föreslagen gräns till avstyckning. Enligt principer i MÖD F 9619-13 angående motsvarande planbestämmelser är nu sökt avstyckning inte förenlig med gällande detaljplan.

Avstyckningen uppfyller inte kravet enligt 3 kap. 2 § FBL.

Avstyckningen är inte lämplig

Avstyckningen är 431 kvm. Av denna yta utgör:

- ca 65 kvm servitut för infart till stamfastigheten, utöver servitut på mark som inte får bebyggas,
- ca 150 kvm utgör mark som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan,
- ca 115 kvm är mark som inte får bebyggas enligt 39 § byggnadsstadgan, utöver servitut närmare gräns än 4,5 meter.

Ca 100 kvm blir kvar för att utnyttja den byggrätt som detaljplanen ger om 80 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 30 kvm byggnadsarea för uthus. Den begränsade yta som kan användas för byggnation får huvudsakligen formen av en triangel vilket ytterligare försvårar möjligheten att bebygga fastigheten. Även bör kravet i 39 §

byggnadsstadgan påpekas om att minsta avstånd mellan byggnader på samma fastighet som i detta fall blir 6,0 meter. Sammanfattningsvis är det inte möjligt att på den föreslagna fastigheten utnyttja byggrätten på ett planenligt sätt. Utifrån de principer som dåvarande Regeringsrätten (numera Högsta förvaltningsdomstolen) slagit fast i avgörande RÅ 1991 ref. 46, RÅ 1992 ref. 59 och RÅ 1993 ref. 59 om byggrättens mycket starka ställning får det anses som ett krav på att fastighetsbildning görs så att fasta byggrätter per fastighet kan utnyttjas fullt ut och på ett planenligt sätt.

Ca 85 kvm av avstyckningen utgör servitut för in- och utfart till stamfastigheten. Detta område får förvisso inte får bebyggas p.g.a. 39 § byggnadsstadgan men detta område kommer inte heller kunna utnyttjas som tomt och kommer att uppfattas som en del av stamfastigheten. Ytan som kan nyttjas som tomt blir därmed mindre än de 431 kvm som anges i ansökan.

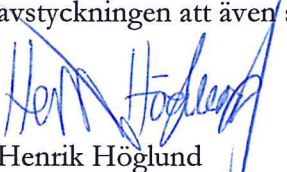
I Lantmäteriets handbok om FBL, utgåva 2018-06-01, hänvisas på s. 160 till rättsfallet 07:11 (Svea hovrätt nr Ö 6640-07) som är intressant utifrån flera aspekter i detta ärende. Bl.a. utifrån att en fastighets ska kunna bebyggas på ett lämpligt sätt och avstyckningen kan vara oförenligt med FBL om den blir betydligt mindre än övriga fastigheter i området. Den föreslagna avstyckningen kommer att bli mindre än övriga fastigheter i området med friliggande huvudbyggnader och bli ännu mera svårutnyttjad.

I avgörandet MÖD P 4414-17 anges ”En fastighet får dock anses avvika från planen även när dess utformning omöjliggör den markanvändning som föreskrivs i planen.” Någon möjlighet att planenligt utnyttja detaljplanens byggrätt på den avstyckade fastigheten finns inte. Kravet på planenligt utgångsläge i 9 kap. 30 § plan- och bygglagen och att beslutet anger den avstyckade fastigheten som planenlig i detta avseende medför risk att bygglov inte kommer att kunna ges. Någon möjlighet att i efterhand läka kravet på planenligt utgångsläge i denna situation finns inte till skillnad mot de situationer som anges i 9 kap. 30 a § och övergångsbestämmelse nr 13 (SFS 2010:900) plan- och bygglagen.

Avstyckningen uppfyller inte kravet enligt 3 kap. 1 § FBL.

Stamfastigheten blir olämplig

Avstyckningen medför att stamfastigheten förlorar sitt garage. Någon möjlighet att uppföra ett uthus om 30 kvm med minst 4,5 meter till gräns och minst 6,0 meter till huvudbyggnaden finns inte. Av samma anledning som redovisas ovan medför avstyckningen att även stamfastigheten blir olämplig.


Henrik Höglund
biträdande bygglovschef