

Datum: 2019-02-18
Handläggare: Cecilia Sjölin
Diarienummer: 2018.196 SBN

Lantmäteriet
Att: Fredrik Eneholm
801 82 Gävle

Komplettering till samrådsyttrande avseende avstyckning och fastighetsreglering berörande Västerbodarna 1:16, 1:30, 1:33, 1:36 och 1:58 m.fl. Lantmäteriets ärende O172337

Lantmäterimyndigheten gav Samhällsbyggnadsnämnden tillfälle att yttra sig över rubricerad åtgärd med beaktande av strandskyddsbestämmelserna och framtida planläggning på den fastighetsindelning som Lantmäteriet preliminärt har bedömt som genomförbar. Samhällsbyggnadsnämnden lämnade in yttrande, beslutad 2018-12-17.

Lantmäteriet har synpunkter på yttrandet samt önskar förtydligande gällande delar av samrådsutlåtandet enligt nedan.

Lantmäteriets kommentarer och frågor på samrådsyttrandet (sammanfattad version) samt samhällsbyggnadsnämndens svar;

Kommentar: Lantmäteriet poängerar att det rör sig om avstyckning av 47 arrendeområden, inte fastighetsreglering.

Svar: *Samhällsbyggnadskontoret beklagar att begreppen har förväxlats i samrådsyttrandet.*

Kommentar: Lantmäteriet förtydligar att Lantmäteriet inte har gjort någon tomtplatsavgränsning utan har tagit fram ett underlag för avstyckningar som tar hänsyn till strandskyddsbestämmelserna.

Svar: *Samhällsbyggnadsnämnden hävdar att Lantmäteriet vid upprepade tillfällen använder sig av begreppet och innebörden av tomtplatsavgränsning i sitt förslag till avstyckningar som har utgjort underlag till samrådet. Vidare delar inte Samhällsbyggnadsnämnden Lantmäteriets uppfattning om att Lantmäteriet enbart har tagit fram underlag för avstyckningar som tar hänsyn till strandskyddsbestämmelserna. Samhällsbyggnadsnämnden anser att Lantmäteriet har tolkat bestämmelserna snävt utifrån att enbart bedöma förekomsten av ianspråktagen mark. Samhällsbyggnadsnämnden påminner om att även privatägd mark kan ligga inom strandskydd och att avstyckningen borde ta hänsyn till fler allmänna intressen som Lantmäteriet inte vidrör. Dessutom anser Samhällsbyggnadsnämnden att fler skäl borde kunna hävdas än just ianspråktagen mark, i enlighet med MB 7 kap.*

Kommentar: Lantmäteriet påpekar att det är Lantmäteriet, i enlighet med FBL, som hanterar huruvida en bostadstomt bör ha en relativt ren form, vilket Samhällsbyggnadsnämnden betonar i sitt yttrande.

Svar: Samhällsbyggnadsnämnden anser att bostadstomtens form är en fråga om god bebyggd miljö som i allra högsta grad är en fråga för samhällsbyggnadsnämnden att ta ställning till. En alltför knixig form på en bostadstomt kan bli svår att bebygga och utveckla, vilket inte gagnar någon. I FBL 3 kap, 1§ står det att fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas ska bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det står även att det då särskilt ska beaktas att fastigheten får en lämplig utformning. Om detta motverkas så får fastighetbildning inte äga rum.

Kommentar: Lantmäteriet poängterar att Samhällsbyggnadsnämnden på flera ställen nämner att marken skall utgöra allmän plats. Allmän plats kan endast regleras i en detaljplan.

Svar: I framtiden kommer Samhällsbyggnadsnämnden med all sannolikhet att behöva planlägga stora delar av marken som nu är aktuell för avstyckning. Den allmänt tillgängliga marken blir då troligtvis aktuell att planläggas som allmän plats. Till dess en planläggning utförs bör den mark som samhällsbyggnadsnämnden i samrådsyttrandet hävdar utgöra allmän plats vara allmänt tillgänglig.

Kommentar: Lantmäteriet poängterar att Samhällsbyggnadsnämnden på flera ställen skrivit att Samhällsbyggnadsnämnden anser att Lantmäteriet borde utgå från dagens förhållanden då det är fråga om en ny förrättning. Lantmäteriet önskar utveckling av vad som menas med ny förrättning. Vilken tidigare förrättning avser kommen att hänvisa till.

Svar: Det kan tänkas att Samhällsbyggnadsnämnden har använt begreppet "förrättning" något oaktsamt men har menat att Lantmäteriet borde utgå från hur platsen används idag, hur det ser ut på platsen idag och vilka värden som finns på platsen idag. Samhällsbyggnadsnämnden anser att Lantmäteriet, i sitt förslag till avstyckning, har lagt för stor vikt vid gamla kartor och överenskommelser som inte fullföljdes eller som det inte finns spår av i dagens miljö.

Kommentar: Arrende Nr 11: Kommunen föreslår att en gräsyta ska tillhöra styckningslotten. Något sådant yrkande finns inte, vilket innebär att Lantmäteriet inte begärt samråd gällande det. Området har yrkats tillhöra nr 51.

Svar: Samhällsbyggnadsnämnden föreslog att gräsytan borde tillhöra styckningslott nr 11 eftersom det förefaller mest naturligt. Om gräsytan tillhör nr 11 skulle det också bli en mer varaktigt lämpad fastighet än om den skulle tillhöra nr 51. Detta eftersom

vägen som sträcker sig mellan dessa markområden i sin förlängning utgör tillfartsväg till fler styckningslotter/framtida fastigheter och skulle vid en planläggning utgöra allmän plats. En sådan bostadstomt med huvudbyggnad på ena sidan och resten av tomten för rekreation på andra sidan, anser Samhällsbyggnadsnämnden inte vara lämplig utformning i enlighet med FBL.

Kommentar: Arrende Nr 14: Kommunen har synpunkt på styckningslotternas utformning. Önskar kommunen ha påverkan på fastighetsutformningen behöver området detaljpanelläggas med fastighetsindelning.

Svar: *Samhällsbyggnadsnämnden anser att det borde inrymmas i samrådet med Lantmäteriet. Detta eftersom det är angivet i Allmänna lämplighets- och planvillkor i FBL 3 kap. 1§ att en fastighetsbildning inte får äga rum om fastigheten inte antas få en varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid.*

Kommentar: Arrende Nr 19: I tidigare diskussion med kommunen har man önskat att ett släpp mellan och sjön och blivande fastighet, som ska möjliggöra en stig. Är det inte aktuellt längre?

Svar: *Nej, det var inte stigens rätta sträckning. Detta upptäcktes i samband när vi fördjupade arbetet inför det formella samrådsyttrandet.*

Kommentar: Arrende Nr 23: Kommunen får gärna utveckla anspråktagandet av marken.

Svar: *Ytan är i anspråkstagen av styckningslott nr 23 och det enskilda intresset bedöms väga tyngre än det allmänna. Det är inte heller något värdefullt promenadstråk som pekas ut i den fördjupade översiktsplanen. Samhällsbyggnadsnämnden är därför av uppfattningen att det inte finns något som talar för att ytan bör vara allmänt tillgänglig. Eftersom nr 23 anser sig vara av stort behov av marken bör den också tillfalla nr 23.*

Kommentar: Arrende Nr 44: Andra stycket i kommunens samrådsutlåtande önskas förtydligas ("...bara ett så brett stråk som anses absolut nödvändigt ska tas i anspråk för allmänheten genom styckningslotten.") Lantmäteriet undrar om även en zon om 0-15 meter ska lämnas mot sjön och var den stigen i så fall ska ta vägen? Lantmäteriet menar att Nr 19 borde vara i vägen för en sådan stig då kommunen anser att den lotten ska gå hela vägen ner till sjön.

Svar: *Samhällsbyggnadsnämnden menar att endast det stråk som behövs för framkomlighet längs den anlagda strandpromenaden ska vara allmänt tillgängligt. Marken runt omkring bör tillfalla styckningslotten. I andra stycket i kommunens*

Samrådsutlåtande står det även att en zon på 0-15 meter bör upplåtas för strandpromenad längs med strandlinjen. Det är en felskrivning från kommunens sida och Samhällsbyggnadsnämnden önskar därför att den meningen stryks från yttrandet.

Ställningstaganden som Samhällsbyggnadsnämnden behöver formulera svar på;

- I protokollet §216 2018.196 SBN från 2018-12-17 står det i beslutet att "Tomtindelning skall följa nuvarande arrendegränser ända ner till sjön". Lantmäteriet behöver ett förtydligande vilka arrendeområden som nämnden avser.
- Under SBN au 2018-12-10 diskuterades det om gränsen skulle justeras något för Arrende Nr 29 så att komplementbyggnaderna tillfaller styckningslotten. Inget beslut om detta togs på nämndsammanträdet 2018-12-17. Samhällsbyggnadskontoret påminner att om ifall Samhällsbyggnadsnämnden önskar att en justering ska ske behöver det stå i nämndens beslut.

SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN,
GENOM SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET