

Jan Gustafsson

tekniskt råd Mark- och miljööverdomstolen

- F 11186-17
- F 5638-20
- Bägge målen rör fastighetsbildning inom detaljplan utan överenskommelse

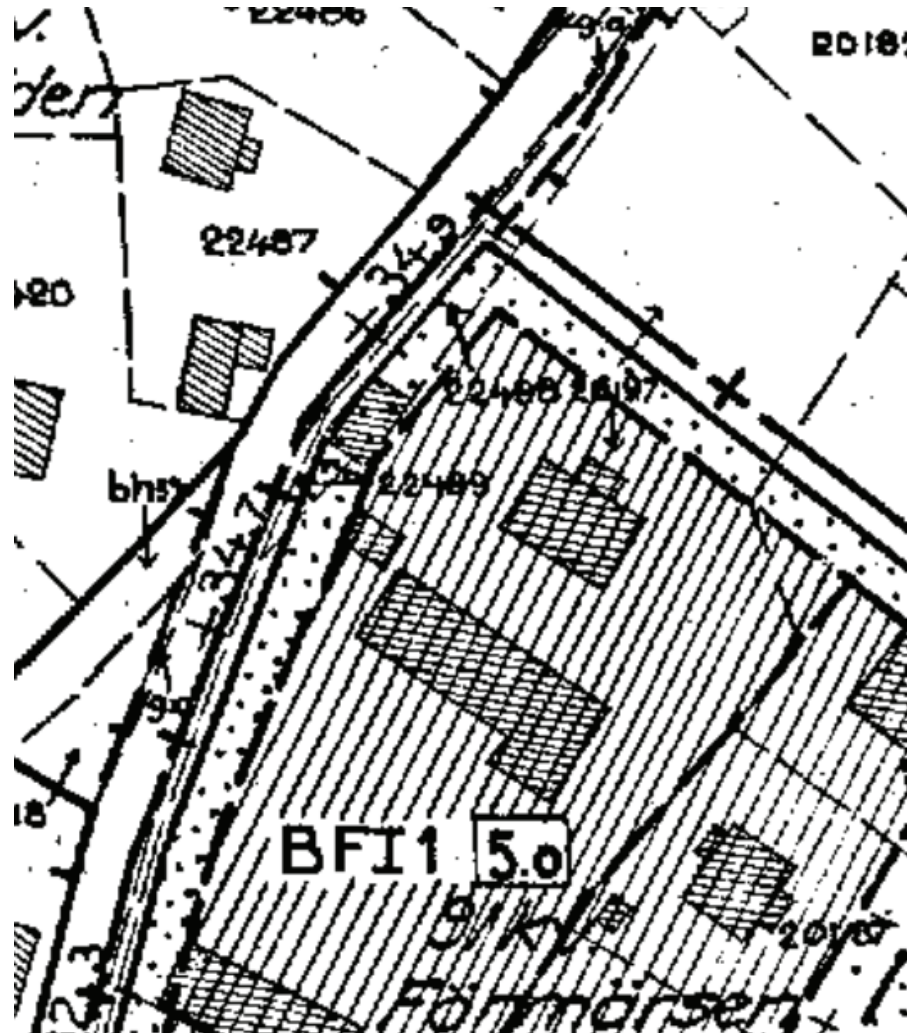


SVEA HOVRÄTT
SVERIGES DOMSTOLAR

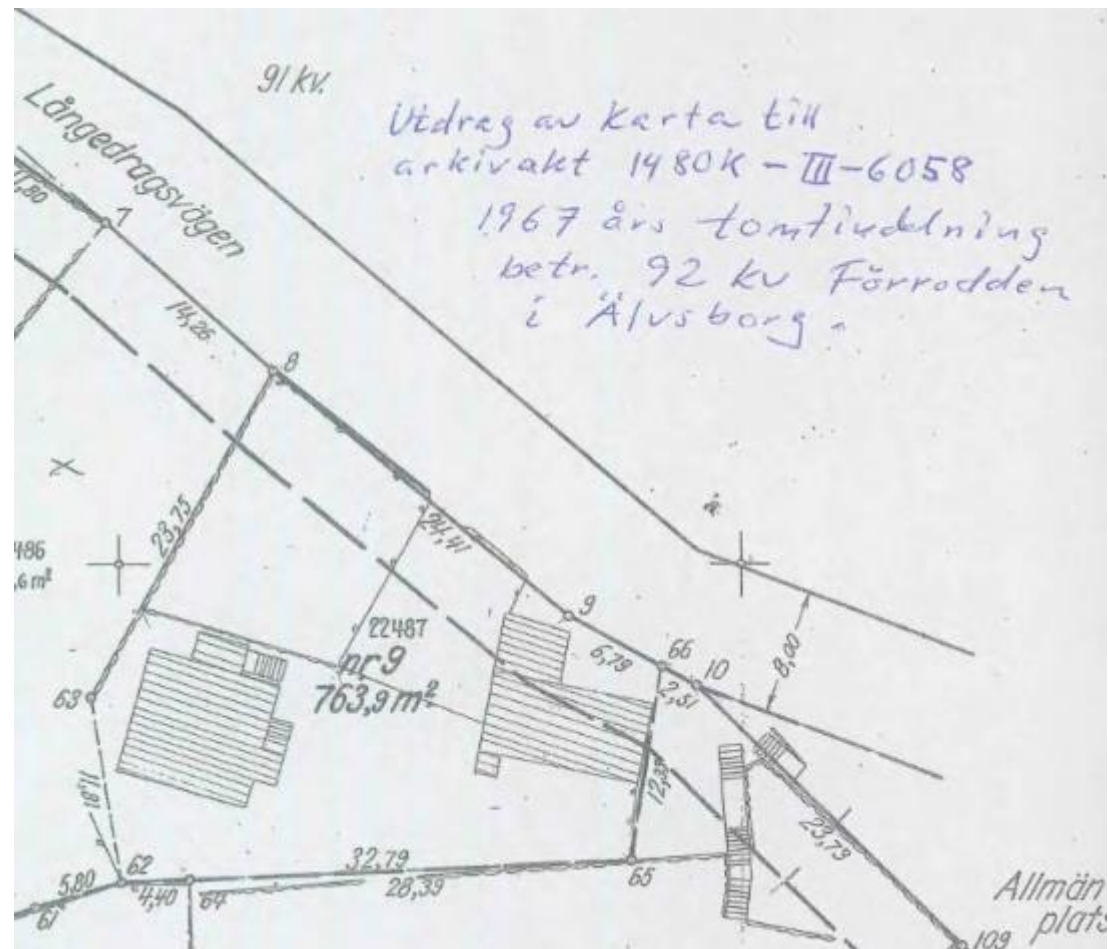
F 11186-17 Fastighetsreglering utan överenskommelse



F 11186-17 Fastighetsreglering utan överenskommelse



F 11186-17 Fastighetsreglering utan överenskommelse



Lantmäteriet

- Regleringen genomförs
 - Det blir lämpligare fastighetsindelning då 555:163 blir planenlig
 - Båtnadsvillkoret OK , FBL 5:4
 - Sökandens fastighet förbättras, FBL 5:5
 - Regleringen enligt ansökan och detaljplaner, FBL 5:6
 - Byggnaden som överförs är inget problem, FBL 5:7
 - Minskning av avstående fastighets graderingsvärde OK, FBL 5:8
- Ersättning 183 000 kr

Ägarna av 655:665 överklagar

- I första hand yrkas att förrättningen ska ställas in
 - Det är ingen båtnad, FBL 5:4
 - Det är inget allmänt intresse att genomföra regleringen, RF 2:15
- I andra hand yrkas att äganderätten till det av kommunen hävdade området ska utredas.
- I tredje hand höjd ersättning till 937 000 kr

Mark- och miljödomstolen

- Regleringen OK
 - Båtnadsvillkoret ska prövas då genomförandetiden gått ut, OK , FBL 5:4
 - Sökandens fastighet förbättras, FBL 5:5
 - Regleringen enligt ansökan och detaljplaner, FBL 5:6
 - Det blir möjligt att få bygglov vilket är av synnerlig vikt för en bostadsfastighet
 - Byggnaden som överförs är inget problem, FBL 5:7
 - Minskning av avstående fastighets graderingsvärde OK, FBL 5:8
- RF 2 kap. 15 §
 - en väl fungerande fastighetsindelning utgör ett angeläget allmänt intresse
 - Det är ett starkt allmänt intresse att anpassa fastigheterna efter gällande bestämmelser om fastighetsindelning
 - Då ersättning utgår är det inte oproportionerligt mot klagandena
- Ersättning 232 100 kr

Mark- och miljööverdomstolen

- Även om det i detta fall ligger nära till hands att omedelbart konstatera att en tvångsvis marköverföring inte kan komma till stånd då den inte uppfyller kravet på proportionalitet i strikt mening, får prövningen inledas med en bedömning av om åtgärden har stöd i lag. Mark- och miljööverdomstolen tar därför först ställning till om kraven i fastighetsbildningslagen är uppfyllda.

Mark- och miljööverdomstolen

- Båtnadsvillkoret är inte uppfyllt
 - Att den del av fastigheten som avstås ligger på andra sidan gatan har ingen betydelse för marginalvärdet
 - Förrådet har inte ett högre värde för fastigheten på samma sida om gatan
 - Marginalvärdet för den tillträdande kan inte vara så högt att båtnad uppkommer
 - Att tillträdande fastighet blir planenlig förändrar inte detta
 - Planenlighet kan även uppnås genom att upphäva tomtindelningen

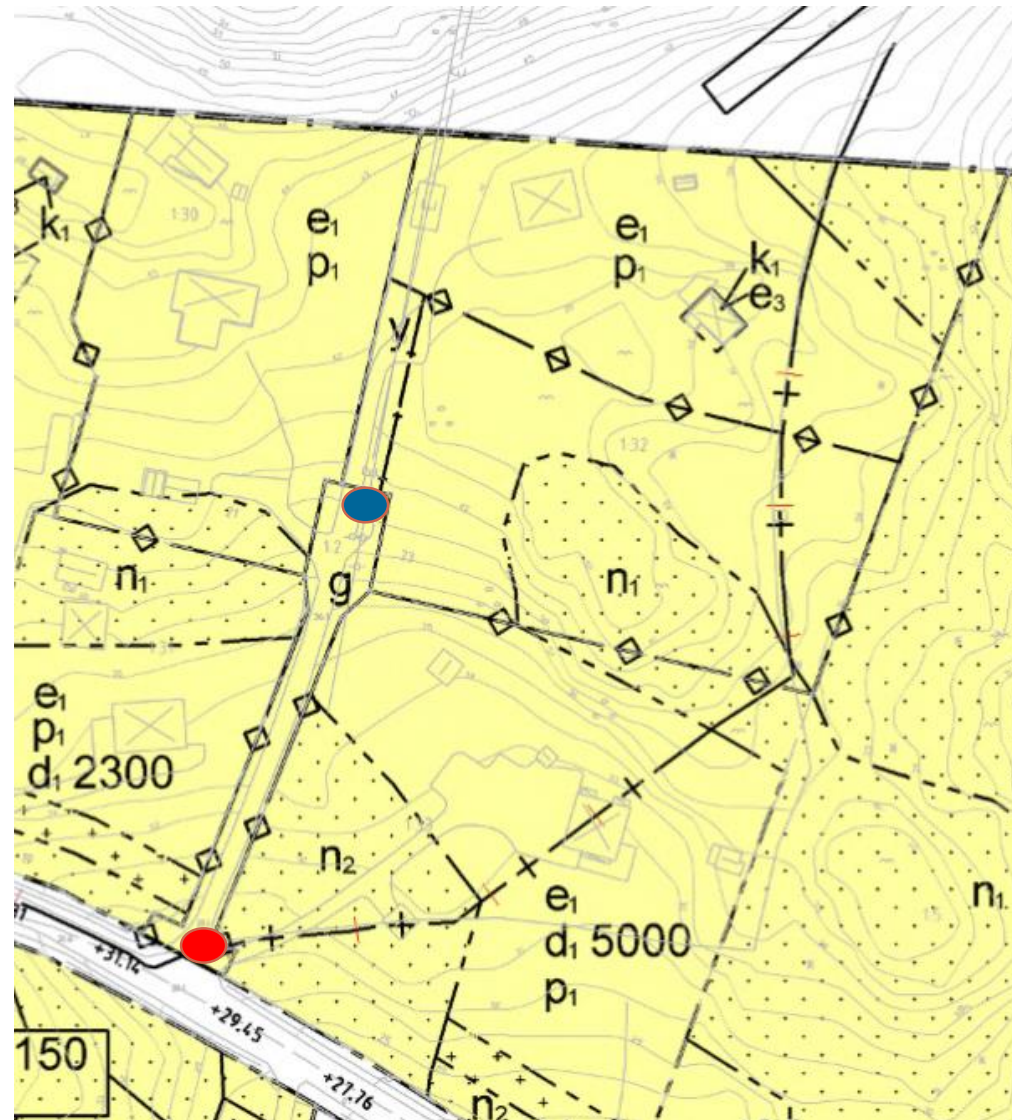
Mark- och miljööverdomstolen

- RF 2 kap. 15 §
 - Det som tveksamt om det i detta fall alls kan sägas föreligga ett sådant angeläget allmänt intresse som kan motivera ett ingrepp i egendomsskyddet.
 - Ändamålet som skulle kunna motivera ingreppet är att uppnå planenlighet.
 - Gamla stadsplaner och en tomtindelning som beslutats för mycket länge sedan och där de berörda fastigheterna är varaktigt lämpade för sitt ändamål i sin nuvarande utformning.
 - Det allmänt intresset av att uppnå planenlighet är tveksamt och i vart fall mycket svagt.
 - Planenlighet kan uppnås genom att tomtindelningen upphävs.
 - Tomtindelningen fyller numera ingen funktion.
 - Detaljplanens övergripande syfte saknar numera aktualitet.

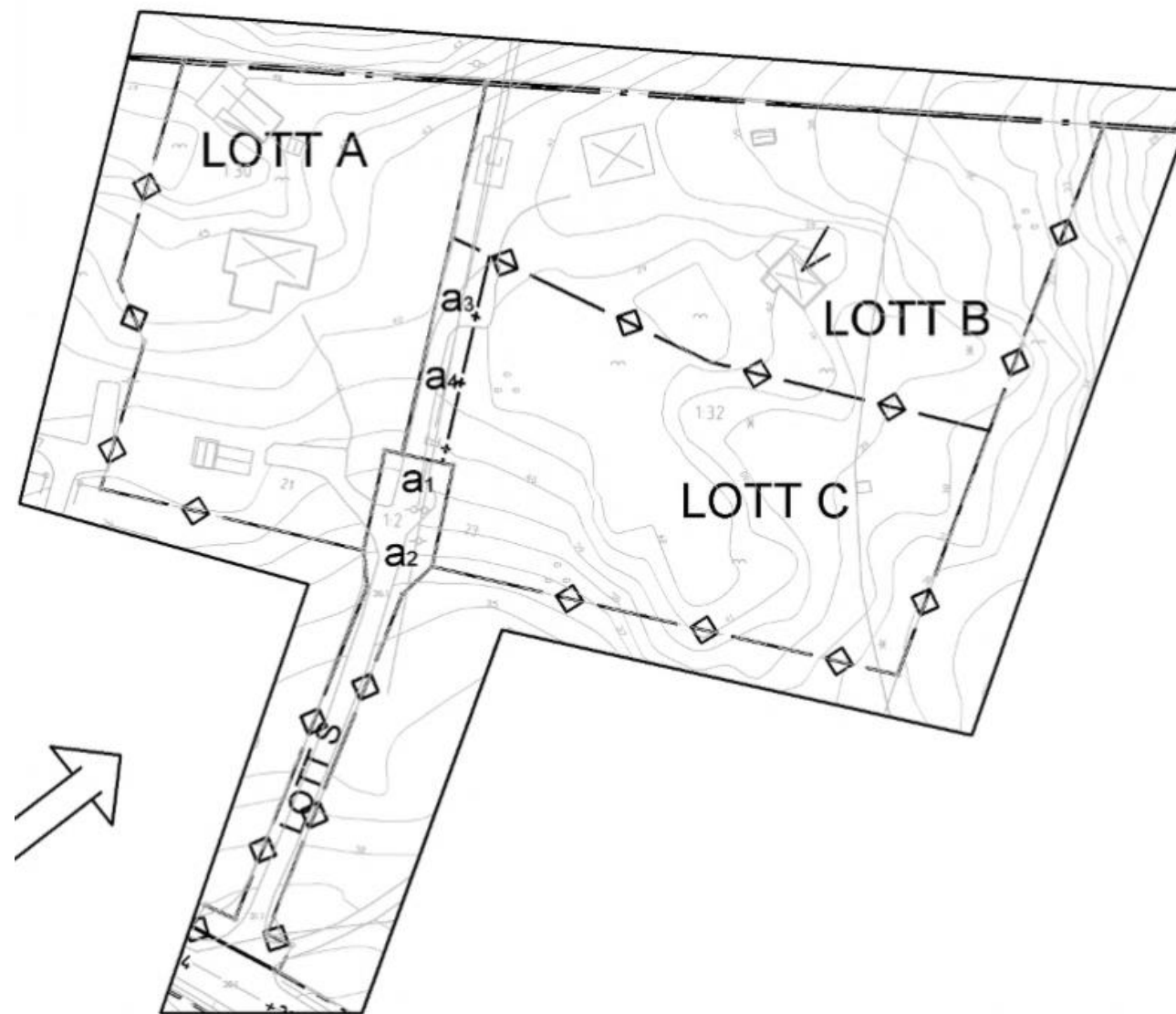
F 5638-20 Fastighetsreglering och anläggningsförrättning



F 5638-20 Fastighetsreglering och anläggningsförrättning



F 5638-20 Fastighetsreglering och anläggningsförrättning



F 5638-20 Fastighetsreglering och anläggningsförrättning

FASTIGHETSINDELSNINGSBESTÄMMELSER



Föreslagen fastighetsgräns



Administrativ gräns för rättighetsområde

LOTT A - C, samt S

Fastighet som ska bildas med de gränser som anges på plankartan, och/eller erhålla rättigheterna enligt nedan

a₁

Gemensamhetsanläggning för väg på område för LOTT S.
Deltagande fastigheter LOTT A, B och C.

a₂

Gemensamhetsanläggning för ledningar på område för LOTT S.
Deltagande fastigheter LOTT A, B och C

a₃

Servitut för väg på LOTT C till förmån för LOTT B

a₄

Servitut för ledningar på LOTT C till förmån för LOTT B

F 5638-20 Fastighetsreglering och anläggningsförrättning

- Kommunen ansökte om förrättning för följande åtgärder.
 - Bildande av samfälligheten S gemensamt för 1:30 och 1:32 (vägskaftet)
 - en ga för väg
 - en ga för vatten- och avloppsledningar
- LM beslutade om detta
- Ägarna av 1:30 och 1:32 klagade på allt
- MD ändrade inget
- I ett annat mål ändrade MD anslutningspunkten för VA från röd till blå prick


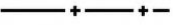
F 5638-20 MÖD:s bedömning

- Samfälligheten S
 - Kommunen kunde inte söka förrättning för detta enligt FBL 5:5.
 - Det förbättrade inte kommunens fastighet 1:2
 - Tredje meningen om bättre planöverensstämmelse ansågs inte tillämplig
- Ga för VA
 - Fastighetsindelningsbestämmelser innebär att AL 5 (väsentlighet) och 6 § (båtnad) inte ska prövas i förrättningen.
 - AL 7 § (opinion) ska dock prövas.
 - Inget behov då anslutningspunkten flyttats så därför beaktansvärda skäl
 - Beslutet om ga upphävdes

F 5638-20 MÖD:s bedömning

- Ga för väg
 - Uppfyller alla villkor
 - LM:s beslut ändrades inte

F 5638-20 Slutfundering

FASTIGHETSINDELINGSBESTÄMMELSER	
	Föreslagen fastighetsgräns
	Administrativ gräns för rättighetsområde
LOTT A - C, samt S	Fastighet som ska bildas med de gränser som anges på plankartan, och/eller erhålla rättigheterna enligt nedan
a ₁	Gemensamhetsanläggning för väg på område för LOTT S. Deltagande fastigheter LOTT A, B och C.
a ₂	Gemensamhetsanläggning för ledningar på område för LOTT S. Deltagande fastigheter LOTT A, B och C
a ₃	Servitut för väg på LOTT C till förmån för LOTT B
a ₄	Servitut för ledningar på LOTT C till förmån för LOTT B

Är detta fastighetsindelningsbestämmelser?