

Protokoll

2021-12-22

Ärendenummer

W211131

Förrättningslantmätare

Alexandra Wessely

Ärende Avstyckning och anläggningsåtgärd berörande Rensbo 1:28 samt fastighetsbestämning mellan Rensbo 1:28 och 1:31.

Kommun: Hedemora

Län: Dalarna

Handläggning Beslut fattas på Lantmäteriets kontor i Falun. Övrig handläggning har skett genom att sammanträde hölls den 10 november 2021 på förrättningsstället.

Sökande och sakägare

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Anmärkning
Rensbo 1:28, andel 1/4, lagfaren ägare Blivande Rensbo 1:77, andel 1/4, lagfaren ägare Blivande Rensbo 1:78, andel 1/4, lagfaren ägare Blivande Rensbo 1:79, andel 1/4, lagfaren ägare Blivande Rensbo 1:80, andel 1/4, lagfaren ägare	Berit Elisabet Björndahl	Sökande
Rensbo 1:31, lagfaren ägare	Jonas Blom	
Rensbo 1:28, andel 1/4, lagfaren ägare Blivande Rensbo 1:77, andel 1/4, lagfaren ägare Blivande Rensbo 1:78, andel 1/4, lagfaren ägare Blivande Rensbo 1:79, andel 1/4, lagfaren ägare Blivande Rensbo 1:80, andel 1/4, lagfaren ägare	Birgitta Spjut	Sökande
Rensbo 1:28, andel 1/4, lagfaren ägare	Björn Åkesson	Sökande

Blivande Rensbo 1:77, andel 1/4, lagfaren ägare Blivande Rensbo 1:78, andel 1/4, lagfaren ägare Blivande Rensbo 1:79, andel 1/4, lagfaren ägare Blivande Rensbo 1:80, andel 1/4, lagfaren ägare		
Rensbo 1:28, andel 1/4, lagfaren ägare Blivande Rensbo 1:77, andel 1/4, lagfaren ägare Blivande Rensbo 1:78, andel 1/4, lagfaren ägare Blivande Rensbo 1:79, andel 1/4, lagfaren ägare Blivande Rensbo 1:80, andel 1/4, lagfaren ägare	Ulf Åkesson	Sökande

Hänvisning till
författningar

FBL - Fastighetsbildningslagen (1970:988)
AL - Anläggningslagen (1973:1149)

Yrkande

Se ansökan aktbilaga A1, och yrkande aktbilaga YR1.
Sökande yrkar på inteckningsfri avstyckning, se aktbilaga A1.
Yrkande framfört på sammanträde, se aktbilaga PR1.

Redogörelse

Enligt ansökan, aktbilaga A1, bildas fyra nya bostadsfastigheter genom avstyckning från Rensbo 1:28.
Förhandsbesked finns för blivande Rensbo 1:79 och Rensbo 1:80, se aktbilaga MM1.
Enligt ansökan, aktbilaga A1, bildas två nya gemensamhetsanläggningar för ändamål väg samt vatten och avlopp.
Till förmån för blivande Rensbo 1:80 bildas servitut för utfart till samfärdig väg över Rensbo 1:28.
Samråd har skett med Länsstyrelsen gällande frågan om 3 kap 2 § FBL, biotopskyddat område. Utformningen av de två obebyggda lotterna har justerats för att inte påverka biotopskyddet, se yrkande aktbilaga YR1.
För att kunna genomföra avstyckningen tog lantmäterimyndigheten initiativ till fastighetsbestämning mellan Rensbo 1:28 och Rensbo 1:31.

Sammanträde har hållits gällande fastighetsbestämningen, se aktbilaga PR1.

Fastighets-
bestämningsbeslut

Skäl:

Gränsen mellan fastigheterna Rensbo 1:28 och Rensbo 1:31 bildades vid stor skifte i början av 1800-talet. Lantmäteriet har i sin utredning och genom fältarbetet inte återfunnit några gamla gränsmarkeringar vid gränsen, detta innebär att gränsen måste fastighetsbestämmas. Lantmäteriet har med stöd av 14 kap 1a § FBL därför tagit initiativ till fastighetsbestämning av gränsen mellan Rensbo 1:28 och Rensbo 1:31.

Sammanträde har hållits gällande fastighetsbestämningen, se aktbilaga PR1.

Beslut:

Gränsen mellan Rensbo 1:28 och Rensbo 1:31 ska ha den sträckning som utstakats och markerats på marken enligt karta och beskrivning, se aktbilaga KA1 och BE1.

Fastighets-
bildningsbeslut

Skäl:

Stamfastigheten Rensbo 1:28 består innan förrättningen av cirka 120 hektar fördelat på 10 skiften varav främsta delen utgörs av skogsbruksmark. Genom förrättningen avstår Rensbo 1:28 cirka 0,5 hektar åkermark och tomtmark. Med bakgrund av sin storlek och sammansättning är Rensbo 1:28 varaktigt lämpad för ändamålet skogsbruksfastighet såväl före som efter förrättningen (3 kap. 1 och 5 §§ FBL).

Genom avstyckning från Rensbo 1:28 bildas blivande Rensbo 1:77. Den nybildade bostadsfastigheten utgörs av cirka 1 200 m² med tillhörande bostadshus och tomtmark. Blivande Rensbo 1:77 blir en lämplig bostadsfastighet sett till sammansättning, utformning och belägenhet (3 kap. 1§ FBL).

Genom avstyckning från Rensbo 1:28 bildas blivande Rensbo 1:78. Den nybildade bostadsfastigheten utgörs av cirka 1 200 m² med tillhörande bostadshus och tomtmark. Blivande Rensbo 1:78 blir en lämplig bostadsfastighet sett till sammansättning, utformning och belägenhet (3 kap. 1§ FBL).

Genom avstyckning från Rensbo 1:28 bildas blivande Rensbo 1:79. Den nybildade bostadsfastigheten utgörs av cirka 1 100 m² där åkermark kommer att ombildas till tomtmark. Förhandsbesked finns för blivande Rensbo 1:79, se aktbilaga MM1. Blivande Rensbo 1:79 blir en lämplig bostadsfastighet sett till sammansättning, utformning och belägenhet (3 kap. 1§ FBL).

Genom avstyckning från Rensbo 1:28 bildas blivande Rensbo 1:80. Den nybildade bostadsfastigheten utgörs av cirka 1 100 m² där

åkermark kommer att ombildas till tomtmark. Förhandsbesked finns för blivande Rensbo 1:80, se aktbilaga MM1. Blivande Rensbo 1:80 blir en lämplig bostadsfastighet sett till sammansättning, utformning och belägenhet (3 kap. 1 § FBL).

Tillgången till väg för blivande Rensbo 1:77, 1:78 och 1:79 säkras genom att fastigheterna får andel i den nybildade gemensamhetsanläggningen Rensbo ga:5. Blivande Rensbo 1:80s tillgång till väg säkras istället genom att servitut bildas, fastigheten får på så sätt rätt att anlägga och använda väg över stamfastigheten Rensbo 1:28. Resterande vägsträcka fram till allmän väg är allmänt befaren genom samfälligheten Rensbo s:1. Det är lämpligt att en gemensamhetsanläggning bildas för denna väg men det lämnas till en framtida anläggningsförrättning (3 kap 1 FBL).

Blivande Rensbo 1:77, 1:78, 1:79 och 1:80 får även andel i den nybildade gemensamhetsanläggningen Rensbo ga:4 som har ändamål vatten och avlopp.

Samråd har skett med Länsstyrelsen gällande biotopskyddat område, se aktbilaga SD1. Då utformningen av de två obebyggda lotterna har justerats för att inte påverka biotopskyddet kan fastighetsbildningen ske utan att motverka bestämmelserna (3 kap. 2 § FBL).

Förrättningen sker utom detaljplanelagt område. De två obebyggda fastigheterna som bildas ligger i utkanten av åkermarken. Förrättningen försvårar inte områdets ändamålsenliga användning, föranleder inte olämplig bebyggelse eller motverkar lämplig planläggning av området (3 kap. 3 § FBL).

Sökande har yrkat på inteckningsfri avstyckning, se aktbilaga A1. Värdet av stamfastigheten efter genomförd förrättning täcker väl in inteckningsbeloppet. Avstyckningen är väsentlig utan betydelse för fordringshavare och övriga rättsägare. Det är därför lämpligt att blivande Rensbo 1:77, 1:78, 1:79 och 1:80 förordnas inteckningsfria (10 kap. 8a FBL). Det har under förrättningen inte framkommit att stamfastigheten svarar för någon oinskriven fordran med förmånsrätt i fastigheten. Förordnande om att oinskrivna fordringar inte ska gälla i styckningslotten är därmed lämpligt (10 kap 9 § FBL).

Beslut:

Fastighetsbildning ska ske enligt förrättningskarta och beskrivning, se aktbilaga KA1 och BE1.

Nybildade fastigheter ska inte belastas av inteckningarna i stamfastigheten eller av oinskriven fordran med förmånsrätt.

Anläggningsbeslut

Skäl:

Ny gemensamhetsanläggning bildas för vatten och avlopp, blivande Rensbo ga:4, till förmån för styckningslotterna Rensbo 1:77, 1:78, 1:79 och 1:80.

Ny gemensamhetsanläggning bildas för väg, blivande Rensbo ga:5, till förmån för styckningslotterna Rensbo 1:77, 1:78, 1:79 och 1:80.

Inrättande av gemensamhetsanläggningarna är av stadigvarande betydelse för de delägande fastigheterna. Anläggningarna löser fastigheternas behov av utfart samt vatten och avlopp på ett rättsligt tryggt sätt vilket innebär att fördelarna av anläggningen överväger nackdelarna. Inrättandet av gemensamhetsanläggningarna sker i samma ägares hand. Något hinder mot att inrätta gemensamhetsanläggningen föreligger därför inte enligt 5-8 §§ AL.

Gemensamhetsanläggningarna inrättas i ett område utanför detaljplan. Åtgärden motverkar inte en ändamålsenlig markanvändning eller försvårar en framtida planläggning (10 § AL).

Inget övrigt allmänt intresse motverkas av att gemensamhetsanläggningarna inrättas (11 § AL).

Rensbo 1:28 blir enbart belastad av anläggningarna som bildas. Mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning får tas i anspråk på fastighet som inte deltar i anläggningen förutsatt att upplåtelsen inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Inrättandet av gemensamhetsanläggningarna sker i samma ägares hand. Rensbo 1:28 kan användas för sitt ändamål även efter förrättningen (12 § AL).

När vatten- och avloppsanläggningen byggdes ägdes både ledningen och marken av samma ägare, Rensbo 1:28. Det innebär att vatten- och avloppsanläggningen är fastighetstillbehör till Rensbo 1:28. Åtgärden leder till ett mer ändamålsenligt utnyttjande av ledningsrätten och fördelarna av åtgärden överväger eventuella kostnader och olägenheter. Frigörande av fastighetstillbehör är därför lämpligt (12a § AL).

Driftkostnaderna ska främst fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn till i vilken omfattning fastigheten beräknas använda anläggningen (15 § AL). De deltagande fastigheterna har alla ändamålet bostad och kommer nyttja anläggningarna i lika stor utsträckning varför fastigheterna får lika stor andel, andelstal 1.

Beslut:

Gemensamhetsanläggningarna ska inrättas enligt förrättningskarta och beskrivning, se aktbilagor KA1 och BE2-BE3.

Frigörande av fastighetstillbehör ska ske enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE2.

Tillträdesbeslut	Skäl: Tillträde av utrymme som tagits i anspråk för gemensamhetsanläggningarna sker enligt huvudregeln i 26 § AL, det vill säga när anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft. Beslut: Tillträde får ske så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.
Ersättningsbeslut	Skäl: Gemensamhetsanläggningarna bildas för fastigheter med samma ägare. Inrättandet av gemensamhetsanläggning är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och övriga rättsägare. Beslut: Någon ersättning ska inte betalas.
Beslut fördelning av förrättningskostnad	Skäl: Förrättningskostnaden för avstyckning, fastighetsbestämning och bildande av gemensamhetsanläggningar ska enligt ansökan aktbilaga A1 och sammanträdesprotokoll aktbilaga PR1, betalas av ägarna till Rensbo 1:28, Berit Björndal, Birgitta Spjut, Björn Åkesson och Ulf Åkesson. Fakturan skickas till ena delägaren, Birgitta Spjut. Beslut: Förrättningskostnaden ska betalas av ägarna till Rensbo 1:28, Berit Björndal, Birgitta Spjut, Björn Åkesson och Ulf Åkesson. Fakturan skickas till ena delägaren, Birgitta Spjut.
Aktmottagare	Birgitta Spjut.
Avslutningsbeslut	Förrättningen avslutas.
Överklagande	Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att lämna eller skicka en skrivelse till: Lantmäteriet Fastighetsbildning 801 82 GÄVLE Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den **19 januari 2022**.

Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer W211131 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Alexandra Wessely

