



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060203

DOM
2016-01-19
Stockholm

Mål nr
F 6107-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-06-09 i mål F 3037-15, se bilaga

KLAGANDE

Värmdö kommun

MOTPARTER

1. Fågelbro Mark Aktiebolag

Ombuden: J E och M W
NCC Bostad

2. Fågelgolf AB

Ombud: Advokat P K

SAKEN

Fastighetsreglering berörande X m.fl. i Värmdö kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1246628

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Värmdö kommun har överklagat mark- och miljödomstolens dom och yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand ska upphäva Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut och i andra hand att ärendet ska återförvisas till Lantmäteriet för förnyad handläggning.

Fågelbro Mark AB och **Fågelgolf AB** har bestritt Värmdö kommuns yrkanden.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Värmdö kommun har i huvudsak anfört följande. Det bör inte vara möjligt att med stöd av 3 kap. 9 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, göra vilka avvikelser från en detaljplan som helst. Successiv fastighetsbildning i strid mot en detaljplan måste ske med urskiljning eftersom det annars kan motverka planens genomförande. Det bör inte vara möjligt att genomföra en fastighetsreglering gällande mark med helt olika användningsätt, såsom i detta fall där kvartersmark och allmän platsmark har slagits ihop och där varje funktionellt samband saknas. – **Fågelgolf AB** har vid handläggningen i Mark- och miljööverdomstolen anfört att ändamålet med markinnehavet är att fortsätta använda marken som natur. Det är därför uppenbart att fastighetsregleringen sker för naturändamål vilket inte är förenligt med aktuella detaljplaners bestämmelser och att det inte är fråga om en exploateringsfastighet.

Lantmäteriet har inte motiverat sitt beslut eller bemött kommunens invändningar. Det är därför svårt att uppfatta vilka skäl som legat till grund för Lantmäteriets beslut vilket måste bedömas vara en allvarlig brist i beslutet. Lantmäteriet har inte framfört att fastighetsregleringen sker för exploateringsändamål eller att bestämmelsen i 3 kap. 9 § FBL tillämpats. Ärendet bör därför i andra hand återförvisas till Lantmäteriet för att låta Lantmäteriet som första instans pröva om förutsättningar finns att tillämpa 3 kap. 9 § FBL.

Fågelgolf AB har i huvudsak anfört följande. Den mark som omfattas av fastighetsregleringen består av naturmark i Stockholms skärgård. **Fågelgolf AB** har

förvärvat stora markområden i Fågelbro med syfte att bevara naturmarken. Den aktuella marken förvärvades således för naturändamål. Avsikten var att för all framtid – och i vart fall för en överskådlig framtid – bibehålla marken som naturmark. Fågelgolf AB har inga planer på att utnyttja marken för bebyggelse. Fastigheten Y blir följaktligen varaktigt lämplig för sitt ändamål. Den genomförda fastighetsregleringen är därmed väl förenlig med fastighetsbildningslagens övergripliga syfte, nämligen att fastighetsregleringsåtgärder ska skapa fastigheter som är varaktigt lämpade för sitt ändamål.

För det fall att den genomförda fastighetsregleringen ska bedömas som inte varaktigt lämpad för sitt ändamål på grund av de detaljplaner som gäller för området ska den ombildade fastigheten anses utgöra en exploateringsfastighet, oaktat Fågelgolf AB:s verkliga ändamål med fastighetsregleringen. Detta bör göras som en konsekvens av de detaljplaner som gäller för området. Den ombildade fastigheten medför att fastighetsindelningen i området förbättras och den motverkar inte en ändamålsenlig fastighetsindelning. Om Fågelgolf AB eller en eventuell ny ägare av fastigheten Y i framtiden skulle vilja bebygga delar av den mark som enligt detaljplan får användas för bebyggelse föreligger det inga hinder mot att avstycka tomter från fastigheten. Möjligheterna att i framtiden skapa fastigheter som är förenliga med gällande detaljplan försämras inte.

Fågelbro Mark AB har anslutit sig till vad Fågelgolf AB anfört i sin helhet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Den sökta fastighetsregleringen berör flera fastigheter. Ingen av fastigheterna överensstämmer med gällande planer utan marken ligger dels inom områden planlagda för bl.a. kvartersmark och allmän plats, dels utanför planlagt område. Utgångsläget är således att det krävs omfattande fastighetsbildningsåtgärder för att genomföra detaljplanerna.

Frågan i målet är om fastighetsregleringen, som inte sker för något ändamål som överensstämmer med gällande planer, kan ses som ett led i ett framtida

plangennomförande och därför vara tillåten enligt 3 kap. 9 § FBL. Enligt denna bestämmelse kan avsteg göras från bl.a. kravet på att en fastighet som ombildas ska vara lämplig för sitt ändamål under förutsättning att fastighetsindelningen förbättras samt att en mera ändamålsenlig indelning inte motverkas. Av förarbetena, prop. 1969:128 s. B 182 framgår att kravet på förbättring sätts lägre vid ombildning än nybildning.

Mark- och miljööverdomstolen finner i likhet med mark- och miljödomstolen att den sökta åtgärden innebär att ett antal fastighetsgränser försvinner vilket är en förutsättning för ett framtida plangennomförande med en mera ändamålsenlig indelning. Med beaktande av att det är fråga om ombildning får det anses vara en tillräcklig förbättring för att fastighetsregleringen med stöd av undantagsbestämmelsen ska vara tillåten. Vad Fågelgolf AB anfört om att den ombildade fastigheten, i vart fall för en överskådlig framtid, ska bibehålla marken som naturmark förändrar inte den bedömningen.

Angående Lantmäteriets handläggning av ärendet finner Mark- och miljööverdomstolen att denna inte är förenad med sådant fel att ärendet ska återförvisas.

Värmdö kommuns överklagande ska därmed avslås.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Per Sundberg, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent, samt tf. hovrättsassessorn Christoffer Sheats.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Christian Nilsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-06-09
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 3037-15

KLAGANDE

Kommunstyrelsen i Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 29 april 2015 i ärende nr AB 133406

SAKEN

Fastighetsreglering berörande X, Z, A och Y i Värmdö kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 415480

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00 -

BAKGRUND

Efter en gemensam ansökan från Fågelgolf AB, ägare av Y i Värmdö kommun, och Fågelbro mark AB, ägare av X, Z och A, avslutade Lantmäteriet (LM) den 29 april 2015 en förrättning i vilken det genom fastighetsreglering överfördes 251 576 m² mark från X, Z och A till Y Marköverföringen ägde delvis rum inom planlagt område. Fem detaljplaner berördes.

YRKANDEN M.M.

Kommunstyrelsen i Värmdö kommun har överklagat LM:s fastighetsbildningsbeslut och yrkat i första hand att mark- och miljödomstolen upphäver det överklagade beslutet och i andra hand att mark- och miljödomstolen återförvisar ärendet till LM för förnyad handläggning.

Till stöd för sina yrkanden har kommunen anfört bl.a. följande.

Vid samråd i förrättningen den 4 september 2014 framförde kommunen erinran mot att områden med olika användningsbestämmelser slås ihop; olika användningar som inte lämpar sig att vara inom samma fastighet. Det finns inget funktionssamband mellan de olika kvartersmarksområdena. Fastighetsbildningen överensstämmer inte med detaljplanernas syfte.

Fågelbro Z är i aktuellt område planlagd (detaljplan 0120-P09/2, DPL176, genomförandetiden löper med 15 år fr o m 2009) som allmän plats (natur) samt allmän plats (lokalgata). Fågelbro A är i aktuellt område planlagd som allmän plats (natur), allmän plats (lokalgata) samt kvartersmark för bostadsbebyggelse. X är planlagd (byggnadsplan 0120-P86/0904, BPL334) som bl.a. allmän plats (lokalgata), allmän plats (natur) och kvartersmark för bostadsändamål, samt också delvis utanför planlagt område.

Genom fastighetsbildningen tillskapas en stor fastighet som är planlagd för ett flertal skilda syften. Kommunen menar att fastighetsbildningen strider mot både 3 kap. 1 § FBL – då den omskapade fastigheten inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål

– och mot 3 kap. 2 § FBL – då den motverkar syftet med bestämmelserna i detaljplanen och då avvikelserna inte är liten.

I LM:s beslut framgår att fastighetsbildningen sker för naturändamål. Kommunen ifrågasätter detta då marken är planlagd för andra syften (vägmark, bostadsbebyggelse m.m.) och då marken i nuläget inte används för naturändamål utan exempelvis som väg. LM ska självständigt utreda för vilket ändamål fastighetsbildningen sker, och det måste framgå som uppenbart att ändamålet för en fastighet med ett flertal vägar och mark planlagd för bostadsbebyggelse inte kommer att användas för naturändamål. Fastigheten i fråga bedöms inte vara lämpad för naturändamål och fastighetsbildningen strider därför mot 3 kap. 1 § FBL.

Kommunen gör bedömningen att det är fråga om en avvikelse från bestämmelsen i detaljplanen att en fastighet har både allmän platsmark och kvartersmark inom sin areal. Detaljplanens syfte är enligt planbeskrivningen att möjliggöra bostadsbebyggelse om totalt 20 småhus med god boendemiljö inom planområdet i anslutning till befintlig bebyggelse. I beslutet framgår inte om LM har bedömt avvikelserna som liten och om det rör sig om en avvikelse förenlig med planbestämmelsernas syfte, trots att nämnden har gjort den invändningen i samrådet med LM. Kommunen gör därför bedömningen att det rör sig om en stor avvikelse som dessutom motverkar syftet med planen. Fastighetsbildningen strider därför mot 3 kap. 2 § PBL.

Sammanfattningsvis yrkas i första hand att mark- och miljödomstolen upphäver beslutet då det inte är förenligt med bestämmelserna i 3 kap. 1 och 2 §§ FBL. Om domstolen skulle finna beslutet förenligt med 3 kap. 1 § FBL yrkar kommunen att beslutet återförvisas till LM för att myndigheten ska ta ställning till om det är en mindre avvikelse som är förenlig med planbestämmelsernas syfte.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen avgör målet utan att hålla sammanträde, med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Domstolen har vidare funnit att kommunen genom det utförliga överklagandet har slutfört sin talan.

I de överförda områdena ingår mark som enligt detaljplanerna får användas för olika ändamål; exempelvis *allmän plats*; natur respektive lokal gata och *kvartersmark*; bostäder, transformatorstation respektive golfservice.

Domstolens prövning innefattar frågan om det har någon betydelse för fastighetsindelningens lämplighet att LM i protokollet under rubriken ”Redogörelse” noterat att fastighetsbildningen sker för naturändamål, trots att den beviljade förrättningsansökan uttryckligen anger att området ska användas för exploateringsändamål. Målet handlar vidare om huruvida det är tillåtet att, enligt förrättningsansökan, bilda en exploateringsfastighet med flera ändamål.

Domstolen konstaterar inledningsvis att begreppet ”naturändamål” endast angivits i samband med redogörelsen för ärendet. Mot bakgrund av att ansökan avser exploatering och att prövningen skett utifrån ansökan, finner domstolen att LM:s beslut skett utifrån förutsättningarna att det ska bildas en fastighet för exploateringsändamål. Någon rättelse eller återförvisning är därmed inte erforderlig i denna del.

Domstolen konstaterar vidare utifrån dessa förutsättningar att det generellt sett varken är fel eller ovanligt att, såsom ett led i ett plangenomförande, i ett tidigt skede bilda en exploateringsfastighet innefattande mark med en eller flera tillåtna markanvändningar. En sådan fastighetsbildning sker med stöd av 3 kap. 9 § FBL. Enligt detta lagrum får fastighetsbildning äga rum, även om fastighet som nybildas eller ombildas icke blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, såvida fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning icke motverkas.

Domstolens uppfattning är att nuvarande fastighetsindelning på den aktuella platsen inte stått i överensstämmelse med gällande detaljplaner och att ett steg i plangenomförandet utfört på annat sätt hursomhelst skulle ha innefattat borttagandet av de hitillsvarande gränser som genom det överklagade beslutet försvunnit.

Även om Y inte genom det överklagade beslutet blivit varaktigt lämpad för något ändamål, har fastighetsindelningen förbättrats. Att sedan den slutliga indelningen i enlighet med detaljplanerna fått anstå i avvaktan på ansökningar därom, innebär inte att beslutet är felaktigt, utan endast att LM torde ha tillämpat 3 kap. 9 § FBL vid prövningen av nu aktuell ansökan.

De olika ändamål som exploateringsfastigheten innehåller, förutsätts bli uppdelade i samband med den slutliga indelningen. Detta är generellt sett själva syftet med att bilda en exploateringsfastighet. Sammanförandet till en stor exploateringsfastighet motverkar i detta fall inte en lämplig fastighetsindelning. Villkoren i 3 kap. 9 § FBL är uppfyllda, varför fastighetsbildningen inte ska upphävas pga. den står i strid mot 3 kap. 1 § FBL.

Som framgått ovan är det under ett exploateringsskede inte att anse att flera ändamål inom samma fastighets gränser är något ovanligt eller något som motverkar lämplig fastighetsindelning på längre sikt. Till följd av detta synsätt anser mark- och miljödomstolen inte heller att det i detta fall kan anses att beslutet, såsom ett steg i en successiv förbättring av fastighetsindelningen, skett i strid mot någon detaljplan. Beslutet strider alltså inte heller mot 3 kap. 2 § FBL.

Sammantaget har domstolen funnit att LM:s beslut inte strider mot FBL på det sätt kommunen anfört. Kommunens överklagande ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Se bilaga (DV 427). Ett överklagande kan ske senast den 30 juni 2015.

Johan Svensson

Björn Rossipal

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Johan Svensson och tekniska rådet Björn Rossipal.