

LÄNSSTYRELSEN

Kristianstads län
Planeringsavdelningen
Planenheten

LAGAKRAFTBEVIS

1988-03-21

Dnr 11.103-357-88
Fastighetsregister-
myndighetens akt
1181-P88/0215

88. 03 23


1987.146 341

Byggnadsnämnden i
Simrishamns kommun
Box 54
272 01 SIMRISHAMN 1

Byggnadsnämnden har den 15 februari 1988 antagit förslag till fastighetsplan för kv Röret i Baskemölla samhälle, Simrishamns kommun.

Beslutet, som inte överklagats, har vunnit laga kraft den 16 mars 1988.


Stig Arne Andersson


Kerstin Fagerberg

Kopia till
Akten
Planenheten 2 ex
Fastighetsbildningsmyndigheten, lantmäterikontoret i Simrishamn,
Box 153, 272 01 Simrishamn
Lantmäterienheten
Kommunfullmäktige i Simrishamns kommun, 272 01 Simrishamn 1
Kommunstyrelsen i Simrishamns kommun, 272 01 Simrishamn 1
Pressen

KO



1987-11-23

Dnr 39867

F A S T I G H E T S P L A N

Kv Röret i Baskemölla

Simrishamns kommun
Kristianstads län

B E S T Ä M M E L S E R

§ 1 AVGRÄNSNING

Fastighetsplanen omfattar kvarteret Röret, som redovisas på planens karta.

§ 2 FASTIGHETSINDELNING

Kvarteret skall delas in i tio fastigheter för bebyggelse och en samfällighet enligt planens karta och beskrivning.

Sven Gunnarsson
Distriktslantmätare



1987-11-23

Dnr 39867

F A S T I G H E T S P L A N

Kv Röret i Baskemölla

Simrishamns kommun
Kristianstads län

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Till detta ärende hör karta, bestämmelser och denna beskrivning.

INITIATIV

Fastighetsplanen upprättas för att byggnadsnämnden 1986-10-13, § 361, beslutat låta upprätta tomtindelning för kvarteret Ålen i Baskemölla.

KVARTERSNAMNET

Kvarteret avses få nytt namn eftersom det också finns ett kv Ålen i centralorten.

Röret tycks bli kvarterets nya namn.

DETALJPLANEN

Kvarterets detaljplan är en stadsplan som fastställts 1985-10-28. Enligt övergångsbestämmelse (17 kap 4 §) i plan- och bygglagen (PBL) går den detaljplanens genomförandetid ut 1992-06-30. Det innebär enligt 5 kap 11 § PBL att byggrätten inte är garanterad för tiden därefter.

Enligt detaljplanen är kvarteret avsett endast för bostadsändamål. Miljön är kulturhistoriskt värdefull. Befintlig byggnad får därför inte förändras på sätt som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får uppföras endast i den mån den prövas lämplig med hänsyn till områdets allmänna karaktär.

SAMRÅD

I oktober 1986 sändes ett skissförslag till tomtindelning ut till kvarterets privata markägare för samråd. Flertalet lät höra av sig med frågor och synpunkter. I oktober 1987 sändes ett i några detaljer justerat utkast till fastighetsplan ut till de privata markägarna samt till kommunens fastighets-, byggnads- och stadsarkitektkontor.



1987-11-23

Dnr 39867

1986 års skissförslag ledde till en del frågor, synpunkter och önskemål från markägare i kvarteret. 1987 års justerade utkast har inte föranlett några nämnvärda reaktioner.

Samrådsåtgärderna får anses ha visat tveksamhet hos markägare mot att belasta lotten 1 med servitutet a och mot att låta fig 6 ingå i lotten 8 (beteckningar enligt plankartan).

PLANFÖRSLAGET

1 Fastighetsgränser

Kvarteret delas in i elva "lotter". Lotterna 1 - 4, 9 och 10 är avsedda som tomter för kvarterets nuvarande sex enbostadshus. Lotterna 5 - 8 är tomter för de fyra nya byggrätter som illustrerats på stadsplanekartan. Lotten 11 är avsedd att utgöra samfälld mark, att användas som kommunikationsyta, med lotterna 2, 9 och 10 som deläggande fastigheter.

Lotten 7 belastas med vägservitut (c på kartan) till förmån för lotten 3. Lotterna 1 och 3 belastas med gång- och cykelvägservitut (a och b) till förmån för lotten 2; i detaljplanebeskrivningen har det angetts att fastighetsplanen "bör utformas så att fastigheten Gladsax 34:52 får förbindelse norrut till Värngatan".

2 Ledningsrätt

Det har inte visat sig finnas något behov av bestämmelser i fastighetsplanen om ledningsrätt för befintliga eller planerade ledningar i kvarteret.

3 Gemensamhetsanläggning

Fastighetsplanen föreskriver inte att lotten 11 skall inrättas som gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

GENOMFÖRANDE M M

Av 8 kap 11 § PBL framgår att det är fastighetsägarnas sak att låta bringa fastighetsindelningen till överensstämmelse med detaljplanen och fastighetsplanen, senast i samband med ansökan om bygglov.

Lantmäteriförrättningar enligt fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen eller anläggningslagen söks hos fastighetsbildningsmyndigheten, som är lantmäterikontoret i Simrishamn. Det kan vara lämpligt att samordna förrättningsåtgärder för genomförande av fastighetsplanen med andra sådana åtgärder till följd av detaljplanen, exempelvis fastighetsreglering som innebär att gatumark m m överförs till fastighet i kommunal ägo.

Gladsax 34:64 bringas till överensstämmelse med lotten 1



genom fastighetsreglering som innebär dels att fastigheten avstår till kommunägda Baskemölla 87:1 sin gatumark enligt detaljplanen i utbyte mot ett utrymme i lottens nordvästra hörn, dels att den belastas med servitut till förmån för Gladsax 34:52.

Gladsax 34:52 kan göras identisk med lotten 2 genom fastighetsreglering som innebär dels att Gladsax 34:39 och 34:64 belastas med servitut, dels att samfälligheten Gladsax s:5 får ändrad omfattning och den delägarkrets som anges sist i denna beskrivning. I fråga om servituten finns ett alternativ till fastighetsreglering, nämligen avtalsservitut, men om det alternativet väljs bör rättigheterna publiceras och ges sakrättsligt skydd genom inskrivning i de belastade fastigheterna.

För att - med lantmäteritaxans nuvarande konstruktion - åstadkomma en fastighet som stämmer överens med lotten 3 föreslås avstyckning från Gladsax 34:39 av den fastighetens area inom den lotten, samtidigt som den obebyggda restfastigheten belastas med vägservitut som avstyckningsåtgärd och det avstyckade området genom fastighetsreglering tillförs de inom lotten 3 belägna delarna av Gladsax 34:40 och s:5. Om gatumarken i sydost avstås genom fastighetsreglering blir den obebyggda restfastigheten Gladsax 34:39 identisk med lotten 7.

Fastigheter som är identiska med lotterna 5 och 6 kan bildas genom avstyckning från Gladsax 34:40. Om den fastighetens utrymme inom lotten 3 och dess mark för gata och annan allmän plats enligt detaljplanen avstås genom fastighetsreglering blir restfastigheten Gladsax 34:40 identisk med lotten 4.

En fastighet som är identisk med lotten 8 kan bildas genom avstyckning från Gladsax 34:88, samtidigt som den inom den lotten belägna delen av Gladsax 34:61 införlivas med det avstyckade området genom fastighetsreglering.

Gladsax 34:61 kan bringas till överensstämmelse med lotten 9 genom fastighetsreglering som innebär dels att inom lotten 8 belägen mark avstås, dels att inom lotten 9 belägen del av Gladsax s:5 införlivas med 34:61, dels att Gladsax s:5 ändras med avseende på omfattning i övrigt och delägarkrets så som anges sist i denna beskrivning.

Gladsax 34:46 kan göras identisk med lotten 10 genom fastighetsreglering som innebär att Gladsax s:5 får den omfattning och den delägarkrets som anges sist i denna beskrivning.

Som förut nämnts är lotten 11 avsedd att vara samfällig mark som används för delägande fastigheters gång- och nödvändiga fordonstrafik. Den bör därför inte få utnyttjas som uppställningsplats för fordon eller annat. Det kan däremot vara lämpligt att den dubbelanvänds genom att underjordsutrymme tas i anspråk för erforderliga ledningar.

Genom fastighetsreglering kan man åstadkomma att samfällig-



1987-11-23

Dnr 39867

heten Gladsax s:5 får det minskade omfång och den nya delägarkrets som den skall ha enligt vad som anges sist i denna beskrivning. Regler om hur den skall förvaltas finns i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Den lagen anvisar två alternativa förvaltningsformer, nämligen delägarförvaltning (6 - 16 §§) och föreningsförvaltning (samfällighetsförening). I detta fall bedöms det kunna bli tillräckligt med delägarförvaltning, som innebär att delägarna sköter samfälligheten gemensamt och som förutsätter att de är överens om åtgärderna. Skulle detta inte fungera kan en samfällighetsförening, inom vilken majoritetsbeslut kan tas, bildas efter domstolsförordnande eller i samband med lantmäteriförrättning som berör samfälligheten.


Ett tänkbart alternativ till att låta lotten 11 endast utgöra samfälld mark är att inrätta körytan som gemensamhetsanläggning genom lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. Därvid kan det bestämmas hur anläggningen skall vara beskaffad och det bestäms andelstal för fördelning av dess drifts- och eventuella anläggningskostnader. Men en sådan anläggning har inte förutsatts i vare sig detalj- eller fastighetsplanen. Vid en eventuell förrättning enligt anläggningslagen måste tillåtligheten därför prövas också enligt den lagens 5 och 6 §§ (de s k väsentlighets- och båtnadsvillkoren).

Vid fastighetsreglering utjämnas de berörda fastigheternas värdeförändringar genom ersättningar i pengar. Vid upplåtelse enligt anläggningslagen eller enligt ledningsrättslagen ersätts marknadsvärdeminskning.

I detaljplanebeskrivningen har angetts att kommunen avser att tillämpa "de nya" bestämmelserna för gatukostnader m m. Numera finns de bestämmelserna i 6 kap 31 - 38 §§ PBL. I åtminstone någon mån kan fastighetsägarna värja sig mot framtida ersättningsanspråk genom att utan ersättning avstå den mark som nu betecknas som fig:na 4, 5 och 10 på plankartan.

Ärende FASTIGHETSPLAN Kv Röret i Baskemölla		Kommun Simrishamn		Län Kristianstad
Beteckningar enligt plankarta, aktbilaga KA		Registreringsdatum		Dnr
Registerområde Gladsax		<input type="checkbox"/> Uppgift om åtgärd för- rättningen avsett har in- förts i fastighetsregistret För fastighetsregistermyndigheten		
Fastighet, område m m 1	Fig 2	Areal xxxx , m ² , cirka		Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet och andra anmärkningar 5
		delareal 3	± ändring/summa 4	
<u>Lotten 1</u>	①	16 317 <u>333</u>	333	av Baksmeölla 87:1 av Gladsax 34:64
<u>Servitut</u> Rätt att använda utrymmet a för gång- och cykeltrafik Till förmån för: Lotten 2 Skall belasta: Lotten 1				
<u>Lotten 2</u>	⑧	223 27 <u>250</u>	250	hela Gladsax 34:52 av Gladsax s:5
<u>Servitut</u> Se lotterna 1 och 3. <u>Andel i samfällighet</u> Se lotten 11				
<u>Lotten 3</u>	③ ⑨	946 16 18 <u>980</u>	980	av Gladsax 34:39 av Gladsax 34:40 av Gladsax s:5
<u>Servitut</u> 1 Rätt att använda utrymmet b för gång- och cykeltrafik Till förmån för: Lotten 2 Skall belasta: Lotten 3 2 Se lotten 7				
<u>Lotten 4</u>			805	av Gladsax 34:40
<u>Lotten 5</u>			630	av Gladsax 34:40

Fastighet, område m m 1	Fig 2	Areal xxxx , m ² , cirka		Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet och andra anmärkningar 5						
		delareal 3	± ändring/summa 4							
<u>Lotten 6</u>			615	av Gladsax 34:40						
<u>Lotten 7</u>			788	av Gladsax 34:39						
<u>Servitut</u> Rätt att använda utrymmet c för körväg Till förmån för: Lotten 3 Skall belasta: Lotten 7										
<u>Lotten 8</u>	⑥	33 812 845	845	av Gladsax 34:61 av Gladsax 34:88						
<u>Lotten 9</u>	⑦	992 6 998	998	av Gladsax 34:61 av Gladsax s:5						
Andel i samfällighet Se lotten 11										
<u>Lotten 10</u>			268	hela Gladsax 34:46						
Andel i samfällighet Se lotten 11										
<u>Lotten 11</u>			32	Ny samfällighet för kommunika- tion. Rest av Gladsax s:5. Delaktiga skall vara: <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Lotten 2</td> <td>50 %</td> </tr> <tr> <td>" 9</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>" 10</td> <td>40 %</td> </tr> </table>	Lotten 2	50 %	" 9	10 %	" 10	40 %
Lotten 2	50 %									
" 9	10 %									
" 10	40 %									


Sven Gunnarsson
Distriktslantmätare