

Erhåller från Velända 1:5	fig 4	1 9693 m ²
Erhåller från Velända 1:5	fig 5	2 3093 m ²
Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		6 3224 m ²
Andel i samfällighet		
Erhåller andel i Velända s:1 från Velända 1:5		2 %
Andel i Velända s:1 efter förrättningen		2 %
Nytt servitut: 0188-2022/51.1		
Ändamål: Vattentäkt		
Rätt att ta vatten ur brunn, se KA1		
Till förmån för: Velända 1:53		
Belastar: Velända 1:52		
Verkan på servitut: 01-IM1-69/3921.1		
Ändamål: Vattentäkt		
Till förmån för: Velända 1:15-1:49		
Belastar: Velända 1:52 i stället för Velända 1:5		
Nytt servitut: 0188-2022/51.2		
Ändamål: Vattenledning		
Rätt att anlägga, underhålla och förnya vattenledning, se KA1		
Till förmån för: Velända 1:53		
Belastar: Velända 1:52		

VELÄNDA 1:53, ny fastighet

Avstyckning	Erhåller från Velända 1:5	fig 1	5559 m ²
	Areal enligt fastighetsregistret efter förrättningen		5559 m ²
Andel i samfällighet			
	Erhåller andel i Velända s:1 från Velända 1:5		2 %
	Andel i Velända s:1 efter förrättningen		2 %
Nytt servitut: 0188-2022/51.1			
Ändamål: Vattentäkt			
Rätt att ta vatten ur brunn, se KA1			
Till förmån för: Velända 1:53			
Belastar: Velända 1:52			
Nytt servitut: 0188-2022/51.2			
Ändamål: Vattenledning			

Utfart till allmän väg löses delvis för blivande Velända 1:52 och blivande Velända 1:53 genom att andel i samfälligheten Velända S:1 fördelas från Velända 1:5 i enlighet med ansökan och köpekontrakt, aktbilaga A1 och FÅ3. Muntligt yrkande har den 26 januari 2022 specificerat att lotterna ska erhålla 2 % vardera, aktbilaga DA1. (10 kap. 4 § FBL)

För sista sträckan på Bredsjövägen fram till Roslagsbrovägen, som är en allmänna väg, finns ingen formell rätt för styckningslotterna. Detta bedöms dock inte som ett problem då det rör sig om en kort sträcka med befintlig väg. Skulle problem uppstå kan parterna lösa utfart genom avtalsservitut, alternativt säkerställa en formella rätt genom att ansöka om att bilda en gemensamhetsanläggning i en framtida anläggningsförrättning.

Velända 1:5 är både före och efter förrättningen med tanke på belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för skogsbruksändamål med möjlighet till annan verksamhet på orten. (3 kap. 1 och 5 §§ FBL)

Marken som styckas av är mestadels åker- och betesmark med mindre sammanhängande område med skog. Ingen skog delas därmed in på ett sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undgår försämring av någon betydelse. (3 kap. 7 § FBL)

I anslutning till det aktuella området ligger Bredsjön som berörs av generellt strandskydd om 100 meter från strandlinjen (7 kap. 14 § MB). Länsstyrelsens tolkning av äldre beslutskartor gällande strandskydd visar att enbart östra delarna av blivande Velända 1:52 är beläget inom strandskyddat område. Dikena inom aktuellt område bör vara markavvattningsdike som i första hand finns för markavvattning av åkrar och vara till nytta av gällande markavvattningsföretag. En vidare bedömning är att vattenflödet i dessa under året delvis är begränsat och att de därmed inte berörs av strandskydd i enlighet med mark- och miljööverdomstolens dom i mål: M 10756-14.

Vattenansamling i anslutning i nordväst om blivande Velända 1:52 kan generera strandskydd som i sådana fall sträcker sig över åker och betesmark för fastigheten. Norrtälje kommun har svarat att de inte har någon erinran gällande sökta avstyckningar, aktbilaga SD1.

Kommunen anger vidare i förhandsbesked för nybyggnation att bebyggelsen och användning stämmer överens med gällande översiktsplan för området. Kommunen nämner även att Bredsjön utgör höga naturvärden och anger i detta villkor som måste uppfyllas för att hästhållning ska vara lämplig att bedriva inom blivande Velända 1:52. Enligt 3 kap. 2 § FBL ska fastighetsbildning ske så att syftet med strandskyddet inte motverkas. Lantmäteriet gör bedömningen att förevarande fastighetsbildning inte strider mot syftet med strandskyddet 3 kap. 2 § FBL.

A1, FÅ3 och KA1. Förhandsbesked för enbostadshus samt komplementbyggnad har givits av Norrtälje kommun, aktbilaga MM1

Ansökan anger även att en fastighet, för bostadsändamål med möjlighet till mindre djurhållning om ca 65 000 kvadratmeter, ska styckas av från Velända 1:5, aktbilaga A1 och KA1. Förhandsbesked för enbostadshus, samt två komplementbyggnader finns beviljat av Norrtälje kommun, aktbilaga MM2.

Lantmäteriet har skickat ett samråd till Norrtälje kommun gällande om något av närliggande vattendrag berörs av strandskydd, samt om kommunen anser att sökt åtgärd i sådana fall strider mot strandskyddets syften och kommunen svarar att de inte har någon erinran mot sökta åtgärder, aktbilaga SD2.

En arkivutredning om det finns några samfälligheter inom området för styckningslotterna har utförts. Inom området finns det samfälliga vägar, Velända S:1 och samfälliga diken, Velända S:2 som registrerats upp med rätt bredd i registerkartan, aktbilagor UT1 och KA1.

Fastighets-
bildningsbeslut

Skäl:

Blivande Velända 1:53 blir med tanke på belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för bostadsändamål. Avlopp bedöms gå att lösa inom lotten. (3 kap. 1 § FBL)

Vatten för blivande Velända 1:53 löses genom nybildade servitut för vattentäkt, 0188-2022/51.1, samt servitut för vattenledning, 0188-2022/51.2, aktbilaga A1 och KA1. Servituten är av väsentlig betydelse för blivande Velända 1:53. (7 kap. 1 § FBL).

Blivande Velända 1:52 blir efter förrättningen uppdelat på fyra skiften av Velända S:1, för ändamål väg, och Velända S:2, för ändamål diken. Velända S:1 är delvis nödvändig för att lösa utfart för båda lotterna och övriga samfälliga områden är belägna utanför den tänkta bostadsdelen för blivande Velända 1:52. Lantmäteriet bedömer att det inte som orimligt att dessa samfälligheter är kvar inom aktuellt område och att lotten blir uppdelad i fyra skiften efter förrättningen. Lantmäteriet bedömer vidare att ett funktionellt samband finns gällande de fyra skiftena för blivande Velända 1:52 då samtliga skiften ligger samlade och är främst av ägoslagen åker, samt betesmark. Velända S:1 som lotten får del av möjliggör även transport till samtliga skiften utom skifte 3, som avgränsas av Velända S:2 som är ett ca 1,8 samfällighet med ändamålet dike, aktbilaga UT1. Tolkning av flygfoto tyder dock på att praktisk transport mellan skiftena är möjlig att genomföra. Blivande Velända 1:52 blir med tanke på belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för bostadsändamål med möjlighet till mindre djurhållning. Vatten och avlopp bedöms gå att lösa inom lotten. (3 kap. 1 § FBL)