

Protokoll

2009-06-05

Ärendenummer

D08848

Förrättningslantmätare

Arne Nilsson

Ärende	Anläggningsförrättning avseende vägar inom Hammersta, Gnesta kommun
	Kommun: Gnesta Län: Södermanland
Handläggning	Med sammanträde i Ullevi hembygdsgård, Gnesta.
Sökande och sakägare	Se sakägar- och delgivningsförteckning, aktbilaga SA.
Kallelse, delgivning	Kallelse till sammanträdet, se aktbilaga 1. Delgivning av kallelsen har skett genom ordinär delgivning till alla kända sakägare enligt sakägar- och delgivningsförteckningen, aktbilaga SA. Avgränsningen av vilka fastigheter som bedömts berörda av förrättningen har gjorts enligt den kartsbild som bifogats kallelsen. Dessutom har kungörelse om kallelse till sammanträdet varit införd i Södermanlands Nyheter lördagen den 16 maj 2009, se aktbilaga 2.
Närvarande och fullmakter	Närvarolista, se aktbilaga 3. Fullmakter, se aktbilaga 4 - 32.
Yrkande	Se ansökan, aktbilaga A och A1. Ansökan avser förrättning enligt anläggningslagen (AL) för att inrätta en gemensamhetsanläggning för vägarna inom Hammersta för att få väghållningen reglerad beträffande dessa vägar. Sökande till förrättningen är ägarna till cirka 25 fastigheter inom Hammerstaområdet.
Överläggningar	Förrättningslantmätaren (flm) gör här nedan en sammanställning av överläggningarna och de synpunkter m.m. som framförs under sammanträdet. Flm redovisar att kallelse till sammanträdet, förutom till fastighetsägarna inom Hammerstaområdet, även har skett till ägarna av Täby 2:1-4. Företrädare för dessa, Conny Karlsson, har dock per telefon meddelat att fastigheterna inte använder de aktuella vägarna och att de därför inte anser sig berörda av förrättningen. Inga erinringar framförs beträffande denna fråga. Flm informerar relativt ingående om förrättningsförfarandet, om vad

en gemensamhetsanläggning respektive samfällighetsförening är samt om de villkor som finns uppställda i anläggningslagen (AL) för att få inrätta en gemensamhetsanläggning. Särskilt framhålls följande;

- Att lantmäterimyndighetens (LM) målsättning vid en förrättning är att så långt som möjligt sträva efter samförståndslösningar men om detta inte kan uppnås så ska LM avgöra frågan genom beslut utifrån de villkor och övriga regler som gäller enligt aktuell lagstiftning, i detta fall i första hand AL.

- Den sakrättsliga kopplingen som råder mellan en gemensamhetsanläggning och de deltagande fastigheterna, dvs att äganderätten till en deltagande fastighet automatiskt ger delaktighet i gemensamhetsanläggningen med de rättigheter respektive skyldigheter detta innebär samt skillnaden mot privata "frivilliga" lösningar, som t.ex. tomtägarföreningar etc, där deltagandet/medlemskapet är personanknutet och bygger på frivillighet.

- Att en samfällighetsförening är en juridisk person som när denna registrerats själv kan ingå förbindelser, t.ex. träffa avtal med en entreprenör om drift och underhåll av en väg, samt förvärva rättigheter, och därvid företräder alla medlemmar i föreningen.

Flm redogör även översiktligt för vissa övriga förutsättningar som gäller för förrättningen, i första hand avseende gällande detaljplaner (byggnadsplaner) och befintliga gemensamhetsanläggningar inom området. För Hammerstaområdet gäller totalt åtta olika byggnadsplaner/detaljplaner. Enligt samtliga dessa är kommunen inte huvudman för de allmänna platserna inom området. Detta innebär att ansvaret för planernas genomförande vad avser de allmänna platserna, som t.ex. utbyggnad och drift av vägar, åvilar fastighetsägarna inom området. Det konstateras vidare att befintligt vägsystem i huvudsak överensstämmer med detaljplanerna men att mindre avvikelser beträffande vägarnas sträckning finns på en del håll. Detta torde dock ha skett som en anpassning till de naturgivna förutsättningarna m.m. i samband med att vägarna byggdes ut och torde sannolikt inte behöva ses som något problem i förrättningen. Inom Hammersta finns sedan tidigare två gemensamhetsanläggningar, Hammersta ga:1 avseende vattentäkt och vattenledningar, och Hammersta ga:2 avseende bad- och båtplatser samt plats för sopcontainer. Båda dessa gemensamhetsanläggningar förvaltas av Hammersta samfällighetsförening.

Såvitt flm erfarit sköts väghållningen av vägarna i området för närvarande av ägarna till Hammersta gård, Hammersta 4:1. Denna väghållning har hittills grundats på enskilda avtal mellan respektive tomtägare och ägarna av Hammersta gård samt inbetalning av väghållningsavgifter till gårdens ägare. Det har dock under senare tid uppkommit diskussioner om avtalen, vägstandard, drift och underhåll samt frågor om djurhållning contra väghållning. Nuvarande ägare av

Hammersta 4:1 har under det senaste året upprättat nya väghållningsavtal som skickats ut till alla fastighetsägare inom området. Avtalen har undertecknats av ett flertal men långt ifrån alla tomtägare. Ett antal fastighetsägare har enligt uppgift inte heller betalat hela eller delar av den av gårdens ägare utdebiterade väghållningsavgiften.

Bo Riddarström och Pelle Björklund, såsom företrädare för de fastighetsägare som ansökt om förrättningen, redogör för bakgrunden m.m. till ansökan. Under fjolårets stämma i Byalaget diskuterades frågan om att ta initiativ till att bilda en gemensamhetsanläggning för vägarna. Meningarna kring detta var dock delade bland fastighetsägarna i området och någon enighet kunde inte uppnås. En arbetsgrupp för att jobba vidare med frågan bildades därefter av de fastighetsägare som var positiva till ett bildande och en ansökan om att inrätta en gemensamhetsanläggning, biträdd av ägarna av cirka 25 av fastigheterna inom Hammerstaområdet, har inlämnats till lantmäteriet. Som skäl till varför en gemensamhetsanläggning bör bildas framförs att vägarna är nyttigheter av grundläggande värde för fastigheterna inom området. Trafiken inom området har efterhand ökat och i viss mån förändrats och man kör betydligt mer på vägarna idag än för ett antal år sedan. Även trafiken vintertid har ökat. Detta innebär ett större ansvar och åtagande för väghållningen, såväl funktionellt som ekonomiskt. Man anser vidare att det periodiska underhållet av vägarna i viss mån är eftersatt. Det har också framförts viss kritik mot den väghållning som bedrivs av de nuvarande ägarna av Hammersta 4:1 samt också kritik mot nuvarande samarbetsformer och samarbetsklimat kring väghållningen. Det nuvarande rättsläget tycker man är osäkert med ett oreglerat förhållande som ger en svag ställning för tomtägarna. Sammantaget innebär ovanstående att det finns ett behov av att nu rättsligt säkerställa formerna för väghållningen genom bildandet av en gemensamhetsanläggning. På så sätt erhålls en långsiktighet, förutsägbarhet samt en demokratisk insyn i väghållningsfrågan för alla fastighetsägare inom området. Den normala lösningen för att hantera väghållningen inom ett område av Hammerstas karaktär är att inrätta en gemensamhetsanläggning och bilda en samfällighetsförening för förvaltningen av denna. Bildandet av en gemensamhetsanläggning, och den offentlighetsreglering av väghållningsfrågan detta innebär, leder också till en ökning av fastighetsvärdena i området. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningen ska även permanentbosättningen och Hammersta gårds behov och intressen för jordbruket, djurhållning etc vägas in.

Därefter följer en lång och intensiv diskussion för och emot bildandet av en gemensamhetsanläggning. Flm gör här ett sammandrag av de synpunkter m.m. som framförs.

Elisabeth Ekelund Husborn, Hammersta 4:1 (Hammersta gård), motsätter sig att en gemensamhetsanläggning bildas. Væghållningen bör även fortsättningsvis bedrivas genom gårdens försorg såsom hitintills har skett. Ägarna av gården har skickat ut avtal om væghållning till samtliga fastighetsägare inom området. 60% av dessa har idag skrivit under detta avtal. Hon framhåller vidare att inrättandet av en gemensamhetsanläggning avsevärt kommer att försvåra och fördyra djurhållningen på gården och att man därför kan komma att tvingas att upphöra med hela eller delar av denna verksamhet om en sådan bildas. En djurhållning som bedrivs enligt önskemål av ett stort antal fritidshusägare i området och för att bevara Hammerstas karaktär med en levande landsbygd.

Lotta Malmenfelt, Hammersta 4:52, framför att hon inte skrivit under vare sig för gemensamhetsanläggningen eller gårdens avtal om væghållning men att hon tycker att det är viktigt att få frågan reglerad och att det är viktigt att alla är med och betalar efter en rättvis grund. Hon konstaterar vidare att alla sannolikt inte kommer att kunna enas frivilligt kring væghållningsfrågan.

Börje Haag, Hammersta 4:55 m fl, efterlyser ett tydligare förslag kring vad en gemensamhetsanläggning skulle innebära och omfatta innan han anser sig kunna ta ställning till frågan för eller emot en sådan.

Mats Sundvall, Hammersta 4:54, har inga direkta synpunkter på vägarna. Han menar att man måste beakta att fritidshusfastigheterna ligger "på landet" och att man därmed måste acceptera lantbrukets /gårdens behov samt att det är viktigt att värna om "Hammersta-andan". Men också att det är viktigt att ta hänsyn till framtiden. Han har inte skrivit under Hammersta gårds avtal men betalat den av dem utdebiterade væghållningsavgiften.

Mats Åström, Hammersta 4:87, motsätter sig bildandet av en gemensamhetsanläggning samt stödjer Hammersta gårds alternativ med deras avtal. Han anser att man måste ge ägarna av gården en chans att visa att de kan underhålla vägarna i enlighet med det avtal de tagit fram.

Klaus Unger, Hammersta 4:2, delar Mats Åströms uppfattning. Han befarar att om ansvaret för væghållningen ska övertas av en gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening så kommer detta att leda till att det blir detaljdiskussioner mellan fastighetsägarna och att man inte kommer att kunna enas. Det är då bättre att væghållningen sköts av en person som bor på platsen och som direkt kan se när någon åtgärd behöver vidtas.

Sven Esplund, Hammersta 4:32, förordar att en gemensamhetsanläggning bildas. Vad gäller det praktiska arbetet med att sköta om vägarna måste man skilja mellan denna fråga och frågan om bildandet av en gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening. Om en gemensamhetsanläggning bildas är det föreningens sak att upphandla och träffa avtal om den praktiska väghållningen med en lämplig väghållare/entreprenör. Medlemmarna får därmed också större inflytande på väghållningen. Även vid en frivillig avtalslösning enligt Hammersta gårds förslag uppkommer behov av förhandlingar om dessa avtal, risk för osämja och diskussioner mellan fastighetsägarna m.m. och det finns då sämre instrument att hantera dessa frågor.

Jan Husborn, Hammersta 4:1 (make till ägaren) anser att han inte skulle kunna åta sig arbetet med den praktiska skötseln av vägarna om han skulle sitta i en blivande samfällighetsförenings styrelse på grund av att det då skulle uppstå en jävssituation.

Flm hävdar att detta praktiskt går att lösa genom att Jan Husborn i så fall inte deltar i styrelsens beslut i denna fråga. På motsvarande sätt som övriga jävssituationer hanteras i ett styrelsearbete eller motsvarande.

Claes Månsson, Hammersta 4:26, förklarar sig vara nöjd med hur vägfrågan hittills har lösts. Han ser sig som "gäst på ett lantbruk" samt menar att fritidshusägarna i området måste anpassa sig till gårdens behov. Å andra sidan undrar han vad nackdelarna skulle bli för Hammersta gård och dess drift om en gemensamhetsanläggning skulle bildas.

Elisabeth Ekelund Husborn framför att om en gemensamhetsanläggning bildas så kan ägarna till Hammersta gård inte längre bestämma över dispositionen av vägarna vilket är viktigt för verksamheten på gården. Detta skulle bland annat innebära problem för djurhållningen på gården vilken då kan tvingas upphöra eller åtminstone avsevärt fördyras. Som exempel nämns höga kostnader för uppsättande av nya stängsel samt problem med vattentillgång för och utfordring av djuren främst vintertid. Om gårdens ägare inte längre får svara för skötseln av vägarna skulle detta också leda till ett visst inkomstbortfall för gården vilket därmed skulle påverka gårdens verksamhet negativt. Hammersta gårds ägare vill kunna ha kontroll och bestämma över vägnas användning dels för gårdens eget behov av att utnyttja dessa och dels för att kunna säga till och påverka övriga som nyttjar vägarna hur de ska köra för att detta inte ska innebära fara för djur och t.ex. ridande.

Bo Riddarström bemöter de synpunkter som framförts om att ett

inrättande av en gemensamhetsanläggning skulle innebära en fara för att Hammersta gård inte längre kan ha kvar djur på gården. Han anser att detta är att bygga in konflikter i frågan som inte finns. Han ser ingen motsättning mellan en gemensamhetsanläggning och jordbruket och menar att de som sökt förrättningen är angelägna om att samordna vägfrågan och jordbruket samt vill värna en levande landsbygd och djurhållning lika mycket som någon annan. Men också att man är angelägna om att väghållningen ska fungera långsiktigt och ordnas på ett sådant sätt att man får ett inflytande över denna. Detta bland annat med tanke på de investeringar i vägarna som man ser behov av på grund av dels ökad och förändrad användning av dessa och dels eftersatt underhåll.

Flm omnämner att vägarna i de detaljplaner som gäller för området avsatts som allmän plats, vägmark. Detta torde innebära att denna mark i första hand enligt dessa planer är avsedd att användas för att lösa vägfrågan för fastigheterna inom detaljplaneområdena på ett ändamålsenligt sätt, inte att användas för jordbruksändamål/djurhållning. Detta hindrar ju dock inte att man så långt möjligt försöker samordna dessa verksamheter.

Elisabeth Ekelund Husborn menar att risken är stor att djuren försvinner på Hammersta gård om en gemensamhetsanläggning bildas och undrar hur djurdriften ska kunna fungera om inte markägaren får ha kontroll över vägarna och t.ex. kunna bestämma var grindar ska sättas upp. Detta måste övriga fastighetsägare vara medvetna om när frågan om inrättande av gemensamhetsanläggningen diskuteras och så småningom prövas.

Gunilla Häggström, Hammersta 4:74, förordar att en gemensamhetsanläggning ska bildas. Hon vill inte understödja en djurhållning på gården om detta sker bara för fritidshusägarnas skull. Ska man hålla på med djurhållning ska detta ske av eget intresse.

Sven Esplund framför att han är och vill bli betraktad som en ägare av en fastighet i Hammersta, inte som en "gäst på ett lantbruk". Han vill som fastighetsägare i området inte styras av gårdens villkor. Nuvarande ägare av Hammersta 4:1 måste inse att man köpt en fastighet från vilken har avstyckats och försålts ett större antal bostadsfastigheter som ska kunna fungera och användas på ett ändamålsenligt sätt. Det är därför snarast så att det är ägarna av Hammersta gård som måste ta vederbörlig hänsyn till att det finns ett 80-tal andra fastigheter inom området.

Lena Gramstrup Olofgörs, Hammersta 4:36, är för att en gemensamhetsanläggning bildas. Hon har varit i Hammersta sedan 70-talet, först

som hyresgäst och numera som fastighetsägare till en fritidshusfastighet. Hammersta har förändrats under denna tid och det finns idag ett behov att få väghållningen reglerad på ett mera ordnat sätt. Det finns därför skäl till att bilda en gemensamhetsanläggning. Att vara för bildandet av en gemensamhetsanläggning innebär dock inte att vara emot djuren.

Björn Barlach, Hammersta 4:16, motsätter sig att en gemensamhetsanläggning bildas nu av följande tre skäl;

- Hammersta gårds ägare har i det avtal man skickat ut till alla fastighetsägare inom Hammersta preciserat vilka planer man nu har för vägnas underhåll och drift både på kort och lång sikt. Detta avtal har accepterats av majoriteten av fastighetsägarna. Man bör därför först ge gårdens ägare en chans att leva upp till detta avtal. Om det visar sig att de inte klarar detta kan en förrättning för att bilda en gemensamhetsanläggning då vara ett alternativ. Det omvända går dock inte om en gemensamhetsanläggning bildas redan idag.
- En förvaltning genom en samfällighetsförening kommer enligt hans uppfattning att öka byråkratin och kostnaderna för väghållningen.
- Han vill inte som fastighetsägare dela ansvaret för väghållningen med ett 80-tal andra fastighetsägare. Han ser svårigheter med hur detta ska kunna fungera rent praktiskt. Han tycker därför att det är bättre att ansvaret ligger hos markägaren (ägaren av Hammersta gård) som dessutom finns på plats.

Pelle Björklund tycker det är olyckligt om det uppkommer en polarisering i fråga om väghållning contra djurhållning. Han vill ha ett bra och väl fungerande Hammersta och för detta är en långsiktig trygghet vad gäller väghållningen viktig. Nuvarande lösning vilar på för lös grund och han förordar därför att en gemensamhetsanläggning bildas. Djurhållningen och förvaltningen av vägarna bör enligt hans mening kunna samordnas. Det är viktigt att sträva efter en god sammanhållning inom området.

Eva Rudberg, Hammersta 4:49, är för bildandet av en gemensamhetsanläggning. Hon har även lämnat in fullmakter för andra fastighetsägare som också är för detta. Hon undrar över hur förrättningslantmätaren avser hantera inlämnade fullmakter som ligger "tysta på bordet" vid sin bedömning av opinionsläget under sammanträdet.

Flm framför att han inte avser att göra någon direkt prövning av opinionsvillkoret i samband med dagens sammanträde. Han avser dock översiktligt följa upp fullmakterna efter sammanträdet. De med fullmakt som framfört en åsikt under sammanträdet får därvid anses ha framfört även fullmaktsgivarens uppfattning.

Ingrid Sjöstedt, Hammersta 4:33, påtalar att tillfartsvägen fram till hennes fastighet inte är markerad på den kartskiss som bifogats kallelsen till dagens sammanträde. Hon vill ha väg ända fram till fastigheten.

Mauritz Wallin, Hammersta 4:19, framför att hans fastighet har utfart direkt mot väg ingående i Ullevi ga:1 och att man inte heller i övrigt använder vägarna inom Hammersta. Han vill därför inte att Hammersta 4:19 ska vara med i en eventuell gemensamhetsanläggning för dessa vägar.

Alf Holmgren, företrädare för ägaren av Hammersta 4:82, förespråkar att en gemensamhetsanläggning bildas. Han tycker det är bra att det bildas en fast organisation som vilar på demokratiska grunder. Detta kommer alla att vinna på - även Hammersta gård.

Ytterligare några fastighetsägare framför synpunkter under sammanträdet men dessa kan anses inrymmas i de åsikter som redovisats ovan.

Flm avrundar diskussionen och konstaterar att det framförts en hel del åsikter både för och emot inrättandet av en gemensamhetsanläggning samt redovisar att han bedömer att arbetet med förrättningen dock ska fortsättas. Det har enligt hans uppfattning under sammanträdet eller inför detta inte framkommit sådana starka skäl eller sådan tydlig opinion mot ett bildande och inte heller sådana förutsättningar m.m. i övrigt så att förrättningen redan nu bör inställas för att den skulle strida mot de villkor för bildande av en gemensamhetsanläggning som finns uppställda i anläggningslagen. Förrättningsarbetet bör närmast inriktas på hur ett förslag till en gemensamhetsanläggning för vägarna mera konkret skulle kunna utformas, andelsfrågan samt hur intresseavvägningar kan göras för att så långt som möjligt försöka tillgodose de olika åsikter och intressen som framkommit och föreligger. Därefter får en slutlig prövning av de olika villkoren i anläggningslagen göras.

Eftersom överläggningarna dragit ut på tiden är det ett allmänt önskemål från mötesdeltagarna att sammanträdet avslutas. Flm förklarar att han lämpligen behöver hjälp med bakgrundsinformation etc för att kunna fortsätta arbetet med förrättningen enligt ovan och föreslår därför att en fastighetsägarekommitté tillsätts för att bistå honom i detta arbete.

Efter viss diskussion utses följande kommitté;

- Elisabeth Ekelund Husborn, Hammersta 4:1
- Börje Haag; Hammersta 4:55 m fl
- Anders Lannebo, Hammersta 4:23
- Bo Riddarström, Hammersta 4:49
- Pelle Björklund, Hammersta 4:65.

Vad gäller andelstalsfrågan uttalas som ett allmänt intresse att ett förslag till andelstal bör grundas på att området ska ses som en enhet och att andelstalen därför bör grundas på någon form av schablon med samma andelstal för likartade fastigheter oavsett var de är belägna inom området.

Sammanträdet avslutas.

Protokollet uppsatt 2009-06-10.

Vid protokollet

.....
Arne Nilsson