

Protokoll

2010-07-09

Ärendenummer

D08848

Förrättningslantmätare

Arne Nilsson

Ärende	Anläggningsförrättning avseende vägar mm inom Hammersta Kommun: Gnesta Län: Södermanland
Handläggning	Med sammanträde i Ullevi hembygdsgård, Gnesta.
Sökande och sakägare	Se sakägar- och delgivningsförteckning, aktbilaga SA2. Förteckningen har, så långt lantmäterimyndigheten fått kännedom om dessa, kompletterats med gjorda ägarbyten beträffande berörda fastigheter sedan föregående sammanträde. I dokumentet fastigheter och ägare, aktbilaga FA, redovisas ägaruppgifter per fastighet.
Kallelse	Kallelse till sammanträdet, se aktbilaga 33, har skett genom ordinär brevårsändelse till samtliga kända sakägare i enlighet med vad som meddelades på föregående sammanträde. Upprättade förslag till anläggningsbeslut, förslag till andelstalsfördelning samt viss övrig information i ärendet har under kallelsetiden varit tillgängliga på ärendets hemsida på Internet enligt information i kallelsen. De sakägare som så begärt har fått kopior av dessa handlingar hemskickade med vanlig postårsändelse.
Närvarande och fullmakter	Närvarolista, se aktbilaga 34. Fullmakter, se aktbilaga 35 - ??.
Yrkande	Se ansökan, aktbilaga A och A1, protokoll från föregående sammanträde, aktbilaga PR1, samt nedan i detta protokoll.
Överläggningar	<i>Bakgrund, åtgärder sedan föregående sammanträde, syftet med dagens sammanträde</i> Förrättningslantmätaren (flm) lämnar en kort bakgrund om vad som hittills har förevarit under förrättningen. Sedan föregående sammanträde har två möten hållits med den arbetsgrupp som utsågs på detta sammanträde. Man har under dessa möten diskuterat olika frågeställningar avseende det förslag till gemensamhetsanläggning som flm vid föregående sammanträde beslutade skulle tas fram. Medlemmarna i arbetsgruppen har härvid tillhandahållit diverse information och lämnat synpunkter på de förslag som underhand har upprättats av flm. Flm poängter att de upprättade förslagen på gemensamhetsanläggning (anläggningsbeslut) och andelstalsfördelning som redovisats inför dagens sammanträde är hans förslag. Någon fullständig

enighet kring förslagen har inte uppnåtts i arbetsgruppen.

Flm redovisar att några avgörande beslut i förrättningen sannolikt inte kommer att meddelas under dagens sammanträde. Däremot är hans målsättning att beslut ska kunna fattas utan ytterligare sammanträde eller vid ett kommande sammanträde som i så fall avses bli ett rent beslutssammanträde. Flm påpekar att det därför är viktigt att eventuella yrkanden, synpunkter etc på upprättade förslag m.m. framförs under dagens sammanträde.

Förslag till gemensamhetsanläggning samt andelstal

Flm redovisar de utgångspunkter m.m. han haft vid upprättandet av förslaget till gemensamhetsanläggning (anläggningsbeslut). Flm har bland annat haft muntligt samråd med Tomas Enqvist (planarkitekt) såsom företrädare för Miljö- och byggnämnden i Gnesta kommun angående de mindre avvikelser som föreligger beträffande de befintliga vägarnas sträckning på marken i förhållande till gällande detaljplaner. Miljö- och byggnämnden har ur denna aspekt inte haft något att erinra mot att en gemensamhetsanläggning inrättas för det befintliga vägsystemet med de vägsträckningar som idag råder. Syftet med vägsystemet, att lösa utfartsfrågan för samtliga fastigheter inom området, är tillgodosett genom de befintliga vägsträckningarna. De avvikelser från detaljplanerna som gjorts vid utbyggnaden torde ha skett som en anpassning till naturgivna förutsättningar m.m. Avvikelserna är relativt begränsade och berör endast mark som avsatts som allmän plats i planerna.

Enligt flm:s uppfattning kan "normal standard" i regionen vad gäller ett planlagt bebyggelseområde av Hammerstas storlek och bebyggelsestandard anses vara att man bör kunna ta sig med personbil till sin fastighet utan att behöva hindras av grindar eller tamdjur på vägarna. Förutsättningarna i Hammersta är dock lite speciella - en del av områdets karaktär och signum är att det förekommer djurhållning i området. Av planhandlingarna framgår att syftet varit att fritidsboende och viss djurhållning/jordbruksverksamhet ska kunna samexistera inom området. I förslaget har därför flm gjort avvägningar mellan "vägintresset" och "djurhållningsintresset" och försökt åstadkomma lösningar som förhoppningsvis ska kunna fungera och innebära så små konfliktrisker som möjligt mellan dessa intressen. Detta gäller bland annat hanteringen av grindfrågan.

Det upprättade förslaget är vidare relativt detaljerat. Detta beror i första hand på de diskussioner och skilda ståndpunkter kring olika detaljfrågor som framkommit under handläggningen av förrättningen, bland annat under de möten som hållits med arbetsgruppen. Syftet

har därför varit att så långt som möjligt försöka begränsa oklarheter nu och för framtiden om vad som ska gälla och styra upp den framtida tillämpningen för att på så sätt försöka minimera kommande konfliktrisker.

Flm går igenom det upprättade förslaget på gemensamhetsanläggning (anläggningsbeslut), se aktbilaga ?. Han redovisar i samband därmed att han själv vill förslå följande justeringar av förslaget;

- Den föreslagna vändplanen vid Långängsvägens ändpunkt öster om Hammersta 4:58 bör kunna utgå. Vid telefonsamtal med ägaren av Hammersta 4:16, Björn Barlach, under tiden förslaget upprättats har denne framfört att om en gemensamhetsanläggning ska inrättas så förordar han att även vägsträckan från vägskalet öster om Hammersta 4:58 och fram till Hammersta 4:16 ska ingå i anläggningen. Backvändning, även med tyngre/större fordon, bör därmed enligt flm:s uppfattning kunna ske i detta vägskalet och någon vändplan torde därför inte vara nödvändig. Genom förbiseende har texten med den föreslagna vändplanen dock inte tagits bort i det förslag som presenterats inför dagens sammanträde.

- I de detaljplaner som gäller för området redovisas mindre vändplaner vid ändpunkterna av flertalet av de vägar som utgör infart till mer än en fastighet. Behovet av sådan vändmöjlighet för egen del har sedan kallelsen skickats ut också påpekats av företrädare för ägaren av Hammersta 4:13 och 4:14. Flm föreslår att denna fråga regleras genom följande tillägg till det upprättade förslaget; *"Dessutom får mindre och enklare vändplaner/-möjligheter, normalt för personbil, anordnas vid ändpunkten av de vägar som ingår i gemensamhetsanläggningen där detta bedöms behövt."* Syftet är att klargöra att sådana mindre ytor får ianspråkta, jämnas till och vid behov på enkelt vis iordningställas där detta bedöms behövt och därvid ingå i gemensamhetsanläggningen. Några större och mera kostsamma anläggningsåtgärder är inte avsedda.

- Den bredd som anges i förslaget på upplåtet utrymme för de gångstigar som föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen, cirka 1 meter, torde vara i minsta laget. Flm föreslår att bredden ökas till cirka 1,5 - 2 meter. I praktiken innebär inte detta någon förändring gentemot vad som åsyftats med det ursprungliga förslaget.

Inga erinringar framförs mot de föreslagna justeringarna.

Grunderna för det förslag till andelstalsfördelning som upprättats har redovisats i ett särskilt PM, andelstalsberäkning Hammersta (se aktbilaga ?), inför sammanträdet. Ingen av de närvarande framför några önskemål om någon ytterligare genomgång kring denna fråga.

Bo Riddarström redovisar "ansökargruppens" inställning till de av flm redovisade förslagen på gemensamhetsanläggning och andelstalsfördelning. De som ansökt om förrättningen utgör cirka 25 fastighetsägare inom området. Efterhand har ytterligare cirka 5 personer anslutit sig till gruppen, dock utan att formellt biträda ansökan. Motivet till ansökan är att man på ett i lag reglerat sätt vill säkerställa rätten till väg och få till stånd en mer ordnad förvaltning av vägarna i området där ägarna av bostadsfastigheterna inom området ges ett ökat inflytande över väghållningen. Man har också velat hitta ett hållbart system för fördelning av väghållningskostnaderna mellan fastighetsägarna. Man önskar bra vägar men också att det ska finnas förutsättningar för ett levande jordbruk inom området och är därför införstådd med att intresseavvägningar måste göras.

Man tycker att det av flm redovisade förslaget på gemensamhetsanläggning innebär en rimlig sådan avvägning och tycker att förslaget är bra. Ansökargruppen ställer sig därför bakom förslaget även om man inte fått igenom alla sina yrkanden och synpunkter. Förslaget har en hög detaljeringsgrad. Från ansökargruppens sida hade man önskat en mer principiell hållning med klarare och mer renodlad gränsdragning och reglering vad gäller i första hand frågan om djurhållning inom vägområdet. Men man förstår och accepterar att kompromisser har behövt göras.

Frågan om andelstalsfördelning har diskuterats mycket. Man måste vara klar över att någon millimeterrättvisa inte går att åstadkomma. Från ansökargruppens sida tycker man att andelstalen ska anknytas till fastighetens typ och användningssätt, dvs att skilda andelstal ska gälla för permanentbostad respektive fritidsbostad. Man tycker att nuvarande ordning för den befintliga gemensamhetsanläggningen Hammersta ga:2 (bad- och båtplatser, sophantering) där permanentbostäder har andelstalet 2 och samtliga fritidsbostäder andelstalet 1 borde gälla även för en ny gemensamhetsanläggning för vägarna. Samt att jord- och skogsbruket på Hammersta 4:1 ska åsättas ett rimligt andelstal i förhållande till dessa andelar. Dvs ansökargruppen förordar att man vid andelstalsberäkningen ska bortse från utnyttjad väglängd. Detta skulle innebära en enklare modell som man tycker vore bättre än den andelstalsfördelning som föreslagits av flm. Men eftersom det framkommit att alla inte accepterar en sådan modell kan ansökargruppen även acceptera den fördelning som föreslagits av flm om den av flm redovisade bedömningen, att ett beaktande även av väglängden vid andelstalsberäkningen är det som bäst överensstämmer med anläggningslagens bestämmelser, är riktig.

Eventuella synpunkter från ansökargruppen angående ersättnings-

frågan ber Bo Riddarström att vid behov få återkomma med senare under sammanträdet när denna fråga behandlas.

Vad slutligen gäller förvaltningsfrågan så förordar ansökargruppen att förvaltningen av den nya gemensamhetsanläggningen för vägarna inordnas i den befintliga samfällighetsförening, Hammersta samfällighetsförening, som idag förvaltar Hammersta ga:1 och ga:2.

Bland annat **Börje Haag**, Hammersta 4:55 m fl, och **Ylva Strindlund**, Hammersta 4:61, undrar varför flm föreslagit att befintlig grind som idag finns mitt för sydvästra hörnet av Hammersta 4:44 ska flyttas längre norrut, till ett läge mellan punkterna c - d enligt den karta som bifogats förslaget.

Flm redovisar att skälet till detta förslag är att Bo Riddarström, såsom företrädare för ansökargruppen framfört att det finns fastighetsägare som anser att det finns problem med grindens nuvarande placering. Dels uppehåller sig de får som brukar beta i området sommartid mycket på vägdelen närmast norr om grinden och dels är grinden placerad i anslutning till en mindre backe vilket gör att det kan vara svårt att komma igång med bilen efter det att man stannat för att öppna/stänga grinden. Man har därför yrkat att grinden ska flyttas längre norrut, mot dikesövergången. Där är vägen enligt deras uppfattning mindre attraktiv för fåren att vistas på och detta problem skulle då försvinna eller åtminstone minska.

Jan Husborn, Hammersta 4:1, framför att en flyttning av grinden enligt ovan skulle innebära att ägarna av Hammersta 4:1 tvingas sätta upp nytt stängsel och ett flertal nya grindar utmed västra sidan av vägen till en uppskattad kostnad av cirka 15.000 kronor.

Lars Calmfors, Hammersta 4:42, motsätter sig att en grind skulle sättas upp i punkten d mitt framför hans fastighet. Man har ett öppet gårdstun mot vägen och det skulle vara mycket störande med bilar som stannar där för att öppna/stänga grinden. Om grinden ska flyttas från sitt nuvarande läge förordar han därför att punkten d flyttas längre norrut så att det område där grinden får placeras begränsas till en kortare sträcka från dikesövergången (punkten c) och söderut.

Flm konstaterar att sträckan c - d enligt förslaget sträcker sig från dikesövergången och cirka 70 meter söderut.

Jan Husborn framför att området närmast dikesövergången är sankt och att det därför är olämpligt ur djurhållningssynpunkt att placera en grind där.

Björn Barlach, Hammersta 4:16, med flera fastighetsägare menar att

det torde vara cirka 20 fastigheter som direkt berörs av att behöva passera den aktuella grinden och att det bara tycks vara en av dessa som protesterar mot grindens nuvarande placering. För övriga är grindens nuvarande placering inget problem. Man anser därför att ett beslut bör utformas på ett sådant sätt att grinden inte ska behöva flyttas.

Sven Esplund, för Hammersta 4:31, framför att vägarna ska vara till för trafik och inte för djurhållning. Grinden är idag placerad i ett särskilt känsligt läge. Han tycker därför att flm:s förslag att grinden ska flyttas är bra.

Lennart Winblad, Hammersta 4:80, menar att det blir för byråkratiskt om man i förrättningen ska väga in enskilda fastighetsägares sår-intressen och hantera sådana detaljfrågor som den exakta placeringen av en grind. En flyttning av grinden från dess nuvarande placering riskerar att orsaka problem för någon annan fastighetsägare. Förrättningen skulle inte behöva hantera en sådan detaljfråga utan detta bör kunna lösas i samförstånd mellan berörda parter.

Flm framför att eftersom beslutsförslaget, utifrån hur regelverket i anläggningslagen är uppbyggt, är utformat på så sätt att grindförbud föreslås råda på de vägsträckor där det inte uttryckligen redovisas att grindar får sättas upp så måste frågan om den aktuella grinden på lämpligt sätt hanteras i det kommande beslutet.

Lars Calmfors yrkar att punkten d flyttas till grindens nuvarande läge.

Flm konstaterar att någon samstämmighet i frågan sannolikt inte kan uppnås. Frågan får därför avgöras genom det beslut han så småningom ska meddela. Flm gör bedömningen att flertalet av dem som under sammanträdet uttalat någon uppfattning i frågan förordar att ett beslut utformas på sådant sätt att detta möjliggör att den aktuella grinden får finnas kvar i sitt nuvarande läge.

Flm informerar om att Elisabeth Ekelund Husborn, Hammersta 4:1, inför dagens sammanträde inkommit med en skrivelse med ett antal synpunkter på förrättningen samt ersättningsyrkanden, se aktbilaga ?

Elisabeth Ekelund Husborn framför att hon tycker det är bra att grindfrågan regleras så noga som möjligt i ett eventuellt beslut. Detta innebär att framtida diskussioner och konflikter kring denna fråga förhoppningsvis kan undvikas. Hon ifrågasätter behovet av att flytta den ovan diskuterade grinden. Man har fått betandas inom området endast under cirka två månader på sommaren. Kostnaden för att sätta upp nya stängsel och kompletterande grindar in mot betesmarken om

grinden över vägen ska flyttas blir stora. Hon motsätter sig därför att grinden ska behöva flyttas.

Beträffande andelstalsfrågan anser Elisabeth Ekelund Husborn att det bör vara samma andelstal, vad gäller trafikmängd, för både fritids- och permanentboende. Utnyttjandet av fastigheterna inom Hammerstaområdet varierar, ibland är de fritidsbebodda och ibland permanentbebodda. Det finns flera fastighetsägare som inte är skrivna på sina fastigheter men som ändå bebor dem under större delen av året. Generellt så vistas också fritidshusägarna mer och mer i sina fritidshus. Den mest rationella hanteringen skulle därför vara att inte skilja mellan fritids- och permanentbebodda fastigheter. På så sätt skulle man dessutom undvika att behöva betala registreringsavgifter till lantmäteriet för att ändra andelstal när en fastighets användnings-sätt ändras.

Vad gäller förvaltningsfrågan så förordar hon att om en gemensamhetsanläggning för vägarna ska bildas så ska denna förvaltas av den befintliga samfällighetsföreningen.

Elisabeth Ekelund Husborn framför slutligen att förutom de synpunkter hon redovisat i sin skrivelse och enligt ovan så tycker hon att det förslag till gemensamhetsanläggning som flm upprättat och presenterat i stora drag är ett bra förslag.

Ersättningsyrkanden redovisas nedan.

Jan Husborn, för Hammersta 4:1, undrar över hur kostnaderna för vinterväghållningen av övriga vägar än tillfartsvägen ska fördelas. Gårdens ägare har inget behov av någon vinterväghållning av dessa vägar och vill därför inte betala för detta.

Flm svarar att enligt det upprättade förslaget så ingår kostnaderna för vinterväghållningen av dessa vägar, i den omfattning sådan ska ske, i de andelstal som redovisats. Dvs även kostnaden för denna vinterväghållning ska fördelas enligt de föreslagna andelstalen. Enligt förslaget till anläggningsbeslut ska vinterväghållning av dessa vägar ske i den omfattning samfällighetsföreningen beslutar. Det förutsätts härvid att vinterväghållningen kommer att anpassas efter de behov som finns. Enligt vad som redovisats i PM:et angående andelstalsberäkning så har trafikmängden för fritidsboende vid beräkningarna höjts från det "normala" värdet enligt LMV:s rekommendationer, en tredjedel av ett permanentboende, till hälften av ett permanentboende. En orsak till denna höjning är den trend mot att många fritidshusägare i området väljer att vistas i sitt fritidshus en allt större del av året och i många fall enligt uppgift även besöker sitt fritidshus vid något eller några

tillfällen vintertid. De föreslagna andelstalen skulle i praktiken därmed kunna sägas motsvara att en genomsnittlig fritidshusägare i området skulle vistas i sitt fritidshus under halva året. Enligt flm:s uppfattning är det därför rimligt att viss vinterväghållning även av övrig vägar, utöver tillfartsvägen, ingår i de kostnader som ska fördelas enligt andelstalen. Genom att även väglängden ingår som en faktor som beaktats i det upprättade förslaget till andelstalsfördelning har dessutom även den vägsträcka som en fastighet har behov av vinterväghållning på vägts in vid andelstalssättningen. Bostadsdelen på Hammersta 4:1 har härvid åsatts en vägsträcka som enbart motsvarar tillfartsvägen.

Andelstalsfrågan diskuteras ytterligare varvid olika synpunkter i frågan framförs. Dessa kan sammanfattas enligt följande;

- Några fastighetsägare uttalar att man vill ha en så enkel och likartad andelstalsfördelning med så få parametrar som möjligt att ta hänsyn till. Man förordar därför samma modell som i den befintliga Hammersta ga:2, dvs att samtliga permanentbostäder ska ha andelstalet 2 och samtliga fritidsbostäder andelstalet 1 oavsett utnyttjad väglängd.
- Andra framför att man bör undvika skillnader mellan permanent- och fritidsbostäder, dvs man yrkar att samma andelstal (trafikmängd) ska gälla för båda dessa. Som argument för detta framförs att det endast är ett fåtal permanentboende i området, man slipper diskussioner om en fastighet ska klassas som permanentbostad eller fritidsbostad i de fall fastighetsägaren vistas på fastigheten en stor del av året utan att vara skriven där och man slipper registreringsavgifter vid ändrad användning.
- I kombination med sistnämnda alternativ, med samma trafikmängd för såväl permanent- som för fritidsbostäder, förordar vissa att utnyttjad väglängd dock ska beaktas vid andelstalsfördelningen. Dvs att fastigheter, såväl permanent- som fritidsbostäder, som utnyttjar en längre vägsträcka som infart ska ha ett högre andelstal än fastigheter som utnyttjar en kortare sträcka.
- Slutligen framförs också synpunkten att en andelstalsfördelning enligt de grunder som flm redovisat, med beaktande av såväl fastighetens användningssätt (alstrad trafikmängd) som utnyttjad väglängd, känns riktig och mest rimlig. Andelstalsfördelning bör därför beslutas enligt flm:s förslag.

På fråga från flm framkommer att flera av de närvarande fastighetsägarna motsätter sig att andelstal ska fastställas utan beaktande av utnyttjad väglängd, dvs man motsätter sig att samma andelstal ska gälla oavsett hur lång vägsträcka en fastighet utnyttjar. På motsvarande sätt konstateras att flera fastighetsägare motsätter sig att

andelstalen ska baseras på samma trafikmängd för såväl permanent- som fritidsbostäder, dvs man motsätter sig att man vid andelstalsberäkningen ska bortse från om en fastighet utnyttjas för permanent- eller fritidsboende.

Flm konstaterar att någon samstämmighet inte råder i frågan om hur andelstalen ska bestämmas och att han därför får avgöra denna fråga genom beslut enligt de grunder som gäller enligt anläggningslagen. Flm redovisar som sin preliminära bedömning att en fördelning med beaktande av såväl fastighetens användningssätt som utnyttjad väglängd på sätt som han redovisat i upprättat PM är det förfarande som enligt hans uppfattning bäst överensstämmer med dessa bestämmelser.

Vad gäller klassificeringen av fastigheters användningssätt som permanent- respektive fritidsbostad föreslår flm att han vid andelstalsberäkningen enbart ska beakta om någon är mantalsskriven på fastigheten eller inte. Detta för att undvika gränsdragningsituationer kring denna fråga. För att hantera frågan beträffande fritidshusägare som vistas större delen av året på sin fastighet utan att vara skrivna där pekar flm på de möjligheter att ta ut en extra avgift som finns i 48 a § anläggningslagen. Enligt denna bestämmelse är en fastighetsägare vars fastighet använder vägarna i väsentligt större omfattning än vad som svarar mot fastighetens andelstal för driftskostnaderna skyldig att till samfällighetsföreningen betala en skälig ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den ökade användningen. Som vägledning för när det kan vara rimligt att ta upp frågan om en sådan extra ersättning kan användas att föreslagen trafikmängd för en fritidsbostad motsvarar hälften av en permanentbostad. Dvs om man vistas i sitt fritidshus väsentligt mer än halva året skulle det kunna anses vara aktuellt att ta upp frågan om en sådan extra ersättning.

I sammanhanget framkommer att Hammersta 4:79 sedan en tid tillbaka inte längre används som permanentbostad. Upprättat förslag till andelstalsfördelning bör därmed ändras i enlighet med detta.

På fråga från flm framförs inga ytterligare yrkanden eller synpunkter angående upprättat förslag till gemensamhetsanläggning (anläggningsbeslut) respektive förslag till fördelning av andelstal.

Ersättningsfrågor

Flm informerar kort om ersättningsreglerna i anläggningslagen vilka, via fastighetsbildningslagen, i sin tur hänvisar till ersättningsreglerna i

4 kap expropriationslagen. Dessa regler innebär att en ägare till en fastighet som upplåter mark eller annat utrymme för en gemensamhetsanläggning i princip har rätt till ersättning för den marknadsvärdeinsknipning som uppkommer för fastigheten till följd av upplåtelsen. För upplåtelse av mark till gemensam väganläggning inom s.k. allmän plats i en detaljplan gäller inte de speciella reglerna om vinstdelning. Dessutom kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning för andra kostnader (annan ersättning) som drabbar denne på grund av upplåtelsen.

Vid prövningen av ersättningsfrågan ska även beaktas eventuella andra beslut eller bestämmelser som gäller för den mark som berörs. En förutsättning för att ersättning ska utgå är att rätten till ersättning inte gått förlorad enligt annan lagstiftning (jfr NJA 1979 sid 625). För två av de detaljplaner (byggnadsplaner) som gäller för Hammersta (inom den mellersta delen av området) har länsstyrelsen, i samband med att dessa planer fastställdes, med stöd av 113 § byggnadslagen (motsvarar idag 6 kap 19 § plan- och bygglagen, PBL) förordnat att markägaren utan ersättning ska upplåta sådan mark som för områdets ändamålsenliga användning erfordras till väg eller annan allmän plats.

Flm uppger vidare om att det i 6 kap 18 § PBL (tidigare 112 § byggnadslagen) finns en generell bestämmelse som innebär att en markägare under vissa förutsättningar är skyldig att upplåta vägmark utan ersättning om det behövs för att tomtmark som tillhörde samme ägare när detaljplanen antogs ska kunna användas för avsett ändamål.

Flm framför att enligt hans mening torde både de ovan nämnda förordnandena och den generella bestämmelsen vara aktuella att beakta vid prövningen av ersättningsfrågan i förrättningen.

Elisabeth Ekelund Husborn, Hammersta 4:1, framför att enligt hennes uppfattning så är enbart ett av de nämnda förordnandena fortfarande gällande eftersom uppgift om det andra förordnandet inte är redovisat i fastighetsregistret.

Elisabeth Ekelund Husborn redogör för de ersättningsyrkanden hon har framställt för Hammersta 4:1s del i den skrivelse som hon skickat in till lantmäterimyndigheten under gårdagen, se aktbilaga ?. Sammanfattningsvis yrkar hon på ersättning med cirka 160.000 kr för markupplåtelse och andra kostnader (flyttning av grindar och stängsel mm) på grund av bildandet av den föreslagna gemensamhetsanläggningen. Vidare yrkar hon på ersättning med 75.000 kr för kostnader som hon haft för att anlita juridiska ombud under förrättningen. Slutligen yrkar hon på en ersättning på 45.000 kr för att kunna betala

ut som skadestånd/ återbetala till de fastighetsägare som varit med och betalat för en dikningsåtgärd utmed tillfartsvägen som utfördes sommaren 2009. Skälet till detta yrkande är att tio fastighetsägare i området valde att inte betala sin andel av denna kostnad.

Flm framför att, såsom han tidigare under förrättningen informerat om, så har fastighetsägare inte rätt att erhålla ersättning för sådana kostnader som man ådragit sig för att bevaka sin rätt vid en lantmäteriförrättning, t.ex. advokatarvode. Elisabeth Ekelund Husborns yrkande om ersättning på 75.000 kr för anlitanande av juridiskt ombud kan därför inte tillgodoses. Enligt flm:s preliminära bedömning torde det heller inte kunna bli aktuellt att inom ramen för förrättningen besluta om en ersättning som ska användas som skadestånd/ för återbetalning i samband med problem som uppkommit kring de privata avtal angående väghållningen i området som ägaren av Hammersta 4:1 tillämpat. Detta är en fråga som torde få hanteras av parterna själva enligt den lagstiftning som kan tänkas gälla för sådana avtal.

Vad slutligen gäller de ersättningsanspråk för markupplåtelse och andra kostnader, cirka 160.000 kr, som framförts av Elisabeth Ekelund Husborn har flm haft för kort tid på sig för att närmare studera dessa eller de framförda grunderna för dessa yrkanden för att vid dagens sammanträde mera i detalj kunna kommentera eller redovisa något ställningstagande beträffande dessa. Flm poängterar dock på nytt att enligt hans uppfattning ska de förordnanden och den generella ersättningsbestämmelse i PBL som han tidigare omnämnt beaktas vid prövningen av ersättningsfrågan.

Flm frågar Elisabeth Ekelund Husborn hur man kommit fram till den väglängd genom skogsmark, cirka 7 800 meter, som man redovisar som grund för sitt ersättningsyrkande beträffande inlösen av upplåten skogsmark. Elisabeth Ekelund Husborn svarar att enligt förslaget på gemensamhetsanläggning så upplåtes ett två meter brett område med röjningsrätt på vardera sida av vägarna. Man har mätt upp väglängden genom skogsmark på alla de vägar som föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen och därefter dubblat denna sträcka eftersom upplåtelsen avser båda sidor om vägen.

Några övriga yrkanden om ersättning framförs inte.

Flm meddelar att beslut i ersättningsfrågan kommer att fattas i samband med att övriga beslut i förrättningen meddelas.

Frågan om en gemensamhetsanläggning ska bildas eller inte

Flm behandlar kortfattat de viktigaste villkor beträffande enskilda intressen som ska vara uppfyllda för att en gemensamhetsanläggning

ska få inrättas samt redovisar sin preliminära bedömning kring dessa villkor.

För att en gemensamhetsanläggning ska få bildas ska det vara fråga om en anläggning som är av *stadigvarande betydelse* för de deltagande fastigheterna. Att fastigheterna inom Hammerstaområdet har tillgång till utfartsvägar är uppenbart av stadigvarande betydelse för dessa fastigheter. Även de stigar som föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen kan anses uppfylla detta villkor. De tillgodoser ett behov av strövstigar för intern gångvägskommunikation och tillträde till olika anläggningar inom området. Stigarna är lokaliserade inom områden som avsatts som allmän plats i form av park eller plantering i gällande detaljplaner för området.

Utan stöd av överenskommelse får en gemensamhetsanläggning inte inrättas för andra fastigheter än för vilka det är av *väsentlig betydelse* att ha del i anläggningen. Under föregående sammanträde framkom att Hammersta 4:19 har direktutfart mot väg som ingår i Ullevi ga:1 och har del i denna gemensamhetsanläggning. Fastighetens ägare framförde att man inte hade behov av att utnyttja vägarna inom Hammersta och att man därför inte vill delta i någon gemensamhetsanläggning för dessa. Enligt upprättat förslag ska denna fastighet därför inte delta. För övriga fastigheter inom Hammerstaområdet utgör det aktuella vägsystemet enda utfartsväg och det är därför av väsentlig betydelse för dessa fastigheter att ha del i anläggningen.

Enligt det s.k. *båtnadsvillkoret* ska fördelarna av ekonomisk eller annan art av en anläggning överväga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Det är i förrättningen fråga om vägar som är förutsatta i detaljplaner och där en väl fungerande väghållning får anses vara av väsentlig betydelse för områdets funktion, ett grundläggande värde för fastigheterna inom området. Bildandet av gemensamhetsanläggningar för anläggningar som är förutsatta i detaljplan anses normalt leda till båtnad. Enligt detaljplanerna är kommunen inte huvudman för vägarna. Förvaltningen av dessa ska därför lösas genom berörda fastighetsägares egen försorg. Det saknas idag en rättsligt formellt organiserad förvaltning. Under förrättningen har det framförts viss kritik mot nuvarande förvaltningsform i form av privata avtal genom Hammersta gårds (Hammersta 4:1) försorg samt framkommit att denna lösning idag inte fungerar helt smärtfritt. Det har vidare framförts att det i viss mån efterhand har skett ett förändrat användningssätt av bebyggelsen i området som leder till ett ökat användande av vägarna och därmed också ett behov av en mer organiserad förvaltning än tidigare. En reglering av vägfrågan genom anläggningslagens försorg, varigenom en rättsligt reglerad förvaltning av vägarna åstadkoms, rätten att använda de aktuella vägarna

formellt säkerställs för alla berörda fastigheter i området samt skyldigheterna att delta i väghållningen klargörs, bedöms leda till en ökning av fastighetsvärdena i området. Sammantaget bedömer flm därmed att fördelarna överväger de kostnader, inklusive förrättningskostnaderna, och andra olägenheter som ett inrättande av gemensamhetsanläggningen medför.

På fråga uppskattar flm att nedlagda förrättningskostnader inför dagens sammanträde torde uppgå till cirka 250.000 kronor.

En gemensamhetsanläggning får inte inrättas om ägarna av de fastigheter som ska delta mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för detta (*opinionsvillkoret*). Detta gäller dock inte om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget. Flm framför att diskussionen under i första hand föregående sammanträde var sådan att han ser ett behov av att närmare undersöka förutsättningarna kring detta villkor. Som en vägledning för den prövning som ska göras genomförs därför en undersökning av opinionsläget genom enkel handuppräknings (en röst per *fastighet*) bland de närvarande på sammanträdet. Flm poängterar dock att det inte är fråga om någon omröstning eller majoritetsbeslut utan att handuppräknings endast sker som ett led i den prövning av detta villkor som han ska göra. Resultatet av denna handuppräknings blir att 9 av de på sammanträdet representerade fastighetsägarna (4 närvarande och 5 genom fullmakt) redovisar att de motsätter sig att en gemensamhetsanläggning inrättas medan 38 stycken (26 närvarande och 12 genom fullmakt) redovisar att man inte motsätter sig detta.

Några nya skäl, utöver dem som framställts under föregående sammanträde, mot att en gemensamhetsanläggning ska bildas framförs inte.

Från någon fastighetsägare framförs kritik mot att opinionsprövningen sker först nu i ett sådant sent skede i förrättningen. Det är svårare att motsätta sig något som redan gått så långt vad gäller nedlagda resurser och kostnader.

Flm svarar att han vid föregående sammanträde inte bedömde opinionsläget, och de skäl som då framfördes mot att inrätta en gemensamhetsanläggning, vara sådant att förrättningen uppenbart skulle inställas. Det framfördes då också önskemål om ett tydligare förslag till vad en gemensamhetsanläggning skulle innebära innan man ansåg sig kunna ta ställning i frågan. Mot denna bakgrund ville flm idag göra en förnyad undersökning av opinionsläget för att få vägledning för den prövning han slutgiltigt ska göra i samband med att beslut meddelas.

Flm meddelar att en slutlig prövning av ovan redovisade villkor och de ytterligare villkor som gäller enligt anläggningslagen kommer att ske i samband med att beslut i förrättningen meddelas. Flm:s preliminära bedömning är dock att villkoren för att få inrätta en gemensamhetsanläggning, mot bakgrund av vad som hittills har förekommit, är uppfyllda.

Fördelning av förrättningskostnader

Om en gemensamhetsanläggning bildas ska förrättningskostnaderna fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Flm framför att det ansetts att framförallt nyttan av att en gemensamhetsanläggning bildas ska vara vägledande vid denna skälighetsbedömning. Enligt flms uppfattning är det inte självklart att denna nytta fördelas efter driftsandelstalen. I ett fall som Hammersta är det mera rimligt att anta att nyttan av förrättningen är lika stor för alla berörda fastigheter. Flm föreslår därför att förrättningskostnaden i princip ska fördelas lika mellan alla deltagande fastigheter. Inom området finns dock några fall där ägaren av en bebyggd fastighet även äger en intilliggande obebyggd fastighet. Syftet med detta torde sannolikt i första hand vara att få en större tomt. Å andra sidan kan den obebyggda fastigheten när som helst säljas som ett fristående objekt. Sammantaget gör flm den bedömningen att en ägare av en obebyggd fastighet bör betala en reducerad andel av förrättningskostnaden, rimligen cirka 25 % av vad en ägare av en bebyggd fastighet åläggs att betala.

Ingen av de närvarande fastighetsägarna framför några erinringar eller synpunkter angående ovanstående.

Förrättningens fortsättning

Förrättningen kommer att fortsättas med ställningstaganden i första hand i ersättningsfrågan men även slutgiltigt i övriga frågor, färdigställande av beslutshandlingar m.m. Därefter avser flm att meddela beslut och avsluta förrättningen utan ytterligare sammanträde. Under rättelse om meddelade beslut och huvuddragen i dessa kommer att skickas per post till alla berörda. Kopior av de fullständiga beslutshandlingarna kommer att läggas ut på ärendets hemsida på Internet samt skickas som papperskopior med vanlig postförsändelse till de fastighetsägare som särskilt begärt detta.

Flm informerar om regler om överklagande.

Sammanträde i
förvaltningsfrågan

I anslutning till ovanstående förrättnings-sammanträde hålls ett särskilt sammanträde för att hantera förvaltningsfrågan.

Om det beslutas att en gemensamhetsanläggning ska bildas ska denna förvaltas av en samfällighetsförening. Flm konstaterar att det inom Hammerstaområdet sedan tidigare finns en befintlig samfällighetsförening, Hammersta samfällighetsförening, vilken förvaltar gemensamhetsanläggningarna Hammersta ga:1 och ga:2. På förfrågan från flm har styrelsen för denna förening meddelat att man förordar att även förvaltningen av en eventuell ny gemensamhetsanläggning för vägarna inom Hammersta inordnas i den befintliga föreningen. Enligt flm:s bedömning kräver detta enbart en mindre stadgeändring i § 2 i stadgarna för den befintliga föreningen på så sätt att det av denna paragraf ska framgå att föreningen även ska förvalta den nya gemensamhetsanläggningen för vägarna.

De närvarande fastighetsägarna beslutar enhälligt (genom acklamation) att förvaltningen av en ny gemensamhetsanläggning för vägarna inom Hammersta ska ske av den befintliga föreningen, Hammersta samfällighetsförening.

Flm meddelar att ovanstående beslut gäller under förutsättning av dels att ett beslut om att bilda en gemensamhetsanläggning för vägarna slutgiltigt vinner laga kraft och dels att nödvändiga stadgeändringar antas i den befintliga föreningen.

Protokollet upprättat den 22 juli 2010

Vid protokollet

.....
Arne Nilsson