

Protokoll

2010-09-22

Ärendenummer

D08848

Förrättningslantmätare

Arne Nilsson

Ärende	Anläggningsförrättning avseende vägar mm inom Hammersta Kommun: Gnesta Län: Södermanland
Handläggning	Utan sammanträde på lantmäterimyndighetens kontor i Nyköping.
Sökande och sakägare	Se ansökan, aktbilaga A1, respektive sakägar- och delgivningsförteckning, aktbilaga SA2.
Yrkande	Se ansökan, aktbilaga A och A1, protokoll från de sammanträden som hållits i förrättningen, aktbilaga PR1 och PR2, samt skrivelser, aktbilaga SK1 - 12.
Åtgärder sedan föregående sammanträde	<p>Ägaren av Hammersta 4:1, Elisabeth Ekelund Husborn, har sedan föregående sammanträde inkommit med ett antal skrivelser med synpunkter och yrkanden angående bl a andelstalsberäkningen, i ersättningsfrågan samt beträffande tillämpningen av 48a § anläggningslagen (AL). Framförda synpunkter/yrkanden angående andelstal redovisas nedan under beslutskaalen kring denna fråga.</p> <p>Beträffande ersättningsfrågan kompletterar Elisabeth Ekelund Husborn sina tidigare, inför och under föregående sammanträde, framförda yrkanden med kvitto på dikningsåtgärden utmed tillfartsvägen (45.000 kr) samt redovisning av hur denna kostnad fördelats mellan fastighetsägarna i Hammerstaområdet. Dessutom framförs viss ytterligare motivering kring hennes yrkande om ersättning för upplåtna röjningszoner etc, om ersättning för ombudskostnader samt för hennes uppfattning att enbart ett av de förordnanden enligt 6:19 § PBL som flm hänvisat till är giltigt idag (det äldre i plan 04-GÅD-591).</p> <p>Beträffande tillämpningen av 48a § AL yrkar Elisabeth Ekelund Husborn att det i förrättningsbeslutet ska anges att bestämmelserna i 48a § AL inte ska omfatta jord- och skogsbruksverksamheten på Hammersta 4:1.</p> <p>Vid kontroll med ägaren av Hammersta 4:79, Emelie Adolfson, har framkommit att fastigheten fortfarande används som permanentbostad.</p>

I det förslag till gemensamhetsanläggning som flm redovisade under föregående sammanträde har följande justeringar i sak gjorts; - de förändringar som flm föreslog under sammanträdet, dvs att föreslagen vändplan öster om Hammersta 4:58 kan utgå, att möjlighet att vid behov anordna mindre och enklare vändplaner i ändpunkterna på ingående vägar ska införas samt att den i beslutet angivna bredden på upplåtet utrymme för stigar ska ökas något har genomförts - den sträcka, sträckan c - d, väster om Hammersta 4:42 - 44 inom vilken en grind får finnas uppsatt över vägen har förlängts så att den även omfattar grindens nuvarande placering, dvs sträckan har förlängts söderut så att den inrymmer den punkt där grinden idag är placerad.

Anläggningsbeslut **Skäl:**

Vägsystemet inom Hammersta utnyttjas av ett större antal fastigheter, såväl som utfartsväg som för interna transporter inom området. Flerparten av fastigheterna inom området är bostadsfastigheter, för permanentboende eller fritidsboende, men det förekommer även jord- och skogsbruksverksamhet på Hammersta gård (Hammersta 4:1). Huvuddelen av området är detaljplanelagt genom totalt åtta byggnadsplaner. I princip är det enbart delar av tillfartsvägen på en sträcka från allmänna vägen och fram till öster om Hammersta gård som inte omfattas av detaljplan.

De stigar som ska ingå i gemensamhetsanläggningen fyller en funktion som strövstigar och för intern gångvägskommunikation inom området. Samtliga dessa stigar är belägna på mark som i detaljplanerna avsatts som allmän plats i form av väg respektive park eller plantering.

Samtliga vägar som ska ingå i gemensamhetsanläggningen är befintliga. Anläggningsbeslutet ger dock möjlighet att ianspråka begränsade områden i anslutning till vägnas ändpunkter för att där vid behov kunna iordningställa mindre och enklare vändmöjligheter. Detta överensstämmer med redovisningen i byggnadsplanerna. Dessutom upplåts utrymme för två mindre parkeringsplatser i anslutning till områdets två badplatser, varav parkeringsplatsen vid Nyckelsjön finns redovisad i den byggnadsplan som gäller för detta område. Även de stigar som ska ingå i gemensamhetsanläggningen är befintliga och utnyttjas redan idag för detta ändamål samtidigt som åtminstone vissa av dem även nyttjas för transporter etc inom det jord- och skogsbruk som bedrivs på Hammersta 4:1.

Någon formellt rättsligt organiserad förvaltning av vägsystemet finns inte idag. Underhållet av vägarna sker och har enligt uppgift sedan

lång tid tillbaka skett genom Hammersta gårds (Hammersta 4:1) försorg och finansieras genom uttag av vägavgifter från övriga fastighetsägare i området enligt privata avtal som gårdens ägare upprättar med dessa. Det har under handläggningen av förrättningen framförts viss kritik mot denna förvaltningsform samt framkommit att denna lösning idag inte fungerar helt smärtfritt.

Flertalet av de villkor i anläggningslagen (AL) som ska prövas vid inrättandet av en gemensamhetsanläggning och flm:s bedömning kring dessa redovisas i protokollet från sammanträdet 2010-07-09, se aktbilaga PR2 i första hand sid 11 - 13.

Sammanfattningsvis tillgodoser de vägar och stigar som ingår i gemensamhetsanläggningen ändamål av stadigvarande betydelse för de fastigheter som ska delta i anläggningen (1 § AL). Enligt för området gällande detaljplaner är kommunen inte huvudman för vägarna inom planområdet utan förvaltningen av dessa ska lösas genom berörda fastighetsägares försorg. Vaghållningen etc bör därför ombesörjas gemensamt av dessa fastigheters ägare. Det aktuella vägsystemet utgör enda utfartsväg för fastigheterna inom området och det är därför av väsentlig betydelse för dessa fastigheter att ha del i anläggningen och att en gemensamhetsanläggning inrättas för att organisera vaghållningen m.m. (5 § AL). Det ska i sammanhanget noteras att fastigheten Hammersta 4:19 har direktutfart mot väg som ingår i Ullevi ga:1 och att denna fastighet därför inte ansluts till den gemensamhetsanläggning som nu bildas. Även de stigar som ingår i gemensamhetsanläggningen fyller en väsentlig funktion som strövstigar och för intern gångvägskommunikation för fastighetsägarna inom området.

Det är i förrättningen fråga om vägar som i huvudsak är förutsatta i detaljplaner och där en väl fungerande vaghållning får anses vara av väsentlig betydelse för områdets funktion. Bildandet av en gemensamhetsanläggning för vägar enligt detaljplan kan regelmässigt förutsättas leda till en båtnad. En reglering av vägfrågan genom inrättande av en gemensamhetsanläggning, 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 vaghållningen klargörs, bedöms leda till en ökning av fastighetsvärdena i området. Även de stigar som ingår i gemensamhetsanläggningen ger ett mervärde till området. Sammantaget överväger fördelarna, såväl av ekonomisk som av annan art, av anläggningen de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (6 § AL).

Vid den opinionsundersökning som genomfördes under sammanträdet 2010-07-09 (se aktbilaga PR2) var det endast ett mindre antal fastighetsägare som redovisade att man motsatte sig att en gemensamhetsanläggning inrättas. De skäl som under förrättningen framförts mot att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår i första hand i protokollet från sammanträdet 2009-06-05, aktbilaga PR1. Sammantaget finner flm att varken det antal fastighetsägare som motsätter sig att anläggningen inrättas eller de skäl som framförts för detta utgör något hinder mot inrättandet av gemensamhetsanläggningen (7 § AL).

Enligt 8 § AL ska en gemensamhetsanläggning förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Förrättningen avser ett befintligt vägsystem, något anläggande av nya vägar är inte aktuellt. Under handläggningen av förrättningen har avvägningar utifrån denna bestämmelse gjorts i första hand mellan "vägintresset" och jordbruksintresset" i området, bland annat vad avser frågan om grindförbud contra rätt för markägaren att ha grindar uppsatta över vägarna. Dessa avvägningar har resulterat i att grindar får finnas uppsatta på i anläggningsbeslutet redovisade lägen och vägsträckor medan grindförbud råder på övriga delar av vägnätet. Dessa lägen och sträckor innefattar i huvudsak de grindar som finns idag. Endast en grind, vid Långängsvägens anslutning till tillfartsvägen, behöver flyttas norrut så att denna kommer norr om infartsvägen mot Tobergsliden. Detta i första hand för att underlätta trafiken till detta område. Vad särskilt gäller den grind som diskuterades flitigast under sammanträdet 2010-07-09, dvs en grind väster om Hammersta 4:42 - 44, så gör flm bedömningen med ledning av ovannämnda paragraf att den sträcka inom vilket en grind får finnas uppsatt inom detta vägsnitt, sträckan c - d på förrättningskartan, bör utökas till att innefatta den nuvarande placeringen av grinden. Enligt flm:s bedömning så ansåg flertalet av de närmast berörda fastighetsägarna som uttalade sig i frågan under sammanträdet att grindens nuvarande placering inte utgör något problem ur vägsynpunkt. Det framkom vidare att även om grinden flyttas så riskerar ett nytt läge att på olika sätt ge upphov till störningar för ägare av någon/några av de angränsande fastigheterna. Att flytta grinden till ett annat läge torde sannolikt även innebära kostnader och merarbete för Hammersta gårds ägare, i form av behov av nya stängsel och grind/ar in mot angränsande betesmark, som enligt flm:s bedömning inte står i rimlig proportion till de eventuella fördelar som skulle vinnas av att flytta grinden. Genom att redovisa en sträcka, istället för ett exakt läge, inom vilken den aktuella grinden får placeras öppnas dock möjligheten till en förhandling mellan parterna i frågan, om en förändring av grindens placering skulle vara önskvärd i framtiden.

Avvägningar har även gjorts beträffande vilka stigar som ska ingå i gemensamhetsanläggningen och vilka restriktioner som härvid bör gälla för markägaren respektive vilka befogenheter anläggningssamfälligheten ska ha beträffande dessa. Dessa avvägningar har bland annat gjorts mot bakgrund av att berörda områden redovisats som allmän plats i gällande detaljplaner. De restriktioner som upplåtelseerna innebär för markägaren bedöms mot denna bakgrund vara relativt begränsade samtidigt som fördelarna av att få frågan reglerad för ägarna av bostadsfastigheterna inom området inte är obetydliga.

Gemensamhetsanläggningen omfattar i huvudsak befintliga vägar och mindre stigar. Upplåtelsen av utrymme för gemensamhetsanläggningen orsakar inte synnerligt men för belastade fastigheter.

Det har under förrättningen kunnat konstateras att sträckningen av de befintliga vägarna i viss mån avviker från de byggnadsplaner som gäller för området. Huvudsyftet med vägsystemet, att lösa utfartsfrågan för samtliga fastigheter inom området är dock tillgodosett genom de befintliga vägsträckningarna. Det är fråga om äldre planer av "enkla"/mindre detaljerad karaktär respektive befintliga vägar som funnits under en längre tid. De avvikelser som gjorts från planerna vid utbyggnaden torde ha skett som en anpassning till naturgivna förutsättningar m.m. Avvikelseerna berör endast mark som avsatts som allmän plats i planerna. De bedöms mot denna bakgrund inte vara större än att de ryms inom vad som kan anses vara tillåtet enligt 9 § AL. Miljö- och byggnämnden i Gnesta kommun har vid samråd inte haft något att erinra mot att en gemensamhetsanläggning inrättas för det befintliga vägsystemet med de vägsträckningar som idag råder.

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen strider inte heller mot några andra allmänna intressen.

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen uppfyller därmed villkoren i 1 och 5 - 12 §§ AL.

Iordningställande av de mindre vändplatser vid vägarnas ändpunkter samt de två mindre och enkla parkeringsplatserna som enligt anläggningsbeslutet ingår i gemensamhetsanläggningen bedöms komma att ske successivt och vara av sådan enkla karaktär att detta arbete kan anses ingå i driften och underhållet av gemensamhetsanläggningen. Hela anläggningen betraktas därför som befintlig och någon senaste tidpunkt för när dessa åtgärder ska vara utförda fastställs därmed inte i beslutet.

För vissa av de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen har det i samband med att dessa fastigheter avstyckats bildats servitut avseende rätt till utfart på hela eller del av den vägsträcka fastigheten behöver utnyttja fram till allmän väg. Flm finner det inte vara ekonomiskt försvarbart att i förrättningen i detalj utreda, redovisa och hantera samtliga dessa servitut. Med stöd av 12 § tredje stycket AL förordnas att rätten till utrymme för gemensamhetsanläggningen ska ha företräde framför samtliga de befintliga vägservitut som belastar de vägar som ingår i gemensamhetsanläggningen i de delar servituten avser dessa vägar.

Ägaren av Hammersta 4:1, Elisabeth Ekelund Husborn har yrkat att det i förrättningsbeslutet ska anges att bestämmelserna i 48a § AL inte ska omfatta jord- och skogsbruksverksamheten på Hammersta 4:1.

Enligt 48a § AL gäller att om en fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning som avser väg tillfälligt använder anläggningen i väsentligt större omfattning än vad som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftskostnaderna så är fastighetens ägare skyldig att till samfälligheten utge skälig ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den ändrade användningen.

Ersättning för sådana merkostnader som 48a § AL avser är en fråga mellan samfälligheten och den berörde fastighetsägaren. Frågan kan således inte hanteras i en förrättning. Enligt flm:s tolkning är bestämmelsen inte heller dispositiv på ett sådant sätt så att ett beslut om undantag enligt Elisabeth Ekelund Husborns yrkande kan meddelas i en förrättning. Oavsett detta finner flm inte heller att det skulle vara skäligt eller lämpligt att besluta om ett sådant undantag. Elisabeth Ekelund Husborns yrkande i denna fråga tillgodoses därmed inte.

Det ska i sammanhanget noteras att förutsättningarna för en tillämpning av 48a § AL är att fastigheten *tillfälligt* använder vägarna i *väsentligt större omfattning* än vad som svarar mot fastighetens andelstal. Det andelstal som åsatts jord- och skogsbruksverksamheten på Hammersta 4:1 (jfr nedan under beslut om andelstal) har baserats på bedömningar och avvägningar kring de uppgifter om hur denna verksamhet bedrivs som framkommit under förrättningen, i första hand från fastighetens ägare. Andelstalet inrymmer ett normalt användande av vägarna inom ramen för denna verksamhet och nuvarande produktionsinriktning, t.ex. uttransport av virke i samband med skogsavverkning, transport av foder och djur etc. Det ska dock noteras att andelstalet, på grund av de uppgifter om det faktiska användandet av vägarna som lämnats, reducerats relativt mycket i förhållande till de schabloner som normalt tillämpas enligt LMV:s rekommendation-

er, se nedan under beslut om andelstal samt i PM beträffande andels-
talsberäkningen, aktbilaga UT1. Om verksamheten i framtiden *stadig-
varande* skulle komma att ändras på ett sätt som medför ett väsentligt
ökat utnyttjande av vägarna, t.ex. till mjölkproduktion som ger upp-
hov till frekventa och regelbundna transporter med mjölkbil, så bör i
första hand andelstalet ändras i enlighet härmed. 48§ AL är tillämplig
vid ett *tillfälligt* användande av vägarna som är *väsentligt* större än vad
andelstalet är baserat på. Exempel på situationer när bestämmelsen
skulle kunna bli tillämplig i detta fall kan vara inarrendering av jord-
bruksmark som föranleder ökade transporter på vägarna, uthyrning
av stallplatser för hästar eller att en gårdsbutik öppnas på fastigheten
där det inledningsvis kan vara svårt att säga hur varaktig den nya
verksamheten blir eller hur stor ökning av trafikbelastningen på vägen
denna verksamhet förorsakar.

Slutligen ska i denna fråga noteras att vid tvist om tillämpningen av
48a § så ska talan väckas hos fastighetsdomstolen.

De närvarande fastighetsägarna har på sammanträdet 2010-07-09
enhälligt beslutat att gemensamhetsanläggningen ska förvaltas av den
befintliga samfällighetsförening, Hammersta samfällighetsförening,
som idag förvaltar Hammersta ga:1 och ga:2. Styrelsen för denna
förening har även uttalat att man förordar en sådan lösning. Frågan
om nödvändiga stadgeändringar för att möjliggöra denna lösning bör
tas upp av föreningen snarast efter det att denna förrättning vunnit
laga kraft.

Beslut:

Gemensamhetsanläggning ska inrättas enligt karta och beskrivning, se
aktbilaga KA och BE.

Rätten till utrymme för gemensamhetsanläggningen ska ha företräde
framför samtliga befintliga servitut avseende rätt till väg som belastar
de vägar som ingår i gemensamhetsanläggningen i de delar servituten
avser dessa vägar.

Tillträdesbeslut Tillträde till det för gemensamhetsanläggningen upplåtta utrymmet
ska ske när anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft och ersättningen
enligt ersättningsbeslutet har betalats.

Beslut om andelstal **Skäl:**

Enligt 15 § AL ska andelstal fastställas för anläggningens utförande
respektive drift.

Andelstal för utförande ska fastställas även när anläggningen som i det här fallet är befintlig. Detta eftersom dessa andelstal även anger fastigheternas del i (ägandet av) anläggningen. Likaså kan ersättning grundad på utförandeandelstalet bli aktuell när en fastighet inträder i anläggningen eller utträder ur den eller får sitt andelstal ändrat eller om anläggningen skulle komma att avvecklas. Slutligen ska också ansvaret för den ersättning som beslutas i förrättningen fördelas enligt dessa andelstal, se ersättningsbeslutet nedan.

Andelstal för utförande ska enligt 15 § första stycket AL bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. I detta fall bedöms samtliga deltagande fastigheter ha lika stor nytta av att en gemensamhetsanläggning inrättas för att ordna väghållningen i området. Samtliga fastigheter åsätts därför lika stort andelstal (andelstalet 1) för utförande.

Andelstal för drift ska enligt 15 § andra stycket AL bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. När det gäller vägar tillämpas i praxis ofta den s.k. tonkilometermetoden som utgångspunkt för att fastställa andelstal för driften av en gemensamhetsanläggning. Andelstalen beräknas härvid genom att den trafikmängd, uppskattad som vikt i ton, som en fastighet bedöms belasta vägen med under ett år multipliceras med den väglängd i kilometer som nyttjas för resor till och från fastigheten.

Någon samstämmighet kring grunderna för hur driftsandelstalen ska beräknas har inte kunnat uppnås i förrättningen. Såväl åsikter om att det ska bortses från fastigheternas användningssätt, att det ska bortses från utnyttjad väglängd respektive att både användningssätt och utnyttjad väglängd ska beaktas har framförts, se i första hand protokoll från sammanträdet 2010-07-09, aktbilaga PR2.

Mot bakgrund av de rådande förutsättningarna där det förekommer såväl permanentboende, fritidsboende som jord- och skogsbruk inom området respektive där endast en utfartsriktning finns och där avståndet ut till allmän väg (utnyttjad väglängd) för de deltagande fastigheterna varierar mycket (från ca 1,0 km till ca 2,9 km) finner flm att en fördelning av andelstalen för anläggningens drift med beaktande av såväl användningssätt (alstrad trafikmängd) som utnyttjad väglängd är det förfarande som bäst överensstämmer med bestämmelserna i 15 § andra stycket AL.

Flm anser därför att det är skäligt att grunda andelstalsberäkningen på den ovan nämnda tonkilometermetoden i viss modifierad form. De närmare grunder som tillämpats vid denna beräkning, och skälen

härför, redovisas i särskilt PM, andelstalsberäkning Hammersta, som upprättats inför sammanträdet 2010-07-09, se aktbilaga UT1.

Sammanfattningsvis har gemensamhetsanläggningens båtnadsområde delats in i tre zoner där avgränsningen gjorts utifrån ungefärligen lika lång vägsträcka och efter så naturliga gränser som möjligt. Zonindelningen redovisas på karta tillhörande PM:et. Fastigheterna inom respektive zon har åsatts samma väglängd vid beräkningarna. På grund av de rådande förutsättningarna, bland annat att det förekommer intern trafik till badplatser etc inom området, har det dock inte bedömts skäligt att beakta skillnaden i väglängd mellan zonerna fullt ut utan denna har reducerats till halva skillnaden. Vid andelstalsberäkningen har därmed, efter viss omräkning, följande väglängdsfaktorer använts;

- zon I; faktorn 1,00
- zon II; faktorn 1,25
- zon III; faktorn 1,50.

Beträffande alstrad årlig trafikmängd så har för permanentbostad använts det i LMV-rapport 1995:11 rekommenderade schablonvärdet 1800 ton per fastighet och år.

För fritidsbostad har av skäl som redovisas i PM:et, bland annat att det finns en trend i området mot att fritidshusägare väljer att vistas på sin fastighet en allt större del av året, tillämpats en årlig trafikmängd på 900 ton per fastighet och år. Dvs ett högre värde än det schablonvärde för en "normalt" utnyttjad fritidsbostadsfastighet, 600 ton, som rekommenderas i LMV:s rapport.

I förenklingssyfte har därefter trafikmängdsfaktorn för permanentbostad satts till 2 och för fritidsbostad till 1.

Av skäl som närmare redovisats i PM:et har andelstalet för det jord- och skogsbruk som förekommer på Hammersta 4:1, utifrån uppgifter om det faktiska nyttjandet av fastigheten som inhämtats under förrättningen och flm:s ställningstagande kring dessa uppgifter, uppskattats till att ungefärligen motsvara andelstalet för en permanentbostadsfastighet inom zon I. Det ska konstateras att detta andelstal innebär en relativt stor reduktion i förhållande till de grunder för andelstalsberäkning för jord- och skogsbruk som redovisas i LMV:s rekommendationer.

Slutligen har en obebyggd bostadsfastighet åsatts andelstalet 0,10, för enkelhets skull oberoende av utnyttjad väglängd.

Sammanfattningsvis ska därmed följande andelstal tillämpas i förrättningen;

Permanentbostad inom zon I; $2 \times 1,00 = 2,00$

Fritidsbostad inom zon I; $1 \times 1,00 = 1,00$

Permanentbostad inom zon II; $2 \times 1,25 = 2,50$

Fritidsbostad inom zon II; $1 \times 1,25 = 1,25$

Permanentbostad inom zon III; $2 \times 1,50 = 3,00$

Fritidsbostad inom zon III; $1 \times 1,50 = 1,50$

Jord och skogsbruk på Hammersta 4:1; 2,00

Obebyggd bostadsfastighet oberoende av utnyttjad väglängd; 0,10.

Vid klassificeringen av fastigheters användningssätt som permanent- respektive fritidsbostad har i förrättningen enbart beaktats om någon är mantalsskriven på fastigheten eller inte. Det ska härvid konstateras att vid kontakt med ägaren av Hammersta 4:79, Emelie Adolfson, efter sammanträdet 2010-07-09 så har hon uppgivit att fastigheten fortfarande används som permanentbostad.

Ägaren av Hammersta 4:1, Elisabeth Ekelund Husborn har i skrivelser efter sammanträdet 2010-07-09 bland annat framfört följande synpunkter/yrkanden;

- Dels att om det ska vara någon skillnad i andelstal (trafikmängd) mellan permanent- och fritidsboende så ska fritidsboende betala minst $\frac{3}{4}$ av vad en permanentboende betalar. Hon menar att det förhållande som föreslagit av flm, 2 till 1, skulle innebära att det lilla antal permanentboende som finns i området skulle komma att subventionera de fritidsboende.

- Dels att andelstalet för jord- och skogsbruksverksamheten på Hammersta 4:1 ska sänkas eftersom flm beräknat detta efter för lång utnyttjad vägsträcka, för stort tonnage och för stor areal som har kontakt med vägarna.

- Dels att vinterväghållningen på övriga vägar utöver infartsvägen ej ska ingå i andelstalen utan finansieras genom avgifter enligt 48a § AL från dem som har behov av sådan väghållning.

Flm finner inte skäl att ändra de under sammanträdet föreslagna andelstalen med anledning av vad Elisabeth Ekelund Husborn framfört. Det ska härvid noteras att andelstalen (trafikmängden) för fritidsbostadsfastigheterna vid andelstalsberäkningarna enligt vad som redovisats ovan redan höjts i förhållande till det i LMV:s rapport rekommenderade schablonvärdet för en normal fritidsbostadsfastig-

het, från 600 till 900 ton per fastighet och år. Samt att relativt stora reduceringar i jämförelse med motsvarande rekommenderade schablonvärden för jord- och skogsbruk gjorts vid beräkningarna av andelstalet för denna verksamhet på Hammersta 4:1. Enligt flm:s uppfattning bör även vinterväghållning av övriga vägar i den omfattning som framgår av anläggningsbeslutet ingå i den kostnad som fördelas enligt andelstalen. Hänsyn till detta har tagits dels vid höjningen av trafikmängden för fritidsbostäder och dels genom att utnyttjad väglängd har beaktats vid andelstalens bestämmande. Elisabeth Ekelund Husborns yrkanden tillgodoses därmed inte.

Inventering och beräkning av andelstalen för anläggningens drift redovisas i aktbilaga IN.

Beslut:

Kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna efter de andelstal som redovisas i andelstalslängden, aktbilaga AN.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Ägaren av Hammersta 4:1, Elisabeth Ekelund Husborn, har i skrivelse, aktbilaga SK11 samt under föregående sammanträde, se aktbilaga PR2, yrkat på ersättning med totalt cirka 280.000 kr fördelat på följande delposter;

- a) cirka 160.000 kr för markupplåtelse och andra kostnader (flyttning av grindar och stängsel mm) till följd av bildandet av gemensamhetsanläggningen
- b) 75.000 kr för kostnader för anlitande av juridiska ombud och annan expertis under förrättningen
- c) 45.000 kr som skadestånd för att kunna återbetalas till de fastighetsägare inom området som varit med att betala för den dikning utmed tillfartsvägen som enligt uppgift utfördes 2009 till en kostnad av 45.000 kr. Skälet till detta yrkande är att tio fastighetsägare inom området enligt Elisabeth Ekelund Husborn valde att inte betala sin andel av denna kostnad.

Några övriga yrkanden om ersättning har inte framförts.

Anläggningslagen innehåller inte några bestämmelser om kostnadsersättning till sakägare för ombudskostnader eller egna inställelsekostnader vid förrättningsinstansen i en lantmäteriförrättning (jfr prop 1969:128 sid B 191 f samt prop 1991/92:127 sid 47 ff). Elisabeth Ekelund Husborns yrkande om ersättning med 75.000 kr för anlitande av juridiska ombud och annan expertis under förrättningen kan därför

inte tillgodoses.

För Hammerstaområdet gäller totalt åtta detaljplaner (byggnadsplaner). Det vägsystem och de stigar som föreslås ingå i gemensamhetsanläggningen är i huvudsak lokaliserade inom det planlagda området. I princip är det enbart större delen av tillfartsvägen fram till allmän väg som ligger utanför detaljplanelagt område. Av äldre förrättningshandlingar (se akt 04-VÅG-1263 resp. 04-GÅD-672) kan uttolkas att sistnämnda vägsträcka torde ha byggts ut av dåvarande ägaren av Hammersta 4:1 under början av 1970-talet i anslutning till att vägsamfällighet/gemensamhetsanläggning bildades för angränsande utfartsväg i söder, Ullevi ga:1. Fastighetsägarna inom Hammerstaområdet ville då inte ingå i denna vägsamfällighet varför dåvarande utfartsväg från Hammersta söderut mot denna väg ersattes med den nuvarande tillfartsvägen. Jämför beträffande denna fråga även planbeskrivningen till byggnadsplan 04-GÅD-719.

Samtliga vägar som ingår i gemensamhetsanläggningen är befintliga. Mycket begränsade upplåtelse av nya markområden sker dock för att till skapa utrymme för enklare vägmöjligheter för personbilar i ändpunkterna på de vägar där behov av sådana föreligger samt för två mindre och enklare parkeringsplatser. Samtliga dessa markområden är belägna inom områden som avsatts som vägmark eller annan allmän plats i byggnadsplanerna.

För upplåtelse av mark och därpå befintliga anläggningar (t.ex. en vägkropp) för en gemensamhetsanläggning ska ersättning enligt 13 § AL bestämmas med tillämpning av bestämmelserna i 5 kap 10 - 12 § fastighetsbildningslagen vilka i sin tur i stora delar hänvisar till ersättningsbestämmelserna i 4 kap expropriationslagen. Eftersom förrättningen är sökt före de ändringar i expropriationslagen m fl lagar som trätt i kraft 2010-08-01 är det dessa bestämmelser i sin äldre lydelse, före denna tidpunkt, som ska tillämpas.

För upplåtelse av mark för vägar och annan allmän plats inom detaljplan ska enligt dessa bestämmelser ersättning utgå med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens värde som uppkommer genom upplåtelsen. För upplåtelse av vägmark och därpå befintlig väg utanför detaljplan, dvs i detta fall större delen av tillfartsvägen, ska vid ersättningsbestämmande dessutom skälig hänsyn tas till det särskilda värde som egendomen har för de tillträdande fastigheterna (anläggningssamfälligheten). Dvs i sistnämnda del ska en skälig vinstfördelning ske mellan avstående fastighet och anläggningssamfälligheten. Vad som är skäligt i detta hänseende får enligt förarbetena till denna lagstiftning avgöras från fall till fall med ledning av principen att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett

vid en normal frivillig upplåtelse (prop 1991/92:127 sid 69).

Utöver ovanstående ersättning (intrångsersättning) kan en fastighetsägare även vara berättigad till ersättning för s.k. annan skada till följd av upplåtelsen, dvs ersättning för sådan ekonomisk skada eller andra kostnader som inte ger upphov till någon värdeminskning på fastigheten.

En förutsättning för att ersättning ska utgå är dock att rätten till ersättning inte gått förlorad enligt annan lagstiftning (jfr NJA 1979 sid 625 samt hovrättsutslag LMV:s rättsfallssamling 53:2 och 00:4).

För två av de byggnadsplaner som gäller för de mellersta delarna av Hammerstaområdet (detaljplan 04-GÅD-591 och 04-GÅD-685) 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 ska upplåta sådan mark som för områdets ändamålsenliga användning erfordras till väg eller annan allmän plats utan ersättning. Enligt flm:s uppfattning är båda dessa förordnanden fortfarande gällande.

I 6 kap 18 § PBL (tidigare 112 § byggnadslagen) finns vidare en generell bestämmelse som innebär att en markägare under vissa förutsättningar är skyldig att upplåta mark som enligt en detaljplan är avsedd för vägar utan ersättning om detta behövs för att tomtmark som tillhörde samme ägare som vägmarken när detaljplanen antogs ska kunna användas för avsett ändamål.

De två byggnadsplaner för vilka länsstyrelsens förordnande enligt 113 § byggnadslagen gäller omfattar förutom delar av de vägar som ingår i gemensamhetsanläggningen även huvuddelen av de stigar som ingår i densamma. Samtliga dessa stigar är belägna inom markområden som i de aktuella planerna avsatts som allmän plats. De begränsningar i markens användning som upplåtelsen för stigarna innebär för markägaren faller enligt flm:s uppfattning inom ramen för detta ändamål.

Genom inrättandet av gemensamhetsanläggningen har det uppkommit behov av att ta den aktuella vägmarken och den mark som upplåts för stigarna i anspråk. Inrättandet av gemensamhetsanläggningen utgör ett led i genomförandet av byggnadsplanerna. Därmed har i enlighet med länsstyrelsens förordnande inträtt skyldighet för markägaren att upplåta marken utan ersättning. På grund härav ska någon ersättning för upplåtelse för gemensamhetsanläggningen inom dessa båda planområden inte utgå. Detta gäller för såväl vägar som stigar.

För de upplåtelser av vägmark med därpå befintliga vägar som sker inom övriga planområden i Hammersta är enligt flm:s uppfattning förutsättningarna för en tillämpning av 6 kap 18 § PBL uppfyllda. Exploateringen av Hammerstaområdet har skett i en ägares hand. Genom planläggningen har fastighetsägaren erhållit en plannytta i form av ett större antal byggrätter. Såväl byggrätterna som vägmarken är lokaliserad till mark som tillhörde samme ägare vid planantagandet. Den aktuella vägmarken är nödvändig för byggrätternas utnyttjande. Grundtanken bakom bestämmelsen är att köpare av tomter under dessa förutsättningar inte ska behöva betala extra för att få ta sådana vägområden i anspråk på säljarens mark som behövs för att de ska kunna komma till sina fastigheter. Kostnaderna för detta ska så att säga betraktas som inbakat i tomtpriset. Inrättandet av gemensamhetsanläggningen utgör liksom vad gäller planområdena med förordnande enligt ovan ett led i genomförandet av de aktuella byggnadsplanerna. Därmed har i enlighet med bestämmelsen i 6 kap 18 § PBL skyldigheten för markägaren att upplåta vägmarken utan ersättning inträtt. På grund härav ska det inte heller utgå någon ersättning för upplåtelse av vägmark för gemensamhetsanläggningen inom dessa övriga planområden.

Enligt anläggningsbeslutet omfattar markupplåtelsen för gemensamhetsanläggningen, förutom område för själva vägkroppen, även mark för diken, kantområden samt röjningsrätt utmed vägen. Enligt flm:s uppfattning inryms sådana upplåtelser i en normal upplåtelse för väg och omfattas därmed av bestämmelserna i 6 kap 18 - 19 §§ PBL. Det ska i sammanhanget noteras att bredden på de områden som avsatts som vägmark i byggnadsplanerna i huvudsak är 5 - 7 meter. Någon ersättning ska därmed inte heller utgå i denna del. Detsamma gäller de restriktioner beträffande grindar (grindförbud) som införs för delar av vägnätet. "Normal standard" vad gäller ett planlagt område av Hammerstas karaktär torde enligt flm:s uppfattning vara att ägarna av bostadsfastigheter bör kunna ta sig till sin fastighet utan att behöva hindras av grindar eller tamdjur på vägarna. Någon ersättning (annan ersättning) för flyttning eller uppsättning av stängsel och grindar med anledning av inrättandet av gemensamhetsanläggningen ska därmed inte utgå. I sammanhanget ska noteras att på grund av de speciella förhållanden som råder i Hammersta så tillåts enligt anläggningsbeslutet grindar på flertalet av de platser där sådana finns uppsatta över vägarna idag.

Det återstår därmed att ta ställning i ersättningsfrågan beträffande dels den del av tillfartsvägen som är belägen utanför detaljplanlagt område och dels för de två stigar i norra delen av området som inte är belägna inom markområde som omfattas av förordnande enligt 6 kap

19 § PBL.

Beträffande tillfartsvägen kan följande noteras. Denna vägsträcka torde såsom redovisats ovan ha byggts ut av dåvarande ägare av Hammersta 4:1 under början av 1970-talet som ersättning för tidigare utnyttjad utfartsväg från Hammerstaområdet. Tillfartsvägen har sedan dess utnyttjats av såväl sedan tidigare som efter utbyggnaden avstyckade fritidsbostadsfastigheter inom Hammerstaområdet. Förutsättningarna beträffande utnyttjandet av denna väg kan anses i princip vara desamma som de skäl som utgör grund för den ovan redovisade bestämmelsen i 6 kap 18 § PBL avseende vägmark inom detaljplan. Dvs det är en vägsträcka som sedan vägombyggnaden under början av 1970-talet är nödvändig som utfartsväg för de bostadsfastigheter som efter planläggning avstyckats och sålts från mark tillhörande vägmarkens ägare, Hammersta 4:1.

Vidare gäller att för vissa av dessa fastigheter har vid avstycknings-tillfället upplåtits en opreciserad servitutsrätt att över Hammersta 4:1 begagna befintliga vägar för utfart till allmän väg. Dessa upplåtelser torde sedan vägombyggnaden i denna del kunna anses vara lokaliserade till den aktuella vägsträckan. Även för de fastigheter för vilka någon formellt säkerställd utfartsrätt inte har tillskapats i samband med avstyckningen så måste en förutsättning i samband med försäljningen av dessa ha varit att köparen ska ha rätt att använda den aktuella vägsträckan för utfart. Eftersom upplåtelsen för gemensamhetsanläggningen därmed enbart avser sedan lång tid tillbaka befintlig väg som sedan tidigare belastas av rättighetsupplåtelser kan det anses att någon egentlig belastningsökning inte uppkommer på den tjänande fastigheten (Hammersta 4:1) till följd av upplåtelsen för gemensamhetsanläggningen på denna vägsträcka.

Under förrättningshandläggningen har vidare framkommit att underhållet av vägen under årens lopp finansierats via vägavgifter enligt privata avtal mellan ägarna av Hammersta gård (Hammersta 4:1) och övriga fastighetsägare i området.

Mot bakgrund av dessa förutsättningar bedöms den upplåtelse av tillfartsvägen som sker för gemensamhetsanläggningen inte medföra någon minskning av marknadsvärdet för Hammersta 4:1. Enligt flm:s erfarenhet är det normala vid frivilliga upplåtelser vid motsvarande förutsättningar att upplåtelsena sker utan ersättning till markägaren. Dvs att "vinstfördelningen" sker så att hela "vinsten" av bildandet av gemensamhetsanläggningen tillfaller anläggningssamfälligheten (som även ska betala hela förrättningskostnaden). Detta bör enligt flm:s uppfattning gälla även i detta fall. Dvs någon ersättning ska inte utgå för upplåtelsen av tillfartsvägen.

Elisabeth Ekelund Husborn har yrkat på ersättning med 45.000 kr som skadestånd att användas till återbetalning till de fastighetsägare inom området som varit med att betala för den dikning utmed tillfartsvägen som enligt uppgift utfördes 2009 till denna kostnad. Skälet till detta yrkande är att tio fastighetsägare inom området enligt Elisabeth Ekelund Husborn valde att inte betala sin andel av denna kostnad. Enligt flm:s uppfattning är det inte möjligt att inom ramen för förrättningen besluta om en ersättning enligt Elisabeth Ekelund Husborns yrkande för att hantera problem som uppkommit i samband med de privata avtal angående väghållningen i området som ägaren av Hammersta 4:1 tillämpat. Detta är en fråga som får hanteras av parterna själva enligt den lagstiftning som kan tänkas gälla för sådana avtal.

Enligt förarbetena till anläggningslagen (prop 1973:160 sid 212) kan det dock vara motiverat när befintlig väg tas i anspråk att vägens ägare kan få ersättning för kostnader som lagts ned på vägen. Det har emellertid framkommit, jämför ovan, att den aktuella dikningskostnaden fördelats mellan flertalet av de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen. Det torde därför rätteligen vara ägarna till samtliga dessa fastigheter som skulle vara berättigade till denna eventuella ersättning. Med tanke på att det är anläggningssamfälligheten som skulle vara ersättningsskyldig och att enligt uppgift endast ett mindre antal av de fastigheter som ska delta i anläggningen inte varit med och betalat för denna åtgärd så skulle ett beslut om ersättning till samtliga fastighetsägare som varit med och betalat för dikningskostnaden endast ha en mycket begränsad kostnadsomfördelande effekt som enligt flm:s uppfattning inte står i rimlig proportion till det merarbete och den kostnad ett sådant beslut skulle innebära. Upplåtelsen för gemensamhetsanläggningen bedöms inte medföra någon marknadsvärdeminskning för dessa fastigheter. Någon ersättning ska därför inte betalas för (nuvärdet av) de nedlagda dikningskostnaderna. Det ska i sammanhanget noteras att ingen av de övriga berörda fastighetsägarna yrkat på någon ersättning i förrättningen.

De två stigar i norra delen av Hammersta som inte omfattas av länsstyrelsens förordnande enligt 6 kap 19 § PBL är belägna inom mark som i gällande byggnadsplan avsatts som allmän plats, vägmark respektive park eller plantering. Upplåtelseerna av stigarna för gemensamhetsanläggningen innebär för markägaren i första hand ett krav på visst hänsynstagande vid utnyttjandet av stigarna för jord- och skogsbrukstransporter etc samt vid skogsbrukets bedrivande inom omgivande skogsmark. Dessutom ett krav på att reparera stigarna i den mån de körs sönder, i samband med avverkningar e.d., som får

anses vara större än motsvarande reparationer en skogsägare normalt skulle göra om någon upplåtelse inte förelåg. Några begränsningar i själva skogsbrukets bedrivande eller någon rätt för anläggnings-samfälligheten att avverka växande träd införs inte.

Redan det förhållandet att den aktuella skogsmarken i byggnadsplanen avsatts som allmän plats, park eller plantering, kan anses innebära ett visst krav på hänsynstagande och att skogsintresset i viss mån ansetts böra få ge vika vid den intresseavvägning som gjorts i samband med planens upprättande. Stigarna är vidare relativt perifert belägna på fastigheten varför behovet av att använda dem för transporter inom jord- och skogsbruket torde vara relativt begränsat. Den norra stigen, till badet vid Alsjön är idag i huvudsak en mindre gångstig. Flm anser dock, trots ovanstående förutsättningar, att upplåtelsen för gemensamhetsanläggningen i denna del ger upphov till en viss, om än relativt begränsad, ersättningsgill skada/värdeminskning på den upplåtande fastigheten (Hammersta 4:1). Ersättningen ska bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats (4 kap 3a § expropriationslagen) vilket innebär att marken i detta fall ska betraktas som skogsmark. Några förväntningar om annan markanvändning för den berörda marken bedöms inte ha förelegat vid tidpunkten för upprättandet av byggnadsplanen. På grund av svårigheter att direkt beräkna den värdeminskning som uppkommer uppskattas den schablonmässigt till kalmarksvärdet av det upplåtna markområdet. De två stigarnas längd är totalt cirka 725 m och bredden på upplåtet område cirka 2 m. Kalmarksvärdet bedöms vara cirka 2,50 kr/m² vilket därmed ger en ersättning på $725 \times 2 \times 2,50 = 3.625$ kr vilket avrundas uppåt till 4.000 kr.

Sammantaget innebär ovanstående att ägaren av Hammersta 4:1, Elisabeth Ekelund Husborn, ska erhålla en ersättning på 4.000 kr till följd av inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Några övriga ersättningar ska inte betalas.

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen är väsentligen utan betydelse för panträttshavare och andra fordringsägare i berörda fastigheter.

Beslut:

Anläggnings-samfälligheten (de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna) ska direkt till ägaren av Hammersta 4:1, Elisabeth Ekelund Husborn, betala fyratusen kronor (4.000 kr). Betalning ska ske inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Ansvar för ersättningen ska slutligen fördelas

internt mellan delägarna i gemensamhetsanläggningen enligt andelstalen för utförande, dvs med 1 andel vardera för respektive deltagande fastighet.

Upplysning:

Sker betalning efter sista betalningsdag, ska dessutom betalas ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen från förfallodagen till dess betalning sker. Räntan beräknas härvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tidpunkt gällande referensräntan med tillägg av åtta procentenheter.

Sker inte betalning inom ett år från ersättningsbeslutets laga kraftvinnande kan anläggningsbeslutet förfalla (33 § AL).

Beslut fördelning av
förrättningskostnad

Skäl:

Enligt 29 § AL ska förrättningskostnaden fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt.

FIm finner det skäligt att förrättningskostnaden i huvudsak fördelas enligt andelstalen för utförande av anläggningen, dvs lika mellan de deltagande fastigheterna. Dock ska ägarna av obebyggda fastigheter, av skäl som framförts under sammanträdet 2010-07-09, se aktbilaga PR2, endast betala en reducerad andel av denna kostnad, motsvarande 25% av vad en ägare av en bebyggd fastighet ska erlägga.

Beslut:

Förrättningskostnaden ska fördelas mellan ägarna av deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen efter lika andelar (1 andel per fastighet) dock ska ägare av obebyggd fastighet, för sådan fastighetsräkning, endast betala en reducerad andel av denna kostnad, motsvarande 25% av vad en ägare av en bebyggd fastighet ska erlägga. Dvs kostnaden ska fördelas så att på varje bebyggd fastighet belöper en andel och på varje obebyggd fastighet en fjärdedels andel av den totala förrättningskostnaden.

Aktmottagare

Hammersta samfällighetsförening, c/o Svante af Klinteberg,
Hammersta Mellangården, 646 93 Gnesta.

Avslutningsbeslut

Beslut:

Förrättningen avslutas.

Överklagande

Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att lämna eller skicka en skrivelse till:

Lantmäterimyndigheten

Box 516

611 10 NYKÖPING

Fastighetsdomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. **senast den 20 oktober 2010**.

Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer D08848 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Protokollet upprättat den 22 september 2010.

Vid protokollet

.....
Arne Nilsson