



Protokoll

2019-10-17

Ärendenummer

D161472

Förrättningslantmätare

Gordana Arneland

Ärende	Anläggningsåtgärd berörande Hammersta 4:1, 4:2, 4:5 m fl.	
	Kommun: Gnesta	Län: Södermanland
Handläggning	Med sammanträde på Lantmäteriets kontor i Stockholm.	
Sökande och sakägare	Se sakägar- och delgivningsförteckning, aktbilaga SA1.	
Yrkande	Se ansökan aktbilaga A1.	
Närvaro, fullmakter	Närvarolista, se aktbilaga SA3. Vid sammanträdet inkomna fullmakter, aktbilaga 21. Vid sammanträdet inkommet förordnande om boutredningsman, aktbilaga 22.	
Redogörelse	<p>Förrättningslantmätare Gordana Arneland (FLM) öppnar sammanträdet genom att hälsa alla välkomna och presentera sig och medföljande kollega Sofie Karlsson som för protokoll. Svante Bäckström som har gjort värderingen i ärendet kommer att delta senare via Skype (videoanläggning). Frågor om båtnad och värdering ställs till Svante Bäckström.</p> <p>En närvarolista skickas runt och de närvarande ombeds lämna in eventuella fullmakter. FLM uppmanar till att ställa frågor löpande under sammanträdet gång.</p> <p>Därefter går FLM igenom dagordningen för sammanträdet som är följande:</p> <ul style="list-style-type: none">• Närvaro, fullmakter• Vad har skett i förrättningen?• Redogörelse för inkomna yrkanden/synpunkter• Lantmäterimyndighetens hantering av flera yrkanden• Detaljplaner för området, befintliga planer och pågående planprocesser• Rättsliga effekter av pågående planprocess• Gemensamhetsanläggningens innehåll och utformning - förslag till beskrivning och karta• Delaktighet och andelstal	

- PAUS
- Markåtkomst och ersättning – redogörelse för värdering och ersättning (Svante Bäckström)
- Fördelning av förrättningskostnader
- Övriga frågor, yrkanden och synpunkter
- Processen vid beslut, överklagande och domstolens hantering
- Förvaltning av gemensamhetsanläggningen
- Förrättningens fortsättning

FLM frågar om någon önskar göra tillägg till dagordningen eller om den kan godkännas. Ingen har något att tillägga, de närvarande anser att den är bra.

Första punkten efter närvaro och fullmakter är vad som har skett i förrättningen. FLM uppger att en ansökan inkom till Lantmäteriet den 20 december 2016 och att ett informationssammanträde hölls för cirka ett år sedan den 30 oktober 2018. Sedan dess har anläggningslagens villkor prövats, förslag till beslutshandlingar upprättats och en värdering har gjorts. Under förrättningens gång har yrkanden och synpunkter inkommit.

Regler om inrättande av gemensamhetsanläggning finns i anläggningslagen och den styr Lantmäterimyndighetens (LM) arbete med dessa frågor.

Anläggningslagens 1 § innehåller det centrala kravet för att bilda gemensamhetsanläggning, den ska vara gemensam för flera fastigheter och tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse.

Rättslig prövning sker enligt lagens 5-8 §§ som avser väsentlighet, båtnad, opinion och lokalisering. Vid överenskommelse kan avsteg göras från 5 och 8 §§, men då överenskommelse inte föreligger i denna förrättning är det inte möjligt

Anläggningslagens 5 § utgör väsentlighetsvillkoret och innebär att gemensamhetsanläggning ej får inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Det ska finnas ett påtagligt behov för fastigheten att ha del i anläggningen. I Hammersta bedöms det vara av väsentlig betydelse för fastigheterna att delta i gemensamhetsanläggningen då det innebär en ordnad förvaltning av området som utgör den närmaste boendemiljön.

Anläggningslagens 7 § utgör opinionsvillkoret och innebär att gemensamhetsanläggning ej får inrättas om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen (och hyresgästerna i sådana fastigheter) mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. För att opinionsyttringarna ska hindra inrättandet av gemensamhetsanläggningen krävs att de sakägare, som har ett

väsentligt intresse i saken, mera allmänt motsätter sig åtgärden och att de har beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning ska främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen, det vill säga de som kommer att få bära de största kostnaderna. FLM uppger att det går att inrätta en gemensamhetsanläggning även om flertalet fastighetsägare motsätter sig åtgärden om de inte har beaktansvärda skäl.

Anläggningslagens 8 § utgör lokaliseringsvillkoret och innebär att en gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad.

Anläggningslagens 9-11 §§ avser beaktande av planer och allmänna intressen. Gemensamhetsanläggning får inte inrättas i strid med planer och bestämmelser, inte heller om olägenhet av betydelse uppkommer för allmänt intresse.

FLM uppmärksammas på att båtnadsvillkoret hoppats över varför detta därefter går igenom. Anläggningslagens 6 § utgör båtnadsvillkoret och innebär att en gemensamhetsanläggning endast får inrättas om fördelarna, av ekonomisk eller annan art, av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. En fastighet kan inte anslutas till en gemensamhetsanläggning som inte är ekonomiskt försvarbar. En båtnadsvärdering har gjorts i ärendet och bedömningen utifrån denna värdering är att båtnad finns för att inrätta gemensamhetsanläggningen.

Anläggningslagens 12 § innebär att mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning får tas i anspråk på fastighet som ska delta i anläggningen eller på annan fastighet om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Större utrymme får dock ej tagas i anspråk än som behövs med hänsyn till de fastigheter som kan anslutas enligt 5 §. Även om synnerligt men uppkommer, är fastighet skyldig att avstå utrymme, om anläggningen behövs för ett större antal fastigheter eller av annan orsak är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt. Om ägare begär det ska fastigheten inlösas. Är olägenheten begränsad till viss del av fastigheten, ska endast den delen inlösas. LM bedömer att synnerligt men inte föreligger i detta fall varför inlösen enligt anläggningslagen inte är tillämpligt.

FLM redogör därefter för ett axplock av de synpunkter som inkommit. Det är ett flertal ägare, till cirka 20 fastigheter, som motsätter sig inrättandet. Ansökargruppen anser att förslaget kan läggas till grund vad avser utformning/omfattning men att värderingen behöver göras om. Ett axplock av inkomna synpunkter; ersättningen är för hög, orimlig värdering, brist på hänsyn till pågående planändring, en gemensamhetsanläggning minskar inte risken för fortsatta konflikter i

området, föreningen har inte kunskap om att sköta skogsmarken, förslaget stämmer inte med ansökan, förslaget avviker från gällande detaljplaner, en gemensamhetsanläggning medför inget mervärde för fastigheterna, en formell omröstning ska ske om inrättandet, förrättningen ska ställas in, tennisbanan ska ingå, ersättningen är för hög, minst 50 % av alla sakägare måste underteckna ansökan, nationella intressen i form av jord- och skogsbruk enligt 4 kapitlet miljöbalken får företräde enligt plan- och bygglagen samt att om gemensamhetsanläggning bildas ska det endast ske på områden som inte omfattas av pågående planändring. När det gäller tennisbanan finns olika uppfattning om den ska ingå eller ej.

När det gäller LMs prövning vid flera yrkanden är det så att samtliga inkomna yrkanden ska prövas och yrkandena prövas mot anläggningslagen. Yrkande om att förrättningen ska inställas finns, att den ska genomföras enligt gällande detaljplaner samt yrkande om att den ska genomföras enligt gällande detaljplaner med de ändringar som sker i och med den pågående planprocessen.

Det finns flera detaljplaner för området och det pågår en planprocess. Den rättsliga formella prövningen görs mot gällande detaljplaner, men gemensamhetsanläggningen ska stämma med den ändring som görs i den pågående planprocessen. Samråd sker därför kontinuerligt med Gnesta kommun. Förrättnings- och planprocesserna pågår parallellt.

FLM går därefter igenom förslaget till beskrivning som finns publicerat på ärendets webbplats. Förslaget innebär att Hammersta ga:4 bildas med ändamål grönområde enligt förslag till förrättningskarta. På det förra sammanträdet togs tennisbanan upp, ägaren till Hammersta 4:1 uppgav då att den inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Några motstående uppgifter framkom inte och LM har därför utgått från att detta ska gälla. LM vill ha in underlag om vem som har anlagt tennisbanan då olika uppfattning om den råder. Vanligtvis behöver inte ägaren till en fastighet bevisa att en anläggning hör till fastigheten, men i detta fall behövs underlag om vem som har anlagt den. Uppgift framförs om att det finns avtal om nyttjanderätt på tennisbanan fram till år 2025 för fastigheter i området. Ägaren till Hammersta 4:1, Elisabeth Ekelund Husborn, uppger att avtalen är uppsagda vilket motsägs av flertalet närvarande.

Gällande andelstal bedömer LM att alla fastigheter ska ha ett lika stort andelstal. Upplåtet utrymme ska vara enligt förrättningskartan. Eftersom Hammersta 4:1 som belastas av gemensamhetsanläggningen inte ska delta i den bildas ett utrymmesservitut för anläggningen på fastigheten.

När det gäller rättsförhållandet gäller att äganderätten till träden tillhör markägaren. Förfogande-, avverknings- och röjningsrätten

tillhör anläggningssamfälligheten. Innan avverkningsarbeten och mer omfattande röjningsarbeten sker, ska markägaren underrättas i god tid. Fällda träd och buskar utgör markägarens egendom. Anläggningssamfälligheten ska i första hand erbjuda markägaren att själv ta hand om fällda träd och buskar. Om markägaren åtar sig att själv ta hand om fällda träd och buskar ska detta vara utfört av markägaren inom skälig tid. Vad som är skälig tid kan variera från gång till gång. Om markägaren väljer att inte själv ta hand om fällda träd och buskar liksom om markägaren inte tagit hand om fällda träd och buskar inom den föreskrivna tiden enligt punkten ovan, är anläggningssamfälligheten skyldig att ta hand om träden och buskarna. Värdet av de fällda träden tillkommer då markägaren. Åtgärder med anledning av stormskador ska åtgärdas skyndsamt av anläggningssamfälligheten och får vidtas utan hinder av ovanstående underrättelse och tidsfrist. För stormfällda träd gäller i övrigt samma ansvarsfördelning mellan markägaren och anläggningssamfälligheten som ovan.

Elisabeth Eklund Husborn, Hammersta 4:1, uppger att hon inlämnat synpunkter till LM och undrar om hon behöver upprepa dem på sammanträdet. FLM svarar att det är bra. Beslut kommer att tas enligt förslagen om inte andra synpunkter inkommer. Elisabeth Eklund Husborn anser att en skötselplan ska upprättas. Området är av natur- och kulturvärden och utgör riksintresse. Om man väljer att bara ta ner några träd är det inget man kör till sågen. Det måste finnas ekonomi om bara halva rotnettot ska ersättas. FLM svarar att ersättningsfrågor tas med Svante Bäckström och att värdet av trädet tillfaller Hammersta 4:1. Elisabeth Eklund Husborn svarar att om det bara är några träd lönar det inte sig att ta det till sågen. Om överenskommelse inte träffas ska 100 % av rotvärdet ersättas.

FLM fortsätter genomgången av beskrivningen. Anläggningen är utförd. En upplysning sist i beskrivningen gäller att om ersättning inte har betalats inom ett år från anläggningsbeslutets laga kraftvinnande kan anläggningsbeslutet ha förfallit. Anläggningen får i sådant fall inte utföras. Se 33-33a §§ anläggningslagen. Fråga ställs om formuleringen att om inte ersättning har betalats inom ett år kan anläggningsbeslutet ha förfallit, vad den innebär. FLM svarar att om LM får reda på att ersättningen inte har betalats faller anläggningsbeslutet varpå fråga uppkommer om vad som händer om två fastighetsägare inte betalar ersättningen. FLM svarar att markägaren har rätt att kräva ersättningen från föreningen som sen har rätt att kräva den från övriga fastighetsägare. Det stämmer att beslutet faller om ingen betalar. Ersättningen som avses i formuleringen är ersättningen till markägaren. FLM ska undersöka detta vidare, om samfälligheten står för kostnaden till markägaren och

om de sedan i sin tur kan kräva delägarna på kostnaden samt om kravet från samfälligheten på delägarna kan gå till inkasso.

FLM visar förslaget till förrättningskarta. Eventuellt ska ytterligare en remsa om cirka 2000 kvadratmeter ingå i gemensamhetsanläggningen, detta ska utredas vidare. På en karta som Gnesta kommun skickat in om vilka delar av detaljplanerna som upphävs ser det ut som att detta område om cirka 2000 kvadratmeter kommer att upphävas. Totalt är det cirka 33 hektar som upplåts till gemensamhetsanläggningen, varav cirka 16 hektar är utan ersättning. Elisabeth Ekelund Husborn uppger att det inte är 16 hektar utan max 5 hektar. De 22 hektar som planen utgör omfattar även tomtmark. FLM ska undersöka detta och kontrollera, hon återkommer i frågan.

Gällande andelstalen bedömer FLM att alla ska ha ett lika andelstal i gemensamhetsanläggningen. Det kan funderas på om fastigheter som är belägna lite längre bort borde ha ett mindre andelstal, men LM bedömer i det här fallet att alla ska ha en andel lika. Fråga ställs om att cirka 1/4 av de deltagande fastigheterna inte är belägna inom den blivande gemensamhetsanläggningen. FLM svarar att de kanske nyttjar området ändå och att bedömningen är att alla ska ha ett andelstal lika.

Claes Månsson, Hammersta 4:8, ställer en allmän fråga om varför LM föreslår att en gemensamhetsanläggning ska bildas. Enligt honom har ansökargruppen bara bett om att reglera användandet. FLM svarar att ett arbetsmöte hölls där villkoren i anläggningslagen gicks igenom. Claes Månsson svarar att det som sades på arbetsmötet inte är bindande, de hade inte mandat från övriga fastighetsägare att bestämma. Han anser att LM ska gå efter ansökan, de vill ha en reglering. FLM svarar att om marken ska överföras måste de närvarande vara överens.

Mats Björkenfeldt, delägare och boutredningsman i Maud Björkenfeldts dödsbo som äger Hammersta 4:12, tar över ordet. Han uppger att han har gått igenom handlingarna och kommit fram till att fastigheten han företräder inte ska tvångsanslutas. Han är motståndare till tvångsanslutning av princip och anser att det räcker med de gemensamhetsanläggningar fastigheten redan är delägare i. Mats Björkenfeldt citerar en del i båtadvärderingen på sidan 12. Vidare anser han att syftet med ansökan var att det fanns en risk för att det skulle bli kalhygge. För de fastigheter man vill tvångsansluta är den risken försumbar. Marknadsvärdet styrs mer av närhet till vatten, jordbruksmarken och det öppna landskapet. Mats Björkenfeldt citerar 5 § anläggningslagen. Enligt Mats Björkenfeldt har Högsta domstolen i en dom från 1997 sagt att det ska vara en påtaglig nytta. Det är ingen och än mindre väsentlig betydelse för fastigheten han företräder och troligen även flera andra fastigheter att anslutas. Det måste vara av väsentlig betydelse och han anser att LM inte har tittat på detta. På

jordbruksmarken får inget bebyggas, bebyggelse får inte heller ske där strandskydd råder. Någon marknadsvärdepåverkan sker inte då detta kommer att finnas kvar efter förrättningen. Enligt 7 § finns enligt Mats Björkenfeldts känsla ett allmänt motstånd. Mer än hälften kommer motsätta sig åtgärden om man sätter sig in i det ordentligt. Högsta domstolen har sagt att om 50 % av fastighetsägarna motsätter sig åtgärden ska det läggas ner. I ersättning ska det utgå 55 700 kronor vilket är mycket pengar för många men kanske inte för andra. Förrättningskostnaden uppskattas i värderingen till 150 000 kronor, Mats Björkenfeldts erfarenhet är att den kommer bli mycket högre än så. LM är en självförsörjande myndighet och förrättningskostnaderna hamnar ofta i Mark- och miljödomstolen. Det värsta enligt Mats Björkenfeldt är driften. 85 fastigheter kommer delta. Föreningen ska bedriva skogsbruk vilket föreningen inte har kunskap om och därför måste ta in hjälp. Det är en ekonomisk fråga, det kommer komma massor av förslag. Enligt Mats Björkenfeldt kommer det bli en absurd föreningskultur. Det kommer bli så många motsättningar att det inte kommer att fungera och då måste man gå till LM och begära syssloman. Föreningen måste ha en underhålls- och förnyelsefond som ska debiteras medlemmarna. Det är oklart om vilka kostnader det kan bli. Om 50 % är emot måste LM ställa in förrättningen.

FLM uppger att i sådant fall måste ansökan dras tillbaka. Synpunkt framförs om att allt är väldigt otydligt, är man inte insatt är det svårt att ta ställning.

FLM uppger att det finns en uppfattning om att båtnad inte finns. Markägaren kan idag avverka när hon vill, vilket inte är möjligt när en gemensamhetsanläggning finns. Synpunkt framförs om att FLM ska vara opartisk och fråga ställs om hur LM kan utgå från att alla nyttjar grönområdet. Fråga framförs även om hur opinionen undersöks, om det sker genom omröstning. FLM svarar att ingen omröstning görs utan man får framföra sina synpunkter. I dagsläget är det ett tjugotal fastigheter som inte vill att gemensamhetsanläggningen ska inrättas. Det framförs att inkomna synpunkter inte har bemötts och att det är bra som det är nu samt att det inte finns något yrkande om att bilda gemensamhetsanläggning. FLM svarar att om det inte finns något yrkande ställs förrättningen in.

Sten Olsson, Hammersta 4:60, tar över ordet. Han uppger att ansökargruppen ville ha en reglering och att det är viktigt att påtala bakgrunden till ansökan. Det startade år 2008. Vid köp av fastigheter i området har man utgått från att nuvarande förhållanden ska gälla men gården vill ändra planförutsättningarna. För ett tag sedan skedde en lagändring. Om man inte har ansökt om att bilda samfällighet inom område med 113 §-förordnande, vilket innebär att marken ska överlämnas utan ersättning, innan utgången av 2018 blir det

marknadsmässig ersättning istället för utan ersättning. Det är viktigt att framföra att det finns ett motiv bakom ansökan.

FLM uppger att enligt ansökargruppen kommer yrkandet ändras till att endast avse gemensamhetsanläggning för områdena med 113 §-förordnande om inte värderingen ändras.

Därefter går sammanträdet vidare till värderingsfrågorna. Svante Bäckström, närvarande via Skype, presenterar sig och går igenom upplägget som är att han går igenom allt först, tar upp inkomna frågor på slutet och att övriga frågor kan ställas efter det. Han visar dagordningen som är följande:

- Båtnadsvärdering enligt 6 § anläggningslagen. Lagar och regler. Förutsättningar. Bedömningar och ortsprisanalys.
- Ersättning för upplåtelse av gemensamhetsanläggning
- Inkomna synpunkter besvaras

Syftet med värderingen var att bedöma om åtgärden innebär en nyttoeffekt, det vill säga om båtnadsvillkoret i 6 § anläggningslagen är uppfyllt. Detta villkor innebär att gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Prövningen sker genom en ekonomisk kalkyl av fördelar och nackdelar samt hänsyn till andra faktorer som sociala och miljömässiga – netto nyttan. Hela anläggningen prövas, alltså inte prövning av varje enskild fastighet. Detta villkor kan inte avtalas bort. Ibland kan grova bedömningar av villkoret göras, men i detta fall har en noggrannare kalkyl gjorts då det vid första anblicken inte en helt uppenbar båtnad, detta stämmer med vad som sägs i propositionen från 1973 (prop. 1973:160s. 189 n-190 ö).

Fördelarna, det vill säga båtnaden, utgörs av deläggande fastigheters marknadsvärdsökning samt övriga positiva effekter av miljömässig och social natur. Kostnader och olägenheter utgörs av marknadsvärdeminskningen för Hammersta 4:1 på grund av upplåtelsen av gemensamhetsanläggningen, förrättningskostnader (beräknat utifrån en normal kostnad), framtida drift- och underhållskostnader av naturmarken samt anläggningskostnader.

De värderingsregler som gäller är att ersättning för upplåtet utrymme enligt anläggningslagen regleras i 13 § vilken i sin tur hänvisar till 5 kapitlet 10-12 §§ fastighetsbildningslagen. Enligt 5 kapitlet 10a § fastighetsbildningslagen ska 4 kapitlet expropriationslagen tillämpas vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kapitlet 14-18 §§ plan- och bygglagen samt vid värdering i andra fall där det är uppenbart att egendomen istället skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller något annat liknande tvångsförvärv, detta brukar benämnas expropriationsfall. I denna förrättning handlar det

om ett expropriationsfall. Ersättning ska därför betalas för marknadsvärdeminskningen plus 25 % påslag enligt 4 kapitlet 1 § 1-2 styckena expropriationslagen. När det som i det här fallet handlar om upplåtelse i allmän plats, har sådan mark normalt ett mycket lågt marknadsvärde då det inte finns någon marknad för den. En särskild värderingsregel enligt 4 kapitlet 3a § expropriationslagen säger att ersättning ska betalas med hänsyn till planförhållanden som rådde närmast innan marken angavs som allmän plats, det vill säga förhållanden och markanvändning strax före planantagande. Ersättning kan dock aldrig understiga den pågående markanvändningens värde, i det här fallet skogsmark.

Förutsättningarna för värderingen var att upplåtelse ska ske för gemensamhetsanläggning av naturmark om ett cirka 33 hektar stort område på Hammersta 4:1. I byggnadsplan från 1965 och 1972 finns exploatörsförordnande enligt 113 § byggnadsstadgan, detta område bedöms till cirka 16 hektar. Inom detta område ska ingen ersättning utgå för upplåtelse av allmän plats avseende markvärde, ersättning ska dock utgå för skog. Ersättning för de resterande cirka 17 hektaren ska enligt 4 kapitlet 3a § expropriationslagen räknas utifrån värdet på marken innan planläggning, vilket är råmark eller skogsmark med förväntningsvärde. Avverkningsrätten överförs till delägarna i gemensamhetsanläggningen. Svante Bäckström förklarar utifrån en bild hur marken en tid innan planläggning utgörs av jordbruksmark. Sedan antas en översiktsplan och ett förväntningsvärde om att byggnation kan komma att ske börjar byggas upp, marken benämns då råmark. När sedan en detaljplan antas utgör marken råtomtmark och har ett råtomtvärde. När tomten är byggklar utgörs den av tomtmark och har då ett tomtvärde.

Vid värderingen har en ortsprisanalys gjorts genom en jämförelse av försäljningar av lantbruksfastigheter från 2016 i Flen, Nykvarn, Katrineholm, Södertälje och Strängnäs som i översiktsplaner utpekats för exploatering. Detta ger ett värde om 54 kronor per kvadratmeter. Vid jämförelse av råtomtmark (det vill säga tomtmark utan vatten- och avloppsanslutning, tomtanläggningar med mera) framkom ett värde av 448 kronor per kvadratmeter. Vid ortsprisanalys av skogsmark gjord genom marknadsanalys från SVEFA (Svensk Fastighetsmarknad Fokus skog) och LRF Konsult (Skogspriser helår 2018) framkom ett marknadsvärde av 65 000-120 000 kronor per hektar med tillhörande träd. Fältinventering har gjorts av skogsvärderare Mats Dahler på Lantmäteriet under juli månad 2019. Han kom fram till ett skogsinnehåll om 200 skogskubik per hektar. Skogsmarken värderade han till 80 000-100 000 kronor per hektar.

Vilka förväntningsvärden fanns 1965-1975. Svante Bäckström anser det rimligt att utgå från ett skogsmarksvärde men ett mindre påslag av förväntningarna. Förväntningsvärdet påverkas även av hur stor

sannolikhet det var att marken mellan husen skulle kunna bebyggas och om alla byggnader fanns redan på 1960-talet ger det sistnämnda ett lägre värde. Stora ytor och glest mellan husen ger ett lägre värde per yta. Hammersta bedöms även vara beläget inom ett ej tätortsnära område. Svante Bäckströms slutsats är ett råmarksvärde om två gånger skogsmarksvärdet vilket ger 16 kronor per kvadratmeter.

Skogsinventering har gjorts av 32,77 hektar skogsmark. Mats Dahler har gett följande utlåtande: Det som talar för Hammersta är att bestånden utgörs av mestadels äldre skog, ung slutavverkning och äldre gallring. Cirka 55 % tall, 25 % gran samt 10 % björk, resten asp och ek. Det som talar emot är värdet på jakten. Möjligheterna till jakt i det här området torde vara högst begränsad med tanke på bebyggelsen. Just jakten är något som är prisdrivande i Södermanland. Dessutom borde fastighetens arrondering vägas in, alla dessa små fastigheter som ligger utspridda och försvårar skogsbruket. Mats Dahlers bedömning är ett värde i närheten av 100 000 kronor per hektar och att värdet per skogskubik borde hamna mellan 450-500 kronor. Rotnetto för 20 bestånd blir 1 818 340 kronor plus tillägg för skogsbränsle och större timmervolymer av virkesköparna ger 2 044 696 kronor.

Ersättning till markägaren för halva rotnettot (slaktvärdet) även inom 113 §-områden (33 hektar) blir 1 022 348 kronor.

De kostnader och olägenheter som uppkommer i och med inrättandet av gemensamhetsanläggningen är marknadsvärdeminskningen på Hammersta 4:1

$17 \text{ hektar} \cdot 160\,000 \text{ kronor/hektar} + 1\,022\,348 \text{ kronor} = \text{cirka } 3,74 \text{ miljoner kronor}$

Några anläggningskostnader är inte aktuella. Normal förrättningskostnad med värderingsinlag och sammanträde bedöms till 150 000 kronor. Framtida drifts- och underhållskostnad bedöms enligt följande: underhållsröjning samt omhändertagande av omkullblåsta träd, med uppgifter från skogsinventeringen bedöms dessa inom 25 års tid till 9 000 kronor per hektar vilket ger:
 $9\,000 \text{ kronor/hektar} \cdot 17 \text{ hektar} = \text{cirka } 150\,000 \text{ kronor}$

Justering till 33 hektar ska göras.

Slutsats kostnader blir 4,04 miljoner kronor.

Fördelarna utgörs av marknadsvärdeökningen för 84 stycken deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggning för naturmark att få förfoganderätt och rådighet över naturmarken, bevara landskapets helhetsbild och attraktion i skoglig miljö och säkerställer att risk för kalhyggen och avverkningar ej uppkommer. Ortsprisstatistik av försäljning av fritidsbostäder inom Hammersra från 2015 och framåt ger 13 träffar med ett genomsnittligt värde på 3,4 miljoner kronor.

Vilken värdeökning innebär delaktighet i gemensamhetsanläggningen? För tillgång till rätt till väg finns det rättsfall som påvisar en värdeökning av cirka 5-25 % av marknadsvärdet. Rätt till brygga påvisar värdeökning på cirka 5-10 % av marknadsvärdet. LM bedömer att ökning ligger på cirka 2 % per fastighet i värdeökning vilket ger cirka 60 000 kronor per fastighet. $3\,000\,000 \cdot 0,02 \cdot 84$ stycken fastigheter = cirka 5 miljoner kronor plus övriga effekter som inte går att värdesätta.

Slutsatsen gällande båtnadsvärderingen är att båtnaden anses vara uppfylld och att den ligger på cirka 960 000 kronor genom att inrätta en gemensamhetsanläggning på Hammersta 4:1.

Ersättning för upplåtelse ska räknas utifrån marknadsvärdeminskningen plus ett påslag om 25 %. Utifrån båtnadsvärderingen fås ett värde om 3,74 miljoner kronor som bygger på ett råmarksvärde (dubbla skogsmarksvärdet) plus halva rotnettot inom ett 33 hektar stort område. Beräknad ersättning: $1,25 \cdot 3,74$ miljoner = 4,68 miljoner kronor

Hur fördelningen gällande betalning av ersättning ska ske är upp till beslutande förrättningslantmätare. Detsamma gäller om hänsyn ska tas till fastigheters olika belägenhet vad gäller närhet till grönområde eller inom 113 §-områden.

Eventuellt kan en justering av marknadsvärdet till ett skogsmarksvärde göras om det inte fanns några förväntningar 1965-1976. Eventuellt kan även justering göras av rotnettot till att enbart gälla områden med 113 §-förordnanden, att skogen redan ersatts i markvärdet ovan.

Svante Bäckström har gjort ett axplock av de synpunkter som inkommit gällande värderingen. Dessa återges nedan med LMs bemötande i kursiv text.

Synpunkter på vilken areal som det finns 113§-förordnande på. Borde vara 27 ha.- *LM undersöker*

Eftersom man inte räknar med någon avverkning eller löpande intäkter av skogen ska 100 procent av skogsvärdet ersättas vid intrånget plus ersättning för förväntad avkastning (bonitet 5-6 procent per år. *LM bedömer det rimligt med halva skogsvärdet om det inte ingår i skogsmarken*

"Gnesta är landsbygdsområde" - Hammersta 4:1 ligger endast några km från både Södertälje och Strängnäs kommun. *LM-området ligger på landsbygden och det som ska värderas är markens värde strax innan planläggning och om det fanns förväntningar*

Råmarken därmed betingar ett värde av ca 100 kr/m², efter taxeringsvärde på skogsmark och uppräknig. *LM- det är inte fråga om ett idag aktuellt råmarksvärde för exploatering se ovan.*

Drift- och underhållskostnader för GAn bör beräknas på hela arealen-
LM helt korrekt detta bör justeras blir ändå båtnad

Värdering bygger på teoretiska modeller ur "regelboken" men kan inte appliceras på Hammersta. Det kan väl inte vara rimligt att en juridisk reglering av nyttjandet, men utan ägande, ska kosta fritidsfastighetsägarna mer än att köpa och äga produktiv vanlig skogsmark i Gnesta-regionen?- *LM följer gällande lagregler. Bedömningar görs och en är vilka förväntningar som fanns vid planens antagande 1960-70*

LM har lagt ut 200 m³sk jämt över hela ga-parkområdet (32,77 hektar), skogsinnehållet torde visa att det snarare rör sig om 50-100 m³sk/hektar än de 200 som LM hävdar. *LM-skoginventering genomförd över hela arealen ger det 200 m³sk/ha. Ersättning ska utgå för skogsvärdet inom 113§-förordnanden område. Stöd i LMs-värderingshandbok*

Felaktig båtnadsprövning dvs att värdet på fastigheterna ökar med 2% på nuvarande marknadsvärde-*LM det är möjligt att marknadsvärde utan ga ska räknas av innan 2% påslag görs-blir ändå båtnad*

I utredningen belyser man att marknadsvärdet på skogsmark i Sörmland ligger på 80.000 - 100.000 kr/hektar för motsvarande mark. Dvs skulle man köpa 17 hektar skogsmark med full äganderätt skulle det kosta alltså 1,7 miljoner kr (inklusive rotvärdet av skogen). Mot detta ter sig Lantmäteriets förslag på 4,7 miljoner eller 276.000 kr/hektar utan äganderätt som helt orimligt. En faktor 2,7 gånger högre än marknadsvärdet på skogsmarken.- *LM lagreglerna är att 25%-påslag på mv-minskning ska ersättas och utgå från värdet före planläggning-råmark*

Vi vänder oss mot att man använder begreppet 'råmark' i sammanhanget. Utredningen sätter ett värde på 'råmarken' som om marken ifråga skulle kunna exploateras i en fiktiv framtid som skall kompenseras vid en förrättning. Denna värderingsprincip kan inte användas för Hammersta. Exploateringen av tomtmarkerna är redan genomförda med över 80 fastigheter bildade och sålda. Det högre råmarksvärdet är redan realiserat. Därför finns ingen grund för ett 'råmarksvärde' utöver skogsmarksvärdet anser vi. *LM-bedömning om vilket värde marken har före planläggningen 1960 ska nu ersättas*

Vi ställer oss också helt oförstående till att rotvärdet adderas till värderingen av marken. Köper man eller värderar skogsmark - får man också vad som finns/växer på marken - man betalar inte extra för träden. *LM- det kan vara rimligt*

Robert Göthner, Hammersta 4:13 och 4:14, uppger att två av frågorna på den sista PowerPointbilden kommer från hans inlägga. Med undantag för att rotvärdet, som Svante Bäckström enligt Robert Göthners uppfattning överväger att ändra, frågar han om värderingen i övrigt står fast.

Svante Bäckström svarar att den svåra frågan är vilka förväntningsvärden som fanns 1965, det kan ha varit lägre om alla

byggnader fanns. Råmarksvärdet idag i Mälardalen uppskattas till cirka 50 kronor per kvadratmeter om det ska bebyggas. Svante Bäckström uppger att mer fakta om hur förväntningarna var vid tiden för planläggning kan påverka bedömningen.

Robert Göthner frågar om Svante Bäckström håller med om att 2 % marknadsvärdeökning är proportionerligt mot ytan, om det skulle vara samma bedömning av marknadsvärdeökningen om gemensamhetsanläggning bara skulle bildas för en hektar. Svante Bäckström svarar att det är ett speciellt område och att gemensamhetsanläggning för grönområde vanligtvis genererar en marknadsvärdeökning om ca 1 %. Robert Göthner uppger att han pratat om båtnadsvärderingen i sin inlaga. Han anser att 2 % värdeökning generellt är högt, hälften av ytan ska upplåtas utan ersättning vilket innebär att det blir cirka 16-17 hektar kvar. Svante Bäckström svarar att det fortfarande innebär en marknadsvärdeökning av att få del i grönområdet för alla fastigheter oavsett om upplåtelsen ska ske med eller utan ersättning. Robert Göthner anser att det inte är korrekt att båtnadspröva 113 §-områdena och tycker inte att båtnadsprövningen håller.

Elisabeth Ekelund Husborn uppger att hon också har synpunkter på båtnadsprövningen. I detaljplanen från 1965 är det cirka 22 hektar som ska upplåtas. Inga hektar är gratis. Svante Bäckström svarar att han har utgått från det uppdrag han fick av ärendansvarig förrättningslantmätare. FLM uppger att arealerna ska räknas om. Elisabeth Ekelund Husborn anser att det möjligtvis är cirka fem hektar som ska upplåtas gratis. Hon har synpunkt på att skänka bort marken gratis i området som omfattas av 113 §-förordnandet. Hon tycker inte att avsteg ska göras från värderingen i den frågan.

Då inga ytterligare frågor finns till Svante Bäckström angående värderingen lämnar han sammanträdet. FLM går vidare med att informera om att förrättningskostnaderna ska fördelas efter skälighet och att bedömningen i dagsläget är att alla har lika stor nytta av förrättningen.

Sten Olsson tar ordet och uppger att han är en del av ansökargruppen. Han uppger att när ansökan skickades in ville de ha ett juridiskt reglerat inflytande i frågor som gäller disposition och nyttjande. Mycket medvetet lämnades det inte in någon kartskiss utan de ville ha en dialog och en möjlighet att i förrättningen se hur man skulle landa utifrån olika utgångspunkter. Den allmänna uppfattningen hos ansökargruppen utifrån nu rådande förutsättningar är att yrkandet borde preciseras till att begränsa bildandet av gemensamhetsanläggning till områdena som omfattas av 113 §-förordnandena och där upplåtelse i huvudsak ska ske utan ersättning. Det innebär en helt annorlunda kostnad än den nuvarande beräkningen. Alla som ansökte behöver precisera och skriva under ett

sådant yrkande för att det ska bli giltigt. På FLMs fråga svarar Sten Olsson att det skulle kunna bli aktuellt för föreningen att skicka ut en förfrågan om fastighetsägarna är för eller emot förrättningen, att det kan bli aktuellt om det finns olika varianter, ingen står bakom dagens förslag.

Harald Walden Hammersta 4:24 efterfrågar en precisering av förslaget om det blir omröstning. Det kan vara så att man motsätter sig förslaget nu men kanske inte ett annat med en ny värdering, man kanske inte är emot förrättningen helt.

FLM ska räkna om till rätt areal och presentera ett nytt förslag om yrkande inkommer att exempelvis gemensamhetsanläggning bara ska avse områden med 113 §-förordnande. Inkommer inget yrkande kommer det andra förslaget att prövas.

Gunilla Cernerud, Hammersta 4:38 och befullmäktigat ombud för Lars Cernerud Hammersta 4:47, anser att innan beslut fattas ska alla ha möjlighet att säga vad de tycker. Inget beslut ska tas innan alla har sagt sitt. Hon uppger även att hon inte har fått svar på de synpunkter hon har skickat in.

Fråga ställs om varför nuvarande förslag ska prövas om några ändå ska begränsa sitt yrkande. FLM svarar att inget justerat yrkande har inkommit och att LM avvaktar.

Synpunkt framförs att det framkommer nya fakta, att alla inte är närvarande på sammanträdet och att man bör vänta med beslut tills alla har tagit del av informationen från detta sammanträde. Alla ska ha del av vad det kan komma att kosta.

FLM uppger att hon ska göra en sammanfattning av om värderingen ska ändras och om ansökargruppen ändrar sitt yrkande.

Gunilla Cernerud frågar vem som betalar LMs kostnader om processen läggs ner. FLM svarar att om förrättningen ställs in är det de som ansökt om förrättningen som betalar kostnaderna. Om förrättningen genomförs fördelas kostnaderna mellan alla fastigheter som deltar.

Synpunkt framförs återigen om att alla borde få säga sitt innan beslut tas. Det råder oklarhet om förändring kommer ske av värderingen och om ansökargruppen kommer ändra sitt yrkande. Fråga ställs även om det kommer bli ett nytt sammanträde.

FLM svarar att eftersom det kommer bli många ändringar och justeringar kommer hon att avvakta handläggningen och kalla till ett nytt sammanträde. Kallelse kommer skickas ganska snart och kallelsen kommer att skickas utan delgivning.

Synpunkt framförs om att det i en uppdatering är viktigt att få med en dragning om framtida kostnader och att man kan bli tvångsansluten

till anläggningen. Många fastighetsägare har inte förstått att man kan bli tvångsansluten.

Synpunkt framförs även att alla har kunnat yttra sig tidigare.

Elisabeth Ekelund Husborn framför att hon anser att den fastställda intrångsersättningen är alldeles för låg i befintligt förslag. Området som omfattas av 113 §-förordnande är betydligt mindre än i förslaget, kanske 1-2 hektar men max 5 hektar. Hon uppger även att hon har tagit kontakt med en extern professionell värderare som ska titta på förslaget.

FLM uppger att hon kommer skicka kallelse med ytterligare information till ett nytt möte. Sammanträdet avslutas.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Gordana Arneland

