

Protokoll

2020-03-03

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 SA1-3.
Kallelse	Kallelse till sammanträde (aktbilaga 24) har skett med vanligt brev utan delgivning.
Närvaro, fullmakter	Närvarolista, se aktbilaga SA4. Vid sammanträdet inkomna fullmakter, aktbilaga 25-29.
Yrkande	Se ansökan aktbilaga A1-2. För inkomna handlingar så som t.ex. yrkanden och synpunkter se hänvisning i dagboksblad, aktbilaga DA1.
Redogörelse	Inledning Nedan följer en sammanställning av vad som behandlats på sammanträdet. Förrättningslantmätare Gordana Arneland (FLM) öppnar sammanträdet genom att hälsa alla välkomna och presenterar sig och medföljande kollega Sandra Strömlind. FLM upplyser om de allmänna formkraven för ett sammanträde och informerar om att sammanträdet protokollförs och att protokollförare är Sandra Strömlind. Svante Bäckström som har gjort värderingen (båtnadsvärdering och ersättningsutredningen) i ärendet kommer att delta via Skype (videoanläggning) om behov finns. FLM uppmanar samtliga att säga sitt namn och vilken fastighet de representerar när någon vill säga något. En närvarolista skickas runt och de närvarande ombeds lämna in eventuella fullmakter. För närvaro på sammanträdet, se närvarolista aktbilaga SA4. FLM informerar om att Lantmäteriet (LM) är en opartisk myndighet som prövar ärenden efter ansökan från b.la. fastighetsägare. Det är förrättningslantmätaren som b.la. utreder, samråder, håller sammanträde och fattar beslut i ärendet. LM har skyldighet att pröva

samtliga yrkanden som inkommer och pröva dessa mot gällande lagstiftning.

Dagordning

FLM går igenom dagordningen för sammanträdet som är följande:

- Närvaro och fullmakter
- Syftet med dagens sammanträde
- Vad har skett i förrättningen?
- Redogörelse för inkomna yrkanden/synpunkter
- Reglerna för inrättande av gemensamhetsanläggning enligt Anläggningslagen, AL.
- Gemensamhetsanläggningens innehåll och utformning – förslag till beskrivning och förrättningskarta.
- Redogörelse för båtnadsvärdering/ersättningsutredning
- Fördelning av förrättningskostnader
- En fungerande förvaltning (förvaltning av gemensamhetsanläggningen)
- Processen vid beslut, överklagande och domstolens hantering
- Förrättningens fortsättning

FLM frågar om någon önskar göra något tillägg till dagordningen eller om den kan godkännas. Dagordningen accepteras av de närvarande.

Syftet med dagens sammanträde

FLM presenterar syftet med dagens sammanträde och förklarar att LM har kallat till dagens sammanträde för att b.l.a. få möjlighet till att redogöra för förrättningens status, vad som har hänt sen det senaste sammanträdet och hur förrättningen bedöms fortsätta. Samtidigt som ni berörda fastighetsägare (sakägarna) ska få möjlighet till insyn i ärendet och få möjlighet att uttrycka era åsikter samt framställa eventuella yrkanden. FLM informerar om att det under sammanträdet finns möjlighet att framställa s.k. muntliga yrkanden. Yrkanden som framställs kommer att dokumenteras skriftligen i sammanträdesprotokollet.

Vad har skett i förrättningen?

FLM redogör kort för vad som har hänt i förrättningen sen det senaste sammanträdet, b.l.a. följande:

- Samråd har skett med Länsstyrelsen i Södermanlands län. FLM har begärt samråd med Länsstyrelsen med anledning av förordnande enligt 113 § Byggnadslagen (BL) och frågat om förordnandet enligt 113 § BL gäller i båda byggnadsplanerna, d.v.s. byggnadsplanen från år 1965 och 1972 och hur stor areal som bedöms omfattas av detta förordnande. Länsstyrelsen har i samrådssvaret uppgett att de bedömt att förordnandet enligt 113 § BL gäller i båda byggnadsplanerna, d.v.s. både i planen från år 1965 och 1972. Länsstyrelsen överlåter till Lantmäteriet att bedöma hur stor areal som omfattas av detta förordnande.
- Markägaren till Hammersta 4:1 motsätter sig inrättande av gemensamhetsanläggning och har framfört att förordnande enligt 113 § BL endast anses gälla i detaljplanen från år 1972.
- Ytterligare samråd har skett med Gnesta kommun med anledning av det pågående planarbetet (ändring av detaljplan) som kommunen handlägger. FLM har fått en digital fil över plankartan för att bättre kunna lägga in den avsedda gemensamhetsanläggningen och dess omfattning. Justering av grönområde (som ämnar ingå i en eventuell gemensamhetsanläggning) har gjorts utifrån de planhandlingar och den digitala fil som tillhandahållits från Gnesta kommun. Elisabeth Ekelund Husborn, Hammersta 4:1, poängterar att det är viktigt att det framgår att en eventuell gemensamhetsanläggning inte kommer att omfattas av redan befintliga gemensamhetsanläggningar, d.v.s. den arealen (av befintlig gemensamhetsanläggning, Hammersta ga:3) ska räknas bort från en eventuell ny gemensamhetsanläggning. FLM bekräftar detta och förklarar att man kommer att återkomma i frågan längre fram under sammanträdet.
- FLM meddelar att förslaget till anläggningsbeslutet har ändrats på så sätt att tennisbanan kommer att ingå i en eventuell blivande gemensamhetsanläggning.
- En justering av båtnadsvärdering och ersättsutredning har gjorts.

Inkomna yrkanden och synpunkter

Flertal skrivelser och yrkanden (ca 30 st.) har inkommit till LM från fastighetsägare som ställer sig negativa till inrättande av gemensamhetsanläggning. Det har även idag under dagen inkommit ett flertal skrivelser som kommer att läggas till ärendet och publiceras på LM:s webbplats inom kort.

FLM informerar om att även delar av ansökningsgruppen (ca 3 st.) har ändrat sitt yrkande efter det att värderingen har presenterats och

yrkar istället för att en gemensamhetsanläggning endast ska inrättas för det grönområde som i byggnadsplanen är utlagt med förordnande enligt 113 § BL.

FLM informerar om att Lars Hagman och Mireya Hagman, Hammersta 4:67, meddelat att de inte kommer att kunna närvara på dagens sammanträde och har skickat över ett brev till FLM som de vill att FLM ska läsa upp. FLM läser upp brevet, som även finns publicerat på Lantmäteriets webbplats se aktbilaga SK129.

FLM visar en powerpointbild där FLM översiktligt sammanställt de fastigheter som är för och emot ansökan (yrkande) om inrättande av gemensamhetsanläggning. Sten Olsson, Hammersta 4:60, förklarar att hans fastighet Hammersta 4:60 inte finns redovisad i den överblick av fastigheter som FLM precis presenterat. S. Olsson förklarar att han har skickat in ett yrkande till LM strax efter att ansökningsgruppen skickat in sin ansökan. FLM meddelar att hon ska se över detta.

Erica Rothlind, delägare Hammersta 4:71, meddelar att de inte står bakom ansökningsgruppens yrkande, så som FLM har presenterat i den powerpointbild av fastigheter som är för och emot ett inrättande av gemensamhetsanläggning. E. Rothlind förklarar att det är den tidigare ägaren till Hammersta 4:71 som har ansökt tillsammans med ansökningsgruppen. E. Rothlind meddelar att de motsätter sig åtgärden (inrättande av gemensamhetsanläggning) och står ej fast vid den tidigare ägarens yrkande.

E. Ekelund Husborn poängterar att hennes fastighet (Hammersta 4:1) inte finns redovisad på den powerpointbild som redovisar de fastigheter som anses vara för och emot ett inrättande av en gemensamhetsanläggning och som FLM precis presenterat. E. Ekelund Husborn förtydligar att hon motsätter sig ansökan och yrkande om inrättande av gemensamhetsanläggning.

Robert Göthner, delägare Hammersta 4:13–14, tar ordet och meddelar att han har gjort ett eget utredningsarbete och vill förtydliga att det idag är 50 fastigheter (och dess fastighetsägare) som motsätter sig åtgärden om ett inrättande av gemensamhetsanläggning. R. Göthner förklarar att han har skickat in detta underlag till FLM via mejl. FLM förklarar att LM kommer att se över detta och de synpunkter samt yrkanden som inkommit här under sammanträdesdagen.

Lantmäteriets (LM:s) prövning samt preliminära bedömning

FLM informerar om att denne i nästkommande bilder kommer att redogöra för de prövningar som ska göras i en sådan här typ av förrättning (anläggningsåtgärd) och kommer att redogöra för LM:s preliminära bedömning av respektive prövning.

Prövningar enligt Anläggningslagen (AL)

FLM förklarar att reglerna för inrättande av gemensamhetsanläggning finns i Anläggningslagen. Vid yrkande om inrättande av gemensamhetsanläggning har LM att pröva villkoren i 1 § och 5-12 §§ AL.

1 § AL

FLM redogör kort för 1 § AL som innehåller den juridiska definitionen av en gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dessa fastigheter. FLM förklarar att det enligt LM:s bedömning är uppenbart att villkoret inte utgör något hinder mot att inrätta en gemensamhetsanläggning för ändamålet grönområde.

5 § AL

FLM redogör kort för 5 § AL och de prövningar som föranleds av detta villkor. Enligt 5 § AL får gemensamhetsanläggning endast inrättas för de fastigheter för vilka det är av väsentlig betydelse att ha del i gemensamhetsanläggningen.

FLM förklarar att det är att anse som uppenbart att ändamålet i det aktuella fallet inte kan utövas inom de berörda fastigheterna. Det anses ha ett uppenbart värde att, genom föreningsförvaltning, få kontrollen över den närmaste boendemiljön kring de enskilda bostadsfastigheterna. Att ett grönområde får nyttjas enligt allemansrätten anses inte ändra detta då allemansrätten inte kan anses lika stark som en förfoganderätt över området.

Mot bakgrund av att samtliga bostadsfastigheter angränsar mot yrkad gemensamhetsanläggning för grönområde, så som utgörande den närmaste boendemiljön för fastigheterna, samt att ett större område i attraktivt läge vid vattnet ingår i den yrkade gemensamhetsanläggningen, så förklarar FLM att det enligt LM:s preliminära bedömning är av väsentlig betydelse enligt 5 § AL för de aktuella fastigheterna att ha del i gemensamhetsanläggningen.

6 § AL

FLM redogör kort för 6 § AL och de prövningar som föranleds av detta villkor. Enligt 6 § AL får gemensamhetsanläggning inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art överväger de kostnader och olägenheter som gemensamhetsanläggningen medför.

FLM informerar om de fördelar och kostnader som enligt 6 § AL bör tas i beaktande. Såsom fördel enligt 6 § AL kan räknas framförallt den juridiska rätten att förfoga över området, med ett reglerat drift- och

underhållsansvar i form av anläggningsbeslut och beslut om andelstal. FLM förklarar att det är lämpligt att samtliga deltagande fastigheter i en eventuell gemensamhetsanläggning ska tilldelas lika andelstal om 1 andel vardera. E. Ekelund Husborn poängterar att hennes fastighet Hammersta 4:1 inte ska tilldelas något andelstal i en eventuell gemensamhetsanläggning. FLM meddelar att LM:s preliminära bedömning är att denna förfoganderätt ska innefatta avverkningsrätten till samtliga träd inom gemensamhetsanläggningens område, vilket också är i linje med LM:s riktlinjer. Det omvända, d.v.s. att låta markägaren ha kvar avverkningsrätten, bedöms stå i uppenbar strid med detaljplanens intention då det inte bör bedrivas aktivt skogsbruk inom område som är planlagt för bostadsändamål. FLM informerar om att markägaren dock kommer att ha kvar äganderätten till träden och får tillgodogöra sig fällda träd alternativt värdet av fällda träd. Detta rättsförhållande mellan markägare och de deltagande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen skapar en situation där skogen för förvaltaren har sitt värde just som boendemiljö och rekreationsområde i enlighet med detaljplanens syfte.

FLM förklarar att såsom kostnader enligt 6 § AL kan b.la. följande räknas upp; ersättningen som ska betalas till markägaren, storleken på förrättningskostnaden som normalt skulle behöva betalas till LM vid en liknande förrättning och tvingande kostnader för framtida drift och underhåll av anläggningen. Ändamålet grönområde kräver normalt inga utförandeåtgärder och därmed inga kostnader för det initiala utförandet, såvida inte ett skogsområde skulle vara kraftigt stormskadat och således inte alls uppfylla sitt syfte som rekreationsområde vid beslutstidpunkten utan stora arbetsinsatser och/eller kostnader.

FLM informerar om att prövningen av 6 § AL inte görs på ett sådant sätt att båtnad/vinst uppstår för varje enskild fastighet, utan det är de totala fördelarna som jämförs med de totala kostnaderna och olägenheterna för den blivande anläggningssamfälligheten som avgränsats genom 5 § AL.

E. Ekelund Husborn påpekar att man normalt sett upplåter nyttjanderätt men att man i det här fallet har för avsikt att upplåta förfoganderätt och frågar FLM varför. FLM meddelar att LM upplåter förfoganderätt på grund av b.la. antalet fastigheter, de konflikter som varit/finns i området och med hänsyn till frågan om avverkningsrätten och möjligheten att förfoga över området.

FLM förklarar att det finns vissa omständigheter som skulle kunna anses påverka prövningen av 6 § AL och redogör kortfattat för ett urval av dessa:

- En rimlighetsbedömning av förhållandet mellan arealen grönområde och antalet deltagande fastigheter, motsvarande bedömning görs rimligen dessutom av kommunen redan i detaljplaneprocessen.
- En bedömning av grönområdets karaktär och behov av åtgärder.
- En bedömning av huruvida det är fråga om att grönområdet utgör en nära boendemiljö eller mera avlägset område.
- En utredning av fastighetsvärden/tomtpriser i området för att få en någorlunda uppfattning om storleksordningen på värdepåverkan av förrättningen.
- En bedömning av behovet av rådighet till området.

FLM belyser att prövningen i viss mån även bör ta hänsyn till den grundsyn som innebär att ett av detaljplanens viktigaste syften är att planen ska vara förutsägbart, vilket torde föranleda ett visst värde att genomföra en åtgärd som har uttryckligt stöd i planen. Vidare får ovannämnda behovsbedömning anses innefatta en riskkalkyl avseende hur området kan komma att se ut och skötas på sikt om området inte skulle ingå i en gemensamhetsanläggning, d.v.s. en bedömning av ett negativt värde om området undantas.

FLM redogör för LM:s preliminära bedömning av 6 § AL. FLM förklarar att drift- och underhållsansvaret liksom ersättningen till ägaren av Hammersta 4:1 bedöms utgöra påtagliga kostnader men att övervägande skäl ändå talar för att fördelarna av gemensamhetsanläggningen bedöms överväga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. FLM meddelar att 6 § AL, mot bakgrund av vad som sagts ovan, preliminärt inte anses utgöra något hinder.

FLM förklarar att båtnadsvärderingen har justerats och redogör kort för båtnadskalkylen och hur beräkningen gått till. E. Ekelund Husborn poängterar att hon ännu inte har inkommit med sina ersättningsanspråk. E. Ekelund Husborn påpekar att de faktiska förrättningskostnaderna bör redovisas i båtnadskalkylen, då kostnaderna borde vara betydligt högre än vad som har redovisats i kalkylen som FLM precis presenterat. FLM förklarar att det belopp (storleken) på förrättningskostnaden som angetts i båtnadskalkylen (300 000 kronor) motsvarar ett schablontal och poängterar att LM har att räkna på schablontal i kalkylerna. E. Ekelund Husborn ställer frågan om hur mycket förrättningskostnader som finns nedlagda i förrättningen. FLM meddelar att ca 300 timmar är nedlagda i ärendet men poängterar att timtaxan varierar mellan t.ex. 1500-1700 kronor/timme (*förttydligande efter sammanträdet: timtaxan varierar mellan 1200-1900 kronor/timme*).

FLM informerar om att underhållskostnaden som ska tas i beaktande hänförs till bl.a. underhåll och skötsel av ett grönområde/parkmark och att det t.ex. innebär underhållsröjning och nedtagning av omkullblåsta träd. Per Wivall, delägare Hammersta 4:81, ställer frågan om hur många år som underhållskostnaden i båtnadskalkylen är räknad på. Det konstateras att underhållskostnaden är räknad på ca 25 år i den båtnadsvärdering som tagits fram av Svante Bäckström.

7 § AL

FLM redogör kort för 7 § AL och de prövningar som föranleds av detta villkor. Enligt 7 § AL får gemensamhetsanläggning inte inrättas om ägarna till de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vidare får gemensamhetsanläggning ändå inrättas om behovet skulle vara synnerligen angeläget.

FLM förklarar att opinionsvillkoret har flera delar. Till att börja med ska en opinion, d.v.s. en viss specifik majoritet av sakägarna vara emot den yrkade åtgärden. Därutöver ska de visa på s.k. beaktansvärda skäl, kraven på beaktansvärda skäl är förhållandevis högt ställda, det räcker således inte att vara emot ett visst yrkande. FLM förklarar att LM ska pröva båda sidorna, d.v.s. för och emot, avgörande vem som har störst nytta.

FLM redogör för LM:s preliminära bedömning av 7 § AL. FLM berättar att LM inledningsvis har gjort bedömningen att antalet fastigheter som motsätter sig åtgärden har uppskattats till totalt ca 40 % och förklarar att det bedömts som tillräckligt stort för att LM också ska pröva huruvida det också föreligger beaktansvärda skäl. Vid en bedömning av huruvida det föreligger beaktansvärda skäl, så är det en rimlig utgångspunkt att kraven på dessa bör vara mycket högt ställda då de avser bestridande av en åtgärd som har uttryckligt stöd i detaljplan. Vad gäller begreppet synnerligen angeläget så konstaterar LM att det i förarbetena till Anläggningslagen nämns att ett genomförande av en detaljplan är ett uttryckligt exempel på denna undantagsregel. FLM förklarar att LM har gjort bedömningen att det preliminärt inte har visats sådana beaktansvärda skäl som avses i 7 § AL.

Frågan uppkommer bland de närvarande om vad som kan vara att anse som beaktansvärda skäl och vad som kan ses som synnerligen angeläget och efterfrågar exempel av FLM. E. Ekelund Husborn förklarar att genomförandetiden för detaljplanerna har gått ut och att det idag inte anses finnas något behov av att inrätta en gemensamhetsanläggning. FLM förtydligar att en detaljplan gäller till dess att en ny detaljplan antas (eller upphävs), d.v.s. planen gäller även fast genomförandetiden gått ut.

Börje Haag, delägare Hammersta 4:55-57, tar ordet. B. Haag förklarar att han rör sig mycket i området/på markerna och vill poängtera att det inte är mycket folk som rör sig i området förutom under somrarna och ställer sig frågande till om det kan vara ett beaktansvärt skäl. FLM förklarar att så länge det finns ett yrkande så har LM att pröva om yrkandet går att genomföra utifrån b.la. Anläggningslagen.

Opinionsvillkoret och begreppet s.k. beaktansvärda skäl diskuteras. En fråga lyfts bland de närvarande - Är det ingen nackdel att yrkandet om inrättande av gemensamhetsanläggning har så dåligt stöd och att en så stor krets av fastighetsägare (opinion) är emot?

E. Ekelund Husborn poängterar att detta ska vara en demokratisk process och ska stödjäs av en opinion.

R. Göthner förklarar att han ställer sig emot FLM:s ordval av "det går nog att genomföra". FLM förklarar att LM ska pröva inkomna yrkanden och hur yrkandena ställer sig till gällande lagstiftning. R. Göthner förklarar att 57 % av de berörda motsätter sig inrättande av gemensamhetsanläggning. FLM förklarar att LM bedömt att det preliminärt går att inrätta en gemensamhetsanläggning enligt yrkande som framställts. FLM förklarar att opinionsvillkoret ska prövas skarpt om en opinion av sakägare motsätter sig åtgärden och det ska då således även prövas om de som motsätter sig åtgärden har beaktansvärda skäl.

Frågan om begreppet "synnerligen angeläget" och dess innebörd diskuteras. En opinion av de närvarande efterfrågar exempel på detta från FLM.

E. Ekelund Husborn betonar att inrätta en gemensamhetsanläggning för områdena i strandängarna anses stå i strid med riksintressen för b.la. kultur- och naturmiljön och Gnesta kommuns översiktsplan om man ska omvandla strandängarna till skog. Djurhållningen som idag bedrivs kommer att tvingas upphöra om en gemensamhetsanläggning inrättas. FLM förklarar att tanken inte är att djurhållning ska bedrivas inom ett område som i en detaljplan är utlagt som allmän platsmark med ändamålet natur och att den aktuella åtgärden (att bedriva djurhållning inom allmän platsmark för ändamålet natur) torde stå i strid mot detaljplanen. FLM informerar om att ägaren till Hammersta 4:1 har ansökt om planändring hos Gnesta kommun och begärt en ändring av detaljplanen (gällande byggnadsplan). Ca 30 hektar (ha) av den allmänna platsmarken som finns utlagd i gällande byggnadsplaner avses utgå, d.v.s. området bli planlöst och inte längre utgöra allmän platsmark. FLM förtydligar dock att det, under förutsättning att ni samtliga parter är överens, kan vara möjligt att bedriva djurhållning inom de aktuella grönområdena så som det görs idag, även om inte syftet i detaljplanen är sådant. FLM förklarar att LM inte har förfogande att besluta om tillåten markanvändning, det är

en fråga för kommunen att hantera då det är kommunen som hanterar dessa typer av frågor.

8 § AL

FLM redogör kort för 8 § 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.

FLM förklarar att när det finns flera olika yrkanden om en eventuell gemensamhetsanläggnings omfattning, så är prövningsordningen den att det mest omfattande yrkandet ska prövas först. I det nu aktuella ärendet, där det handlar om en redan utförd anläggning för grönområde, så gör LM bedömningen att prövningen ska ske på det sätt att det mest omfattande yrkandet ska prövas först och om det yrkandet bedöms uppfylla Anläggningslagens villkor så har innehållet i alternativa yrkanden mindre betydelse. FLM förklarar att det innebär att yrkandet som framställts i ansökan från ansökningsgruppen, beträffande inrättande av gemensamhetsanläggning för grönområde om sammanlagt ca 30 ha (allmän platsmark i byggnadsplanen), ska prövas först. Av dessa ca 30 ha utgör ca 16 ha mark som i byggnadsplanen är utlagt med förordnande enligt 113 § BL (d.v.s. mark som avses upplåtas utan ersättning).

E. Ekelund Husborn poängterar att värdeminskningen för Hammersta 4:1 och den ersättning som ska erläggas anses vara betydligt mycket större än 1,9 miljoner kronor så som värderingen som tagits fram anger. FLM ber att få hänvisa alla frågor om båtnadsvärdering och ersättsutredning till Svante Bäckström som gjort värderingen. E. Ekelund Husborn meddelar att hon ska återkomma med synpunkter på denna.

9 § AL

FLM redogör kort för 9 § AL. Enligt 9 § AL får, inom område som omfattas av detaljplan, gemensamhetsanläggning inte inrättas i strid mot detaljplanen. FLM nämner likt tidigare att ett planarbete (ändring av detaljplan) pågår hos Gnesta kommun.

FLM förklarar att LM kan konstatera att den yrkade åtgärden har uttryckligt stöd i detaljplanen. En eventuell gemensamhetsanläggning kommer inte att strida mot de ändringar i detaljplanen som avses genomföras i det pågående planarbetet.

11 § AL

FLM redogör kort för 11 § AL. Enligt 11 § AL får gemensamhetsanläggning ej inrättas, om olägenhet av någon

betydelse uppkommer för allmänt intresse. FLM förklarar att eventuella allmänna intressen initialt kan anses utredda och prövade i samband med planprocessen.

FLM förklarar att LM anser det som uppenbart att paragrafen inte bedöms utgöra något hinder.

Joel Lindqvist, delägare Hammersta 4:11, frågar hur LM ser på riksintresset för t.ex. jordbruk. FLM förklarar att eventuella allmänna intressen initialt kan anses utredda och prövade i samband med planprocessen.

E. Ekelund Husborn förtydligar att det i planbeskrivningarna till detaljplanerna (byggnadsplanerna) anges att man ska ta hänsyn till intressena och att man ska bevara områdets karaktär. FLM förklarar att ett inrättande av en gemensamhetsanläggning för ändamålet grönområdet inte har för avsikt att göra någon väsentlig skillnad jämfört med hur området och dess karaktär ser ut idag, utan syftet är att området och dess karaktär avses bevaras.

12 § AL

FLM redogör i stora drag för 12 § AL. Enligt 12 § AL får mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning tas i anspråk på fastighet som ska delta i anläggningen eller på annan fastighet, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten.

FLM redogör för LM:s preliminära bedömning av 12 § AL. FLM förklarar att, för att synnerligt men ska anses föreligga så ska det råda ett samband mellan upplåtelsen av utrymme och intrånget. Man ska således bortse från olägenheter som har uppkommit i annat sammanhang. Om fastighetens rådighet t.ex. redan har inskränkts genom en detaljplan så ska prövningen begränsas till om någon ytterligare olägenhet som kan anses väsentlig uppkommer. Begreppet synnerligt men är ett högggradigt intrång. Det är enligt LM uppenbart att bestämmelsen inte syftar till hindra att en gemensamhetsanläggning inrättas i enlighet med detaljplan. Vad gäller kopplingen till väsentlighetsvillkoret i 5 § AL gör LM bedömningen att gemensamhetsanläggningens omfattning rymms inom vad som kan godtas.

E. Ekelund Husborn förklarar att hon anser att skadan av fastigheten inträffar först när en förrättning genomförs och inte vid antagandet av detaljplanen. FLM förklarar att detaljplanen är styrande.

2 kap. 15 § Regeringsformen (RF)

FLM förklarar att ett avgörande från Högsta domstolen har kommit att ändra tidigare rättspraxis om huruvida LM också ska pröva om den yrkade anläggningsåtgärden står i konflikt med

egendomsskyddet i 2 kap. 15 § Regeringsformen (RF). Utifrån senare avgöranden i underinstanserna gör LM bedömningen att en prövning av 2 kap. 15 § RF ska göras även i fråga om inrättande av gemensamhetsanläggning enligt Anläggningslagen. Den proportionalitetsavvägning som därvid ska göras ske fristående från AL:s bestämmelser.

Flm redogör i stora drag för 2 kap. 15 § RF. Enligt 2 kap. 15 § RF gäller följande; vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

FLM förklarar att en proportionalitetsbedömning ska göras i tre led:

1. Är det aktuella ingreppet ägnat att tillgodose det avsedda ändamålet (ändamålsenlighet)?
2. Är ingreppet nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller finns det likvärdiga, men mindre ingripande, alternativ (nödvändighet)?
3. Står den fördel som det allmänna vinner i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde (proportionalitet i strikt mening)?

FLM redogör för LM:s preliminära bedömning av 2 kap. 15 § RF utifrån de s.k. tre leden:

1. FLM förklarar att det är uppenbart att det första ledet (ändamålsenlighet, punkt 1) är uppfyllt.

R. Göthner påpekar till FLM att han anser att det inte tycks ha prövats av LM om det finns andra alternativ. FLM förklarar att det har prövats av LM.

2. FLM informerar om att även det andra ledet (nödvändighet, punkt 2) anses uppfyllt. Detta med hänsyn av att den förfoganderätt som en gemensamhetsanläggning innebär inte kan jämföras med nyttjande av området endast inom ramen för allemansrätten och mot bakgrund av att området anses vara av väsentlig betydelse för deltagande fastigheter.
3. FLM går vidare till prövningen av det tredje ledet och förklarar att det finns några viktiga utgångspunkter att ta hänsyn till vid denna prövning. Dels frågan om vad ett angeläget allmänt intresse kan anses utgöra. FLM förklarar att det torde finnas stöd för att ett plangenomförande är ett angeläget allmänt intresse.

FLM förklarar att LM, vid prövningen av det tredje ledet, inledningsvis har gjort bedömningen att det handlar om förhållandevis starka intressen som står mot varandra i det aktuella och komplexa fallet.

Därvid konstaterar LM att markägaren, eller tidigare markägare, till Hammersta 4:1 har erhållit en mycket stor mängd byggrätter och således vunnit stor ekonomisk vinst av de detaljplaner som gjorts för det aktuella området. FLM menar på att utläggandet av allmän platsmark får anses ses som en plankostnad för markägaren, eller en form av fördelad plannytta mellan markägaren och ägarna av bostadsfastigheterna i området och som markägaren accepterat i planprocessen. Det kan anses orimligt att en markägare först ska kunna dra nytta av de för denne positiva delarna av detaljplanerna, försäljning av kvartersmark/tomter, för att därefter motsätta sig att genomföra de delar av planerna som är negativa för markägaren, när det är uppenbart att den sammanlagda plannytta vida överstiger den sammanlagda plankostnaden. FLM förklarar att det knappast torde vara en tvångsupplåtelse i en sådan situation som lagstiftaren velat förhindra genom egendomsskyddet i regeringsformen. Mot bakgrund av detta förklarar FLM att även tredje ledet i proportionalitetsbedömningen bör anses uppfyllt.

E. Ekelund Husborn protesterar och menar på att hon, vid förvärvet av Hammersta 4:1, har betalt marknadspris för fastigheten och har inte kunnat tillgodose sig några intäkter av eventuella fastigheter som lagts ut i detaljplanerna och styckats av dessförinnan. E. Ekelund Husborn förklarar att det inte har gått att tyda om detaljplanerna fortfarande gäller då genomförandetiden löpt ut sen många år tillbaka. FLM informerar om att det finns en undersökningsplikt vid förvärv av fastigheter och meddelar att detaljplanerna fortfarande gäller. E. Ekelund Husborn förklarar att hon inte kände till hur fastigheten och förhållandena såg ut vid förvärvet.

FLM förklarar att LM:s preliminära bedömning är att inte heller 2 kap. 15 § RF anses utgöra något hinder mot inrättande av gemensamhetsanläggning.

R. Göthner frågar FLM om det går att få powerpointpresentationen som FLM presenterar utskickad. FLM ska undersöka om det går att publicera presentationen på LM:s webbplats. Om det inte är möjligt att publicera presentationen så bestäms det att FLM ska skicka ut denna via mejl till R. Göthner, markägaren (av Hammersta 4:1) samt ansökningsgruppen.

Paus

En paus hålls om ca 15 min.

Sven Odqvist, delägare Hammersta 4:34, kommer fram till FLM i pausen och påtalar att han har ändrat (begränsat) sitt yrkande till att nu endast omfatta yrkande om inrättande av gemensamhetsanläggning för område som i detaljplanerna är utlagt med förordnande enligt 113 § BL. Odqvist förklarar att han har skickat in detta till LM. FLM ska undersöka saken.

Sammanträdet återupptas

FLM återupptar sammanträdet och vill, efter frågor och diskussioner som uppkommit i pausen, göra några förtydliganden. FLM poängterar att det är 84 fastigheter som berörs av den aktuella förrättningen (anläggningsåtgärden, inrättande av eventuell gemensamhetsanläggning). Men poängterar att det endast är ca 13 st. (ca 12 st. efter påtalande här under sammanträdet) som gemensamt ansökt om den aktuella åtgärden, d.v.s. den s.k. ansökningsgruppen. Gunilla Cernerud, Hammersta 4:38, påtalar att LM bör redogöra för rätt siffror, d.v.s. det ska poängteras att det är 57 % av de berörda fastigheterna (och dess fastighetsägare) som är emot ett inrättande av en gemensamhetsanläggning.

FLM förtydligar även frågan som tidigare diskuterats beträffande begreppet "beaktansvärda skäl". FLM förklarar att LM ska pröva de skäl (t.ex. argument emot ett inrättande) som framförs, efter framställande från sakägarna, och om de skäl som har framförts är att betrakta som s.k. beaktansvärda skäl. LM kan inte ange några exempel på vad ett s.k. beaktansvärt skäl är, utan prövar frågan (de skäl som anges) först efter framställande.

Presentationer

Tom Sandberg, delägare Hammersta 4:81, läser upp en skrivelse som Mats Björkenfeldt författat, denna skrivelse finns publicerad som aktbilaga SK130 på Lantmäteriets webbplats.

S. Olsson förklarar att han, å ansökningsgruppens vägnar, vill presentera ansökningsgruppens intention med ansökan och syn på frågorna som sammanträdet här idag behandlar. S. Olsson läser upp en skrivelse som ansökningsgruppen har författat, denna skrivelse finns publicerad som aktbilaga SK131 på Lantmäteriets webbplats.

G. Cernerud frågar vad ansökningsgruppen har tänkt sig att kunna acceptera vad gäller frågan om kostnader (uppskattat belopp) så som S. Olsson precis nämnt. S. Olsson förklarar att ansökningsgruppen har utgått ifrån den värdering som tagits fram av LM under förrättningens gång, en ersättning om ca 36 000 kr/fastighet, men poängterar att de

anser att ersättningen som presenterats är för hög och att ersättningen bör sänkas.

Gemensamhetsanläggningens utformning m.m.

FLM presenterar ett utkast till förrättningskarta och går översiktligt igenom de ändringar och eventuella tillägg som har eller kommer att göras. FLM informerar om att även grönområdet längs med Långängsvägen ska ingå i en eventuell gemensamhetsanläggning då även detta område omfattas av 113 § BL.

E. Ekelund Husborn tar ordet och hänvisar till 5 kap. 8 § i Fastighetsbildningslagen (FBL) där det anges att ett maximalt intrång motsvarande 5 % av marknadsvärdet för den aktuella marken är att anse som okej att ta i anspråk. E. Ekelund Husborn menar på att det i det här fallet blir ett betydligt större intrång (än 5 %) om eventuell gemensamhetsanläggning kommer att inrättas. FLM förklarar att LM prövar de yrkanden som framställs och hänvisar till gällande detaljplaner och påpekar att planstöd tycks finnas. FLM informerar om att fastigheten Hammersta 4:1 består av ca 109 ha, varav ca 30 ha har för avsikt att bli planlöst (pågående planarbete) och ca 30 ha blir kvar som allmän platsmark. J. Lindqvist frågar vad det är för typ av mark, är det jord- och skogsbruksmark som åsyftas. J. Lindqvist ifrågasätter om det verkligen är detaljplanens intention att jord- och skogsbruk ska bedrivas inom planområdet och påtalar att det inte torde vara syftet. E. Ekelund Husborn förklarar att marken sen långt tillbaka i tiden har nyttjats för jord- och skogsbruksändamål och påtalar att det är gammal hävd som här avses vad avser syftet och nyttjandet av marken.

FLM presenterar ett utkast till beskrivning och går översiktligt igenom denna. FLM förklarar att utkastet till anläggningsbeslutet (beskrivningen) har justerats på så sätt att tennisbanan nu avses ingå i den eventuella gemensamhetsanläggningen.

E. Ekelund Husborn frågar om hur värdet av träden ska fastställas då FLM i utkastet till beskrivningen angett att "fällda träd och buskar utgör markägarens egendom". FLM förklarar att en sådan fråga får avgöras genom att t.ex. anlita en sakkunnig i frågan.

En fråga uppkommer om vem som ska stå för kostnader för t.ex. bortforsling av träd. FLM förklarar att det är anläggningssamfälligheten som avses stå för dessa kostnader.

FLM informerar om att utkastet till beskrivningen har ändrats på så sätt att tennisbanan kommer att ingå i en eventuell blivande gemensamhetsanläggning. FLM förklarar att tennisbanan (anläggningen) kommer att överföras från den fastighet där den är

belägen (Hammersta 4:1) till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Patric Angberg, delägare Hammersta 4:71-2, frågar vad "skälig tid" innebär och hänvisar till meningen "Om markägaren åtar sig att själva ta hand om fällda träd och buskar ska detta vara utfört av markägaren inom skälig tid" som anges i utkastet till beskrivningen. FLM förklarar att detta är en fråga som får avgöras från fall till fall och eventuellt en fråga att ta upp med sakkunnig. J. Lindqvist meddelar att detta, angående hur lång tid som får ses som godkänt (okej) att vänta beträffande att ta hand om fällda träd och buskar, finns reglerat i Skogsvårdslagen.

En fråga uppkommer om vad som åsyftas med innebörden i meningen "Har ersättning inte betalats inom ett år från ersättningsbeslutets laga kraftvinnande kan anläggningsbeslutet ha förfallit" som finns angiven i utkastet till beskrivningen. FLM förklarar att anläggningsbeslutet kan förfalla om inte ersättningen erläggs inom den angivna tidsramen. Om en gemensamhetsanläggning inrättas kommer varje deltagande fastighet att åläggas att betala en ersättning till markägaren av Hammersta 4:1.

Harald Walden, Hammersta 4:24, poängterar att det är samfällighetsföreningen som ska betala ersättningen till markägaren. FLM förklarar att det i praktiken kan vara så att samfällighetsföreningen kan begära in pengarna (ersättningen) från respektive deltagande fastighet och att samfällighetsföreningen i sin tur (efter indrivning från de deltagande fastigheterna) betalar den totala ersättningen till markägaren. Det ligger sedan på samfällighetsföreningen att driva ett eventuellt ärende till Kronofogden om det är så att någon fastighetsägare inte betalt.

Båtnadsvärdering/ersättningsutredning

FLM informerar om att en båtnadsvärdering och ersättningsutredning har tagits fram av Svante Bäckström. En justering av båtnadsvärdering och ersättningsutredning har gjorts sen det senaste sammanträdet och redogör i stora drag för dessa och LM:s preliminära bedömning.

FLM förklarar att LM:s preliminära bedömning är att ingen ersättning ska utgå för det område som omfattas av förordnande enligt 113 § BL.

E. Ekelund Husborn frågar vad skälet till justeringen är. FLM förklarar att beloppet har justerats på så sätt att LM preliminärt bedömt att beloppet om 489 803 kronor, som bedömts motsvara värdet av "skog" (rotnettot) inom det område som omfattas av förordnande enligt 113 § BL, ej ska räknas med i den uppskattade värdeminskningen för Hammersta 4:1 i båtnadsvärderingen och ersättningsutredningen. Detta mot bakgrund av att värdet avses kunna tillgodoses när träden väl avverkas. FLM förtydligar att detta belopp (om 489 803 kronor)

endast omfattar område som är utlagt med förordnande enligt 113 § BL.

E. Ekelund Husborn anser att driftskostnaderna bör höjas.

FLM informerar om att beloppet som hänförs till värdeminskningen av Hammersta 4:1 har justerats till att preliminärt bedömts motsvara ca 1,9 miljoner kronor. Det innebär att den totala ersättningen som kan komma att betalas till ägaren av Hammersta 4:1 (om en gemensamhetsanläggning inrättas) preliminärt har beräknats till ca 2,4 miljoner kronor, vilket motsvarar ca 29 000 kr/fastighet.

Förrättningskostnader

FLM redogör i stora drag för 29 § i AL och förklarar att kostnaden för förrättningen betalas av de som ska delta i gemensamhetsanläggningen och fördelas mellan fastigheterna utifrån vad som är skäligt, om sakägarna inte kommer överens om en annan fördelning.

FLM informerar om att förrättningskostnaden för en normal anläggningsförrättning med liknanden förutsättningar, som inte fördyrats av framförallt det stora antalet olika yrkanden och meningsskiljaktigheter som föreligger i den aktuella förrättningen, får anses hamna i storleksordningen ca 300 000 – 400 000 kronor.

FLM redogör för LM:s preliminära bedömning och förklarar att LM i dagsläget preliminärt har bedömt att förrättningskostnaden ska fördelas lika mellan de deltagande fastigheterna, d.v.s. fördelat på 84 fastigheter.

Förvaltning

FLM lyfter frågan om förvaltning av eventuell gemensamhetsanläggning och ställer frågan om en ny samfällighetsförening bör bildas eller om den befintliga samfällighetsförening (Hammersta samfällighetsförening) som förvaltar övriga (3 st.) gemensamhetsanläggningar inom Hammersta området även bör förvalta den eventuellt nya gemensamhetsanläggningen. En allmän diskussion förs och det framförs att klarhet bör ges i övriga frågor innan denna fråga kan diskuteras. Inget svar lämnas av de närvarande. FLM informerar om att möjlighet finns att bilda en ny samfällighetsförening även efter förrättningen, om någon begär det. FLM meddelar att även Länsstyrelsen har möjlighet att bilda samfällighetsförening.

Processen vid beslut, överklagande och domstolens hantering

FLM redogör kort för processen vid beslut, möjligheten till att överklaga LM:s beslut och domstolens hantering. När beslut har fattats i förrättningen följer en fyra (4) veckor lång överklagandetid

där alla som berörs av förrättningen samt kommunen har möjlighet att överklaga de beslut som fattats i ärendet. Om förrättningen överklagas kommer överklagandet att behandlas av Mark- och Miljödomstolen (MMD). FLM nämner att ett överklagande till första instans (MMD) inte torde vara förknippat med några kostnader men belyser att det är domstolen som bestämmer detta i samband med meddelande av dom.

Inkommer inget överklagande så vinner förrättningen laga kraft. Registrering sker då i fastighetsregistret och besluten blir offentliga.

Förrättningens fortsättning

FLM informerar om att ett protokoll från dagens sammanträde kommer att publiceras på LM:s webbplats inom kort.

FLM förklarar att LM beslutat om att lämna en tidsfrist om två (2) veckor för att inkomma med eventuella synpunkter och yrkanden.

E. Ekelund Husborn framför att hon anser det konstigt att flertalet yrkanden om att ändra ersättningsutredningen och en önskan om minskad ersättning beviljas men att yrkanden om höjd ersättning ej tas någon hänsyn till. E. Ekelund Husborn nämner att hon har haft kontakt med Svante Bäckström om att se över yrkanden om höjd ersättning men att Svante har hänvisat frågan åter till FLM för bedömning, t.ex. frågan beträffande ersättning för område som i byggnadsplanen är utlagt med förordnande enligt 113 § BL. FLM förklarar att eventuellt intrång för gemensamhetsanläggning är gjort i enlighet med gällande detaljplaner.

G. Cernerud påpekar att det är av vikt att LM redogör för vilka kostnader det faktiskt handlar om och hur stora kostnader som kan komma att påföras varje enskild fastighet om en gemensamhetsanläggning inrättas. FLM förklarar att ersättningsutredningen redovisar en preliminär ersättning om ca 29 000 kronor per fastighet. Utöver detta tillkommer en förrättningskostnad om totalt ca 400 000 kronor, vilken preliminärt har bedömts som skälig att fördela lika mellan fastigheterna, d.v.s. fördelat på 84 fastigheter. G. Cernerud belyser att detta är en fråga som upprör fastighetsägare och en fråga som är känslig. FLM förklarar att LM har att pröva de yrkanden som framställs. G. Cernerud anser att kostnaderna är för vagt redovisade och behöver redogöras för ytterligare samt tydligare innan fastighetsägarna kan ta en ställning till och göra en helhetsbedömning av åtgärden.

En fråga uppkommer om avverkningsrätten, vem tar hand om och bekostar eventuell gallring m.m. om avverkningsrätten ligger på anläggningssamfälligheten. Det framförs att det har påbörjats en avverkning och att det idag finns träd som ligger kvar sen tidigare gallring och frågan uppkommer om vem som ska anses ansvara för att ta hand om och bekosta detta. E. Ekelund Husborn nämner att tidigare

försök till avverkning har motarbetats av vissa fastighetsägare i området. En grupp av personer bland de närvarande motsätter sig detta och förklarar att så inte är fallet. E. Ekelund Husborn påtalar att aktören Stora Enso har uppgett att fastighetsägare har motsatt sig åtgärderna.

FLM förklarar att den aktuella förrättningen är ett komplext ärende, där det finns grupper både för och emot ett inrättande av en gemensamhetsanläggning. Samtliga yrkanden som inkommer ska prövas av LM och en bedömning göras. FLM informerar om att LM:s beslut kan överklagas om någon är missnöjd och frågorna får då prövas av domstol.

E. Ekelund Husborn överlämnar en skrivelse till protokollföraren som hon vill ska föras till ärendet och antecknas i dagens protokoll (denna skrivelse finns publicerad som aktbilaga SK132 på Lantmäteriets webbplats).

R. Göthner tar vid och poängterar att 57 % motsätter sig inrättandet av en eventuell gemensamhetsanläggning. R. Göthner vänder sig till FLM och förklarar att han, å de fastighetsägares vägnar som motsätter sig ett inrättande, vill ha ett möte alternativt ett telefonmöte med FLM och LM:s jurist för att b.l.a. diskutera opinionsvillkoret. FLM meddelar att hon inte kan utlova ett möte utan förklarar att hon ska undersöka saken och återkomma till R. Göthner.

Sammanträdet avslutas.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Gordana Arneland

