

Teckenförklaring**Nybyggd gemensamhetsanläggning**

Gemensamhetsanläggning, nybyggd

Gemensamhetsanläggning, nybyggd

Stig, ingår i Svärdsö ga:13

Fastighetsindelning

BERGA Trakt

1:2, 1:2 Fastighetsbeteckning, gällande

Fastighetsgräns, gällande

Traktgräns, gällande

Traktgräns i vatten enligt JB 1:5, gällande

Övriga detaljer

Gemensamhetsanläggning, befintlig

Servitut, befintligt

Byggnad

Kraftledning

Strandlinje, bäck, dike

Allmän väg

Bilväg, ingår ej i Svärdsö ga:13

Bilväg av enklare standard, ingår ej i Svärdsö ga:13



Beskrivning, se aktbilaga BE1.

Nybyggd gemensamhetsanläggning = Svärdsö ga:13

Beteckningen för den nybyggda gemensamhetsanläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret.

Rättigheter och samfälligheter är ofullständigt redovisade.

Förrättningskartan innehåller detaljer med olika kvalitet.

För det tekniska innehållet och kartarbetet svarar

Joakim Olsson.

Teknisk beskrivning

Kartan innehåller detaljer med olika kvalitet.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00

Framställt genom: Kopiering från registerkarta

Förrättningskarta

Aktbilaga KA1

Ärendenummer: AB151395

Orig.format: A3S

Upprättad år: 2017

Anläggningsåtgärd berörande Svärdsö 65:1 m.fl.

fastigheter, inrättande av gemensamhetsanläggning

för grönområden

Kommun: Nynäshamn

Län: Stockholm

Joakim Olsson

Förrättningslantmätare

Beskrivning

2017-10-13

Ärendenummer

AB151395

Förrättningslantmätare

Joakim Olsson

Ärende	Anläggningsåtgärd berörande Svärdsö 65:1 m.fl. fastigheter, inrättande av gemensamhetsanläggningar för grönområden
	Kommun: Nynäshamn Län: Stockholm
Ny Gemensamhetsanläggning	Blivande SVÄRDSÖ GA:13 (Beteckningen för den inrättade gemensamhetsanläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret). Ändamål: GRÖNOMRÅDE
Gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek m.m.	Gemensamhetsanläggning ska inrättas och bestå av grönområden. Grönområdena redovisas på förrättningskarta, aktbilaga KA1. Grönområdena utgörs av samtliga de områden som angivits som "<i>Allmän plats, park el. dyl</i>" i dels byggnadsplan fastställd 1947-12-11, akt 01-TOR-305, dels byggnadsplan fastställd 1952-06-21, akt 01-TOR-348, inklusive Holmön och bron dit. Utan hinder av vad som ovan sagts ingår inte – det utrymme som är upplåtet för Svärdsö ga:5 och ga:6, – det utrymme som är upplåtet för Örskären 1:1 och 1:2 genom servitutet 01-TOR-169.1, – tillfartsvägar till fastigheter, – tillfartsvägen till Södra Svärdsö båtklubb eller – vattenområden i anläggningen. Anläggningssamfälligheten har rätt att besluta om grönområdenas karaktär. Anläggningssamfälligheten har rätt att kvista, röja sly, ta bort mindre växtlighet och vidta liknande mindre åtgärder utan föregående samråd med fastighetsägaren. Om träd finns i grönområdet, har anläggningssamfälligheten rätt att besluta om avverkning. Innan det sker ska anläggningssamfälligheten samråda med fastighetsägaren. Avverkning ska ske på anläggningssamfällighetens bekostnad. Virket tillkommer fastighetsägaren. Gångvägar får anläggas och bibehållas inom området.

Deltagande
fastigheter och
andelstal

Fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen:

Svärdsö 9:1,
Svärdsö 10:1, Svärdsö 11:1, Svärdsö 12:1, Svärdsö 13:1, Svärdsö 14:1,
Svärdsö 15:1, Svärdsö 16:1, Svärdsö 17:1, Svärdsö 18:1, Svärdsö 19:1,
Svärdsö 20:1, Svärdsö 21:1, Svärdsö 22:1, Svärdsö 23:1, Svärdsö 24:1,
Svärdsö 25:1, Svärdsö 26:1, Svärdsö 27:1, Svärdsö 28:1, Svärdsö 29:1,
Svärdsö 30:1, Svärdsö 31:1, Svärdsö 32:1, Svärdsö 33:1, Svärdsö 34:1,
Svärdsö 35:1, Svärdsö 36:1, Svärdsö 37:1, Svärdsö 38:1, Svärdsö 39:1,
Svärdsö 40:1, Svärdsö 41:1, Svärdsö 42:1, Svärdsö 43:1, Svärdsö 44:1,
Svärdsö 45:1, Svärdsö 46:1, Svärdsö 47:1, Svärdsö 48:1, Svärdsö 49:1,
Svärdsö 50:1, Svärdsö 51:1, Svärdsö 52:1, Svärdsö 53:1, Svärdsö 54:1,
Svärdsö 55:1, Svärdsö 56:1, Svärdsö 57:1, Svärdsö 58:1, Svärdsö 59:1,
Svärdsö 60:1, Svärdsö 61:1, Svärdsö 62:1, Svärdsö 63:1,
Svärdsö 64:4,
Svärdsö 65:1, Svärdsö 66:1, Svärdsö 67:1, Svärdsö 68:1, Svärdsö 69:1,
Svärdsö 70:1, Svärdsö 71:1, Svärdsö 72:1, Svärdsö 73:1, Svärdsö 74:1,
Svärdsö 75:1, Svärdsö 76:1, Svärdsö 77:1, Svärdsö 78:1, Svärdsö 79:1,
Svärdsö 80:1, Svärdsö 81:1, Svärdsö 82:1, Svärdsö 83:1, Svärdsö 84:1,
Svärdsö 85:1, Svärdsö 86:1,
Svärdsö 88:1, Svärdsö 89:1,
Svärdsö 90:1, Svärdsö 91:1, Svärdsö 92:1, Svärdsö 93:1, Svärdsö 94:1,
Svärdsö 95:1, Svärdsö 96:1, Svärdsö 97:1, Svärdsö 98:1, Svärdsö 99:1,
Svärdsö 100:1, Svärdsö 101:1, Svärdsö 102:1, Svärdsö 103:1, Svärdsö 104:1,
Svärdsö 105:1, Svärdsö 106:1, Svärdsö 107:1, Svärdsö 108:1, Svärdsö 109:1,
Svärdsö 110:1, Svärdsö 111:1, Svärdsö 112:1, Svärdsö 113:1, Svärdsö 114:1,
Svärdsö 115:1

Samtliga deltagande fastigheter ska varderaåsättas **andelstalet 1** såväl för utförande som för drift. Summan av andelstalen vid beslutstillfället är 106. Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som ska utföra anläggningen och ansvara för dess drift.

Upplåtet utrymme

För anläggningen upplåts utrymme på Svärdsö 7:16.

Ny rättighet: 0192-16/44.1

Till förmån för: Anläggningssamfälligheten.

Belastar: Svärdsö 7:16 (enbart belastad)

Tidpunkt för
utförande

Anläggningen är utförd.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Joakim Olsson



Protokoll sammanträde

2016-12-19

Ärendenummer

AB151395 samt AB151396

Förrättningslantmätare

Joakim Olsson

Ärende	AB151395 – Anläggningsförrättning berörande Södra Svärdsö – bildande av gemensamhetsanläggning för grönområde AB151396 – Anläggningsförrättning berörande Södra Svärdsö – bildande av gemensamhetsanläggning för båtbyggor Kommun: Nynäshamn Län: Stockholm
Handläggning	Med sammanträde på Quality Hotel Globe, Stockholm, den 15 december 2016 kl 13:00-16:15.
Sökande och sakägare	Se sakägar- och delgivningsförteckning, aktbilaga SA1.
Yrkande	AB151395: Se ansökan, aktbilaga A1, samt yrkande, aktbilaga YR1. AB151396: Se ansökan, aktbilaga A1-A2, samt yrkande, aktbilaga YR1.
Redogörelse	Sammanträdet inleds med att Joakim Olsson, sammanträdesledare samt förrättningslantmätare (flm) presenterar sig själv samt Malin Larsson, förrättningslantmätare och protokollförare. Medverkande förrättningslantmätare i ärendet är även Karin Gustafsson som ej är närvarande vid dagens sammanträde. Joakim informerar även att han själv är stationerad i Malmö men att Malin och Karin är stationerade i Stockholm. Närvarolista skickas runt och fullmakter samlas in.

Allmän information

Flm presenterar dagordningen för sammanträdet. Flm fortsätter med att presentera Lantmäteriets roll som en opartisk myndighet. Lantmäteriet eftersträvar samförståndslösningar. Myndighetens beslut ska grundas i ansökan. Kompletterande och motstridiga yrkanden kan framföras och då är det myndighetens uppgift att pröva dessa yrkanden mot varandra. Lantmäteriets beslut går att överklaga till mark- och miljödomstolen. Förrättningsprocessen förklaras. Dagens sammanträde är ett inledande skede i detta ärende.

Flm fortsätter med att berätta vad en gemensamhetsanläggning är och vad den har för syfte. Syftet med en gemensamhetsanläggning är att trygga rätten till anläggningen, klarlägga vem som har rätt att nyttja anläggningen och vem som ska bekosta underhållsåtgärder. Anläggningen ska även ha en bestämd omfattning. I de fall det behövs, kan

en förening bildas som kan sköta löpande förvaltning och företräda medlemmarna i vissa frågor, t.ex. mot myndigheter.

Flm fortsätter därefter med att kort redogöra för de lagrum som reglerar bildandet av gemensamhetsanläggningar, bl.a. de s.k. väsentlighets-, båtads-, lokaliserings- och opinionsvillkoren.

Presentation av ansökan

Två ansökningar har inkommit från Jan och Lars-Gunnar Kristersson, en avseende bildande av gemensamhetsanläggning för grönområden (ärende AB151395) inom byggnadsplan 502 och en för bildande av gemensamhetsanläggning för bryggor/båtplatser tillhörande Måsvikens båtklubb (ärende AB151396).

Ansökan har även inkommit från Södra Svärdsö fastighetsägarförening (SSF) som har undertecknats av styrelsen. Denna avser inrättande av gemensamhetsanläggning för grönområden inom både byggnadsplan 502 samt 509. Denna har tagits in i ärende AB151395.

Historik

Flm redogör för lagarnas historik. Under skiftesepoken på 1800-talet undantogs mark- och vattenområden (samfälligheter) som behövdes för byns gemensamma behov. Marken ägdes alltså gemensamt av delägarna i byn men skötseln var oregerad.

På 1930-talet kom lagen om enskilda vägar (EVL) där sammanslutningar (vägsamfälligheter och vägföreningar) kunde bildas för att sköta gemensamma vägar. Dessa sammanslutningar har rätt att använda och sköta vägarna, men äger inte marken.

I slutet av 1960-talet tillkom en lag om gemensamhetsanläggningar (LGA), så att särskilda sammanslutningar (gemensamhetsanläggningar) kunde bildas även för andra nyttigheter än vägar.

Bestämmelserna i EVL och LGA har idag sammanförts till anläggningslagen (AL) och gemensamhetsanläggningar kan idag bildas för såväl vägar som andra ändamål.

I perioden mellan EVL och LGA har det på många håll i landet bildats frivilliga sammanslutningar för att sköta om annat än vägar. Det kan ha skett i form av ekonomiska föreningar eller mera löst reglerade föreningar.

Planer

Genom detaljplaner (dagens motsvarighet till byggnadsplaner) bestämmer kommunen hur mark- och vattenområden får användas. I

planen ska kommunen ange vem som är ansvarig (*huvudman*) för utbyggnad och skötsel av vägar, grönområden och andra *allmänna platser*. Huvudmannaskapet kan vara kommunalt eller enskilt.

På södra Svärdsö har kommunen genom byggnadsplan bestämt att enskilt huvudmannaskap ska gälla i området. Detta innebär att området inte sköts av kommunen. Planen förutsätter att det ska ske genom en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Grönområdena är sådana allmänna platser som har enskilt huvudmannaskap. En eller flera gemensamhetsanläggningar kan därför inrättas för att ordna skötseln.

Särskilt om bryggor, fast och lös egendom

Vad gäller bryggorna så är situationen inte lika enkel. Planen tillåter att bryggor uppförs, men vattenområden är inte allmänna platser. Det förutsätts därför inte att en gemensamhetsanläggning bildas. Det kan ändå ske om vissa förutsättningar är uppfyllda.

Först och främst beror det på vem som har uppfört bryggorna. Det beror på att det är skillnad på *fast och lös egendom*.

Fast egendom är mark- och vattenområden. Dessa är indelade i fastigheter. Byggnader och andra anläggningar (t.ex. bryggor) som uppförs på en fastighet av fastighetsägaren för stadigvarande bruk blir *tillbehör* till fastigheten där de är belägna. Sådana anläggningar är alltså också fast egendom.

Om någon annan än fastighetsägaren uppför sådana anläggningar med stöd av ett servitut, blir anläggningen också fastighetstillbehör, men till den fastighet som servitutet gäller för.

Om någon annan än fastighetsägaren uppför en anläggning utan servitut är anläggningen lös egendom. Detta är viktigt att utreda, eftersom anläggningslagen inte är tillämplig på lös egendom.

Om man önskar bilda en gemensamhetsanläggning för lös egendom, krävs att det blir överensstämmelse (kongruens) mellan ägarförhållandena och servitutsförhållandena. Servitutet bildas av lantmäterimyndigheten i samband med att gemensamhetsanläggningen bildas. Servitutet måste gälla till förmån för alla de fastigheter som äger del i anläggningen. Lös egendom kan inte tas i anspråk med tvång. Det krävs därför att alla delägare i bryggorna är överens om att inrätta en gemensamhetsanläggning.

På fråga från flm framförs att det är fastighetsägarna i området som uppfört bryggorna. Bygglov ska enligt uppgift finnas. Det är ostridigt att det inte är kommunen som uppfört bryggan, inte heller den tidigare ägaren av det område där bryggorna är belägna. Bryggorna är därför inte tillbehör till Svärdsö 7:16.

Det framförs att det finns servitut, åtminstone beträffande en del av fastigheterna i området. Några servitut finns emellertid inte inskrivna i fastighetsregistret, så de är inte synliga för lantmäterimyndigheten. Om det funnits servitut, kan de ha upphört att gälla när fastigheterna har bytt ägare. Flm har därför behov av att få se köpekontrakten för att kunna göra en bedömning av saken.

Bryggorna har också renoverats och i viss mån ersatts av nya. Det råder oenighet om vilka som äger bryggorna idag. Jan KristerSSon framför att det är de fastighetsägare som använder bryggorna som äger dem tillsammans. Måsvikens båtklubb framför att det är klubben som äger bryggorna.

Flm meddelar att bryggorna förefaller vara lös egendom och att ingen annan än Jan och Lars-Gunnar KristerSSon ställt sig bakom ansökan om att bilda en gemensamhetsanläggning. En förutsättning för att ens kunna pröva huruvida gemensamhetsanläggning kan inrättas är att det kan visas att bryggorna hör till de fastigheter som nyttjar dem idag.

Jan KristerSSon ville ha en chans att få visa detta och framförde att han har många handlingar som kan styrka hans uppfattning. Han avser skicka in dem till myndigheten. Därmed lämnades den frågan för tillfället.

Om förordnanden enligt 113 § byggnadslagen

Några sakägare framför att bryggor har uppförts med stöd av en resolution, vilket gav flm anledning att förklara vad denna innebär.

Resolutionen ifråga är ett förordnande av länsstyrelsen som meddelats med stöd av 113 § byggnadslagen. Förordnandet innebär att den som äger mark som ska användas som allmän plats (i det här fallet kommunen) är skyldig att avstå eller upplåta marken utan ersättning. Sådana förordnanden fick meddelas endast om markägaren gjort en betydande vinst i samband med planen. Så var fallet här, eftersom stora markområdet gjordes möjliga att bebygga.

Sådana förordnanden kan inte längre meddelas, och befintliga förordnanden gäller till utgången av år 2018.

Förordnandet innebär emellertid inte att marken har tagits i anspråk. En upplåtelse måste ske genom beslut av lantmäterimyndigheten. Det har inte skett ännu, det är själva frågan som ska prövas i denna förrättning.

Om framtida ändrad användning och detaljplanering

Fråga uppkommer gällande vilka rättigheter som gemensamhetsanläggningen och dess delägare har mot kommunen samt om kommunen har rätt att ändra användningen när det görs en gemensamhetsanläggning.

Flm förklarar att en gemensamhetsanläggning ger delägarna rätt att nyttja området på det sätt som anges i beslutet. I beslutet går det att ange olika grader av befogenheter. Det går att avgränsa de rättigheter som en gemensamhetsanläggning har, det går även att lämna möjligheterna mer öppna. Ett exempel på en sådan fråga är avverkning av träd i området. Virket tillfaller kommunen såsom markägare, men lantmäterimyndigheten kan besluta om vem som har rätt att besluta om avverkning.

Ett beslut om att bilda en gemensamhetsanläggning har ingen giltighetstid utan gäller tillsvidare. Det får heller inte ändras, såvida inte ändrade förhållanden inträtt som inverkar på frågan.

Däremot har kommunen ensamrätt att genom planläggning bestämma hur mark och vatten i kommunen ska användas. Det brukar benämnas det *kommunala planmonopolet*.

För att kommunen ska kunna ändra på den markanvändning som gäller idag krävs en ändring av detaljplan. Det sker genom att förslag till detaljplan tas fram och skickas ut på samråd till berörda sakägare. Därefter antas förslaget av kommunen. Den som framfört synpunkter under samrådstiden och inte är nöjd med planen har rätt att överklaga den.

Om en ny plan skulle antas och vinna laga kraft, får gemensamhetsanläggningen ändras. Genom ett sådant beslut skulle delägarnas rättigheter sannolikt inskränkas och markägaren göra en vinst eftersom mark frigörs för något annat ändamål. Delägarna har då rätt till ersättning.

Flm framhåller att det är viktigt att framhålla sina synpunkter i detaljplaneprocessen eftersom det är då man har möjlighet att påverka.

Sakägarna informerar att kommunen har detaljplan på gång för området. Flm berättar att kommunen är kallade till dagens sammanträde och har blivit uppmanade att närvara men har valt att inte göra det. Några planer är inte kända för lantmäterimyndigheten.

Om vatten och avlopp

Sakägare informerar om att kommunen har beslutat att kommunalt vatten och avlopp ska byggas ut till området, och undrar hur det påverkar gemensamhetsanläggningen.

Flm meddelar att det inte är en fråga som behandlas i förrättningen. Huruvida kommunen har för avsikt att dra fram ledningar till vars och ens fastighetsgräns, eller endast tillhandahåller en anslutningspunkt och låter fastighetsägarna gemensamt dra fram ledningar i området är inte känt. Den frågan måste ställas till kommunen. Enligt sakägare har kommunen avvaktat med ny detaljplan för området fram till dess att det finns ett va-system som kan försörja området.

Äganderätt till marken

Sakägare frågar om inrättande av gemensamhetsanläggning hade varit lättare att genomföra om föreningen själva hade ägt marken. Flm menar att samma prövning ändå hade behövt göras men att gränsdragningen av vilka befogenheter som ska gälla mellan fastighetsägare och gemensamhetsanläggning hade blivit något lättare.

Varken lantmäterimyndigheten eller delägarna kan tvinga kommunen att överlåta marken med äganderätt. Genom förrättningen får gemensamhetsanläggningen en begränsad rätt till området, men kommunen är fortfarande ägare och delägarna måste ha viss kontakt med den. Om delägarna vill förvärva marken och kommer överens med kommunen är det möjligt. Priset måste parterna själva komma överens om.

Kontroll av opinion, lantmäterimyndighetens preliminära bedömning

Som meddelats vid sammanträdet början får en gemensamhetsanläggning inte inrättas om de som deltar mera allmänt motsätter sig och har beaktansvärda skäl. Det är alltså inte fråga om en ren omröstning där majoriteten bestämmer, men myndigheten vill ändå veta hur de närvarande ställer sig med den nya information som framkommit.

På fråga från flm svarar en övervägande majoritet att de **förordar** att inrätta en eller flera gemensamhetsanläggningar för grönområdena.

Flera framför att de vill ha en stor, sammanhängande anläggning för båda planområdena.

Några invänder att de vill ha mer information om vilka konsekvenser en gemensamhetsanläggning medför, samt vilka för- och nackdelar som finns med en respektive flera gemensamhetsanläggningar innan de kan lämna besked.

Flm förklarar att det ofta finns skalfördelar med en större anläggning, exempelvis om röjningsåtgärder behövs så kan det vara lättare att överhuvudtaget få en offert från företag ifall det handlar om ett större område, och sannolikt bättre pris. Frågan om en eller flera anläggningar behöver dock utredas vidare, och synpunkter från en arbetsgrupp vore bra, se nedan.

På fråga från flm svarar en övervägande majoritet att de är **emot** att inrätta en gemensamhetsanläggning för bryggor eller båtplatser.

Jan Kristersson vill inrätta en sådan anläggning. Per Erik Hedlund är positiv till att inrätta en anläggning, men önskar att frågan utreds vidare innan han lämnar klart besked.

Per Erik Hedlund framhåller fördelarna med att rättigheten till brygga är formaliserad och knuten till fastigheten så att inga tveksamheter uppstår. Flm påpekar dock att det kan verka oflexibelt att knyta båtplats till fastighet, eftersom den som köper en fastighet på Svärdsö kan få en fastighet med båtplats utan att vilja nyttja den, eller tvärtom. Det finns fördelar och nackdelar med båda lösningar.

Flm kunde dock konstatera att det förefaller finnas hinder mot en anläggning för bryggor, dels pga. det faktum att bryggorna sannolikt är lös egendom, dels att det finns en tydlig opinion emot.

Det förtydligades härvid att om en gemensamhetsanläggning för bryggor ändå skulle inrättas så ska den bara avse de som nyttjar bryggan idag. Ingen kan tvingas att delta i en sådan anläggning.

Beträffande grönområdena bedömer dock lantmäterimyndigheten att alla har ett behov och ett värde av dem. Lantmäterimyndigheten bedömer att en eller flera sådana anläggningar kan inrättas och att alla fastigheter inom planerna ska delta.

En eller flera anläggningar?

För- och nackdelar med en eller flera anläggningar diskuterades. Flm meddelade att man ska avgränsa anläggningar efter vad som naturligt "framstår som en enhet". Skilda ändamål bör hållas i separata anläggningar om de betjänar olika grupper av fastigheter. Därför bör inte grönområden och bryggor ingå i samma anläggning.

Även om flera anläggningar bildas, kan de förvaltas av en och samma förening och styrelse om delägarna tycker att det är lämpligt. Då är det viktigt att föreningen har skilda kassor för de olika anläggningarna, och vid omröstning måste säkerställas att rätt personer deltar.

Om vatten och fiske

Flm påpekar att SSF önskat att vattenområden ska ingå i gemensamhetsanläggningarna. Det är ovanligt att inrätta gemensamhetsanläggning för vattenområde. De kräver generellt inga skötselåtgärder, och enbart en rätt till vattnet ger inte föreningen rätt att uppföra anläggningar i vattnet. Sådana anläggningar måste i så fall vara upptagna i anläggningsbeslutet.

Ordföranden i SSF Bernt Boström förklarade att syftet är dels att få kontroll över vad som uppförs inom vattenområdet, dels att boende ska kunna fiska samt att mindre båtar, såsom roddbåtar och kanoter, ska kunna angöras utan att boende ska behöva vara medlem i en båtklubb.

Flm redogör för vilka regler som gäller för vattnet och fisket. Vattenområdet inom byggnadsplanen är enskilt vatten och hör till kommunens fastighet Svärdsö 7:16. Även fisket hör till fastigheten.

Enligt fiskelagen får varje svensk medborgare dels fiska på allmänt vatten (vilket inte förekommer i denna del av skärgården) dels fiska på enskilt vatten i enlighet med särskilda bestämmelser. För denna del av kusten i Stockholms län gäller att var och en får fiska med handredskap på enskilt vatten, så länge fisket inte kräver båt.

Annat fiske än det ovan beskrivna tillkommer fastighetsägaren (kommunen). Fiske kan inte ingå i en gemensamhetsanläggning. Det finns en särskild föreningsform för detta, *fiskevårdsområdesförening*. Sådan inrättas på ansökan av fiskerättsinnehavaren. Kommunen skulle dock kunna upplåta fiske, ex. genom att sälja fiskekort.

Pga. det ovan sagda bedömer lantmäterimyndigheten att vatten inte bör ingå i anläggningen. En gemensamhetsanläggning för grönområden skulle omfatta även stränderna och har därmed möjlighet att hindra oönskade etableringar där. Även nedskräpning i området kan gemensamhetsanläggningen beivra.

Om kostnadsfördelning och andelstal

Flm informerar om att bedömningen i detta inledande skede är att alla fastigheter ska ha samma andelstal, men detta får diskuteras vidare i en arbetsgrupp liksom huruvida området ska delas upp i flera anläggningar.

Flm förklarar även fördelningen för förrättningskostnaderna. Den tid som lantmäterimyndigheten lägger ned på ärendet kommer att faktureras delägarna i den kommande gemensamhetsanläggningen och kommer då att fördelas enligt andelstal. Om förrättningen ställs in eller återkallas måste förrättningskostnaderna betalas av sökanden.

Utseende av en arbetsgrupp

Nästa steg i handläggningen av förrättningen blir att ta fram ett förslag till beslut. För att utforma detta på bästa sätt och beakta sakägarnas synpunkter vore det bra att utse några som kan vara myndigheten behjälpliga i det arbetet. Arbetsgruppen behöver sannolikt sammanträffa endast en gång för att diskutera för- och nackdelar med olika lösningar. När ett första förslag utformats kan det sedan samrådas med arbetsgruppen skriftligen innan det läggs fram för samtliga sakägare på nästa sammanträde.

Det hade inom SSF funnits en arbetsgrupp som verkat för att bilda en gemensamhetsanläggning. De deltagande förklarade sig villiga att vara behjälpliga även i förrättningen, men gruppen önskades utökad

för att få fler synvinklar och så att Måsvikens båtklubb vore representerad.

Det beslutades att en arbetsgrupp ska bestå av:

- Bernt Boström,
- Johan Staberg (ej närvarande, deltagande ej bekräftat)
- Hans Sangheim,
- Ann-Christine (Titti) Berg,
- Kent Björkander, samt
- Jan Kristersson

Ersättning

Flm informerar även om de ersättningsregler som finns när en gemensamhetsanläggning inrättas. Fastighetsägaren har rätt till ersättning för marknadsvärdeminskningen som uppstår på fastigheten, med ett tillägg om 25 %. Det gäller emellertid inte när förordnanden enligt 113 § byggnadslagen finns.

I detta fall är det oklart huruvida förordnandet gäller en eller båda planområdena. Flera upplyste dock att förordnandet ska gälla båda. Det har också varit kommunens uppfattning, och kommunen har inte framfört några ersättningsanspråk. Flm avser få detta bekräftat.

Förvaltning

Det kommer att behöva bildas en samfällighetsförening för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Det sker vid nästa sammanträde, efter att anläggningsbeslut meddelats.

Flm frågade om SSF har någon ytterligare verksamhet och om den ska leva vidare. Bernt Boström uppgav att någon ytterligare verksamhet inte finns och att föreningen är inställd på att upplösas efter förrättningen.

Förrättningens
fortsättning

Protokoll kommer att upprättas inom en vecka och skickas ut till samtliga deltagande. Även övriga handlingar i ärendet kan skickas med brev efter kontakt med någon av förrättningslantmätarna. Protokoll samt närvarolista publiceras på ärendets webbplats.

Kallelse till nytt sammanträde kommer att skickas med vanligt brev, utan delgivningskvitto.

Sammanträdet avslutades.

Protokollet upprättat den 19 december 2016.

Minnesanteckningar av Malin Larsson.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Joakim Olsson



Protokoll

2017-10-13

Ärendenummer

AB151395

Förrättningslantmätare

Joakim Olsson

Ärende	Anläggningsåtgärd berörande Svärdsö 65:1 m.fl. fastigheter, inrättande av gemensamhetsanläggning för grönområden	
	Kommun: Nynäshamn	Län: Stockholm
Handläggning	Med sammanträde i ABF Huset, Sveavägen 41, Stockholm den 13 oktober 2017 kl 9.00-9:30	
Sökande och sakägare	Sakägar- och delgivningsförteckning, aktbilaga SA1.	
Kallelse, delgivning	Kallelse, aktbilaga 5. Kallelsen har skickats med vanligt brev till samtliga sakägare som bekräftat delgivning av kallelsen till första sammanträdet i enlighet med vad som bestämdes där, se aktbilaga PR1. Nyblivna ägarna till Svärdsö 62:1 har kallats med vanlig delgivning. Delgivningsförsök har skett med delägarna i dödsboet efter Karoline Vestring, ägare till Svärdsö 87:1. Dessa har dock ej bekräftat delgivning.	
Hänvisning till författningar m.m.	AL	anläggningslagen (1973:1149)
	BL	byggnadslagen (1947:385) [upphävd]
	FBL	fastighetsbildningslagen (1970:988)
Yrkanden	Se ansökan, aktbilaga A1-A2.	
Bakgrund, förrättningen hittills	Två ansökningar har inkommit till Lantmäteriet avseende att bilda gemensamhetsanläggning för grönområden inom byggnadsplan 509 och 502, Lantmäteriets aktnummer 01-TOR-305 samt 01-TOR-348, nedan nämnda "byggnadsplanerna". För planerna gäller förordnande enligt BL 113 §. Ett sammanträde hölls i december år 2016, se aktbilaga PR1. En arbetsgrupp bildades vilken tillsammans med förrättningslantmätarna har utrett förutsättningarna för en gemensamhetsanläggning för förvaltningen av grönområden. Arbetsgruppen har hållit möten dels separat, men även tillsammans med förrättningslantmätarna. Ärendet har fördröjts i försöken att kunna delge fastighetsägaren till Svärdsö 87:1. Då Lantmäteriet i detta fall inte har kunnat delge ägarna, har denna fastighet utelämnats i detta ärende och därmed gemensamhetsanläggningen. Fastigheten kan anslutas i framtiden	

Redogörelse från
sammanträdet

genom att en överenskommelse om inträde tecknas med styrelsen för förvaltande förening enligt AL 43 §.

Joakim Olsson, ansvarig förrättningslantmätare (flm) hälsar samtliga närvarande välkomna till dagens sammanträde. Närvarolista skickas runt. Fullmakter lämnas in. Flm presenterar sig själv samt biträdande förrättningslantmätare, Malin Larsson, som har varit med i förrättningen och idag skriver protokoll. Flm förklarar syftet med dagens sammanträde.

Flm visar och förklarar hur förrättningsprocessen går till. Ansökan inkom till myndigheten hösten år 2015. Handläggningen påbörjades hösten år 2016. Det har tidigare hållits ett sammanträde i december år 2016 där det även bildades en arbetsgrupp. Ärende för att bilda gemensamhetsanläggning för bryggor ställdes in (ärendenummer AB151396), det beslutet har vunnit laga kraft och registrerats. En av fastigheterna ägs av ett dödsbo och alla dödsbodelägare har inte kunnat nås. Därför kan den fastigheten inte anslutas till gemensamhetsanläggningen som bildas idag men den dag ägarförhållandena klargörs kan fastigheten anslutas (genom 43§ AL).

Flm redogör för förslag till beslut. En gemensamhetsanläggning ska inrättas för grönområdena i båda byggnadsplanerna. Ansökan omfattar även vattenområdena, vattnet kommer dock inte att ingå vilket redogjordes för vid föregående sammanträde. Vissa delar är undantagna från att ingå i gemensamhetsanläggningen, dessa framgår av beskrivningen, aktbilaga BE1. Marken upplåts utan ersättning då det finns ett förordnande enligt 113 § BL, som anger att marken ska upplåtas utan ersättning. Tillträde ska ske då förrättningen har vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna ska fördelas lika utefter andelstal, i enlighet med huvudregeln i lagtexten.

Flm visar förrättningskarta, aktbilaga KA1. Vägar som syns på kartan och ska inte ingå. Gångstigar ska ingå i ga:n, dessa har dock inte kunnat redovisas fullständigt på kartan. Det påpekas av Per Erik Hedlund, Svärdsö 77:1, att en del av Sturevägen saknas på förrättningskartan. Flm förklarar att det förtydligas i beskrivningen vad som inte ingår, och att kartan inte gör anspråk på att vara helt fullständig. Vägen ska dock föras in på kartan så noga som kan göras efter studier av flygbilder.

Beskrivningen visas härefter och flm redogör för dess innehåll. Träden får avverkas efter samråd med kommunen. Flm kan inte ge anläggningssamfälligheten äganderätten till träden utan träden tillhör den fastighet där de är belägna. Flm förklarar hur de deltagande fastigheterna redovisas i beskrivningen.

Flm frågar om det finns synpunkter på de föreslagna beslutshandlingarna. Några synpunkter framförs inte utöver den som framförts av Per Erik Hedlund ovan.

Flm förklarar därför att han är redo för att inrätta gemensamhetsanläggningen enligt förslaget och meddelar att skälen nu kommer att läsas upp. Protokoll sammanfattas från dagens sammanträde och beslutshandlingarna kommer därefter att skickas ut. Överklagandetiden är fyra veckor och börjar löpa från och med denna dag, då beslutet meddelas idag.

Flm läser upp skäl och beslut enligt nedan och förrättningen avslutas. Överklagandehänvisning läses upp.

Sammanträdet avslutas.

Anläggningsbeslut

Skäl:

Gemensamhetsanläggningen inrättas för grönområden. Av ansökan, aktbilaga A2, framgår ett yrkande om att gemensamhetsanläggningen även ska innefatta vattenområden planlagda i byggnadsplanerna. Skäl för att inte inrätta gemensamhetsanläggning för vattenområden framfördes på föregående sammanträde, se aktbilaga PR1. Sammanfattningsvis ska inga anläggningar i vattnet ingå, ej heller fisket. Vattnet kräver ingen förvaltning. Gemensamhetsanläggningen ska därför inte omfatta vattenområdena.

Grönområdena för vilken gemensamhetsanläggningen inrättas är av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna (AL 1 §).

Byggnadsplanerna har enskilt huvudmannaskap, och förutsätter därmed att förvaltning ska ske genom gemensamhetsanläggning.

Inflytande över närområdets skötsel bedöms vara viktigt och värdehöjande för fastigheterna i området i så hög grad att det är av väsentlig betydelse för berörda fastigheter att delta i gemensamhetsanläggningen (AL 5 §).

Att en ordnad förvaltning uppnås är till fördel såväl för de enskilda fastigheterna i området som det allmänna. De deltagande fastigheternas värde ökas. Några olägenheter uppkommer inte. Kostnaden för att sköta området bedöms vara låg på grund av den begränsade skötseln. Fördelarna med gemensamhetsanläggningen överväger därmed de kostnader och olägenheter som den medför (AL 6 §).

Inrättandet av denna gemensamhetsanläggning har mött olika åsikter, generellt finns dock en vilja att denna gemensamhetsanläggning ska bildas. Meningsskiljaktigheter finns främst med avseende på anläggningens avgränsning och om en eller flera anläggningar ska inrättas. De som ska delta motsätter sig dock inte mera allmänt att

anläggningen inrättas och under sammanträdet framfördes inga synpunkter på det redovisade förslaget att inrätta en gemensamhetsanläggning. (AL 7 §).

För området gäller två stycken byggnadsplaner samt förordnande enligt 113§ BL. Gemensamhetsanläggningen omfattar enbart områden som i dessa byggnadsplaner har avsatts som allmän plats – park, för vilket området har använts under en längre tid. Anläggningen är därmed lokaliserad i enlighet med byggnadsplanerna och vinnes med minsta intrång och olägenhet (AL 8 §).

Gemensamhetsanläggningen inrättas i enlighet med gällande byggnadsplaner. Vissa områden som i planerna angivits som allmän plats har utelämnats ur den blivande gemensamhetsanläggningen då dessa har bedömts ha en redan ordnad skötsel. De framgår av beskrivningen, aktbilaga BE1, och utgörs av vägar och andra områden som tagits i anspråk med servitut. Dessa områden har bedömts vara av mindre betydelse för grönområdet som helhet och att utelämna dessa ur gemensamhetsanläggningen bedöms inte vara en avvikelse från byggnadsplanerna (AL 9 §).

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen föranleder ej någon olägenhet av betydelse för allmänt intresse (AL 11 §).

Gemensamhetsanläggningen ianspråktar mark på Svärdsö 7:16. Inom området gäller förordnande enligt BL 113 §, se vidare under *Ersättningsbeslut*. Ianspråktagandet orsakar inte synnerligt men för Svärdsö 7:16 (AL 12 §).

Andelstal

Kostnaderna för att utföra en gemensamhetsanläggning ska fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den *nytt*a fastigheten har av anläggningen (15 § första stycket AL).

Andelstal för utförande behövs även om anläggningen är befintlig, eftersom sådana andelstal också anger fastigheternas ägande av anläggningen. Detta kan ha betydelse vid omröstning på stämma. Likaså kan ersättning grundad på utförandeandelstalet bli aktuell när en fastighet inträder i anläggningen eller utträder ur den eller får sitt andelstal ändrat eller när anläggningen avvecklas.

Driftskostnaderna för en gemensamhetsanläggning ska fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas *använda* anläggningen (15 § andra stycket AL).

Varje fastighets nytta av anläggningen bedöms motsvara dess beräknade användning av anläggningen. Andelstalen för utförande respektive drift kan därför anges i en gemensam andelstalsserie.

Samtliga deltagande fastigheter bedöms ha samma nytta av naturområdet, andelstalet ska därför vara detsamma för samtliga fastigheter.

Beslut:

Gemensamhetsanläggning ska inrättas enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE1.

Tillträdesbeslut

Skäl:

Tillträde ska ske vid den tidpunkt som lantmäterimyndigheten bestämmer. Huvudregeln enligt AL är att tillträde ska ske när anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft och ersättning enligt ersättningsbeslut är betald. Annat yrkande än att tillträde ska få ske enligt huvudregeln i 26 § AL finns inte. Någon ersättning kommer inte att utgå för det upplåtna utrymmet, se nedan under *Ersättningsbeslut*.

Beslut:

Tillträde ska ske så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Grönområdena omfattas av förordnande enligt BL 113 § och är belägna inom fastigheten Svärdsö 7:16. Förordnandet innebär att Länsstyrelsen har tagit beslut om att allmän plats inom båda byggnadsplanerna ska upplåtas utan ersättning. Detta innebär att fastighetsägaren till Svärdsö 7:16 inte har rätt till ersättning vid inrättande av gemensamhetsanläggning. Kommunen har i egenskap av markägare informerats om detta och inte heller yrkat någon ersättning.

Inrättandet av gemensamhetsanläggning är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och andra rättsägare (AL 13 a).

Beslut:

Ingen ersättning ska utgå.

Beslut om fördelning av förrättningskostnader

Skäl:

I ansökan, aktbilaga A1, har angetts att förrättningskostnaderna ska betalas av den nybildade samfälligheten (aktbilaga A1), I ansökan, aktbilaga A2, har angetts att kostnaderna ska betalas av Svärdsö Södra Fastighetsägarförening.

Enligt 29§ AL ska förrättningskostnaderna fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Samtliga deltagande fastigheter bedöms ha samma nytta av att gemensamhetsanläggningen inrättas. Det bedöms därmed skäligt att förrättningskostnaderna för denna förrättning ska fördelas på de deltagande fastigheterna efter andelstal.

Lantmäterimyndigheten ska skicka räkning till varje delägare.

Beslut:

Förrättningskostnaderna ska fördelas mellan de delägande fastigheterna enligt deras andelstal.

Förvaltning

Det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningen. Sammanträde enligt SFL 20 § hålls därför i omedelbar anslutning till detta sammanträde.

Södra Svärdsö naturområden samfällighetsförening bildas för att förvalta anläggningen. Beslutet är beroende av att anläggningsbeslutet vinner laga kraft, se protokoll, aktbilaga PRS1.

Aktmottagare

Södra Svärdsö naturområden samfällighetsförening

Avslutningsbeslut

Förrättningen avslutas.

Överklagande

Den som är missnöjd med lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Fastighetsbildning
801 82 Gävle

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. **senast den 10 november 2017**. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer AB151395 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Joakim Olsson

