

**Protokoll**

2014-05-28

Ärendenummer

AB061770

Förrättningslantmätare

Hans Rosén

Ärende	Anläggningsåtgärd avseende omprövning av Stadsberga ga:1 (Årsta Havsbads samfällighetsförening), upplåtelse av vägservitut m fl rättigheter
	Kommun: Haninge
	Län: Stockholm
Sammanfattning	I detta protokoll redovisas beslut om: <ul style="list-style-type: none">◆ Ändring av anläggningsbeslut.◆ Utfartsrätt enligt 49 § anläggningslagen.◆ Utfartsrätt enligt 50a § anläggningslagen.◆ Ändring av andelstal.◆ Rätt för samfällighetsföreningens styrelse att under vissa förutsättningar själv besluta om ändring av andelstal (tillägg till anläggningsbeslut).
Handläggning	Med sammanträde i Fredrika Bremergymnasiets aula Haninge. Ärendet avslutas på lantmäterimyndighetens kontor utan sammanträde.
Sökande och sakägare	Se protokoll 1, aktbilaga PR1
Hänvisning till författningar m.m.	AL Anläggningslagen (1973:1149) FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988)
Yrkanden mm	Ansökan avser omprövningsförrättning enligt AL för Stadsberga ga:1, se ansökan, aktbilaga A1 Ägarna till Årsta 1:5-6, 1:47-49 och 1:67 yrkar att deras fastigheter ges utfartsrätt enligt 49 § AL på befintliga vägar på fastigheterna Alvsta 4:8 och 7:1, se aktbilaga YR1 Vid sammanträdet 2014-05-21 lämnades samtycke till förrättningslantmätarens (flm) förslag att Mynäsudds Samfällighetsförening ges rätt enligt 50a § AL att nyttja Videnäsvägen, som ingår i Stadsberga ga:1. Ägarna till Stadsberga 9:1 yrkar i skrivelse, aktbilaga YR2 att inte bli ansluten till Stadsberga ga:1.

Redogörelse Se protokoll 1, aktbilaga PR1. Vid sammanträdet meddelade flm att förrättningsbeslut fattas och förrättningen avslutas utan sammanträde 2014-05-28 på lantmäterikontoret.

Anläggningsbeslut **Skäl:**
För Årsta Havsbadområdet antogs 2011-10-17 en ny detaljplan som medför en del ändrade förutsättningar. Kommunalt vatten och avlopp (VA) kommer att dras in i området under år 2014-ca 2017. Förutom att den nya detaljplanen medför behov av omprövning så har åren gått och vunna erfarenheter kring andelstal, medlemskap mm. har också lett till behov av översyn av gemensamhetsanläggningen. Framtida kommunalt VA i området medför också att vattenanläggningen med ledningar, brunnar och uppfordringsanordningar samt spillvattenledningar inte längre behövs i Stadsberga ga:1. Eftersom ga:1s VA-ledningar mm kommer att avvecklas succesivt allt efter som kommunens utbyggnad fortskrider måste de finnas kvar i någon förvaltningsform tills de inte längre behövs. Det går att lösa genom att en ny tillfällig gemensamhetsanläggning bildas för just vattenanordningen och spillvattenledningarna där alla de fastigheter är medlemmar som betjänas av den. När alla kommunala ledningar är utförda och anslutning skett till dessa så avvecklas denna gemensamhetsanläggning genom ett enkelt förfarande. Ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan har således inträtt. Prövning får därför ske vid ny förrättning (35 § AL).

Lantmäteriet (LM) bedömer att det är rimligt, skäligt och av väsentlig betydelse att samtliga bostadsfastigheter inom detaljplaneområdet är med i Stadsberga ga:1. I ga:1 finns anläggningar som på ett eller annat sätt är väsentliga för alla planområdets fastigheter som t ex vägbelysning, centrumanläggningar, badplats, båtbyggor och parkering.

I den nya gemensamhetsanläggningen för befintliga sommarvattenledningar och avloppsledningar deltar de fastigheter som idag är anslutna och för vilka det är av väsentlig betydelse.

Det är således av väsentlig betydelse för berörda fastigheter att gemensamhetsanläggningen omprövas och att en ny gemensamhetsanläggning för sommarvatten- och avloppsledningar bildas (5 § AL). Fördelarna med gemensamhetsanläggningarna överväger de kostnader och olägenheter som de medför (6 § AL).

Ägarna av Stadsberga 9:1 motsätter sig en anslutning till Stadsberga ga:1. De skäl som ägarna Artvin-Wallerström anför mot att anslutas till anläggningen Stadsberga ga:1 utgör inte hinder mot en anslutning eftersom LM bedömer att det är av väsentlig betydelse enligt ovan för fastigheten att delta (5 § AL).

Gemensamhetsanläggningarna står inte i strid mot detaljplan (9 § AL).

Styrelsen för samfällighetsföreningen kan ges rätt att under givna förutsättningar själv få besluta om ändring av en fastighets andelstal (24a § AL). Ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen finner att föreningen bör ges denna möjlighet.

Beslut:

Anläggningsbeslut registrerat 1985-04-16, akt 0136-83/53 resp. 2000-06-07, akt 0136-94/7, rörande Stadsberga ga:1, ska ändras enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1-3 och BE1-2. Gemensamhetsanläggning skall inrättas enligt beskrivning i aktbilaga BE3.

Beslut om andelstal

Skäl:

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).

Transporter till och från fastigheterna sker åt olika håll längs förrättningsvägarna. Enbart trafikmängden är därför ett lämpligt mått på den beräknade användningen.

Varje fastighets nytta av anläggningen bedöms motsvara dess beräknade användning av anläggningen. Andelstalen för utförande respektive drift kan därför anges i en gemensam andelstalsserie. I Stadsberga ga:1 görs ingen skillnad i andelstal i gällande beslut mellan permanent resp. fritidsboende.

När det gäller frågan om andelstal och om man skall skilja mellan fritid- och permanentboende så är det flera faktorer som skall vägas in. Det handlar om hur stora kostnadsskillnader det kan vara, sker det en snabb omvandling i området, finns det flera anläggningar som här, det skall vara hanterbart för en styrelse i det administrativa arbetet osv. Det skall vara skäligt och rimligt. De kostnader för väghållningen de senaste 6 åren som förevisats för flm visar att vinterväghållningskostnadernas del är ca 100 -150 kr per år och medlemsfastighet. Att då införa en särskild vinterväghållningssektion för att skilja mellan permanent- resp fritidsboende bedöms inte vara motiverat. De yrkanden som framförts om att i någon form skilja mellan permanent- och fritidsboende kan inte tillgodoses.

För fastigheterna Stadsberga 1:16,10:1(gemensamt), 1:26 och 9:1 är det rimligt att åsätta ett något lägre andelstal med hänsyn till att fastigheterna är stora till ytan med egen parkering, har egen strand och brygga till skillnad mot övriga.

Normer för andelstalsberäkning, se aktbilaga NO1.

Uppllysning: 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.

Beslut:

Kostnader för utförande och drift av anläggningen ska fördelas på följande sätt. Alla bebyggda bostadsfastigheter får lika andelstal, andelstalet 1, förutom Alvsta 1:7-8 som får gemensamt andelstal 1 och Stadsberga 1:16,10:2 som får gemensamt andelstal 0,7. Stadsberga 1:26 och 9:1 får andelstal 0,7 vardera. Obebyggda fastigheter får andelstalet 0,2 se beskrivning, aktbilaga BE1.

Utfartsrätt

Skäl:

Fastigheterna Årsta 1:4-6, 1:47-49 och 1:67 som idag är medlemmar i Stadsberga ga:1 är medlemmar för att ha möjlighet att få utfartsväg till allmän väg. Något övrigt intresse eller behov att delta i ga:1 bedöms inte föreligga. Nu finns i anläggningslagen möjlighet att lösa behovet av väg på ett enklare sätt och med en ersättning för slitage på vägen.

Upplåtelse av rätt för Årsta 1:4-6, 1:47-49 och 1:67 att använda befintlig väg över Alvsta 4:8 och 7:1 är av väsentlig betydelse för fastigheterna. Upplåtelsen medför inte synnerligt men.

Beslut:

Rätt att använda befintlig väg ska upplåtas enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE4.

Utfartsrätt

Skäl:

Upplåtelse av rätt för Mynäsudds samfällighetsförening att använda Videnäsvägen, som ingår i Stadsberga ga:1, är av väsentlig betydelse för delägarfastigheterna, eftersom man måste kunna nå allmän väg från samfällighetsföreningens parkeringsplats. En sådan upplåtelse är lämpligare än att ansluta delägarfastigheterna till nämnda anläggning med hänsyn till att de inte har någon nytta av övriga anläggningar.

Beslut:

Rätt för Mynäsudds samfällighetsförening att använda Videnäsvägen, som ingår i Stadsberga ga:1, ska upplåtas enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1-3 och BE1.

Tillträde

Skäl:

Annat yrkande än att tillträde ska få ske enligt huvudregeln i 26 § AL finns inte.

Beslut:

Tillträde ska ske så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning betalats.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Gemensamhetsanläggningen omfattar endast befintliga anläggningar. Upplåtelsen av utrymme för anläggningen bedöms inte medföra någon minskning av upplåtande fastigheters marknadsvärden eller ersättningsgill skada i övrigt.

Yrkande om ersättning har inte framställts.

Det är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare att gemensamhetsanläggningen omprövas.

Beslut:

Ingen ersättning ska betalas.

Ersättningsbeslut –
utfartsrätt enligt
49 § AL

Skäl:

Ägarna av berörda fastigheter har haft andelstal i Stadsberga ga:1 som i utdebitering motsvarat ca 1500 kr under 2013. Den summan motsvarar ett deltagande i sektionen för vägar, vägbelysning och parkeringsplatser. Berörda fastigheter nyttjar inte parkeringsplatser och vägbelysning finns i första hand på annat håll i ga:1:s område.

Enligt LM:s bedömning är därför en ersättning om 600 kr per år och fastighet en skälig summa.

Upplåtelsen är utan betydelse för fordringshavare och rättsägare.

Beslut:

Ägarna av Årsta 1:4-6, 1:47-49 och 1:67, ska vardera betala 600 kronor årligen direkt till ägaren av Alvsta 4:8 och 7:1, Årsta Havsbads samfällighetsförening. Ersättningen ska betalas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Ersättningen får uppräknas med konsumentprisindex.

Har ersättning inte betalats inom ett år efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft och ingen begärt verkställighet av beslutet, är beslutet om rättighetsupplåtelse förfallet (33 § AL).

Ersättningsbeslut –
utfartsrätt enligt
50a § AL

Skäl:

Den parkeringsanläggning som ingår i Edesnäs ga:1 som förvaltas av Mynäsudds samfällighetsförening omfattar ca 170 p-platser. Den disponeras året runt. För att nå allmän väg utnyttjas knappt 100 m av Videnäsvägen som ingår i Stadsberga ga:1. Parkeringsanläggningen är belägen på Stadsberga 2:35 (ägare Haninge kommun) som idag är medlem i Stadsberga ga:1. På den övriga delen av Stadsberga 2:35 finns en parkeringsyta för ca 180 p-platser och som Haninge kommun disponerar eller hyr ut. Stadsberga 2:35 har 32 andelar i ga:1 idag och har under 2013 betalat ca 13000 kr för sina andelar till föreningen. I dessa 32 andelar ingår även Mynäsudds samfällighetsförenings

parkering. Haninge kommun har i sin tur fördelat ca 6000 kr av ovan 13 000 kr på Mynäsudds samfällighetsförening. Lantmäteriet gör den bedömningen att samma ersättningsnivå är rimlig även i fortsättningen men med en indexuppräknning årsvis.

Upplåtelsen är utan betydelse för fordringshavare och rättsägare.

Beslut:

Mynäsudds samfällighetsförening ska årligen i förskott betala 6000 kr till Årsta Havsbads samfällighetsförening. Beloppet ska justeras med förändringarna i konsumentprisindex (KPI) relativt juni år 2014.

Har ersättning inte betalats inom ett år efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft och ingen begärt verkställighet av beslutet, är beslutet om rättighetsupplåtelse förfallet (33 § AL).

Beslut om fördelning av förrättningskostnader

Skäl:

Förrättningskostnaderna skall fördelas efter vad som är skäligt. LM gör den bedömningen att samtliga delägare i Stadsberga ga:1 har samma nytta av omprövningsförrättning varför det är skäligt att kostnaderna fördelas lika på samtliga medlemsfastigheter samt att ägarna av Årsta 1:4-6, 1:47-49 och 1:67, Mynäsudds samfällighetsförening samt Haninge kommun betalar en mindre andel av totalkostnaderna.

Beslut:

Av totala kostnaderna betalar ägarna av Årsta 1:4-6, 1:47-49 och 1:67, Mynäsudds samfällighetsförening och Haninge kommun 1500 kr vardera. Återstående förrättningskostnader ska fördelas lika mellan delägarna i den omprövade Stadsberga ga:1.

Lantmäterimyndigheten ska skicka räkning för medlemmarna i Stadsberga ga:1 till Årsta Havsbads samfällighetsförening som fördelar kostnaderna på medlemmarna.

Aktmottagare

Årsta Havsbads samfällighetsförening, Mynäsudds samfällighetsförening samt ägarna av Årsta 1:4-6, 1:47-49 och 1:67.

Avslutningsbeslut

Beslut:

Förrättningen avslutas.

Handlingar hålls tillgängliga på lantmäterimyndighetens kontor och hos styrelsen för Årsta Havsbads samfällighetsförening under den tid som överklagande får ske.

Överklagande

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

Lantmäteriet
Box 47700, 117 94 Stockholm

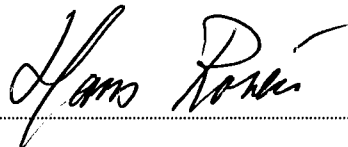
Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 2014-06-25. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer AB061770 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Protokollet upprättat den 28 maj 2014.

Vid protokollet



Hans Rosén

