



Protokoll

2015-06-24

Ärendenummer
AB13381

Förrättningslantmätare
Karin Klevebring

Ärende	Anläggningsåtgärd (omprövning) berörande Adelsö-Sättra ga:1 Kommun: Ekerö Län: Stockholm
Handläggning	Sammanträde har hållits i förrättningen 2014-11-20 och 2015-03-19, se protokoll aktbilaga PR1-2. Förrättningen avslutas utan sammanträde.
Sökande och sakägare	Se sakägar- och delgivningsförteckning, aktbilaga SA3.
Yrkande	Se ansökan; aktbilaga A2, yrkanden; aktbilaga YR1-24, samt i protokoll; aktbilaga PR1-2. Yrkandet i aktbilaga YR23 förtydligar Björkfjärden Egendomar ABs yrkande om ytterligare belysningspunkter i protokoll, aktbilaga PR2.
Redogörelse	Gemensamhetsanläggningen Adelsö-Sättra ga:1 bildades år 2011 i akt 0125-11/29 och omfattar delar av vägnätet inom Sättra Gård samt brevlådeställ och informationstavla. Av vägnätet var det endast de delar som då delades av två eller flera fastigheter samt vägen till reningsverket som togs med eftersom endast dessa vägar bedömdes som väsentliga och ingen överenskommelse träffades. År 2012 antogs en ny detaljplan för del av Sättra Gård som bl.a. medförde utbyggnad av en ny vägsträcka och avstyckning av ett flertal nya bostadsfastigheter längs den nya vägen samt längs en befintlig vägsträcka som inte ingår i gemensamhetsanläggningen. Förändrade förhållanden har därför inträffat som väsentligt inverkar på frågan och gemensamhetsanläggningen får därför omprövas. Deltagande fastigheter ska vara samtliga fastigheter inom Sättra gård; d.v.s. Adelsö-Sättra 3:1-63. Yrkanden har inkommit från dessa om att införliva nya vägsträckor i gemensamhetsanläggningen, men också på att lägga till vägbelysning och badplats samt att ändra andelstalen. Ingen överenskommelse om hur omprövningen ska ske finns mellan delägarna. De yrkanden som inkommit i detta ärende är delvis motstridiga och en avvägning har därför gjorts av Lantmäteriet i varje ingående fråga. Lantmäteriets bedömningar av yrkanden i aktbilaga A2 och YR1-22 redovisades och diskuterades på sammanträde 2015-03-19, se protokoll, aktbilaga PR2. På sammanträdet sades att Lantmäteriet skulle ta fram nytt förslag till beslut som skulle skickas ut till samtliga innan beslut skulle tas. 1 juni skickades ett brev till samtliga där förslag till nytt anläggningsbeslut,

normer för andelstalsberäkning, andelstalslängd och karta bifogades. Ett nytt yrkande om ytterligare belysningspunkter inkom också efter sammanträdet, aktbilaga YR23. Sakägarna hade till 12 juni på sig att inkomma med synpunkter.

En önskan inkom från Mats Gransell, Björkfjärden Egendomar AB, att ge styrelsen för samfällighetsföreningen möjlighet att själva ändra andelstalet för en fastighet utifrån antalet hästar och deras användning eftersom detta relativt ofta ändras.

Medgivande har också inkommit från Björkfjärden Egendomar AB att upplåta mark och anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningen utan ersättning, aktbilaga YR24.

I övrigt har inga synpunkter inkommit.

Beslut tas därför enligt nedan.

Anläggningsbeslut

Skäl:

Se bedömning av yrkanden i aktbilaga PR2. Yrkanden i aktbilaga YR23-24 inkom efter sammanträdet då PR2 upprättades men innebär inte någon ändring av bedömningen.

Om annat än väsentliga anläggningar ska ingå måste samtliga delägare överenskomma om detta eller att det inte blir någon merkostnad att tala om för föreningen.

Endast vägar som behövs för två eller flera fastigheter för utfart till allmän väg, fram till reningsverket eller ligger som små "snuttar" inne i detta vägnät anses därför kunna tas med i gemensamhetsanläggningen. För Adelsö-Sättra 3:2-4 finns säkrade rättigheter i form av servitut på samma sträcka. För dessa fastigheter anses det ändå vara viktigt att få tillgång till en ordnad förvaltning av dessa vägar.

Inget yrkande finns på att ta bort brevlådeställ och informationstavla från förvaltningen. Tillgång till brevlådeställ och informationstavla anses vara viktiga funktioner för fastigheterna.

Tillgång till vägbelysning längs huvudstråken i byn anses vara av väsentlig betydelse för deltagande fastigheter.

Tillgång till badplats anses inte vara av väsentlig betydelse för deltagande fastigheter.

Endast befintliga anläggningar som redan idag används av den belastade fastigheten och de övriga deltagande fastigheterna ianspråkats för gemensamhetsanläggningen, med en mindre justering i belysningsanläggningen. Vägarnas placering är inte trafikfarliga och hindrar inte ett rationellt brukande av den belastade fastigheten. Utrymme samt anläggningar upplåts utan ersättning. Belysningsanläggningen kräver viss upprustning men kostnaden för detta är låg (uppskattad till c:a 155 000 kr), särskilt jämfört med alternativet att nyanlägga; vil-

ket uppskattas till c:a 15 000 kr/stolpe = $47 * 15\ 000 = 705\ 000$ kr. Anläggningen anses därför utföras på sådant sätt att ändamålet med den vinnns med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad och bildandet anses inte förorsaka något synnerligt men för någon av fastigheterna. Bildandet av gemensamhetsanläggningen innebär att standarden för anläggningarna samt ansvaret för skötseln av dessa fastslås och fördelas på ett skäligt sätt mellan delägarna. Fördelarna med gemensamhetsanläggningen överväger därför de kostnader och olägenheter som den medför.

Ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen har beretts flera tillfällen att komma med synpunkter på de beslut som ska tas. En minoritet har motsatt sig delar av besluten men delägarna har inte mera allmänt motsatt sig att den inrättas.

Anläggningen överensstämmer med detaljplan, akt nr 0125-P12/2, men ligger mestadels utanför detaljplanelagt område.

Området omfattas delvis av strandskydd och är av riksintresse för naturvården och det rörliga friluftslivet. Bildandet av gemensamhetsanläggningen omfattar dock bara befintligt vägområde och anses därför inte motverka syftet med strandskyddet eller riksintressena eller försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. Olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse anses alltså inte uppkomma. Samråd har skett med Ekerö kommun, utan erinran.

Styrelsen för den blivande samfällighetsföreningen har hittills haft möjlighet att själv få besluta om ändring av en fastighets andelstal. Inget yrkande finns om att frånta föreningen denna möjlighet. Dessutom har det påpekats att det finns hästar på några fastigheter och att antalet hästar och deras användning (egen eller inackorderad) relativt ofta ändras. Då det finns schabloner för dessa funktioner anses det lämpligt att styrelsen även får möjlighet att ändra dessa andelstal samt att andelstalsnormer läggs till för hästar.

Beslut:

Gemensamhetsanläggning ska inrättas enligt karta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE1-2.

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.

Belysningsanläggningen finns endast i zon 1. Kostnaderna för driften av belysningsanläggningen anses dock vara så låga att en separat uppdelning av dessa som avviker från det övriga driftsandelstalet inte bedöms som motiverad då det skulle innebära en betydande ökning i mängden administration för samfällighetsföreningen.

Produkten av trafikmängd och utnyttjad väglängd är därför ett lämpligt mått på den beräknade användningen.

Kostnaderna för att utföra en gemensamhetsanläggning ska fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den *nytta* fastigheten har av anläggningen.

Belysningsanläggningen finns endast i zon 1. Ombyggnationen av belysningsanläggningen uppgår till ett betydande belopp. Det anses därför ej rimligt att fastigheter i zon 2 betalar mer för ombyggnationen än fastigheter i zon 1. Engångsutförande av belysningsanläggningen åsätts därför en särskild utförandeandelstalsserie (sektion) där varje bostad, obebyggd tomt eller verksamhet har lika andelstal, d.v.s. 1 var. En särskild andelstalssektion skapas därför för detta.

Vad gäller den färdiga anläggningen i utbyggt skick bedöms varje fastighets nytta av anläggningen motsvara dess beräknade användning av anläggningen. Andelstalen för utförande respektive drift efter ombyggnationen kan därför anges i en gemensam andelstalsserie.

Normer för andelstalsberäkning, se aktbilaga NO1.

Upplysning: 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 mellan deltagande fastigheter efter andelstal enligt andelstalslängd, aktbilaga AN1.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Medgivande finns från Björkfjärden Egendomar AB, lagfaren ägare av Adelsä-Sättra 3:1, att upplåta mark och anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningen utan ersättning, se aktbilaga YR24.

Inrättandet av gemensamhetsanläggning är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och övriga rättsägare.

Beslut:

Någon ersättning ska inte betalas.

Tillträdesbeslut

Skäl:

Annat yrkande än att tillträde ska få ske enligt huvudregeln finns inte.

Beslut:

Tillträde ska ske så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

Beslut fördelning av förrättningskostnad

Skäl:

Björkfjärden Egendomar Ab, lagfaren ägare av Adelsö-Sättra 3:1, har tagit på sig att betala hela förrättningskostnaden, se i aktbilaga A2.

Beslut:

Förrättningskostnaden ska betalas av Björkfjärden Egendomar Ab.

Aktmottagare Björkfjärden Egendomar Ab.

Avslutningsbeslut Förrättningen avslutas.

Överklagande Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att lämna eller skicka en skrivelse 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 22 juli 2015. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningsens ärendenummer AB13381 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Protokollet upprättat den 24 juni 2015.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Karin Klevebring

