



## Protokoll

2017-01-10

Ärendenummer

AB052273

Förrättningslantmätare

Hans Rosén

---

Ärende	<b>Anläggningsåtgärd avseende omprövning av Närlunda ga:4 och Träkvista ga:1</b>
	Kommun: Ekerö Län: Stockholm
Handläggning	Med sammanträde. Förrättningen avslutas utan sammanträde.
Sökande och sakägare	Se protokoll 1-2, aktbilaga PR1-2
Hänvisning till författningar m.m.	AL Anläggningslagen (1973:1149) FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988)
Yrkanden	Bakgrunden till förrättningen är domslut, aktbilaga DOM1. Vid sammanträde och via senare inkomna mailskrivelser har yrkanden framställts enligt följande, se aktbilaga YR1-7:
Redogörelse	Den tidigare meddelade avslutningsdagen har flyttats från 21 december 2016 till 10 januari 2017 pga av tidsbrist. Efter sammanträdet 2016-12-05 har synpunkter och yrkanden inkommit från ägarna till Träkvista 1:69 och 2:102, se aktbilaga YR6, 55, 57 samt från ordföranden i Lundhagshöjdens samfällighetsförening, aktbilaga YR7.
Anläggningsbeslut	<b>Skäl:</b> Omprövningen av Närlunda ga:4, som förvaltas av Närlunda vägförening (NVF), avser i första hand att pröva frågor om en omfattande iståndsättning/upprustning i spridda delar av vägföreningsområdet samt hur kostnaderna för dessa åtgärder skall fördelas. I ärendet kommer också att beslutas om en utökning med några kortare vägdelar från Träkvista ga:1 och en mindre komplettering av väg, GC-väg samt grönområde vid Skomakartorp. Föreslagna åtgärder innebär bl a breddning av Lundhagsvägens norra del vilket innebär intrång på Träkvista 1:123. Det sker med stöd av gällande detaljplan. Vidare behöver delar av Träkvista 1:69 tas i anspråk för vändplan enligt gällande detaljplan. Breddning kommer också att ske på små restfastigheter (taxerade som gatu-och parkmark) där utrymme redan tidigare upplåtits till Närlunda ga:4 men inte tagits i anspråk. Breddning och åtgärder

kommer också att ske på små restfastigheter (taxerade som gatu- och parkmark) i Lundhagen som ligger i detaljplanens vägområden men där inte utrymmesservitut upplåtits eller av förbiseende inte registrerats. Dessutom tas en ny förrättningskarta, aktbilaga KA8-9, fram som visar NVF:s aktuella förvaltningsområde och förvaltningsobjekt.

Slutliga förslag till åtgärder samt preliminära kostnader se aktbilaga BE2 och 25. Förslagen har utarbetats av NVF:s styrelse och har bearbetats i omgångar under åren. Förslagen har, som redovisats tidigare, presenterats både på NVF:s egna informationsmöten och på förrättningsammansammanträden.

Behov av omfattande istandsättning och upprustning i form av utbyggnad av vägbelysning, gångbanor, GC-vägar, vägbreddning och asfaltering har under många år varit på NVF:s agenda. NVF:s styrelse har genom åren ansett att det inte kan ske utan förrättningsbeslut av lantmäteriet (LM). LM tolkar också fastighetsdomstolens återförvisande i frågan som att det finns skäl för att behandla och pröva detta.

NVF förvaltar och sköter vägar och grönområde i Ekerö kommuns huvudtätort. NVF har över 3000 medlemsfastigheter. Det är enligt LM:s bedömning befogat att det i ett samhälle av den storleken ur både trafiksäkerhetssynpunkt och andra säkerhetsaspekter finns vägbelysning och en allmän väg- och gångvägsstandard som uppfyller de generella krav som kan ställas i motsvarande situationer. LM finner att de åtgärdsbehov som NVF:s styrelse tagit fram är befogade och finner också att det krävs ett underlag för hur kostnaderna för åtgärderna skall fördelas. Åtgärderna bedöms bidra till ökad trafiksäkerhet och en allmän ökning av medlemsfastigheternas marknadsvärden.

De yrkanden som framförts i aktbilaga YR1-2 är en blandning av yrkanden om andra åtgärder än de som NVF:s styrelse föreslagit samt förvaltningsåtgärder. LM väljer att gå på styrelsens förslag och prioriteringar när det gäller upprustningsåtgärder. När det gäller kostnadsfördelningsprinciper och sektionsindelning så delar LM inte de framförda kraven. Lidströms och Wiklunds yrkanden kan inte tillmötesgå.

De yrkanden som framförts i aktbilaga YR3-5 gäller att föreslagen procentfördelning av åtgärdskostnaderna skall ändras. LM finner inga skäl för att ändra föreslagen princip varför Annwalls, Öhmans och Nilsson-Ekströms yrkanden inte kan tillmötesgå.

Ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan har således inträtt. Prövning får därför ske vid ny förrättning (35 § AL). Det är

således av väsentlig betydelse för berörda fastigheter att gemensamhetsanläggningen omprövas (5 § AL).

Fördelarna med gemensamhetsanläggningen överväger de kostnader och olägenheter som den medför (6 § AL).

Ägarna av de fastigheter som deltar i anläggningen motsätter sig inte mera allmänt den föreslagna iståndsättningen och upprustningen. De föreslagna åtgärderna sker i överensstämmelse med gällande detaljplaner. En åtgärd sker som mindre avvikelse vid Murrebovägen (vändplansfråga) men får ses som en del i ett etappvis genomförande av detaljplanen.

**Beslut:**

Tidigare anläggningsbeslut, rörande Närlunda ga:4 ska i aktuella delar ändras och kompletteras enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1-12 och BE1-4.

Tidigare anläggningsbeslut, 1975-09-11 akt 01-EKE-1330, rörande Träkvista ga:1, ska ändras och kompletteras enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA8-9 och BE3.

Beslut om andelstal **Skäl:**

I samband med ärendehandläggningen har LM uppmärksammat att Träkvista 1:69 har andelstal 1. Träkvista 1:69 (om 285 kvm) sambrukas och är samtaxerad med bostadsfastigheten Träkvista 1:46 som också har andelstal 1. LM finner att det är fel och avser att ta bort andelstalet från 1:69. Träkvista 2:58 har också andelstal 1 vilket är fel då fastigheten som helhet är upplåten för Närlunda ga:4 som allmän platsmark. För fastigheterna Träkvista 1:281-298 höjs andelstalet från 0,7 till 1 med anledning av att vägarna i Träkvista ga:1 där fastigheterna är medlemmar övertas av Närlunda ga:4 och fastigheternas utfart sker via vägföreningens vägar.

Kostnaderna för att iståndsätta/upprusta (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).

Iståndsättnings-/upprustningsåtgärderna är inte jämt fördelade över vägföreningsområdet utan är mer koncentrerade till ett antal geografiska områden och LM har funnit det lämpligt och rättvist att som grund fördela **huvuddelen** av kostnaderna inom 10 avgränsade områden. LM har därför gjort uppdelning i 10 fördelningsområden eller sektioner, se kartor aktbilaga KA1-7.

LM bedömer det lämpligt och rättvist att fördelningsprincipen är den att av de iståndsättnings- och upprustning kostnader som faller inom resp. sektion så fördelas 65 % efter det andelstal per fastighet inom resp. sektion som gäller vid tidpunkten då kostnaden skall fördelas och 35 % fördelas efter gällande andelstal på alla medlemsfastigheter i Närlunda ga:4.

Bakgrunden till det synsättet är att det inom NVF:s område finns ett relativt stort antal nya bostadsområden och fastigheter där köparna via sitt fastighetsköp fått betala för vägar och belysning inom exploateringsområdet. Vägar som sedan överförts till Närlunda ga:4 utan kompensation. LM finner det därför rimligt att fastigheter i dessa områden men även i andra områden som inte får någon standardhöjning bidrar med en lägre andel av kostnaderna. Vid sammanträdet 5 december meddelade flm att fördelningen kommer att bli enligt ovan efter diskussion och framförda synpunkter på sammanträdet.

*Upplysning:*

*Obs! Andelstalen för iståndsättning/upprustning gäller endast åtgärderna beslutade i denna förrättning.*

*För övrigt gäller för utförande och drift/underhåll de andelstal som gäller sedan tidigare. Utförandeandelstalet 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 iståndsättning/upprustning av anläggningen ska fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande:

- **Sektion 1-10:** 65% av kostnaderna fördelas inom respektive sektion per fastighet efter det gällande andelstalet den dag kostnaderna skall fördelas.
- Övriga 35 % av kostnaderna fördelas på alla deltagande fastigheter i hela anläggningssamfälligheten Närlunda ga:4 efter det gällande andelstalet den dag kostnaderna skall fördelas.

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.

Ersättningar –  
redogörelse

Utredning om ersättning, se aktbilaga UT1-2.

Ersättningsbeslut

**Skäl:**

***Intrång på Träkvista 1:123***

Gemensamhetsanläggningen skall utvidgas och vid föreslagen vägbreddning sker intrång på Träkvista 1:123. Intrånget omfattar 202 kvm och framgår av karta aktbilaga KA10. Ersättningsvärdering har utförts, se aktbilaga UT1 och ersättningen bedömts till 185 200 kr.

***Intrång på Träkvista 1:69:***

Intrång sker också på del av Träkvista 1:69. Enligt förrättningsbeslut 1974 i akt 01-EKE 1314 uppläts ca halva 1:69 till NVF:s förfogande, se aktbilaga ÖV2. Något beslut om ersättning fattades inte i den förrättningen. Ersättning till markägaren skulle enligt enskilda väglagens (EVL) regler § 85 skötas av vägföreningen. Om ersättning reglerats eller inte kan inte verifieras av NVF nuvarande styrelse. Nuvarande ägare, Annika och Christian Hähle, till Träkvista 1:69 köpte fastigheten 2005. Enligt Christian Hähle så hade inte NVF tagit någon mark i anspråk vid förvärvstillfället, se redogörelse och yrkande i aktbilaga 54. Hähle har gjort iordning och asfalterat ca halva 1:69 som också är infartsområde till Träkvista 1:46. Enligt gällande och tidigare detaljplaner så skall delar av 1:69 vara vändplan, se aktbilaga ÖV1.

Hähle yrkar på full ersättning för mark och utfört asfalteringsarbete. Enligt uppgift kostade asfalteringen 400 kr/kvm år 2008 då arbetet utfördes.

**Ersättningsbedömning:**

Se utredning aktbilaga UT2

Vid bedömningen ses 1:69 och 1:46 som en enhet eftersom de brukas så.

Värdeutlåtagandet innebär beträffande ersättning för markupplåtelsen:

$3100\text{kr/kvm} \times 90\text{ kvm} \times 0,2(\text{reduceringsfaktor}) \times 0,5$   
(reduceringsfaktor) = 27 900 kr.

Tillkommer ersättning på 24 300 kr för tomtanläggning (asfaltsplan)

### *Intrång på Träkvista 2:76*

Intrånget i form av upplåtet utrymme omfattar ca 70-75 kvm av själva infartsytan vid Murrebovägen till både Träkvista 2:76 och 2:125, se karta aktbilaga KA12. Fastighetsägaren Olof Ljungfeldt har i samråd med ordföranden i NVF föreslagit denna lösning och yrkar inte på någon ersättning.

### *Upplåtet utrymme inom Träkvista 1:9, 1:12, 1:16, 1:19, 1:21, 1:24-25, 1:30-31, 1:86, 2:58*

Här berörda fastigheter är restfastigheter från tidigare exploateringar/avstyckningar i Lundhagen och avser mark för gata eller grönområde både i tidigare och nuvarande detaljplaner. Utrymme har i tidigare förrättningar även tagits i anspråk i de flesta fastigheterna men i ett antal har genom misstag eller förbiseende inte utrymmesservitut bildats. Samtliga här berörda fastigheter är taxerade som gatumarks-grönområdesfastigheter. Den utökning av vägutrymme som nu föreslås sker inom detaljplanens allmänna platsmark. Utrymmesservitut kommer att bildas för de fastigheter där det saknas. För de fastigheter där utrymmesservitut finns föreslås nu genom breddning en ökning av själva vägutrymmet. Träkvista 2:31, 2:58 och 3:31 har förordnanden enligt 6:7 PBL som innebär att utrymme skall upplåtas utan att ersättning skall betalas. LM gör vidare den bedömningen att någon minskning i de övriga fastigheternas marknadsvärden inte uppstår som skulle innebära ersättning. Det gäller både för de fastigheter där utrymme redan upplåtits och för de fastigheter där nytt utrymmesservitut bildas.

### *Upplåtet utrymme inom Närlunda 8:1 och Tranholmen 1:1.*

Samtliga här berörda fastigheter är taxerade som gatumarks-grönområdesfastigheter och är utlagda som allmänplatsmark i detaljplaner. Fastigheterna har genom förbiseende i tidigare förrättningsbeslut inte blivit belastade med utrymmesservitut. Belastningen innebär ingen minskning i fastigheternas marknadsvärden och ingen ersättning skall således betalas.

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

### **Beslut:**

Ersättning ska betalas direkt till respektive fastighetsägare enligt nedan. Ersättningen ska betalas av anläggningssamfälligheten. Betalning ska ske inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Till ägarna av Träkvista 1:69, 52 200 kronor.

Till ägarna av Tråkvista 1:123, 185 200 kr

För övrigt skall ingen ersättning betalas

Ränta enligt 5 § räntelagen betalas från och med tillträdesdagen till dess betalning sker eller dröjsmålsränta börjar löpa. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av två procentenheter (32 § AL).

Sker betalning efter sista betalningsdag, ska dessutom betalas ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen från förfalldagen tills betalning sker. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av åtta procentenheter.

Sker inte betalning inom ett år från ersättningsbeslutets laga kraftvinnande kan anläggningsbeslutet förfalla (33 § AL).

Förvaltning

Omprövningen medför inte någon genomgripande förändring av samfällighetsföreningens fastighetsunderlag. Föreningen uppges inte ha något underskott i balansen. Det finns därför inte anledning till någon förändring i förvaltningsformen

Beslut om fördelning av förrättningskostnader

**Skäl:**

Förrättningskostnaderna skall fördelas efter vad som är skäligt. Ordföranden i Lundhagshöjdens samfällighetsförening har i aktbilaga YR7 yrkat på att Ekerö kommun skall stå för de kostnader som faller på överföring av mark från föreningen till kommunen. Någon sådan åtgärd sker inte i denna förrättning varför LM kan bortse från yrkandet. Eftersom förrättningsåtgärderna på ett eller annat sätt kommer samtliga delägare tillgodo så anser LM att det är rimligt och skäligt att kostnaderna fördelas lika på medlemsfastigheterna. Faktura får skickas till Närlunda Vägförening för fördelning.

**Beslut:**

Förrättningskostnaderna ska fördelas lika mellan delägarna i Närlunda ga:4

Lantmäterimyndigheten skickar räkning till Närlunda Vägförening för fördelning.

Aktmottagare

Närlunda Vägförening

Avslutningsbeslut

**Beslut:**

Förrättningen avslutas.

Handlingar hålls tillgängliga på lantmäterimyndighetens kontor och presenteras på vägföreningens hemsida 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  
Division 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 **2017-02-07**. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättingens ärendenummer AB052273 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Protokollet upprättat den 10 januari 2017.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

*Hans Rosén*

