



## Protokoll beslut

2022-02-08

Ärendenummer  
D18583

Förrättningslantmätare  
Jenny Bobeck

---

Ärende	Inrättande av gemensamhetsanläggning berörande Nyköping Brannebol 1:28 m fl
	Kommun: Nyköping
	Län: Södermanland

---

Sammanfattning	<p>I detta protokoll redovisas beslut om:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◆ Inrättande av gemensamhetsanläggningar för grönområde och för vägar.</li><li>◆ Överföring av fastighetstillbehör (vägar).</li><li>◆ Utfartsrätt enligt 49 § anläggningslagen.</li><li>◆ Upphävande av gamla vägservitut.</li><li>◆ Ersättning för upplåtelse av utrymme till gemensamhetsanläggning för grönområde.</li></ul>
Handläggning	<p>Förrättningen avslutas på lantmäterimyndighetens kontor i Linköping utan sammanträde.</p> <p>Under förrättningen har två sammanträden hållits, den 3 oktober 2019 och den 22 oktober 2021, båda i Nyköping.</p>
Sökande och sakägare	Sakägarförteckning, aktbilaga SA2 och SA3.
Hänvisning till författningar m.m.	BL Byggnadslagen (1947:385) - upphävd författning AL Anläggningslagen (1973:1149) FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988) MB Miljöbalken (1998:808) SFL Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)
Yrkanden	<p>Ansökan i ärendet kom in till Lantmäteriet i juli 2018, se aktbilaga A1 och A2 samt aktbilagorna 1 - 5. Ansökan avsåg:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• bildande av samfällighet för parkmark enligt 113 § förordnande i gällande planer från år 1968 och 1972 samt</li><li>• bildande av samfällighetsförening.</li></ul> <p>De som undertecknat ansökan var ägare till ca 20 fastigheter i området men några av dessa fastighetsägare har senare återkallat sin ansökan (se aktbilagor ÅT1 - ÅT6).</p>

Lantmäteriet konstaterade inledningsvis att 113 § förordnandet inte gällde i planen från 1972, vilket presenterades för sakägarna på sammanträde den 3 oktober 2019. Ett nytt yrkande inkom då från Märta Holgersson-Breidning, innebärande att

- gemensamhetsanläggning endast skulle inrättas för allmän platsmark enligt planen från 1968, se aktbilaga YR3.

Härutöver har följande yrkanden kommit in:

- Ägarna till 23 berörda fastigheter har yrkat på att gemensamhetsanläggning inte ska bildas, se aktbilaga SK4.
- Ägaren till Brannebol 1:28, Derome Hus AB, har yrkat, i första hand, att gemensamhetsanläggning inte ska inrättas och att förrättningen ska ställas in. I andra hand har de yrkat att all allmän platsmark (parkmark och väg) ska inrättas som gemensamhetsanläggning och att ersättning för detta ska betalas, se aktbilaga YR1.
- Lars Wikman med flera har yrkat, i första hand, att ingen gemensamhetsanläggning ska inrättas och i andra hand att all mark som är uttagen som allmän plats för parkmark i både byggnadsplanen från 1968 och den från 1972 ska ingå i gemensamhetsanläggning, se aktbilaga YR4.

Utöver dessa formella yrkanden så har det i ärendet framförts andra synpunkter och frågor, både skriftligen och muntligen. Att redovisa dem alla här är inte möjligt, men Lantmäteriet har under ärendets gång försökt att ha en dialog med sakägarna och hantera och besvara de frågor som kommit upp löpande. Detta redovisas i ärendets dagbok, aktbilaga DA1, och i en del av aktbilagorna i ärendet, SK1 – SK23.

Yttranden och yrkanden har också kommit in senare under förrättningen, efter genomförd ersättningsutredning och i samband med arbetet med att ta fram underlag för beslut om gemensamhetsanläggningar för vägarna i området. Se mer om det nedan under rubrikerna *Ersättningar – redogörelse* och *Anläggningsbeslut Vägar*.

#### Redogörelse

Ett inledande sammanträde hölls i oktober 2019, där ansökan och planförutsättningarna presenterades för sakägarna. Efter det mötet kom det in synpunkter och nya yrkanden enligt ovan.

I januari 2020 anfördes dröjsmålstalan mot Lantmäteriet, se aktbilaga YR2. Lantmäteriet avslog begäran om att ärendet skulle avgöras utan ytterligare dröjsmål (aktbilaga PRD1) men Mark- och miljödomstolen fattade beslut den 12 mars 2020, och Lantmäteriet förelades då att snarast möjligt avgöra ärendet, se aktbilaga DOM1. Strax efter att den domen kom så drabbades vi av Corona-pandemin, som för Lantmäteriet innebar att inga fysiska sammanträden kunde hållas till

följd av de restriktioner som infördes. På grund av det här ärendets komplexitet och att beslut i ärendet var beroende av sakägarnas medverkan bedömde Lantmäteriet att det var nödvändigt att hålla ett fysiskt sammanträde i ärendet där alla berörda skulle ha möjlighet att delta. Därför fick handläggningen avvakta tills restriktionerna lättade. Lantmäteriet kallade till sammanträde i november 2020, då det blivit möjligt att hålla sammanträde för max 50 personer, men det sammanträdet fick ställas in till följd av plötsligt beslutade nya restriktioner. Så snart det blev möjligt kallade vi till sammanträde igen, i oktober 2021. Under och efter det sammanträdet har Lantmäteriet presenterat förslag till beslut, som alla sakägare har haft möjlighet att yttra sig över. Några ändringar i beslutsförslagen (när det gäller vägarna) har gjorts efter det.

Ny handläggare tog över ärendet i januari 2020 varpå en jävsanmälan mot förrättningslantmätaren kom in i februari 2020 i samband med överklagandet av dröjsmålstalan, se aktbilaga ÖV2. Lantmäteriet har ogillat jävsanklagelsen, se aktbilaga PR2, och även Mark- och miljödomstolen har ogillat invändningen om jäv mot förrättningslantmätaren, se dom aktbilaga ÖV1. Det finns därför inget hinder mot att den nya handläggaren fortsätter arbetet och tar beslut i förrättningen.

#### Förutsättningarna

Brannebol utgörs av ett vidsträckt bostadsområde vid Hornsviken någon mil utanför Nyköping. Området har en blandning av permanent- och fritidsbostäder och har byggts ut succesivt och med stöd av byggnads- och detaljplaner.

För området gäller framförallt två byggnadsplaner; 04-SVÄ-396 från 1968 och 04-SVÄ-421 från 1972. Enligt nuvarande planlagstiftning ska byggnadsplaner från den här tiden tolkas som detaljplaner med enskilt huvudmannaskap. För sådana ska den mark som läggs ut som allmän platsmark i planen förvaltas av fastighetsägarna inom planområdet, normalt i form av inrättande av gemensamhetsanläggning och ofta i kombination med att en samfällighetsförening bildas för att förvalta gemensamhetsanläggningen.

I den här typen av bostadsområden har ofta gemensamhetsanläggningar - eller vägföreningar enligt dåtidens lagstiftning - bildats för den allmänna platsmarken i samband med att området exploaterats. Så har dock inte varit fallet i Brannebol, där den markägare som initierat planläggningen och exploateringen i Brannebol valt att behålla marken och förvalta den på egen hand.

Men nu har alltså frågan väckts och ansökan kommit in till Lantmäteriet om att gemensamhetsanläggning ska bildas för den allmänna platsmarken i Brannebol.

För delar av området gäller s.k. 113 § - förordnande enligt BL, som innebär att markägaren ska upplåta obebyggd allmän platsmark till fastighetsägarna inom planområdet utan ersättning.

Dessa förordnanden har genom en lagändring upphört att gälla efter den 1 januari 2019. Men för ansökningar om bildande av gemensamhetsanläggning inom områden med 113 § -förordnande som inkom till Lantmäteriet före 2019 gäller fortfarande förordnandet.

Lantmäteriet har utrett frågan om var förordnandet gäller i Brannebol, och konstaterat att det gäller för planen från 1968 men inte för planen från 1972. Till stöd för detta har Lantmäteriet bland annat inhämtat samrådsyttrande från Länsstyrelsen i Södermanland, se aktbilaga SD1.

I maj 2020 tog Lantmäteriet fram en ny utredning angående 113 § - förordnandet, aktbilaga SK11, eftersom Lantmäteriets ställningstagande ifrågasatts av sakägare, se bl.a. aktbilaga YR5.

Anläggningsbeslut  
Grönområde

**Skäl:**

**Det är av väsentlig betydelse för berörda fastigheter att gemensamhetsanläggningen inrättas**

Lantmäteriet bedömer att det är väsentligt för en fastighet, som är belägen inom kvartersmark i en detaljplan med enskilt huvudmannaskap, att delta i en gemensamhetsanläggning för planområdets allmänna platser.

Att de allmänna platserna behövs för den intilliggande kvartersmarken (bostadsfastigheterna) har konstaterats genom planläggningen. Detta gäller för båda de byggnadsplaner som omfattas i Brannebol, både planen från 1968 där 113 § -förordnandet gäller och planen från 1972 - där ersättning ska betalas till ägaren av den fastighet som enligt planen ska upplåta mark.

Gemensamhetsanläggning för grönområde ska omfatta all allmän platsmark inom plan för Brannebol och alla fastigheter som berörs av planen blir då solidariskt ansvariga för den allmänna platsmarken eftersom det är enskilt huvudmannaskap.

Alla bostadsfastigheter inom planområdena i Brannebol kommer att bli delägare i gemensamhetsanläggningen för grönområde - oavsett om den som äger fastigheten idag vill det eller ej. Även de fastighetsägare som inte själva har ansökt eller som har återtagit sin ansökan kommer att tas med som delägare i gemensamhetsanläggningen.

Det har framförts många olika yrkanden men enligt Lantmäteriets bedömning är det i detta fall byggnadsplanerna som styr vilken mark som ska upplåtas till gemensamhetsanläggning (allmän platsmark) och vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen.

Väsentlighetsvillkoret är uppfyllt (5 § AL).

### **Fördelarna med gemensamhetsanläggningen överväger de kostnader och olägenheter som den medför**

Båtnaden bedöms för anläggningen som sådan och vilket nettovärde den ger till de deltagande fastigheterna.

Det är i princip förutsatt av lagstiftaren, att allmänna platser i en detaljplan, i de fall där kommunen inte är huvudman för dessa, ska upplåtas för och förvaltas av en samfällighet enligt AL.

Att ha kontroll över och en ordnad förvaltning av gemensamma ytor innebär en värdehöjning för fastigheterna inom planområdet. Värdet av bostadsfastigheterna inom kvartersmarken är delvis beroende av hur vägar och andra allmänna platser sköts, medan kostnaderna för förvaltningen normalt är måttliga.

I ett fall som i Brannebol, där den mark som ska upplåtas för gemensamhetsanläggning enligt plan är av relativt måttlig omfattning och belägen i direkt anslutning till bostadsfastigheterna, bedömer Lantmäteriet att det är uppenbart att bildande av gemensamhetsanläggning för grönområdena innebär en värdehöjning för fastigheterna i området, som överstiger de kostnader som den medför.

Båtnadsvillkoret är uppfyllt (6 § AL).

### **De skäl som framförts mot att anläggningen inrättas utgör inte hinder mot inrättandet**

Ett flertal av ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen motsätter sig att den inrättas. Lantmäteriet har inte gjort någon formell undersökning av om de berörda fastighetsägarna mer allmänt motsätter sig inrättandet – d.v.s. om det finns en numerär majoritet som inte vill att det ska bildas någon gemensamhetsanläggning för grönområde. Någon sådan utredning av opinionen har inte bedömts vara nödvändig eftersom det finns andra delar av opinionsvillkoret som är av större betydelse för Lantmäteriets ställningstagande.

Huruvida merparten motsätter sig inrättandet eller inte är alltså av underordnad betydelse eftersom det finns andra delar av opinionsvillkoret som ändå gör att villkoren i den aktuella paragrafen inte hindrar inrättandet.

Om man förutsätter att det är en majoritet av fastighetsägarna som motsätter sig, så ska de ha beaktansvärda skäl för att de ska kunna hindra inrättandet av gemensamhetsanläggningen. De skäl som har

framförts är många och av skiftande slag. De framgår framförallt av aktbilagorna SK3 och SK4 och kan översiktligt sammanfattas:

- Kommunen borde gå in och ta över skötseln
- Att sköta parkmarken kostar pengar och är inte ett självklart intresse för fastighetsägarna
- Underhållsansvaret medför inte något ökat värde för fastigheterna
- En gemensamhetsanläggning skyddar inte mot exploatering
- Tvingande medlemskap i samfällighetsförening innebär en negativ föreningsrätt, är odemokratiskt, ger ingen nytta och kommer att belasta fastigheterna i all framtid
- Det finns inga idéer om hur samfällighetsföreningen ska skötas eller hur hanteringen av parkmarken ska gå till
- Områdena som avses ingå är delvis igenväxta, delvis översvämmade och delvis uppstyckade i små områden.

Lantmäteriet bedömer att byggnadsplanernas syfte och intentioner medför att de skäl som har framförts emot att inrätta gemensamhetsanläggning inte kan anses vara beaktansvärda. Själva syftet med allmän platsmark i planer med enskilt huvudmannaskap är att denna mark ska användas och skötas av fastighetsägarna inom planområdet.

När behovet av en anläggning är synnerligen angeläget, får dessutom gemensamhetsanläggningen inrättas i princip utan hänsyn till opinionen bland sakägarna. Denna inskränkning i opinionsvillkoret har införts för att tillgodose det allmänna intresset av att en viss gemensamhetsanläggning kommer till stånd. Det ligger i det allmännas intresse att vi har en ordnad förvaltning av all mark.

I propositionen till AL framgår att det kan bli aktuellt att tillämpa den här undantagsbestämmelsen särskilt när det gäller gemensamhetsanläggningar som är nödvändiga för att genomföra en detaljplan, t.ex. gemensamhetsanläggningar för allmän plats med enskilt huvudmannaskap (jämför prop. 1973:160 s. 152 m), vilket det ju handlar om i det här aktuella fallet.

Att byggnadsplanerna i Brannebol – även om de är gamla - genomförs får anses vara synnerligen angeläget ur allmänt intresse.

Opinionsvillkoret hindrar inte att gemensamhetsanläggningen inrättas (7 § AL).

## **Gemensamhetsanläggningens läge och utförande är lämpligt och stämmer överens med gällande planer**

Gemensamhetsanläggning för grönområde bildas på allmän platsmark i huvudsak enligt byggnadsplanerna 04-SVÄ-396 från 1968 och 04-SVÄ-421 från 1972.

Två nyare mindre planer berör också delar av området, men dessa påverkar inte bedömningen av vad som ska upplåtas till gemensamhetsanläggning för grönområdet. Det handlar om:

- detaljplan 0480-P06/77 där genom ett tillägg till byggnadsplanerna fem tomter inom kvartersmark istället blev fyra (Brannebol 1:58 - 1:61).
- byggnadsplan 0480-P86/2 där ett område kring Marsöbryggan ändras till att ingå i byggnadsplan för Marsö 1:1 m.fl.

Gemensamhetsanläggningens utbredning och utförande sker i enlighet med gällande planer. Det innebär att gemensamhetsanläggning ska bildas för både den marken som ska upplåtas utan ersättning (1968 års plan) och för den marken där det ska betalas ersättning (1972 års plan).

### **Planerna och pågående markanvändning**

Det är planen som styr tillåten markanvändning och som avgör gränsen mellan kvartersmark för enskilt byggande och allmän platsmark för gemensamma behov. All mark som genom åren har tagits i anspråk för bostadsändamål genom fastighetsbildning har gjorts utifrån förhållandena på platsen och med prövning av planavvikelse respektive med stöd av samråd med kommunen.

Mot bakgrund av att planerna är gamla och svåra att passa in på den digitala registerkartan bedömer Lantmäteriet att de avvikelser som kan finnas mellan planbestämmelserna och fastighetsindelningen är högst marginella och ganska osäkra. Tolkningen blir därför att bildandet av gemensamhetsanläggning sker i enlighet med planernas syfte. Gränsdragningen för gemensamhetsanläggningen kommer att utgå ifrån och baseras på befintliga fastighetsgränser.

### **Undantag Brannebol 1:9**

När det gäller omfattningen av gemensamhetsanläggningen för grönområdet har ett undantag från byggnadsplanen gjorts. Det handlar om en del av fastigheten Brannebol 1:9, som i byggnadsplanen från 1968 är utlagd som allmän platsmark. Detta område har hela tiden varit i privat ägo och ingick inte i den exploateringsfastighet (dåvarande Brannebol 1:1) för vilken byggnadsplanen togs fram och där även förordnande enligt 113 § BL beslutades. Ägarna av Brannebol 1:9 har yrkat på att det aktuella området av deras fastighet inte ska upplåtas till gemensamhetsanläggning för grönområde (se

aktbilaga YR6). Lantmäteriet bedömer att det är skäligt att området av Brannebol 1:9 som är utlagt som allmän platsmark undantas och därför inte ska ingå i gemensamhetsanläggning för grönområde, se karta nedan.



Utdrag ut byggnadsplan 04-SVÄ-396 från 1968 – området av Brannebol 1:9 som undantas från gemensamhetsanläggning inringat.

### **Strandängen**

Det har väckts en del frågor kring strandängen och åkern ovanför den. Markägaren, Derome Hus AB, har fått ett föreläggande om återställning av strandängen, vilket kommer att följas upp av Länsstyrelsen. Lantmäteriet har vid kontakt med Länsstyrelsen, Lars Juhlin, informerat sig om vad som gäller. Det är Derome som har fått föreläggandet såsom verksamhetsutövare och markägare och de ansvarar därmed för återställandet. Om förvaltningen av området övertas av en gemensamhetsanläggning så ligger ändå fortsatt återställningsansvaret hos Derome, och det är mot dem som föreläggandet från Länsstyrelsen kommer att följas upp.

Muddermassorna från strandängen har lagts på åkern ovanför strandängen. Länsstyrelsen har godkänt placeringen av massorna och Nyköpings kommun har besiktigat marken efter önskemål från Lantmäteriet. Kommunen, tillsynshandläggare Sara Ekinge, har bedömt att det inte krävs marklov för åtgärden och det finns inget pågående tillsynsärende. Något samråd enligt 12 kap. 6 § MB har inte hanterats. Marken upplåts till gemensamhetsanläggningen i befintligt skick.

### **Inga befintliga rättigheter påverkas**

Lantmäteriet har vid genomgång av inskrivna rättigheter i den upplåtande fastigheten, Brannebol 1:28, konstaterat att dessa rättigheter kan utövas parallellt med gemensamhetsanläggningen och gäller därför fortsatt. Det handlar bl.a. om avtalsservitut rörande brygga och gångväg, vattenledningar och trekammarbrunn. Inga befintliga rättigheter trängs undan av att gemensamhetsanläggning för grönområde bildas.

Beskrivning av hur gemensamhetsanläggningen ska skötas beslutas i förrättningen i samråd med delägarna. I samfällighetsföreningen tar medlemmarna själva fram och beslutar om skötselplan och investeringar.

Gemensamhetsanläggningen förläggs och utförs på sådant sätt att ändamålet med den vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad (8 § AL).

Gemensamhetsanläggningen inrättas i överensstämmelse med syftet med gällande planer (9 § AL).

Olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse uppkommer inte (11 § AL).

Att utrymme tas i anspråk förorsakar inte synnerligt men för upplåtande fastighet, Brannebol 1:28 (12 § första stycket AL).

**Beslut:**

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

Anläggningsbeslut  
Vägar

**Skäl:**

Yrkande finns om att all allmän platsmark enligt byggnadsplanerna ska inrättas till gemensamhetsanläggning/ar. Det betyder att även vägmarken ska upplåtas till fastigheterna inom planområdet.

Lantmäteriet har enligt inkomna yrkanden, aktbilagor YR7 – YR8, och efter samråd med de fastighetsägare som deltog på sammanträdet tagit fram förslag på nya gemensamhetsanläggningar och andelstal för vägarna i Brannebol. Förslaget har skickats ut till alla berörda och har sedan justerats efter de synpunkter som kommit in, se aktbilagor YT2 – YT5.

Infartsväg behövs till varje fastighet och vägarna är befintliga och redan ianspråktagna av de berörda fastighetsägarna. Vägarna är belägna på allmän platsmark i berörda planer. Att gemensamhetsanläggningar respektive servitut bildas för vägarna medför att alla fastigheterna i Brannebol får en formellt tryggad rätt till väg fram till fastighetsgräns.

För fastigheterna Brannebol 1:37 och 1:49 kommer inte väg att kunna tryggas ända fram till fastighetsgräns på allmän platsmark. Dessa fastigheter förutsätts nås från de gemensamma vägarna genom att använda de befintliga anslutningsvägarna på intilliggande fastigheter inom kvartersmark. Någon befintlig formellt tryggad eller inskriven rättighet har inte kunnat konstateras för de infartsvägarna, men vägarna används i praktiken för detta ändamål.

Något hinder mot att inrätta gemensamhetsanläggningar för vägarna föreligger inte enligt 5-12 §§ AL.

Lantmäteriet bedömer att det är lämpligt att vägarna överförs till att vara samfällda för de respektive deltagande fastigheterna, så att de får full rådighet över anläggningen/väggroppen (12a § AL).

**Beslut:**

Gemensamhetsanläggningar för vägar ska inrättas enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE2.

De anläggningar (vägar) som ingår i gemensamhetsanläggningarna överförs från den fastighet där de är belägna (Brannebol 1:28) till de fastigheter som deltar i respektive gemensamhetsanläggning.

Beslut om andelstal

**Skäl:**

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

Driftkostnaderna 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.

**Andelstal för grönområde**

Lantmäteriet bedömer att det är lämpligt att alla deltagande fastigheter får ett och samma andelstal när det gäller grönområdet. Alla fastigheterna bedöms ha samma nytta och möjlighet att använda de gemensamma ytorna.

**Andelstal för vägar**

När det gäller gemensamhetsanläggning för vägar så är det en vedertagen och lämplig metod att beräkna andelstal efter hur stor del av vägsträckan varje fastighet typiskt sett använder.

I den här typen av bostadsområden, med en blandning av permanent- och fritidsbostäder som håller en generellt sett hög standard (med bl.a. kommunalt VA) och används frekvent, är det vanligt att man inte skiljer på typen av bostad vid andelstalsberäkning. Användandet av fastigheterna kan variera över tid och beroende på vem som för tillfället äger och använder fastigheten. Vid andelstalsberäkning är det nödvändigt att generalisera och utgå ifrån den normalt sett typiska användningen av en bostadsfastighet. Andelstalen ska vara skäliga och hålla över tid. I förutsättningarna vid andelstalsberäkning ingår att det förekommer olika typer av trafik till en bostadsfastighet – både personbilstrafik för de boende och för besökare, samt leveranser och servicefordon av olika slag.

Andelstalsfördelningen baseras delvis på förslag från Lantmäteriet och delvis på yrkanden och synpunkter från berörda fastighetsägare,

som alla har fått ta del av förslag till beslut och beretts möjlighet att lämna synpunkter.

Normer för andelstalsberäkning för de olika gemensamhetsanläggningarna för vägar, se aktbilaga NO1.

**Beslut:**

Kostnader för utförande och drift av Brannebol ga:7 (grönområde) ska fördelas lika mellan deltagande fastigheter (andelstalet 1 för varje fastighet), se andelstalslängd, aktbilaga AN1.

Kostnader för utförande och drift av de olika gemensamhetsanläggningarna för vägar ska fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal enligt andelstalslängd, aktbilaga AN2.

Utfartsrätt

**Skäl:**

Upplåtelse av rätt för Brannebol 1:14, 1:35 och 1:40 att respektive använda befintlig väg över Brannebol 1:28 är av väsentlig betydelse för fastigheterna. De aktuella vägarna har funnits sedan tidigare och upplåtelsen medför inte synnerligt men.

Alla vägar inom planområdet har yrkats ska inrättas till gemensamhetsanläggning/ar. För de vägar som bara används av en fastighet kan inte gemensamhetsanläggning bildas, utan istället upplåts servitut för de enskilda fastigheterna med rätt att använda, underhålla och förnya respektive infartsväg. Kostnaden för utförande och drift får därmed respektive servitutshavare enskilt stå för.

(49 § AL)

**Beslut:**

Rätt att använda, underhålla och förnya befintlig väg ska upplåtas enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE2.

Fastighetsreglering

**Onyttiga servitut**

**Skäl:**

Innan gemensamhetsanläggning för vägarna bildas har några fastigheter servitutsrätt att använda väg fram till fastigheten. I och med att rätten att använda väg istället tryggas med andel i gemensamhetsanläggning blir de gamla servituten överflödiga/onyttiga och bör därför tas bort. Lantmäteriet bedömer att servituten till förmån för Brannebol 1:39, 1:51, 1:52, 1:53 och 1:57 belastande Brannebol 1:28 blir onyttiga och ska upphävas i och med att de respektive fastigheterna istället får andel i gemensamhetsanläggning för samma vägar.

(7 kap. 5 § FBL)

Anmärkning: De avtalsservitut som finns avseende vägar blir automatiskt undanträngda och upphör att gälla när gemensamhets-

anläggning bildas för samma väg, enligt reglerna om verkan på särskilda rättigheter i 12 § 3 st. AL.

**Beslut:**

Befintliga vägservitut ska upphävas enligt förrättningskarta och beskrivning, aktilaga KA1 och BE2.

Tillträde

**Skäl:**

Annat yrkande än att tillträde ska få ske enligt huvudregeln i 26 § AL eller 30 § FBL finns inte.

**Beslut:**

Tillträde till gemensamhetsanläggning för grönområde ska ske så snart anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft och ersättning betalats.

Tillträde till gemensamhetsanläggningar och servitut för väg ska ske så snart anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Tillträde till mark som frigörs från servitut ska ske så snart fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Ersättningar –  
redogörelse

För byggnadsplanen från 1968 gäller s.k. 113 §-förordande enligt BL, vilket innebär att marken ska upplåtas till gemensamhetsanläggning utan ersättning. Något sådant förordnande gäller dock inte för planen från 1972. Ersättning ska därför betalas för mark som ska ingå i gemensamhetsanläggning för grönområde enligt planen från 1972, akt 04-SVÄ-421.

Utredning om ersättning för upplåtelse av mark till gemensamhetsanläggning för grönområde, se aktbilaga UT1.

Derome har yttrat sig över ersättningsutredningen, se aktbilaga YT1, och anser sammanfattningsvis att marken är för lågt värderad.

Lars Gullander har yrkat på att ingen ersättning ska utgå, se aktbilaga YR5, och anser att 113 § -förordnandet ska gälla även i planen från 1972.

Lantmäteriet bedömer att ingen ändring ska göras av ersättningsutredningen med anledning av ovanstående. De ersättningsregler och värderingsmetoder som beskrivs och används i ersättningsutredningen är vedertagna och skäliga och i enlighet med gällande lagregler. Att 113 § -förordnandet inte gäller planen från 1972 har redan konstaterats, se aktbilaga SK11.

Ersättningsbeslut

**Skäl:**

Någon justering av ersättningen utifrån förändring i värdenivåerna sedan utredningen gjordes i oktober 2020 bedöms inte vara aktuell.

Gemensamhetsanläggningarna för vägar omfattar endast befintlig väg. Upplåtelsen av utrymme för vägarna bedöms inte medföra någon

minskning av upplåtande fastighets marknadsvärde eller ersättningsgill skada i övrigt. Samtliga vägar har redan tidigare varit upplåtna genom olika typer av rättigheter så någon ersättning för upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggningar för vägarna är därför inte aktuell.

Lantmäteriet bedömer att ingen ersättning heller ska betalas för överföring av fastighetstillbehör gällande vägarna. Vägarna har redan innan skötts och bekostats av fastighetsägarna i området. Viss upprustning har skett, men enligt uppgift från fastighetsägarna så är det Nyköpings kommun som har stått för dessa i samband med utbyggnaden av kommunalt VA i Brannebol.

Det är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare att gemensamhetsanläggningarna inrättas.

**Beslut:**

Ersättning ska betalas till ägaren av Brannebol 1:28, Derome Hus AB, 258 750 kronor.

Ersättningen ska betalas av anläggningssamfälligheten. Betalning ska ske inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet har vunnit laga kraft. Ansvar för ersättningen ska sedan fördelas internt mellan delägarna enligt andelstalslängd, aktbilaga AN1.

Sker betalning efter sista betalningsdag, ska dessutom betalas ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen från förfallodagen 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 anläggningssamfälligheten förfalla (33 § AL).

Ersättningsbeslut –  
utfartsrätt enligt  
49 § AL  
  
upphävande av  
vägservitut enligt  
7 kap. 5 § FBL

**Skäl:**

Samtliga vägar har redan tidigare varit upplåtna genom olika typer av rättigheter så någon ersättning för nya servitutsupplåtelser avseende vägarna är därför inte aktuell.

De vägservitut som upphävs ersätts med andel i gemensamhetsanläggning och därför aktualiseras heller inte någon ersättning för upphävandet.

Upplåtelsen respektive upphävandet av servitut är utan betydelse för fordringshavare och rättsägare.

**Beslut:**

Ingen ersättning ska betalas för servitutsupplåtelser eller upphävande av servitut.

Förvaltning

Ansökan i ärendet omfattar även en begäran om att sammanträde ska hållas för att bilda samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningen för grönområde, se ansökan aktbilaga A1.

Sammanträde enligt 20 § SFL för att bilda samfällighetsförening ska därför hållas. Lantmäteriet kommer att kalla till ett sådant sammanträde så snart beslutet om att bilda gemensamhetsanläggningen Brannebol ga:7 har fått laga kraft. (Lantmäteriets ärendenr D18584.)

När det gäller de olika gemensamhetsanläggningarna för vägar så bedömer Lantmäteriet att dessa kan förvaltas av delägarna genom delägarförvaltning alternativt att de kan tas in i förvaltningen i någon befintlig eller blivande samfällighetsförening som också förvaltar andra anläggningar. Det är upp till medlemmarna i dessa föreningar att genom röstning besluta om stadgeändring i så fall (56 § SFL).

Beslut om fördelning av förrättningskostnader

**Skäl:**

Förrättningskostnaderna ska fördelas mellan ägarna av de berörda fastigheterna efter vad som är skäligt.

(29 § AL)

**Beslut:**

Kostnaderna för Lantmäteriets arbete i ärendet ska först fördelas på bildande av gemensamhetsanläggning för grönområdet respektive gemensamhetsanläggningar och rättigheter för vägar. Arbetet och kostnaderna fördelas med 80 % på grönområdet och 20 % på vägarna, efter en skälighetsuppskattning av nedlagd tid i ärendet.

För arbetet med grönområdet ska förrättningskostnaderna sedan fördelas lika på alla deltagande fastigheter.

För arbetet med vägarna ska förrättningskostnaderna fördelas lika på alla fastigheter som antingen fått del i gemensamhetsanläggning eller en servitutsrättighet.

Det är ägarna av respektive fastighet som kostnadsfördelningsbeslutet riktar sig till. För fastighet med flera delägare fördelas kostnaderna internt mellan delägarna efter ägarandelar. Lantmäteriet kommer att skicka faktura på förrättningskostnaden till varje fastighetsägare.

Aktmottagare

Lars Gullander

Avslutningsbeslut

**Beslut:**

Förrättningen avslutas.

Överklagande

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

Lantmäteriet  
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 8 mars 2022**. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrätningens ärendenummer D18583 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

*Jenny Bobeck*

