

1
 2011-06-13
 Ärendenummer
 D061439 D09307
 Förrättningslantmätare
 Christer Hedberg

«FirmaTitel»
 «Namn» «coAdress»
 «Utdelningsadress»
 «Extrafält»
 «Postadress»

Ärende Anläggnings- och ledningsförrättning berörande Öbolandet ga:2, 2:1,
 3:1 m fl

Kommun: Trosa

Län: Södermanland

Kort sammanfattning mm

Tidigare har kopia på de preliminära besluten översänts till sakägarna för synpunkter. Det är nu tid för Lantmäteriet att ta beslut i förrättningen med dnr D061439 som berör omprövning av gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2 och i förrättningen med dnr D09307 som berör upphörande eller ändrande av officialservitut för väg på Öbolandet.

För gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2 (obligatorisk som också har kallats för den torra) omprövas det tidigare anläggningsbeslutet från 2001. Orsaken är den ändrade situationen som har uppkommit genom de nya detaljplanerna samt efter vad som har framkommit vid förrättningssammanträdena hållet med delägarna i gemensamhetsanläggningen. Det innebär i korthet att några grönområden (park) försvinner från gemensamhetsanläggningens ansvarsområde men det tillkommer också nya grönområden. I några fall innebär omprövningen att det blir bättre anpassning till befintliga förhållanden på marken för några fastighetsägare men också att några fastighetsägare ges möjlighet att dela sin fastighet. Ändamålet bryggområden bryts loss från anläggningen och kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:3 (frivilliga eller också kallat den våta). Alla de tidigare ändamålen i Öbolandet ga:2 kommer att fortsätta att ingå i gemensamhetsanläggningen.

Området för gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:3 omfattar bryggområden och kanalerna. I bryggområdena ansvarar och sköter anläggningssamfälligheten området omkring de enskilda bryggorna, upplåtna med en av markägaren, Trosa kommun, oskriven nyttjanderätt. Ett förfarande som har pågått sedan 1950-talet på Öbolandet. I kanalerna ansvarar anläggningssamfälligheten för framkomligheten för båtar genom att låta utföra muddring vid behov.

En av anledningarna till uppdelningen i en "våt" och en "torr" del är

att gemensamhetsanläggningarna kommer att ha olika delägarkrets men också att skötseln av den våta delen kommer att vara mera knutet direkt till de fastighetsägare som inte har tillgång till egen strand och brygga men som vill ha tillgång brygga och båtplats.

Öbolandet samfällighetsförening har på sin stämma 2011-05-22 godkänt styrelsens förslag till hur de aktuella ekonomiska tillgångarna lämpligen ska delas upp mellan anläggningssamfälligheterna vilket sedan har legat till grund för lantmäteribeslutet. Styrelsen har även enhälligt beslutat 2011-06-03 att förordna om att det två anläggnings-samfälligheterna ska ha gemensam förvaltning. Det innebär en stad-geändring måste ske av stadgarna till Öbolandets samfällighetsförening.

Beslutet om ersättning innebär att ägaren av Öbolandet 2:1 och Öbolandet 3:1, Trosa kommun kommer att utge ersättningar till anläggningssamfälligheterna för Öbolandet ga:2 och ga:3 för fastigheternas ökade andelstal i gemensamhetsanläggningarna vid omprövningsförrättningen.

Efter att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft kommer det alltid att finnas möjligheter för en fastighetsägare på Öbolandet att i framtiden frivilligt antingen utträda ur gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:3 eller inträda i den samma. Vid ett inträde i gemensamhetsanläggningen erläggs ersättning för fastighetens andel i uppskattat överskott som tillförs denne. Vid ett utträde ersätts fastighetsägaren för den andel av uppskattat överskott som denne förlorar vid utträdet.

Vad avser förrättning D09307 kommer merparten av de tidigare upplåtta officialservitutet för väg i samband med att fastigheterna bildades att upphävas med anledning av ändrade förhållanden genom de nya detaljplanerna och omprövningen av Öbolandet ga:2. Det är endast sex vägservitut som istället ändras för att tillgodose fastighetens behov av rätt till väg inom grönområde för att erhålla tillgänglighet till vägar ingående i Öbolandet ga:2.

Kopia på besluten i förrättningarna D061439 och D0307 som kartor (3 st), beskrivning (4 st) och protokoll (5 st) kommer att finnas tillgängligt via webben genom Öbolandets samfällighetsförenings hemsida.

Christer Hedberg

Anläggningsbeslut

2011-06-14

Ärendenummer

D061439

Förrättningslantmätare

Christer Hedberg

Uppgift om åtgärd förrättningen avsett
har införts i fastighetsregistret
Registreringsdatum

.....

.....

Ärende	Anläggnings- och ledningsförrättning berörande Öbolandet ga:2, 2:1, 3:1 m fl
	Kommun: Trosa
	Södermanlands län

GEMENSAMHETSANLÄGGNING 1 = Öbolandet ga:2

Ändring av gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2 skall ske på så sätt att anläggningsbeslutet som meddelats 2001-02-09 och registrerats 2001-03-27, akt 0488-00/28, i sin helhet skall ersättas av följande:

Anläggningsbeslut*1. Ändamål*

Gemensamhetsanläggningen skall i fortsättningen bestå av och vara inrättad för ändamålen bilvägar, gångstigar, grönområden, badplats och vattentäkter.

2. Innehåll, huvudsaklig beskaffenhet, läge

Gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2 skall i fortsättningen bestå av följande:

a) Bilvägarna:

I gemensamhetsanläggningen ingår följande bilvägar:

1-28-2-4-6) Rävuddsvägen 12-40. Körbanebredd 5,0 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning. Mötesplatser.

2-3) Rävuddsvägen 20-24. Körbanebredd 3,0 meter. Vinterväghållning. Ej beläggning.

4-5) Rävuddsvägen 14-16. Körbanebredd 3,0 meter. Vinterväghållning. Ej beläggning.

- 6-7) Rävuddsvägen 10-12. Körbanebredd 3,0 meter. Vinterväghållning. Ej beläggning.
- 8-6) Rävuddsvägen 4-12. Körbanebredd 5,0 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning.
- 8-11) Gloruddsvägen 1-9. Körbanebredd 4,0 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning.
- 8-27-14-16-18-19-37) Edanövägen 22-53. Körbanebredd 5,0 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning. Mötesplatser.
- 49) Ficka vid och för miljöstation.
- 11-10) Gloruddsvägen 10-16. Körbanebredd 3,0 meter. Vinterväghållning. Ej beläggning.
- 11-31-12) Gloruddsvägen 11-15. Körbanebredd 3,5 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning.
- 12-13) Gloruddsvägen 15-25. Körbanebredd 3,0 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning. Vändyta.
- 14-15) Kimholmsvägen. Körbanebredd 3,0 meter. Vinterväghållning. Ej beläggning.
- 16-17) Kanalvägen. Körbanebredd 3,0 meter. Vinterväghållning. Ej beläggning. Vändyta.
- 18-84-20-36) Öbolandsvägen. Körbanebredd 3,5 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning. Mötesplatser.
- 20-21) Svartviksvägen 33-45. Körbanebredd 3,5 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning.
- 21-22-24-47-29-24) Svartviksudden. Körbanebredd 3,0 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning. Mötesplatser.
- 29-9) Svartviksudden 3-7. Körbanebredd 3,0 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning.
- 30-45) Ängsvägen. Körbanebredd 3,0 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning.
- 37-30-34) Edanövägen 2-23. Upprustning. Körbanebredd 5,0 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning. Mötesplatser.
- 21-53-36, 53-54) Svartviksvägen 31-42. Körbanebredd 3,5 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning. Mötesplatser.
- 25-36) Svartviksvägen 16-30. Körbanebredd 3,5 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning. Mötesplatser.
- 25-42) Svartviksvägen 14-16. Nyanläggning. Körbanebredd 5,0 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning.
- 40-45-42) Svartviksvägen 10-14. Nyanläggning. Körbanebredd 5,0 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning.
- 34-35-40) Svartviksvägen 4-10. Upprustning. Körbanebredd 5,0 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning.
- 35-82) Bygdevägen 0-1. Nyanläggning. Körbanebredd 4,5 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning.
- 82-51-32) Bygdevägen 1-11. Körbanebredd 3,0 meter. Vinterväghållning.
- 32-52) Bygdevägen. (Nuvarande Svartviksvägen 1-3). Vägflyttning. Körbanebredd 3,0 meter. Vinterväghållning.

52-41) Bygdevägen. (Nuvarande Svartviksvägen 5-9). Körbanebredd 3,0 meter. Vinterväghållning.
41-42) Bygdevägen. (Nuvarande Svartviksvägen 9-10). Upprustning. Körbanebredd 4,5 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning.
37-38-33-39-38) Strömmingsberget. Körbanebredd 3,0 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning. Mötesplatser.
34-81-43) Edanövägen 1-2. Upprustning. Körbanebredd 5,0 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning. Mötesplatser.
43-44) Edanöbron. Körbanebredd 6,0 meter. Vinterväghållning. Oljegrusbeläggning. Bro. Räckan.
1-50) Rävuddsvägen 23-25. Körbanebredd 3,0 meter. Ej vinterväghållning. Ej beläggning.

Till bilvägarna hör förutom ovan nämnda anordningar även väggkropp och vägrensremсор samt erforderliga trummor, diken, rör under infartsväg till fastighet, slänter och skyltar.

Delar av tidigare sträckningar för Bygdevägen och Svartviksvägen utgår ur gemensamhetsanläggningen pga att de ersätts med nya sträckningar.

I gemensamhetsanläggningen ingår inte väg belägen inom grönområde som utgör enskild tillfartsväg för enstaka fastighet och är redovisad som det i gällande detaljplan, t ex som s.k. y- eller tillfartsområde. Inte heller ingår utrymme inom vägområde som utgör ledningsområde eller är uteslutande avsett för annan allmän nytthet.

b) Gångstigarna:

I gemensamhetsanläggningen ingår de befintliga gångstigarna 17-26-19), 22-23), 27-28), 38-46), 47-48), 26-31), 7-83), 84-85) och 39-86-87 samt gångstigarna 81-82), 86-33) och 41-25) som avses nyanläggas.

Till gångstigarna hör erforderliga trummor och spänger, inklusive de som leder till Kalkholmarna. Gångstigarna behöver ej vinterväghållas men skall hållas funktionsdugliga efter samfällighetsföreningens bestämmande.

c) Grönområdena:

I gemensamhetsanläggningen ingår de områden som i gällande detaljplaner med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser redovisas som allmän plats med användning som natur, park, grönområde eller plantering eller liknande (154-176).

Markägaren sköter grönområdena enligt gällande skogsbruksplan. Anläggningssamfälligheten äger rätt att, utan markägarens medgivande, avverka växtlighet vars stam i brösthöjd inte överstiger 5 cm i diameter. Oavsett detta får alltid växtlighet som utgör direkt fara för person eller enskild egendom eller för trafiksäkerheten, se även punkt 5 nedan, avverkas av såväl markägare som anläggningssamfällighet utan den andres medgivande. Avverkat och nedfallet växtmaterial är markägarens egendom. Växtmaterial som nedfallit eller avverkat av anläggningssamfälligheten skall av denna samlas ihop och forslas till uppsamlingsplats på ön som anvisats av markägaren, om denne önskar ta hand om materialet.

I gemensamhetsanläggningen ingår, förutom ovan särskilt redovisade gångstigar, också andra inom grönområdena upptrampade gångstigar.

I gemensamhetsanläggningen ingår inte väg belägen inom grönområde som utgör enskild tillfartsväg för enstaka fastighet och är redovisad som det i gällande detaljplan, t ex som sk y- eller tillfartsområde. Inte heller ingår utrymme inom grönområde som utgör luftledningsgata, ledningsområde eller är uteslutande avsett för annan allmän nyttighet.

De områden som redovisas med 201-234 som tidigare ingått som grön- eller vägområde i gemensamhetsanläggningen utgår ur denna.

d) Badplats

I gemensamhetsanläggningen ingår badplatsen Badberget 83) bestående av brygga och badsäkerhetsanordningar.

e) Vattentäkter för bevattningsändamål:

I gemensamhetsanläggningen ingår för bevattningsändamål vattentäkter som är belägna:

- 101) Norr om Öbolandet 12:14
- 102) Öster om Öbolandet 11:16
- 103) Sydväst om Öbolandet 9:4
- 104) Sydväst om Öbolandet 37:4
- 105) Väster om Öbolandet 40:4
- 106) Söder om Öbolandet 34:5
- 107) Norr om Öbolandet 19:2
- 108) Sydväst om Öbolandet 27:3

Hamnområden (bryggområden och kanaler) utgår ur gemensamhetsanläggningen.

Läget för objekten 1-52, 81-87), 101-108) och 154-176) ingående i gemensamhetsanläggningen framgår av förrättningskartan, aktilaga KA 1. Redovisningen på kartan av sträckningar för de gångstigar 39-33), 81-82) och 41-25) som avses nyanläggas, är ungefärliga.

3. Deltagande fastigheter

I gemensamhetsanläggningens utförande och drift skall delta fastigheterna enligt andelstalsförteckningen, punkten 6 nedan. De deltagande fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

4. Upplåtelse av utrymme för anläggningen, företräde

För gemensamhetsanläggningen upplåtes på Öbolandet 2:1 och 3:1 samt Trosa 10:62 och 10:64 det utrymme som befintliga anläggningar upptar samt det utrymme för gemensamhetsanläggningen som i gällande detaljplaner med enskilt huvudmannskap redovisas som allmän plats och som erfordras för att färdigställa gemensamhetsanläggningen enligt anläggningsbeslutet i övrigt. Upplåtet utrymme illustreras av markering på förrättningskartan, aktilaga KA 1.

Utrymmesupplåtelsen för gemensamhetsanläggningen innebär inget hinder mot att tillåten användning sker av allmän plats på sätt som inte behöver eller kan tillgodoses genom gemensamhetsanläggningen. Framförallt avser detta allmänna ledningssystem eller enskilda väganslutningar, ledningsserviser eller bryggfästen.

Detta innebär att om upplåtelse senare sker av ledningsrätt för allmänna ledningar inom samma geografiska område som gemensamhetsanläggningen, t ex för vatten- och avloppsledningar förlagda i och inunder körbana som tillhör gemensamhetsanläggningen, så kan det ske utan att ägarna till delägande fastigheter i gemensamhetsanläggningen är sakägare på endast denna grund. Detsamma gäller för servitut eller gemensamhetsanläggningar som kan komma att bildas för väganslutningar, ledningsserviser eller bryggfästen.

5. Tid för utförande

Gemensamhetsanläggningen är utförd förutom de bilvägar under punkten 2 ovan som redovisats avsedda att nyanläggas eller upp-rustas samt de gångstigar som också redovisats att nyanläggas. Gemensamhetsanläggningen skall i de delar som skall nyanläggas eller rustas anses vara utförd när den blivit godkänd vid slutbesiktning av besiktningsman som accepterats av samfällighetsföreningens styrelse. Detta skall ha skett senast fem år från det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft. Övertagandet av driften av denna del av gemensamhetsanläggningen skall ske av anläggningssamfälligheten omedelbart sedan anläggningsbeslutet vunnit laga kraft och gemensamhetsanläggningen blivit utförd enligt ovan. Driften av gemensamhetsanläggningen i den del som redan är utförd skall övertas av anläggningssamfälligheten omedelbart sedan anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

6. Rättighetsupplåtelser, föreskrifter, omprövning

Om ägaren till en fastighet som deltar i gemensamhetsanläggningen tillfälligt använder anläggningen i väsentligt större omfattning eller för ett annat ändamål än som förutsattes vid bestämmandet av fastighetens andelstal för driftkostnaderna, är fastighetens ägare skyldig att ersätta anläggningssamfälligheten de kostnader som uppkommer till följd av den ändrade användningen. Tvister om ersättningsskyldigheten prövas av fastighetsdomstolen. Detsamma gäller för den som utsätter gemensamhetsanläggningen för onormalt slitage, t ex tung trafik under tjällossningsperioden.

För deltagande fastigheter upplåtes rätt på desamma, som ligger intill bilväg som ingår i gemensamhetsanläggningen, att för trafiksäkerheten på vägen borthugga eller kvista växande träd, buskar eller annan växtlighet inom ett avstånd på två meter från körbanas kant (enligt punkt 2 ovan), dock inte sådana träd eller häckar på tomtmark som utgör s.k. prydnadsträd eller är av väsentlig betydelse som buller-, ljus- eller insynsskydd.

Om en ny detaljplan antas och vinner laga kraft efter att detta beslut meddelats, och en omprövning erfordras av detta beslut för att genomförande skall ske av denna detaljplan, så får omprövning ske av detta beslut, utan att en prövning dessförinnan behöver ske om den nya detaljplanen avser sådana väsentligt ändrade förhållanden som annars utgör krav för att omprövning av en gemensamhetsanläggning skall få ske.

7. Andelstal för utförande och drift av anläggningen

Kostnaderna för utförande och drift av anläggningen skall fördelas enligt följande andelstal:

<u>Fastighet</u>	<u>Andelstal</u>
Trosa 10:62	3
Trosa 10:64	1
Öbolandet 2:1	136
Öbolandet 3:1	29
Öbolandet 4:1	1
Öbolandet 4:2	1
Öbolandet 4:5	1
Öbolandet 4:6	1
Öbolandet 4:7	1
Öbolandet 4:8	1
Öbolandet 5:1	1
Öbolandet 5:2	1
Öbolandet 6:1	1
Öbolandet 6:2	1
Öbolandet 6:3	1
Öbolandet 6:4	1
Öbolandet 6:5	1
Öbolandet 7:1	1
Öbolandet 7:2	1
Öbolandet 7:3	1
Öbolandet 7:4	1
Öbolandet 7:5	1
Öbolandet 7:6	1
Öbolandet 7:7	1
Öbolandet 7:8	1
Öbolandet 7:9	1
Öbolandet 7:10	1
Öbolandet 7:11	1
Öbolandet 7:12	1
Öbolandet 7:13	1
Öbolandet 7:14	1
Öbolandet 7:15	1
Öbolandet 8:1	1
Öbolandet 8:2	1
Öbolandet 8:3	1
Öbolandet 8:4	1
Öbolandet 8:5	1
Öbolandet 8:6	1
Öbolandet 8:7	1
Öbolandet 8:8	1
Öbolandet 8:9	1
Öbolandet 8:10	1

Öbolandet 8:11	1
Öbolandet 9:1	1
Öbolandet 9:2	1
Öbolandet 9:3	1
Öbolandet 9:4	1
Öbolandet 9:5	1
Öbolandet 9:6	1
Öbolandet 9:7	1
Öbolandet 9:8	1
Öbolandet 9:9	1
Öbolandet 9:10	1
Öbolandet 9:11	1
Öbolandet 9:12	1
Öbolandet 9:13	1
Öbolandet 9:14	1
Öbolandet 9:15	1
Öbolandet 9:16	1
Öbolandet 9:17	1
Öbolandet 10:1	1
Öbolandet 10:2	1
Öbolandet 10:3	1
Öbolandet 11:1	1
Öbolandet 11:2	1
Öbolandet 11:3	1
Öbolandet 11:4	1
Öbolandet 11:5	1
Öbolandet 11:6	1
Öbolandet 11:7	1
Öbolandet 11:8	1
Öbolandet 11:9	1
Öbolandet 11:10	1
Öbolandet 11:11	1
Öbolandet 11:12	1
Öbolandet 11:13	1
Öbolandet 11:14	1
Öbolandet 11:15	1
Öbolandet 11:16	1
Öbolandet 11:17	1
Öbolandet 12:1	1
Öbolandet 12:2	1
Öbolandet 12:3	1
Öbolandet 12:4	1
Öbolandet 12:5	1
Öbolandet 12:6	1
Öbolandet 12:7	1
Öbolandet 12:8	1
Öbolandet 12:9	1
Öbolandet 12:10	1

Öbolandet 12:11	1
Öbolandet 12:12	1
Öbolandet 12:13	1
Öbolandet 12:14	1
Öbolandet 13:1	1
Öbolandet 13:2	1
Öbolandet 13:3	1
Öbolandet 13:4	1
Öbolandet 13:5	1
Öbolandet 13:6	1
Öbolandet 13:7	1
Öbolandet 14:1	1
Öbolandet 14:2	1
Öbolandet 14:3	1
Öbolandet 14:4	1
Öbolandet 14:5	1
Öbolandet 14:6	1
Öbolandet 15:1	1
Öbolandet 15:2	1
Öbolandet 16:1	1
Öbolandet 17:1	1
Öbolandet 17:2	1
Öbolandet 17:3	1
Öbolandet 17:4	1
Öbolandet 18:1	1
Öbolandet 18:2	1
Öbolandet 18:3	1
Öbolandet 18:4	1
Öbolandet 18:5	1
Öbolandet 19:1	1
Öbolandet 19:2	1
Öbolandet 19:3	1
Öbolandet 20:1	1
Öbolandet 21:1	1
Öbolandet 21:2	1
Öbolandet 21:3	1
Öbolandet 22:1	1
Öbolandet 22:2	1
Öbolandet 22:3	1
Öbolandet 22:4	1
Öbolandet 23:1	1
Öbolandet 23:2	1
Öbolandet 23:3	1
Öbolandet 24:1	1
Öbolandet 24:2	1
Öbolandet 24:3	1
Öbolandet 24:4	1
Öbolandet 25:1	1

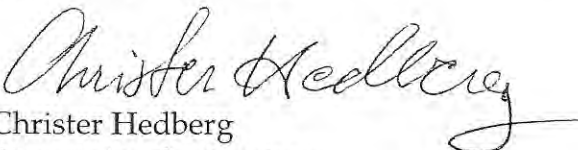
Öbolandet 25:2	1
Öbolandet 25:3	1
Öbolandet 25:4	1
Öbolandet 25:5	1
Öbolandet 26:1	1
Öbolandet 27:1	1
Öbolandet 27:2	1
Öbolandet 27:3	1
Öbolandet 27:4	1
Öbolandet 27:5	1
Öbolandet 27:6	1
Öbolandet 27:7	1
Öbolandet 27:8	1
Öbolandet 28:1	1
Öbolandet 28:2	1
Öbolandet 29:1	1
Öbolandet 29:2	1
Öbolandet 29:3	1
Öbolandet 29:4	1
Öbolandet 29:5	1
Öbolandet 29:6	1
Öbolandet 29:7	1
Öbolandet 29:8	1
Öbolandet 29:9	1
Öbolandet 29:10	1
Öbolandet 29:11	1
Öbolandet 29:12	1
Öbolandet 29:13	1
Öbolandet 29:14	1
Öbolandet 30:1	1
Öbolandet 30:2	1
Öbolandet 31:1	1
Öbolandet 31:2	1
Öbolandet 32:1	1
Öbolandet 33:1	1
Öbolandet 33:2	1
Öbolandet 33:3	1
Öbolandet 34:1	1
Öbolandet 34:2	1
Öbolandet 34:3	1
Öbolandet 34:4	1
Öbolandet 34:5	1
Öbolandet 34:6	1
Öbolandet 34:7	1
Öbolandet 34:8	1
Öbolandet 34:9	1
Öbolandet 34:10	1
Öbolandet 35:1	1

Öbolandet 35:2	1
Öbolandet 35:3	1
Öbolandet 35:4	1
Öbolandet 35:5	1
Öbolandet 35:6	1
Öbolandet 35:7	1
Öbolandet 35:8	1
Öbolandet 35:9	1
Öbolandet 36:1	1
Öbolandet 36:2	1
Öbolandet 36:3	1
Öbolandet 36:4	1
Öbolandet 36:5	1
Öbolandet 37:1	1
Öbolandet 37:2	1
Öbolandet 37:3	1
Öbolandet 37:4	1
Öbolandet 37:5	1
Öbolandet 37:6	1
Öbolandet 37:7	1
Öbolandet 37:8	1
Öbolandet 37:9	1
Öbolandet 37:10	1
Öbolandet 37:11	1
Öbolandet 37:12	1
Öbolandet 37:13	1
Öbolandet 37:14	1
Öbolandet 38:1	1
Öbolandet 38:2	1
Öbolandet 38:3	1
Öbolandet 38:4	1
Öbolandet 38:5	1
Öbolandet 38:6	1
Öbolandet 38:7	1
Öbolandet 38:8	1
Öbolandet 38:9	1
Öbolandet 39:1	1
Öbolandet 39:2	1
Öbolandet 39:3	1
Öbolandet 39:4	1
Öbolandet 39:5	1
Öbolandet 39:6	1
Öbolandet 39:7	1
Öbolandet 39:8	1
Öbolandet 39:9	1
Öbolandet 39:10	1
Öbolandet 39:11	1
Öbolandet 39:12	1

Öbolandet 39:13	1
Öbolandet 39:14	1
Öbolandet 39:15	1
Öbolandet 39:16	1
Öbolandet 40:1	1
Öbolandet 40:2	1
Öbolandet 40:3	1
Öbolandet 40:4	1
Öbolandet 40:5	1
Öbolandet 40:6	1
Öbolandet 40:7	1
Öbolandet 41:1	1
Öbolandet 41:2	1
Öbolandet 41:3	1
Öbolandet 41:4	1
Öbolandet 41:5	1
Öbolandet 41:6	1
Öbolandet 41:7	1
Öbolandet 41:8	1
Öbolandet 41:9	1
<u>Öbolandet 41:10</u>	<u>1</u>
Summa	420

Del av andelstalen för Öbolandet 2:1 och 3:1 är avsedda att fördelas till nya bostadsfastigheter som bildas genom avstyckning från dessa.

Nyköping dag som ovan



Christer Hedberg
Förrättningslantmätare

Anläggningsbeslut

2011-06-14

Ärendenummer

D061439

Förrättningslantmätare

Christer Hedberg

Uppgift om åtgärd förrättningen avsett
har införts i fastighetsregistret
Registreringsdatum

.....

.....

Ärende	Anläggnings- och ledningsförrättning berörande Öbolandet ga:2, 2:1, 3:1 m fl
	Kommun: Trosa
	Södermanlands län

GEMENSAMHETSANLÄGGNING 2 = Öbolandet ga:3**Anläggningsbeslut***1. Ändamål*

Gemensamhetsanläggning skall inrättas och bestå av och vara inrättad för ändamålen bryggområden och kanaler.

2. Innehåll, huvudsaklig beskaffenhet, läge

Gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:3 skall bestå av följande:

f) Bryggområden:

De bryggområden som är belägna inom och/eller invid:

90) Edanökanalen.

91) Strömmingsberget/Barbrovik (Barbroviksbryggan).

92) Svartvikskanalen.

93) Norra Kimholmskanalen.

94) Gloruddsvägen (Gloruddsbryggan).

95) Sydvästra Rävudden (Sydvästra Rävuddsbryggan).

96) Östra Rävudden (Östra Rävuddsbryggan).

97) Sundstukanalen.

98) Södra Kimholmskanalen.

99) Södra Svartviksudden (Södra Svartviksbryggorna).

100) Östra Svartviksudden.

Bryggområdena består av områden på land och i vattnet avsedda och iordningställda för angöring och förtöjning av småbåtar. Inom bryggområdena finns och får finnas bryggor som enskilt tillhör och används av ägare till fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen.

Bryggfästen för enskilda bryggor belägna inom bryggområdena inom 90) Edanökanalen, 92) Svartvikskanalen, 93) Norra Kimholmskanalen, 94) Gloruddsvägen (Gloruddsbryggan), 96) Östra Rävudden, 97) Sundstukanalen, 98) Södra Kimholmskanalen, 99) Södra Svartviksudden (Södra Svartviksbryggorna) och 100) Östra Svartviksudden, får finnas inom angränsande grönområde.

g) Kanaler:

De kanaler som ovan angivits och som muddrats för att ovan angivna bryggområden skall kunna användas.

Kanalerna skall vidmakthållas.

Samfällighetsföreningen som förvaltar gemensamhetsanläggningen äger kontrollen över bryggområdenas förvaltning, med beaktande av den myndighetskontroll som tillkommer t ex bygg-, plan-, miljö- och naturvårdsmyndigheter. Upplåtelse av enskild rätt att utnyttja (del av) bryggområde för egen brygga kan endast ske med samfällighetsföreningens medgivande och med beaktande av samfällighetsföreningens rätt och ansvar för att förvalta bryggområdet.

Enskilda bryggor får inte utföras så att de utgör ett hinder för båttrafiken i kanal.

I gemensamhetsanläggningen ingår inte (enskilda) småbåtshamnar, bryggområden eller badplatser avseende resp belägna inom eller vid eller avsedda för:

- Bebyggelsen vid Edanö backe.
- Bebyggelsen vid Svartvik.
- Bebyggelsen vid Bergvik.
- Bebyggelsen vid Kimholmen.
- Bebyggelsen vid Glorudden.
- Badplatsen och campingen vid Rävudden.
- Badplatsen vid Badberget.
- Bostadsfastigheter med egen strand.

Lägena för objekten 90-100) ingående i gemensamhetsanläggningen framgår av förrättningskartan, aktbilaga KA 1.

2. Deltagande fastigheter

I gemensamhetsanläggningens utförande och drift skall delta fastigheterna enligt andelstalsförteckningen, punkten 5 nedan. De deltagande fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

3. Upplåtelse av utrymme för anläggningen

För gemensamhetsanläggningen upplåtes på Öbolandet 2:1 och 3:1 det utrymme som enligt gällande detaljplaner redovisats som tillåtana och erforderliga för att använda gemensamhetsanläggningen enligt anläggningsbeslutet. Upplåtet utrymme illustreras av markering på förrättningskartan, aktilaga KA 1.

4. Tid för utförande

Gemensamhetsanläggningen är utförd. Driften av gemensamhetsanläggningen skall övertas av anläggningssamfälligheten omedelbart sedan anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

5. Andelstal för utförande och drift av anläggningen

Kostnaderna för utförande och drift av anläggningen skall fördelas enligt följande andelstal:

<u>Fastighet</u>	<u>Andelstal</u>
Öbolandet 3:1	28
Öbolandet 4:1	1
Öbolandet 4:2	1
Öbolandet 4:5	1
Öbolandet 4:6	1
Öbolandet 4:7	1
Öbolandet 4:8	1
Öbolandet 5:1	1
Öbolandet 5:2	1
Öbolandet 6:1	1
Öbolandet 6:2	1
Öbolandet 6:3	1
Öbolandet 6:4	1
Öbolandet 6:5	1
Öbolandet 7:13	1
Öbolandet 7:14	1
Öbolandet 7:15	1
Öbolandet 8:1	1
Öbolandet 8:2	1
Öbolandet 8:3	1
Öbolandet 8:4	1

Öbolandet 8:5	1
Öbolandet 8:6	1
Öbolandet 8:7	1
Öbolandet 8:8	1
Öbolandet 8:9	1
Öbolandet 8:10	1
Öbolandet 8:11	1
Öbolandet 9:1	1
Öbolandet 9:2	1
Öbolandet 9:3	1
Öbolandet 9:4	1
Öbolandet 9:5	1
Öbolandet 9:6	1
Öbolandet 9:7	1
Öbolandet 9:8	1
Öbolandet 9:9	1
Öbolandet 9:10	1
Öbolandet 9:11	1
Öbolandet 9:12	1
Öbolandet 9:13	1
Öbolandet 9:14	1
Öbolandet 9:15	1
Öbolandet 9:16	1
Öbolandet 9:17	1
Öbolandet 10:1	1
Öbolandet 10:2	1
Öbolandet 10:3	1
Öbolandet 11:1	1
Öbolandet 11:2	1
Öbolandet 11:3	1
Öbolandet 11:4	1
Öbolandet 11:5	1
Öbolandet 11:6	1
Öbolandet 11:7	1
Öbolandet 11:8	1
Öbolandet 11:9	1
Öbolandet 11:10	1
Öbolandet 11:11	1
Öbolandet 11:12	1
Öbolandet 11:13	1
Öbolandet 11:14	1
Öbolandet 11:15	1
Öbolandet 11:16	1
Öbolandet 11:17	1
Öbolandet 12:1	1
Öbolandet 12:2	1
Öbolandet 12:3	1
Öbolandet 12:4	1

Öbolandet 12:5	1
Öbolandet 12:6	1
Öbolandet 12:7	1
Öbolandet 12:8	1
Öbolandet 12:9	1
Öbolandet 12:10	1
Öbolandet 12:11	1
Öbolandet 12:12	1
Öbolandet 12:13	1
Öbolandet 12:14	1
Öbolandet 13:1	1
Öbolandet 13:2	1
Öbolandet 13:3	1
Öbolandet 13:4	1
Öbolandet 13:5	1
Öbolandet 13:6	1
Öbolandet 13:7	1
Öbolandet 14:1	1
Öbolandet 14:2	1
Öbolandet 14:3	1
Öbolandet 14:4	1
Öbolandet 14:5	1
Öbolandet 14:6	1
Öbolandet 15:1	1
Öbolandet 15:2	1
Öbolandet 18:3	1
Öbolandet 21:2	1
Öbolandet 21:3	1
Öbolandet 22:1	1
Öbolandet 22:2	1
Öbolandet 22:4	1
Öbolandet 23:1	1
Öbolandet 23:2	1
Öbolandet 23:3	1
Öbolandet 24:1	1
Öbolandet 24:2	1
Öbolandet 24:3	1
Öbolandet 24:4	1
Öbolandet 25:1	1
Öbolandet 25:2	1
Öbolandet 25:3	1
Öbolandet 25:4	1
Öbolandet 25:5	1
Öbolandet 26:1	1
Öbolandet 27:1	1
Öbolandet 27:2	1
Öbolandet 27:3	1
Öbolandet 27:4	1

Öbolandet 27:5	1
Öbolandet 27:6	1
Öbolandet 27:7	1
Öbolandet 28:1	1
Öbolandet 28:2	1
Öbolandet 29:1	1
Öbolandet 29:2	1
Öbolandet 29:3	1
Öbolandet 29:4	1
Öbolandet 29:5	1
Öbolandet 29:6	1
Öbolandet 29:7	1
Öbolandet 29:8	1
Öbolandet 29:9	1
Öbolandet 29:10	1
Öbolandet 29:11	1
Öbolandet 29:12	1
Öbolandet 29:13	1
Öbolandet 29:14	1
Öbolandet 30:1	1
Öbolandet 30:2	1
Öbolandet 31:1	1
Öbolandet 31:2	1
Öbolandet 32:1	1
Öbolandet 33:1	1
Öbolandet 33:2	1
Öbolandet 33:3	1
Öbolandet 34:1	1
Öbolandet 34:2	1
Öbolandet 34:3	1
Öbolandet 34:4	1
Öbolandet 34:5	1
Öbolandet 34:6	1
Öbolandet 34:7	1
Öbolandet 34:8	1
Öbolandet 34:9	1
Öbolandet 34:10	1
Öbolandet 35:1	1
Öbolandet 35:2	1
Öbolandet 35:3	1
Öbolandet 35:4	1
Öbolandet 35:5	1
Öbolandet 35:6	1
Öbolandet 35:7	1
Öbolandet 35:8	1
Öbolandet 35:9	1
Öbolandet 36:1	1
Öbolandet 36:2	1

Öbolandet 36:3	1
Öbolandet 36:4	1
Öbolandet 36:5	1
Öbolandet 37:1	1
Öbolandet 37:2	1
Öbolandet 37:3	1
Öbolandet 37:4	1
Öbolandet 37:5	1
Öbolandet 37:6	1
Öbolandet 37:7	1
Öbolandet 37:8	1
Öbolandet 37:9	1
Öbolandet 37:10	1
Öbolandet 37:11	1
Öbolandet 37:12	1
Öbolandet 37:13	1
Öbolandet 37:14	1
Öbolandet 38:1	1
Öbolandet 38:2	1
Öbolandet 39:2	1
Öbolandet 39:3	1
Öbolandet 39:4	1
Öbolandet 39:5	1
Öbolandet 39:6	1
Öbolandet 39:7	1
Öbolandet 39:8	1
Öbolandet 39:10	1
Öbolandet 39:11	1
Öbolandet 40:1	1
Öbolandet 40:2	1
Öbolandet 40:3	1
Öbolandet 40:4	1
Öbolandet 40:5	1
Öbolandet 40:6	1
Öbolandet 40:7	1
Öbolandet 41:1	1
Öbolandet 41:2	1
Öbolandet 41:3	1
Öbolandet 41:4	1
Öbolandet 41:5	1
Summa	232

6. Särskilda upplysningar

Bryggområdena 94) Gloruddsvägen (Gloruddsbryggan) och 95) Sydvästra Rävudden (Sydvästra Rävuddsbryggan) får vid tidpunkten för meddelande av detta beslut enligt gällande detaljplan(er) endast överbyggas med mindre bryggor och dylikt.

Andelstalet för Öbolandet 3:1 är avsett att fördelas på och till nya bostadsfastigheter som bildas genom avstyckning från denna fastighet.

Nyköping dag som ovan


Christer Hedberg
Förrättningslantmätare

Ledningsbeslut

2011-06-14

Ärendenummer

D061439

Förretningslantmätare

Christer Hedberg

Uppgift om åtgärd förrättningen avsett
har införts i fastighetsregistret
Registreringsdatum

.....

Ärende

Anläggnings- och ledningsförrättning berörande Öbolandet ga:2, 2:1,
3:1 m fl

Kommun: Trosa

Södermanlands län

Upplåtelse av ledningsrätt

Till förmån för Trosa kommun upplåts ledningsrätt avseende rätt att anlägga, använda, bibehålla, underhålla och förnya vatten- och avloppsledningar med tillhörande anordningar (tillbehör).

Upplåtelse av ledningsrätt sker i vägar och naturområden ingående i gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2 och på följande fastigheter:

Öbolandet 2:1

Öbolandet 3:1

Ledningshavarens rättigheter

Rättigheten innebär en upplåtelse för ledningsschakt, ledningar och tillbehör inom ett ledningsområde om sex meters bredd, (dvs tre meter åt vardera hållet från ledningspaketets centrumlinje), i det läge och den sträckning som på förrättningskartan, aktbilaga KA 2, redovisas med ett skrafferat område benämnt 0488-08/12.1. Inom detta område innebär upplåtelsen också en rätt att fälla träd, buskar och annan vegetation som kan skada ledningarna eller dess tillbehör. Vegetationen förblir fastighetsägarens egendom.

Inom och utanför detta område innebär rättigheten också en rätt att för ledningarna och deras tillbehörs anläggande, reparation, ombyggnad, underhåll och tillsyn äga tillträde till upplåtande fastighet. Se nedan om hänsynstagande vid tagande av väg utanför ledningsområdet.

Ledningshavarens skyldigheter

Ledningshavaren skall vid utövning av ledningsrätten förfara så att den upplåtande fastigheten inte betungas mer än nödvändigt.

Ledningshavaren har att, i den mån detta utan avsevärd olägenhet kan ske, iaktta av fastighetsägaren givna anvisningar beträffande rätten att ta väg utanför ledningsområdet.

Vid ledningsarbeten svarar ledningshavaren för återställande av använt område förut befintligt skick.

Vid ledningsarbeten som berör vägmark är ledningshavaren skyldig att vidta de åtgärder som erfordras för att trafiken skall kunna passera vid sidan om arbetsplatsen. Den mark som därvid tas i anspråk skall omedelbart återställas så långt det är möjligt i förut befintligt skick efter det att ledningsarbetena avslutats.

Ledningshavaren skall genom sakkunnig personal anvisa lämpliga skyddsåtgärder vid arbetena inom ledningsområdet som fastighetsägaren utför och som kan medföra fara för ledningarna eller dess tillbehör eller vålla skada på egendom eller person.

Ledningshavaren har att i möjligaste mån ta hänsyn till och undvika skador på allmänna ledningar avsedda för den tekniska försörjningen av bebyggelsen såsom värme, elektricitet, telefon eller datakommunikation enligt den överenskommelse eller annan rättsliga reglering som gäller mellan de olika ledningshavarna. Ledningsrätten innebär, med beaktande av gällande säkerhetsföreskrifter, inte något principiellt hinder mot att ledningsrätt också kan upplåtas för andra huvudmän för den tekniska försörjningen av samhället att anlägga och bibehålla allmänna ledningar inom ledningsområdet.

Fastighetsägarens skyldigheter

Fastighetsägaren får inte ändra markanvändningen, som t ex att bygga inom ledningsområdet, så att ledningarna eller deras tillbehör äventyras eller så att möjligheten till underhåll, tillsyn, reparation eller förnyelse av dem försämras eller försvåras.

Fastighetsägaren skall i god tid inhämta medgivande av ledningshavaren för att spränga, ändra marknivån, fälla träd, ändra markanvändningen som att bygga eller plantera dyrbara träd inom ledningsområdet, uppsätta stängsel eller vidtaga annan åtgärd som kan medföra fara för ledningarna eller deras tillbehör eller vålla annan skada på person eller egendom.

Vid ledningsarbeten som berör vägmark är fastighetsägaren skyldig att under den tid arbetena pågår upplåta den mark utanför ledningsområdet som erfordras för att trafiken skall kunna passera vid sidan om arbetsplatsen.

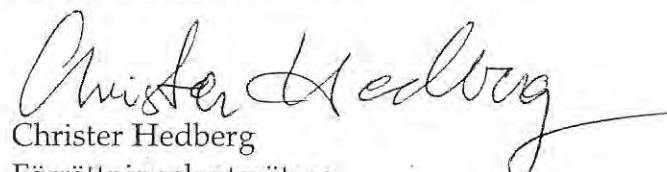
Utförandetid

De ledningar med tillbehör som denna ledningsrätt avser skall vara utförda, dvs färdigbyggda, senast fem år efter det att detta beslut vunnit laga kraft.

Företråde för rätten till utrymme

Ledningsrätten förordnas ha företråde framför den rätt till utrymme som upplåtits för gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2. För ägare till fastighet som har del i denna gemensamhetsanläggning gäller därigenom samma rättigheter och skyldigheter som anges för fastighetsägare enligt ovan. Detsamma gäller för servitut till förmån för enskild fastighet som har del i gemensamhetsanläggningen enligt äldre beslut om fastighetsbildning.

Nyköping dag som ovan


Christer Hedberg
Förrättningslantmätare

Protokoll

2007-05-20

Ärendenummer

D061439

Förrättningslantmätare

Thomas Holm

Ärende	Anläggnings- och ledningsförrättning berörande Öbolandet ga:2, 2:1, 3:1 m fl Kommun: Trosa Södermanlands län
Handläggning	Med sammanträde i Trosa Folkets Hus.
Sökande och sakägare	Se sakägarförteckning, aktbilaga B.
Kallelse	Delgivning av kallelse till detta sammanträde har skett genom tillämpning av 10 och 16-17 §§ delgivningslagen. Det innebär att gemensam kallelse för alla berörda har hållits uppsatt på lantmäterimyndighetens anslagstavla, se aktbilaga 1, och varit utlagd på myndighetens hemsida (se nedan), under tiden 16 april till 20 maj 2007. Meddelande härom och kallelsens huvudsakliga innehåll har varit införda i tidningarna Södermanlands Nyheter, se aktbilaga 2, och Östra Sörmlands Posten, se aktbilaga 3. Den har också sänts till ordföranden i Öbolandets samfällighetsförening och till Trosa kommuns samhällsbyggnadskontor för att under kallelsetiden vara tillgänglig hos dem, för alla dem som skall ta del av kallelsen. Individuella kallelser till alla berörda har överlämnats till ordföranden i Öbolandets samfällighetsförening som skickat dem till delägarna i föreningen tillsammans med föreningsstyrelsens kallelse till föreningens årsstämma.
Yrkande	Trosa kommun yrkar omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning mm med anledning av aktuell detaljplaneprocess för Öbolandet, se ansökan aktbilaga A.
Samrådsmöte detaljplan direkt innan förrättningsammanträdet	Innan förrättningssammanträdet börjar redovisar samhällsbyggnadschef Björn Wieslander och planchef Mats Gustafsson från Trosa kommuns samhällsbyggnadskontor ett reviderat förslag till detaljplan med tidsplan för Norra Öbolandet. Av redovisningen framkommer bl a att samhällsbyggnadsnämnden i juni avses ta ställning till om utställning av ett förslag till detaljplan under sommaren och ett antagande av detaljplanen planeras av kommunfullmäktige i höst/vinter. Särskilt redovisas de revideringar av planförslaget som gjorts sedan samrådsförslaget föregående höst.
Överläggning på förrättningsammanträdet	Syftet med dagens förrättningssammanträde framgår av kallelsen. Där framhålls att "det är det första sammanträdet i förrättning avseende omprövning (dvs ändring) av nuvarande gemensamhetsanläggning

Öbolandet ga:2 samt upplåtelse av ledningsrätt för kommunala VA-ledningar, vilket blir aktuellt om eller när en detaljplan antas av Trosa kommun och den vinner laga kraft. Några beslut om att ändra gemensamhetsanläggningen eller att upplåta ledningsrätt kommer inte att meddelas vid sammanträdet. Det kommer endast innehålla information om:

- * Rättslig bakgrund och gällande förutsättningar.
- * Vilka frågor som kommer att behandlas under förrättningen och hur det hela kommer att gå till och vad det kan leda till.
- * Förslag/utseende av personer i området som skall ingå i en arbetsgrupp som har att utreda, studera och diskutera de frågor som skall behandlas under förrättningen och bistå lantmäterimyndigheten i dess arbete att ta fram förslag till beslut i förrättningen.
- * Om tiden medger kommer även möjlighet ges till att ställa frågor och få svar."

Förrättningslantmätaren redovisar bakgrunden till och förutsättningarna för dagens sammanträde med hjälp av ett bildspel enligt PowerPoint, aktbilaga C. Bakgrunden till förrättningen är också redovisad av lantmäterimyndigheten i ett särskilt PM, som publicerats på ärendets hemsida, aktbilaga D.

Under redovisningen ställs en mängd frågor till förrättningslantmätaren som denne efter bästa förmåga försöker besvara. Frågorna handlar bl a om:

- Anteckning av närvaro vid sammanträdet.
- Hur byggnation av grönområden skall kunna stoppas.
- Hur, när och av vem beslut meddelas i förrättningen, röstningsförfarande.
- Lantmäterimyndighetens roll under framarbetandet av detaljplaneförslaget.
- Vem som skall bygga och bekosta de nya vägsträckningar som föreslås i planförslaget.
- I vad mån lantmäterimyndigheten avser ta hänsyn till vad Fyrberg kan avsett skulle gälla för det fortsatta innehavet av Öbolandet 3:1 när han donerade fastigheten till Trosa kommun 1958.
- Tillgänglighet för och åtkomst av handlingar.

Förrättningslantmätaren svarar bl a följande:

Närvaro vid sammanträdet skall antecknas enligt föreskrifterna. Med tanke på sammanträdet storlek har inte förrättningslantmätaren någon möjlighet att själv hålla reda på det, utan de närvarande väljer själva om de vill teckna sig som närvarande. Det kan tänkas att intresse och engagemang genom dokumenterad närvaro på

sammanträde i förrättningen kan äga betydelse längre fram.

De första, största och bästa möjligheterna till att påverka byggnationens omfattning torde ligga i att försöka påverka detaljplanen genom att framställa synpunkter till kommunen. Om och när detaljplanen antas i nu redovisad utformning och vinner laga kraft, så återstår och prövas dess genomförande genom bl a denna förrättning. Som redovisats kan inte den nybyggnation som avses ske på Öbolandet 3:1, bl a längs Svartviksvägen och vid Strömmingsberget, komma till stånd förrän gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2 beslutats att ej omfatta dessa områden, av lantmäterimyndigheten. Däremot kan den nybyggnation som avses ske på Öbolandet 2:1, på Edanö backe, ske direkt efter ett lagakraftvinnande av detaljplanen, eftersom gemensamhetsanläggningen inte omfattar detta område.

Det är lantmäterimyndigheten som meddelar beslut i förrättningen efter att kommunikation skett med sakägarna, bl a på sammanträde. Avsikten är att förslag till nya beslut arbetas under förrättningen fram av lantmäterimyndigheten, i samarbete med en bland fastighetsägarna utsedd arbetsgrupp. Dessa förslag presenteras sedan för och diskuteras på ett sammanträde till vilket alla fastighetsägare kallats. Lantmäterimyndigheten prövar sedan om villkoren i lagstiftningen är uppfyllda för att göra en omprövning av gemensamhetsanläggningen, dvs meddela beslut som innebär förändring av gemensamhetsanläggningen. Denna prövning kommer att ske med beaktande av vad som anförts och framförts av resp fastighetsägare, men det är inte frågan om någon omröstning, så att det måste bli så som företrädare för en majoritet av fastighetsägarna tycker.

Under detaljplanens framtagande lämnar lantmäterimyndigheten yttrande under samrådet och utställningen. Yttrandet berör bara de frågor som myndigheten har att hantera och bevaka, det gäller framförallt fastighetsbildningsrättsliga plangenomförandefrågor. Frågor som handlar om byggnation, geologi, miljö etc är det andra myndigheter, bl a kommunen själv, som har kompetensen att bevaka.

Under sammanträdet framkommer att kommunen avser att ansvara för (kostnaderna) för utbyggnad (standardhöjning resp ändrad sträckning) av Bygdevägen och Svartviksvägen, men att dessa sedan avses överlämnas till samfällighetsföreningen. För att detta skall vara juridiskt möjligt måste frågor om bl a överlämnandet hanteras genom avtal mellan kommunen och föreningen och/eller beslut om detta i förrättningen.

Såvitt lantmäterimyndigheten har kunnat konstatera finns det inte antecknat något förbehåll i kommunens lagfart för Öbolandet 3:1 som inskränker kommunens disposition av fastigheten. Bl a pga detta kommer lantmäterimyndigheten inte att ta någon hänsyn vid sin prövning av frågan om vilka intentioner eller överväganden eller överenskommelser som överlåtelsen byggde på från Fyrbergs sida.

Innehållet i fastighetsregistret, registerkartan och kopior av arkivhandlingar kan beställas/hämtas från lantmäteriets hemsida, <http://www.lantmateriet.se/> eller vid besök på något av lantmäteriets kontor i landet, t ex i Nyköping. Det kan också vara möjligt att t ex uppkoppling mot fastighetsregistret finns på t ex kommun- eller bankkontor. Slutligen kan nämnas att handlingar som är intressanta för detta ärende finns upplagda på ärendeportalen.

Frågan om och intresset för vilka som skall ingå i arbetsgruppen visar sig vara stor. Förrättningslantmätaren beslutar att själv utse Björn Wieslander (Trosa kommun), Roland Alvinger (ordförande i samfällighetsföreningen) och Tomas Bergman till ledamöter i arbetsgruppen. Övriga 3-5 ledamöter får utses av samfällighetsföreningen genom förfarande som bestäms på deras stämma.

Förrättningslantmätaren meddelar att om och när en ny detaljplan för Norra Öbolandet antagits och vunnit laga kraft kommer de framarbetade nya förslagen till beslut, t ex anläggningsbeslutet, att redovisas för och diskuteras med alla sakägare på nytt sammanträde, vilket kommer att kungöras i SN, ÖSP, via mail och på internet ca eller en månad innan.

Sammanträdet avslutas.

Föreningsstämma
direkt efter
förrättningsamma-
trädet

På stämman beslutas att föreningens valberedning ges i uppdrag att utse de resterande ledamöter som skall ingå i arbetsgruppen.

Protokollet uppsatt 2007-05-21

Vid protokollet



Thomas Holm

Protokoll

2009-05-24

Ärendenummer
D061439, D09307

Förrättningslantmätare
Thomas Holm

Ärende	<p>Anläggnings- och ledningsförrättning berörande Öbolandet ga:2, 2:1, 3:1 m fl (D061439) Fastighetsreglering avseende upphävande eller ändring av servitut som belastar Öbolandet 3:1 (D09307)</p> <p>Kommun: Trosa Södermanlands län</p>
Handläggning	Med sammanträde i Trosa Folkets Hus.
Sökande och sakägare	Se sakägarförteckning, aktbilaga E (i förrättning dnr D061439, akt 0480-08/12).
Kallelse	<p>Delgivning av kallelse till detta sammanträde har skett genom tillämpning av 10 § delgivningslagen. Det innebär att individuella kallelser till alla berörda har överlämnats till ordföranden i Öbolandets samfällighetsförening för att skickas ut till delägarna tillsammans med föreningsstyrelsens kallelse till föreningens årsstämma. Gemensam kallelse för alla berörda har hållits uppsatt på lantmäterimyndighetens anslagstavla, och utlagts på myndighetens hemsida (se nedan), under tiden 22 april till 24 maj 2009. Den har också sänts också till ordföranden i Öbolandets samfällighetsförening och till Trosa kommuns samhällsbyggnadskontor för att vara tillgänglig hos dem, för alla dem som skall ta del av kallelsen.</p>
Yrkande	<p>Trosa kommun, ägare till Öbolandet 2:1 och 3:1, yrkar omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning mm med anledning av aktuell detaljplaneprocess för Öbolandet, se ansökan, aktbilaga A (i förrättning dnr D061439, akt 0480-08/12).</p> <p>Trosa kommun, ägare till Öbolandet 2:1 och 3:1, yrkar upphävande resp ändring av föråldrade servitut med anledning av aktuell detaljplaneprocess för Öbolandet, se ansökan, aktbilaga A (i förrättning dnr D09307, akt 0480-09/18).</p>
Gemensamt sammanträde	Med anledning av de uppenbara beröringspunkterna mellan de två ovanstående yrkandena, i stort sett samma stora sakägarkrets, kopplingen till pågående planeringsprocesser mm har lantmäteriet beslutat att behandla de två frågorna vid ett gemensamt sammanträde. Och redovisa vad som framkommit i ett gemensamt, likalydande protokoll för de bägge förrättningarna.

Överläggning på
förrättningsam-
manträdet

Syftet med dagens förrättningsammansammanträde framgår av kallelsen. Där står att:

Lantmäterisammansammanträdet avser det andra sammansammanträdet, (det första hölls för två år sedan), i förrättning avseende omprövning (dvs ändring) av nuvarande gemensamhetsanläggning Öbolandet ga:2 samt upplåtelse av ledningsrätt för kommunala VA-ledningar, vilket blir aktuellt om eller när detaljplan(er) som antagits av Trosa kommun vinner laga kraft. Det kommer också att bli aktuellt att upphäva eller ändra äldre vägservitut bildade innan Öbolandet ga:2 bildades 1957 och som genom detta blivit föråldrade eller obehövlige. Sammansammanträdet kommer att vara ett informationsammansammanträde. Några beslut om att ändra gemensamhetsanläggningen eller att upplåta ledningsrätt eller servitutsåtgärderna kommer inte att meddelas vid sammansammanträdet. Det kommer endast innehålla information om:

- * Kort reprisering (av det som sades för två år sedan) om rättslig bakgrund och gällande förutsättningar inkl vad som hänt/förändrats sedan förra sammansammanträdet.
- * Kort redovisning av de diskussioner som förts i utsedd arbetsgrupp och de förslag som presenterats och luftats där av förrättningslantmätaren.
- * Redovisning och förklaring av innebörd av upprättade förslag till Anläggnings- och Ledningsbeslut och vilka förutsättningar de bygger på.
- * Förklaring av och uppmaning till olika ställningstaganden som bör göras av samfällighetsföreningen och enskild delägare.
- * Om tiden medger kommer även möjlighet ges till att ställa frågor och få svar.

Förrättningslantmätaren redovisar bakgrunden till och förutsättningarna för dagens sammansammanträde med hjälp av ett bildspel enligt Power-Point, aktbilaga F (i förrättning dnr D061439, akt 0480-08/12).

Under redovisningen framställs en mängd frågor, synpunkter och yrkanden till förrättningslantmätaren som denne efter bästa förmåga försöker besvara eller notera. Främst gäller detta frågan om att bilda en särskild gemensamhetsanläggning, Öbolandet ga:3, för båtplatser och badplats. Nyttigheter som idag ingår i Öbolandet ga:2 men som enligt förrättningslantmätarens uppfattning inte längre kan göra det pga de nya förhållanden som kommer att gälla om de antagna nya detaljplanerna vinner laga kraft och skall genomföras. Det som anförs från enskilda sakägare beträffande detta är bl a:

- att det blir administrativt betungande att ha två gemensamhetsanläggningar istället för en.
- att det blir en ekonomisk belastning att kommunens fastigheter inte längre skall bära ca 1/3 av kostnaderna för kanaler mm genom andelstalen.

- att område 75, Södra Rävuddsbryggan, inte skall ingå i gemensamhetsanläggningen.
- att område 75, Södra Rävuddsbryggan, skall ingå i gemensamhetsanläggningen. (Motstående yrkande mot föregående).
- att benämningen bryggområde skall användas istället för småbåtshamn.
- att alla bostadsfastigheter som får del i Öbolandet ga:3 skall ha andelstalet 1, dvs att någon reduktion inte skall göras för fastigheter som endast behöver kanal för tillfart till båtplats på egen fastighet. (Någon skall återkomma med besked om vad de tycker i denna fråga).
- Någon hävdar att de har tillgång till egen båtplats och brygga som inte ingår i gemensamhetsanläggning trots att de inte har strandtomt.
- att badplatsen Badberget fortsatt skall ingå i Öbolandet ga:2 och inte överföras till Öbolandet ga:3 eftersom de fortsatt kommer att använda denna, trots tillgång till egen strand.
- att campingplatsen har behov av att fortsatt använda bryggområdena och att ett andelstal för kommunens fastighet Öbolandet 2:1 i en gemensamhetsanläggning för dessa är fortsatt motiverat.
- att andra fastigheter utanför Öbolandet inte skall ges rätt till bryggområdena. (Vilket aldrig har varit på förslag. Förrättningslantmätarens anmärkning).
- att bryggområdena inte får användas för sjövillor. (Vilket heller aldrig har varit på förslag. Förrättningslantmätarens anmärkning).

Förrättningslantmätaren meddelar med anledning av det ovanstående bl a:

Fortsatt diskussion om anläggningsbeslut för Öbolandet ga:3 och dess innehåll och formuleringar får föras i den arbetsgrupp som bildats.

Ägare till fastigheter som är eller kan bli strandtomt med egen brygg rätt uppmanas att hos förrättningslantmätaren yrka på andel i Öbolandet ga:3 om de önskar sådan, medan ägare till fastigheter som inte är eller kan bli strandtomt med egen brygg rätt uppmanas att hos förrättningslantmätaren yrka på att inte få andel i Öbolandet ga:3 om de inte önskar sådan.

På frågan om vad driften av båtplatsområdena kostar uppger föreningsstyrelsens representanter att de senaste åren kostat ca 700 kronor per andel och år. Något som skulle kunna öka något om andelstalantalet minskar och några kommunala bidrag inte skulle kunna påräknas.

Frågan om de brunnar som ingår i Öbolandet ga:2 idag fortsatt skall göra det luftas utan att några definitiva svar ges. På frågan om vattnet i dem fortfarande är tjänligt svarar föreningens ordförande att så up-

penbarligen är beträffande åtminstone en av dem eftersom upplåtelse medgivits till att koppla ledning till en av dem från en av fastigheterna på ön.

När det gäller den ekonomiska regleringen som behöver göras vid framförallt inträde med nytt andelstal i gemensamhetsanläggning som samfällighetsföreningen förvaltar uppmanas föreningen att prestera ett generellt verkande yrkande som kan tillämpas och prövas rationellt varje gång det blir aktuellt att pröva frågan. För att underlätta detta så beslutar förrättningslantmätaren att anlita en sakkunnig för att bedöma det tekniska nuvärdet av gemensamhetsanläggningen.

Förordnande av
sakkunnig

Skäl:

Behov finns av sakkunnig person att opartiskt biträda lantmäterimyndigheten i ärendet med framförallt tekniska och ekonomiska frågor om tekniska anläggningar som ingår eller avses ingå i gemensamhetsanläggning som berörs av förrättningen.

Beslut:

Lantmäterimyndigheten förordnar Lars Haglund, TROTAB, att som sakkunnig biträda myndigheten i ärendet.

Övriga upplysningar

Den sakkunnige ska som opartisk medhjälpare biträda Lantmäterimyndigheten i frågor vars bedömning kräver särskild fackkunskap.

Överklagande

Om ni anser att förrättningen onödigt uppehålls genom Lantmäterimyndighetens förordnande, kan ni överklaga beslutet genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet

Box 516

611 10 Nyköping

Fastighetsdomstolen behandlar sedan överklagandet.

Sådant överklagande är inte begränsat till viss tid. Beslutet ska överklagas särskilt.

Anteckna förrättningens ärendenummer D061439, D09307 i er skrivelse och redogör för varför ni anser att förrättningen onödigt uppehålls genom förordnandet av sakkunnig.

Sammanträdets
avslutande

Förrättningslantmätaren meddelar att om det blir aktuellt med ytterligare ett sammanträde i förrättningen så kommer kallelse till detta att

ske genom att det kungörs i SN, ÖSP, via mail och på internet ca eller en månad innan, om sammanträdet inte kan samordnas med en årsstämma för föreningen. För i så fall kommer kallelse att ske såsom till detta sammanträde genom samordning med föreningens kallelse till stämman genom ett brevförfarande.

Sammanträdet avslutas.

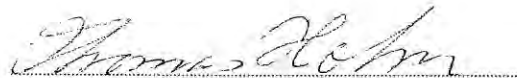
Föreningsstämma
direkt efter förrättnings-
sammanträdet

På stämman direkt efter förrättningssammanträdet beslutar delägarna att godkänna ett med kommunen tecknat avtal om utbyggnad av vägar och VA. Om detta också godkänns av kommunfullmäktige kommer kommunen att ansvara för (kostnaderna) för utbyggnad (standardhöjning resp ändrad sträckning) av Bygdevägen och Svartviksvägen, för sedan överlämna dessa till samfällighetsföreningen. I avtalet ingår också utbyggnad av vissa gångstigar och viss förbättring av Edanövägen.

På stämman beslutas också om fyllnadsval av en ledamot i arbetsgruppen som ersättare för avgångne Stefan Frenning.

Protokollet uppsatt 2009-05-25

Vid protokollet



Thomas Holm

Protokoll

2011-06-14

Ärendenummer

D061439

Förretningslantmätare

Christer Hedberg

Ärende	Anläggnings- och ledningsförrättning berörande Öbolandet ga:2, 2:1, 3:1 m fl	
	Kommun: Trosa	Län: Södermanland
Handläggning	Förrättningen avslutas utan sammanträde på Lantmäteriets kontor i Nyköping	
Sökande och sakägare	Se sakägarförteckning, aktbilaga SA.	
Hänvisning till författningar mm	AL	Anläggningslagen (1973:1149)
	FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
	LL	Ledningsrättslag (1973:1144)
Yrkande	<p>Se ansökan aktbilaga A. Ansökan av Trosa kommun som ägare av deläggande fastigheter avser omprövning av befintlig gemensamhetsanläggning med anledning av aktuell detaljplan. Det innebär att omfattningen av gemensamhetsanläggningen och detaljplanen ska stämma överens. Underhand har en grupp av deläggande fastigheter i gemensamhetsanläggningen yrkat om att deras nyttjanderätt till grönområden ska vara oinkränkta d v s förhållandena avseende grönområdena ska vara oförändrade. Ansökan har även underhand kompletterats av Trosa kommun med yrkande om ökade andelstal för sina fastigheter (den nya detaljplanen medger nya byggrätter) i gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:3. Dessutom har flera fastighetsägare på Öbolandet yrkat om att önska vilja ingå i Öbolandet ga:3.</p> <p>Rolf Markman, delägare i Öbolandet 39:1 har dragit tillbaka sitt tidigare yrkande men yrkar istället att anläggningsbeslutet ska kompletteras med följande anläggning – i de diken och trummor som samfällighetsföreningen är huvudman för enligt anläggningsbeslutet och gällande lagstiftning skall även dagvattnet i dessa vara föreningens ansvarsområde enligt anläggningslagen.</p>	
Sammanträden /Överläggningar	<p>Överläggningar har genomförts dels vid två sammanträden för samtliga ägare av deläggande fastigheter i Öbolandet ga:2, se protokoll PR1 och PR2 dels vid ett flertal möten inom en arbetsgrupp bestående av representanter för Lantmäteriet, Trosa kommun, Öbolandets samfällighetsförenings styrelse och enskilda medlemmar.</p> <p>Förslag till förrättningsbeslut har även med brev underställts sakägar-</p>	

na för synpunkter.

Hantering av dagvatten

Hantering av dagvattnet berör lagen om vattenvårdsområden (LVV) d v s lagen som möjliggör att samverkan kan ske mellan fastigheter avseende olika vattenföretag. I lagens 3-5 kap behandlas institutten markavvattningssamfällighet, bevattningssamfällighet och vattenregleringsverksamhet och enligt dessa regler kan samfälligheter bildas för bl a dikning och annan markavvattning. Företag som regleras i LVV kan till följd av undantagsregeln i 1 § AL, andra stycket inte inrättas som gemensamhetsanläggningar

LVV:s regler hindrar inte att en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp, där kommunen inte är huvudman, inrättas som gemensamhetsanläggning. En särskild fråga är gränsdragningen mellan markavvattning och annat omhändertagande av dag- och dräneringsvatten. För markavvattning ska LVV tillämpas, vilket innebär att en gemensamhetsanläggning inte kan inrättas. För annat omhändertagande av vatten är emellertid AL tillämplig. Det är syftet med åtgärden som avgör om det ska räknas som markavvattning eller inte.

Markavvattning definieras i 11 kap. 2 § MB. Där sägs att som markavvattning ska räknas åtgärder som utförs för att avvattna mark, när det inte är frågan om avledande av avloppsvatten, eller som utförs för att sänka eller tappa ur ett vattenområde eller för att skydda mot vatten, när syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för något visst ändamål. Det innebär att syftet med åtgärden har en avgörande betydelse. I princip utgör alltså ett vägdike markavvattning om dess syfte är att leda bort vatten från vägdikroppen men inte om syftet är att endast vidaretransportera vatten från andra områden. För Lantmäterimyndighetens tillämpning av AL är det således i princip nödvändigt att göra en motsvarande analys för att kunna ta ställning till om vägdiken kan ingå i en gemensamhetsanläggning eller inte. Ofta görs det där vid lag en pragmatisk tolkning i dessa fall som innebär att vägdiken ingår i väganläggningen.

Anläggningsansvar för diken och dess vattenflöde (dagvatten)

Åtgärder för hantering av lokalt omhändertagande av dagvatten som fördröjningsmagasin eller liknande anläggningar ingår inte i gemensamhetsanläggningens uppgifter idag .

Däremot har tidigare genom anläggningsbeslutet 2001-02-09 vägdiken ingått i anläggningen bilvägar. Det innebär att i de vägdiken och trummor som ingår i gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2:s ansvarsområde det är anläggningsansvar att ett normalt flöde av vatten (dagvatten) kan ske utan att menliga effekter uppkommer för angränsande fastigheter. Naturligtvis går det oftast inte att särskilja på vatten i vägdiket som kommer från körbanan eller från angränsande område eller utträngande grundvatten utan det

måste ses som ett enda vattenflöde. Det innebär med andra ord att det är anläggningssamfällighetens ansvar att underhålla och sköta anläggningar som ingår i anläggningssamfällighetens ansvarsområde så dess funktion upprätthålls.

Redogörelse mm
inledning

Vid denna förrättning prövas villkoren för omprövningen av gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2, nybildning av gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:3 samt upplåtande av ledningsrätt för kommunala vatten- och avloppsledningar på del av Öbolandet. Där emot kommer förrättningen om fastighetsreglering för upphävande eller ändrande av föråldrade servitut p g a detaljplaneprocessen att handläggas separat (förrättning med dnr D09307, akt 0480-09/18).

I detta protokoll används för läsförståelsens skull följande förkortningar, gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2 före omprövningen - gamla ga:2, efter omprövningen - nya ga:2 och den nybildade gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:3 - ga:3. Med anläggningssamfällighet ska förstås kretsen av delägande fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen.

Förfarandet enligt
AL

Enligt lagen kan en anläggning inrättas som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna, 1 § AL.

Omprövning av tidigare beslut som har fattats vid inrättande av gemensamhetsanläggning skall ske vid en ny förrättning. Förutsättningen för att en ny förrättning skall få komma till stånd är att det har inträtt ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, 35 § AL, första stycket. Kravet är att det då är fråga om nya eller förändrade förhållanden av rent faktisk natur och inte bara om annat bedömande av föreliggande fakta eller att ett klart behov föreligger.

Vid omprövning gäller samma materiella regler som vid inrättande av helt ny anläggning. Dessa regler återfinns i 5-11 §§ AL och som måste vara uppfyllda för få att inrätta en gemensamhetsanläggning. Vid denna prövning berörs ej 10 § AL som avser områden utanför detaljplan. Vad avser 8 § AL så finns vid denna prövning inga alternativa utföranden eller olika lokaliseringalternativ av gemensamhetsanläggningarna utan omprövningen beröra befintliga anläggningar som vägar etc. Regeln är mera tillämplig om syftet med anläggningen kan uppnås med olika utföranden eller olika lokaliseringalternativ.

Första villkoret som ska vara uppfyllt för att få inrätta en gemensamhetsanläggning är att det måste vara av väsentligt betydelse för fastigheten att ha del i anläggningen 5 § AL. Detta villkor kan av parterna avtalas bort d v s anläggningar kan tillskapas som bygger på frivilligt

deltagande utifrån någon form av överenskommelse. Nästa är att anläggningen får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför 6 § AL. Nästa villkor är att gemensamhetsanläggningen får ej inrättas om ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vid denna prövning skall främst deras mening beaktas som har störst nytta av åtgärden 7 § AL. Vidare får en gemensamhetsanläggning som bildas varken strida mot planen eller bestämmelserna inom området för detaljplanen, fastighetsplanen (som efter maj 2011 kommer att ingå som planbestämmelse i detaljplanen) eller områdesbestämmelserna 9 § AL. Det innebär att vid en omprövning får en gemensamhetsanläggnings nya innehåll och omfattning inte strida mot den nya detaljplanen. Dessutom får en gemensamhetsanläggning icke inrättas om olägenhet av betydelse uppkommer för allmän intresset 11 § AL.

Enligt andra stycket 35 § AL föreskrivs att vid den nya förrättningen får det inte beslutas om sådan ändring angående kretsen av fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen eller fastighets andelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt. När det gäller att bedöma huruvida avsevärd olägenhet uppkommer från enskild synpunkt bör hänsyn tas också till de fördelar som ändring skulle medföra för den som begärt omprövningen. Vid den intresseavvägning som här skall ske skall avseende fästas även vid de motiv som ligger bakom yrkandet om ändring.

Enligt 12 § AL får inrättandet av en gemensamhetsanläggning medföra att viss mark eller annat utrymme får tas i anspråk på fastighet som skall delta i anläggningen eller på annan fastighet om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten.

Enligt reglerna i 13 § AL skall vid bestämmande av ersättning för utrymme som tas i anspråk, byggnad eller anläggning som överförs eller då inlösen sker, ersättningsreglerna i 5:10-12 FBL tillämpas. Huvudregeln är alltså att likvidvärdering skall ske med tillämpning av bestämmelserna i Expropriationslagen. Undantagen från detta är de så kallade vinstdelningsfallen. Vid värdering av egendom som kan tas i anspråk enligt 14 kap PBL eller där det är uppenbart att egendomen i stället skulle kunna tas i anspråk med expropriation eller annat liknande tvångsförvärv skall huvudregeln tillämpas. Inlösen enligt 8 kap FBL eller 12 § AL är inte expropriationsfall. Inlösen enligt båda dessa lagrum kan dock beröra mark som kan tvångsförvärvas enligt andra lagregler.

Överenskommelse mellan sakägare får göras så att avsteg kan ske från

väsentlighetsvillkoret i 5 § om ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen medger det, 16 § AL p1.

Plansituationen i området

Under samma tid som nu förrättningen har pågått genomför Trosa kommun en process för Öbolandet där kommunen har eller är på väg att ta fram nya detaljplaner, alla med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Detta innebär att fastighetsägarna ansvarar för vägar, naturområden mm inom planområdet. Ofta genom att fastighetsägarna är delägare i vägförening eller dylikt som därmed ansvarar för anläggningarna. De nya detaljplanerna för området reglerar också användningen av vattenområdena.

Vid tiden för detta förrättningsbeslut finns nu tre nya detaljplaner som alla har vunnit laga kraft. Det är detaljplanerna Öbolandet 3:1 m fl Norra Öbolandet med datum för laga kraft 2010-06-03, Öbolandet 2:1 m fl Edanö backe med datum 2010-06-03 och Östra Öbolandet etapp2 med datum 2010-07-14. Dessutom finns som utställningshandling förslag till detaljplan för Södra Öbolandet etapp3 som är tänkt att ersätta byggnadsplan vars genomförandetid har gått ut och med datum 1950-07-14, akt 04-TRS-549C.

Anläggningsbeslut—
Gemensamhetsanläggning

Trosa kommun har såsom ägare av deläggande fastigheter i gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2 ansökt om omprövning av det tidigare anläggningsbeslutet från 2001-03-27, akt 0488-00/28. Genom de nya detaljplanerna har nu inträtt ändrade förhållanden som väsentligen inverkar på den befintliga gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2 så att det tidigare anläggningsbeslutet därmed får omprövas vid ny förrättning.

Därmed är det lämpligt att ombilda gamla ga:2 i enlighet med de nya detaljplanerna varvid nya ga:2 ska omfatta allmän platsmark och med ändamålen bilvägar, gångstigar, grönområden, badplats och vattentäkter dock ej längre med det tidigare ändamålet som hamnområden, se detaljer i beskrivning i anläggningsbeslutet AB1. Det är av väsentlig betydelse för alla fastigheter inom Öbolandet att ha tillgång till dessa anläggningar med bland annat att ha en väg för utfart från den egna fastigheten till allmän väg. Bilväg till en fastighet måste ses som en nödvändighet om inte fastigheten är så belägen så att den omöjligt kan nås via en bilväg utan endast med båt 5 § AL.

Det är också lämpligt att bryggområdena (tidigare kallat hamnområden) får skötas i en egen gemensamhetsanläggning Öbolandet ga:3. Ändamålet är av stadigvarande betydelse för flera fastigheter, 1 § AL.

Bryggområdena har i de nya detaljplanerna angetts med beteckningar som WB1 eller V1. Skälet är att de två gemensamhetsanlägg-

ningarna nya ga:2 och ga:3 kommer att ha olika delägarkretsar. Det beror på att alla delägende fastigheter i nya ga:2 varken vill eller behöver ha tillgång till bryggområde därför fastigheten har tillgång till egen strand och därmed möjligheter att där ha en brygga. Däremot får fastigheter som saknar strand genom deltagande i gemensamhetsanläggningen ga:3 möjligheter till att ha brygga inom gemensamhetsanläggningens område. För fastighet med byggrätt att ha del i gemensamhetsanläggningen ga:3 måste ses som en önskvärd och trevlig tillgång till fastigheten men det är ej av väsentlig betydelse för fastigheten att ha tillgång till brygga. Dessutom ligger inrättandet av ga:3 i linje med intentionerna bakom de nya detaljplanerna 5 och 16 §§ AL p1.

Den största vinsten med föreslagna åtgärder är de nya byggrätter som tillkommer i området men även den anpassning som kan ske för befintliga byggrätter med en utökning mot områden för natur och väg. För den omprövade anläggningssamfälligheten Öbolandet ga:2 kommer delägarfastigheterna genom avtal mellan anläggningssamfälligheten och Trosa kommun att få delar av sitt vägnät eller gångstigar inom naturområdena upprustade och nyanlagda. Den ombildade anläggningssamfälligheten för ga:2 kommer att få ett i stort sett lika skötselansvar jämfört med tidigare. I den nya gemensamhetsanläggningen ga:3 kommer de delägende fastigheterna att ha tillgång till en brygga/båtplats genom nyttjanderättsavtal, upplåtet av markägaren kommunen som också ska medges av anläggningssamfälligheten. Ett förfarande som nyttjanderätt har använts genom åren inom området. En fördel får det nog anses att bryggområdena kommer att skötas med gemensamma åtgärder på land och i vatten av intresserade genom bl a rensning av de kanaler som åläggs förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Allt sammantaget torde vara till fördel för delägarna men även fastigheterna och deras värden inom hela Öbolandet. Normala skötselåtgärder på land eller vatten för respektive samfällighet ligger inom traditionella kostnadsramar för de delägende fastigheterna. Vidare har Trosa kommun som sökande av förrättningen påtagit sig samtliga kostnader i samband med själva förrättningen. Därmed överväger fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningarna de kostnader och olägenheter som anläggningarna medför d v s att båtnad föreligger 6 § AL.

I detta sammanhang ska något nämnas om den förändring som sker för närboende till naturområden som genom den nya detaljplanen försvinner från samfälligheten och för istället utgöra kvartersmark med nya byggrätter. De närboende får sin omgivning förändrad med att mista möjligheten till rekreation i närliggande naturområde, en förändrad vy eller utsikt från den egna fastigheten. För ägaren av en delägende fastighet kan nog förändringen kännas mer påtaglig ju

närmare fastigheten befinner sig naturområdet som frångår gemensamhetsanläggningen. På sätt och vis kan sägas att deras rätt inom kretsen av delägare i gemensamhetsanläggningen inskränks mer då deras behov av grönområde är i första hand knutet till det område som nu försvinner. Här ska påpekas att en gemensamhetsanläggning alltid utgör association av privaträttslig natur och ska ses som en sammantagen kollektiv rättighet där delägande fastighet har del genom sitt andelstal. Frågan är om denna försämring är av den storleksordningen att den inte ska tålas eller är ersättningsgill. En fastighetsägare inom område för detaljplan kan med mycket stor säkerhet känna sig säker under tiden för planens genomförande att det inte sker några förändringar i närområdet som det inte finns beslutat om i planen. Däremot efter att tiden för genomförandet har gått ut har kommunen större möjligheter att ändra en detaljplan. Det innebär i klartext att en fastighetsägare kan efter tiden för genomförande ha gått ut för detaljplanen aldrig känna sig säker på att närmiljön inte kan förändras i den ena eller den andra riktningen. Det är kommunen genom det kommunala planmonopolet som har ansvaret för att det sker en planläggning av marken att användas i olika syften. Dessutom saknar AL ersättningsregler för de situationer då inskränkning sker i en anläggningssamfällighets rättigheter genom beslut.

Den samtidiga processen av dels detaljplaneläggning och dels lantmäteriförrättning har föregått den nu aktuella omprövningen av Öbolandet ga:2. Där vid lag har en intensiv diskussion förts i detaljplaneläggningen om föreslagen ändrad markanvändning avseende bland annat några naturområden som har övergått till kvartersmark, genom att nu laga kraftvunna detaljplaner har kommit till stånd. De delägande fastigheterna i de nybildade gemensamhetsanläggningarna har inte allmänt motsatt sig åtgärderna.

Men några av ägarna av delägande fastigheterna i ga:3 har framfört synpunkter som att de befarar stor osäkerhet över tiden av få nyttja del av bryggområdena för en egen brygga. Upplysningsvis kan här nämnas att inom område för detaljplan får nyttjanderätt upplåtas högst för en period av 25 år som naturligtvis kan förlängas.

Vidare har Öbolandets samfällighetsförening vid stämma den 22 maj godkänt förslag från styrelsen om hur en uppdelning ska ske av anläggningssamfällighetens alla tillgångar till två nybildade gemensamhetsanläggningarna Öbolandet ga:2 och Öbolandet ga:3. Därmed bedöms att en önskad anslutning råder för inrättande av de två gemensamhetsanläggningarna vilket kan erhållas av berörda sakägare 7 § AL.

Anläggningarna har inrättats i överensstämmelse med gällande detaljplaner för området 9 §AL.

Anläggningarna får även inrättas då någon olägenhet av betydelse ej uppkommer ur allmän synpunkt 11 § AL.

Anläggningarna får även komma tillstånd då förändringen av kretsen av fastigheter som ska delta i de två gemensamhetsanläggningarna samt ändringen av fastighets andelstal det icke uppkommer avsevärd olägenhet från allmän eller enskild synpunkt då skälen är utvecklade området samt förbättrad standard av vägar och gångstigar 35 § AL 2st.

Genom de nya detaljplanerna kommer områden, främst naturområden, både att frångå och tillkomma till gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2. De områden som frångår är dels naturområden på norra delen av Öbolandet främst för att möjliggöra nya byggrätter samt mindre områden för bättre anpassning mellan vägområde och befintliga bostadsfastigheter samt områden s k bryggområden som läggs i en egen gemensamhetsanläggning ga:3. De områden som tillkommer är naturområden område norr om Edanö Gård, del av Borgmästarholmen, Stora och Lilla Kalkholmen. Nytilskott av mark som utrymme för gemensamhetsanläggningarna får tas i anspråk på fastighet som deltar i anläggningen men även på annan fastighet då det inte orsakar synnerligt men för fastigheten 12 § AL.

Gemensam förvaltning

Omprövningensförrättningen medför att gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2 kommer att bestå men nybildad form. En gemensamhetsanläggning nybildas Öbolandet ga:3. Öbolandets samfällighetsförening som idag förvaltar Öbolandet ga:2 kommer fortsättningsvis att förvalta anläggningen. Styrelsen för Öbolandets samfällighetsförening har vid extra möte 2011-06-03 förordat om gemensam förvaltning för gemensamhetsanläggningarna Öbolandet ga:2 och Öbolandet ga:3, aktbilaga Öv 2.

Det innebär att Öbolandets samfällighetsföreningens stadgar måste därmed ändras i motsvarande grad.

Ersättning utrymme

Omprövningsförrättningen innebär att områden kommer att frångå gamla ga:2 för att istället genom de nya detaljplanerna utgöra kvartermark för nya byggrätter på mark tillhörigt upplåtande fastighet för gemensamhetsanläggningen eller befintliga byggrätter eller ingå i den nybildade gemensamhetsanläggningen ga:3 för bryggområdena. Trosa kommun är ägare av de tre fastigheter som upplåter utrymme för de två gemensamhetsanläggningarna. De nyupplåtna områdena utgör mestadels områden för natur eller vattenområde med bryggga. Efter förändringarna i området med de två gemensamhetsanläggningarna

så ökar inte belastningen sammantaget i någon nämnvärd omfattning för de upplåtande fastigheterna Öbolandet 2:1, Öbolandet 3:1 och Trosa 10:62 som skulle motivera skäl för att ersättning för ökat intrång skall utges i samband med omprövningen. Dessutom får upplåtande markägare kompensation genom nya byggrätter. Trosa kommun har inte yrkat på någon ersättning 13 § AL.

Ersättning ökade andelstal

Om en redan ansluten fastighets andelstal höjs i samband omprövningen skall ägaren av den fastigheten utge ersättning till övriga delägare för den ökade andel i samfällighetens överskott som tillförs honom i samband med omprövningen. Det innebär att ett eventuellt över- eller underskott ska beräknas utifrån respektive nybildad gemensamhetsanläggning som ändringen avser.

Om samfälligheten förvaltas av samfällighetsförening skall som underskott eller då underskott anses skillnaden mellan värdet av anläggningen och föreningens tillgångar, å ena sidan, samt föreningens förbindelser, å andra sidan. Anläggningens värde skall uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet.

För att en delning av gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2 ska kunna ske måste dess tillgångar i anläggningar och eget kapital uppskattas. Denna uppskattning ligger sedan till grund för själva uppdelningen och eventuella ekonomiska transaktioner som därav kan bli följden. Svårigheten är kunna fördela det egna kapitalet inom Öbolandets samfällighetsförening då detta inte har varit uppdelat efter verksamheter utan har bara omfattat alla verksamheter tillsammans inom samfälligheten. I detta läge skulle då finnas möjligheten att den nuvarande samfälligheten upplöses, delar ut sitt egna kapital till medlemmarna, återbildar samfälligheten som sedan får återkräva nödvändiga medel för anläggningarnas skötsel och medel till fondering av sina medlemmar. Det kan synas som en drastisk åtgärd. En annan möjlighet skulle kunna vara att samfälligheten själv utifrån en bedömning av anläggningstillgångarna och det egna kapitalet tar fram ett förslag till uppdelning av den icke omprövade gemensamhetsanläggning Öbolandet ga:2 som sedan medlemmarna på föreningsstämma kan acceptera eller förkasta.

En bedömning anläggningsvärdet har utförts av Lars Haglund, teknisk sakkunnig som uppskattar det sammanlagda tekniska nuvärdet av anläggningarna som vägar, vägbank, vägbro, muddrade kanaler, spång Glorudden, brygga Badberget, gångstigar, brunnar, bryggor och parkmark ingående i gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2 före omprövningen att uppgå till 4 509 000 kronor, se aktbilaga V. Bedömningen grundas på anläggningsbeslutet av 2001-02-09 och an-

läggningarnas tillkomst under 1950-talet. En föreslagen uppdelning av de befintliga anläggningarna på nybildade två gemensamhetsanläggningarna Öbolandet ga:2 och ga:3 medför att det tekniska nuvärdet av anläggningarna för Öbolandet ga:2 är 2.834.000 kronor och Öbolandet ga:3 är 1.675.000 kronor. I denna beräkning ingår inte Öbolandets samfällighetsförenings tillgångar eller eventuella skulder.

Öbolandets samfällighetsförening har på stämman 2011-05-22 godkänt styrelsens förslag på uppdelning av de ekonomiska tillgångarna för att ingå i de om- och nybildade gemensamhetsanläggningarna, se aktbilaga Öv 1. Det innebär att värdet av tekniska anläggningar och eget kapital tillsammans för respektive gemensamhetsanläggning kan uppskattas för Öbolandet ga:2 till 3.340.000 kronor och Öbolandet ga:2 1.960.000 kronor. Detta resultat ligger till grund för bestämmande av ersättning som fastighetsägare ska utge i samband med omprövningen eller nybildningen för dess ökade andelar i samfälligheternas överskott som tillförs fastighetsägaren genom förändringen.

Därmed ska ersättning beräknas för fastigheter med andelstal som ökar med 51 i gemensamhetsanläggningen Öbolandet ga:2 jämfört med före omprövningen av Öbolander ga:2. Dessutom ska ersättning beräknas och utges för Öbolandet 3:1 i Öbolandet ga:3 med 28 andelar. Det beror på att det sammanlagda andelstalet i Öbolandet ga:3 är 28 andelar större jämfört med om endast fastigheter med byggrätt deltar i anläggningen.

Värde av en andel i Öbolandet ga:2 vid denna förrättning är 3 340 000 kronor /420 = 7522 kronor.

Värdet av en andel i Öbolandet ga:3 vid denna förrättning är 1 960 000 kronor /232 = 8448 kronor.

Fastighetsägaren Trosa kommun, ägare av Öbolandet 2:1 och Öbolandet 3:1 skall därmed utge till anläggningssamfälligheterna för Öbolandet ga:2 en summa av $51 \cdot 7953$ kronor = 405.571 kronor och Öbolandet ga:3 en summa av $28 \cdot 8448$ kronor = 236.544 kronor.

Ledningsbeslut—
Ledningsrätt

Skäl:

Ledningen är sådan som avses i 2 § första stycket punkt 3a ledningsrättslagen. Trosa kommun är ledningshavare.

Innehavaren av ledningarna och upplåtande fastigheter för ledningsrätten är i samma ägares hand.

Upplåtelsen av ledningsrätt uppfyller villkoren i LL 6-10 §§.

Beslut

Beslut:

Gemensamhetsanläggning ska inrättas enligt karta och beskrivning, aktbilagorna KA1, AB1 och AB2.

Ledningsrätt ska upplåtas enligt karta och beskrivning, aktbilagorna

	KA2 och LB 1.
Förordnande om företräde	Vid uppkommen konflikt mellan upplåtna rättigheter eller endast vid behov har den nu upplåtta ledningsrätten, se akt 0488-08/12 företräde framför rättigheterna gemensamhetsanläggningarna Öbolandet ga:2 och Öbolandet ga:3.
Tillträdesbeslut	Beslut: Tillträde ska ske så snart anläggningsbeslutet respektive ledningsbeslutet vunnit laga kraft.
Ersättningsbeslut	Skäl: Vad avser skälen för ersättningar i samband med bildande av gemensamhetsanläggningarna redovisas dessa under punkten ersättningar, se ovan. När det gäller upplåtelsen av ledningsrätt så är innehavaren av ledningsrätt och upplåtande fastigheter i samma ägares hand. Anläggningarnas inrättande och upplåtelsen av ledningsrätt är utan betydelse för fordringshavare och rättsägare. Beslut: Ägaren av Öbolandet 2:1 och Öbolandet 3:1, Trosa kommun skall utgela dels en ersättning med 405 572 kronor direkt anläggningssamfälligheten Öbolandet ga:2 dels en ersättning av 236 544 kronor direkt till anläggningssamfälligheten Öbolandet ga:3. Ersättningarna utgör tillsammans en summa av 642 116 kronor. Ersättningarna skall erläggas senast tre månader efter det att ersättningsbeslutet har vunnit laga kraft. Betalas ersättningen därefter skall dessutom utges ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen (1975:635) från fristens utgång. Ingen ytterligare ersättning skall utges i denna förrättning.
Beslut om fördelning av förrättningskostnader	Trosa kommun ska betala hela förrättningskostnaden (FBL 2:6).
Aktmottagare	Trosa Kommun.
Avslutningsbeslut	Förrättningen avslutas.

Överklagande

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

Lantmäterimyndigheten
Box 516
611 10 Nyköping

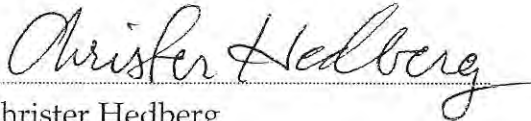
Fastighetsdomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den **2011-07-12**. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer D061439 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Protokollet upprättat den 14 juni 2011

Vid protokollet


Christer Hedberg