

Protokoll - sammanträde

2022-04-04

Ärendenummer

AB182332

Förrättningslantmätare

Jessica Strååt

Ärende	Inrättande av gemensamhetsanläggning berörande Dyvik 1:1 m fl Kommun: Tyresö Län: Stockholm
Närvarande	Närvarolista, aktbilaga SA2. Från Lantmäteriet är förrättningslantmätare Jessica Strååt, protokollförare Felicia Hafner, och Niklas Forslund närvarande.
Redogörelse	Sammanträdet inledande Förrättningslantmätare Jessica Strååt (FLM) öppnar sammanträdet och hälsar alla välkomna. FLM presenterar sig själv samt protokollförare Felicia Hafner och kollega Niklas Forslund. Därefter presenteras dagordningen. Samtliga närvarande skriver upp sig på närvarolista. Kallelse, närvaro och fullmakter De som kallats till sammanträdet är samtliga fastighetsägare som äger en fastighet inom det område som berörs av grönområdet som är föremål för bildandet av gemensamhetsanläggning. Kallelse har skett genom brev till sakägarna. 10-15 sakägare kvar att delge. FLM informerar att hon kommer att kontakta dessa och fråga om de kan godkänna att bli delgivna kallelsen till sammanträdet i efterhand. Lantmäteriet och förrättningsprocessen FLM informerar om Lantmäteriet som opartisk statlig myndighet och Lantmäteriets roll i en lantmäteriförrättning. FLM beskriver FLM:s roll som utredare vilken ska leda processen mot ett beslut. Lantmäteriet ska genomföra nödvändiga samråd, upprätta eventuella värderingsutredningar samt inhämta ytterligare information som krävs för att kunna ta beslut. FLM informerar om att samtliga beslut som Lantmäteriet tar blir offentliga och efter att ett beslut vunnit laga kraft redovisas beslutet i fastighetsregistret. Lantmäteriets beslut kan överklagas. Ansökan och förutsättningar FLM redogör för den ansökan som har kommit in till Lantmäteriet om bildande av gemensamhetsanläggning för grönområde, brevlådeställ och brunnar. Under handläggningens gång har yrkandet justerats och den del som avser brunnar har återkallats. Flm bedömer att

brevlådeställena har en naturlig sammankoppling till grönområdet och bedömer att dessa utgör fast egendom till Dyvik 1:1.

Vidare redogör FLM för en ändring i plan- och bygglagen som infördes 2015-01-01. Ändringen innebär att vissa bestämmelser (förordnanden) om att nyttja mark för väg och grönområden utan att behöva betala ersättning till markägaren har upphört från och med 2019-01-01.

Byggnadsplanerna för Dyvik 1:1, akt 01-TYE-1421 och 01-TYE-1487, innehåller en bestämmelse som meddelats av länsstyrelsen enligt 113 § byggnadslagen, ett så kallat 113§-förordnande. Bestämmelsen innebär att de områden av fastigheten Dyvik 1:1 som på byggnadsplankartorna är upplåtna för allmän plats kan tas i anspråk för att bilda en gemensamhetsanläggning utan att ersättning behöver betalas till markägaren.

De anläggningar som ska ingå i gemensamhetsanläggningen är grönområden och brevlådeställ.

För att trygga den rättighet som bestämmelsen enligt byggnadsplanerna ger skickades ansökan i detta ärende in 2018-12-05. Det avgörande är att ansökan skickades in före årsskiftet 2018/2019.

Gemensamhetsanläggningen belastar Dyvik 1:1, som ägs av Tyresö kommun.

Befintliga ledningsrätter och servitut kan utövas parallellt med gemensamhetsanläggningarna. Under förrättningens gång har det framkommit att servitut för väg avses att bildas på två ställen inom området. Dessa två områden kommer undantas att ingå i blivande Dyvik ga:1. Samma sak gäller för brunnar och landangöring för bryggor inom markområdet för blivande Dyvik ga:1. Det har yrkats att dessa markområden ska utelämnas i bildandet av blivande Dyvik ga:1 för att underlätta framtida bildande av gemensamhetsanläggningar för brunnar respektive bryggor.

FLM förklarar skillnaden mellan en gemensamhetsanläggning som är delägarförvaltd och en som är förvaltd av en förening. Om en gemensamhetsanläggning är delägarförvaltd måste alla delägarna vara överens om allt som ska göras, vilket är svårt om det är många fastigheter. Ansökan innehåller ett yrkande om bildande av samfällighetsförening för blivande Dyvik ga:1, vilket kommer handläggas i ett separat ärende efter att beslut har tagits i denna förrättning. Fördelarna med en samfällighetsförening för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen är att det ger både en ekonomisk trygghet för bibehållandet av anläggningarna och deras framtida drift och underhåll. Det medför även möjligheter för samfällighetsföreningen, som har ett organisationsnummer, att ta lån och ansöka om statsbidrag. Ytterligare fördelar är att samtliga

fastigheter inom området får en officiell juridisk rätt att använda samtliga anläggningar.

Gällande lagstiftning: anläggningslagen (1973:1149; AL)

FLM redogör för den juridiska prövning som sker enligt 5-12 §§ AL. Sammanfattningsvis är gemensamhetsanläggningen av väsentlig betydelse för samtliga fastigheter som omfattas av Byggnadsplanen, och dessa fastigheter bedöms ha nytta av gemensamhetsanläggningen. Väsentligheten är kopplad till respektive fastighet och påverkas därmed inte av fastighetsägarens åsikt om väsentligheten.

Förrättningskostnaderna samt eventuella ersättningar ska erläggas av de deltagande fastigheterna utifrån deras andelstal i gemensamhetsanläggningen.

Utkast på beslutshandlingar

FLM går igenom utkast på beskrivning och förrättningskarta, och lägger i beskrivningen till att pumpanläggningar inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

FLM förtydligar att det gröna området i kartan är allmän platsmark samt att strandskydd gäller och förtydligar att den marken ska vara allmänt tillgänglig enligt allemansrätten. Att området ingår i gemensamhetsanläggningen innebär inte att allmänheten kan uteslutas från området. På fråga från sakägare förtydligar FLM att inget vattenområde ingår i gemensamhetsanläggningen.

FLM ska förtydliga kartans teckenförklaring, så att det framgår att brevlådeställena är blivande.

Paus

Frågor från deltagande sakägare

Efter pausen samlas deltagarna och ges tillfälle att ställa frågor.

Fråga uppkommer om brunnar och bryggor, och FLM informerar att yrkanden om att bilda gemensamhetsanläggning för brunnar och bryggor inte kommer behandlas i denna förrättning eftersom sakägarkretsen för en sådan gemensamhetsanläggning ser annorlunda ut. FLM tillägger att det kan behövas en överenskommelse med kommunen vid bildande av gemensamhetsanläggning för bryggor, på grund av svårigheten att bilda sådan gemensamhetsanläggning tvångsvis.

Fråga uppkommer om vad som händer om bryggorna går sönder, eftersom de inte tillhör gemensamhetsanläggningen. FLM svarar att bryggorna är helt frikopplade från gemensamhetsanläggningens skyldigheter och ansvar. Gemensamhetsanläggningen saknar rådighet att bestämma om renovering och uppförande av nya bryggor.

Samtliga tillstånd som kan behövas för bryggorna har respektive person själv ansvar att inhämta.

Diskussion uppstår om avverkning av träd, och FLM förklarar att det är de deltagande fastigheterna, genom föreningen, som beslutar om eventuell avverkning av träd. Föreningens styrelse utför de uppdrag som föreningsstämman beslutar om. Kommunen är fortfarande markägare men har få möjligheter att använda marken, som enligt plan är utlagd som allmän platsmark. Kommunen har inte heller rätt eller skyldighet att förvalta området, t.ex. att besluta om att röja träd eller liknande. Den rätten tillhör de delägande fastigheterna.

Fråga uppkommer om upprättande av specifika anordningar, t.ex. en avsaltninganordning. FLM förklarar att bildandet av gemensamhetsanläggningen inte undantar skyldigheten att ansöka om tillstånd hos kommunen innan nya anordningar uppförs. Tillstånd i form av strandskyddsdispens, bygglov osv, kan fortfarande behövas. Grönområdet ska vara allmänt tillgängligt, och användas som naturmark. Frågor om att ta marken i anspråk för andra anläggningar, t.ex. en avsaltninganordning, är en fråga för kommunen. Kommunikation bör dock även ske med föreningens styrelse, så att föreningens eventuella planer för den specifika platsen inte kullkastas.

Fråga uppkommer om fornlämningar i området, bland annat en vikingagrav. FLM förklarar att man inte får göra vad som helst där, och att eventuella tillstånd är en fråga för länsstyrelsen. FLM ska uppdatera kartan gällande fornlämningar, så att de finns utmärkta. Att t.ex. sätta upp plakat, eller på andra sätt förvalta områdena, är det föreningen som beslutar om.

Fråga uppkommer om friklättring och de krokar som slås ned i berget. Diskussionen landar i att områdena är allmänt tillgängliga, men att det kan vara en fråga för föreningens styrelse, eftersom klipporna ingår i gemensamhetsanläggningen och därmed förvaltningen av dem. Om eventuella tillstånd eller intyg krävs för något som beslutas utföras så behöver de inhämtas.

På fråga varför tennisbanan inte ingår i gemensamhetsanläggningen förklarar FLM att det inte finns något yrkande på det. FLM tillägger att tennisbanan då skulle behöva ingå i gemensamhetsanläggningen med samma ägande som allt annat, och att det eventuellt krockar med sättet tennisbanan ägs och används i dagsläget.

FLM redogör för nyttan av gemensamhetsanläggningen, att de som bor i området och är berörda av byggnadsplanen får möjlighet att förvalta området och vara inblandade i beslut om hur grönområdet används. De delägande fastigheterna kan dock inte förändra områdets karaktär. Grönområdet ska skötas som naturmark. Fråga om

föreningen kan besluta om att anlägga en ny sandstrand uppkommer. Flm understryker att detta skulle vara att förändra områdets karaktär.

Fråga uppkommer om ledningar som ledningshavaren har avtalsrättighet från Tyresö kommun att ha inom vissa delar på grönområdet. FLM understryker att de inte är föreningens ansvar. FLM visar beskrivningen igen, där det explicit står att ledningar inte ingår i gemensamhetsanläggningen. Diskussionen landar i att frågor om vad ledningsägaren får göra på marken, och vad föreningen har att säga till om, får ställas till markägaren.

Förrättningens fortsättande

Förrättningskostnaderna kommer att fördelas på samtliga berörda fastigheter. Fakturering sker efter att beslut är taget. Såväl faktura som kostnadsfördelningsbeslut kan överklagas.

FLM anger en tidplan för den fortsatta handläggningen av förrättningen. Protokollet från sammanträdet publiceras på ärendets webbplats inom en vecka. Den som vill få protokoll via mail kan maila förrättningsassistent Eleni Bromley på eleni.bromley@lm.se. Även andra utkast på beslutshandlingar kan mailas ut. Protokollet kommer också skickas till sökanden, som kommer lägga upp det på föreningens hemsida.

FLM planerar att ta beslut 29 april om tidplanen håller. Antagligen behövs inget nytt sammanträde men om ett nytt sammanträde skulle behövas kommer kallelse ske med vanligt brev utan delgivningskvitto. När beslut är taget kommer underrättelse skickas ut med brev.

De närvarande har inga fler frågor och FLM avslutar sammanträdet.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Jessica Strååt

