

Protokoll

2016-06-21

Ärendenummer
AB147638

Förrättningslantmätare
Kristin Kensby

Ärende	Fastighetsreglering och fastighetsbestämning berörande Kummelnäs 1:384 m.fl. samt omprövning av Kummelnäs ga:1
	Kommun: Nacka Län: Stockholm
Åtgärder	<ul style="list-style-type: none">◆ Fastighetsbestämning - berörande Kummelnäs 1:384 m.fl.◆ Fastighetsreglering (1) - marköverföringar som genomförs i enlighet med överenskommelser.◆ Fastighetsreglering (2) - marköverföringar som genomförs utan överenskommelser för reglering av allmän platsmark.◆ Anläggningsåtgärd - omprövning av Sicklaön ga:1.
Handläggning	Med två stycken sammanträden, 2015-05-23 i Kummelnäs kapell och 2016-06-21 i Kummelnäs kapell.
Sökande, sakägare och närvaro på sammanträde	Sakägar- och delgivningsförteckning, se aktbilaga SA2.
Kallelse, delgivning	<p>Kallelse till sammanträde 2016-06-21 har skickats per post till de som berörs direkt av fastighetsbestämning och fastighetsreglering.</p> <p>Delägare i Kummelnäs ga:1 som inte berörs direkt av fastighetsbestämning eller fastighetsreglering har kallats via Kummelnäs vägförening med föreningens styrelse som delgivningsmottagare (14 § delgivningslagen).</p> <p>Samtliga sakägare anses delgivna.</p>
Hänvisning till författningar m.m.	AL Anläggningslagen (1973:1149) FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988)
Yrkanden	<p>Se ansökan, aktbilaga A1, yrkanden, aktbilagor YR1-YR4, överenskommelser om fastighetsreglering, aktbilagor ÖK22-ÖK23 och ÖK25-ÖK28 samt överenskommelser om fastighetsbestämning, aktbilagor ÖK29-ÖK49. För yrkanden på sammanträde se nedan.</p> <p>Den del av ansökan, aktbilaga A1, som avser sektionsbildning inom Kummelnäs ga:1 är genomförd i en separat lantmäteriförrättning, se akt 0182K-2015/6.</p>

Den del av ansökan, aktbilaga A1 och yrkande, aktbilaga YR3, som avser fastighetsreglering av del av Kummelnäs s:4 är genomförd i en separat lantmäteriförrättning, se akt 0182K-2015/86.

Överenskommelser, aktbilagor ÖK1-ÖK21 läggs inte till grund för beslut i enlighet med redogörelse från sammanträde 2015-03-23. Yrkande, aktbilaga YR4 ersätter överenskommelse, aktbilaga ÖK24. ÖK1-ÖK21 samt ÖK24 kan därmed gallras.

Redogörelse

Lantmäteriförrättningen syftar till att genomföra detaljplan dp 560 för Sydöstra Kummelnäs (område G), akt 0182K-2014/77 med avseende på upprustning och breddning av vägar inom detaljplaneområdet.

Kummelnäs vägförening, ägare till väg- och parkmarksfastigheten Kummelnäs 1:384 samt förvaltare av Kummelnäs ga:1 har efter beslut på föreningsstämma ansökt om lantmäteriförrättning gällande fastighetsreglering överföring av mark avsedd för allmän plats samt omprövning av Kummelnäs ga:1. Ansökan innefattar även yrkande om förtida tillträde.

Kummelnäs vägförening har tecknat överenskommelser om fastighetsreglering med fastighetsägarna till Kummelnäs 1:214, 1:244, 1:300, 1:301, 1:304, 1:441, 1:444, 1:445, 1:446, 1:448, 1:462 och 1:467, se aktbilagor ÖK22-ÖK23 och ÖK25-ÖK28. Övriga fastighetsregleringar har yrkats att genomföras som inlösen av allmänplatsmark i enlighet med detaljplan.

Flertalet av de fastigheter som berörs av fastighetsreglering har äldre oklara fastighetsgränser och behövliga fastighetsbestämningar genomförs därför i samband med fastighetsregleringarna. Samtliga fastighetsbestämningar som genomförs i detta ärende grundar sig på överenskommelser, aktbilagor ÖK29-ÖK49.

Överenskommelse om fastighetsbestämning berörande Kummelnäs 1:203 och 1:384 har inte inkommit till lantmäterimyndigheten och fastighetsbestämning kommer därav genomföras vid ett framtida sammanträde i fält. Fastighetsbestämning och fastighetsreglering berörande Kummelnäs 1:203 och 1:384 samt omprövning av Kummelnäs ga:1 för berört område bryts därför ut att handläggas i ett separat ärende, diarienummer AB167616.

En värdering gällande ersättning för de markområden som överförs genom fastighetsreglering och där parterna inte har avtalat om ersättning har gjorts av förordnad värderare Staffan Bäckman, se aktbilaga VU1.

Gemensamhetsanläggningen Kummelnäs ga:1 omprövas att innefatta naturområde inom Kummelnäs 1:384 sydöst om sjön Svartpotten samt de markområden som i denna förrättning överförs till Kummelnäs 1:384 genom fastighetsreglering. Vissa av markområdena som

överförs belastades sedan tidigare av gemensamhetsanläggningen (se figur 11, 24, 28, 29 samt del av figur 35 på förrättningskartor, aktbilagor KA1-KA18), i dessa fall sker ingen förändring avseende Kummelnäs ga:1. Gemensamhetsanläggningen minskas även att inte längre innefatta det markområde som överförs från Kummelnäs 1:384 till Kummelnäs 1:301.

Ett tidigare sammanträde har hållits i ärendet, 2015-03-23, se aktbilaga PR1.

Sammanträde

Inledning

Förrättningslantmätare (FLM) Kristin Kensby inleder sammanträdet med att hälsa alla välkomna och kontrollerar närvaro, se sakägar- och delgivningsförteckning, aktbilaga SA2. Innan sammanträdet började kom ägare till Kummelnäs 1:449 och frågade om sin fastighet. FLM konstaterade att fastigheten endast berörs av fastighetsbestämning och ingen marköverföring. Ägaren till Kummelnäs 1:449 valde då att inte stanna och vara med på sammanträdet. Närvarande från lantmäterimyndigheten är även Johanna Haräng som skriver protokoll för dagens sammanträde, samt Staffan Bäckman från NAI Svefa som är förordad sakkunnig värderare i ärendet.

FLM redogör för Lantmäterimyndigheten och dess roll som opartisk myndighet. Därefter går FLM igenom dagordningen för sammanträdet.

Sammanfattning och syfte

FLM sammanfattar vad som tidigare gjorts i ärendet (se ovan under redogörelse). Syftet med dagens sammanträde är att gå igenom förslag till beslutshandlingar och den värdering som gjorts av Staffan Bäckman. Närvarande har möjlighet att komma med frågor, synpunkter och yrkanden. Avsikten är att fatta beslut på dagens sammanträde. Om eventuella synpunkter föranleder större ändringar i beslutshandlingarna kommer beslut istället att fattas senare på lantmäterimyndighetens kontor utan att ett nytt sammanträde hålls.

Åtgärder i ärendet

FLM redogör för aktuella åtgärder i ärendet och vilka beslut som de föranleder, samt vilka som ses som sakägare i respektive åtgärd.

Åtgärder i ärendet är fastighetsbestämning som mynnar i ett fastighetsbestämningsbeslut, där är fastighetsägare på var sida om de fastighetsgränser som bestäms sakägare. Den andra åtgärden är fastighetsreglering (marköverföring) som mynnar i ett fastighetsbildningsbeslut, tillträdesbeslut och ersättningsbeslut. Sakägare i fastighetsregleringen är de fastighetsägare vars fastigheter frångår eller tillförs mark. Den tredje åtgärden i ärendet är omprövning av Kummelnäs ga:1 som mynnar i ett anläggningsbeslut,

ersättningsbeslut och tillträdesbeslut. Sakägare i den åtgärden är samtliga delägande fastigheter i Kummelnäs ga:1 samt den fastighet som belastningen av gemensamhetsanläggningen ändras inom, Kummelnäs 1:384.

FLM redogör också för övriga beslut som kommer att fattas i ärendet, kostnadsfördelningsbeslut, beslut om ersättning till sakkunnig samt avslutningsbeslut.

Utkast beslutshandlingar

Flm går igenom förslag till beslutshandlingarna förrättningskartor och beskrivning. Utkast på kartor och beskrivning skickades ut tillsammans med kallelsen till dagens sammanträde.

Förrättningskarta, aktbilaga KA1 är en översiktskarta. Förrättningskartor, aktbilagor KA2-KA16 visar vilka fastighetsgränser som bestäms och vilka markområden som överförs genom fastighetsreglering. FLM förklarar att förrättningskarta KA4 ändras så att åtgärder berörande Kummelnäs 1:203 tas bort ur kartan. Detta eftersom fastighetsägaren valt att inte teckna överenskommelse om fastighetsbestämning och att sammanträde i fält gällande fastställande av berörda gränser istället ska hållas i ett separat ärende, detta kommer att ske efter sommaren.

Efter frågor från närvarande förtydligas att en del av marköverföringarna innebär att befintliga vägområden överförs till vägföreningens vägfastighet vilket medför en anpassning till befintliga förhållanden. Medan andra marköverföringar leder till att områden som inte tidigare varit vägmark överförs till vägföreningens fastighet och ändras att innefattas av gemensamhetsanläggningen för utbyggnad av t.ex. mötesplatser.

Förrättningskartor, aktbilagor KA17-KA18 visar vilka områden som utökas att omfattas av Kummelnäs ga:1 och vilket område som inte längre ska omfattas av gemensamhetsanläggningen. FLM förklarar att även förrättningskarta KA17 ändras att inte längre omfatta utökning vid Kummelnäs 1:203. Anders Lundell, representant för Kummelnäs vägförening, påpekar att en annan gemensamhetsanläggning som inte hör till vägföreningen syns i förrättningskarta KA17. FLM tar bort denna ur kartan.

Diskussion om vändplanen vid Tulevägen uppkommer. Anders Lundell förklarar att det inte kommer att gå att åka igenom till Borevägen från Tulevägen men att de planerar att anlägga en gångstig där emellan. Kristina Liljenfeldt undrar om vändplanen vid fastigheten Kummelnäs 1:310 kommer att se ut som idag, Anders Lundell svarar att den kommer att bli större.

Frågor om kommunens kommande utbyggnad av vatten- och avloppsledningar uppkommer. Det tydliggörs att det är kommunen som ansvarar för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar och inte vägföreningen samt att detta inte hanteras i denna lantmäteriförrättning.

FLM redogör för beskrivningen, akbilaga BE1. I beskrivningen framgår mellan vilka fastigheter de olika fastighetsbestämningarna sker samt storleken på de figurer/markområden som överförs. FLM förklarar att även beskrivningen ändras så att åtgärder berörande Kummelnäs 1:203 tas bort. Sist i beskrivningen förklaras hur utbredningen för Kummelnäs ga:1 ändras samt när anläggningen ska vara utförd, d.v.s. när upprustningen av vägarna ska vara klar (senast 5 år efter det att anläggningsbeslutet vunnit laga kraft).

Frågor uppkommer om den fastighets som bryts ut ur ärenden påverkar förrättningen. FLM svarar att beslut gällande övriga fastigheter ändå kan fattas inom denna lantmäteriförrättning och att utbrytningen endast direkt påverkar fastighetsägaren till Kummelnäs 1:203 och vägföreningen då dessa blir berörd i det nya ärendet som planeras att handläggas efter sommaren. FLM förklarar att berörd fastighetsägare har informerats om detta via telefon. Anders Lundell förklarar att vägarbetena i stort inte kommer att påverkas av att beslut rörande Kummelnäs 1:203 inte fattas nu då det är ett mindre markområde som de önskar överföra från den aktuella fastigheten.

Värdering och ersättning

FLM förklarar att de fastigheter som frångås mark har rätt till ersättning för den marknadsvärdeminskning som marköverföringarna medför. Information om detta gavs vid det tidigare sammanträdet och Staffan Bäckmans värdeutlåtande skickades med i kallelsen till sammanträdet.

Staffan Bäckman redogör för aktuell lagstiftning och ersättningsprinciper. I detta fall är det Expropriationslagens bestämmelser som tillämpas för ersättningen, som innebär att ersättningen bestäms till bedömd marknadsvärdeminskning med ett påslag på 25 %. I ersättningen ska ersättning för eventuella tomtanläggningar (staket, buskar m.m.) ingå, Staffan Bäckman har inventerat tomtanläggningar vid besiktning 2016-02-05. Kristina Liljenfeldt undrar om rötter räknas som tomtanläggningar. Staffan Bäckman svarar att endast de träd eller buskar som är belägna inom de områden som överförs ingår i ersättningen. Om rötter från träd eller buskar inom den egna fastigheten skadas i samband med föreningens vägarbeten eller kommunens kommande arbeten med VA bör fastighetsägaren i första hand kontakta vägföreningen respektive

kommunen. I andra hand kan man framföra ett skadeståndsanspråk mot den vars arbete har skadat rötterna.

Värderingen utgår från ett genomsnittligt marknadsvärde baserat på jämförbara försäljningar av fastigheter inom Kummelnäs eller liknande områden, så kallad ortsprisundersökning. Jämförbart underlag har delats upp i fem grupper, där byggrätt och tomtstorlek påverkar värdet av marken. Staffan Bäckman redogör för marginalvärden, som han bedömer är 25 % i detta ärende med några undantag, till exempel för den mark som redan är ianspråktagen som väg eller när marken som överförs är belägen nära fastighetens bostadsbyggnad.

Staffan Bäckman redogör för företagsskada och bedömer att det inte uppkommer någon väsentlig skada och att det är "ortsvanligt" att gator byggs ut till normal standard.

Staffan Bäckman redogör för slutligt värderade ersättningsbelopp. Seppo Mäkelä undrar varför det står en nolla eller är tomt under kolumnen: ersättning, tomtanläggningar i bilaga 1 i värdeutlåtandet. Staffan Bäckman svarar att det är för att det inte finns några tomtanläggningar på obebyggd mark eller att det inte finns några tomtanläggningar som ska ersättas på dessa fastigheter.

Katarina Liljenfeldt har frågor på ersättningen till de fastigheter där marken redan är ianspråktagen som vägmark. Staffan Bäckman förklarar att i dessa fall så bedöms marknadsvärdeminskningen till i princip noll kronor eftersom marken redan är belagd med väg, men enligt tidigare rättsfall ska någon ersättning alltid utgå. I detta fall bedöms ersättningen till 1 000 kronor per fastighet plus 25 %, inga tomtanläggningar finns på dessa områden.

Staffan Bäckman berättar att ersättningsbeslut tas av Lantmäterimyndigheten och att det är möjligt att överklaga om man inte är nöjd.

Förtida tillträde

FLM förklarar att vägföreningen har yrkat på förtida tillträde till den mark som överförs till vägfastigheten och att detta innebär att de får möjlighet att tillträda maken innan beslutet har vunnit laga kraft oberoende om beslutet överklagas eller ej. I och med vägföreningens yrkande om förtida tillträde finns möjlighet för berörda fastighetsägare att yrka på förskott på ersättningen. D.v.s. att ett förskott på ersättningen ska betalas ut till de som vill innan föreningen får nyttja sitt förtida tillträde. Om man inte yrkar på förskott på ersättning betalas ersättningen ut tidigast när ersättningsbeslutet vinner laga kraft (vilket är fyra veckor från beslutsdag om beslutet inte överklagas) och senast 30 dagar efter att ersättningsbeslutet vinner laga kraft. Om någon yrkar på förskott beslutas förskottssumman av

lantmäterimyndigheten, vanligen cirka 75% till 100% av det totala ersättningsbeloppet. Om någon har fått ett förskott utbetalat och ersättningsbeslutet överklagas och domstolen ändrar till ett lägre belopp blir fastighetsägaren aldrig återbetalningsskyldig om det slutliga beloppet understiger förskottsbeloppet.

Ägare av Kummelnäs 1:194, Björn Berggren undrar hur lång tid det kan ta att få ersättningen om de inte yrkar på förskott. FLM berättar att det som minst tar 4 veckor efter dagen för beslut och som längst till en eventuell överklagandeprocess är avslutad. Seppo Mäkelä undrar varför vägföreningen yrkat på förtida tillträde. Anders Lundell svarar att i västra Kummelnäs yrkande man inte på förtida tillträde och de ledde till förseningar och mer administrativt arbete vid utbyggnaden. FLM berättar att det även är möjligt att överklaga ett beslut om förtida tillträde. Björn Berggren undrar om de har något ansvar för de andra fastighetsägare som inte närvarar vid sammanträdet. FLM förklarar att det bara är möjligt att yrka på förskott av ersättningen för sin egen fastighet.

Anders Lundell och Klas Edgren från Kummelnäs vägförening förklarar att hanteringen av förskott rent praktiskt kan gå till så att de som vill ha förskott kan dra av den summan vid inbetalning av avgift till föreningen.

Samtliga närvarande (Kummelnäs 1:194, 1:248, 1:300 och 1:301) yrkar på förskott av ersättningen. FLM beslutar efter diskussion med Staffan Bäckman och avstämning med Anders Lundell och Klas Edgren att förskott på ersättningen beslutas till 100 % av ersättningsbeloppen. Seppo Mäkelä undrar om det finns möjlighet för de som inte är här idag att också få förskott om de vill. FLM berättar att alla var kallade till sammanträdet och att man behöver vara närvarande idag för att yrka på förskott. Anders Lundell och Klas Edgren informerar att även de som inte är närvarande kan ges möjlighet att dra av ersättningsbeloppet på inbetalning till föreningen. FLM informerar att detta är upp till föreningen och i sådant fall sker utanför förrättningsens beslut om förskott.

Anders Lundell undrar om det räknas ränta på ersättningarna. FLM svarar att om föreningen inte betalar ersättning innan sista betalningsdag så löper dröjsmålsränta från den dagen tills betalning sker.

Övriga frågor

Seppo Mäkelä undrar vad som händer om entreprenören råkar gräva bort gränsmarkeringarna vid utbyggnaden av vägen. FLM redogör för förrättningsåtgärden särskild gränsmärkning som innebär att förstörda gränsmarkeringar kan återutsättas på nytt av lantmäterimyndigheten. Detta gäller de gränsmarkeringar som har

säkra koordinater, d.v.s. de gränser som antingen har fastställts eller som är nya i denna lantmäteriförrättning.

Katarina Liljenfeldt undrar vilka som måste vara här för att beslut i ärendet ska kunna fattas. FLM förklarar att det är lantmäterimyndigheten som fattar beslut och att den som har ansökt, d.v.s. vägföreningen behöver vara närvarande.

Beslut

FLM fattar beslut i ärendet genom att redogöra för skäl för respektive beslut, vilka lagparagrafer som prövas och läser upp besluten. Se nedan under respektive beslut.

I samband med redogörelse för tillträdesbeslut gällande omprövning av gemensamhetsanläggningen yrkar Anders Lundell och Klas Edgren även på förtida tillträde för anläggningsbeslutet. Detta för att de har förtida tillträde till marken och vill därav även ha förtida tillträde för omprövningen.

I samband med beslut om ersättning till sakkunnig frågar Anders Lundell hur stor del av den summan som ingick i tidigare delfaktura för förrättningskostnaderna. FLM svarar att cirka 11 000 kr av ersättning till sakkunnig redan har fakturerats.

Besvärshänvisning

FLM förklarar att samtliga beslut som fattas av lantmäterimyndigheten kan överklagas av berörda. Om ett beslut eller en åtgärd överklagas behandlar mark- och miljödomstolen överklagandet.

FLM redogör för hur man överklagar samt för vilka tidsfrister som gäller för överklagan av de olika besluten. Se nedan under överklagan.

Avslutning

FLM informerar att underrättelse om beslut med besvärshänvisningar kommer att postas till samtliga som är direkt berörda av fastighetsbestämning och fastighetsreglering. FLM kommer att posta samtliga beslutshandlingar till vägföreningen att delge sina medlemmar. Beslutshandlingarna kommer att publiceras på föreningens hemsida.

Beslutshandlingar finns även tillgängliga hos lantmäterimyndigheten och kopior postas på begäran, kontaktuppgifter kommer att finnas på underrättelsen som skickas ut. Samtliga närvarande önskar papperskopior på beslutshandlingarna.

Sammanträdet avslutas.

Fastighets-
bestämmningsbeslut

Skäl:

Lantmäterimyndigheten har stakat ut läget för de gränser som ska fastighetsbestämmas med ledning av handlingar från när respektive gräns bildades samt utifrån faktiska förhållanden.

De fastigheter som berörs av fastighetsbestämning är Kummelnäs 1:188, 1:193, 1:194, 1:195, 1:198, 1:211, 1:214, 1:244, 1:248, 1:255, 1:267, 1:273, 1:280, 1:289, 1:300, 1:301, 1:310, 1:446, 1:449, 1:462, 1:384, 11:15, 11:37 och Ramsmora 1:1

Överenskommelser om berörda gränserns sträckning har träffats, se aktbilagor ÖK29-ÖK49. (FBL 14 kap 5 §).

Beslut:

Fastighetsbestämning ska ske enligt förrättningskartor och beskrivning, se aktbilagor KA1-KA16 och BE1.

Fastighets-
bildningsbeslut
fastighetsreglering

Skäl fastighetsreglering 1:

Överenskommelser om fastighetsreglering har tecknats mellan Kummelnäs 1:384 och fastigheterna Kummelnäs 1:214, 1:244, 1:300, 1:301, 1:304, 1:441, 1:444, 1:445, 1:446, 1:448, 1:462 samt 1:467. Se aktbilagor ÖK22-ÖK23 och ÖK25-ÖK28. (FBL 5 kap 18 §).

Kummelnäs 1:384 är en gatu- och parkmarksfastighet och ägs av Kummelnäs vägförening.

Kummelnäs 1:244, 1:300, 1:301 och 1:304 är bostadsfastigheter. Kummelnäs 1:214 består av naturområdet kring sjön Svartpotten. Genom fastighetsreglering från ovannämnda fastigheter överförs mindre markområden till Kummelnäs 1:384

Kummelnäs 1:441, 1:444, 1:445, 1:448, 1:462 och 1:467 är mindre restfastigheter belägna längs med vägar i området. Ovan nämnda fastigheter överförs i sin helhet till Kummelnäs 1:384 och avregistreras.

Genom fastighetsreglering överförs mindre markområden från Kummelnäs 1:384 till Kummelnäs 1:301 och 1:304.

Samtliga områden som överförs till Kummelnäs 1:384 är i aktuell detaljplan, dp 560 (akt 0182K-2014/77) utlagda för allmän plats lokalgata, naturområde eller gång och cykelväg. De områden som överförs till Kummelnäs 1:301 och 1:310 är i detaljplanen utlagda som kvartersmark för bostadsändamål.

Fastighetsregleringarna överensstämmer med detaljplanen och samtliga fastigheter (förutom de som avregistreras) förblir lämpade för sina respektive ändamål. (FBL 3 kap 1-2 §§).

Fastighetsregleringarna är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare. (FBL 5 kap 16 §).

Skäl fastighetsreglering 2:

Kummelnäs vägförening har yrkat på att all mark som i detaljplan dp 560 (akt 0182K-2014/77) är utlagd som allmän plats lokalgata ska överföras med äganderätt till väg- och parkmarksfastigheten Kummelnäs 1:384.

Genom fastighetsreglering överförs mindre markområden från Kummelnäs 1:188, 1:193, 1:194, 1:198, 1:203, 1:211, 1:248, 1:255, 1:267, 1:273, 1:280, 1:289, 1:310, 11:37, 11:96 och Ramsmora 1:1 till gatu- och parkmarksfastigheten Kummelnäs 1:384.

Kummelnäs 11:96 är en fastighet för tekniskt ändamål bebyggd med en transformatorstation. Ramsmora 1:1 består mestadels av skogsmark med viss bebyggelse. Övriga berörda fastigheter är avsedda för bostad.

De markområden som överförs är i aktuell detaljplan, dp 560 (akt 0182K-2014/77) utlagda som allmän plats för lokalgata. Fastighetsregleringarna överensstämmer med detaljplanen och samtliga berörda fastigheter förblir lämpade för sina respektive ändamål. (FBL 3 kap 1-2 §§).

Fastighetsregleringarna sker i den omfattning som avses i ansökan vilket innebär en anpassning av fastigheterna till den gällande detaljplanen. Sökandes fastighet förbättras och i och med anpassning till detaljplanen medför fastighetsregleringarna en mer ändamålsenlig markanvändning. Fördelarna överväger de kostnader och olägenheter som regleringarna medför. (FBL 5 kap 4-6 §§).

Samtliga markområden som överförs är obebyggda. (FBL 5 kap 7 §).

Berörda fastigheters graderingsvärden påverkas inte i sådan omfattning att det bedöms medföra någon olägenhet för berörda fastighetsägare. (FBL 5 kap 8 §).

Fastighetsregleringarna är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare. (FBL 5 kap 16 §)

Beslut fastighetsreglering 1 och 2:

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med förrättningskartor och beskrivning, aktbilagor KA1-KA16 och BE1.

Fastighetsbildningsbeslutet avseende mark som överförs till Kummelnäs 1:384 får överklagas särskilt.

Tillträdesbeslut
fastighetsreglering

Skäl:

Kummelnäs vägförening har yrkat på förtida tillträde till de markområden som överförs genom fastighetsreglering till Kummelnäs

1:384, d.v.s. att tillträde får ske utan hinder av att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Det bedöms vara av stor vikt för vägföreningen att tillträda marken så snart som möjligt för genomförande av detaljplanen. (FBL 5 kap 30a §).

Fastighetsägarna till Kummelnäs 1:194, 1:248, 1:300 och 1:301 har yrkat på att förskott på ersättningen ska utbetalas med anledning av det förtida tillträdet. (FBL 5 kap 30a §).

För de områden som överförs genom fastighetsreglering till bostadsfastigheterna Kummelnäs 1:301 och 1:304 har inget yrkande om förtida tillträde framförts och förtida tillträde anses ej heller behövt i dessa fall. (FBL 5 kap 30 §).

Beslut:

Tillträde avseende de markområden som överförs till Kummelnäs 1:384 får ske innan fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft så snart beslutat förskott på ersättning har betalats i enlighet med ersättningslängd, aktbilaga ER1. Betalas inte förskottet senast 30 dagar efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft är medgivandet till förtida tillträde förfallet.

Medgivande om förtida tillträde får utnyttjas även om beslut om förtida tillträde inte vunnit laga kraft.

Tillträde avseende de markområden som överförs till Kummelnäs 1:301 och 1:304 ska ske när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Ersättningsbeslut
fastighetsreglering

Skäl:

I enlighet med överenskommelse om fastighetsreglering, aktbilaga ÖK22 ska ingen ersättning utgå för den mark som överförs från Kummelnäs 1:214, 1:441, 1:444, 1:445, 1:446, 1:448, 1:462 och 1:467 till Kummelnäs 1:384. (FBL 5 kap 18 §).

I enlighet med överenskommelser om fastighetsreglering, aktbilagor ÖK23 och ÖK26-ÖK28 ska ingen ersättning utgå för den mark som överförs från Kummelnäs 1:384 till Kummelnäs 1:301 och 1:304. (FBL 5 kap 18 §).

För övriga markområden som överförs genom fastighetsreglering till Kummelnäs 1:384 ska ersättning utgå i enlighet med bestämmelserna i 4 kapitlet 1 § expropriationslagen, se vidare i värdeutlåtande, aktbilaga VU1.

Lantmäterimyndigheten anser att värdeutlåtandet är upprättat enligt gällande lagregler och praxis och bedömer ersättningsbeloppen enligt värdeutlåtandet som skäligen för aktuella fastighetsregleringar.

Lantmäterimyndigheten bedömer inte att någon betydande prisändring eller allmän ändring av kostnadsläget har inträffat sedan värdetidpunkten i värdeutlåtandet (2016-05-30).

Fastighetsägarna till Kummelnäs 1:194, 1:248, 1:300 och 1:301 har yrkat på att förskott på ersättningen ska utbetalas med anledning av det förtida tillträdet. Förskottens storlek bestäms till 100 % av ersättningsbeloppen. (FBL 5 kap 30a §).

Beslut:

Förskott på ersättning ska betalas enligt ersättningslängd, aktbilaga ER1.

Förskotten ska betalas senast 30 dagar efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft annars förfaller medgivandet till förtida tillträde.

Ersättning skall betalas enligt ersättningslängd, aktbilaga ER1.

Ersättning ska betalas senast 30 dagar efter det att ersättningsbeslutet har vunnit laga kraft. Om betalning sker därefter betalas ränta enligt 6§ räntelagen från sista betalningsdag tills betalning sker.

Anläggningsbeslut
omprövning

Skäl:

Ny detaljplan har antagits för området sedan gemensamhetsanläggningen Kummelnäs ga:1 bildades, dp 560 (akt 0182K-2014/77). Detaljplanen innefattar att en standardhöjning av vägarna i området ska ske. Det är en förutsättning som är att betrakta som ett ändrat förhållande varvid omprövning av Kummelnäs ga:1 kan ske. (AL 35 §).

Omprövningen innebär att gemensamhetsanläggningens område anpassas till att innefatta samtliga områden som i detaljplanen utgör allmän plats för lokalgata, gångväg och cykelväg samt vissa områden som i detaljplanen utgör allmän plats för naturmark. (AL 9 §).

Behovet av att ompröva gemensamhetsanläggningen ses som angeläget eftersom det är en förutsättning för att genomföra detaljplanen. (AL 5 §).

Fördelarna med omprövningen anses överväga de kostnader och olägenheter som den medför. (AL 6 §).

Omprövningen bedöms inte medföra att någon avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt. (AL 11 §, 35 §).

Ägarna till deläggande fastigheter motsätter sig inte mer än allmänt att gemensamhetsanläggningen omprövas. (AL 7 §).

Omprövningen innebär att gemensamhetsanläggningen förläggs och utförs i enlighet med detaljplanen och därmed även på sådant sätt att

ändamålet med den vinns med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad. (8 § AL).

Att utrymme tas i anspråk för gemensamhetsanläggningen inom Kummelnäs 1:384 förorsakar inte synnerligt men för fastigheten. (AL 12 §).

Beslut:

Gemensamhetsanläggningen Kummelnäs ga:1 ska omprövas och ändras enligt förrättningskartor och beskrivning, se aktbilagor KA17-KA18 och BE1.

Anläggningsbeslutet får överklagas särskilt.

Ersättningsbeslut
omprövning

Skäl:

Den mark som i och med omprövningen ändras till att innefattas av Kummelnäs ga:1 är enbart belägen inom Kummelnäs 1:384 (sedan tidigare eller efter genomförd fastighetsreglering inom denna lantmäteriförrättning). Kummelnäs 1:384 och Kummelnäs ga:1 ägs respektive förvaltas av Kummelnäs vägförening och ingen ersättning ska därför utgå för de områden som ändras att innefattas av Kummelnäs ga:1.

Omprövning av gemensamhetsanläggningen är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och övriga rättsägare. (AL 16 §).

Beslut:

Ingen ersättning ska utgå med anledning av omprövning av Kummelnäs ga:1.

Tillträdesbeslut
omprövning

Skäl:

Den mark som i och med omprövningen ändras till att innefattas av Kummelnäs ga:1 är enbart belägen inom Kummelnäs 1:384 (sedan tidigare eller efter genomförd fastighetsreglering inom denna lantmäteriförrättning). Kummelnäs 1:384 och Kummelnäs ga:1 ägs respektive förvaltas av Kummelnäs vägförening.

Kummelnäs vägförening har yrkat på förtida tillträde till de områden som ändras att innefattas av gemensamhetsanläggningen Kummelnäs ga:1. (AL 27a §).

Tillträde så snart som möjligt bedöms vara av stor vikt för vägföreningen för genomförande av detaljplanen. (AL 27a §).

Beslut:

Förtida tillträde för ske så snart villkor för förtida tillträde avseende fastighetsreglering är uppfyllt, d.v.s. så snart förskott på ersättning betalats i enlighet med ersättningslängd, aktbilaga ER1.

Medgivande till förtida tillträde får utnyttjas även om beslutet om förtida tillträde inte har vunnit laga kraft.

Kostnads-
fördelningsbeslut

Beslut:

Förrättningskostnaden ska betalas av Kummelnäs vägförening, sektion 2D.

Beslut om
ersättning till
sakkunnig

Skäl:

Kostnaden för Staffan Bäckmans medverkan som sakkunnig har enligt fakturor och information från Staffan Bäckman uppgått till 73 875 kr. Beloppet är skäligt och förskotterats av lantmäterimyndigheten.

Beslut:

Ersättning till sakkunnig bestäms till 73 875 kr.

Aktmottagare

Kummelnäs vägförening.

Avslutningsbeslut

Beslut:

Förrättningen avslutas.

Handlingar hålls tillgängliga på lantmäterimyndighetens kontor och skickas till Kummelnäs vägförening.

Överklagande
rörande förtida
tillträde

Den som är missnöjd med beslutet om förtida tillträde, kan överklaga detta särskilt. Överklagning sker genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäterimyndigheten
i Nacka kommun
131 81 Nacka

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från den dag då beslutet meddelades, d.v.s. senast den 19 juli 2016. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och varför Ni anser att beslutet om förtida tillträde är felaktigt. Anteckna förrättningsens ärendenummer AB147638.

Överklagande
rörande beslut om
förskott

Den som anser att förskottet på den slutliga ersättningen är felaktigt, kan överklaga beslutet om detta särskilt. Överklagning sker genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäterimyndigheten
i Nacka kommun
131 81 Nacka

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom tre veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 12 juli 2016. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas. I övrigt gäller förfarandet enligt ovan.

Ange att Ni överklagar och varför Ni anser att förskottet är felaktigt. Anteckna förrättningsens ärendenummer AB147638.

Överklagande
rörande ersättning
till sakkunnig

Den som anser att ersättningen till sakkunnig är felaktig, kan överklaga beslutet om detta särskilt. Överklagning sker genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäterimyndigheten
i Nacka kommun
131 81 Nacka

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom tre veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 12 juli 2016. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas. I övrigt gäller förfarandet enligt ovan.

Ange att Ni överklagar och varför Ni anser att ersättningen till sakkunnig är felaktig. Anteckna förrättingens ärendenummer AB147638.

Överklagande
rörande övriga
beslut

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

Lantmäterimyndigheten
i Nacka kommun
131 81 Nacka

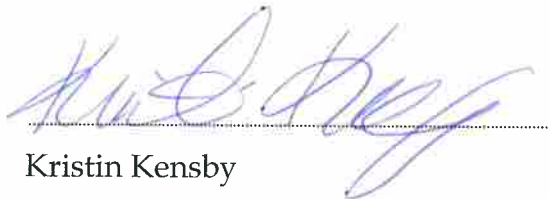
Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 19 juli 2016. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättingens ärendenummer AB147638 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Protokollet upprättat den 21 juni 2016.

Vid protokollet



Kristin Kensby

