

Protokoll

2022-12-05

Ärendenummer
D22438

Förrättningslantmätare
Marcus Norman

Ärende Avstyckning från Uddaskogen 1:1 samt anslutning enligt 42a § AL

Kommun: Eskilstuna

Län: Södermanland

Handläggning Utan sammanträde.

Sökande och
sakägare

Fastigheter, andel, ägande	Ägare	Anmärkning
Uddaskogen 1:1, lagfaren ägare Blivande Uddaskogen 1:29, lagfaren ägare Blivande Uddaskogen 1:30, lagfaren ägare Blivande Uddaskogen 1:31, lagfaren ägare	Mälbypark AB	Sökande
Eskilstuna Amtorp ga:2	Amtorp-Udden-Vikens Vägförening (Eskilstuna)	Delgivning via telefon 08/11-22

Hänvisning till
författningar m.m.

AL Anläggningslag(1973:1149)
FBL Fastighetsbildningslag (1970:988)
PBL Plan- och bygglagen (2010:900)

Yrkande

Se ansökan aktbilaga A1. Ansökan har preciserats enligt aktbilaga 4. Preciseringen avser styckningslotters lokalisering. Precisering av utfartsservitutets lokalisering enligt dagboksanteckning daterad till 2022-10-25 i aktbilaga DA1.

Redogörelse

Inom förrättningen bildas tre fastigheter för bostadsändamål och ett utfartsservitut. Styckningslotterna ansluter till Amtorp ga:2 för tillgång till utfart mot allmän väg.

Fastighets-
bildningsbeslut

Skäl:

Genom avstyckning från skogsbruksfastigheten Uddaskogen 1:1 bildas 3 nya fastigheter för bostadsändamål, blivande Uddaskogen 1:29–31. Fastigheterna är obebyggda men förhandsbesked för nybyggnation av 3 stycken enbostadshus har beviljats enligt Stadsbyggnadsnämnden i Eskilstunas beslut, aktbilaga MM1.

Förhandsbeskedet har vunnit laga kraft, se dagboksanteckning daterad till 2022-07-26 i aktbilaga DA1.

Utfart mot allmän väg sker i flera steg. Ett servitut för väg (0484-2022/88.1) bildas över stamfastigheten till förmån för styckningslotterna, enligt ansökan, aktbilaga A1 och yrkande daterat till 2022-10-25 i aktbilaga DB1. Bildandet av servitutet är av väsentlig betydelse för styckningslotternas ändamålsenliga användning (7 kap. 1 och 10 kap. 5 §§ FBL).

För vidare utfart till allmän väg ansluter styckningslotterna till Amtorp ga:2, se vidare under *Anslutning enligt 42a § AL*, samt beskrivningen, aktbilaga BE1.

Efter samtal med kassören vid Amtorp-udden-vikens vägförening betalar föreningen en avgift till Solviks samfällighetsförening för att få nyttja Roxnäs ga:8 och färdas över Rådjursvägen, se dagboksanteckning daterad till 2022-08-10, i aktbilaga DA1. Därefter sker vidare utfart mot allmän väg via Bjällerstavägen som saknar förvaltning men anses vara allmänt befaren.

Styckningslotterna kommer att ansluta till det kommunala nätet för att få tillgång till vatten och avlopp. Med hänsyn till ovanstående samt till styckningslotternas belägenhet, omfång och övriga förutsättningar bedöms styckningslotterna bli varaktigt lämpade för bostadsändamål (3 kap. 1 § FBL).

Stamfastigheten Uddaskogen 1:1 är en obebyggd skogsbruksfastighet som både före och efter förrättningen bedöms vara olämplig för sitt ändamål. Fastighetens omfång och övriga förutsättningar medger inte att det företag som bedrivs på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Uddaskogen 1:1 bedöms vara lämplig för exploateringsändamål (3 kap. 1 och 5 §§ FBL).

Inom Uddaskogen 1:1 finns strandskyddade områden. Fastighetsbildningen sker utanför dessa och därmed påverkas syftet med strandskyddet inte i någon negativ bemärkelse (3 kap. 2 § FBL).

Uddaskogen 1:1 är delvis belägen inom detaljplanelagt område, akt 0484-P03/22. Däremot sker fastighetsbildningen utanför detaljplanerat område. Fastighetsbildningen försvårar inte ändamålsenlig användning av området, orsakar inte olämplig bebyggelse och motverkar inte en lämplig planläggning av området (3 kap. 3 § FBL).

Avstyckningen sker i samma ägares hand och i överensstämmelse med vad denna yrkat eller godkänt (10 kap. 7 § FBL).

Yrkande om inteckningsfri avstyckning finns i ansökan, se aktbilaga A1. Stamfastigheten Uddaskogen 1:1 belastas av penninginteckningar. Efter inhämtat medgivande från panträttshavaren, aktbilaga MP1,

bedöms styckningslotterna kunna befrias från inteckningar (10 kap. 8a § FBL).

Lantmäteriet har undersökt om stamfastigheten Uddaskogen 1:1 är belastad av någon oinskriven fordran som gäller som betalning ur den samma. Några uppgifter om sådana fordringar har inte framkommit under förrättningsens gång, se aktbilaga DA1 daterad till 2022-09-06 (10 kap. 9 § FBL).

Anslutning enligt 42a § AL

Blivande Uddaskogen 1:29–31 ansluts till gemensamhetsanläggningen Amtorp ga:2 för vägar. Förrättningslantmätaren har genomfört en värdering av anläggningen baserad på Lantmäteriets schabloner. För värdering av anläggningen samt andelstalsberäkning se aktbilaga UT1.

Styrelsen vid Amtorp-udden-vikens vägförening har delgivits ansökan samt underrättats att Lantmäteriet ansluter 3 nya fastigheter. Andelstalet avser utförande och drift i Amtorp ga:2.

Synpunkt har inkommit från ordföranden vid Amtorp-udden-vikens vägförening att vägen som anläggningen omfattar på vissa platser är smalare än vad som angivits i aktbilaga UT1 och att det därför inte är möjligt att ansluta till gemensamhetsanläggningen, på grund av att det anses trafikfarligt.

Lantmäteriet gör bedömningen att det, trots föreningens invändning är möjligt att ansluta 3 nya fastigheter till gemensamhetsanläggningen. Detta med hänsyn till att Eskilstuna kommun lämnat positivt förhandsbesked för nybyggnation av tre bostadshus, aktbilaga MM1 samt att det är den enda vägen in till området som berörs av avstyckningen. I förhandsbeskedet har kommunen prövat om den föreslagna åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. 4-5 §§ i PBL. I bedömningen ovan är § 5, p.3 av särskilt intresse, då paragrafen bland annat tar sikte på möjligheten att ordna trafik.

I och med att ett godkänt, laga kraftvunnet förhandsbesked finns anses möjligheten till utfart vara säkrad och Lantmäteriet gör inte någon annan bedömning än Eskilstuna kommun. Då de nybildade fastigheterna inte kan ta sig till och från allmän väg på något annat sätt än via Amtorp ga:2 föreligger väsentlig betydelse att ansluta fastigheterna till gemensamhetsanläggningen.

Beslut:

Fastighetsbildning ska ske enligt förrättningskarta och beskrivning, se aktbilagor KA1 och BE1.

De nybildade fastigheterna ska inte belastas av inteckningarna i stamfastigheten.

Nybildad fastighet ska inte belastas av någon oinskriven fordran som gäller som betalning ur den samma.

Ersättningsbeslut
anslutning enligt
42a § AL

Skäl:

Beslutar Lantmäteriet om anslutning ska myndigheten också pröva fråga om ersättning enligt 37 § AL (42a § AL).

Vid anslutning till en gemensamhetsanläggning enligt 42a § AL gäller särskilda ersättningsregler för inträdet. Den nya fastighetsägaren ska betala inträdesersättning till samfällighetsföreningen som motsvarar det eventuella överskott som tillförs fastigheten med anledning av anslutningen bestående av skillnaden mellan föreningens tillgångar och förbindelser, å ena sidan, å andra sidan anläggningens värde (37 och 39 §§ AL).

Beräknat andelstal samt ersättningsbeslutet för anslutning till Amtorp ga:2 grundas på den värderingsutredning som genomförts i ärendet, se värderingsutredningar i aktbilaga UT1.

Beslut:

För inträde i gemensamhetsanläggningen ska ägaren av blivande Uddaskogen 1:29-31, Mälbypark AB betala en inträdesersättning om 11 500 kronor per fastighet, baserad på anläggningens värde till Amtorp-Udden-Vikens vägförening.

Därutöver ska blivande Uddaskogen 1:29-31a ägare, Mälbypark AB betala **1/126 per fastighet** av överskottet i Amtorp ga:2, bestående av föreningens kassabehållning och fonderade medel minus föreningens skulder avseende gemensamhetsanläggningen till Ringvalla-Stentorpet samfällighetsförening.

Kassabehållning, fonderade medel och skulder ska beräknas den dag ersättningsbeslutet vinner laga kraft. Föreningen ska meddela fastighetsägaren vad denne ska betala efter beräkningen ovan.

Om det råder underskott efter den totala beräkningen ska ingen ersättning utgå.

Betalning ska ske inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vinner laga kraft. Om betalning sker därefter betalas ränta enligt 6 § räntelagen från sista betalningsdag tills betalning sker.

Samfällighetsföreningen har att fördela beloppet på övriga delägare i förhållande till deras andelstal för utförande i respektive sektion.

Beslut fördelning av
förrättningskostnad

Skäl:

Förrättningskostnaden för avstyckning betalas av sökanden (10 kap. 10 § FBL). Enligt ansökan, aktbilaga A1 åtar sig ägaren av Uddaskogen 1:1, Mälbypark AB att stå för förrättningskostnaderna.

Beslut:

Förrättningskostnaderna betalas av Mäbypark AB.

Aktmottagare

Mälbypark AB.

Kopia skickas till Oskar Olai och Robert Karlmark.

Avslutningsbeslut

Skäl:

Några ytterligare beslut kvarstår ej, därför ska förrättningen avslutas (4 kap. 29 § FBL).

Beslut:

Förrättningen avslutas.

Överklagande

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

Lantmäteriet
Fastighetsbildning
801 82 Gävle

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast **den 1 januari 2023**.

Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer D22438 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Marcus Norman

