



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-06-29
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 3110-14

KLAGANDE

Nyköpings kommun
Mark- och exploatering
611 83 Nyköping

MOTPARTER

Se bilaga 1

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 7 maj 2014 i ärende nr D11193 avseende gemensamhetsanläggningen Racketen ga:2

SAKEN

Anläggningsåtgärd berörande Nyköping Racketen 1-44, Pucken 1, Kulan 1 och Brandholmen 1:1

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets beslut om andelstal för utförande och drift avseende Racketen ga:2 och bestämmer andelstalet för fastigheten Brandholmen 1:1 till 20.

Det ankommer på Lantmäteriet att göra de erforderliga ändringar i förrättningsakten som krävs med anledning av denna dom.

Dok.Id 418075

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00 -

BAKGRUND

Den 7 maj 2014 avslutade Lantmäteriet (LM) en förrättning avseende bl.a. inrättande av gemensamhetsanläggningarna Racketen ga:2 och Racketen ga:3. Ändamålen med Racketen ga:2 är kanalanslaggnig bestående av brygga/gångväg med underbyggnad, torg, bänkar, skulptur, ytskikt på stödmur, belysning, strandskoning i form av pålverk och slänter med erosionsskydd samt vattenområde. Brygga/gångväg har i gällande detaljplan från 2009, dnr P 2007-01832, betecknats med bestämmelsen gx vilket innebär att marken ska vara tillgänglig både för allmän gångtrafik och gemensamhetsanläggning. Ändamålet med Racketen ga:3 är småbåtsplatser bestående av Y-bommar och elstolpar. Samtliga anläggningar är utförda.

YRKANDEN M.M.

Nyköpings kommun (kommunen), ägare till fastigheten Brandholmen 1:1, har överklagat LM:s beslut såvitt avser Racketen ga:2 och i första hand yrkat att andelstalet för Brandholmen 1:1 minskas från 50 till 1. I andra hand har kommunen yrkat att Racketen ga:2 ska delas upp i två gemensamhetsanläggningar.

Kommunen har till stöd för sitt förstahandsyrkande i huvudsak anfört följande. LM har feltolkat planen och påfört Brandholmen 1:1 ett för högt andelstal. LM har felaktigt tolkat det som att kommunen är huvudman för vattenområdet (W) och därför bör ha ett andelstal som kompenserar för gemensamhetsanläggningens ”övertagande” av ansvaret för huvudmannaskapet. Oturligt nog finns det en felskrivning i detaljplanens genomförandebeskrivning som har lett LM till denna feltolkning. Planbestämmelserna (plankartan) och andra delar av genomförandebeskrivningen ger dock inte stöd för denna tolkning av huvudmannaskapet. I det fall denna tolkning kan anses riktig och kommunen är huvudman för vattenområdet skulle en gemensamhetsanläggning inte vara nödvändig eftersom ansvaret då redan skulle ligga på kommunen. Detta har dock inte varit syftet med planen utan syftet med denna är att bereda plats för båtplatser för de intilliggande bostäderna. Detta framgår tydligt av planens syfte och huvuddrag, se s.1 i planbeskrivningen. Kommunens nytta med att delta i gemensamhetsanläggningen ligger alltså enbart i att träbryggan

hålls öppen för gångtrafik för allmänheten så som detaljplanen redovisar (område med g och x i detaljplanen). Allmänhetens belastning på träbryggan kommer att vara relativt liten då det finns större sammanhängande allmänna gång- och cykelstråk runt hela kvarteret. Träbryggan är inte en del av dessa allmänna gång- och cykelstråk. Övriga deltagande fastigheters nytta av anläggningen fyller fler syften än enbart gångtrafik som är den nytta Brandholmen 1:1 har av anläggningen. För övriga fastigheter är anläggningen en förutsättning för att Racketen ga:3 (båtplatser) ska fungera vilket är huvudsyftet med planen.

Kommunen har till stöd för sitt andrahandsyrkande anfört i huvudsak följande. Då syftet med planen är att planlägga öppet vattenområde med bryggplatser för småbåtar för intilliggande bostäder på Brandholmen faller argumentet att de allmänna ska ha del i och bekosta enskildas anläggningar. Om Racketen ga:2 delas upp i två gemensamhetsanläggningar skulle Brandholmen 1:1 tilldelas andel i den gemensamhetsanläggning som omfattar träbrygga/gångväg, område med g och x i detaljplanen. För område som betecknas med W i detaljplanen skulle en separat gemensamhetsanläggning inrättas med samma delägarkrets som ingår i Racketen ga:3.

LM har lämnat i huvudsak följande upplysningar avseende beräkningen av andelstal. Kommunen såsom ägare av fastigheten Brandholmen 1:1 tilldelas andelstalet för att det ska motsvara en uppskattad användning och nytta av anläggningen för allmänheten genom dels planbestämmelsen x (marken reserverad för allmän gångtrafik inom kvartersmark), dels kommunens generella ansvar inom allmän platsmark.

Den västra strandskoningen belastas hårt av yttre krafter när kommunens servicebilar kör på gång- och cykelvägen vilket innebär att den vill tryckas ut i vattnet. Detta motiverar att kommunens andel för den västra strandskoningen sätts till cirka 80 %. När det gäller den östra strandskoningen så är det föreningen som inte vill att marken glider ner i bassängen och att vattnet inte smiter. Detta motiverar att föreningen i stort sett ska svara för hela den östra strandskoningen. Då den även

utgör ett skydd för brygganläggningen och därmed är av allmänt intresse (x-område) bör kommunen dock ha viss del av ansvaret även för den östra strandskoningen, nämligen 1-5 %.

Parterna har kommit överens om att hela bassängen ska utgöra en enhet. När man ser till hela bassänganläggningen, både västra och östra sidan, så är belastningen på strandskoningen större på västra sidan med anledning av den tunga trafiken på cykelvägen. På östra sidan är belastningen inte lika stor då den är relativt skyddad av bryggan som är byggd ovanpå och ingen motortrafik förekommer där. Vid en viktning av belastningen för östra och västra strandskoningen så bedömer LM att användningen/belastningen av hela den vattenhållande anläggningen ligger på 60-70 % på östra sidan och 40-30 % på västra sidan vilket enligt resonemanget ovan leder till att kommunen får runt 50 % av andelarna i den vattenhållande delen.

Då bryggan och bassängen har samma deltagarkrets har även bryggan lagts in i samma gemensamhetsanläggning. Belastningen på bryggan ska därför räknas in i andelarna. Den gångväg/brygga som är byggd ovanpå östra strandskoningen ska enligt detaljplanen med planbestämmelsen x vara öppen för allmänheten. LM:s uppskattning är att allmänheten använder sig av bryggan lika mycket som de deltagande i gemensamhetsanläggningen (50 % allmänhet och 50 % deltagande fastigheter). I detta fall räknas fastigheten Racketen 45 (28 lägenheter) till allmänheten då den bostadsföreningen inte har några båtplatser. Detsamma gäller fastigheterna Kulan 1 och Pucken 1 bortsett från de fyra båtplatser vardera som hör till dessa.

Frågan är om det går att blanda ett allmänt intresse av gångtrafik genom planbestämmelsen x med planbestämmelsen g, dvs. inrättande av gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning kan aldrig bli något annat än en association med ett begränsat antal delägande fastigheter och därmed aldrig bli "allmän". Sedan får planbestämmelsen x anses ha en starkare ställning än bestämmelsen g då den förra ska tillgodose ett allmänt intresse.

Sammantaget för den vattenhållande anläggningen och bryggan så blir kommunens andel cirka 50 % vilket i andelar blir 50 av 101.

Kommunen har avseende LM:s yttrande i huvudsak anfört följande. LM:s resonemang är felaktigt. Kommunen har inte något generellt ansvar utanför det som i detaljplanen är utlagt som allmän platsmark. Den aktuella gång- och cykelvägen var redan anlagd och fyllde en funktion innan ”bassängen” tillkom i detaljplanen och sedan anlades. Bassängen är alltså urschaktad och tillkom i syfte att göra kommande bebyggelse mer attraktiv. Användningen och nyttan kan därför helt hänföras till de som äger och nyttjar båtplatserna och för vilka bassängen är skapad för. Anläggningen förhöjer visserligen hela områdets attraktivitet som även är en tillgång för allmänheten men detta har inte med nyttan och nyttjandet att göra. För att inte privatisera tillgången till strandpromenaden för tillkommande omkringliggande bebyggelse ovanför bassängen bildades ett x-område för passage över bryggan, vilken även fungerar som förankring för båtarna. Att ensidigt bara titta på strandskoningen och dess nytta och framtida kostnader visar på hur felaktigt andelstalen är framtagna. Troligtvis kommer kostnaderna för muddring, renhållning och andra åtgärder vara betydande under anläggningens beräknade livstid vilket inte nämnts vid beräkningen av andelstalen. Om LM:s tolkning av användning och nytta fortsättningsvis ska gälla kommer samma synsätt att kunna appliceras på dammar, vägbankar, stödmurar, kajer m.m. vilket inte kan anses realistiskt.

Maria Wejås och Peter Westman har yttrat sig över kommunens överklagande och anfört i huvudsak följande. De menar att ett skäligt andelstal i den aktuella och av LM yrkade gemensamhetsanläggningen för kommunens (allmännyttans) del borde vara 90-95% baserat på följande huvudargument.

Den gemensamhetsanläggning som LM föreslagit (anläggningen) och vars föreslagna andelstal kommunen överklagat, har planerats, konstruerats och uppförts med syfte att brukas av allmännyttan långt bortom syftet att anskaffa båtplatser eller vara en gemensamhetsanläggning enkom för den nu uppförda bebyggelsen/ fastigheter.

Nyttjandet av båtplatser och underhållskostnaderna för de specifika delar av anläggningen som berörs av detta nyttjande är mycket ringa (<10%) jämfört med kostnaderna för underhållet av hela anläggningen. Kostnaderna för hela anläggningen förväntas bli omfattande precis som kommunen själva anger i sitt yttrande. Urgrävning av bassäng och underhåll av bassängen kan inte belasta nyttjande av båtplatser. Den unika lösningen var till för att skapa en parkliknande anläggning där attraktionen delvis byggde på skapande av vattenspegel och en maritim miljö. Anskaffande av båtplatser hade normalt sett skett genom att anlägga pontonbryggor i Stadsfjärden i direkt anslutning till området till en bråkdel av kostnaden.

De idag uppförda fastigheterna kan rimligen inte påföras ansvaret för anläggningen. Den är uppförd utav exploatör och kommunen utan medverkan av fastighetsägarna med syftet att åstadkomma en exploatering av hela det planerade området varav ca hälften ännu ej uppförts i väntan på en större efterfrågan av bostäder. Anläggningen är vidare i hög grad planerad för att verka funktionellt såväl som stödjande för den kommersiella verksamhet, d.v.s. för allmänhetens nyttjande, som var planerad som en del av området. Efter att anläggningen uppförts ändrade kommun och exploatör detaljplanen och den kommersiella fastigheten ersattes av tre större radhus varför anläggningens utformning nu är kraftigt överdimensionerad och ej anpassad till den hittills verkligt uppförda bebyggelsen;

- det finns ett stort torg som i princip ingen använder
- det finns en stor och påkostad skulptur som står ensam på torget
- bryggdäcket är åtminstone dubbelt så stort som användningen av båtplatserna motiverar
- det är anordnat bänkar med sittplats för hundratalet personer i anläggningen.

Området är attraktivt men det funktionella behovet för de boende i det hittills bebyggda delen är lågt, det mesta behovet tillgodoses på de egna tomterna och balkongerna. Den största användningen för de hittills boende är för nyttjandet av båtplatser men denna funktion hade avsevärt mycket billigare och mindre riskfyllt kunnat ske genom uppförandet av pontonbryggor utanför området. Områdets största

användning idag har därför blivit som flanörstråk för personer boende utanför området. I tur och ordning så borde ansvaret fördelas ut på allmännyttan som uppfört detta, därefter på hela den planerade bebyggelsen. Båtplatsnyttjarna ska givetvis påföras "sin naturliga del" men detta borde utgöra 5-10 % maximalt av anläggningens kostnader och borde under inga omständigheter överstiga motsvarande kostnader för en uppförd anläggning med pontonbryggor.

Det är vidare tveksamt med vilken legal rätt som kostnaderna för denna anläggning kan påföras de nuvarande fastighetsägarna. Inte någonstans under de nuvarande fastighetsägarnas anskaffningsprocess så har det framgått att dessa fastigheter ska belastas med ansvaret för denna unika anläggning;

- det finns ingen information i köpeavtal eller köpekontrakt. Där ges endast fullmakt till exploitören att representera köparna i uppförande av ospecificerade gemensamhetsanläggningar. Alla köpare har nog tolkat att detta avsåg "normala" gemensamhetsanläggningar som vägar inom bebyggelsen, ledningsstråk, soprum etc.
- det har inte avgivits någon information vid informationsträffar eller i broschyrer att ansvaret för denna anläggning skulle påföras fastighetsägarna av de nu byggda fastigheterna. Den enda information som getts berörande denna anläggning har varit att "båtplats skulle ingå".
- information om att ansvaret för denna anläggning i sin helhet skulle påföras, och då i form av 99%, kom som en överraskning då det första förslaget för gemensamhetsanläggningar för uppförda fastigheter presenterades ca 3 år efter första tillträdet i området. Dessa förslag hade utarbetats av exploitör, kommunen och LM utan insyn eller medverkan av några fastighetsägare.
- med all rätt, efter visad användning av området, så framhärskar kommunen att anläggningen ska vara x-klassad. Enligt nu gällande plan- och bygglag så är denna entydig i att gemensamhetsanläggningar inte ska kombineras med x-område.

De förväntade kostnaderna liksom komplexiteten för förvaltning av denna anläggning övergår även vad som är rimligt att lägga på enskilda fastighetsägare.

Markförhållandena där såväl denna anläggning är uppförd såväl som för de övriga föreslagna gemensamhetsanläggningarna och de hittills uppförda fastigheterna är exceptionella. Allt är uppfört på gammal havsbotten med 10-20 meters ren blålera. Ovanpå detta så fanns ett tunt lager fyllnadsmassa då exploateringen påbörjades. Fastighetsägarna hade ingen eller ringa vetskap om detta och delgavs heller ingen information om detta. Deras kunskap om detta består idag av det de själva kunnat observera och inhämta under byggtiden. Åtskilliga diskussioner har förts bland de boende om det är rätt att bo kvar med hänsyn till de risker de kan se för framtiden som en följd av detta. I syfte att hantera dessa risker så har kommunen och exploitören tillgripit speciella lösningar, som vi fastighetsägare saknar fackkunskap att kunna bedöma, och tvingats fatta, förmodligen mycket svåra, riskavvägda beslut om val av rätta och långsiktigt fungerande konstruktionslösningar;

- husen är pålade
- ledningsstråken har ej pålats
- höjning och utfyllnad av området för att få 2 meter mellan golv och normalhavsytenivå har skett genom utfyllnad med leca-kulor (lätta) med duk över och under samt därefter ett nytt tunt (20-30 cm?) lager fyllnadsmassa
- för att stabilisera den urgrävda bassängen så har duk lagts på botten och sidor av bassängen och därefter har det lagts på stabiliserande stenmassor
- för att kunna hantera igenväxning i bassängen så har det antagits att det inte behövs annan genomströmning eller andra metoder än att leda dagvatten från en mindre del av området till bassängen.

Vad de idag kan iaktta i området är att marken på en del områden sjunkit mer än 20 cm. Eftersom inte husen sjunker så skapar detta en hel del problem. Sjunkningen synes ännu ej ha upphört efter 5 år. Slukhål har börjat utvecklas inom området. Den långa sittbänken i anläggningen har börjat lutat bakåt då den i bakkant har fästs i L-stöden i strandskoningens överkant som sjunker och i framkant fästs i den pålade brygganläggningen som inte sjunker lika mycket. Igenväxning har börjat förekomma i bassängen efter att under de första åren hämmats av duk och stenmassor. Svanhalsar och justering av ledningsgränssnitt mellan husens ledningar och ledningarna i mark har blivit tvungna att generellt modifieras efter att ledningar

slitits av då de icke pålade ledningsstråken sjunker medan husen inte sjunker. Kort efter att bassängen var anlagd kalvade en bit av strandskoningen. Denna del lagades med exceptionella metoder med täckande betong m.m.

Kommunens representanter skriver i yttrandet att de förväntade kostnaderna är så höga att de inte bör bäras av kommunen. Med hänsyn till markförhållandena, konstruktionerna och den idag överdimensionerade anläggningen så delar de bedömningen att de långsiktiga kostnaderna blir betydande vilket innebär att kostnaderna kopplade till bryggplatsnyttjandet blir en ringa del och att det, i kombination med ovanstående argumentering, blir orimligt att belasta de nuvarande fastighetsägarna med denna kostnad. Deras uppfattning är tydligt motsatt kommunens representanter i detta avseende.

Svårighetsgraden och de resurser som måste tillgripas vid uppkomna stora problem med anläggningen, på grund av de exceptionella markförhållandena och de konstruktiva lösningarna, överstiger vida vad som rimligen kan ansvarsmässigt läggas på enskilda fastighetsägare.

De exceptionella markförhållandena och de stora kostnadsriskerna utgör säkert grunden för LM:s sätt att ta fram förslaget andelstal såsom framgår av deras yttrande. I LM:s yttrandet framkommer inte med tydlighet komplexiteten vid den östra strandskoningen. Det är vår tro att marken ned till vattenbrynet utgörs av "Allmän platsmark". Denna kan ej ingå i gemensamhetsanläggningen. Med hänsyn till markförhållanden och konstruktion av strandskoning och bassäng så har kommunens del av strandskoning och det som i sin tur påverkar den, en avgörande betydelse för vad som kommer att hända med den strandskoning som finns under vattenytan. Om leran flyter ut i bassängen vem är då ansvarig och hur ska detta avgöras? Vem ska tillgripa åtgärd och när? Till komplexiteten hör att det har förekommit stora variationer i medelvattenstånd. LM har rätt i sin analys kring ansvaret för den östra strandskoningen.

Linda Andersson (Skoog), Ann-Sofi Aronsson, Per Aronsson, Jonas Berggren, Eva Bohn Björkdahl, Harry Bohn, Brf Strandängen 2, Brf Strandängen i Nyköping, Birgitta Carlsson, Christer Carlsson, Donald Davidson, Susanne Davidson, Lena Douhan, Ulrika Elmstedt, Erik Eneman, Pernilla Eneman, Maryanne Fridlund, Sören Fridlund, Eva Flink, Roger Flink, Anita Franzén, Johan Gauffin, Marie-Louise Gauffin, Per Gryth, Helén Gryth, Anna Göthéus, Magnus Hanberth, Disa Heed, Ulf Heed, Carina Hellvard, Henrik Hellvard, Peter Hägglund, Carina Jansson, Fredrik Jansson, Peter Johnsson, Håkan Jutberger, Linda Jutberger, Bodil Karlsson, Jimmy Karlsson, Daniel Laiti, Peter Larsén, Johan Lindahl, Ann Lindroth, Karin Lindstén, Ann-Christine Lundh, Nicklas Malm, Brigitte Moos, Fredrik Nilsson, Katarina Nilsson, Susanne Olsson, Per Rydinsvärd, Sofia Rydinsvärd, Björn Rylander, Anders Sjöström, Helena Sjöström, Mikael Skoog, Mattias Stenros, Åsa Stenros, Leif Svärdsén, Sara Thunström, Ulric Thunström, Camilla Wahlberg, Henrik Wahlberg, Hans Wibom, Pia Wibom och Annika Wiström har yttrat sig över kommunens överklagande genom i princip likalydande yttranden och anfört i huvudsak följande.

Anläggningen används idag både som rekreation och passagestråk av kommunens invånare. Anläggningen ska enligt detaljplan vara öppen för allmänheten men drivs som en gemensamsanläggning. Kommunen har gjort en detaljplan som bryter mot gällande plan- och bygglag. Man har lagt både x och g på samma yta. Frånsett de delar av den aktuella gemensamhetsanläggning överklagan gäller som är direkt kopplade till och kostnadsdrivet av nyttjandet av båtplatserna så är resterande och dominerande del av gemensamhetsanläggningen att betrakta som en allmännyttig plats. Som sådan borde denna förvaltas av kommunen d.v.s. andelstalet för kommunen borde vara väsentligen högre än vad det överklagade yrkandet innebär.

Kommunen anger i sitt yttrande att "att samma synsätt skulle kunna appliceras på dammar, vägbankar, stödmurar, kajer m.m. vilket inte kan anses realistiskt.". Kommunen förefaller mena att den inte är med som ansvarstagande part på dessa typer av anläggningar. Vad de förstår så brukar inte en utvald skara av närstående

fastighetsägare påföras hela ansvaret för denna typ av anläggningar om de ska vara tillgängliga för allmänheten. Det brukar skötas av kommunen i dessa fall.

- området är planerat och konstruerat av kommunen tillsammans med exploatören med syfte att skapa attraktion för hela den planerade kommande bebyggelsen varav endast en del i nuläget är uppförd liksom för den kommersiella fastighet och näringsverksamhet som var planerad då området planlades och som förutsatte stort tillträde för kommunen och som också medförde en planering som idag inte stämmer med faktiska förhållanden, då den kommersiella verksamheten senare skrinlades och sent ersattes med ytterligare radhus. Som en följd av detta så är hamnområdet idag överdrivet planerat med ytor och funktioner som inte används i någon större grad av de närboende. Hela gemensamhetsanläggningen är att betrakta som en "parkanläggning" vilka vanligtvis förvaltas och underhålls av kommunen, liksom de intilliggande parkliknande ytorna och gångvägarna. I plan- och genomförandebeskrivningen står det dessutom att: *"Kommunen är huvudman för allmän plats och vattenområde"*.
- det finns ingen rimlighet i att fördela ut underhållsansvaret och kostnaderna härför på båtplatsanvändarna. Området är byggt och dimensionerat för ett betydligt större syfte än så där båtarna skulle ingå för att skapa en marin, attraktiv miljö. Hade ändamålet enkom varit att anlägga denna stora anläggning för att anordna närliggande båtplatser hade detta lösts på ett betydligt billigare sätt med bibehållen funktionalitet.
- det finns heller ingen rimlighet i att fördela ut hela ansvaret såsom kommunen säger i sitt yttrande vare sig på nyttjarna av båtplatserna eller enbart på de idag uppförda huskropparna/fastigheter som är delade i området. Det planerade och byggda området avsåg att ha en allmännyttig funktion såsom ovan beskrivs och var definitivt ämnad att skapa attraktion för hela det planerade området. Att då, när en idé om hur gemensamhetsanläggningarna ska utformas försöka påföra de just nu byggda fastigheterna hela ansvaret för evig tid synes synnerligen direkt felaktigt och de känner sig knappast företrädda av kommunen i detta försök.
- med hänsyn till anläggningens omfattning och storlek som blev till med andra planer än dagens faktiska verklighet och de synnerligen besvärliga

markförhållandena och de stora risker för stora framtida underhållskostnader, där de delar kommunens prognos att kostnaderna kan bli mycket stora, men inte deras åsikt att detta skulle vara ett argument för att inte ta hela ansvaret. Detta är ett argument för att dessa kostnader knappast borde påföras de intilliggande just nu uppförda privata fastigheterna, det är inte rimligt att lägga dessa kostnader på de tillträdde fastighetsägarna. Det är deras tro att det är menat precis tvärtom; att det är i sådana här fall och definitivt när objektet uppförts såsom ovan beskrivits utan fastighetsägarnas medverkan och där kostnaderna liksom svårigheterna att hantera överstiger vad som kan anses vara rimligt att bäras av enskild privatperson/fastighetsägare som kommunen ska inträda.

Det har inte framgått i några avtalshandlingar mellan exploatör och enskild konsument/fastighetsköpare att man ska sköta allmän platsmark. Allmän platsmark kan inte ingå i en gemensamhetsanläggning.

Går domstolen på kommunens spår så bör krävas att kommunen bekostar en detaljplaneändring och tar bort x från området, samt att kommunen genomför och bekostar anläggningsåtgärder i form av t.ex. en palissad på västra sidan av anläggningen, och på så sätt hämmar marken att för all framtid från Brandholmen 1:1 tryckas ut i vattenområdet, vilket skulle få betydande effekt på samfällighetens ekonomi.

Västra sidan av stranden kantas av en kommunal g/c-väg som belastas hårt av både fotgängare och kommunens underhållsfordon vad gäller sophantering samt parkskötsel, g/c-vägen används även av polisen när man är ute och patrullerar. Denna trafik medför en risk att marken sätter sig över tid och att marken trycks ut i vattnet vilket man kan stävja genom att t.ex. bygga en palissad som håller tillbaka marken där den är just nu.

HANDLÄGGNINGEN

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 31 § anläggningslagen (1973:1149), AL, och 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgjort målet utan sammanträde.

DOMSKÄL*Särskilt om gx-bestämmelsen*

I detaljplanens bestämmelser har området där bryggan ligger betecknats med både g, som innebär att det ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning och x, som innebär att det ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik. Det utlagda g-området är avsett att utnyttjas för enskilt ändamål inom kvartersmark. Ansvaret för skötsel av detta område åvilar den anläggningssamfällighet som bildas för ändamålet. Det utlagda x-området är avsett att tillgodose allmänna behov inom kvartersmark. Ansvaret för skötseln av x-området åvilar kommunen. Dessa planbestämmelser är oförenliga ur ett fastighetsrättsligt perspektiv eftersom regelverket anger olika lösningar för områden för allmänna respektive enskilda ändamål. Kommunen har dock valt att anta detaljplanen och den har vunnit laga kraft.

Vattenområdets betydelse för kommunens fastighet

Kommunen har gjort gällande att vattenområdet (W) inte ska ingå i den aktuella gemensamhetsanläggningen och hänvisat till att planläggning av detta område skett till förmån för de bryggplatser som är avsedda för intilliggande bostäder på Brandholmen.

Vid bedömning av frågan om en eller flera gemensamhetsanläggningar bör inrättas ska beaktas vad som funktionellt sett framstår som en enhet, se prop. 1973:160 s. 144. Av förrättningshandlingarna framgår att parterna under förrättningen varit överens om att vattenområdet, strandskoningen och bryggan ska ses som en enhet och utgöra en gemensamhetsanläggning. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning har dessa anläggningsdelar ett sådant samband med varandra att det är lämpligt att de ingår i samma gemensamhetsanläggning.

För att en fastighet ska kunna anslutas till en gemensamhetsanläggning utan stöd av överenskommelse krävs enligt 5 § AL att anläggningen är av väsentlig betydelse för fastigheten. För att kravet på väsentlig betydelse ska vara uppfyllt måste det finnas ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till en anläggning av ifrågavarande slag, se prop. 1973:160 s. 151. Väsentlighetsvillkoret ska prövas för varje fastighet mot anläggningen som helhet. Någon prövning av om varje del och tillbehör till anläggningen är väsentlig för varje fastighet ska inte göras enligt 5 § AL. Det förhållandet att en fastighet har mindre nytta av en viss del av anläggningen kan istället beaktas t.ex. genom fördelningen av andelstalen, se MÖD 2013:38.

Mark- och miljödomstolen anser att den aktuella anläggningen som helhet, främst med hänsyn till den östra och västra strandskoningen och bryggan, får anses vara av väsentlig betydelse för kommunens fastighet. Nyttan av vattenområdet för kommunens fastighet ska enligt domstolens mening beaktas vid fördelningen av andelstalen.

Andelstal för kommunens fastighet

Enligt 15 § AL ska andelstal för deltagande fastigheter bestämmas dels för anläggningens utförande, dels för dess drift. I nämnda bestämmelses första stycke anges att andelstal för utförande ska bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. I bestämmelses andra stycke anges att andelstal för drift ska bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda fastigheten. I denna förrättning har LM beslutat om samma andelstalsserie för utförande och drift.

Mark- och miljödomstolen delar LM:s bedömning att den östra och västra strandskoningen samt bryggan är till nytta för kommunens fastighet. Domstolen anser emellertid att vattenområdet främst är till nytta för och kommer att användas av de fastigheter som har båtplats och att detta bör beaktas när andelstalet för kommunens fastighet bestäms.

Vad gäller den västra strandskoningen anser domstolen att kommunens fastighet har den övervägande nyttan i förhållande till de andra deltagande fastigheterna. Detta då strandskoningen fungerar som stöd för den intilliggande gång- och cykelvägen vilken ligger på relativt dålig mark och är utsatt för belastningstryck från tyngre trafik.

När det gäller den östra strandskoningen anser domstolen att kommunens fastighet har samma nytta som övriga deltagande fastigheter då strandskoningen utgör stöd för den ovanpåliggande bryggan.

Vattenområdet (W) utgör en väsentlig del av den aktuella gemensamhetsanläggningen och kan förväntas innebära inte obetydliga kostnader för underhåll m.m. Området kommer främst att utnyttjas av de fastighetsägare med småbåtar som ska ta sig till och från båtplatserna. Såvitt framkommit i målet är det inte fråga om båtplatser för allmänheten utan båtplatser avsedda för bostadsfastigheterna inom området. Enligt mark- och miljödomstolen innebär detta att den övervägande nyttan av vattenområdet kan tillgodoräknas bostadsfastigheterna medan kommunens fastighet endast har en begränsad nytta. Att detaljplanen i dess beskrivning föreskriver kommunalt huvudmannaskap för vattenområdet ändrar inte denna bedömning då beskrivningen i sig saknar egen rättsverkan.

Vad gäller bryggan/gångvägen (gx-området), torg, bänkar, skulptur, ytskikt på stödmur och belysning är nyttan för kommunens fastighet och de andra deltagande fastigheterna svår att bedöma. Nyttan för kommunens fastighet beror delvis på om kommunens plan att åstadkomma en fortsättning av Nyköpings stadskärna till Brandholmen förverkligas. Det förhållandet att bryggan är tillgänglig för allmän gångtrafik och ansluter till omkringliggande gång- och cykelvägar torde dock innebära viss nytta för kommunens fastighet även i dagsläget.

Mark- och miljödomstolen anser med hänsyn till det som anförts ovan att kommunens fastighet ska påföras ett andelstal som understiger det av LM beslutade andelstalet 50 men överstiger det av kommunen yrkade andelstalet 1. Vid en samlad

bedömning finner domstolen att andelstalet för kommunens fastighet Brandholmen 1:1 ska sänkas från 50 till 20. Det ankommer på LM att göra de erforderliga ändringar i förrättningsakten som krävs med anledning av detta.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen bifaller till viss del kommunens förstahandsyrkande genom att andelstalet för fastigheten Brandholmen 1:1, främst med hänsyn till fastighetens nytta av vattenområdet, sänks från 50 till 20. Det förhållandet att fastigheten har mindre nytta av vattenområdet utgör inte skäl att dela upp den aktuella gemensamhetsanläggningen i två utan har istället beaktats vid bestämningen av andelstalen. Mark- och miljödomstolen avslår därför kommunens andrahandsyrkande.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 20 juli 2015. Prövningstillstånd krävs.

Li Brismo

Björn Hedlund

I domstolens avgörande har deltagit tf. rådmannen Li Brismo, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.