

## PROTOKOLL

ÄRENDENUMMER: AB24175  
FASTIGHETSBESTÄMNING OCH FASTIGHETSREGLERING BERÖRANDE BACKEBÖL  
1:374 M.F.L.  
DATUM FÖR BESLUT: 2024-05-08  
KOMMUN: NACKA LÄN: STOCKHOLM  
FÖRRÄTTNINGSLANTMÄTARE: FELICIA HAFNER  
AKT: 0182L-2024/2

## Lantmäteriets beslut

### 1. Fastighetsbestämningsbeslut

Fastighetsbestämning ska ske enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilagor 63 och 64.

### 2. Fastighetsbildningsbeslut

- Fastighetsbildning ska ske enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilagor 63 och 64.
- Avtalsrättighet akt D201500553692:1 förordnas att fortsätta gälla på begränsad tid. Backeböl 1:619 ska avträda rättigheten senast när detaljplanens ("Dp 665", akt 0182K-P2021/665) genomförandetid gått ut eller när Backeböl 1:619 ombildats vid ny förrättning, vilket som än inträffar först.

### 3. Tillträdesbeslut

- Tillträde till områden som utgör allmän platsmark ska ske utan hinder av att fastighetsbildningsbeslutet eller annat beslut vunnit laga kraft.
- Tillträde till övriga områden ska ske när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

### 4. Ersättningsbeslut

Ägaren av Backeböl 1:814, Nacka kommun, ska betala en ersättning om

- 920 625 kronor till ägaren av Backeböl 1:374, Baggensviks Tomtägars ekonomiska förening.
- 2 500 kronor till ägaren av Backeböl 1:593, Trafikverket.

Betalning ska ske senast när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Om betalning sker efter datum för tillträde men före sista betalningsdag (förfallodagen) ska tillträdaren betala avkastningsränta enligt 5 § räntelagen.

Om betalningen sker efter förfallodagen ska tillträdaren betala dröjsmålsränta, från sista betalningsdag till dess att betalning sker, enligt 6 § räntelagen.

## 5. Kostnadsfördelningsbeslut

Förrättningskostnaderna ska betalas av ägaren av Backeböl 1:814, Nacka kommun.

## 6. Beslut om ersättning till sakkunnig

Arvid Svahn hos Svefa ska få 51 620 kronor för sitt uppdrag som sakkunnig i ärendet.

## 7. Avslutningsbeslut

Förrättningen avslutas.

## Förkortningar och förklaringar

ExL – expropriationslag (1972:719)

FBL – fastighetsbildningslag (1970:988)

JB – jordabalk (1970:994)

JP – lag (1970:995) om införande av nya jordabalken

PBL – plan- och bygglagen (2010:900)

RF – regeringsformen (1974:152)

## Fastigheter, sökande och andra berörda

Berörda fastigheter och deras ägare finns i en sakägarförteckning, aktbilaga 40. Där framgår också vem som har sökt och vem som är aktmottagare.

## Ansökan och yrkanden

Nacka kommun ansökte år 2021 om fastighetsreglering hos kommunala lantmäterimyndigheten i Nacka, aktbilaga A1. Handläggningen av ansökan överlämnades till statliga Lantmäteriet år 2023 efter yrkande från berörd sakägare.

Ansökan har justerats till att omfatta fastighetsreglering inom ett avgränsat område inom gällande detaljplan, se aktbilaga 2. De åtgärder som handläggs i detta ärende är

- 1) överföring av mark och vattenområde från Backeböl 1:374,
- 2) bildande av servitut för väg på Backeböl 1:593.

Övriga åtgärder/yrkanden handläggs i ursprungsärendet AB23759, akt 0182L-2023/4.

För bildandet av servitut för väg, se aktbilaga 4. Kommunen har även yrkat på förtida tillträde till den allmänna platsmarken, se aktbilaga 3.

Backeböl 1:619 har förmån till en avtalsrättighet som belastar mark som överförs till Backeböl 1:814. Ägaren av fastigheten har begärt att Lantmäteriet beslutar om senare avträde från rättigheten, akt D201500553692:1, se aktbilaga 44.

## **Handläggning, sammanträden med mera**

Ett första sammanträde hölls den 28 november 2023 på fastigheten Backeböl 1:2 i Nacka. Se sammanträdesprotokoll, aktbilaga 9.

Ett andra sammanträde hölls den 9 april på Lantmäteriets kontor i Stockholm. Se sammanträdesprotokoll, aktbilaga 52.

Besluten fattas på kontoret i Stockholm, utan nytt sammanträde, 4 kap. 14 § FBL.

## **Motivering till besluten**

### **Fastighetsbestämning**

Lantmäteriet har tagit initiativ till fastighetsbestämning av ett antal gränser eftersom de är oklara i juridisk mening. Det behövs eftersom vi inte kan genomföra sökt åtgärd (marköverföring) innan vi fastställt var gränserna går, 14 kap. 1a § FBL.

Lantmäteriet har utrett förhållandena i fält och tittat i gamla akter. Det saknas karta och gränsmarkeringar från avsöndringen år 1901. Senare akter, kartor och markeringar har använts vid tolkningen av de avsöndrade gränserna, 17 § JP. Se sammanträdesprotokoll, aktbilaga 9, för redovisning av de akter som använts.

Berörda sakägare kallades till sammanträdet, där gränserna stakades ut och utredningen presenterades. Det har inte inkommit några invändningar mot Lantmäteriets bedömning av gränserna, aktbilaga 9.

### **Fastighetsreglering – alla villkor är uppfyllda**

#### **Fastighetsbildningen får äga rum trots att en fastighet inte blir lämplig**

Backeböl 1:374 är en obebyggd fastighet som är avsedd för olika ändamål. I huvudsak består fastigheten av allmän platsmark (gata, natur, park), men den omfattar även vattenområden och kvartersmark med blandad användning.

Nacka kommun har ansökt om att all allmän platsmark, två s.k. E-områden för tekniska anläggningar, och ett vattenområde avsett för allmän

badplats/brygga, ska överföras från Backeböl 1:374 till gatu- och naturfastigheten Backeböl 1:814.

Till förmån för Backeböl 1:814 bildas även officialservitut för väg under Värmdöleden, belastande Backeböl 1:593.

Både Backeböl 1:814 och Backeböl 1:593 blir varaktigt lämpliga för vägändamål. Att Backeböl 1:814 blir en fastighet med kombinerad markanvändning bedöms inte försämra lämpligheten, eftersom samtliga områden är avsedda för allmänna ändamål (gata, natur m.m.).

Backeböl 1:374 blir närmast en restfastighet bestående av vattenområden, grönområde och mindre områden kvartersmark, och blir inte varaktigt lämplig för något enskilt ändamål efter förrättningen. Detta utgör dock inte något hinder mot fastighetsbildningen eftersom den sker i plangenomförande syfte. Åtgärderna medför en successiv förbättring av fastighetsindelningen, 3 kap. 9 § FBL.

### **Fastighetsregleringen strider inte mot den gällande planen**

Fastighetsregleringen sker i huvudsak i överensstämmelse med gällande detaljplan, ”Dp 665”, 0182K-P2021/665. I detaljplanen har dock områdena T – Tunnel avsatts som allmän plats. Eftersom servituten bildas för en enskild fastighets behov, på mark som är avsedd för det allmännas behov, utgör servituten avvikelser från planen. Det kan dock konstateras att det handlar om mindre avvikelser som inte motverkar syftet med planen eller bestämmelserna, 3 kap. 2 § FBL.

### **Bildande av officialservitut**

Eftersom Backeböl 1:814 är en gatufastighet bedöms servituten för väg vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning, 7 kap. 1 § FBL. Servituten behövs för att förbinda vägnäten på vardera sidan om Värmdöleden (väg 222) på ett planenligt sätt.

### **Fördelarna med ändringarna överväger kostnaden**

För att fastighetsreglering ska kunna genomföras utan överenskommelse mellan berörda sakägare ska fördelarna med regleringen överväga de kostnader och olägenheter som regleringen medför, 5 kap. 4 § FBL.

Fastighetsregleringen bedöms medföra en positiv värdeförändring för Backeböl 1:814 såsom gatu- och parkmarksfastighet. En anpassning av fastighetsindelningen till detaljplanen är nödvändig för planens genomförande. Samtliga fastighetsregleringsåtgärder syftar till denna anpassning och sker inom detaljplanens genomförandetid. Båtnadsvillkoret kan därför förutsättas vara uppfyllt (jfr prop. 1969:128 s. B349).

### **Sökandens fastighet förbättras**

Fastighetsreglering som sker utan överenskommelse måste förhöja kvaliteten av sökandens fastighet. Eftersom den aktuella fastighetsregleringen sker i syfte att genomföra detaljplanen anses villkoret vara uppfyllt, 5 kap. 5 § FBL.

### **Ändringarna genomförs på det lämpligaste sättet**

Fastighetsregleringen sker i den omfattning som avses med ansökan och i enlighet med detaljplanen. Det bedöms inte finnas något lämpligare utförandealternativ. Villkoret i 5 kap. 6 § FBL är uppfyllt.

### **Påverkan på fastigheternas lämplighet och värde**

Marken som överförs är obebyggd. Hinder enligt 5 kap. 7 § FBL föreligger därför inte.

Vid fastighetsreglering ska varje ingående fastighet få sådan sammansättning och utformning att den inte i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får inte ändras så, att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren, 5 kap. 8 § FBL.

Enligt 5 kap. 8a § FBL utgör 8 § inte något hinder mot överföring av sådan mark som skulle ha kunnat inlösas enligt 6 kap. 13 § första stycket 1 PBL, dvs. mark som är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap i en detaljplan. Detsamma gäller för bildande av servitut för sådan allmän trafikanläggning som avses i 14 kap. 18 § PBL.

Med hänvisning till 5 kap. 8a § FBL utgör 8 § inte något hinder mot överföringen av allmän platsmark eller bildande av servitut för väg. En prövning av 8 § behöver dock göras avseende kvartersmarken och det vattenområde som överförs, eftersom dessa områden inte utgör sådan allmän plats som avses i 6 kap. 13 § första stycket 1 PBL.

Inledningsvis kan konstateras att en följd av överföringen av allmän platsmark från Backeböl 1:374 är att fastighetens lämplighet försämras. Fastigheten blir till sin utformning inte varaktigt lämpad för något särskilt ändamål.

Mot bakgrund av fastighetens (o)lämplighet i övrigt medför överföringen av kvartersmark (teknisk anläggning, dagvatten) och vattenområde (allmän badplats, brygga) inte en otillåten försämring av Backeböl 1:374. En förbättring av fastighetsindelningen (och Backeböl 1:374) förutsätter att mark överförs antingen till eller från Backeböl 1:374. Med hänsyn till plan- och ägandeförhållandena i området är det inte sannolikt att en förbättring kommer ske genom överföring *till* fastigheten.

Kommunen ansvarar för att omhänderta dagvattnet från allmän platsmark i området. Eftersom de aktuella E-områdena är avsedda för dagvattenanläggningar, bedömer Lantmäteriet att det är lämpligt att dessa områden ingår i kommunens fastighet tillsammans med den allmänna platsmarken.

Det bedöms även lämpligt att vattenområdet, som är avsett för allmän badplats/brygga, ingår i samma fastighet som angränsande strandområde (som utgör allmän platsmark, park).

En sakägare har väckt frågan om badplatsen/vattenområdet utgör en samfällighet. Lantmäteriet har utrett frågan, och funnit att området inte är samfällt utan tillhör Backeböl 1:374, se aktbilaga 12.

Fastighetsregleringen medför inte en sådan minskning av någon fastighets graderingsvärde som orsakar avsevärd olägenhet för fastighetsägaren. Hinder enligt 5 kap. 8 § FBL föreligger därför inte.

### **Ändringarna strider inte mot egendomsskyddet i regeringsformen**

Utöver prövningen av reglerna i 5 kap. FBL ska dessutom en självständig prövning ske av egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF, som i korthet innebär att den fördel som det allmänna vinner ska stå i rimlig proportion till den skada som ingreppet orsakar den enskilde.

Ett intrång i den enskildes egendom får ske endast om det krävs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. En väl fungerande fastighetsindelning anses i regel utgöra ett sådant angeläget allmänt intresse.

Fastighetsregleringen är nödvändig för att uppnå planenlig markanvändning. Eftersom det handlar om anpassning till en nyligen antagen detaljplan bedöms det allmänna intresset för att få fastighetsindelningen i överensstämmelse med planen vara mycket starkt. Åtgärderna är inte oproportionerliga.

### **Befintliga avtalsrättigheter**

Backeböl 1:619 har förmån till ett avtalsservitut för väg, vattenledning och avloppsledning på Backeböl 1:374, akt D201500553692:1. Den belastade marken är planlagd för allmän platsmark (naturområde) och överförs till Backeböl 1:814 i förrättningen.

Eftersom utfarten ligger på mark som är avsedd för gemensamt ändamål bedöms servitutet vara planhindrande och ska därför inte förordnas att fortsätta gälla. Om rättigheten inte förordnas upphör den att gälla när marken överförs, 7 kap. 29 § JB.

Enligt huvudregeln i 5 kap. 30b § FBL upphör rättigheten att gälla mot tillträdaren vid tillträdet. Lantmäteriet kan dock besluta om en senare tidpunkt för avträde om det är lämpligt. Fastighetsägaren har i det här fallet begärt att utfarten ska få fortsätta nyttjas under detaljplanens genomförandetid eller tills fastigheten sammanläggs med grannfastigheten, se aktbilaga 44.

Backeböl 1:619 är idag bebyggd med fristående bostadshus men är planlagd för radhus. Avsikten är att sammanlägga fastigheten med grannfastigheten så att marken kan bebyggas enligt plan. Något exploateringsavtal finns inte än. Så länge Backeböl 1:619 används på det nuvarande sättet bedöms fastigheten ha nytta av servitutet för väg.

Kommunen har medgett att vägen fortsätter användas tills radhusen ska byggas, eftersom det inte finns några omedelbara planer på att ställa i ordning marken som naturområde, se aktbilaga 58.

Det bedöms bli olägligt för Backeböl 1:619 att avträda rättigheten vid den tidpunkt som kommunen tillträder marken. Det skulle i så fall uppstå en skada som berättigar fastighetsägaren ersättning. För att undanröja olägligheten är det därför skäligt att i stället flytta fram skyldigheten att avträda rättigheten. Rättigheten förordnas att fortsätta gälla, men på begränsad tid. Lantmäteriet finner inga hinder mot att besluta att Backeböl 1:619 ska avträda rättigheten senast när detaljplanens genomförandetid gått ut eller när fastigheten ombildats vid ny förrättning, vilket som än inträffar först.

Servitutet, i den del det avser vatten och avlopp, blir onyttigt i och med fastighetens anslutning till kommunalt VA. Om de befintliga ledningarna tas bort eller skadas vid kommunens markarbeten förutsätts att kommunen, enligt deras utfästelse, kommer ordna provisoriska lösningar till dess att anslutning till kommunens vatten- och avloppssystem kan ske, se aktbilaga 59.

## Datum för tillträde

Tillträde ska enligt huvudregeln ske efter att fastighetsbildningsbeslutet har börjat gälla. Nacka kommun har dock begärt förtida tillträde till allmänna platsmarken, se aktbilaga 3. Anledningen till det är att de planerade markarbetena annars riskerar att onödigt fördröjas om fastighetsbildningsbeslutet överklagas.

Lantmäteriet bedömer att det finns särskilda skäl som gör det lämpligt med ett förtida tillträde till den allmänna platsmarken, 5 kap. 30a § FBL.

Lantmäteriet har informerat om möjligheten att begära förskott på ersättning. Inget yrkande om förskott har inkommit. Förtida tillträde får därför ske utan att något förskott har betalats.

## Ersättning mellan fastighetsägare

### Ersättningsutredning

Se slutlig version av ersättningsutredningen, aktbilaga 61. Ett utkast av utredningen har presenterats på sammanträde den 9 april, se protokoll, aktbilaga 52. Det inkom synpunkter från Baggensviks tomtägares ekonomiska förening, dels med hänsyn till omfattningen av riksintresset för kust och skärgård (att riksintresset inte sträcker sig över ett så stort område som förutsatts i utkastet), dels med hänsyn till värdet av naturmarken (att marken var lågt värderad). Utredningen har justerats på båda punkter.

Sammantaget ska Nacka kommun betala en ersättning om 920 625 kronor till Baggensviks Tomtagares ekonomiska förening, och 2 500 kronor till Trafikverket, se aktbilaga 61.

Av de 920 625 kronor som ska betalas till Baggensviks tomtägares ekonomiska förening utgör 561 250 kronor (449 000 kr + 25 %

schablonpåslag) ersättning för allmänna platsmarken, där tillträde får ske i förtid.

Betalning ska ske senast när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft, 5 kap. 15 § FBL. Ingen sakägare har yrkat på förskott med anledning av det förtida tillträdet.

Om betalning sker efter datum för tillträde men före sista betalningsdag (förfallodagen) ska tillträdaren betala avkastningsränta enligt 5 § räntelagen.

Om betalningen sker efter förfallodagen ska tillträdaren betala dröjsmålsränta, från sista betalningsdag till dess att betalning sker, enligt 6 § räntelagen.

### **Panträttsprövning**

Ingen av de berörda fastigheterna besväras av inteckningar eller för Lantmäteriet kända fordringar med förmånsrätt. Lantmäteriet bedömer därför att ersättningsbeslutet är oskadligt. Betalning kan ske direkt till fastighetsägarna, 5 kap. 16 § FBL.

### **Ingen ersättning för befintliga ledningssystem**

Det har av Baggensviks tomtägares ekonomiska förening uppmärksamats att det finns ledningssystem för avlopp i föreningens mark (Backeböl 1:374), och hävdats att flera fastigheter längsmed Evedalsvägen använder ledningarna med en avtalsrättighet som grund eller genom någon form av deläggande i en informell förening. Baggensviks förening har på sammanträdet 9 april anfört att kommunen måste ta över ansvaret för ledningarna tillsammans med marken, och därmed också ansvara för eventuella skador som fastigheterna drabbas av om ledningarna tas bort eller går sönder. Se även aktbilaga 48 (1-3).

Kommunen har utfäst att de kommer ordna tillfälliga lösningar för avlopp där det behövs, om befintliga anordningar tas bort, se aktbilaga 59. Lantmäteriet bedömer att sådana tillfälliga lösningar utgör sådan åtgärd som den exproprierande åtagit sig att vidta för att minska skada, som Lantmäteriet ska ta hänsyn till när ersättningen bestäms, enligt 4 kap. 1 § 4 st ExL.

Lantmäteriets bedömning är sammantaget att det inte ska utgå någon ersättning inom förrättningen för avloppsledningarna eller för eventuell skada som uppstår om ledningarna tas bort. Eftersom kommunen tar över marken och utökar verksamhetsområdet för vatten och avlopp, handlar det närmast om inlösen av enskild anläggning, vilket ersätts enligt lagen om allmänna vattentjänster och därför ligger utanför förrättningen. Det bedöms inte uppstå någon skada till följd av fastighetsregleringen eftersom kommunen utfäst att de ska ordna tillfälliga lösningar där det behövs.

Baggensviks förening har även framfört att det finns ledningar för dränering av dagvatten från ett par fastigheter, men det har inte inkommit något underlag som visar att fastigheterna har någon rättighet kopplad till ledningarna. Lantmäteriet kan därför inte heller bedöma om det kommer



uppstå någon skada för fastigheterna till följd av att kommunen tar över marken, 5 kap. 12b § FBL.

### Ersättning till sakkunnig

Lantmäteriet behövde anlita en sakkunnig för att avgöra den ersättning som ska utgå. Arvid Svahn hos Svefa har förordnats som sakkunnig och utfört värderingen i ärendet, se aktbilaga 10. Svefa har begärt 51 620 kr för det utförda uppdraget. Vi bedömer att arvodet är rimligt. Det ska därför räknas med i Lantmäteriets kostnader för att genomföra ärendet, 4 kap. 34 § och 2 kap. 6 § FBL.

### Fördelning av kostnaderna för ärendet

Sökanden, Nacka kommun, har åtagit sig att betala kostnaderna för ärendet, se aktbilagor 2 och 60.

Lantmäteriet finner inga hinder mot en sådan fördelning, 2 kap. 6 § FBL.

### Det är möjligt att överklaga

Se bilagan Om du vill överklaga.

Överklagande av beslut om ersättning till sakkunnig ska ha kommit in till Lantmäteriet inom tre veckor från beslutsdagen, senast **29 maj 2024**.

Överklagande av övriga beslut ska ha kommit in till Lantmäteriet inom fyra veckor från beslutsdagen, senast **5 juni 2024**.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

*Felicia Hafner*



## Om du vill överklaga

Om du är missnöjd med ett beslut från Lantmäteriet och tycker att det ska ändras kan du överklaga. Här får du veta vad överklagandet behöver innehålla, och vad som händer sedan.

### Så här gör du

1. Skriv ärendenumret (finns i beslutsprotokollet) och att du överklagar.
2. Förklara vad du tycker ska ändras, vilken ändring du vill ha och varför.
3. Skriv ditt namn och personnummer eller organisationsnummer.
4. Skriv aktuella och fullständiga uppgifter om var Lantmäteriet och domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer. Om du har ett ombud, skriv också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skicka eller lämna in överklagandet till Lantmäteriet.  
E-post: [registrator@lm.se](mailto:registrator@lm.se)  
Vanlig post: Lantmäteriet, 801 82 Gävle.

Här hittar du närmaste lantmäterikontor: [lantmateriet.se/hittakontor](https://lantmateriet.se/hittakontor)

### Du har tre eller fyra veckor på dig att överklaga

Om du tänker överklaga måste ditt brev ha kommit till Lantmäteriet senast en bestämd dag. Oftast är det fyra veckor efter den dag då beslutet fattades, men för vissa beslut tre veckor. I beslutsprotokollet ser du vad som gäller i just ditt ärende.

Det avgörande är när överklagandet **kommer in** till Lantmäteriet, inte när ni postar det.

### Vad händer sedan?

Lantmäteriet skickar överklagandet och alla dokument i ärendet vidare till Mark- och miljödomstolen, om överklagandet har kommit in i rätt tid. Därefter är det domstolen som bestämmer om beslutet ska ändras.

Om överklagandet kommer in för sent skickar vi det inte vidare till domstolen. Det betyder att Lantmäteriets beslut gäller och inte kommer att ändras.

### Kontaktuppgifter till Lantmäteriet

Telefon Kundcenter: 0771-63 63 63. Telefontid: vardagar 9–16.

E-post: [kundcenter@lm.se](mailto:kundcenter@lm.se)

Webbplats: [lantmateriet.se](https://lantmateriet.se)

Postadress: Lantmäteriet Fastighetsbildning, 801 82 Gävle

För andra kontaktvägar och svar på vanliga frågor: [lantmateriet.se/kontakt](https://lantmateriet.se/kontakt)