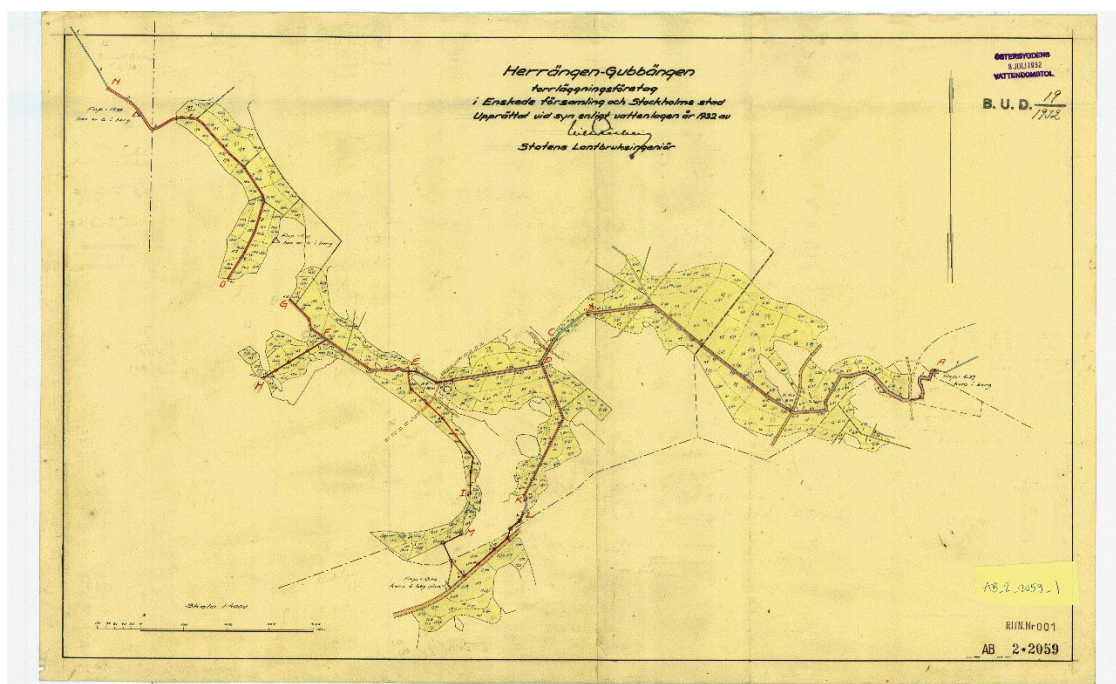


PM angående hantering av markavvattningsföretag i Herrängen-Gubbängen Exploateringskontoret, Stockholms stad



2016-11-01

Uppdragsnamn:	Hantering av markavvattningsföretag i Herrängen-Gubbängen
Uppdragsnummer:	M1600139
Dokument:	PM angående hantering av markavvattningsföretag i Herrängen-Gubbängen
Upprättad av:	Josef Nordlund, Maria Berg Lissel
Granskad och godkänd av:	Christer Södereng
Datum:	2016-11-01
Plats:	Stockholm

Sammanfattning

I området i och mellan stadsdelarna Gubbängen och Hökarängen i Stockholms kommun finns ett markavvattningsföretag, Herrängen-Gubbängens torrläggningsföretag, som bildades år 1932. Markavvattningsföretag bildades i syftet att avvattna mark, ofta för att på ett effektivare sätt kunna bedriva jordbruk. I samband med att företaget bildades skapades också en samfällighet vars syfte var att fördela underhållsansvaret för anläggningarna på ett rättvist sätt mellan de fastigheter som fick nytta av företaget. De som fick nytta kom att ingå som deltagare i vattensamfälligheten.

Markanvändningen i området har ändrats drastiskt sedan markavvattningsföretaget bildades. Många av företagets anläggningar är borttagna eller överbyggda. Stockholm Stad är ansvariga för dagvattenhanteringen i stora delar av området där företagets ansvar också sträcker sig. Staden har överlåtit detta ansvar till Stockholm Vatten AB. Normalt är det inte rationellt att använda markavvattningsföretag inom detaljplanlagda områden eftersom drift och underhåll av de allmänna dagvattenanläggningarna hanteras på annat sätt.

Inga formella deltagare finns kvar i vattensamfällighetens kostnadsfördelningslängd (kfl), som ligger till grund för fördelningen av ansvaret i företaget. Då ansvaret för dagvatten inom området idag ligger på Stockholm Vatten och många av företagets anläggningar är borttagna samt att inga fastighetsägare finns kvar i kfl, fyller företaget inte längre sitt syfte och det bedöms därför motiverat och möjligt att detta avvecklas.

Sakägare i frågan består, förutom de formella deltagarna i företaget, även av ägare till de fastigheter som ligger inom markavvattningsföretagets nyttoområde. Då det inte finns några formella deltagare kan en/ flera fastighetsägare som har mark inom nyttoområdet initiera en avveckling av markavvattningsföretaget hos mark- och miljödomstolen (MMD).

Det finns olika tillvägagångssätt för att genomföra en avveckling. En begäran om avveckling kan antingen hanteras hos domstolen som ett ansökningsmål eller som ett stämningsmål. Vilket sätt som är lämpligast beror på situationen. Består sakägarna av många och okända personer kan ett ansökningsmål vara att föredra medan få och kända sakägare motiverar att ärendet behandlas som ett stämningsmål för smidig och kostnadseffektiv hantering. Skillnader mellan hanteringssätten är bland annat att ansökningsmålet behöver kungöras, vilket inte är fallet vid stämningsmål. I båda fallen är det lämpligt att inhämta godkännande från berörda fastighetsägare.

I detta fall anser Structor att det är lämpligast att begära att målet hanteras som ett stämningsmål.

I en ansökan om avveckling måste information bifogas om berörda fastighetsägare, information om markavvattningsföretaget, när det bildades, dess tillgångar och funktion idag samt en överenskommelse eller ett åtagande som visar vem som efter avveckling kommer att ansvara för att underhålla de anläggningar som ingått i företaget, i den mån dessa finns kvar. Att hämta in godkännande från berörda fastighetsägare görs lämpligen genom att ett informationsbrev skickas till fastighetsägarna med upplysning om att markavvattningsföretaget finns, varför Exploateringskontoret vill avveckla detta och konsekvensen av att det tas bort. Tillsammans med brevet kan ett godkännande skickas med. Brevet bör följas upp med telefonkontakt med ansvariga hos respektive fastighetsägare.

Handläggningstid hos domstolen är uppskattningsvis ca 6 månader.

Innehållsförteckning

1	INLEDNING	5
1.1	BAKGRUND OCH SYFTE	5
1.2	GENOMFÖRANDE	5
2	FÖRUTSÄTTNINGAR	5
2.1	MARKAVVATTNINGSFÖRETAG	5
2.1.1	<i>Herrängen-Gubbängens torrlägningsföretag</i>	<i>6</i>
2.1.2	<i>Ursprungliga deltagare i företaget</i>	<i>7</i>
2.2	FASTIGHETER.....	7
2.3	MARKAVVATTNINGSFÖRETAGET OCH GÄLLANDE SAMT PÅGÅENDE PLANERING.....	7
3	JURIDISK HANTERING.....	10
3.1	FÖRSLAG TILL JURIDISK HANTERING	10
4	SLUTSATS	11
5	BILAGOR	11

1 Inledning

Structor Miljöbyrå Stockholm AB har fått i uppdrag av Exploateringskontoret, Stockholms Stad, att ta fram ett beslutsunderlag gällande hantering av markavvattningsföretaget Herrängen-Gubbängen torrlägningsföretag i Stockholms stad, samt att beskriva tillvägagångssättet för att detta ska fås att upphöra. Uppdraget har avropats inom ”Ramavtal avseende miljöutredningar” Referensnummer: E2015-00439, mellan Exploateringskontoret Stockholms stad och Structor Miljöbyrå Stockholm AB.

1.1 Bakgrund och syfte

Inom det område som Herrängen-Gubbängen torrlägningsföretag ligger, har stora förändringar av markanvändningen skett sedan företaget tillkom. För framtida utveckling av området vill Stockholms stad utreda möjligheterna till att få torrlägningsföretaget att upphöra.

1.2 Genomförande

För uppdragets genomförande har information om markavvattningsföretaget inhämtats från Stadsarkivet, Länsstyrelsen samt mark- och miljödomstolen. Företagets nyttoområde (benämns ibland båtadsområde) har jämförts med registerkarta från lantmäteriet. En fastighetsutredning har tagits fram där deltagarna i markavvattningsföretaget samt övriga berörda fastigheter har kartlagts utifrån markavvattningsföretagets kostnadsfördelningslängd, registerkartan och utdrag ur fastighetsregistret. Denna information har legat till grund för bedömning av markavvattningsföretagets status samt vilken juridisk hantering som är möjlig.

2 Förutsättningar

Samfälligheter med avvattnande syfte kan ha olika namn, exempelvis torrlägnings-, diknings- eller sjösänkingsföretag. I denna PM används markavvattningsföretag generellt för dessa åtgärder. De anläggningar som utfördes, exempelvis diken, rör, pumpar och vallar kallas för *vattenanläggningar*. För förvaltningen av anläggningarna har det bildats en samfällighet.

2.1 Markavvattningsföretag

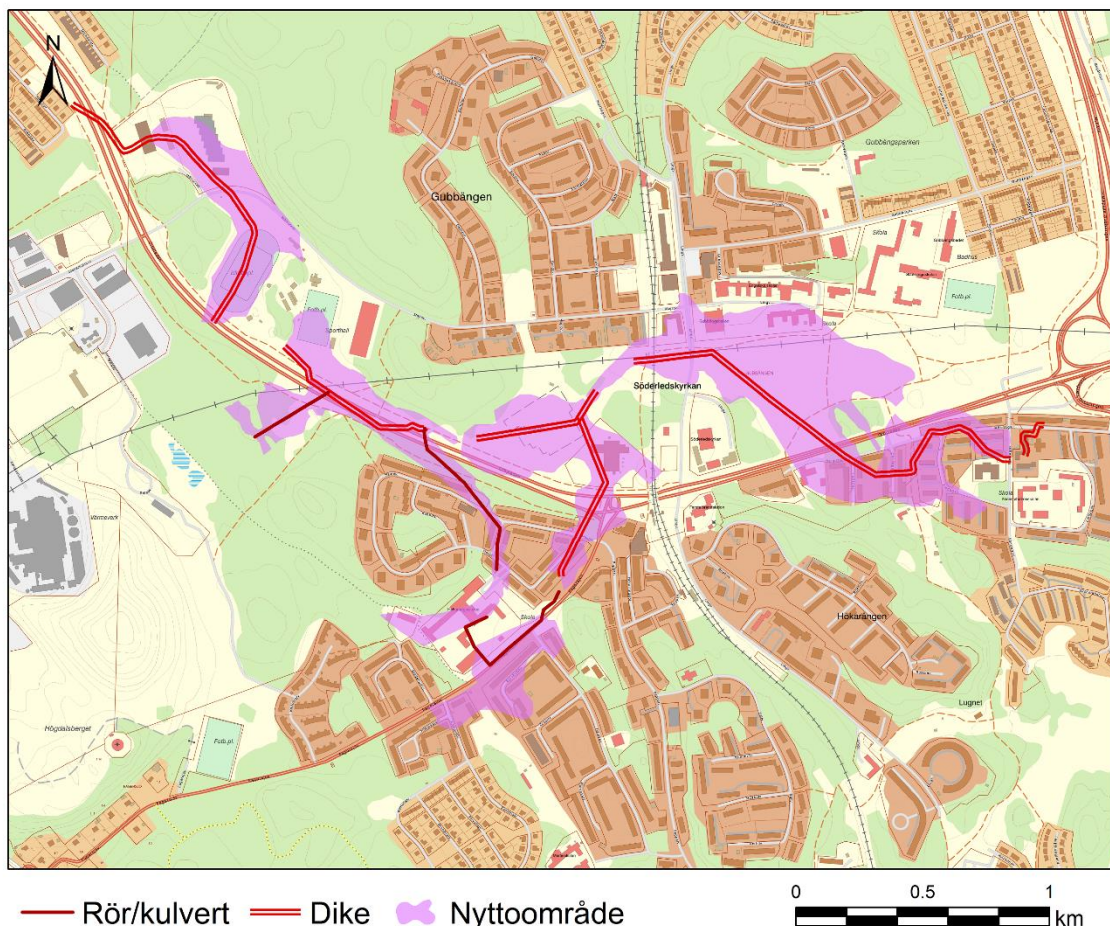
Markavvattningsföretag har bildats i syfte att torrlägga eller leda bort vatten för att förbättra markens lämplighet att nyttjas för ett visst ändamål, vanligtvis för att bedriva jordbruk. Förbättringen har normalt åstadkommit genom att förutsättningarna för att odla på marken blivit bättre när den avvattats. I vissa fall har även anlagt dike eller rör använts för att leda bort spillvatten. De fastigheter vars lämplighet förbättrats av avvattningen ingår som deltagare i den vattensamfällighet som hör till företaget. Dessa fastigheter räknas upp i en kostnadsfördelningslängd (kfl) utifrån hur stor nytta de fått. Kfl ligger sedan till grund för hur kostnaderna för utförandet och underhållet av de anläggningar som ingår i företaget, exempelvis diken och rör, ska fördelas.

Genom åren kan fastighetsregleringar ha utförts vilket inneburit att fastigheters storlek och beteckningar förändrats. När detta har hänt bör markavvattningsföretagets kfl uppdateras så att denna stämmer överens med den nya fastighetsbilden. I de fall det inte gjorts en uppdatering av kfl är det de ursprungligt deltagande fastigheterna som juridiskt sett är deltagare i företaget, och därmed ansvariga för att sköta företaget.

De fastigheter som idag ligger inom nyttoområdet men inte finns med i kfl:en har möjlighet att hos domstolen begära en uppdatering av företaget så att de blir deltagare. De som blir berörda när någon förändring sker i ett markavvattningsföretag är alltså både de fastigheter som finns upptagna i den gällande kostnadsfördelningslängden samt de fastigheter som ligger inom företagets nyttoområde.

2.1.1 Herrängen-Gubbängens torrlägningsföretag

Herrängen-Gubbängens torrlägningsföretag är beläget i södra Stockholm, inom stadsdelarna Gubbängen och Hökarängen. Företaget, med rör/diken och nyttoområde, är i figur 1 överfört från den ursprungliga kartan över företaget som ingick i domen när företaget förrättades till karta som visar dagens markanvändning.



Figur 1 Herrängen-Gubbängens torrlägningsföretag med nyttoområde, överfört från ursprunglig karta över företaget till karta som visar dagens markanvändning.

Herrängen-Gubbängens torrlägningsföretag tillkom år 1932 genom förrättning enligt 1918 års vattenlag. I Bilaga A och Bilaga B återfinns karta med information om företagets nyttoområde samt ritningar över rör och diken. Anläggningarna utgörs till tre fjärdedelar av diken och en fjärdedel rör/kulvertar. Sammanlagd längd är cirka sju kilometer totalt av diken och rör/kulvertar. Hela nyttoområdet var åker-/betesmark vid utförandet av företaget.

Idag har hela området annan markanvändning, se figur 1. Området är till stor grad exploateras och dagvattensituationen en helt annan. Av flygfoton över området framgår att företagets diken till största del är borttagna och/eller överbyggda. Om företagets anläggningar i form av rörledningar eller kulvertar finns kvar och om de i så fall används är okänt.

Vad gäller ansvaret för dagvattenhanteringen och de anläggningar som finns inom området idag så ligger hela området inom Stockholm Stads verksamhetsområde för VA inklusive dagvatten, inom vilket Stockholm Vatten AB är huvudman. Dagvattenledningar inom allmän platsmark ansvarar Stockholm Vatten för medan respektive fastighetsägare ansvarar inom kvartersmark (Joakim Pramsten, Stockholm Vatten).

2.1.2 Ursprungliga deltagare i företaget

Företagets deltagare utgjordes vid förrättningen av fyra Stadsägoområden vilka alla ägdes av Stockholms stad. Ett stadsägoområde är ett gammalt uttryck för fastigheter (motsvarande) som ägdes av staden. Stadsägoområden finns inte längre utan har ombildats till fastigheter. I tabell 1 redovisas de fyra stadsägoområden, med ägare, som var ursprunglig deltagare i företaget.

Tabell 1 Ursprungliga deltagare i Herrängen-Gubbängens torrlägningsföretag

Fastigheter i kfl	Ägare
Stadsägoområde 90, 93, 90 och 130	Stockholms stad

2.2 Fastigheter

I och med att stadsägoområden inte längre existerar i den form de gjorde när förrättningen genomfördes, finns det inte kvar några formella deltagare i markavvattningsföretaget. Ägarna till de fastigheter som ligger inom nyttoområdet är beroende av att dagvattnet leds bort på ett tillfredställande sätt. Dessa har därför rätt att ansöka om att bli deltagare i markavvattningsföretaget och också rätt att initiera en omprövning eller avveckling av företaget. De berörda fastigheterna listas i Bilaga C.

2.3 Markavvattningsföretaget och gällande samt pågående planering

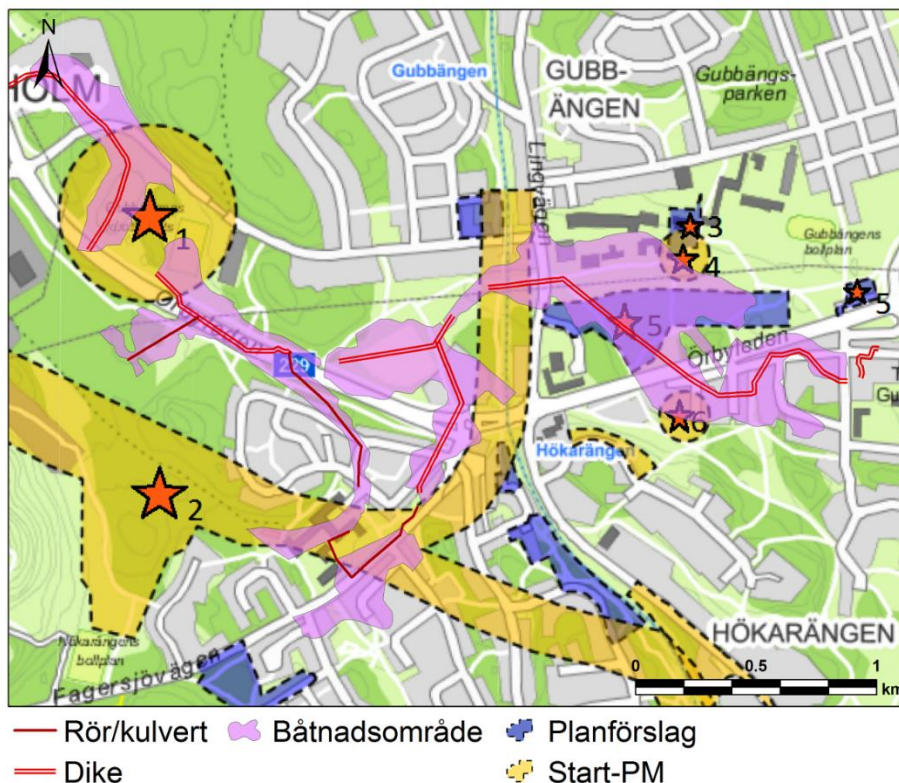
I stort sett hela markavvattningsföretagets nyttoområde är idag detaljplanelagt. Inom området är Stockholm Vatten ansvarig för drift och underhåll av dagvattenanläggningar på allmän platsmark och respektive fastighetsägare är ansvarig för de anläggningar som ligger på kvartersmark.

De befintliga detaljplaner och stadsplaner som identifierats som påverkas av företaget är listade i tabell 2. Stadsplaner är gamla planer som reglerar var och hur man får bygga. Stadsplanerna gäller fortfarande och har samma status som detaljplaner.

Tabell 2 Förteckning över befintliga planer som påverkas av företaget

Diariernr	Typ av plan
PI 8126	Stadsplan
PI 5140	Stadsplan
PI 5140	Stadsplan
PI 3613A	Stadsplan
PI 3214	Stadsplan
PI3145	Stadsplan
PI 5749	Stadsplan
PI 4020	Stadsplan
PI 3080D	Stadsplan
Dp 90036	Detaljplan
PI 3463A	Stadsplan
2008-12338	Detaljplan
PI 3484	Stadsplan
2004-04196	Detaljplan
PI 7834	Stadsplan
P2002-12062	Detaljplan
PI 8350	Stadsplan
PI 5201	Stadsplan
2004-18143	Detaljplan
PI 3214	Stadsplan
PI 3499	Stadsplan
PI 3650	Stadsplan
PI 3290	Stadsplan
2005-14343	Detaljplan
1997-00080	Detaljplan
Dp 89025	Detaljplan

Inom företagets nyttoområde finns också ett antal pågående planarbeten. Figur 7 visar en översiktsbild över pågående planarbeten i området. Informationen är tagen från Stockholms stads Bygg- och plantjänst. De lila markeringarna i kartan indikerar att det finns ett färdigt planförslag och de gula att ett start-PM är framtagen för planarbetet. De orangea stjärnorna visar vilka pågående planarbeten som påverkas av företaget. Förteckning av de pågående planarbetena finns i tabell 3.



Figur 2 Pågående planarbeten i markavvattningsföretagets nyttoområde

Tabell 3. Förteckning över pågående planarbeten

Nr	Projektnamn	Diariennr	Beskrivning
1	Gubbängen 1:1 Bandyhall och fördelningsstation	2016- 05665	Bandyhall och fördelningsstation
2	Blixtljuset 18 m.fl.	2016- 05809	Planläggning av Högdalens depå samt tillhörande spåranslutningar
3	Borrsvängen 11	2013- 10233	Parkmark till förskola
4	Gubbängen 1:1 (Gubbängsfältet)	2007- 36153	Detaljplan för Gubbängsfältet med anledning av en översyn av idrottsytorna på fältet. I samband med detta tas även ett helhetsgrepp avseende trafiksituationen och markanvändningen inom området.
5	Gubbängsfältet, Gubbängen 1:1	2012- 18476	Utveckling av Gubbängens sportfält, rugbyplaner inkl. läktare och kringbyggnader
6	Gubbängen 1:1. Söder om Tisdagsvägen	2015- 17966	Bostadsrätter

3 Juridisk hantering

Ett markavvattningsföretag som är inaktuellt vad gäller anläggningarnas läge och utformning eller deltagarna i kostnadsfördelningslängden behöver antingen avvecklas eller uppdateras så att företaget stämmer överens med den rådande situationen. Ett företag kan även bli inaktuellt om markanvändningen förändrats (exempelvis från åkermark till hårdgjord yta). Vilken hantering som är lämpligast styrs av förutsättningarna i det enskilda fallet.

Deltagarna i företaget och/eller ägarna till de fastigheter som har mark inom nyttoområdet kan initiera en omprövning eller avveckling av markavvattningsföretaget hos mark- och miljödomstolen (MMD). Vad gäller Herrängen – Gubbängens torrlägningsföretag är det, så som Structor Miljöbyrå förstår det, Exploateringskontorets önskemål att detta avvecklas.

3.1 Förslag till juridisk hantering

För att avveckla företaget tas en begäran om avveckling fram och sänds in till MMD. Då det inte längre finns någon formell deltagare kvar i Herrängen-Gubbängens torrlägningsföretag kan en avveckling av detta företag ske genom att Exploateringskontoret, Stockholms stad, i egenskap av fastighetsägare inom nyttoområdet, begär detta till MMD.

En sådan begäran bör omfatta följande:

- A. Begäran om avveckling
- B. Beskrivning nuvarande markavvattningsföretag
- C. Fastighetsutredning som visar tidigare och nuvarande fastigheter inom nyttoområdet.
- D. Adressförteckning till nuvarande fastighetsägare inom nyttoområdet
- E. Överenskommelse om ansvar för framtida underhåll
- F. Godkännanden från berörda fastighetsägare inom nyttoområdet (för snabbare process).
- G. De fullmakter och delegationsordningar som behövs för hanteringen av begäran.

En begäran om avveckling kan antingen hanteras hos domstolen som ett ansökningsmål eller som ett stämningssmål. Ett ansökningsmål innebär bland annat att ansökan ska kungöras. Detta blir därmed en mer tids- och kostnadskrävande process. Om det finns många berörda fastighetsägare inom nyttoområdet kan det dock vara effektivt att hanteringen sker som ett ansökningsmål. På begäran från sökanden kan domstolen hantera begäran om avveckling som ett stämningssmål. Detta är lämpligt om det berörda fastighetsägarna inom nyttoområdet är få och kända. Vid denna hantering behövs ingen kungörelse, vilket gör detta sätt snabbare och mer kostnadseffektivt.

Av begäran om avveckling ska det framgå om företaget är aktivt, om det finns några tillgångar som behöver fördelas och om det finns några externa anläggningar eller parter som är beroende av att markavvattningsföretaget fungerar.

Begäran behöver även innehålla en fastighetsutredning som visar markavvattningsföretagets formella deltagare och nuvarande fastigheter inom nyttoområdet och en aktuell adressförteckning till de fastighetsägare som är berörda av företaget.

Med begäran ska det bifogas en överenskommelse eller ett åtagande som visar vem som efter avveckling kommer att ansvara för det ansvaret att underhålla de anläggningar som ingått i företaget, i den mån dessa finns kvar. Om det är så att underhållsansvaret kommer att hanteras genom en huvudman med ansvar för hantering av dagvatten bör detta tydliggöras.

För att undvika onödig hantering hos domstolen är det lämpligt att med begäran om avveckling bifoga godkännanden från de berörda fastighetsägarna. Detta sker lämpligen genom att ett informationsbrev skickas till fastighetsägarna med upplysning om att markavvattningsföretaget

finns, varför Exploateringskontoret vill avveckla detta och konsekvensen av att det tas bort. Tillsammans med brevet kan ett förslag till godkännande skickas med. Brevet bör följas upp med telefonkontakt med fastighetsägare/ansvarig för respektive fastighet.

Handläggningstid hos domstolen är uppskattningsvis ca 6 månader.

4 Slutsats

Structor Miljöbyrån anser det lämpligt att Stockholms stad initierar en avveckling av Herrängen-Gubbängens torrlägningsföretag enligt vad som beskrivits i denna PM. Eftersom berörda fastighetsägare inom nyttoområdet är relativt få och består av kända parter föreslår vi att Staden begär att avvecklingen ska hanteras som ett stämningssmål.

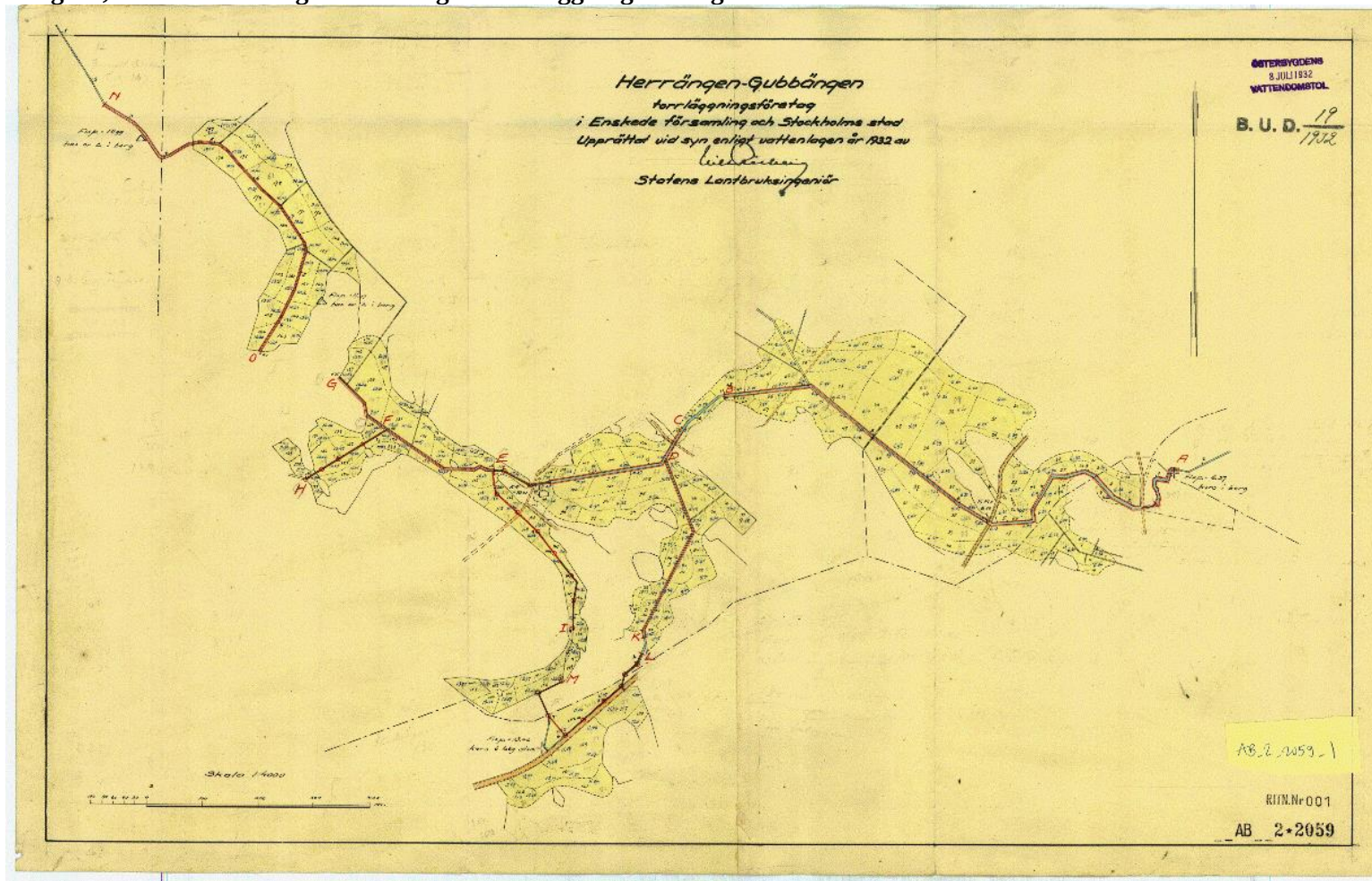
5 Bilagor

Bilaga A - plankarta Herrängen-Gubbängens torrlägningsföretag från domen 1932

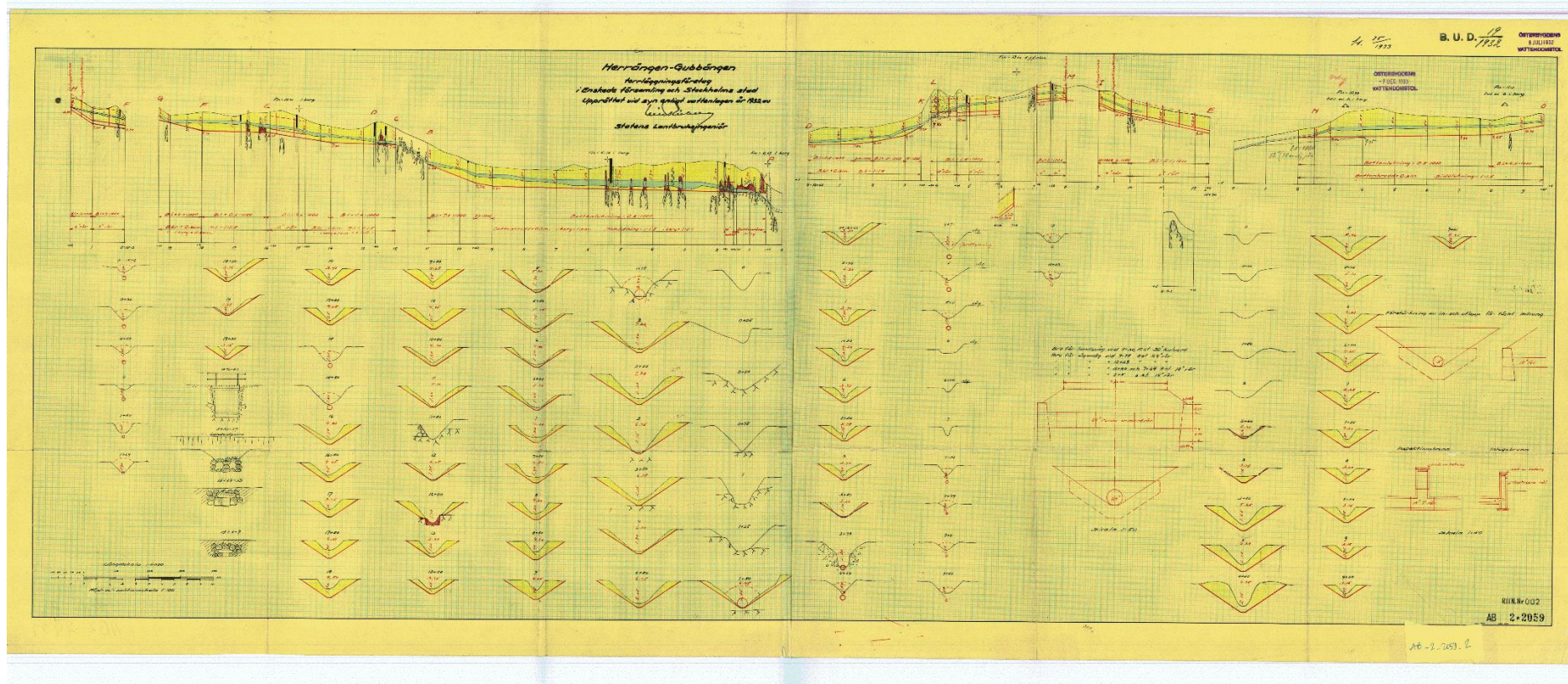
Bilaga B - sektioner och profiler Herrängen-Gubbängens torrlägningsföretag från domen 1932

Bilaga C - fastigheter inom nyttoområdet

Bilaga A, översikt Herrängen-Gubbängens torrlägningsföretag från domen 1932



Bilaga B, sektioner och profiler Herrängen-Gubbängens torrlägningsföretag från domen 1932



Bilaga C, fastigheter inom nyttoområdet

Fastigheter i nyttoområde	Registrerad ägare			
	<i>Lagfart</i>	<i>Adress</i>	<i>Tomträtt</i>	<i>Adress</i>
Gubbängen 1:1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret			
Farsta 2:1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret			
Polygripen 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	Box 8189, 104 20 Stockholm	Brf Majro- parken 3	Majrovägen 17, 122 49 Enskede
Geringslådan 1	Bostadsrättsföreningen Geringslådan	Majrovägen 3, 122 49 Enskede		
Borrsvängen 13	Skolfastigheter i Stockholm AB Sisab	Box 47311, 100 74 Stockholm		
Borrsvängen 9	Stockholms Läns Landsting	C/O Koncernfinan-siering Box 22 550, 104 22 Stockholm		
Skottåret 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret		Skolfast- igheter i Stockholm AB Sisab	
Skottåret 1	Aktiebolaget Stockholmshem	Box 9003, 102 71 Stockholm		
Seklet 1	Aktiebolaget Stockholmshem			
Trettondagen 1	Aktiebolaget Stockholmshem			

Helgdagen 1	Aktiebolaget Stockholmshem		
Juldagen 1	Aktiebolaget Stockholmshem		
Pinstdagen 1	Aktiebolaget Stockholmshem		
Nyårsdagen 2	Aktiebolaget Stockholmshem		
Påskdagen 2	Aktiebolaget Stockholmshem		
Bodbetjänten 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	Bostadsrätts- föreningen Kryddgränden	Kryddgränd 4, 123 58 Farsta
Vitpepparn 2	Aktiebolaget Stockholmshem		
Skrivbordet 1		AB Familje- bostäder	Box 92100, 120 07 Stockholm
Schatullet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	AB Familje- bostäder	
Länstolen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	AB Familje- bostäder	
Dokumentskåpet 2	Aktiebolaget Stockholmshem		
Matbordet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	AB Familje- bostäder	
Sybordet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	AB Familje- bostäder	

Dragsoffan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	AB Familje- bostäder
Bänken 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	Skolfast- igheter i Stockholm AB Sisab
Barnvakten 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	Skolfast- igheter i Stockholm AB Sisab
Digitalkameran 1	AB Storstockholms Lokaltrafik	Lindhagensgatan 100, 105 73 Stockholm
Digitalkameran 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	
Fåtöljen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	AB Familje- bostäder
Kritpipan 1	Aktiebolaget Stockholmshem	
Sjöskumspipan 4	Aktiebolaget Stockholmshem	
Vaktmästaren 1	Aktiebolaget Stockholmshem	
Köksmästaren 1	Aktiebolaget Stockholmshem	
Hovmästaren 1	Aktiebolaget Stockholmshem	
(Hovmästaren 2)	Aktiebolaget Stockholmshem	



Hantering av
markavvattningsföretag i
Herrängen-Gubbängen
M1600139
2016-11-01, s 17 (17)

Långpipan 5

Aktiebolaget Stockholmshem

Limpannan 4

Stockholms Kommun/
Exploateringskontoret

AB Familje- bostäder
