

Protokoll

2013-06-19

Ärendenummer
2011-2937

Förrättningslantmätare
Gunilla Thorvaldsson

Ärende	Omprövning av gemensamhetsanläggningarna Dunö ga:1 och ga:2
	Kommun: Kalmar Län: Kalmar
Sammanfattning	I detta protokoll redovisas beslut om: <ul style="list-style-type: none">◆ Ändring av anläggningsbeslut.◆ Ändring av andelstal.◆ Rätt för samfällighetsföreningens styrelse att under vissa förutsättningar själv besluta om ändring av andelstal (tillägg till anläggningsbeslut).
Handläggning	Med sammanträde i Jenny Nyströmsskolan, Kalmar.
Sökande och sakägare	Sakägarförteckning, aktbilaga SA1-3.
Kallelse, delgivning	Kallelse, aktbilaga 2. Delgivning av kallelsen till första sammanträdet har skett genom kungörelsedelgivning kompletterad med brevutskick till sakägare upptagna i sakägarförteckning, aktbilaga SA1. Kallelse till detta sammanträde har skett med vanligt brev, vilket meddelats på första sammanträdet, se PR1.
Närvarande	Närvarolista, aktbilaga SA3.
Hänvisning till författningar m.m.	AL Anläggningslagen (1973:1149) FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988)
Yrkanden	Ansökan avser förrättning enligt AL för omprövning av Dunö ga:1-2. Se ansökan, aktbilaga A. Dunö samfällighetsförening yrkar att gemensamhetsanläggningarna Dunö ga:1-2 ska omprövas. Margareta Samuelsson, Dunö 1:49, yrkar att gemensamhetsanläggningarna inte ska omprövas, se aktbilaga B.
Redogörelse	Lantmäterimyndigheten har utfört en preliminär beräkning av andelstalen. Information om resultatet av beräkningen har medtagits i kallelserna till dagens sammanträde. Till ägare av berörda jord- och

skogsbruksfastigheter har dessutom utdrag av resultatet för Dunö ga:1 bifogats kallelserna. Förslag till anläggningsbeslut, andelstal och tillhörande kartor har av Dunö samfällighetsförening hållits tillgängliga på deras hemsida. I kallelsen har sakägarna också informerats om att förslagen hålls tillgängliga på Lantmäterimyndighetens kontor, samt att man kan kontakta lantmäterimyndigheten ifall man önskar kopior av förslagen innan sammanträdet.

Slutliga yrkanden Mats Linde yrkar för Dunö samfällighetsförening samt för Dunö 1:77 att omprövningen ska ske enligt redovisat förslag.

Anläggningsbeslut **Skäl:**
Förhållandena har ändrats på så sätt att ett större antal fastigheter har ändrats från fritidsboende till permanentboende. Vid en omprövning kan numera också beslutas om ett förordnande så att styrelsen själv inom vissa givna ramar kan besluta om ändrade andelstal i fortsättningen. Detta gäller båda gemensamhetsanläggningarna. Dessutom finns en stor oklarhet beträffande omfattningen av Dunö ga:2 på grund av det gamla beslutets utformning i kombination med att vissa vägar ännu inte upprustats. Detta leder till ett klart behov av omprövning för att omfattningen ska vara klarlagd för den framtida förvaltningen. Ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan har således inträtt och ett klart behov av ny förrättning har framkommit. Prövning får därför ske vid ny förrättning (35 § AL).

Utgångspunkten har varit att alla vägar inom planområdet ska ingå i en gemensam förvaltning. Detta var avsikten med detaljplanen och med det första anläggningsbeslutet. En indelning i sektioner för byggande gör att större upprustningsarbeten endast berör dem som använder respektive väg. Gemensamhetsanläggningen bör omfatta vägarna i nuvarande skick, och föreningen kan sedan besluta om och genomföra upprustningar efterhand som det blir aktuellt.

För en av de mindre infartsvägarna enligt detaljplanen har tidigare gemensamhetsanläggningen Dunö ga:3 bildats i samband med avstyckning. Ägarna till de fastigheter som deltar i denna har framfört att de önskar att den gemensamhetsanläggningen kvarstår som tidigare. Det finns inget som hindrar att den vägen fortsätter att utgöra en egen gemensamhetsanläggning med delägarförvaltning, och inget yrkande finns om att Dunö ga:3 ska ändras. Möjlighet finns att i framtiden genom stadgeändring ta med denna gemensamhetsanläggning i samfällighetsföreningens förvaltning, ifall behov och önskemål om detta uppstår.

Dunö ga:1 utgörs av tillfartsvägen till deltagande fastigheter. Dunö ga:2 utgörs av vägar och naturområde mm. enligt detaljplan, och kommunen är inte huvudman för allmänna platser i detta

planområde. En anläggningssamfällighet måste därför finnas för förvaltningen. De anordningar som finns inom naturområdet och har bedömts ska ingå i gemensamhetsanläggningen får anses vara sådana komplement som är till nytta för fastigheternas gemensamma användning av området. Gemensamhetsanläggningarna är således av väsentlig betydelse för berörda fastigheter. (5 § AL).

Fördelarna med gemensamhetsanläggningen överväger de kostnader och olägenheter som den medför (6 § AL).

För gemensamhetsanläggningen Dunö ga:2 gäller detaljplan 08-HOS-449. Några mindre anpassningar till vägnars läge på marken har gjorts som innebär mindre avvikelser som inte strider mot planens syfte. I övrigt överensstämmer gemensamhetsanläggningen med detaljplanen (9 § AL).

Besluten om gemensamhetsanläggningarna strider inte heller mot anläggningslagens övriga villkor (7-11 §§ AL)

Syftet med gällande naturvårdsföreskrifter (trädfällningsförbud) motverkas inte.

Dunö ga:1 berör bara till en mycket liten del område som omfattas av detaljplan 0880K-II:28. Gemensamhetsanläggningen överensstämmer med planen. För resten av gemensamhetsanläggningen gäller att den försvårar inte områdets ändamålsenliga användning, föranleder inte olämplig bebyggelse eller motverkar lämplig planläggning av området (10 § AL).

Besluten om gemensamhetsanläggningarna strider inte heller mot anläggningslagens övriga villkor (7-11 §§ AL)

Utrymmet som tas i anspråk för gemensamhetsanläggningarna är sedan tidigare upplåtet för samma ändamål och förorsakar inte synnerligt men för någon av fastigheterna (12 § första stycket AL).

Styrelsen för Dunö samfällighetsförening kan ges rätt att under givna förutsättningar själv få besluta om ändring av en fastighets andelstal (24a § AL). Ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen har ej motsatt sig att föreningen ges denna möjlighet.

Beslut:

Anläggningsbeslut 1988-11-10, akt 0880K-88/129 rörande Dunö ga:1 ska ändras enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och AB1.

Anläggningsbeslut 1994-05-27, akt 0880K-94/38 och 1988-11-11, akt 0880K-88/129 rörande Dunö ga:2 ska ändras enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA2 och AB2.

Beslut om andelstal

Skäl:

Driftskostnaderna för en gemensamhetsanläggning ska fördelas efter

vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas *använda* anläggningen (15 § andra stycket AL).

Produkten av trafikmängd och utnyttjad väglängd är ett lämpligt mått på den beräknade användningen för Dunö ga:1.

Kostnaderna för att utföra en gemensamhetsanläggning ska fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den *nytta* fastigheten har av anläggningen (15 § första stycket AL).

Varje fastighets nytta av anläggningen bedöms motsvara dess beräknade användning av anläggningen. Andelstalen för utförande respektive drift kan därför anges i en gemensam andelstalsserie.

Normer för andelstalsberäkning för Dunö ga:1, se aktbilaga NO1.

För Dunö ga:2 har andelstalen beräknats så att de ska vara lika inom planområdet för respektive typ av fastighet. Fritidsbostäder erhåller liksom tidigare hälften av andelstal för permanentbostad. När det gäller byggande (sektion 2-10), erhåller dock alla deltagande fastigheter lika andelstal, eftersom alla fastigheter bedöms ha samma nytta av sådana åtgärder. För obebyggda fastigheter och fastighet med lokal har andelstal uppskattats efter en rimlighetsbedömning i förhållande till bebyggda bostadsfastigheter. Några få fastigheter som omfattar flera bostäder, har erhållit andelstal i förhållande till antalet fritids- eller permanentbostäder.

Eftersom olika andelstal tidigare använts för permanent- och fritidsfastigheter, kan det vara rimligt att fortsätta med det. Detta gäller båda gemensamhetsanläggningarna. Ingen av sakägarna som deltagit på sammanträden har framfört några invändningar mot detta.

Underlag för inventering och beräkning enligt tonkilometermetoden, aktbilaga C. Resultatet av beräkningarna framgår av aktbilaga IN1.

Upplysning: Andelstal för utförande behövs även om anläggningen är befintlig, eftersom sådana andelstal också anger fastigheternas ägande av anläggningen. Detta kan ha betydelse vid omröstning på stämma. Likaså kan ersättning grundad på utförandeandelstalet bli aktuell när en fastighet inträder i anläggningen eller utträder ur den eller får sitt andelstal ändrat eller när anläggningen avvecklas.

Beslut:

Kostnader för utförande och drift av Dunö ga:1 ska fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal enligt andelstalslängd, aktbilaga AN1.

Kostnader för utförande och drift av Dunö ga:2 ska fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal enligt andelstalslängd, aktbilaga AN2.

Tillträde

Beslut:

Tillträde till upplåten mark har skett redan tidigare. Tillträde ska

därför ske så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Gemensamhetsanläggningen omfattar endast befintlig väg, natur- och vattenområde. Upplåtelse av marken har skett redan enligt tidigare beslut. Upplåtelsen av utrymme för anläggningen bedöms inte medföra någon minskning av upplåtande fastigheters marknadsvärden eller ersättningsgill skada i övrigt.

Yrkande om ersättning har inte framställts.

Besluten om gemensamhetsanläggningarna är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare.

Beslut:

Ingen ersättning ska betalas.

Förvaltning

Omprövningen medför inte någon genomgripande förändring av samfällighetsföreningens fastighetsunderlag. Föreningen uppges inte ha något avsevärt underskott i balansen. Det finns därför inte anledning att upplösa föreningen.

Beslut om fördelning av förrättningskostnader

Skäl:

Lantmäterimyndighetens nedlagda tid för förrättningen bedöms ha fördelats med 1/3 på Dunö ga:1 och 2/3 på Dunö ga:2. De delägande fastigheterna i respektive gemensamhetsanläggning bedöms ha lika stor nytta av att omprövningen görs.

Beslut:

Förrättningskostnaderna ska fördelas mellan delägarna enligt följande:

Förrättningskostnaderna ska fördelas med 1/3 på delägande fastigheter i Dunö ga:1 och 2/3 på delägande fastigheter i Dunö ga:2, sektion 1. Kostnaderna ska därefter fördelas med lika andel per deltagande fastighet.

Hus och eller anläggning på ofri grund som deltar i gemensamhetsanläggningen räknas i detta avseende som fastighet.

Lantmäterimyndigheten ska enligt föreningens önskemål skicka räkningen till Dunö samfällighetsförening.

Aktmottagare

Dunö Samfällighetsförening, c/o Mats Linde, Dunövägen 28, 394 77
KALMAR.

Avslutningsbeslut

Beslut:

Förrättningen avslutas.

Handlingar hålls tillgängliga på lantmäterimyndighetens kontor och på Dunö samfällighetsförenings hemsida under den tid som överklagande får ske.

Överklagande

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

Lantmäterimyndigheten
i Kalmar kommun
Box 611
391 26 KALMAR

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 17 juli 2013. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer 2011-2937 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Protokollet upprättat den 20 juni 2013.

Vid protokollet



Gurilla Thorvaldsson