

Protokoll

2023-02-14

Ärendenummer
N186251

Förrättningslantmätare
Cornelia Nilsson

Ärende	Omprövning av Villshärad ga:3	
	Kommun: Halmstad	Län: Halland
Sammanfattning	I detta protokoll redovisas beslut om: <ul style="list-style-type: none">◆ Ändring av anläggningsbeslut.◆ Ändring av andelstal.	
Handläggning	På lantmäterimyndighetens kontor i Halmstad utan sammanträde. För sammanträde i ärendet, se PR1.	
Sökande och sakägare	Sakägar- och delgivningsförteckningar, aktbilagorna SA1-2. För kallelse till sammanträde och övrig delgivning som inte framgår av SA1-2, se aktbilagorna PR1, 12, 96 och 109.	
Hänvisning till författningar m.m.	AL	Anläggningslagen (1973:1149)
	FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
Yrkanden	<ul style="list-style-type: none">• Ansökan, aktbilagorna A1-2. Inkommit från Villshärads vägförening samt flertalet delägare. Alla sökande framgår av sakägarförteckningen aktbilaga SA1.<ul style="list-style-type: none">- Alla grönområden med förordnande ska införlivas i Villshärad ga:3.• Yrkande från Villshärad 2:129, aktbilaga YR1. Inkommit från Peter Willner, Gunnar Springfeldt och Per Erik Springfeldt. <u>Först hand</u><ul style="list-style-type: none">- Område 16 (del av) på Villshärad 2:129 vid Majorens väg ska förvaltas som ängsmark. (Se aktbilaga 10 för kartsbild)<u>Andra hand</u><ul style="list-style-type: none">- Området ska inte införlivas.• Yrkande från Villshärad 2:179 och förtydligande, aktbilagorna YR2 och YR8. Inkommit från Villshärads Fastighets AB.<ul style="list-style-type: none">- Området på Villshärad 2:179 som är klippt gräsmatta ska inte införlivas.- Området på Villshärad 2:179 som är skog idag ska bevaras som skydd.	

- Yrkande om nyttjanderätter på Villshärad 1:6, aktbilaga YR3 del 1 och 2. Inkommit från Stefan Sperlingsson, Eva Andersson, Carl-Hugo Andersson och Anne Andersson.
 - Arrendestället Skälviksvägen 42 (1000 kvm) ska inte införlivas.
 - Nyttjanderätter för väg, elkabel, fiberkabel, vatten- och avloppsledningar till förmån för arrendetomten ska bestå.
- Yrkande från Villshärad 2:223 och förtydligande, aktbilagorna YR4 och YR6. Inkommit från Bäckens stugförening.
 - Inga grönområden ska införlivas i Villshärad ga:3.
 - Område K ska inte införlivas. (Se aktbilaga 10 för kartskiss)
 - Andelstalet för Villshärad 2:223 ska sänkas.
- Yrkande från Villshärad 1:6 m.fl., aktbilaga YR5. Inkommit från Eva Andersson, Carl-Hugo Andersson och Anne Andersson genom Lars Persson, för fullmakt se aktbilaga 176.
 - Avseende områden, första hand
 - Hela områdena 1, 2, 4 och 5 på Villshärad 1:6 och 4:7 ska inte införlivas. (Se aktbilaga 10 för kartskiss)
 - Avseende områden, andra hand
 - Områden för två bostadsarrenden, Skälviksvägen 40 och 42, (1000 kvm var) ska inte införlivas.
 - Bod/strandskjul/stuga med båtplats och brygga på område 1 och fiskebod/skjul på område 4 ska inte införlivas.
 - Hamnområde upplåtet till Skälviks hamnförening ska inte införlivas. Gränser ska fastställas.
 - Hela område 2 ska inte införlivas.
 - Hela område 5 ska inte införlivas.
 - Avseende förvaltning
 - Ansvaret för dagvattenledningar, dränering och diken ska vara gemensamhetsanläggningens.
 - Skötselföreskrifter ska meddelas i beslutet.
 - Vallar ska slås och buskar och sly skall tas bort.
 - Ska anges att marken är Natur enligt gällande plan.
 - Ska anges vad som inte är tillåtet.
 - Ska anges vem som får lov att utföra skötselåtgärder.
 - Avseende rättigheter
 - Nytt servitut för brunn på område 5.
 - Nya/befintliga servitut/rättigheter för väg, elkabel, fiberkabel, vatten- och avloppsledningar till förmån för arrendetomterna (Skälviksvägen 40 och 42) ska skapas/bestå.
 - Tångsamfälligheten ska bestå.

- Yrkande från Villshärad 2:211, aktbilaga YR7. Inkommit från Måns Sjöberg och Jeanette Sjöberg.
- Andelstalen ska ses över utifrån hur fastigheterna används.
- Yrkande från Villshärad 2:221, aktbilaga YR9. Inkommit från Vikens Nya Campingklubb upa.
- Andelstalet för Villshärad 2:221 ska sänkas från 85 till 51.
- Yrkande från Villshärad 1:52, aktbilaga YR10. Inkommit från Kjell Jonsson.
- Parkeringen, område 10 (se aktbilaga 10 för kartskiss) ska införlivas.
- Vägen öster om parkeringen (del av område 11, Sandkroksvägen) ska införlivas.
- Yrkande från Villshärad 2:441, aktbilaga YR12. Inkommit från Halmstads kommun.
- Del av Villshärad ga:3 inom mark planlagd som parkering ska upphävas.
- Yrkande från Villshärad 2:148 och Villshärad 2:442, aktbilaga YR13. Inkommit från Lars Göransson och Agnetha Göransson.
- Parkeringen ska införlivas i Villshärad ga:3.
- Yrkanden inkomna på sammanträde 2022-11-28, aktbilaga PR1.
- Följande vägar ska införlivas:
 - 1, Sandkroksvägen (omfattas helt av förordnande)
 - 2, Väg parallell med Sandkroksvägen, på andra sidan parkeringen (omfattas delvis av förordnande)
 - 3, Södra delen av Majorens väg (omfattas delvis av förordnande)
 - 4, Vilshärads Hallonväg (omfattas helt av förordnande)
- Halmstads kommun medger att det inte ska utgå ersättning om det inkommer yrkande att införliva vägar som inte omfattas av förordnanden.
- De grönområden som ägs av Halmstads kommun och som inte omfattas av förordnande ska införlivas, med undantag av de områden där markanvändningen inte är grönområde idag. Halmstads kommun medger att områdena ska upplåtas utan ersättning. Förtydligande att det bara avser fyra områden inom område F, se aktbilaga YR11.

Överläggningar
med invändningar
och medgivanden

Yrkandet om att område 5 (se aktbilaga 10 för kartskiss) inte införlivas samt att servitut för brunn bildas på området inkom från ägarna av marken, se aktbilaga YR5. Via mejl har ägaren (Inger Bergsmark Jorhem) av Villshärad 4:15 som nyttjar brunnen inkommit med synpunkt om att område 5 inte ska införlivas, se aktbilaga 80. Efter kontakt med Inger har hon meddelat att hon inte vill yrka på servitut

för brunnen, se aktbilaga 159. Yrkandet om servitut för brunnen prövas därför inte.

Yrkande om att området mellan Vilshärads Smultronväg och Vilshärads Vinbärsväg ska införlivas inkom via mejl från ägarna till Villshärad 2:339, se aktbilaga 160. Förrättningslantmätaren har sedan förklarat att formella yrkanden måste skickas in med post och vara undertecknade av samtliga ägare till en fastighet som samägs, se aktbilaga 161. Anna Edmundsson svarade på det mejlet och förrättningslantmätaren har därefter via två mejl frågat om yrkandet kommer att skickas in med post, se aktbilagorna 163 och 165. Något svar på de två senaste mejlen har inte inkommit. Det har inte heller inkommit något formellt yrkande avseende området. Frågan prövas därför inte.

Slutliga yrkanden I huvudsak samma som under presenterade yrkanden ovan men med undantag av servitut för brunn.

Redogörelse Gemensamhetsanläggningen Villshärad ga:3 utökas med grönområden och vägar samt minskas med två små områden som är planlagda för parkering. Vilka områden som omfattas av utökningen framgår av lila- och gulmarkerade områden på förrättningskartorna, aktbilagorna KA1-8. Områdena som utgår ur Villshärad ga:3 är turkosmarkerade på förrättningskartan, aktbilaga KA2.

I Villshärad finns ett antal planer som anger markens tillåtna användning. För utförligare redogörelse av gällande planer se nedan under prövningen av 9 § AL. I samtliga planer råder enskilt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen inte har ansvar att sköta de allmänna platserna (vägar, parkering och grönområden). År 1971 bildades gemensamhetsanläggningen Villshärad ga:3 för gemensam förvaltning av de flesta vägar i området, akt 13-HAR-1941. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Villshärads vägförening. År 2004 gjordes en omprövning avseende andelstalen, akt 1380K-8731. Det finns i dagsläget ingen gemensam förvaltning av grönområdena, parkeringen och vissa vägar i området.

Ansökan innebär att de grönområden som omfattas av förordnanden (enligt 113 § byggnadslagen eller motsvarande senare bestämmelser) ska införlivas i Villshärad ga:3. Under förrättningsgången har yrkanden även inkommit att vissa vägar och parkering ska införlivas samt att två områden som är upplåtna för Villshärad ga:3 inom parkeringen ska utgå. Motyrkanden har inkommit om att alla eller vissa områden inte ska införlivas. Yrkanden har inkommit om specificerad förvaltning. Yrkanden har inkommit om att andelstalen ska ses över. Yrkanden har inkommit avseende rättigheter.

De fastigheter som nyupplåter mark är följande; Villshärad 1:6, 4:7, 2:12, 2:14, 2:129, 2:155, 2:170, 2:178, 2:179, 2:363, 2:408, 2:441, 9:6 samt samfälligheten Villshärad s:13.

Handläggning

Innan sammanträdet

Den ursprungliga ansökan inkom 2018-11-14, se aktbilaga A1. Efter det inkom ansökan från flertalet fastighetsägare med samma innebörd, se aktbilaga A2. Därefter hölls två arbetsmöten med företrädare för Villshärads vägförening, se aktbilagorna 6 och 7. Ett informationsmöte hölls med ägare till fastigheter som är planlagda för allmän plats, se aktbilagorna 8 och 9. Efter det inkom motyrkanden samt yrkanden om specificerad förvaltning, se aktbilagorna YR1-2. Ett informationsbrev med hänvisning till ansökan, kartskisser m.m. skickades ut till samtliga kända sakägare i juni 2022, se aktbilaga 10. Efter det inkom ytterligare yrkanden samt synpunkt på utskicket, se aktbilagorna YR3-9 och 11. Sammanträde hölls i november 2022, se aktbilaga PR1.

Efter sammanträdet

Efter sammanträdet inkom yrkande om att parkeringen vid Sandkroksvägen ska införlivas, se aktbilaga YR10. En utredning avseende parkeringen togs fram och kommunicerades via en skrivelse till samtliga sakägare, se aktbilagorna UT1 och SK1. Bedömningen som skickades ut innebär att parkeringen inte bör införlivas i Villshärad ga:3. Synpunkter på utredningen inkom därefter samt yrkande om att två områden som är upplåtna för Villshärad ga:3 inom mark som är planlagd för parkering ska utgå, se aktbilagorna 166, 167 och YR11. Något ytterligare sammanträde bedöms inte vara nödvändigt eftersom yrkandet avseende parkeringens införlivande avslås och frågan diskuterades på sammanträdet i november 2022.

För ytterligare redogörelse se protokoll från sammanträde, aktbilaga PR1.

Anläggningsbeslut

Skäl:

Omrövning, 35 § AL

Omrövning får ske om det:

1. Uppstått ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan.
2. I tidigare avgöranden beslutats att frågan får omprövas.
3. Finns ett klart behov.

Frågan om grönområdena har inte prövats tidigare och för att genomföra gällande planer krävs en omrövning. En del nya detaljplaner har även antagits för vissa områden. För områdena med nya planer har ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på

frågan uppstått. I övrigt finns ett klart behov av ny förrättning. Prövning får därför ske vid ny förrättning.

Inledande bestämmelser, 1 § AL

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna.

Grönområdena och vägarna är inga tillfälliga anläggningar utan bedöms vara av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna.

Parkeringsplatsen på Villshärad 2:441, vid Sandkroksvägen

Själva parkeringsplatsen är en anläggning som i sig uppfyller villkoret om att vara stadigvarande. Behovet av parkering för fastigheterna i Villshärad tillgodoses dock på den egna fastigheten. Den aktuella parkeringsplatsen är inte avsedd enbart för de i Villshärad ga:3 delägande fastigheterna. Parkeringsplatsens huvudsyfte är att tjäna besökare till den kommunala badplatsen och eventuellt besökare till intilliggande naturreservat. Eftersom badplatsen inte ingår i gemensamhetsanläggningen behövs inte heller parkeringsplatsen för att använda något ändamål i gemensamhetsanläggningen. Lantmäterimyndighetens bedömning är således att villkoret inte anses uppfyllt avseende parkeringsplatsen eftersom parkeringsplatsen inte tillgodoser ett ändamål av betydelse för de delägande fastigheterna. För utförligare redogörelse se Utredning parkeringsplatsen, aktbilaga UT1.

Väsentlighetsvillkoret, 5 § AL

Gemensamhetsanläggning får ej inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen.

En fastighet kan inte tvingas in i en gemensamhetsanläggning om t.ex. ändamålet kan tillgodoses på annat sätt. Något krav på att hela gemensamhetsanläggningens område ska vara av väsentlig betydelse för en enskild fastighet finns inte. Det är inte ovanligt med stora gemensamhetsanläggningar där en enskild fastighet endast använder en del av anläggningen.

En fastighets tillgång till väg är av väsentlig betydelse.

Grönområden är ett viktigt komplement för att upprätthålla en god boendemiljö. Ändamålet tillgodoser de boendes behov av strövområde i enlighet med planernas intentioner. De allmänna platserna i en detaljplan (eller motsvarande äldre planer) är avsedda för fastigheterna inom planområdet. Inrättande av gemensamhetsanläggning för grönområdena är en förutsättning för att de boende ska få inflytande över områdets skötsel.

Det är således av väsentlig betydelse för berörda fastigheter att vägarna och grönområdena införlivas i Villshärad ga:3.

Båtnadsvillkoret, 6 § AL

Gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Som fördel räknas dels den juridiska rätten att förfoga och bestämma över områdena. Markägarna kommer ha kvar äganderätten till större träd men gemensamhetsanläggningen får bestämmanderätt över området skötsel. En annan fördel bedöms vara att områdena kan skötas mer rationellt då en förening har ansvaret för många områden i stället för många olika enskilda markägare.

Som kostnader räknas den värdeminskning som uppstår för upplåtande fastigheter, framtida underhållskostnader, förrättningskostnaden samt kostnader för att utföra anläggningen.

Utgångspunkten för prövningen av båtnadsvillkoret är hela åtgärden. Det innebär att det är den totala båtnaden som ska beräknas och inte båtnaden för varje enskild fastighet.

Beräkningarna gjordes hösten 2022 inför sammanträdet.

Uppskattningarna är så pass grova att någon justering inte behöver göras från beräkningstillfället till beslutsdagen.

Fördelar (beräkning 1)

Antalet fastigheter i Villshärad ga:3 efter förrättningen är 529 stycken, inkluderat byggnader på ofri grund. I Villshärad finns både permanentbostäder och fritidsbostäder. Drygt 300 av fastigheterna används för permanentboende. Enligt slutpriser på Hemnet från det senast året (oktober 2021-oktober 2022) har permanentvillor sålts för i genomsnitt 6,1 miljoner och fritidshus för 3,8 miljoner. Med ett medelvärde på 5 miljoner och en uppskattad värdeökning av åtgärden med 2 % per fastighet blir värdeökningen 52,9 miljoner kr.

*529 fastigheter * 5 miljoner * 2 % = 52,9 miljoner kr*

Värdeökningen 2 % per fastighet användes vid en båtnadsberäkning i en liknande lantmäteriförrättning i Gnesta (Gnesta Hammersta ga:4) där en gemensamhetsanläggning bildades för grönområden.

Förrättningen överklagades och Mark- och miljödomstolen ändrade inte Lantmäteriets bedömning, målnummer F 3123-20. Även Mark- och miljödomstolens avgörande överklagades men fick inte prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen, målnummer F 207-22. Fördelarna av rationellare skötsel är svårt att uppskatta och lämnas därför utanför båtnadsberäkningen.

Kostnader (beräkning 1)

Områdena som upplåts omfattar totalt ca 25 hektar. Pågående

markanvändning är jordbruk, bete, skog och impediment/äng. Enligt Jordbruksverket var priset i Götalands södra slättbygder år 2021 för jordbruksmark 288 600 kr/ha och för betesmark 143 500 kr/ha. Enligt Ludvig och co:s skogsprisrapport för första halvåret 2022 var priset för skogsmark i södra Sverige 143 000 kr/ha. Värdeminskningen har i båtnadsberäkningen generaliserats och satts till 200 000 kr/ha. Den totala värdeminskningen uppskattas således till 5 miljoner kr.

25 ha * 200 000 kr = 5 miljoner kr.

I ovan nämnda lantmåteriförrättning i Gnesta beräknades framtida underhållskostnader med 9 000 kr/ha/år i 25 år. Vid mejlkontakt med Teknik- och fastighetsförvaltningen i Halmstads kommun har de uppskattat underhållskostnaden för liknande områden till ca 1 000 kr/ha/år, se aktbilaga 111. För att inte räkna för lågt används inte 1 000 kr utan 9 000 kr. Den totala framtida underhållskostnaden uppskattas således till 5,6 miljoner kr.

25 ha * 9 000 kr * 25 år = 5 625 000 kr, avrundas till 5,6 miljoner kr.

Förrättningskostnaderna för denna typ av ärende uppskattas till ca 500 000 kr - 1 miljon kr. För att inte räkna för lågt används den högre summan.

Förrättningskostnad 1 miljon kr.

Anläggningen anses utförd. Några kostnader för utförande ingår därför inte i beräkningen.

Det leder till totala kostnader på 11,6 miljoner.

5 miljoner + 5,6 miljoner + 1 miljon = 11,6 miljoner kr

Utifrån dessa uppskattningar blir båtnaden 41,3 miljoner kr.

25,9 miljoner - 11,6 miljoner = 14,3 miljoner

Om uppskattningarna som läggs till grund för beräkningen är osäkra bör säkerhetsmarginalen vara större. Båtnaden på 41,3 miljoner bedöms vara en stor säkerhetsmarginal. Ytterligare en beräkning har ändå gjorts med en halverad värdeökning och högre kostnader.

Fördelar (beräkning 2)

Värdeökningen halveras och sätts till 1 % per fastighet. Det leder till en total värdeökning på 26,5 miljoner kr.

529 fastigheter * 5 miljoner * 1 % = 26,5 miljoner kr

Kostnader (beräkning 2)

Underhållskostnaderna dubblas till 18 000 kr/ha/år och värdeminskningen för upplåtande fastigheter sätts till 300 000 kr/ha (300 000 kr/ha är mer än något av de presenterade värdena för pågående markanvändning). Det leder till totala kostnader på 19,8 miljoner kr.

Värdeminskning = 25 ha * 300 000 kr = 7,5 miljoner

Underhållskostnader = 25 ha * 18 000 kr * 25 år = 11 250 000 kr,
avrundas till 11,3 miljoner kr.

Förrättningskostnad = 1 miljon kr
7,5 miljoner + 11,3 miljoner + 1 miljon = 19,8 miljoner

Utifrån dessa uppskattningar blir båtnaden 6,7 miljoner kr.
26,5 miljoner - 19,8 miljoner = 6,7 miljoner

Både beräkning 1 och 2 leder till en båtnad. Intrånget och kostnaderna som uppstår för belastade fastigheter och deläggande fastigheter bedöms inte vara oskäliga. Kostnaderna för skötsel anses stå i god proportion till den vinst som uppstår. Fördelarna med gemensamhetsanläggningen överväger de kostnader och olägenheter som den medför.

Opinionsvillkoret, 7 § AL

Gemensamhetsanläggning får ej inrättas om ägarna till de fastigheter som ska delta mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det.

Opinionsvillkoret innebär inte att det ska ske någon omröstning utan att inrättandet ska stödjas av viss fastighetsägaropinion. Om ägarna till de fastigheter som ska delta motsätter sig inrättandet måste de även ha beaktansvärda skäl för att inrättandet inte ska kunna genomföras.

Ansökan om att grönområdena med förordnande ska införlivas i Villshärad ga:3 inkom från Villshäradsvägförening efter omröstning på årsmöte samt av ca 100 stycken fastighetsägare, se aktbilagorna A1-2. Endast ett fåtal personer har inkommit med motyrkanden/synpunkter på att grönområdena ska införlivas.

Yrkandet om att även vissa vägar ska införlivas samt vissa mindre grönområden där marken ägs av Halmstads kommun inkom på sammanträdet där ca 100 personer närvarade, se aktbilaga PR1. Ingen motsatte sig att vägar och grönområdena ska införlivas.

Införlivandet av grönområdena och vägar bedöms inte strida mot opinionsvillkoret.

Parkeringsplatsen på Villshärad 2:441, vid Sandkroksvägen

Eftersom parkeringsplatsen inte bedöms tillgodose ett ändamål av betydelse för de deläggande fastigheterna och inte kan införlivas i Villshärad ga:3 enligt 1 § AL behöver egentligen inte någon vidare prövning göras. En bedömning görs dock även av 7 § AL avseende parkeringsplatsen.

Parkeringsplatsen diskuterades på sammanträdet (med ca 100 närvarande), se aktbilaga PR1. Den generella ståndpunkten var att parkeringsplatsen inte ska införlivas. Samma åsikt har även inkommit via mejl från Halmstads kommun och två personer, se aktbilagorna 166 och 167. Yrkande om att parkeringsplatsen ska införlivas har inkommit från tre personer som tillsammans företräder tre fastigheter

(en av fastighet via ett bolag), se aktbilagorna YR10 och YR13.
Synpunkt med samma åsikt inkom via mejl från en av personerna
ovan, se aktbilaga 162.

Yrkande/synpunkt om införlivande har endast inkommit från tre
personer. Det anses därför finnas opinion **mot** att parkeringsplatsen
införlivas i Villshärad ga:3. Det räcker dock inte med att det finns
opinion utan de som motsätter sig måste ha beaktansvärda skäl.

Skäl:

- Huvudsyftet med parkeringsplatsen är att den ska vara till för besökare till den kommunala badstranden.
- Det kommer kosta mycket att återställa parkeringen efter t.ex. regn m.m.
- Det medför en kostnad/arbete för föreningen om det ska tas ut parkeringsavgifter, agera parkeringsvakt m.m.
- Det fungerar inte så bra på liknande plats där en samfällighetsförening förvaltar en parkeringsplats vid en kommunal badplats.
- Det finns ett kommunalt intresse av att det finns goda parkeringsmöjligheter vid Halmstads stränder men det finns ingen skyldighet för kommunen att sköta parkeringsplatser som ingår i en gemensamhetsanläggning. Kommunens engagemang för parkeringen förutsätter full rådighet.

Det anses inte skäligt att de i Villshärad ga:3 delägande fastigheterna ska stå för kostnader för en parkeringsplats som är till för allmänheten, d.v.s. inte enbart för de delägande fastigheterna. Eftersom huvudsyftet med parkeringsplatsen är att vara till för besökare till den kommunala badplatsen anses det skäligt att kommunen sköter den. Skälen, för att inte ta med parkeringsplatsen i Villshärad ga:3, som framfördes på sammanträdet samt i mejl från Halmstads kommun, bedöms vara beaktansvärda. Den preliminära bedömningen är därför att ett införlivande av parkeringsplatsen strider mot opinionsvillkoret och att parkeringsplatsen inte ska införlivas i Villshärad ga:3.

Lokalisering och utförande, 8 § AL

Anläggningen ska förläggas och utföras så att ändamålet vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad.

Bestämmelsen har framförallt betydelse då det handlar om att utföra en helt ny anläggning, t.ex. en ny väg, och det finns olika alternativa sträckningar. För gemensamhetsanläggningar för grönområden kan det handla om en prövning av hur stort område som ska upplåtas.

Vid korsningen Skälviksvägen/ Kungsvägen har vägen inte byggts ut enligt detaljplanen. Antagligen kommer vägen inte heller byggas om. Bedömningen är därför att det inte är lämpligt att upplåta området som är väg idag för grönområde. Det är bättre att anpassa till befintliga förhållanden, väg där det är väg och grönområde där det är grönområde. Detta presenterades och visades på kartskisser på sammanträdet och ingen motsatte sig.

Vid infarten till Villshärads camping finns också ett område som enligt detaljplanen ska vara grönområde. Det anses inte heller här lämpligt att upplåta området som grönområde. Även detta presenterades och visades på kartskisser på sammanträdet och ingen motsatte sig.

Yrkandet enligt ansökan aktbilagorna A1 och A2 avslås/anpassas därför i dessa delar.

I övrigt är all mark som upplåtas för grönområden planlagda som allmän plats NATUR och de områden som upplåtas för vägar är planlagda som allmän plats GATA. Några alternativa områden bedöms inte lämpligare. Anläggningen anses utförd, det är inget som ska "byggas".

Yrkanden avseende specificerad förvaltning

Ägarna av Villshärad 2:129 har yrkat att del av område 16 vid Majorens väg ska förvaltas som ängsmark, se aktbilaga YR1. Det anses inte finnas något hinder att specificera att området ska förvaltas som ängsmark. Inga synpunkter har inkommit mot detta.

Ägarna av Villshärad 2:179 har yrkat att området på deras fastighet som är skog idag ska bevaras som skydd, se aktbilaga YR2. Ändamålet för detta område är skydd i gällande plan så det finns ingen anledning att specificera det mer. I beskrivningen finns en förtydligande text att *Alla områden ska förvaltas i enlighet med gällande detaljplan.*

Ägarna av Villshärad 1:6 m.fl. har yrkat att ansvaret för dagvattenledningar, dränering och diken ska vara gemensamhetsanläggningens, skötsel föreskrifter ska meddelas i beslutet, vallar ska slås och buskar och sly ska tas bort, att det ska anges att marken är natur, att det ska anges vad som inte är tillåtet samt att det ska anges vem som får lov att utföra skötselåtgärder, se aktbilaga YR5.

Gemensamhetsanläggningen ansvarar för markområdena som ingår i gemensamhetsanläggningen. Behöver man göra något med vattnet på de områdena kan gemensamhetsanläggningen göra det, t.ex. ta hand om diken m.m. Men ansvaret för ledningar som är till för andra fastigheter kan inte åläggas gemensamhetsanläggningen. Vill man lösa dagvattenfrågan med en gemensam lösning måste yrkande om

det inkomma. Något sådant yrkande har inte inkommit. Vattnet på vägarna bör kunna ingå i gemensamhetsanläggningen och beskrivningen har kompletterats med text om det.

Yrkandet om skötsel föreskrifter avslås då det anses vara en fråga för föreningen.

Yrkandet om att vallar ska slås m.m. avslås då det anses vara en fråga för föreningen.

Yrkandet om att det ska anges att marken är Natur bifalls på samma sätt som yrkandet avseende skydd genom att beskrivningen kompletteras med följande text: *Alla områden ska förvaltats i enlighet med gällande detaljplan.*

Yrkandet avseende att det ska anges vad som inte är tillåtet avslås eftersom det inte är möjligt att rada upp allt som inte är tillåtet. På sammanträdet ställdes frågan om det är något speciellt som menas. Inget svar inkom.

Yrkandet avseende att det ska anges vem som får lov att utföra skötselåtgärder avslås. Det behöver inte anges utan ansvaret är gemensamhetsanläggningens som i sin tur kan upphandla eller fördela uppgifter.

Gemensamhetsanläggningen förläggs och utförs därför på sådant sätt att ändamålet med den vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad.

Beaktande av planer och bestämmelser, 9 § AL

Inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får en gemensamhetsanläggning inte inrättas i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

För områdena gäller planerna:

- Ändring av detaljplan: *Villshärad* akt 1380K-P823 laga kraft 1990-10-17.
- Detaljplan: *Villshärad 2:80 och 2:16* akt 1380K-P879 laga kraft 1994-01-28.
- Detaljplan *Villshärad 2:27* akt 1380K-P931 laga kraft 1997-04-25.
- Detaljplan *Villshärad 2:143* akt 1380K-P886 laga kraft 1993-09-23.

Gemensamhetsanläggningen avviker från ändring av detaljplan *Villshärad* akt 1380K-P823 vid korsningen Skälviksvägen/Kungsvägen på så sätt att anpassningar görs till befintliga förhållanden. Syftet med planen motverkas dock inte. Samråd har skett med byggnadsnämnden utan erinran, se aktbilaga SD5.

I övrigt är områdena som upplåts planlagda som allmän plats för NATUR och GATA. Upplåtelsen av gemensamhetsanläggningen sker inte i strid mot gällande planer.

Generellt skydd för allmänna intressen, 11 § AL

Enligt paragrafen får gemensamhetsanläggning ej inrättas om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse.

Lantmäterimyndigheten anser inte att någon olägenhet för allmänt intresse uppkommer. Inga synpunkter med annan uppfattning har inkommit.

Utrymme för anläggningen, 12 § AL

Mark eller annat utrymme för gemensamhetsanläggning får tagas i anspråk på fastighet som skall delta i anläggningen eller på annan fastighet, om det icke orsakar synnerligt men för fastigheten. Större utrymme får dock ej tas i anspråk än som behövs med hänsyn till fastigheter som kan anslutas enligt 5 § AL. Under vissa förutsättningar kan mark tas i anspråk även om det orsakar synnerligt men. Möjligt finns då att begära att fastigheten löses in.

Vid bedömningen är utgångspunkten den eller de fastigheter som upplåter mark. Det ska råda ett samband mellan upplåtelsen och intrånget. Om t.ex. en fastighetsägares rådighet redan har inskränkts genom antagandet av en detaljplan ska prövningen begränsas till om det uppkommer ytterligare olägenhet.

Begreppet synnerligt men är ett höggradigt intrång. Exempel på höggradiga intrång är när en fastighet inte längre kan användas som bostad eller när en näringsverksamhet allvarligt försvåras.

De fastigheter som upplåter mark i denna förrättning är följande; Villshärad 1:6, 4:7, 2:12, 2:14, 2:129, 2:155, 2:170, 2:178, 2:179, 2:363, 2:408, 2:441, 9:6 samt samfälligheten Villshärad s:13.

Villshärad 2:179

Ägarna av Villshärad 2:179 har yrkat att den del som är klippt gräsmatta inte ska införlivas i Villshärad ga:3, se aktbilagorna YR2 och YR8. På fastigheten har det bedrivits camping sedan 1958. Nuvarande ägare köpte fastigheten år 2017 och har sedan dess investerat stora belopp i campingrörelsen. Om ägarna inte kan råda över den del som är klippt gräsmatta skulle det få stora konsekvenser för verksamheten, antagligen kan de behöva lägga ner helt.

Området är planlagt som allmän plats SKYDD vilket beskrivs i planen som *Naturområde som utgör skydd mot störning*. Skyddsområdet är totalt ca 36 meter brett varav markanvändningen idag utgörs av ungefär hälften träd och hälften av klippt gräsmatta med häck och lekplats. Om ägarna skulle förlora rådigheten över den del av området som är klippt gräsmatta med häck och lekplats skulle det få förödande

konsekvenser för näringsverksamheten. Lantmäterimyndighetens bedömning är därför att synnerligt men skulle uppstå och att området inte ska införlivas i Villshärad ga:3. Utöver det bedöms de ca 18 metrarna som utgör skydd idag vara tillräckligt. Vid syn på platsen har vissa av de boende på andra sidan skyddet gjort intrång (använder skyddsområdet för privata angelägenheter) på området vilket tyder på att de inte anser att befintligt skydd är för litet. Några synpunkter på att området bör undantas från att införlivas har inte inkommit.

Villshärad 1:6 m.fl. – Arrendeställena Skälviksvägen 40 och 42

Ägarna av Villshärad 1:6 m.fl. har yrkat att arrendeställena Skälviksvägen 40 och 42 inte ska införlivas i Villshärad ga:3, se aktbilaga YR5. Arrendatorn av stuga 42 har yrkat att arrendestället Skälviksvägen 42 inte ska införlivas, se aktbilaga YR3 del 1. Arrendatorerna av stuga 40 har lämnat synpunkter att arrendestället Skälviksvägen 40 inte ska införlivas, dels via mejl, se aktbilaga 110 och dels via telefonsamtal med Elna Göransson, se dagboksanteckningar från 2022-10-05 och 2022-10-12. Arrendatorn av stuga 42 anger att arrendestället har arrenderats av familjen sedan 1950 och att de har skött och vårdat stället bra sedan dess. Ägarna av Villshärad 1:6 anger att båda bostadsarrendekontrakten är tecknade före planläggningen och omfattas av 1000 kvm.

Området där stugorna är belägna är planlagt som allmän plats NATUR. Området planlades första gången år 1953 i byggnadsplan *Villshärad 1:6* akt 1380K-HAR22. Båda stugorna syns på plankartan och även på ekonomiska kartan från 1960-talet. Arrendet för stuga 40 tecknades första gången år 1944 och avser ett område om ca 650 kvm, se aktbilaga ÖV1. Arrendet för stuga 42 tecknades första gången år 1965 och avser ett område om ca 1000 kvm, se aktbilaga ÖV2. Oavsett när arrendekontrakten tecknades så har stugorna funnits på platsen väldigt länge och de syns på plankartan från år 1953. Om områdena införlivas i Villshärad ga:3 får gemensamhetsanläggningen bättre rätt till områdena och möjlighet att vidta åtgärder som kan leda till att stugorna inte längre kan vara kvar. Ett exempel på när synnerligt men uppstår är när en fastighet inte längre kan användas som bostad. Lantmäterimyndighetens bedömning är därför att synnerligt men skulle uppstå och att områdena inte ska införlivas i Villshärad ga:3. Områdena som undantas från att införlivas ska dock vara 650 kvm för stuga 40 och 1000 kvm för stuga 42, i enlighet med arrendekontrakten.

Villshärad 1:6 m.fl. – Övriga yrkanden

Ägarna av Villshärad 1:6 m.fl. har även yrkat i första hand att hela områdena 1, 2, 4 och 5 inte ska införlivas samt i andra hand att bod/strandskjul/stuga med båtplats och brygga på område 1, fiskebod/skjul på område 4 och hamnområde upplåtet till Skälviks hamnförening inte ska införlivas. Synpunkt avseende området för

Skälviks hamnförening har även inkommit från Jan-Olof Sjöberg, se aktbilaga 145.

Områdena är planlagda som allmän plats och ska vara tillgängliga för allmänheten. Inskränkningarna uppkom redan vid planläggningen. Vid planläggningen skapades stora byggrätter. Bodarna finns inte inritade på byggnadsplanen från 1953 och syns inte på flygfoton från 1963-67. Bodarna tycks vara uppförda efter planens tillkomst, det vill säga när marken var utlagd som allmän plats. Nyttjanderättsavtalet med Skälviks hamnförening tecknades 1972, se aktbilaga ÖV3.

Område 2 används enligt yrkandet som trädgårdsodling av en av fastighetsägarna. Område 5 används enligt yrkandet för grönsaksodling och hage. Synnerligt men är som tidigare beskrivit ett höggradigt intrång och om en fastighetsägares rådighet redan har inskränkts genom antagandet av en detaljplan ska prövningen begränsas till om det uppkommer ytterligare olägenhet.

Nyttjanderätten för Skälviks hamnförening upphävs inte och bör kunna samsas med Villshärad ga:3. Lantmäterimyndighetens bedömning är att upplåtelsen inte medför något synnerligt men.

Övriga områden som upplåts är även de planlagda som allmän plats och upplåtelsen medför inte att något synnerligt men uppstår.

Gemensamhetsanläggningens omfattning ryms inom vad som kan godtas med beaktande av kopplingen till 5 § AL.

Regeringsformen 2:15

Enligt egendomsskyddet är vars och ens egendom tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Det innebär att det ska göras en proportionalitetsprövning.

I detta fall anses det inte proportionerligt att områden upplåts till Villshärad ga:3 som skulle medföra att näringsverksamheten som bedrivs på Villshärad 2:179 allvarligt försvåras eller att bostäder på Villshärad 1:6 kan bli ianspråktagna.

I övrigt bedöms inte upplåtelsen strida mot regeringsformen 2:15 med i huvudsak samma utgångspunkt som beskrivningen under 12 § AL, d.v.s. att stora byggrätter skapades vid planläggningen och viss mark lades ut som allmän plats med syfte att förvaltas gemensamt.

Övrigt

Yrkandet om att område 16 vid Majorens väg inte ska införlivas i Villshärad ga:3 prövas inte eftersom det är ett andrahandsyrkande och förstahandsyrkandet bifalles, se aktbilaga YR1.

Yrkandet om att område K inte ska införlivas i Villshärad ga:3 prövas inte eftersom det inte inkommit något yrkande om att området ska införlivas, se aktbilaga YR4.

På områdena som upplåts till Villshärad ga:3 finns rättigheter till förmån för E:on, Villshärad 2:10, Skälviks hamnförening samt ytterligare oinskrivna nyttjanderätter, se aktbilagorna ÖV3 och ÖV4. Dessa rättigheter upphävs inte och kan antagligen samsas om utrymmet men eftersom de är avtalsrättigheter har vid eventuell konflikt rätten för Villshärad ga:3 företräde. Samråd har skett med E:on som inte har någon erinran mot omprövningen men förutsätter att hänsyn tas till deras ledningar vid eventuella markarbeten, se aktbilaga SD3.

Det har inkommit yrkande/synpunkter avseende ett flertal servitut för arrendestugorna på Villshärad 1:6, se aktbilagorna YR3 och YR5. Ett mejl har skickats till berörda med information om att ett servitut är ett rättsförhållande mellan fastigheter och att det därför inte är möjligt att bilda servitut inom endast en fastighet.

Beslut fattas om att Villshärad ga:3 ska ha företräde framför befintligt officialservitut för tångtäkt akt 13-SÖN-54.1.

Övriga befintliga officialrättigheter bedöms kunna utövas parallellt med rätten för Villshärad ga:3. Det rör sig i huvudsak om ledningsrätter under mark.

Samråd har skett med Trafikverket avseende Villshäradsvägen och Vikenvägen. Trafikverket har angett att de endast har hand om själva asfaltdelen eftersom det är ett tätbebyggt område, se aktbilaga SD4.

Beslut:

Anläggningsbeslut, akterna 13-HAR-1941 och 1380K-8731, rörande Villshärad ga:3, ska ändras enligt förrättningskartor och beskrivning, aktbilagorna KA1-8 och BE1.

Yrkande, YR4 och YR6, om att inga grönområden ska införlivas i Villshärad ga:3 avslås.

Yrkande, YR5, om att vissa områden inte ska införlivas i Villshärad ga:3 avslås i alla delar förutom avseende de två bostadsarrendena.

Yrkande, YR10 och YR13, om att parkeringsplatsen vid Sandkroksvägen ska införlivas i Villshärad ga:3 avslås.

Yrkande, YR5, om specificerad förvaltning avslås.

Beslut om andelstal

Skäl:

Driftkostnaderna 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).

Kostnaderna för att utföra en gemensamhetsanläggning ska fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den *nytt*a 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 andelstalserie.

Ägarna av Villshärad 2:223 har yrkat att fastighetens andelstal bör sänkas, se aktbilagorna YR4 och YR6, samt förtydligande i mejl, aktbilaga 84. Ägarna har framfört att de anser att andelstalet är orimligt högt eftersom de endast nyttjar vägarna i genomsnitt tre månader per år och grönområdena ännu mindre.

Ägarna av Villshärad 2:211 har yrkat att andelstalen bör ses över utifrån hur fastigheterna används, se aktbilaga YR7.

Ägarna av Villshärad 2:221 har yrkat att fastighetens andelstal ska minskas från 85 till 51, se aktbilaga YR9. Ägarna har framfört att de har 17 små sommarstugor som nyttjas i genomsnitt något mindre än normalt och bör ha ett andelstal om 3 per stuga, i enlighet med *Lantmäteriets underlag för tillämpning av tonkilometermetoden*.

Ägaren av stuga på Trottaberg 6:1, Gunnar Wennergren, har via mejl motsatt sig att de ska inträda i Villshärad ga:3 eftersom de anser att de endast använder allmän väg, se aktbilaga 125.

År 2004 gjordes en omprövningsförrättning där nya normer togs fram vilket resulterade i nya andelstal. Normerna ser ut enligt följande:

Helårsbostad	10
Fritidsbostad	7
Mindre fritidsbostad på ej avstyckningsbar tomt	5
Obebyggd tomt	3
Bebyggd bostad med direktutfart mot allmän väg	5
Flerbostadshus, antal bostäder *8	
Övrigt andelstal i förhållande till trafik	

Efter förrättningen har nya fastigheter anslutits och vissa fastigheter har fått ändrade andelstal.

Andelstalen kan och bör ändras om det skett en förändring av användningen på en fastighet, t.ex. om användningen ändrats från fritidsbostad till permanentbostad. Lantmäterimyndigheten bedömer därför att det är skäligt att ändra de andelstal där användningen har ändrats i enlighet med yrkandet om att andelstalen ska ses över, aktbilaga YR7. De förändringar som har uppmärksammats presenterades på sammanträdet och bifogades även kallelsen, se aktbilaga PR1 och 153. Det rör sig främst om fastigheter där användningen har ändrats från fritidsbostad till permanentbostad.

Synpunkt har inkommit att andelstalet 140 som gällde innan förrättningen för Villshärad 2:486 är för högt eftersom mycket av den verksamhet som fanns 2004 inte finns längre. Det i denna förrättning

beräknade andelstalet 31 bygger på två permanentbostäder ($10 \cdot 2 = 20$), 15 ha betesmark (4) och 7 stallplatser ($7 \cdot 1 = 7$). Talen för betesmark och stallplatser är baserade på Lantmäteriets rekommendationer *Underlag för tillämpning av tonkilometermetoden* och justerade utifrån att en permanentbostad har andelstalet 10. Synpunkt har inkommit efter sammanträdet att det bedrivs ytterligare hästverksamhet på fastigheten. Efter synpunkten inkom har förrättningslantmätaren varit i kontakt med ägarna som anger att de nästan enbart använder den till fastigheten första infartsvägen (från allmänna vägen) och att i princip all trafik körs på allmän väg. Eftersom det i huvudsak är allmän väg fram till fastigheten är lantmäterimyndighetens bedömning att det beräknade andelstalet 31 anses skäligt.

Synpunkt har inkommit att det bör övervägas om Halmstads kommuns fastighet Villshärad 2:441 ska erhålla andelstal för den trafik som parkeringen genererar, se aktbilaga YR10. Det är möjligt att ålägga parkeringsplatsen ett andelstal i Villshärad ga:3. Men eftersom det finns ett beslut att kommunen förvaltar vägarna betalar de redan för all drift och underhåll av vägarna. I huvudsak används endast de statliga vägarna för att nå badstranden/parkeringen. Det är endast en mycket marginell sträcka av gemensamhetsanläggningens vägar som används av besökare till badstranden. Allmänheten i övrigt har inte det behovet av grönområdena inom området så att det leder till att parkeringsplatsen ska åläggas ett andelstal. Lantmäterimyndighetens bedömning är därför att parkeringsplatsen inte ska åläggas andelstal i Villshärad ga:3. Villshärad 2:441 har andelstal 3 idag och det bedöms skäligt varför ingen förändring görs.

Avseende yrkandena om sänkta andelstal för Villshärad 2:223 och 2:221 är bedömningen att användningen inte har ändrats för fastigheterna sedan år 2004. Normerna är relativt nya och anses skäliga. Andelstalen kommer aldrig att kunna avspegla en exakt rättvisa. Andelstalen bör också vara så bestående över tid som möjligt och bedömningen ska göras utifrån fastigheten och inte vem som bor där just nu. Det finns därför ingen anledning att ändra andelstalen.

Avseende synpunkten från ägaren av stuga på Trottaberg 6:1 har förrättningslantmätaren förklarat att alla bostadsfastigheter i Villshärad har del i Villshärad ga:3 eftersom man kan antas använda vägnätet även om man har direktutfart till allmän väg. Gemensamhetsanläggningen består efter förrättningen även av grönområden som är till för alla i Villshärad. Det pågår ett annat lantmäteriärende med ärendenummer N226089 avseende avstyckning av stugan. Eftersom det ärendet inte har slutförts kommer stugan inte att anslutas till Villshärad ga:3 i detta ärende. Frågan får behandlas i avstyckningsärendet.

De fastigheter som endast består av allmän plats var innan förrättningen anslutna till Villshärad ga:3 med andelstal 3. Eftersom stora delar av den allmänna platsmarken upplåts till Villshärad ga:3 anses det skäligt att fastigheterna utträder ur gemensamhetsanläggningen. Detta kommunicerades i samband med kallelsen till sammanträdet i bifogat dokument *Andelstal – förslag på förändringar*, se aktbilaga 153. Inga synpunkter har inkommit.

Förändringar efter sammanträdet

Villshärad 2:311 föreslogs få ändrat andelstal från 5 till 7. Ägarna är skriva på fastigheten varför andelstalet bör vara 10 vilket motsvarar en permanentbostad och inte 7 för fritidsbostad.

Villshärad 4:14 föreslogs få ändrat andelstal från 5 till 7. Fastigheten hade innan förrättningen andelstalet 3 vilket innebär att ändringen blir från 3 (obebyggd tomt) till 7 (fritidsbostad).

För Villshärad 2:170 föreslogs inte någon ändring men fastigheten består endast av allmän plats och bör utträda ur Villshärad ga:3.

Beslut:

Kostnader för utförande och drift av anläggningen ska ändras enligt beskrivning, aktbilaga BE1. I övrigt gäller vad som tidigare beslutats.

Yrkandena, YR4, YR6 och YR9, om sänkta andelstal för Villshärad 2:223 och 2:221 avslås.

Tillträde

Skäl:

Annat yrkande än att tillträde ska få ske enligt huvudregeln i 26 § AL finns inte.

Beslut:

Tillträde ska ske så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Upplåtelse av utrymme

Ersättning för upplåtelse av utrymme regleras i 13 § AL. De flesta områden som upplåts till Villshärad ga:3 omfattas dock av så kallade förordnanden, för undantag se nedan. Ett förordnande är ett beslut fattat av Länsstyrelsen i samband med planläggningen som innebär att utpekad allmän platsmark ska upplåtas utan ersättning.

Förordnandena upphör att gälla den dag genomförandetiden för planen går ut, dock tidigast vid årsskiftet 2018/2019. Om en lantmäteriförrättning pågår ska dock förordnandet gälla till dess förrättningen är avgjord. Ansökan gällande Villshärad ga:3 inkom till lantmäterimyndigheten år 2018 vilket innebär att en förrättning pågår och att förordnandena i Villshärad gäller tills förrättningen avgjorts.

De planer med förordnande som berörs är:

Byggnadsplan *Villshärad 1:6* akt 1380K-HAR22 från år 1953.

Byggnadsplan *Villshärads havsbad* akt 1380K-HAR73 från år 1970.
Byggnadsplan *Villshärad 2:3, 2:7, 2:130 m.fl.* akt 1380K-HAR23 från år 1953.

Byggnadsplan *Villshärad 2:3* akt 1380K-HAR47 från år 1963.
Byggnadsplan *Villshärad 2:130* akt 1380K-HAR70 från år 1970.
Byggnadsplan *Villshärad 2:3 m.fl.* akt 1380K-HAR71 från år 1970.

Byggnadsplan *Villshärad 2:3, 2:7, 2:130 m.fl.* akt 1380K-HAR23 har
ändrats delvis av:

Byggnadsplan *Villshärad 2:3 och 2:170* akt 1380K-P627 från år 1978.
Förordnandena upphävdes inte utan gäller kvar.

Samtliga planer har ändrats av:

Ändring av detaljplan *Villshärad* akt 1380K-P823 från år 1990.
Förordnandena upphävdes inte utan gäller kvar.

Ändring av detaljplan *Villshärad* akt 1380K-P823 har i sin tur delvis
ändrats av:

Detaljplan *Villshärad 2:80 och 2:16* akt 1380K-P879 från år 1993.
Detaljplan *Villshärad 2:143* akt 1380K-P886 från år 1993.
Detaljplan *Villshärad 2:27* akt 1380K-P931 från år 1997.
Förordnandena upphävdes inte utan gäller kvar.

Det statliga Lantmäteriet har gjort tolkningen att förordnande om gratis upplåtelse avser själva markupplåtelsen och att särskild ersättning bör utgå för eventuella byggnader och skog. I detta fall finns inga byggnader som upplåts till gemensamhetsanläggningen och anläggningsbeslutet är utformat så att större träd fortfarande ägs av markägaren. Någon ersättning för upplåtelsen av mark där det finns förordnande ska därför inte utgå.

De områden som upplåts för vägar och inte omfattas av förordnande är inom *Villshärad 2:441* och s:13. *Villshärad 2:441* ägs av Halmstads kommun som har medgett att ingen ersättning ska utgå för upplåtelsen, se protokoll från sammanträde, aktbilaga PR1. Upplåtelsen inom samfällid mark omfattar endast befintlig vägmark och minskningen av marknadsvärdet för de i samfälligheten delägande fastigheterna är mycket marginell. Ett schablonvärde för den rättsliga belastningen kan sättas till 1000 kr. Det leder till att delägars ersättning för utrymme som upplåts i marksamfällighet inte överstiger 3 % av basbeloppet som gällde året innan förrättningen påbörjades. Företrädare för samfällighet med befogenhet att ta emot ersättning saknas. Ingen av delägarna har yrkat att ersättning ska betalas (19 § AL, 6 kap 6 § FBL).

De områden som upplåts för grönområden och inte omfattas av förordnande är inom fastigheterna *Villshärad 2:441, 9:6* och *2:170*. Samtliga fastigheter ägs av Halmstads kommun som har medgett att

ingen ersättning ska utgå för upplåtelsen, se protokoll från sammanträde, aktbilaga PR1.

Ingen ersättning ska utgå för upplåtelsen på områden utan förordnanden.

De rättigheter som finns inom områdena som upplåts upphävs inte och kan antagligen samsas om områdena. Merparten av rättigheterna tillkom efter att marken lades ut som allmän plats och parterna borde haft kännedom om förhållandena varför det inte anses skäligt att ersättning ska utgå.

Det är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare att gemensamhetsanläggningen inrättas.

Ändring av andelstal

När en fastighet inträder i en gemensamhetsanläggning eller får höjt andelstal ska frågan om ersättning prövas. Ersättning ska betalas till övriga delägare för den andel i ett beräknat överskott som tillförs fastigheten genom anslutningen/höjningen (AL 37 §).

På motsvarande sätt ska ägaren till fastighet som utträder ur en gemensamhetsanläggning eller får sänkt andelstal få ersättning för den andel i beräknat överskott som denne förlorar (AL 38 §).

Ersättningen ska grundas på skillnaden av anläggningens värde och föreningens tillgångar, å ena sidan, och föreningens skulder, å andra sidan. Anläggningens värde ska uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt anläggningens ålder och fortsatta användbarhet (AL 39 §).

Överskottet beräknas fram genom ett tvåstegsförfarande. I ett första steg, på beslutsdagen, ska värdet för gemensamhetsanläggningen och eventuella icke-monetära tillgångar redovisas. I ett andra steg reglerar sedan föreningen och berörda fastighetsägare vad som ska betalas genom att till det ovan redovisade värdet lägga vad föreningen på lagakraftdagen har i kassan och andra behållningar och dra ifrån dess skulder.

Lantmäterimyndigheten ska även göra en skälighetsbedömning av ersättningen. När samtliga förhållanden har vägts in ska ersättningen framstå som rimlig och rättvis (prop. 1973:160 s.260 samt riktlinjer från det statliga Lantmäteriet).

Det bör därför även vägas in omständigheter som t.ex. om vägföreningen får bidrag till drift och underhåll samt om kommunen ansvarar för skötseln.

I de fall en gemensamhetsanläggning förvaltas av en samfällighetsförening och det anses lämpligt kan föreningen

ombesörja indrivningen av ersättningsbeloppet och fördelningen av detta mellan delägarna.

I detta fall sköter Halmstads kommun drift och underhåll av vägarna varför det anses skäligt att ingen ersättning ska utgå för anläggningen. Ersättning ska dock utgå för justering av kassabehållningar. Enligt Villshärads vägförenings kassör finns i dagsläget ca en miljon kronor i kassan. Några exakta ersättningsbelopp kan dock ej fastställas i beslutet eftersom beräkningen ska göras den dag beslutet vinner laga kraft.

Utrymme som utgår

Om rätt till mark upphävs ska ägaren av fastigheten som frigörs från belastningen betala ersättning (AL 40a §).

De två små områden som upphävs är belägna inom Villshärad 2:441 och är planlagda som parkering. Områdena är upplåtna med ändamål väg men har inte använts för väg på väldigt lång tid. Områdena har ersatts av andra vägar med samma syfte. De i Villshärad ga:3 delägande fastigheterna anses inte minska i värde på grund av att gemensamhetsanläggningen upphävs inom områdena som är planlagda som parkering. Någon ersättning för upphävandet ska därför inte utgå.

Beslut:

Ingen ersättning ska utgå för upplåtelse av utrymme.

Ingen ersättning ska utgå för utrymme som utgår.

Ägarna till fastigheter som inträder, utträder, för höjt eller sänkt andelstal ska betala eller erhålla ersättning till/från Villshärads vägförening enligt ersättningslängd, aktbilaga ER1.

Beslut om fördelning av förrättningskostnader

Skäl:

Förrättningskostnaderna ska fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt (AL 29 §).

Enligt praxis ska kostnaderna fördelas efter andelstalet för utförande vilket även anses skäligt i detta fall. Gemensamhetsanläggningen har en gemensam andelstalsserie.

Beslut:

Förrättningskostnaderna ska fördelas mellan delägarna efter respektive fastighets andelstal i Villshärad ga:3 efter förrättningen.

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

Aktmottagare

Villshärads vägförening.

Avslutningsbeslut

Beslut:

Förrättningen avslutas.

Handlingar hålls tillgängliga på lantmäterimyndighetens kontor och på ärendets sida som nås genom *Min Sida* på Lantmäteriet 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 Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, **d.v.s. senast den 14 mars 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 N186251 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Cornelia Nilsson

