

Protokoll sammanträde

2022-11-28

Ärendenummer
N186251

Förrättningslantmätare
Cornelia Nilsson

Ärende	Omprövning av Villshärad ga:3	
	Kommun: Halmstad	Län: Halland
Handläggning	Med sammanträde på Strandgården i Villshärad.	
Sökande och sakägare	Se sakägar- och delgivningsförteckningar, aktbilagorna SA1-2.	
Kallelse, delgivning	<p>Till sammanträdet har kallats ägare till de fastigheter som är delägare i Villshärad ga:3 idag, ägarna till de fastigheter eller byggnader som anses använda vägarna i området, ägarna till de fastigheter som äger mark utlagd som allmän plats i Villshärad samt övriga rättighetshavare och samfällighetsdelägare, se aktbilaga 12.</p> <p>Delgivning av kallelsen för delägare i Villshärad ga:3 har skett genom ordförande Måns Sjöberg enligt 14 § delgivningslagen. Kallelsen har även skickats med post till alla delägare.</p> <p>Delgivning av kallslen för ägare av fastigheter planlagda som allmän plats, ägare av fastigheter som bör anslutas samt kända rättighetshavare har skett genom vanlig delgivning, se sakägar- och delgivningsförteckningen, aktbilaga SA1.</p> <p>Delgivning av kallslen för övriga har skett genom kungörelsedelgivning i Post- och Inrikes tidning samt Hallandsposten enligt 49 § delgivningslagen, se aktbilagorna 96 och 109.</p> <p>Om ytterligare sammanträden kommer att hållas i förrättningen sker delgivning med post utan delgivningskvitto.</p>	
Närvarande	Närvarolista, aktbilaga 143.	
Hänvisning till författningar m.m.	AL Anläggningslagen (1973:1149) FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988) SFL Lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150)	
Inledning	Förrättningslantmätaren (flm) Cornelia Nilsson hälsar alla välkomna och presenterar sig själv. Med från lantmäterimyndigheten närvarar även Linda Jacobsson och Albin Eriksson som också är förrättningslantmätare.	

Från Halmstads kommun närvarar Frida Guntell, mark- och exploatering samt Magnus Eriksson, teknik och fastighetsförvaltningen.

Syftet med sammanträdet är att redogöra för ansökan, yrkanden, lagstiftning och förutsättningar. En preliminär bedömning kommer även att presenteras. Sammanträdet är också ett bra tillfälle för frågor och synpunkter.

Flm visar dagordningen för mötet.

Bakgrund

Flm går igenom bakgrunden till ärendet.

I Villshärad finns så kallad allmän platsmark, vägar, parkering och grönområden. Vägarna förvaltas av Villshärads vägförening som är en så kallad gemensamhetsanläggning. För grönområdena finns det ingen ordnad förvaltning men meningen är att de ska förvaltas av en gemensamhetsanläggning.

Normalt när man bildar en gemensamhetsanläggning ska den som upplåter mark få ersättning. Det finns dock undantag vid så kallade förordnanden, som innebär att marken ska upplåtas gratis.

År 2015 trädde en ny lag i kraft som innebär att alla förordnanden kommer att upphävas. Det innebär att marken inte längre ska upplåtas gratis.

Det statliga Lantmäteriet skickade ut information om detta för att de som berörs skulle kunna bilda gemensamhetsanläggningar innan förordnandena upphävs.

Detta ledde till att Villshärads vägföreningen och ca 100 stycken delägare ansökte om att de grönområden som kan upplåtas gratis ska ingå i Villshärad ga:3.

Förrättningsprocessen

Linda Jacobsson går igenom förrättningsprocessen enligt följande:

En lantmäteriförrättning startar med en ansökan.

Lantmäterimyndigheten utreder förutsättningarna utifrån gällande lagregler, håller sammanträde, upprättar karta och beslutshandlingar m.m. Det är i slutändan lantmäterimyndigheten som genom förrättningslantmätaren fattar beslut i ärendet, det vill säga det är inte fråga om majoritetsbeslut. Alla beslut går att överklaga.

Överklaganden behandlas av Mark- och miljödomstolen.

Vidare förklarar Linda att sammanträdet är ett forum för information och diskussion. Lantmäterimyndigheten är en opartisk myndighet som prövar de yrkanden som framställs. På sammanträdet är det möjligt att framställa muntliga yrkanden. I övrigt måste alla yrkanden inkomma skriftligt. Sammanträdet protokollförs.

Fråga uppkommer vem som bestämmer vilka områden som ska ingå. Linda förklarar att det är förrättningslantmätaren som beslutar efter prövning av inkomna yrkanden. Flm lägger till att alla sakägare får inkomma med yrkanden och synpunkter.

Vad är en gemensamhetsanläggning och en samfällighetsförening

Linda Jacobsson förklarar att en gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem. Syftet är att samordna ansvar och förvaltning. En anläggning kan t.ex. vara väg, grönområde, vatten- och avloppsanläggning. Till de deltagande fastigheterna knyts rättigheten att använda anläggningen samt skyldigheten att ta viss del av kostnader för underhåll m.m. Andelstalen reglerar kostnaderna för utförande och drift.

Linda Jacobsson förklarar att en gemensamhetsanläggning kan förvaltas av en samfällighetsförening med styrelse och stadgar. Föreningens grund är tre delar; anläggningsbeslutet som tas av lantmäterimyndigheten, stadgarna som antas av föreningen samt lagen om förvaltning av samfälligheter.

Linda visar även ett exempel på ansvarsfördelningen.

Planläggning av mark och förordnande

Flm redogör för planläggning av mark och exploatörsförordnande enligt följande:

Vid planläggning idag upprättas detaljplaner. Innan plan och bygglagen började gälla år 1987 reglerades planläggning med stadsplaner och byggnadsplaner. Stadsplaner i städerna och byggnadsplaner utanför städerna. I planerna bestäms vilken mark som ska användas till vad, kvartersmark för bebyggelse och allmän plats för allmänna ändamål som vägar och grönområden. Ett exempel är byggnadsplanen Villshärad havsbad från 1970.

I planerna bestäms vem som ska ha ansvar för de allmänna platserna. I stadsplaner är det kommunen och i byggnadsplanerna är det berörda fastighetsägare. Kommunen har alltså inte ansvar för de allmänna platserna där det finns byggnadsplaner. När det inte är kommunen som har ansvar är tanken att det ska bildas en gemensamhetsanläggning för förvaltningen av de allmänna platserna. Det gäller både vägar och grönområden. Precis som att inte den markägaren som råkar äga vägmarken ska sköta alla vägar ska inte heller den som äger marken för grönområden behöva sköta de områdena. Områdena är till för alla boende inom planområdet och ska skötas tillsammans.

Fråga uppkommer vad som innebär att marken är naturmark. Flm förklarar att det innebär att marken ska vara tillgänglig ur rekreationssynpunkt och inte en anlagd park som kräver omfattande skötsel. Om ändamålet ska ändras måste detaljplanen ändras.

När man bildar en gemensamhetsanläggning ska normalt ersättning utgå till markägaren för upplåtelsen. Men vid planläggning kunde Länsstyrelsen besluta om så kallade exploatörsförordnanden enligt 113 § byggnadslagen. Anledningen var att vid planläggning skapades byggrätter som gav ett värde. Som kompensation skulle den allmänna platsen upplåtas utan ersättning. Markägaren har alltså inte rätt till ersättning när marken upplåts till en gemensamhetsanläggning om det finns ett förordnande.

Förordnanden levde vidare tills länsstyrelsen upphävde dem. År 2015 kom det dock en ny lag som innebär att alla förordnanden ska upphöra automatiskt den dag planens genomförandetid går ut, dock tidigast vid årsskiftet 2018/2019. Om en lantmäteriförrättning är sökt innan 2019 gäller förordnandet tills förrättningen är avgjord.

Flm visar en översiktskarta med vilka planer som finns i Villshärad samt en kartsnitt över områden som omfattas av förordnanden.

Tillämplig
lagstiftning

Linda Jacobsson redogör översiktligt för anläggningslagen enligt följande:

- 1 § Stadigvarande betydelse

En gemensamhetsanläggning kan bildas för anläggning som är gemensam för flera fastigheter och tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse.

- 5 § Väsentlighetsvillkoret

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

- 6 § Båtnadsvillkoret

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

- 7 § Opinionsvillkoret

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

- 8 § Lokalisering och utförande

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

- 9 § Beaktande av planer och bestämmelser

Inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får en gemensamhetsanläggning inte inrättas i strid mot planen eller bestämmelserna.

- 11 § Generellt skydd för allmänna intressen

Gemensamhetsanläggning får ej inrättas, om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse.

Första stycket gäller inte när anläggningen är till övervägande nytta från allmän synpunkt.

- 12 § Utrymme för anläggningen

Utrymme får tas i anspråk för upplåtelsen. Får inte orsaka synnerligt men för belastad fastighet. Under vissa förutsättningar kan mark tas i anspråk även om det orsakar synnerligt men. Möjligt att begära att fastigheten löses in.

- 13 § Ersättning

Normalt utgår ersättning till belastad fastighet för intrånget, undantag vid förordnande.

- 15 §§ Andelstal
- 17-29a §§ Anläggningsförrättning.
- 35 § Omprövning
- 37-40 §§ Ekonomisk reglering
- Regeringsformen 2:15 Egendomsskyddet

Vars och ens egendom är 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.

Villshärad ga:3 idag Linda Jacobsson redogör kort för dagens förhållanden samt visar en kartskiss på dagens utbredning. Villshärad ga:3 bildades år 1971 med ändamål vägar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Villshärads vägförening.

Hänt i ärendet Flm går igenom vad som hänt i ärendet hittills. Efter ansökan inkom har en utredning gjorts av vilka områden som omfattas av förordnanden. Arbetsmöten har hållits med företrädare för Villshärads vägförening. Det har även hållits ett informationsmöte med ägare till fastigheter som är planlagda som allmän plats. I juni 2022 gjordes ett utskick till alla delägare och kända rättighetshavare, se aktbilaga 10. Efter utskicket inkom ytterligare yrkanden.

Ansökan och
yrkanden

Flm redogör översiktligt för ansökan och inkomna yrkanden. Ansökan innebär att grönområden som omfattas av förordnanden ska införlivas i Villshärad ga:3. 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.

Fråga uppkommer varför det görs en omprövning. Flm kan inte svara på varför de som ansökt gjort det men avsikten med detaljplanerna är att områdena ska förvaltas gemensamt genom en gemensamhetsanläggning. Om områdena införlivas får gemensamhetsanläggning bestämmanderätt över områdena. Eftersom det finns förordnanden behöver gemensamhetsanläggningen inte betala ersättning för upplåtelsen. Man kan även se det som att markägaren slipper sköta förvaltningen själv. Det är vägföreningen, efter beslut på stämma, som ansökt. Ansökan har även inkommit från ca 100 stycken fastighetsägare.

Måns Sjöberg, ordförande i Villshärads vägförening, förklarar att det är medlemmarna genom beslut på stämma som ansökt. Detta efter att det statliga Lantmäteriet skickat ut information om lagändringen. REV (Riksförbundet Enskilda Vägar) har också skickat ut information om lagändringen och tipsat om att ansöka innan förordnandena upphör.

Flm förklarar att strukturen för presentationen av yrkandena och prövningen kommer ske enligt följande:

- Generellt
- Områden
- Förvaltning
- Andelstal
- Rättigheter

Generellt

Ansökan/yrkande

Ansökan, aktbilaga A1-2

Inkommit från Villshärads vägförening samt ca 100 stycken delägare.

- Alla grönområden med förordnande ska införlivas i Villshärad ga:3.

Yrkande, aktbilaga YR4

Inkommit från ägaren av Villshärad 2:223, Bäckens stugförening.

- Motsätter sig att grönområdena införlivas med hänvisning till 6 § AL.

Preliminär bedömning

35 § AL

Omprövning får ske om det:

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

Frågan om grönområdena har inte prövats innan och för att genomföra gällande planer är den preliminära bedömningen att det finns ett klart behov av omprövning och att villkoret således är uppfyllt.

1 § AL

Anläggningen ska vara gemensam för flera fastigheter och tillgodose ett ändamål av stadigvarande betydelse.

Bedömningens utgångspunkt är ändamålet.

Den preliminära bedömningen är att grönområde är ett ändamål av stadigvarande betydelse och att villkoret är uppfyllt.

5 § AL

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

Bedömningens utgångspunkt är de delägande fastigheterna.

Grönområden är ett viktigt komplement för att upprätthålla en god boendemiljö. De tillgodoser de boendes behov av strövområde i enlighet med detaljplanernas intentioner. De allmänna platserna i en detaljplan är avsedda för fastigheterna inom planen. Upplåtelsen är en förutsättning för att få inflytande över områdenas underhåll. Den preliminära bedömningen är att villkoret är uppfyllt.

6 § AL

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

Bedömningens utgångspunkt är hela åtgärden.

Fördelar kan till exempel vara en förbättring av att nyttja fastigheten, ökning av värdet på delägande fastigheter samt en rationellare skötsel. Kostnader kan vara underhållskostnader, värdeminskning för upplåtande fastigheter, förrättningskostnader samt kostnader för att utföra anläggningen.

Flm visar en beräkning av båtnaden enligt följande:

Fördelar:

Antal fastigheter	529
Värdeökning per fastighet	2 %
Marknadsvärde, medel (villor 6,1 miljoner, fritid 3,8 miljoner, hämtat från slutpriser på Hemnet senaste 12 månaderna)	5 miljoner
Rationellare skötsel	Svårt att uppskatta
Total värdeökning	52,9 miljoner

Kostnader:

Areal	25 ha
Underhållskostnad	9 000 kr/ha/år
Antal år	25
Förrättningskostnad	1 miljon
Värdeminskning	200 000 kr/ha
Kostnader för utförande	Anses utfört
Totala kostnader	11,6 miljoner

Båtnad = 52,9 - 11,6 = 41,3 miljoner.

Om uppskattningar som läggs till grund är osäkra bör säkerhetsmarginalen vara större än om uppskattningarna är säkra. Flm presenterar därför ytterligare beräkning där värdeökningen per fastighet halverats, underhållskostnaderna fördubblats och värdeminskningen ökats.

Fördelar:

Antal fastigheter	529
Värdeökning per fastighet	1 %
Marknadsvärde, medel (villor 6,1 miljoner, fritid 3,8 miljoner, hämtat från slutpriser på Hemnet senaste 12 månaderna)	5 miljoner
Total värdeökning	26,5 miljoner

Kostnader:

Areal	25 ha
Underhållskostnad	18 000 kr/ha/år
Antal år	25
Förrättningskostnad	1 miljon
Värdeminskning	300 000 kr/ha
Kostnader för utförande	Anses utfört
Totala kostnader	19,8 miljoner

Båtnad = 26,5 - 19,8 = 6,7 miljoner.

Den preliminära bedömningen är att villkoret är uppfyllt.

Frågor uppkommer om ersättning till markägarna ingår i kalkylen, om markägarna aldrig kommer få ersättning, vad vinsten blir av att marken inkluderas i gemensamhetsanläggningen samt vad underhåll innebär. Flm förklarar att eftersom marken omfattas av förordnande

kommer det inte utgå någon ersättning och därför finns det inte med i kalkylen. Så länge förordnandena gäller kommer det inte att utgå någon ersättning. Markägarna slipper förvalta områdena själva och alla delägarna i gemensamhetsanläggningen får vara med och bestämma över förvaltningen. Underhållet består t.ex. av röjning.

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.

Inrättandet måste stödjas av viss fastighetsägaropinion. Det är inte fråga om någon omröstning.

Ansökan har inkommit av föreningen efter omröstning på stämma samt av ca 100 fastighetsägare. Enstaka fastighetsägare har inkommit med motyrkanden/synpunkter. Den preliminära bedömningen är att villkoret är uppfyllt.

8 § AL

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

Anläggningen anses utförd, det är inget som ska "byggas". Marken är planlagd som allmän plats Natur, inga alternativa platser finns, förutom vissa undantag, se nedan.

Vid korsningen Skälviksvägen/ Kungsvägen har vägen inte byggts ut enligt detaljplanen. Flm visar en kartskiss. Antagligen kommer vägen inte heller byggas om. Bedömningen är därför att det inte är lämpligt att upplåta området som är väg som grönområde. Det är bättre att anpassa till befintliga förhållanden. Väg där det är väg och grönområde där det är grönområde.

Ingen motsätter sig detta.

Vid infarten till Villshärads camping finns och ett område som enligt detaljplanen ska vara grönområde. Det anses inte heller här lämpligt att upplåta området som grönområde.

Ingen motsätter sig detta.

Den preliminära bedömningen är att villkoret är uppfyllt.

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.

Områdena är planlagda som allmän plats. Anpassningarna vid korsningen Skälviksvägen/Kungsvägen ses som mindre avvikelse och syftet med planen motverkas inte. Den preliminära bedömningen är att villkoret är uppfyllt.

11 § AL

Gemensamhetsanläggning får ej inrättas, om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse. Första stycket gäller inte när anläggningen är till övervägande nytta från allmän synpunkt.

Ingen som framfört att något allmänt intresse skadas. Flm ser inte heller att något allmänt intresse skadas. Den preliminära bedömningen är att villkoret är uppfyllt.

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. Under vissa förutsättningar kan mark tas i anspråk även om det orsakar synnerligt men. Möjligt att begära att fastigheten löses in.

Områdena är allmän plats och ska vara tillgängliga för allmänheten. Inskränkningarna uppkom redan vid planläggningen. Vid planläggningen skapades även stora byggrätter. Den preliminära bedömningen är att åtgärden i stort inte medför något synnerligt men och att villkoret är uppfyllt, undantaget vissa områden som presenteras nedan.

Sammanfattningen för det generella yrkandet är att ansökan i huvudsak går att genomföra med vissa undantag som redovisas nedan.

Områden

Flm presenterar först alla yrkanden som inkommit avseende olika områden. Därefter redogörs för bedömningens utgångspunkt och tillämpliga paragrafer. Sist presenteras den preliminära bedömningen för respektive yrkande. I detta protokoll redovisas först bedömningens utgångspunkt och tillämpliga paragrafer sen redogörs det för yrkandena och den preliminära bedömningen.

12 § AL

Flm redogör för 12 § AL (se ovan vid den generella genomgången) och förklarar att viss rådighet redan har inskränkts genom planläggningen samt att synnerligt men innebär ett "höggradigt" intrång. Exempel på höggradiga intrång är när en fastighet inte längre kan användas som bostad eller när en näringsverksamhet allvarligt försvåras.

Bedömningens utgångspunkt är fastigheterna som upplåter mark.

Yrkanden med preliminär bedömning vid respektive yrkande

Yrkande, aktbilaga YR1

Inkommit från ägarna av Villshärad 2:129, Peter Willner, Gunnar Springfeldt och Per Erik Springfeldt.

- Om förstahandsyrkandet, att område 16 ska förvaltas som ängsmark, inte går igenom ska området inte införlivas.

Preliminär bedömning:

Behöver inte pröva yrkandet om förstahandsyrkandet godkänns. Avvaktar med bedömningen tills förstahandsyrkandet är prövat.

Fråga uppkommer vilket område som menas eftersom det står 16 på ett område söder om också. Flm förklarar att område 16 består av flera områden och det aktuella är det vid Majorens väg.

Yrkande, aktbilaga YR2, YR8

Inkommit från ägarna av Villshärad 2:179, Vilshärads Fastighets AB.

- Området som är klippt gräsmatta ska inte införlivas. Kommer få stora konsekvenser för verksamheten. Antagligen måste hela verksamheten läggas ner.

Preliminär bedömning:

Näringsverksamheten kommer lida stor skada och allvarligt försvåras vilket innebär att synnerligt med uppstår och området bör inte införlivas i Villshärad ga:3.

Yrkande, aktbilaga YR3 del 1

Inkommit från arrendatorn av stuga 42 på Villshärad 1:6, Stefan Sperlingsson.

- Arrendestället Skälviksvägen 42, ca 1 000 kvm, ska undantas från införlivandet. Arrendestället har arrenderats av familjen sedan 1950. Skött och vårdat stället bra sedan dess.

Preliminär bedömning:

Se YR5

Yrkande, aktbilaga YR4

Inkommit från ägaren av Villshärad 2:223, Bäckens stugförening

- Område K ska inte införlivas.

Finns inget yrkande om att område K (grönområde söder om fastigheten Villshärad 2:223) ska införlivas.

Yrkande, aktbilaga YR5

Inkommit från ägarna till Villshärad 1:6 m.fl. Anne, Eva och Carl-Hugo Andersson.

Första hand:

- Hela områdena 1,2, 4 och 5 ska inte införlivas.

Preliminär bedömning:

Områdena är allmän plats och ska vara tillgängliga för allmänheten. Inskränkning uppkom redan vid planläggningen. Stora byggrätter skapades även vid planläggningen. Något synnerligt men uppstår inte. Förstahandsyrkandet avslås.

Andra hand:

- Område för två bostadsarrenden (ca 1000 kvm) tecknade före planens tillkomst ska inte införlivas. Gränser ska fastställas. (Ett av bostadsarrendena är *Arrendestället Skälviksvägen 42, YR3 del 1*)

Preliminär bedömning:

Vid ett upplåtande får gemensamhetsanläggningen bättre rätt till marken vilket skulle kunna leda till att områdena inte längre kan användas som bostäder. Hus 42 är enligt arrendekontraktet 1 000 kvm. Hus 40 är enligt arrendekontraktet 650 kvm. Stugorna fanns innan marken planlades som allmän plats. Synnerligt men skulle uppstå vid en upplåtelse av områdena till Villshärad ga:3. Områdena 1 000 kvm respektive 650 kvm bör därför inte införlivas i Villshärad ga:3. Flm visar en kartsnitt över områdenas ungefärliga utbredning samt förklarar att områdena kommer att markeras på marken om det är möjligt.

- Bod/strandskjul/stuga med båtplats och brygga på område 1 och fiskebod/skjul på område 4 ska inte införlivas. Båda med all sannolikhet anlagda innan planens tillkomst.
- Hamnområde upplåtet till Skälviks hamnförening ska inte införlivas. Gränser ska fastställas.
- Hela område 2 ska inte införlivas. Intill Carl-Hugos bostad, används för trädgårdsodling.
- Hela område 5 ska inte införlivas. Ligger intill mangårdsbyggnad och ekonomibygnad. Finns vattenbrunn. Används som grönsaksodling och hage.

Preliminär bedömning:

Områdena är allmän plats och ska vara tillgängliga för allmänheten. Inskränkningarna uppkom redan vid planläggningen. Stora byggrätter skapades även vid planläggningen. Bodarna finns inte inritade på byggnadsplanen från 1953 och syns inte på flygfoton från 1963-67. Flm visar en bild med utkast från byggnadsplanen och flygfoton från olika årtal. Bodarna tycks vara uppförda efter planens tillkomst, det vill säga när marken var utlagd som allmän plats. Något

synnerligt men bedöms inte uppstå för något av områdena enligt de fyra punkterna ovan och yrkandena avslås därför.

Alla upplåtelser (med undantag för bostadsarrendena och den klippta delen av campingen) som redovisats för ovan bedöms inte strida mot egendomsskyddet i Regeringsformen 2:15. Områdena är allmän plats, inskränkningarna uppkom vid planläggningen och stora byggrätter skapades.

Övriga områden med förordnande

Linda Jacobsson förklarar att ansökan innebär som sagt yrkande om att grönområden som omfattas av förordnande ska införlivas. Det finns även andra områden med förordnande. Det är områden planlagda som vägar och parkering. Linda visar en kartsnitt på vägar och parkering som omfattas av förordnande och som inte ingår i Villshärad ga:3 idag. Det finns möjlighet att ta med dem gratis. I så fall måste någon yrka på det. Vissa av vägarna omfattas bara delvis av förordnande. Linda förklarar även att vissa av de vägbitar som inte omfattas av förordnanden är samfälliga och att det inte handlar om så stora summor pengar om någon del skulle upplåtas. Linda redogör även för 6 kapitlet 6 § fastighetsbildningslagen som anger följande: *Upplåts rättighet i samfällig mark utgår ersättning endast till delägare som har framställt yrkande. Ersättning ska dock fastställas utan yrkande om den kan antas överstiga 3 % av det prisbasbelopp som gällde året innan förrättnings påbörjades.* I detta fall är det 1 344 kr.

Det handlar om följande vägar/parkering:

- Sandkroksvägen (omfattas helt av förordnande)
- Väg parallell med Sandkroksvägen, på andra sidan parkeringen (omfattas delvis av förordnande)
- Södra delen av Majorens väg (omfattas delvis av förordnande)
- Vilshärads Hallonväg (omfattas helt av förordnande)
- Väg från Skjutfältsvägen till Villshärad 2:326 (Skjutfältsvägen 1) (omfattas delvis av förordnande)
- Parkeringen "till stranden" (omfattas delvis av förordnande)

Linda frågar om det finns yrkande på att några ytterligare områden med förordnande ska införlivas.

Diskussion förs kring om vägarna bör införlivas. Linda Jacobsson förklarar att om man inte tar med dem nu kan någon yrka om det i framtiden och frågan får i så fall prövas vid ny förrättning. Den extra förrättningskostnad som uppstår av att ta med vägarna i pågående förrättning är försumbar.

Synpunkt inkommer att det kan bli komplext om vissa små vägbitar inte ingår i gemensamhetsanläggningen.

Synpunkt inkommer om att det är orättvist om vissa vägar inte ingår.

Magnus Eriksson, teknik och fastighetsförvaltningen, förklarar att kommunen sköter drift och underhåll och att det inte kommer medföra någon ytterligare kostnad för föreningen om det ingår fler vägar. Magnus förklarar även att drift t.ex. innefattar snöröjning och underhåll t.ex. innefattar beläggningsförnyelse.

Fråga uppkommer om det skulle vara möjligt att ta ut parkeringsavgift om parkeringen ingår i gemensamhetsanläggningen. Magnus säger att det borde vara möjligt.

Fråga uppkommer om tidsplanen för huvudmannaskapsutredningen. Magnus svarar att det kommer ta åtskilliga år. Frida Guntell, Halmstads kommun, förklarar att utredningen tagit lång tid men att man nu undersöker möjligheten att ta över huvudmannaskapet i Trönninge. Det är i nuläget oklart vilka krav kommunen kommer ställa på vägarnas standard vid ett övertagande efter ett eventuellt ändrat huvudmannaskap.

Frida förklarar att kommunen endast beslutat om drift och underhåll av vägar, inte parkering och grönområden. Om parkeringen upplåts till gemensamhetsanläggningen bör kommunen och vägföreningen skriva en separat överenskommelse.

Synpunkt inkommer att det kommer kosta mycket att återställa parkeringen efter t.ex. regn m.m.

Fråga uppkommer om sista biten av Skälviksvägen, fram till hamnen. Flm förklarar att sträckan efter vänstersvängen innan fastighetsgränsen till Villshärad 10:10 (ägs av Staten Fortifikationsverket "försvaret") är upplåten till gemensamhetsanläggningen. Sträckan är planlagd som natur och inte upplåten som väg utan som övrigt område. Sträckan används som väg och någon förändring kommer inte ske med området i denna förrättning. Lantmäterimyndigheten är inte heller någon tillsynsmyndighet. Sträckan efter fastighetsgränsen är belägen på försvarets fastighet och ingår inte i Villshärad ga:3.

Flm frågar åter om någon vill yrka att någon av vägarna/parkeringen ska införlivas.

Sammanträdet yrkar att följande fyra vägar införlivas:

- Sandkroksvägen (omfattas helt av förordnande)
- Väg parallell med Sandkroksvägen, på andra sidan parkeringen (omfattas delvis av förordnande)
- Södra delen av Majorens väg (omfattas delvis av förordnande)
- Villshärads Hallonväg (omfattas helt av förordnande)

De delar som inte omfattas av förordnande är belägna på fastigheter ägda av Halmstads kommun eller är samfällig mark (Villshärad s:13). Frida Guntell, Halmstads kommun, anger att kommunen medger att

det inte ska utgå ersättning för dessa upplåtelser. Flm gör en preliminär bedömning att upplåtelse av den del som är belägen på Villshärad s:13 inte medför ersättning högre än 1 344 kr. Det innebär att om någon delägare i Villshärad s:13 vill att ersättning ska utgå måste den särskilt yrka om det.

Sammanträdets generella synpunkt är att parkeringen inte ska införlivas.

Mats Berglund vill eventuellt att den ska införlivas men vill inte framställa något formellt yrkande nu utan ska fundera på det.

Övriga områden utan förordnande

Linda Jacobsson förklarar att det även finns ytterligare mark som är planlagd som allmän plats. Den marken omfattas dock inte av förordnande. I dagsläget finns inget yrkande om att den marken ska införlivas. Om yrkande inkommer måste frågan om ersättning prövas. Lantmäterimyndigheten kan upprätta en ersättningsutredning eller kan berörd markägare medge att ingen ersättning ska utgå.

Frida Guntell, Halmstads kommun, anger att kommunen medger att det inte ska utgå ersättning om det inkommer yrkande att införliva vägar som inte omfattas av förordnanden.

Frida Guntell, Halmstads kommun, yrkar att 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.

Synpunkt inkommer att det kanske blir komplext att vissa områden inte ingår och att det kanske är lika bra att ta med alla områden. Flm förklarar att om alla grönområden ska ingå måste flm göra en värdering av vilken ersättning som ska utgå om inte berörda markägare medger att ingen ersättning ska utgå. Att upprätta en värdering är ett relativt omfattande arbete och kräver att det hålls ytterligare sammanträde i förrättningen.

Inget ytterligare yrkande inkommer.

Ersättning

13 § AL

Normalt utgår ersättning till ägare av belastad fastighet när en gemensamhetsanläggning upplåts på fastigheten. Vid förordnanden utgår dock ingen ersättning.

Den preliminära bedömningen är att ingen ersättning ska utgå eftersom det finns förordnande. Det bedöms inte heller utgå någon övrig ersättning.

Om nya yrkanden avseende mark som inte omfattas av förordnande skulle inkomma får frågan om ersättning prövas för de områdena.

Om yrkande inkommer avseende ersättning för upplåtelse på samfällid mark bör ersättning utgå till den delägare som framställt yrkandet.

Förvaltning

Linda Jacobsson redogör för att det i förrättningen upprättas en beskrivning som är ett beslutsdokument som bland annat anger anläggningens ändamål, läge, omfattning och vilka fastigheter som ska delta. Beskrivningen ska vara så tydlig som möjligt men inte för specifik. Den ska också vara bestående över tid. Föreningen får inte fatta beslut i strid med beskrivningen. Ett förslag på beskrivning har upprättats och hänvisats till i kallelsen.

Yrkanden med preliminär bedömning vid respektive yrkande

Yrkande, aktbilaga YR1

Inkommit från ägarna av Villshärad 2:129, Peter Willner, Gunnar Springfeldt och Per Erik Springfeldt.

- Del av område 16, det vid Majorens väg, ska förvaltas som ängsmark.

Preliminär bedömning:

Det anses inte finnas något hinder att specificera att område 16 vid Majorens väg ska förvaltas som ängsmark. Formuleringen kommer visas senare i beskrivningen.

Fråga uppkommer vad som menas med äng. Flm kan inte svara på exakt vad äng är men det är i alla fall inte skog. Syftet med yrkandet var att området inte ska växa igen till skog.

Yrkande, aktbilaga YR2

Inkommit från ägarna av Villshärad 2:179, Vilshärads Fastighets AB.

- Området som är skog idag ska bevaras som skydd.

Preliminär bedömning:

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.*

Yrkande, aktbilaga YR5

Inkommit från ägarna av Villshärad 1:6 m.fl. Anne, Eva och Carl-Hugo Andersson.

- Ansvaret för dagvattenledningar, dränering och diken ska vara gemensamhetsanläggningens.
- Skötsel föreskrifter 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.

Preliminär bedömning:

Fm redogör kort för problematiken kring vatten. Det finns många olika lagar och bestämmelser för vatten. Förenklat är dagvatten regn- och smältvatten som rinner från hårdgjorda ytor. Markavvattning är åtgärder som utförs för att avvattna mark när syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet, t.ex. dränering av åker. 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 mm. Men ansvaret för ledningar som är till för andra fastigheter kan inte åläggas gemensamhetsanläggningen. I detta fall har fm förstått det som att det finns ledningar som först var till för att dränera åkrar, sen har även vissa fastigheter kopplat på sig för att leda bort dagvatten. De som har behov av ledningarna får ansvara för dem. Vill man lösa dagvattenfrågan med en gemensam lösning måste yrkande om det inkomma. Dagvattenledningar för bara några fastigheter kan inte ingå i Villshärad ga:3. Antingen får man yrka om att dagvattnet prövas för hela Villshärad eller så kan man eventuellt bilda nya mindre gemensamhetsanläggningar för de som har behov. Frågan om dagvatten får prövas i annan förrättning. 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 förvaltas 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. Flm frågar om det är något speciellt som menas. Inget svar inkommer.

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.

Förslag på beskrivning

Flm läser upp ett förslag på beskrivning. Förslaget har publicerats på ärendets hemsida i samband med kallelsen. Flm förklarar även att Boverket har tagit fram en text på vad som innefattas av bestämmelsen Natur.

Fråga uppkommer vem som ansvarar för den akuta löpande skötseln och det juridiska läget. Linda Jacobsson svarar att idag är det markägaren och om ett område upplåts till gemensamhetsanläggningen så är det föreningens ansvar. Linda förklarar även att föreningen bör kontakta REV för att undersöka om det ingår någon försäkring för grönområden.

Andelstal

Flm förklarar att det gjordes en omprövningsförrättning år 2004 där man tog fram nya normer 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	

Fråga uppkommer vad andelstalen används till. Linda Jacobsson förklarar att de ligger till grund för fördelning av föreningens kostnader.

Yrkanden med preliminär bedömning

Yrkande, aktbilaga YR4, 6

Inkommit från ägarna av Villshärad 2:223, Bäckens stugförening.

- Fastighetens andelstal bör sänkas.

Yrkande, aktbilaga YR7

Inkommit från ägarna av Villshärad 2:211, Måns och Jeanette Sjöberg.

- Andelstalen bör ses över utifrån hur fastigheterna används.

Yrkande, aktbilaga YR9

Inkommit från ägarna av Villshärad 2:221, Vikens Nya Campingklubb
upa.

- Fastighetens andelstal ska minskas till 51. (från 85)

Preliminär bedömning:

Andelstalen kan och bör ändras om det skett en förändring av användningen på en fastighet, t.ex. om användningen ändrats från fritidsbostad till permanentbostad. Yrkandet, YR7, om att andelstal ska ses över utifrån hur fastigheterna används bifalls. Se förändringar nedan.

I övrigt är normerna 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. Användningen för fastigheterna Villshärad 2:223 och 2:221 bedöms inte ha ändrats och det finns därför ingen anledning att ändra andelstalen. Yrkandena, YR4, 6 och 9, om sänkta andelstal för Villshärad 2:223 och 2:221 avslås därför.

Flm visar en tabell över de fastigheter som föreslås få ändrade andelstal.

Fastighet	Nuvarande andelstal	Nytt andelstal
1:24, 1:47, 1:53, 2:22, 2:30, 2:33, 2:68, 2:92, 2:97, 2:116, 2:119, 2:136, 2:172, 2:180, 2:187, 2:206, 2:222, 2:252, 2:265, 2:272, 2:285, 2:287, 2:295, 2:309, 2:340, 2:353, 2:459, 2:483, 2:492, 9:23	7	10
1:57, 2:389, 2:496, 4:40, 4:42	3	10
2:326	0	10
2:299	10	7
2:240, 2:311, 4:14, 4:43	5	7
1:37	3	7
Avstyckning från Trottaberg 6:1	0	5 eller 7
2:497	3	5
1:22, 2:12, 2:14, 2:18, 2:27, 2:58, 2:129, 2:155, 2:178, 2:408, 2:498	3	0
2:486	140	31
2:442	5	20

Flm redogör för ersättningsreglerna i anläggningslagens 37-39 §§. Reglerna innebär att om fastighet får höjt andelstal kan den behöva betala för ökningen. Anledningen är att det kan finnas pengar i föreningens kassa som alla medlemmar har bidragit till i förhållande till sitt andelstal. Om någon får ett höjt andelstal har den fastigheten bidragit i förhållande till sitt gamla andelstal och bör betala mellanskillnaden. På samma sätt ska den som får ett lägre andelstal få ersättning för sänkningen.

Ersättningen är uppdelad i två delar. Den första delen är ersättning för anläggningens värde. Bedömningen är att det inte bör utgå någon ersättning för anläggningens värde eftersom kommunen sköter drift och underhåll. Den andra delen är ersättning för föreningens kassabehållning och fonderade medel minus skulder. Bedömningen är att ersättning bör utgå för denna del. Ersättningen beräknas den dag ersättningsbeslutet vinner laga kraft. Flm visar ett exempel på beräkning av ersättningen.

Exempel

Andelstal höjs från 7 till 10. Skillnaden är $10 - 7 = 3$

Ägaren ska betala 3 delar av det totala andelstalet (ca 5000) av överskottet i kassan.

Om överskottet är 1 000 000 kr.

Ersättning ungefär $3/5000 * 1\,000\,000$ kr = 600 kr

Fråga uppkommer om det är ett realistiskt exempel. Petra Edman som är kassör i Villshärads vägförening svarar att det är realistiskt, det finns ungefär 1 miljon kr i kassan.

Samtal förs angående att om en fastighet ändrar användning ska ägaren anmäla det till styrelsen. Flm förklarar att föreningen kan besluta om ändring av andelstal om användningen ändras utifrån gällande normer. Men föreningen måste få vetskap om ändringen. Beslutet måste också skickas in till lantmäterimyndigheten för godkännande och registrering.

Rättigheter

Linda Jacobsson förklarar att en officialrättighet är en rättighet bildad av en myndighet och en avtalsrättighet är en rättighet som inte är bildad av en myndighet utan är ett avtal. Gemensamhetsanläggningen får genom upplåtelsen rätt att nyttja de områden som upplåts. Den rättigheten är en officialrättighet. Flera rättigheter kan gälla inom samma område men officialrättigheter har alltid företräde framför avtalsrättigheter. Officialrättigheter inom samma område få utövas parallellt om inget annat beslutas. Det är möjligt att besluta att en officialrättighet ska ha företräde framför en annan officialrättighet.

Yrkanden med preliminär bedömning

Yrkande, aktbilaga YR5

Inkommit från ägarna av Villshärad 1:6 m.fl. Anne, Eva och Carl-Hugo Andersson.

- Nytt servitut för brunn på område 5.
(Till förmån för Villshärad 4:15, Villshärads Hagelväg 4)
- Nya/befintliga servitut/rättigheter för väg, elkabel, fiberkabel, vatten- och avloppsledningar till förmån för arrendetomterna (Skälviksvägen 40 och 42) ska skapas eller behållas.
- Tångsamfälligheten ska bestå.

Yrkande, aktbilaga YR3

Inkommit från arrendatorn av stuga 42 på Villshärad 1:6, Stefan Sperlingsson.

- Nyttjanderätter för väg, elkabel, fiberkabel, vatten- och avloppsledningar till förmån för arrendetomten ska bestå.

Samrådssvar, aktbilaga SD3

Inkommit från E.ON.

- E.ON. har elledningar och transformatorstationer i området och vill att dessa beaktas vid markarbeten.

Fråga uppkommer vad som händer om E.ON. ska gräva ner ytterligare ledningar på område som kommer upplåtas. E.ON. har hört av sig till berörd markägare och vill gräva ner nya ledningar. Linda Jacobsson förklarar att man bör ha en dialog mellan berörd markägare, Villshärads vägföreningen och E.ON.

Preliminär bedömning:

Om frågan om servitut för brunn ska prövas bör yrkandet inkomma från den som ska ha förmånen. Ägaren av Villshärad 4:15, Inger Jorhem, har meddelat att hon inte kommer att yrka på att det bildas servitut för brunnen.

Ett servitut är ett förhållande mellan två fastigheter och det går därför inte att bilda servitut inom en fastighet. Yrkandet om nya rättigheter för arrendetomterna avslås därför.

Yrkandet om att befintliga nyttjanderätter ska bestå är egentligen inte en fråga för prövning eftersom det inte avser en förändring. Rättigheterna kan bestå men Villshärad ga:3 har företräde.

Tångsamfälligheten är egentligen ett servitut. Servitutet kan bestå men det kommer att beslutas att Villshärad ga:3 har företräde.

Beskrivning	<p>Linda Jacobsson visar ett utkast på beskrivning. Utkastet har publicerats på ärendet hemsida i samband med kallslen till sammanträdet.</p>
Förrättningskostnaderna	<p>Flm förklarar att enligt 29 § AL ska förrättningskostnaderna fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Enligt praxis ska kostnaderna fördelas efter andelstalen. Den preliminära bedömningen är att även i detta fall ska förrättningskostnaderna fördelas efter andelstalen. Eftersom förrättningen inte är slutförd är kostnaden inte känd i dagsläget men en ungefärlig uppskattning är att den landar på ungefär 1 miljon kronor. Det är ca 5000 andelar och kostanden blir i så fall ca 200 kr per andel. För en fastighet med en permanentbostad som har andelstalet 10 blir kostanden då ca 2000 kr.</p> <p>Fråga uppkommer om lantmäterimyndigheten kommer debitera förrättningskostnaderna av föreningen eller av varje delägare. Flm har varit i kontakt med föreningen som inte vill fakturera alla delägare för förrättningskostnaderna. Lantmäterimyndigheten kommer därför fakturera varje delägare.</p>
Förrättningens fortsättning	<p>Protokoll från dagens sammanträde och övriga dokument i ärendet publiceras på Lantmäteriets hemsida under <i>Min fastighet</i>. Protokollet kan skickas ut om någon begär det.</p> <p>Flm kommer att göra de justeringar som framkommit under sammanträdet.</p> <p>Eventuella nya yrkanden måste inkomma till lantmäterimyndigheten inom två veckor, det vill säga senast den 12 december 2022.</p> <p>Om det inkommer nya yrkanden som inte ändrar bedömningarna kommer de inte att kommuniceras innan beslut fattas. Yrkandena presenteras och bemöts då endast i beslutsprotokollet.</p> <p>Om det inkommer nya yrkanden som ändrar någon bedömning kommer de kommuniceras via brev eller via nytt sammanträde.</p> <p>Målsättningen är att beslut fattas detta året eller i början av nästa år om det inte inkommer nya yrkanden som medför att nytt sammanträde måste hållas.</p> <p>Från beslutsdagen löper fyra veckors överklagandetid. Om inget beslut överklagas vinner besluten laga kraft och registreras i fastighetsregistret. Eventuellt överklagande behandlas av Mark- och miljödomstolen.</p>

Sammanfattning av
inkomna yrkanden

- Sammanträdet yrkar att följande fyra vägar införlivas:
 - Sandkroksvägen (omfattas helt av förordnande)
 - Väg parallell med Sandkroksvägen, på andra sidan parkeringen (omfattas delvis av förordnande)
 - Södra delen av Majorens väg (omfattas delvis av förordnande)
 - Vilshärads Hallonväg (omfattas helt av förordnande)
- Frida Guntell, Halmstads kommun, anger att kommunen medger att det inte ska utgå ersättning om det inkommer yrkande att införliva vägar som inte omfattas av förordnanden.
- Frida Guntell, Halmstads kommun, yrkar att 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.

Mötet avslutas

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Cornelia Nilsson

