

**Protokoll**

2019-10-04

Ärendenummer

O161791

Förrättningslantmätare

Fredrik Cervell

Ärende	Anläggningsåtgärd, omprövning av Lyse-Berga ga:5. Kommun: Lysekil Län: Västra Götaland
Handläggning	Med sammanträde i Lyse Folkets hus 4 oktober 2019 kl. 13:30.
Sökande och sakägare	Se sakägar- och delgivningsförteckning, aktbilaga SA1. Delgivning av kallelsen har skett genom kungörelsedelgivning kompletterad med brevutskick till kända sakägare. Sakägare som är bosatta utomlands har kallats genom vanligt brev med delgivningskvitto. Samtliga kallade har bekräftat att de mottagit kallelsen, se aktbilaga SA1.
Närvaro	Närvarolista, aktbilaga SA1. Närvarande från Lantmäteriet var förrättningslantmätare (FLM) Fredrik Cervell biträdd av Bernt Larsson.
Yrkande	Se ansökan, aktbilaga A1. Följande yrkande har inkommit under sammanträdet: Förtydligande om att hela anläggningsbeslutet ska omprövas. Yrkande inkom att införliva Rössarnavägen i ga:5. Yrkande om att inte utbyggda vändplatser i byggnadsplanen ska anläggas och införlivas i ga:5.
Redogörelse	Flm Fredrik Cervell öppnar sammanträdet och presenterar sig och biträdet Bernt Larsson samt informerar om att protokoll kommer föras över sammanträdet och göras tillgängligt för samtliga sakägare via webbplatsen när det renskrivits. Flm går igenom att närvaro har kontrollerats vid ankomst samt även insamling av fullmakter. Dagordningen för sammanträdet presenteras. Samtliga accepterar dagordningen. Flm redogör för Lantmäteriets roll. Lantmäteriet är en opartisk myndighet som prövar inkomna ansökningar och yrkanden och fattar beslut utifrån gällande lagstiftning, vilket i detta fall är anläggningslagen. Lantmäteriet eftersträvar samförståndslösningar

men nås inte enighet har Lantmäteriet möjlighet att fatta beslut med stöd av lagstiftningen.

Flm informerar att Jenny Schulz medverkar på sammanträdet genom telefon. Flm frågar samtliga närvarande om det är okej att hon lyssnar på sammanträdet. Samtliga godtar detta.

Flm informerar vidare om förrättningsprocessen och att detta sammanträde är ett informations-sammanträde. Inga beslut kommer att fattas utan sammanträdet hålls för att samla information samt eventuellt nya yrkanden. Med stor sannolikhet kommer fler sammanträden att hållas under förrättningsgången.

Flm fortsätter informera om vad en gemensamhetsanläggning är. Flm informerar att en gemensamhetsanläggning är en benämning på en anläggning som består av nyttigheter som är nödvändiga för att fastigheter ska fungera ändamålsenligt. Anläggningen ägs gemensamt av flera fastigheter. Ägandet knyts till fastigheten och inte till fastighetsägarna. Gemensamhetsanläggning förkortas ga och innebär rätt och samtidigt skyldighet för deltagande fastighet att bygga, förvalta och sköta anläggning och varje delägande fastighet får andelstal för utförande och drift av anläggningen.

Flm redogör även för 35 § anläggningslagen som reglerar omprövningsförrättningar. Flm förklarar att en omprövning får genomföras om rekvisiten i 35 § anläggningslagen uppfylls vilket dem bedöms göra i detta fall.

Vidare informerar flm om inkommen ansökan samt kompletterande yrkanden som avser omprövning av Lyse-Berga ga:5. Flm ger ordet till Jan Briheim, kassör och firmatecknare för Berga vägsamfällighet.

Jan Briheim informerar angående ansökan som lämnades in 2016. Då var det 111 fastigheter som använder vägen, idag är det 113. Jan förklarar att anledningen till ansökan är att informationen om ga:5 i fastighetsregistret är undermåligt och därav behöver en omprövning ske. Bland annat är redovisningen av deltagande fastigheter bristfällig. Jan informerar att föreningen anser att stamfastigheter samt kommunen borde vara delägare, vilket de inte är idag. Andra anledningar till ansökan är att det är osäkert vilka vägar som ingår i gemensamhetsanläggningen samt att det inte är tydligt redovisat vilka vändplatser samt mötesplatser som ingår. Jan fortsätter informera om att föreningen anser att andelstalet 1 bör gälla för samtliga fastigheter. Jan berättar att ett möte med anledning av ansökan har hållits med flm i slutet av 2018. Efter detta möte har ett kompletterande yrkande lämnats in angående vägsträckor, vändplatser samt mötesplatser. Jan informerar att diskussioner angående 113 § förordnande byggnadslagen har förekommit. Något yrkande angående naturmark har inte lämnats in.

Ray Hjert, ordförande, förklarar att man inte ska blanda ihop 113 § förordnandet med omprövning.

Flm förtydligar angående 113 § förordnandet. Paragrafen är från tidigare byggnadslagen. Syftet med 113 § - förordnandet var att skydda kommun och tomtköpare från exploateringskostnader som exploitören borde bekostat. Det ansågs därför skäligt att den som fick exploatera ett område och sälja tomter också skulle upplåta de allmänna områdena som behövdes för tomternas funktion som vägar och grönområden utan att kunna begära ersättning för detta. Rätten att disponera allmänna platser ingick alltså i priset för bostadsfastigheterna. 113 § förordnandet slutade gälla vid årsskiftet och för att nyttja förordnandet behövde man sökt förrättning innan årsskiftet, vilket föreningen i detta fall har gjort.

Jan Briheim förtydligar att föreningen enbart har sökt för omprövning av ga gällande vägarna. Flm förtydligar att vägarna är i stort sett utbyggda enligt gällande byggnadsplan med undantag för vissa vägars bredd.

Flm ber att föreningen förtydligar om ansökan enbart avser omprövning angående vissa delar av beslutet från 1965 eller om det avser hela beslutet. Ray förklarar att de anser att det är tydligt att det avser en omprövning av hela beslutet.

Bengt Sjö, Lyse-Berga 1:192 och 1:195, ställer frågan vad konsekvensen är om man omprövar hela EVL-beslutet (Enskilda väglagen) från 1965 eller om man enbart omprövar vissa delar i beslutet.

Flm förklarar att EVL-beslutet är omodernt jämfört med de anläggningsbeslut som beslutas idag. EVL-beslutet från 1965 är bristfälligt i många delar d.v.s. att det är otydligt vad som ingår i gemensamhetsanläggningen samt att andelstalen är bristfälligt uppdaterade och även svåra och även i vissa fall omöjliga att härleda till vilken fastighet de tillhör. Ett nytt anläggningsbeslut redovisar vad som ingår i gemensamhetsanläggningen samt normer för andelstal.

Närvarande ber att få en utförligare förklaring vad skillnaden på ett nytt beslut gentemot att behålla delar av det gamla är.

Biträdet Bernt Larsson förtydligar vad skillnaden är på ett EVL-beslut mot dagens anläggningsbeslut.

Bo Norling, Lyse-Berga 1:261, ställer frågan om det är någon skillnad i förrättningskostnad för omprövning av delar av anläggningsbeslutet gentemot omprövning av hela beslutet. Flm svarar att arbetsinsatsen är ungefär lika stor vilket betyder att kostnaden är ungefär densamma.

Flm informerar att det är sakägarna som får bestämma om det endast är delar av anläggningsbeslutet som ska omprövas eller hela.

Hans Djurberg, Lyse-Berga 1:149, nämnde att det behöver tydliggöras vilka vägsträckningar, mötesplatser samt vändplatser som ingår.

Ray Hjert och Jan Briheim förtydligar att föreningen ansökan avser omprövning av hela EVL-beslutet.

Flm går vidare och tar upp andelstalen. Föreningen har i ansökan och kompletterande yrkande yrkat på att samtliga delägare ska tilldelas andelstalet 1 då hela väglängden nyttjas för att åka till bad- och båtplatser.

Jan Norén, Lyse-Berga 2:104, ställer frågan om hur andelstalen brukar se ut för liknande vägar. Flm frökarade att det kan se lite olika ut. I detta fall är det en relativt lång väg med en utfart. Vägen nyttjas olika mycket då fastigheterna har olika långt till respektive fastighet. Vanlig metod att använda är tonkilometermetoden som innebär att respektive fastighet tilldelas andelstal motsvarande fastigheternas nyttjande i längd samt vilken användning fastigheten har. Utifrån detta får fastigheten ett framräknat andelstal. Man använder vägens längd samt ett schabloniserat tontal som motsvarar fastigheternas användning. Exempelvis kan ett fritidshus få ett lägre tontal gentemot en helårsbostad då nyttjandet skiljer sig åt.

Diskussion om andelstal uppstår och flertalet fastighetsägare uttrycker sin åsikt gällande vilket andelstal som de tycker ska gälla. Ett flertal fastighetsägare vill att andelstalet 1 ska användas för samtliga fastigheter medan några andra anser att de närmast vägen inte ska tilldelas ett lika högt andelstal då de kör en betydligt kortare sträcka på vägen. Flm meddelar att man tar med sig de olika synpunkterna och åsikterna. Något beslut om vilka andelstal det kommer bli kommer inte fattas idag, flm vill enbart samla in synpunkter och förslag.

Flm går vidare enligt dagordningen och förklarar att yrkande om att införliva Sandviksvägen och Sövikstigen ut till plangräns har inkommit. Flm har skickat samråd till kommunen gällande mindre avvikelser mot gällande byggnadsplan. Anledningen till samrådet är att befintlig väg går över allmän platsmark park. Kommunen har i samrådet svarat att de inte har några erinran till den mindre avvikelser.

Flm informerar även att samråd har skett med kommunen gällande yrkandet om att införliva befintlig vändplats i slutet av Sövikstigen som ligger utanför byggnadsplan samt ny vändplats vid plangränsen vid Sandviksvägen. Flm har samrått gällande strandskyddet och fått svar att åtgärden inte omfattas av strandskydd. Flm informerar även att flm haft kontakt med kommunen som fastighetsägare gällande upplåtelse av mark för vändplatser. Flm fick svaret att det inte har något emot upplåtelsen men att ersättning ska utgå för upplåtelsen.

Flm berättar att enligt önskemål från föreningen har kontakt tagits med Rambo som sköter renhållningen och om de har några krav på vändplatsernas storlek. Svaret flm fick då var att något krav på storlek inte finns men det finns rekommendationer från arbetsmiljöverket. Flm har återigen ställt frågan till Rambo om denna information fortsatt är aktuell.

Flm informerar vidare om att i det kompletterade yrkandet har föreningen nämnt att de vändplatser som inte byggts ut ska avvakta till framtiden. Flm förklarade att 113 § förordnandet går ut vid årsskiftet och att ta mark i anspråk utan ersättning då inte längre är möjligt.

Ägarna till 1:189 förklarar att Rambo vänder på deras fastighet och att dem är missnöjda med detta. Ägarna vill att vändplatsen byggs ut motsvarande det byggnadsplanen motsvarar. Flm förklarar att utförandetid för utbyggnad av vändplatser kommer bestämmas. Vanligtvis brukar det vara någonstans mellan 2-5 år i utförandetid.

Flm ställde om fler vill att de planlagda vändplatserna inom planområdet ska byggas ut. Flera fastighetsägare yrkar på att de ska byggas ut.

Flm går vidare på dagordningen med yrkandet om att gemensamhetsanläggningen ska utökas med befintlig parkering. Flm förklarar att parkeringen är planlagd på västra sidan om Sandviksvägen men idag ligger på andra sidan. Flm har i samråd frågat kommunen om de anser att befintlig parkering kan anses som mindre avvikelse. Flm förklarar att kommunens svar är att de anser det vara en mindre avvikelse och strider inte mot planens syfte.

Flm går vidare på dagordningen med yrkandet om att befintliga mötesplatser ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Flm ställer frågan om det finns avtal med berörda fastighetsägare och om ersättning för dessa mötesplatser har hanterats. Ray Hjert svarar att detta har hanterats. Flm förklarar att saken får undersökas.

Flm informerar vidare att yrkande har inkommit gällande att införliva Gåsehogevägen. Föreningen har förklarat att denna vägbit har samma standard som de andra vägarna inom ga:5 och skötts av föreningen under en tid. Flm ställer en öppen fråga om denna ska införlivas. Flm får svaret att den ska införlivas. Flm informerar att det behöver klargöras vem som byggt vägen och om det ska utgå ersättningar för upplåtelsen.

Jan Norén, Lyse-Berga 2:104, yrkar på att vägen upp till fastigheterna i deras område ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Flm förklarade att vägen håller en annan standard och att föreningen informerat att de kan tänka sig sköta om denna väg om den håller samma standard som övriga vägar. Flm beskrev olika lösningar. Antingen kan en

standardhöjning ske av vägen och införlivas med ga:5 alternativt att en egen gemensamhetsanläggning bildas för vägen som föreningen förvaltar om delägarna godkänner detta. Flm förklarar om standardhöjning ska ske kan fastigheterna som använder vägen idag bli tvungna att bekosta upprustningen.

Ray Hjert informerar om att föreningen anser att vägen ska ha samma standard som övriga vägar om den ska införlivas i ga:5.

Flm informerar om att det finns en del större fastigheter som ligger i anslutning till ga:5. En utredning behöver göras av vilka fastigheter som använder vägen. Föreningen informerar att det finns några större fastigheter som använder vägen som idag inte är anslutna. Flm noterar detta för vidare utredning.

Flm tar upp punkten angående badplatser och bryggor. Flm har inte fått någon uppgift om att det finns någon ordnad badplats som genererar trafik. Flm ställer fråga angående bryggorna i området, om de används av fastigheterna i området eller om dessa nyttjas av personer utanför området. Flm får svaret att bryggorna enbart nyttjas av fastighetsägare i området. Flm frågar om detta gäller även för kommunens fastighet, vilket bekräftas av närvarande.

Ägaren till 1:178 informerar att badplatserna används delvis av personer som inte bor i området.

Flm går vidare och ställer frågan om gemensamhetsanläggningen ska gälla befintliga vägar och bredd fast det finns utrymme för breddning enligt byggnadsplanen. Ray Hjert svarar att det inte finns något yrkande om detta.

Flm tar upp att stadgarna för föreningen eventuellt behöver ändras då de är av äldre slag. Jan Briheim informerar att stadgarna ändrades senast 2011. Flm har missat detta och ska undersöka det mer noggrant.

Flm informerar om förrättningskostnaderna och vad som gäller vid ett anläggningsbeslut. Det är 29 § anläggningslagen som styr fördelningen av förrättningskostnaden och att detta ska ske efter vad som är skäligt med hänsyn till fastigheternas nytta. Vanligtvis brukar kostnaden fördelas efter andelstalet.

Flm går vidare enligt dagordningen och med punkten för frågor, yrkanden och synpunkter. Inga ytterligare yrkande, synpunkter eller frågor uppkommer.

Flm rundar av sammanträdet och informerar att protokollet kommer publiceras på ärendets hemsidan och att om någon vill ha protokollet skickat till sig via post eller e-post kan detta meddelas till flm efter sammanträdet.

Flm ställer frågan om de anser att en arbetsgrupp ska bildas för att sköta dialogen med Lantmäteriet. Lars Marstone, Ruben Adolfsson,

Bengt Sjöo, Jan Briheim och Ray Hjert anmäler sitt intresse. Ingen motsätter sig arbetsgruppen.

Kallelse till nästa sammanträde kommer ske utan delgivningskvitto. Till detta sammanträde kallades beröda genom kungörelse i dagstidning och Post- och inrikestidningar samt med kompletterande brevutskick till kända sakägare. Sakägare som är bosatta utomlands kallades genom brevutskick med delgivningskvitto.

Flm tackar de närvarande och avslutar sammanträdet.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Fredrik Cervell

