

Protokoll

2016-11-16

Ärendenummer

O138681

Förrättningshandläggare

Therese Frick

Förrättningslantmätare

Berit Carlsson

Ärende	Anläggningsåtgärd berörande Forshälla-Sund ga:15-20, 1:8 och 1:140 m.fl. och överföring av mark mellan Forshälla-Sund 1:8 och 1:140.	
	Kommun: Uddevalla	Län: Västra Götaland
Handläggning	Med sammanträde på lantmäterimyndighetens kontor i Uddevalla den 16 november 2016 klockan 18.00. Förrättningslantmätaren Berit Carlsson och förrättningshandläggaren Therese Frick hälsar samtliga välkomna.	
Hänvisning till författningar m.m.	AL	Anläggningslagen (1973:1149)
	FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
	FLM	Förrättningslantmätare
	ga	gemensamhetsanläggning
Sökande och sakägare	Se sakägar- och delgivningsförteckning, aktbilaga SA1.	
Kallelse, delgivning	Kallelse, aktbilaga 1. Delgivning av kallelsen har skett genom vanlig delgivning enligt sakägar- och delgivningsförteckning, aktbilaga SA1.	
Närvarande	Närvarolista, aktbilaga SA2. Protokollförare för sammanträdet är lantmätaren Therese Frick. FLM informerar att Lars-Olof Axelsson har fullmakter för ägarna till fastigheterna Forshälla-Sund 1:141-155, 1:157-181, 1:190-194. Fullmakter som har inkommit och som lämnades in: åt Arinett Jonshamre för Bertil Jonshamre, ägare till Forshälla-Sund 1:151. åt Kristoffer Hofling för Karin Hofling, ägare till Forshälla-Sund 1:177. åt Emma-Maria Norén för Daniel Larsson och åt Daniel Larsson för Emma-Maria Norén, Forshälla-Sund 1:160.	
Yrkande	<i>Ansökan om gemensamhetsanläggning</i> Ansökan inkom den 13 september 2013 från Uddevalla kommun, delägare i Forshälla-Sund ga:15, se aktbilaga A1. Ansökan innebär att Forshälla-Sund ga:15-20 ska omprövas så att Forshälla-Sund ga:16-20 ska upphävas och ingå i ga:15 samt att vägarna till "Vita Husen" ska ingå i ga:15.	

Överenskommelse om marköverföring (fastighetsreglering)

Uddevalla kommun och Vita Husen Väst AB har tecknat en överenskommelse om fastighetsreglering, som innebär att hela Forshälla-Sund 1:140 överförs till Forshälla-Sund 1:8, se aktbilaga ÖK1. Den inkom den 1 juli 2015 och har tidigare tillhört ett annat ärende, ärende O158623.

Lars-Olof Axelsson nämner att det finns en ga som förvaltas av en samfällighetsförening för sophanteringen till Vita Husen och undrar om den blir påverkad av regleringen, så att den inte försvinner. Therese Frick svarar att den kommer att finnas kvar oförändrat och Forshälla-Sund 1:8 kommer bli belastad av ett utrymmesservitut.

Anläggningslagens
regler

FLM går igenom ALs regler som styr innehållet i en ga.

Gemensamhetsanläggning är en benämning på en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som består av nyttigheter som är nödvändiga för att fastigheterna ska fungera på lång sikt.

Anläggningen ägs gemensamt av flera fastigheter. Ägandet knyts till fastigheten, inte till fastighetsägarna. Fastighetsägarna samverkar och har regler för att bygga och sköta anläggningen.

Gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning. Det kan vara t.ex. en fastighetsägare eller exploatör som ansöker. Lantmäterimyndigheten är en opartisk myndighet som fattar beslut efter olika lagar, i detta fall AL. FLM utreder, samråder med myndigheter, prövar och fattar beslut som sedan underrättar samtliga berörda sakägare (berörda fastighetsägare och myndigheter). En besvärstid löper på fyra veckor. Om ingen överklagar vinner förrättningen laga kraft. Resultatet dokumenteras i en akt och redovisas i fastighetsregistret.

Omprövningsförrättning 35§ AL.

För att en ga ska kunna ändras enligt ansökan ska det vara ändrade förhållanden eller att det är klart behov att ändra eller att beslutet har utgått. Det får inte innebära olägenhet från allmän eller enskild synpunkt.

I detta ärende gäller det omprövning av Forshälla-Sund ga:15-20. Hela utrymmet till Forshälla-Sund ga:16-20 ska ingå i ga:15 samt att området som fastigheten Forshälla-Sund 1:140 upptar ska ingå i ga:15.

Vägarna till Vita husen har idag ingen förvaltning som styr drift och underhåll av vägarna, alltså har ingen ga har inrättas. Antingen kan en egen ga inrättas för området eller tillhöra ga:15.

Vid en omprövning prövas AL's regler som väsentlig betydelse, vinstvillkoret, opinionsvillkoret, lokalisering, beaktande av planer och bestämmelser och generellt skydd för allmänna intressen.

En fråga från en av de närvarande som undrar vad som ingår i

skötseln för ga:15? FLM förklarar det, se nedan under rubriken Forshälla-Sund ga:15.

Forshälla-Sund
ga:15

Innehåll

FLM redovisar hur ga:n tillkom, vilket området den har, se bild nedan, och vad den innehåller. Ga:n är uppdelad i två sektioner.

Sektion 1 innehåller vägar, parkeringsplatser, lekplatser, gång-och cykelvägar, stigar, skogs-och naturmark, diken, dagvatten, belysning, stängsel. Det är med andra ord allt som ligger utanför bostadsfastigheterna och inom detaljplanens område.

En skötselplan finns för ga:15 som har en viss giltighetstid och som redovisar vad som behövs redigeras efter en tid.

Sektion 2 innehåller gång-och cykelväg som ligger utanför planområdet fram till Aspehagen/Lindesnäs. Även gångvägen från planområdet ner tillbadplatsen ingår.

Andelstal

Fastigheterna Forshälla-Sund 1:8, 1:96-139, 1:141-155, 1:157-181, 1:190-195 är delägande i ga:15.

Alla dessa fastigheter har andel i ga:15 som ska fördela kostnaderna i utförande och drift. Fördelningen av andelstalen är lika för alla bostadsfastigheter förutom Forshälla-Sund 1:195. Denna fastighet är en flerbostadsfastighet och har högre andel. Forshälla-Sund 1:8 som ägs av kommunen har betydligare högre andel för att den även står för allmänhetens användning.

Fördelningen av andelstalen är i de två sektionerna:

Alla bostadsfastigheter har 1 andel vardera i sektion 1 och 0,1 andel i sektion 2.

Forshälla-Sund 1:195 har 13 andelar i sektion 1 och 1,3 andelar i sektion 2.

Forshälla-Sund 1:8 har 67 andelar i sektion 1 och 89,2 andelar i sektion 2.

Rättigheter.

Rätt till väg för åtkomst till vattentorn och för skogstransporter gäller till förmån för Forshälla-Sund 1:8 och belastar ga:15.

Utförandetid.

En ga ska vara utförd inom en viss tid som anges i beslutet. Om den inte blir det så förfaller hela beslutet. I detta fall är upp till kommunen att ha koll på utförandetiden så att den inte går ut. Det kan vara bra att även alla bostadsfastigheters ägare vet om detta.

Utförandetiden är t.o.m. 7 maj 2018.

Frågor

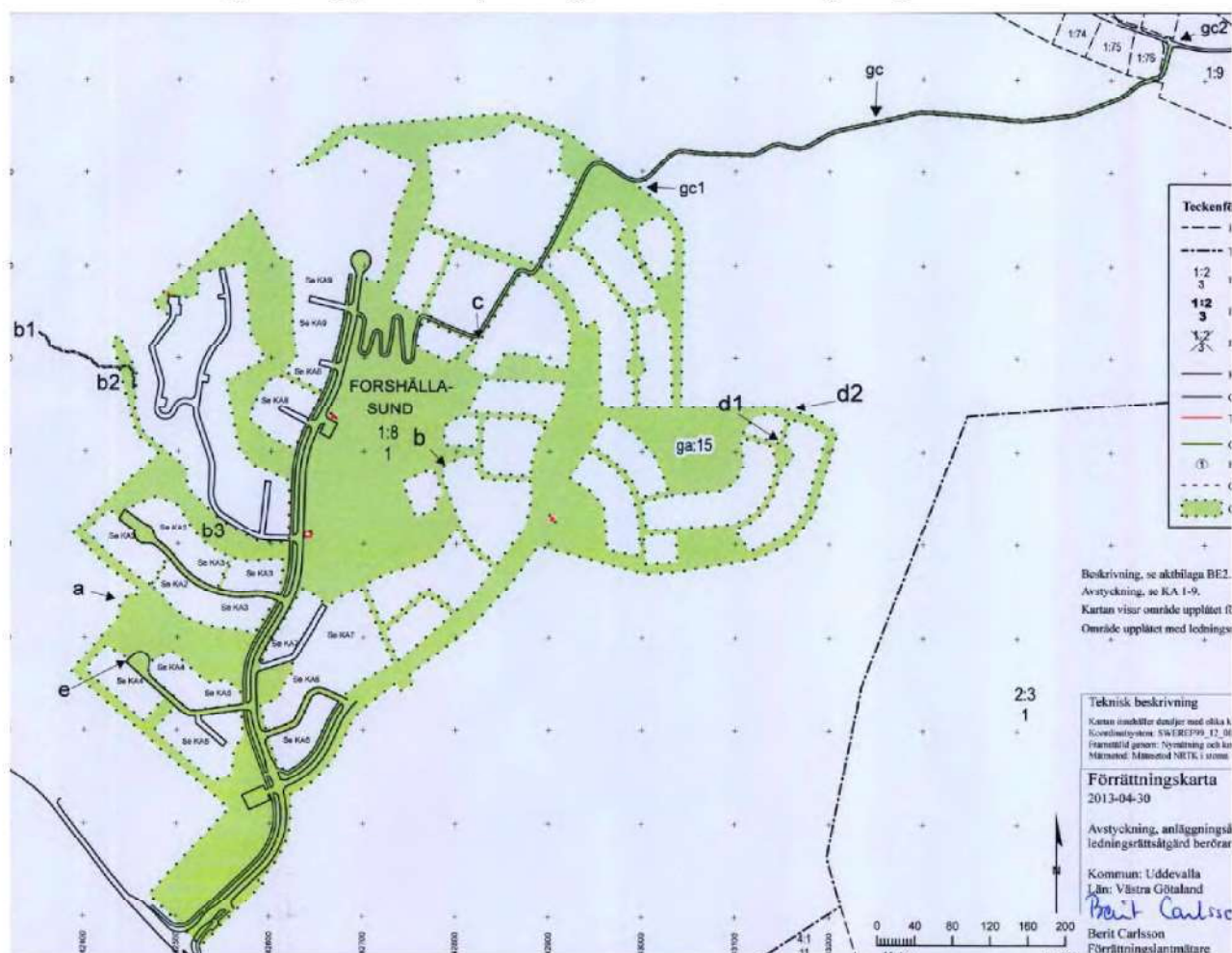
En fastighetsägare undrar hur han kan få tag på handlingarna som tillhör ga:15. Jeanette Norgren svarar att det finns på

samfällighetsföreningens hemsida <http://sundsstrand.se/dokument>.
Therese Frick informerar att om man har e-legitimation så finns alla information om detta ärende på
<http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Mina-fastighetsarenden>
och på <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Min-fastighet/>
kan man få information om sin fastighet.

En fastighetsägare frågar om vägen vid Aspehagen kommer att bli asfalterad. Jeanette Norgren svarar att den vägen är projekterad men är inte godkänd av nämnden ännu.

En fastighetsägare frågar om de fastigheterna som bildas i etapp 2 ska ingå i ga:15 och om ett nytt sammanträde behövs. FLM och Jeanette Norgren svarar att kommunens fastighet 1:8 har andelstal som kommer fördelas över de nya fastigheterna i etapp 2. Kan bli så att små justeringar måste göras vilket kan leda till sammanträde.

Forshälla-Sund ga:15: upplåtet utrymme grönt område och gc-väg.

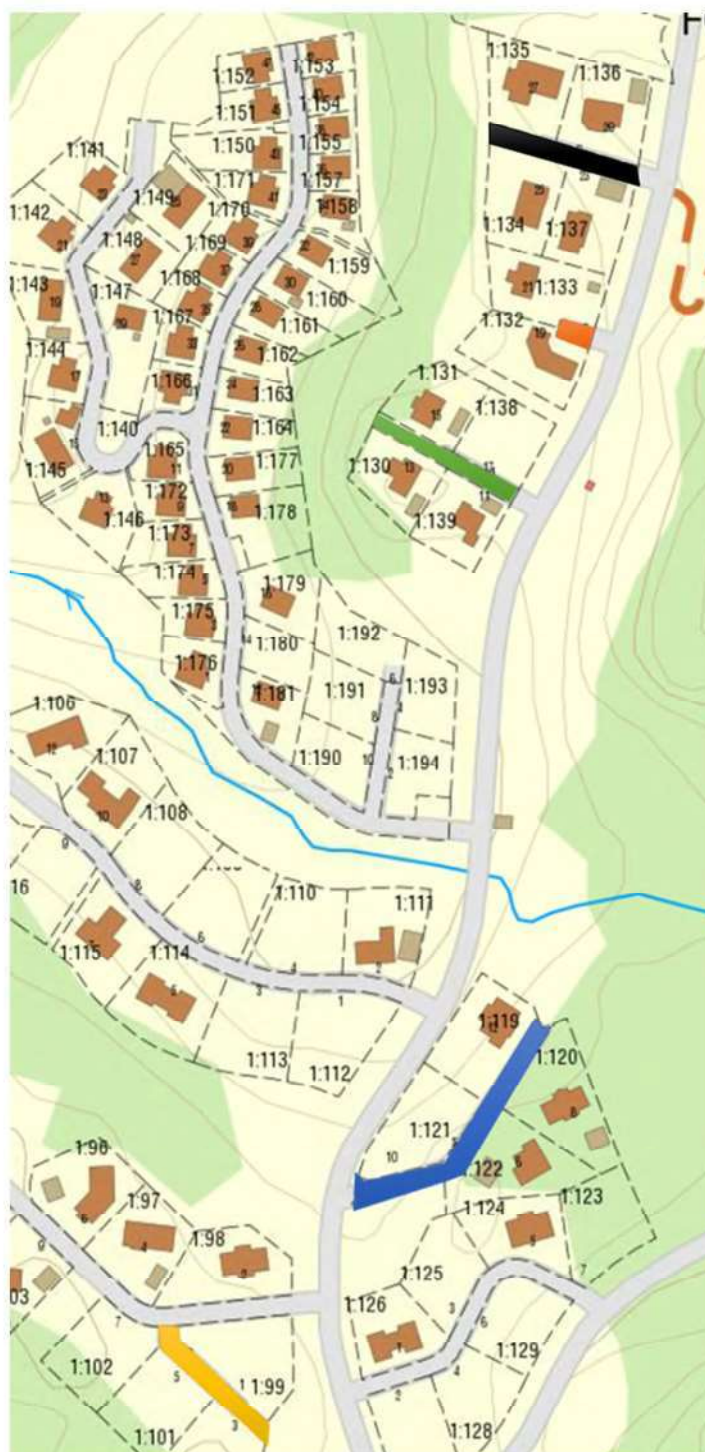


Forshälla-Sund
ga:16-20

FLM berättar att ga:16-20 tillkom samtidigt som ga:15 och att de har ändamålet väg. På bilden nedan redovisas vilka områden som är upplåtna. Varje ga ska idag ha skilda ekonomier.

FLM har haft flera telefonsamtal där fastighetsägare undrar vad sammanträdet idag handlar om. Hon har svarat att dessa ga kommer att införas i ga:15. Samtliga svarar att skötseln är redan så idag.

Andelstalet i ga:16-20 är det en andel per fastighet.
Utförandetiden är samma som ga:15.

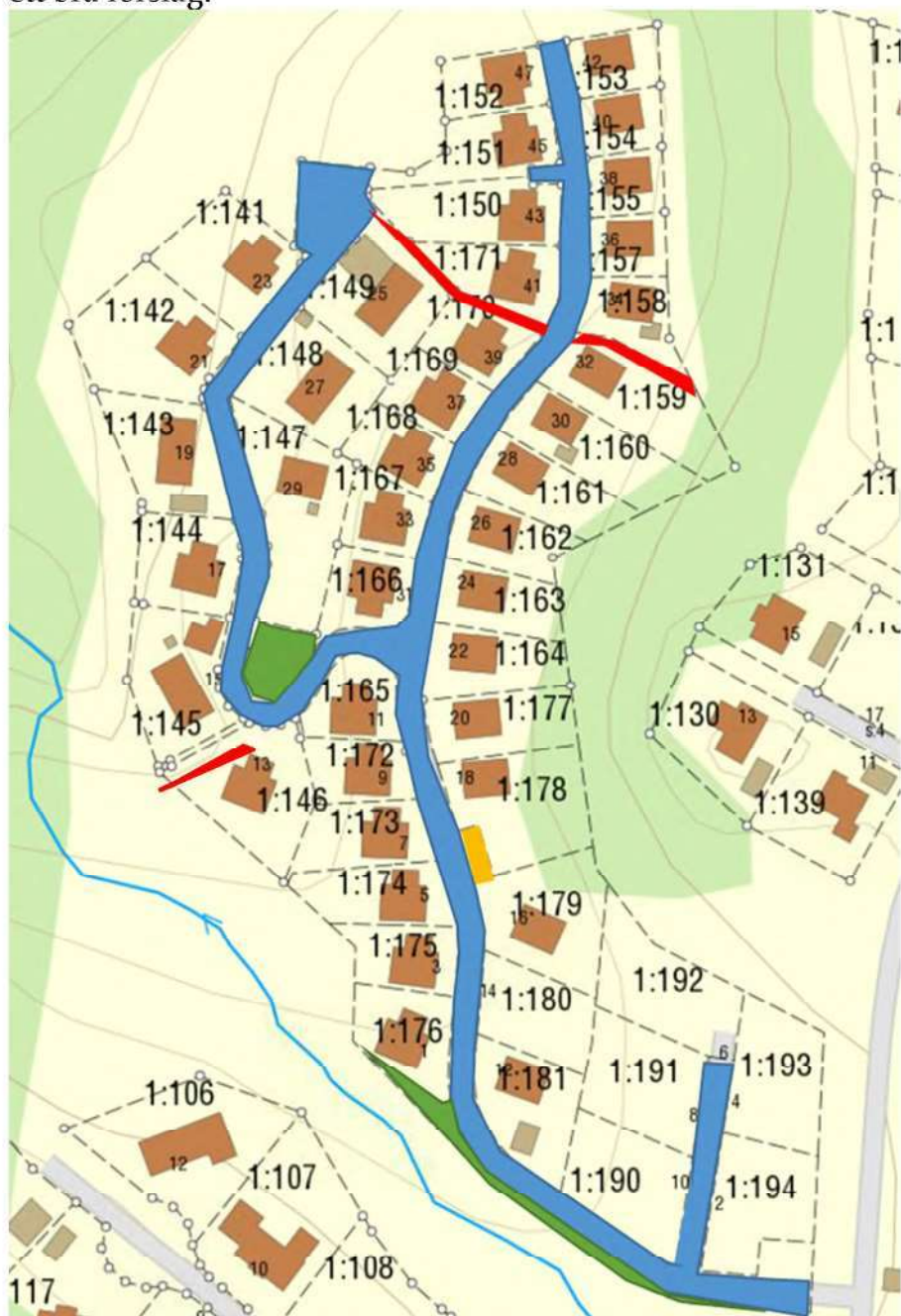


Gult område =
ga:16
Blått område =
ga:17
Grönt område
= ga:18
Orange område
= ga:19
Svart område =
ga:20

Vägar vid Vita
Husen

FLM går igenom de olika markbitarna inom Forshälla-Sund 1:140 som ska förvaltas i ga:15. På bilden nedan redovisas väg i blått, parkering i gult, gångvägar i rött, grönområden i grönt.

FLM frågar vad de två gröna områdena används till. Lars-Olof Axelsson svarar att området söder om 1:147 används som parkering och grönområde. Inom det gröna området längs med bäcken är det tänkt att anlägga en gångväg. När man kommer på gångvägen från havet så får man gå på gatan för att komma upp till gångvägen vid korsningen. På så vis slipper man gå på gatan om en gångväg anläggs längs med gatan på andra sidan lyktstolparna. Han har inte stämt av med kommunen. Jeanette Norgren säger att hon har hört talas om det. Han ska stämma av mer med Jeanette. De närvarande tycker att det är ett bra förslag.



- Detaljplan För området gäller detaljplanen Sundskogen Forshälla-Sund 1:8, del av, beslutad 2010-06-08, akt 1485K-P10/15.
En detaljplan styr hur marken ska används som t.ex. gata, natur och byggnation. Också om det ska vara enskilt eller kommunalt huvudmannaskap. Det menas om det ska vara de boende inom planen eller om det är kommunen som ska sköta och förvalta vägar och naturområden.
För den här detaljplanen är det enskilt huvudmannaskap.
- Dialog FLM frågar om de närvarande om det är något de inte har förstått. En de närvarande undrar vad de ska ta över nu och om det blir extra utgifter. FLM svarar det är planen som styr hur ägandeskapet ska vara på vägarna.
Jeanette Norgren berättar att kommunen byggde alla gatorna i samma standard men de har olika bredd. Vid bildandet av ga:15 ansåg man att det var bra att skilja på Vita Husens vägar och ga:16-20 att de inte ingick i ga:15.
Någon frågar vem som sköter snöröjningen. Lars-Olof Axelsson svarar att det är samfällighetsföreningen har hand om det och har upphandlat en person att sköta snöskottningen.
Jeanette Norgren säger att kommunen ska lägga ett lager toppbeläggning på vägarna.
En närvarande frågar om dagvatten som rinner in på fastigheterna inom Vita Husen området kan ge extra utgifter för ga:15 i framtiden. Jeanette Norgren svarar att kommunen har tillsammans med Lars-Olof Axelsson arbetat med att ta hand om dagvattnet. Lars-Olof Axelsson säger att det vid trappan i gångvägen ovanför Forshälla-Sund 1:159 rinner mycket vatten. Han ordnat detta med ett rör under trappan som leder bort vattnet. Han visar att vattnet kommer från berget ovanför Vita Husen. Extra dräneringar har gjorts längs med Forshälla-Sund 1:153 till 1:158.
Frågan ställdes för att det inte ska bli bekymmer i framtiden. FLM säger att det måste anläggas på ett bra sätt så att det inte blir problem och de ska vara i rätt standard vid överlämnandet.
En av de närvarande undrar om förvaltningen av området har gått över till föreningen. Ja svarar FLM men inte Vita Husens område. Han undrar också om det finns någon garanti på standarden. Jeanette Norgren svarar att kommunen har krav mot entreprenören som har byggt vägarna att de gör i rätt standard. Jonas Bohlin säger att samfällighetsföreningen har försäkring med REV.
FLM har fått information om att alla vägar sköts och förvaltas ihop och de skiljs inte åt ekonomiskt. Stämmer det? Ja svarar några av de närvarande. FLM frågar om det är någon som motsätter sig

omprövningen enligt ansökan och som gått igenom? Ingen säger att de motsätter sig.

En av de närvarande undrar om det blir belysning på Vita Husens stig. Nej svarar Lars-Olof Axelsson och Jonas Bohlin inflikar att den är kort sträcka och att det räcker med belysning på den stora gångvägen. Lars-Olof Axelsson säger att man kan sätta ner solcellsbelysning längs med stigen.

En närvarande frågar om vägen till Forshälla-Sund 1:190-194 ska byggas klart. Ja svarar Lars-Olof Axelsson och att det är ett lager asfalt idag.

Ersättning

FLM informerar att en fastighet som upplåts till ga kan fastighetsägaren yrka på ersättning. Kommunen yrkar inte på ersättning för nytt upplåtet utrymme och väganläggningen.

För överföring av hela Forshälla-Sund 1:140 till 1:8 ska ingen ersättning betalas enligt överenskommelsen i aktbilaga ÖK1.

Utförandetid

FLM frågar om samtliga områden som tillkommer är utförda.

Lars-Olof Axelsson säger att vägarna till Vita husen ska slutföras med ett lager asfalt och en p-plats ska asfalteras. Han skickar karta till Therese Frick på vad som är grönområde och p-platser.

Jeanette Norgren säger att etapp 2 kan löpa på gällande utförandetid.

Förrättningskostnad

Enligt ansökan betalar Uddevalla kommun förrättningskostnaderna för omprövningen.

Enligt överenskommelsen betalar Uddevalla kommun 25 % och Vita Husen Väst AB 75 % av förrättningskostnaderna.

Sammanfattning

FLM säger att hon har uppfattat att ingen motsätter sig omprövningen som innebär att Forshälla-Sund ga:16-20 avregistreras och ingår i ga:15's ansvars område.

Vidare innebär omprövningen att hela Forshälla-Sund 1:140 ska ingå i ga:15's ansvarsområde. Utrymmet innehåller väg, gångväg, grönområde och parkering. Ingen har heller motsatt sig omprövningen av denna delen.

Förrättningens
fortsättande

FLM anser att de närvarande är överens om förrättningens innehåll och sammanfattar dagens sammanträde.

Protokoll från dagens sammanträde ska skickas till alla sakägare genom brev.

Förrättningen kommer att avslutas utan sammanträde innan jul 2016 på lantmäterimyndighetens kontor och det blir inte något nytt sammanträde.

Om det inkommer synpunkter och om det då behövs ett nytt sammanträde kallas sakägarna genom brev utan delgivningskvitto.

Handlingar hålls tillgängliga på lantmäterimyndighetens kontor och finns på <http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Mina-fastighetsarenden/> under den tid som överklagande får ske. Beslutet skickas ut även genom brev.

Förrättningslantmätaren informerar om hur man överklagar. När förrättningen avslutas har ni rätt att överklaga beslutet. En skrivelse ska inkommit till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Therese Frick

