

Protokoll fört vid extra byföreningssmöte den 23 november 2013

Plats: Bygdegården i Stavnäs

Ärende: Informationsmöte om eventuellt bildande av Samfällighetsförening och Gemensamhetsanläggning med information från inbjudna representanter från Lantmäteriet, Karin Klevebring och Martin Tevall

- Björn Ulfvin hälsade de närvarande välkomna. Antalet närvarande var 82. Närvarolista biläggs protokollet
- Elinor Kruse valdes att justera dagens protokoll.
- Viking Holm, Ronny Blomstrand, Gunnar Wernolf och Björn Ulfvin har fått i uppdrag av Byföreningen att ta reda på så mycket som möjligt när det gäller bildandet av en Samfällighetsförening och Gemensamhetsanläggning (kallad GA). Enligt detaljplanen som vann laga kraft i december 2011. Mötet inleddes också med en redogörelse om vad som gjorts, kontakter med Lantmäteriet och kommunen. Enligt Bilaga 1 framgår de frågor/svar som Byföreningen tagit upp med Lantmäteriet och frågor som kommit in från medlemmarna under förra mötet 26 oktober och löpande till dagens möte.
- Innan mötet kom in på de inkomna frågorna och svaren fanns det undringar som mötet direkt kände för att ventilera och få svar på av Lantmäteriets representanter och arbetsgruppen från Byföreningen. Här följer ett antal frågeställningar som Byföreningens medlemmar känner mycket för:
 - o Detaljplanen utgör primärt verksamhetsområde för GA
 - o Viss del av vägnätet kommer att ingå i GA utanför verksamhetsområdet
 - o Kostnaden för bildandet av GA. (Lantmäteriet har uppskattat till 500 tkr)
 - o Styckningskostnad för kommunens mark (Troligtvis utan kostnad för GA). Denna fråga tas upp med Värmdö kommun i särskilt möte.
 - o Positivt då GA blir en juridisk enhet. Ingen kan stå utanför
 - o Allévägen är viktig gällande kostnader och skötsel (inte aktuell förrän tidigast 2018). (Innan övertagandet måste den givetvis inventeras och besiktigas enligt Byföreningens önskemål)

- Alla fastigheter kan komma att behöva undersökas gällande positiva och negativa konsekvenser beroende på bildande av GA
- GA skall sköta naturmark. Även privatägd naturmark som ingår i GA. Skötselinstruktioner som upprättas inför bildandet av GA gäller.
- Arbetsgruppen, utsedd av byföreningen, anser att uppdraget att ta fram så mycket information som möjligt inför detta extra medlemsmöte inför bildande av en ev. samfällighetsförening (GA) är utfört. Ytterligare insatser kommer troligen att behövas för att minimera kostnader inför ev. bildande av en GA. Frågan tas upp vid kommande byrådsmöten.

Björn informerade mötet: skall vi bilda samfällighet måste vi få ett uppdrag och detta skall sedan beslutas på ett kommande möte. Om Föreningen Stavnäs By skall upplösas krävs, enligt stadgarna, beslut med $\frac{3}{4}$ majoritet av två på varandra följande Bystämmor, varav minst en ordinarie.

Byföreningens styrelse får utforma förslag till fortsättning av detta arbete.

Lantmäteriets svar på de frågor som tidigare överlämnats har besvarats enligt Bilaga 1 till detta protokoll.

Nya frågor som sammanställts inför dagens möte finns redovisade i Bilaga 2 till detta protokoll.

Viktiga frågor och tankar som kom upp på mötet och som ej ingick i frågebatteriet:

- Allévägen är många angelägna om. Det vi vet idag är att det kommer att ta minst ca 5 år innan denna blir aktuell att ingå i en GA. Trafikverket är idag ansvarig.
- Kommer styrning av GA att ske från kommunens sida. Erfarenhetsmässigt är att kommunen söker samförstånd då de vill bli av med "problemet".
- Bageriet. Parkeringsautomater vid bageriet?
- Byföreningen kan söka bildandet av samfällighet då de är fastighetsägare
- Naturmark är angeläget för byborna. Viktigt att det upprättas skötselanvisningar och att det framgår vem som har ansvaret.
- Lägga ner rör för "fiber" i samband med grävningar i byn.
- Önskemål från fastighetsägarna på Byholmen att bron till Byholmen ej skall ingå i GA.
- Önskemål från fastighetsägarna till naturparken på Näset (Stavnäs 1:6) att den ej skall ingå i GA.
- Vägslitage i samband med stora lastbilar diskuterades.

- Bryggan i Östersjöviken som ägs av kommunen kommer troligtvis att övergå till GA. Gällande avtal avseende arrende löper tills ny avtalsperiod.
- Kostnaden för styrelsearbete i en Samfällighetsförening kan komma att stiga jämfört med hur Byföreningen administreras idag.


Björn tackade för det stora deltagandet/engagemanget och för Lantmäteriets medverkan.

Vid pennan

Justeras

Hans Fredriksson

Elinor Kruse


Björn Ulfvin
Ordförande/byfogde



- Bilaga 1 Lantmäteriets svar på tidigare översända frågor daterad 2013-11-20
Bilaga 2 Sammanställning av frågor från medlemmar till mötet 2013-11-23

Bilaga 1

2013-11-19

Sammanställning av frågor från medlemmar i föreningen Stavnäs by och där svar erhållits från Lantmäteriet. Frågorna är relaterade till tidigare informationsmöte 26/10-13 gällande förutsättningarna för bildandet av en eventuell samfällighet.

Nedan frågor har inkommit till föreningen Stavnäs by, dels från tidigare informationsmöte 26/10-13 och därefter inkomna frågor till Föreningen. Frågorna har överlämnats till Lantmäteriet och svar har erhållits. Se Lantmäteriets nedan svar i "blått".

Frågorna kommer att besvaras av Lantmäteriet på informationsmötet 23/11-13

Frågor från medlemmar:

1. Beräknad kostnad från Lantmäteriets sida för att bilda en samfällighet/gemensamhetsanläggning (GA) inom Stavnäs By.

Lantmäteriets svar: En grov uppskattning av kostnaden har Lantmäteriet gjort till ca 500 t kr vilket blir ca 2,5 tkr per fastighet (totalt ca 200 fgh). Lantmäteriet tar betalt per löpande räkning och timtaxa är för närvarande 1250 kr respektive 825 kr för biträdande Lantmätare.

2. Vilka ytterligare kostnader tillkommer utöver Lantmäteriets kostnad för att bilda aktuell samfällighet/GA?

Lantmäteriets svar: Anläggningskostnader, dvs. kostnad för att anlägga nya vändplaner mm. Samt kostnader för ersättning till markägare för upprättande av gemensamhetsanläggning på naturmark och vid vändplaner.

3. Lantmäteriets kostnad för att överföra (med äganderätt) kommunal allmän platsmark (grön och vitmarkerad mark på plankartan) till kommande samfällighet.

Lantmäteriets svar: Överföring av mark för allmän plats till den blivande den blivande samfällighetsföreningens ägo sker lämpligen genom köp/gåva. Hel fastighet behöver inte avstyckas. Men i de fall marken behöver avstyckas är kostnaden för en enkel avstyckning ca 40 t kr. Om det rör sig om avstyckning av ett helt skifte av en fastighet blir det billigare eftersom mätning, markering, utsättning samt dokumentation på karta inte behövs. För allmän plats betalar samfällighetsföreningen ingen stämpelskatt vid ansökan om lagfart. Fastighetsreglering är inte lämpligt då föreningen inte äger någon fastighet som marken kan regleras till. Bastun är kvartersmark och man bör inte blanda kvartermark och allmän plats i samma fastighet.



Aktuella fastigheter att överföras från kommunen till samfälligheten:

* *Stavsnäs 1:370 och Stavsnäs 1:841. Östersjövikens bad*
Lantmäteriets svar: Köp/gåva. Ingen lantmäterikostnad.

* *Stavsnäs 1:369. F.d grusgropen där tennisbanan är belägen.*

Lantmäteriets svar: Avstyckning krävs.

* *Del av Stavsnäs 1:822 (skifte 3). Viss del av hamnplanen i Sommarhamn.*

Lantmäteriets svar: Avstyckning krävs.

* *Del av Stavsnäs 1:793 (skifte 7). Ångbåtsbryggan med tillhörande båtplatser i Sommarhamn inkl. vägmark i Sommarhamn. Boden med WC ingår ej i överlåtelsen, kommunen svarar för avstyckning och förrättningskostnad.*

Lantmäteriets svar: Avstyckning krävs. Vad gäller för boden med WC, är den lös egendom, ska den bli en egen fastighet?

* *Del av Stavsnäs 1:793 (skifte 3). Det s.k. Abborrberget syd om Sommarhamn*

Lantmäteriets svar: Avstyckning krävs.

4. Vid bildandet av en GA är det tänkt att all allmän platsmark vad avser grönmarkerad mark på plankartan skall ingå i aktuell GA. Se nedan frågor relaterade till grönmarkerad mark:

* *Generella regler vid överlämnandet av grönmark till samfälligheten/GA*

Lantmäteriets svar: Det är rimligt att den blivande samfällighetsföreningen har en överlämning för att ta över ansvaret för naturparken där ni kommer överens med nuvarande markägare i vilket skick naturparken ska överlämnas. En skötselplan för naturparken är också bra ha till grund för samfällighetsföreningens förvaltningsarbete. Ni kan väl ta hjälp av kommunen för att upprätta en sådan.

När det gäller ansvaret för bryggor vid badplatsen bör ni kontakta kommunen om vad som gäller. En utgångspunkt i fastighetsrätten är att bryggan är fast egendom (kommunal mark + kommunal brygga) och följer äganderätten till marken/vattnet. Samfällighetsföreningen torde således bli ansvarig för bryggan om man tar över marken.

* *Vilka skötseldirektiv kommer att gälla för samfälligheten vad avser "Natur och Naturpark" ? Detta oavsett om marken är privatägd eller ägd av samfälligheten.*



Lantmäteriets svar: Specifika direktiv för hur marken ska skötas är vanligtvis inte med i anläggningsbeslutet. Exakt hur området ska förvaltas bestämmer ni själva inom föreningen eller genom ett avtal med en entreprenör.

Den som äger marken har rätt till virket, om avverkning måste ske. Någon större avverkning är inte aktuell i Stavnäs eftersom marken har höga naturvärden och marklov krävs för träd-fällning.

** Vilket ansvar ikläder sig samfälligheten för "Natur och Naturpark" vad avser skador på person och annan egendom orsakade av fallande träd och därmed samhörig risk. Detta oavsett om marken är privatägd eller ägd av samfälligheten.*

Lantmäteriets svar: Samfällighetsföreningen kan teckna en försäkring, t ex genom REV (Riks-förbundet Enskilda vägar) mot eventuella skadeståndsanspråk. När det gäller skador från fallande träd tolkar jag frågan som vad som är bristande underhåll av naturparken från föreningens sida. Det går inte att svara helt klart på den frågan. Viktigt, för att inte drabbas av skadestånd när någon/något skadas av träd, är att föreningen kan visa att åtgärder vidtagits för att förebygga och identifiera farligheter inom naturparken. Detta är en fråga som ligger utanför förrättningen. Det är en förvaltningsfråga som föreningen kan rådgöra och ta hjälp av REV och Villaägarna med.

** Kan samfälligheten avböja att viss allmän platsmark ingår i kommande GA, dvs. marken i fråga lämnas utanför GA?*

Lantmäteriets svar: Det krävs att minst en fastighetsägare eller kommunen yrkar, så prövar Lantmäteriet om ett markområde ska ingå i GA. Om en betydande del av fastighetsägarna är emot det och har beaktansvärda skäl prövas frågan enligt opinionsvillkoret i anläggningslagen, och teoretiskt kan då Lantmäteriet säga nej till att området ska ingå i GA. Samfällighetsföreningen/kollektivet har ingen talerätt vid förrättningen, det är varje fastighetsägare för sig som har det. Troligt är att det inte finns några beaktansvärda skäl.

** Kan samfälligheten erhålla statligt eller kommunalt bidrag för skötsel av allmän platsmark?*

Lantmäteriets svar: Om frågan gäller naturmarken, får ni kontakta kommunen och lämplig myndighet inom staten (länsstyrelsen?).

** Vilka befogenheter har samfälligheten att agera inom "Natur och Naturpark" vad avser byggandet av lekplatser och bryggor etc. Har samfälligheten över huvud taget något självbestämmande?*

Lantmäteriets svar: Samfällighetsföreningen ska förvalta natur- och naturparken och följa det som står i anläggningsbeslutet. Uppförande av lekplatser och bryggor måste regleras i anläggningsbeslutet. Annars krävs en omprövning genom en ny förrättning. Anledningen är

att sådant kostar pengar, och i anläggningsbeslutet ska man kunna förutse vilka kostnader som uppkommer.

5. Vid bildandet av en GA är det vidare tänkt att även all allmän platsmark som är vitmarkerad på plankartan (dvs vägmark) skall ingå i aktuell GA. (Tillsammans med ovan redovisad grönmark under punkt 4). Utöver vägmarken som är redovisad inom planområdet skall även övrig vägmark som i nuläget ingår i verksamhetsområdet för Stavnäs Byförening ingå i aktuell GA. Dessa vägar är Klöbbvägen och Kölmaren/Elgars väg. Se nedan frågor relaterade till vägmark:

** Kommer Allévägen att ingå i kommande GA? Om så är fallet vilket ansvar ikläder sig samfälligheten vad avser skötsel av alléträden, vägunderhåll (asfalt), snöröjning och övrig drift.*

Lantmäteriets svar: Trafikverket överlämnar ansvaret för Allévägen vid en kommande förrettning som Trafikverket söker och bekostar. Samfällighetsföreningen kommer då bli ansvarig för skötsel av alléträd samt drift och underhåll av vägen.

** Vilket ansvar ikläder sig samfälligheten för övrigt vägnät (grusvägar)?*

Lantmäteriets svar: Drift och underhåll (dvs barmark och vinterväghållning) för befintliga vägar samt anläggande av nya vändplaner.

** Kan samfälligheten erhålla statligt eller kommunalt bidrag för skötsel av vägnätet?*

Lantmäteriets svar: Frågan ska ställas till kommunen och Trafikverket. Trafikverket har en avdelning som ansvarar för enskilda vägar, de kan säkert hjälpa er. Gissningsvis är Allévägen bidragsberättigad, men ni måste vänta till Trafikverket har överlämnat ansvaret för Allévägen vid en kommande förrettningen som Trafikverket söker och bekostar.

6. Vilket skötselansvar ikläder sig samfälligheten för Östersjövikens bad och då som ett kommunalt/offentligt bad. Säkerhet för badande? Kontroll av vattenkvaliteten m.m. ?

Lantmäteriets svar: Frågan ska ställas till kommunen, de kan svara på vad som gäller för offentliga badplatser, och vilka drift- och underhållsåtgärder som krävs av samfällighetsföreningen. En försäkring kan vara ett skydd mot eventuella olyckor och skadeståndsanspråk.

7. Vilka är fördelarna respektive nackdelarna med att bild en samfällighet/GA?

Lantmäteriets svar: Fördelarna med GA är en långsiktig trygghet för finansiering och underhåll av gemensamma anordningar. Det finns fördelaktiga låneregler om investeringar behöver ske, med fastigheterna som säkerhet. Årsavgifter blir med garanti betalda eftersom de räknas som en fordran med rätt i fastigheten. Nackdelarna är ett stelbent system där ny förrettning måste sökas om större ändringar i anläggningarna behövs. Avgift (2-3 t kr) för regi-



strering hos Lantmäteriet när en ny medlemsfastighet tillkommer, avgiften betalas av den enskilde fastighetsägaren som inträder.

När det gäller beskattning råder jag er att rådgöra med t ex REV och vad skillnaden för er verksamhet blir rent skattemässigt om ni blir en samfällighetsförening eller fortsätter idag som en ekonomisk förening.

Bilaga 2

2013-11-19

Sammanställning av frågor från medlemmar i Föreningen Stavnäs by

Nedanstående frågor, numrerade 1 tom 18, har inkommit till Föreningen Stavnäs By efter det att tidigare frågor inkommit och överlämnats till lantmäteriet.

Under mötet 23 november 2013, överlämnades dessa 18 frågor till Lantmäteriet för genomgång och redovisning. I de fall som Lantmäteriet/Föreningen kunde besvara frågorna redovisas svaren i kursiv text vid respektive fråga nedan.

Frågor från medlemmarna

| <u>Fråga</u> | <u>Svar</u> |
|---|--|
| 1 Kan någon visa fördelarna med en samfällighet jämfört med dagens byförening? | <i>Se bilaga 1, fråga 7</i> |
| 2 Senaste mötesprotokollet är till vissa delar svårbegripligt | |
| 3 Fastighetsägarna har redan följande kostnader att klara av: kostnader för själva detaljplanen, VA till tomtgräns samt indragning till resp. hus. Bara detta kommer bli dyrt och verkar inte vara spritt i byn. Vad blir den indikativa kostnaden. Vill veta det innan allt fortsatt samfällighetssnack. | <i>Se lantmäteriets uppskattning bilaga 1, fråga 1</i> |
| 4 Att Lantmäteriet är med på nästa möte är väl bra, men de kan bara svara på rent tekniska frågor. Mötet får ej tas till intäkt att fastighetsägarna "köper" tankarna om samfälligheten | |
| 5 Frågar igen: vilken styrning av samfälligheten kommer kommunen att ha? En bestyrelse får ej ha rent legala rättigheter. Vi måste ha en ordning med kommun, Länsstyrelse osv. | <i>Kommunen har ingen styrning av frågor mer än som fastighetsägare.</i> |

- 6 Skynda långsamt och klokt
- 7 Lite vidare funderingar om senaste by-protokollet. Det står att mötet handlar om bildande av en Samfällighetsförening. Vem och hur har detta beslutats? Jämför denna mening med "Församlingen informerades om att det inte är", Dessa två meningar bör klargöras.
- 8 Med legala åtgärder från en styrelse menar jag tex att trafiken i byn är lite stor. Beslut tas att stänga parkeringen vid Bageriet.
- 9 Hela frågan hanteras för fort och med helt otillräckligt djup
- 10 Finns det någon BUDGET att ta ställning till? Har kommun redovisat någon driftkostnad för nuvarande innehav? Kan det vara så att kommun vill vältra över driften på byn för sånt som byn idag bekostar
- 11 Vem svarar för grönytor om den tunga trafiken belastar byn?
- 12 Detaljplan kan likaväl bli en belastning till exempel att kommun inte kan bevilja bygglov eller släpper all kontroll för att det gagnar kommun.
- 13 Hur skall kostnader tas ut av samfälligheten. Taxvärdet, shablonvärde eller ett framräknat fördelningstal?
- 14 Om, om, om Vinterhamn byggs ut med ökad trafik som följd kommer det ju störa de boende både i byn med ökad trafikvolym att synergieffekter skulle komma byn tillgodo är nonsens.
- 15 Tänk till innan det är beslut på både det ena och andra!!
- Årsstämman har beslutat att utreda förutsättningarna för bildandet av en eventuell samfällighet.*
- Denna typ av frågor kan tas upp i samband med ansökan om en ev. samfällighet*
- Frågan har initierats under minst två årsstämmor med sammanfattade redovisningar i medlemsbrev och medlemsmöten*
- Se lantmäteriets uppskattning bilaga 1, fråga 1*
- I nuläget föreslås andelstalet (1) att gälla samtliga.*

- 16 Har vi råd till ökade boendekostnader, om grundvattennivån försämras förblir väl ingen hit för byn för det blir samfälligheten som belastas.
- 17 Skoltomten skall ingå vid bildandet av samfällighet utan kostnad för byns medlemmar som har bestämmande över användandet. *I nuläget lämnar kommunen ej skoltomten till en ev. samfällighet.*
- 18 Vad händer med en naturpark som är tagen av en del av fastigheten? Skall det då göras en fastighetsreglering (avstyckning?) för att bestämma exakta gränser för naturparken?
- a) Vem ansöker om fastighetsreglering?
- * Fastighetsägaren
 - * Kommunen
 - * Gemensamhetsanläggningen/Samfällighetsföreningen
 - * Byföreningen
- b) Vem står för kostnaden av fastighetsreglering och vem blir ägare till den reglerade naturparken? *Naturmark/naturpark ingår i eventuell GA utan fastighetsreglering*
- c) Kan fastighetsägare stå för punkt a och b och därmed vara ägare till den reglerade marken? (naturparken)?
- d) Vem står för skötsel av den reglerade naturparken? *GA ansvarar för skötsel*
- * Vem bestämmer över vad som får göras och inte göras? *Samfälligheten i enlighet med vad som beslutas vid bildandet av GA*
- * Har markägaren någon avgörande talan? *Markägaren har enbart talan för frågor som ej reglerats vid bildandet av GA (anläggningsförrättningen)*
- * Vid tvist mellan ägare och andra vad gäller? *Tvistefrågor som ej reglerats i anläggningsförrättningen vid bildandet av GA hanteras enligt gällande regelverk/lagstiftning*