

Ansökan har än en gång kompletterats, i januari 2016, där fastighetsägare yrkat på att bilda gemensamhetsanläggning för optofiber, se ansökan aktbilaga A3.

Inom det aktuella området finns en byggnadsplan som antogs 1973. Planen gäller än idag, även om genomförandetiden gått ut. En byggnadsplan har enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att kommunen inte är ansvarig för allmänna platser.

I den nu presenterade förrättningen ska totalt fyra stycken gemensamhetsanläggningar bildas. Blivande Näshulta-Österby ga:2 (vägar), ga:3 (grönområde och klubbhus), ga:4 (sjövattnesystem och pumphus) samt ga:5 (optofiber).

Bakgrund till
ansökan

På FLM's begäran redogör Eskilstuna kommuns representant Magnus Nyström för den ansökan som kommunen skickat in. Grunden till ansökan är att det finns en byggnadsplan vilken antogs på 1970-talet när området skulle exploateras. I planen står att huvudmannskapet är enskilt, det vill säga kommunen är inte ansvarig för allmänna platser. De boende får därför betala för väghållning till skillnad från i planlagda områden inne i staden. Det är ungefär 40 år sedan byggnadsplanen antogs och på senare tid har kommunen öppnat upp för att de som innehar en fastighet med tomträtt kan köpa loss den. Att bilda gemensamhetsanläggning för vägarna i området gör att fastighetsägarna kan vara med och påverka hur vägarna ska skötas. På sikt är även tanken att man ska kunna koppla på sig på det kommunala vattnet och avloppet. Att bilda gemensamhetsanläggning för vägarna, som den ursprungliga ansökan avsåg, är en naturlig utveckling av området.

Diskussion

Ägaren till Näshulta-Österby 5:55 anser att ansökan inte är tillräckligt omfattande och undrar hur länge denna upplåtelse av mark sker. Även frågan om inte samfällighetsföreningen kan äga marken ställs. Upplåtelse av mark för en gemensamhetsanläggning sker såsom en servitutsupplåtelse, det vill säga för all framtid eller tills ett nytt anläggningsbeslut fattas, och regleras i anläggningsbeslutet. Genom att bilda gemensamhetsanläggning kommer fastighetsägarna inte längre att behöva betala några serviceavgifter till kommunen. FLM förtydligar att utgår det någon ersättning vid bildande av gemensamhetsanläggning är det en engångsersättning enligt anläggningslagen, AL. Står det ingen ersättning i anläggningsbeslutet ska ingen ersättning utgå.

Bildandet av gemensamhetsanläggning för optofiber ifrågasätts och den kompletterande ansökans giltighet. I det här fallet har flera

fastighetsägare yrkat om detta. Det räcker att en enda fastighetsägare ansöker om att bilda gemensamhetsanläggning för att Lantmäteriet måste pröva frågan. Ansökan är korrekt, däremot är det frivilligt att vara med. I förslaget till andelstalslängd har alla fastigheter i området erhållit ett andelstal, men det är inget tvång att vara med. FLM ställer frågan om det är onödigt att bilda gemensamhetsanläggning för optofiber. Stor majoritet av de närvarande sakägarna svarar nej. Göran Pettersson från Näshulta Österby Husförening berättar att frågan om att bilda gemensamhetsanläggning för optofiber även ställts på föreningsmöte och att svaret då blivit ett enhälligt ja. Planering finns för att få kommunalt vatten och avlopp till området och tanken är då att även lägga ner rör för optofiber i samma ledningsgrav. Vill man koppla på sig på optofibern kan man göra det, men är inget tvång. Rören kommer gå till fastighetsgräns, sedan får varje fastighetsägare gräva inne på sin fastighet.

FLM går igenom förslag till beskrivningar. En diskussion följer om avrinning från skog, vägar m.m. samt varför kommunen bara ska ansvara för vissa diken och inte alla. De diken som finns upptagna i beskrivningen som kommunen ska ansvara för är diken som avvattnar skogen norrifrån belägen på kommunens fastighet. Diskussionen omfattar även en trumma vid fastigheten Näshulta-Österby 5:87 (Myrstigen 14) vilken tidigare grävts igen av kommunen. Trumman har sedermera grävts fram av kommunen igen, men behöver blåsas ur. Berörd fastighetsägare anser att detta ska göras innan samfällighetsföreningen tar över ansvaret. Kommunen ska ta med sig frågan och försöka lösa det så gott det går, men att kommunen ska ansvara för fler diken än de som avvattnar skogen är inte aktuellt. FLM förtydligar att efter beslut är det föreningens ansvar att sköta om anläggningarna. Diskussionen fortsätter med fråga om kommunen kan göra en skriftlig utfästelse angående ansvar om avvattningsdiken och övriga diken. Kommunen kan inte göra några långtgående utfästelser och kan inte ta ansvar för alla som har problem med dagvatten. Kommunen kan bara ta ansvar för det som kommer från skogen på deras fastighet. Vidare diskuteras en trumma som kommunen dragit över en fastighet utan någon servitutsrätt. Även om inget skriftligt servitut finns kan inte kommunen lägga ner en trumma på någons fastighet utan att först ha en dialog. Diskussionen om diken fortsätter. En oberoende besiktningsman har anlåtats som har gjort en besiktning av vägar och diken. De områden som nyss diskuterats har inte tagits upp i besiktningen som problemområden. Ägaren till Näshulta-Österby 5:55 anser fortfarande att skriftliga svar från kommunen ska erhållas angående diken. Kommunen anser sig

ha stort förtroende för besiktningsmannen och har efter besiktningen åtgärdat många brister som påpekades i den. Enklare åtgärder ska naturligtvis åtgärdas, men kommunen kan inte ordna ett helt nytt dagvattensystem för området. Besiktningen skedde i juni och det var vägarna som besiktigades. Ägaren till Näshulta-Österby 5:55 anser att en ny besiktning bör göras och att mer än vägarna då ska tittas på.

Diskussionen fortsätter. Vatten från vägarna ska inte rinna in på tomterna. Kommunen förtydligar att det norra diket har en avvattande funktion för kommunens skog och det är därför naturligt att kommunen ansvarar för detta dike. Övriga diken hör till det område som ska ingå i gemensamhetsanläggningen och vara föreningens ansvar. Det är inte rimligt att kommunen ska ansvara för de diken som hör till föreningen. Inne på varje fastighet är det fastighetsägaren som har ansvar för att ta hand om dagvattnet oavsett hur terrängen runtomkring ser ut. Ägaren till Näshulta-Österby 5:97 påpekar att det finns tilltäppta rör bortanför fastigheten 5:92. Kommunen förtydligar att det som inte ingår i den här förrättningen fortfarande är kommunens ansvar att se efter. Fråga om storleken på statsbidraget som föreningen kommer att erhålla ställs. Statsbidrag kommer att erhållas av föreningen för 1500 meter av Semestervägen och att bidraget är 12 000 – 13 000 kronor om året. Kostnaderna för vägarna kommer att öka när gemensamhetsanläggningen bildats, eftersom kommunen som fastighetsägarna tidigare betalat till inte tar någon moms. FLM frågar om beskrivningen ska ändras så att även avvattningsdiket mellan 5:92 och 5:97 ska ingå. Svaret bland de närvarande är ja.

Tiden för besiktningen, vilken utfördes i juni månad, ifrågasätts och frågan om en ombesiktning kommer åter upp. Kommunen föreslår att en ny besiktning genomförs i "problemområdena". Den besiktningen har inte så mycket med bildandet av gemensamhetsanläggningen att göra och påverkar inte anläggningsbeslutet. Samtliga närvarande anser det vara en bra idé. Följande fastigheter anser att de har problem: 5:12, 5:13, 5:14, 5:23, 5:44, 5:60, 5:86, 5:122 och 5:165. Vid 5:30 och 5:31 finns en 43 år gammal kulvert som går under och igenom tomterna. Vid 5:519 finns en cementtrumma som eventuellt har gått sönder, vilken borde kontrolleras även den.

Diskussion förs kring hur vägområdets ytterkant ska definieras och att den ska specificeras mer noggrant. FLM förklarar att i normalfallet tillåts siktröjning två meter från ytterkanten på vägen. Det är möjligt att minska detta avstånd till en meter, även om vägröjningen försvåras. Även om avståndet är två meter behöver röjning inte ske

hela två meter överallt utefter vägen. Majoriteten av de närvarande anser att två meter är bra. Rövning ska alltid utföras med sunt förnuft, försiktighet och fastighetsägaren ska underrättas. Sund ga:2 ges rätt att använda Näshulta-Österby ga:2 mellan punkterna a och b på förrättningskartan. Upplåtelsen sker enligt 50a § anläggningslagen och storleken på ersättningen blir såsom stämman beslutar. Samtliga instämmer och beskrivning, aktbilaga BE1, kan läggas till grund för beslut.

Förrättningskartan ska kompletteras med klubbhuset. Vidare informerar FLM om överföring av fastighetstillbehör. FLM förklarar vidare att kommunen kommer efter förrättningen att fortsätta äga marken, men fastighetsägandet är underordnat gemensamhetsanläggningen. Anläggningslagen ger de delägande fastigheterna en stark rätt till markområdet som utgörs av gemensamhetsanläggningar. Beskrivning, aktbilaga BE2, kan läggas till grund för beslut.

Blivande Näshulta-Österby Ga:4 (sjövatten) är enbart redovisad med punkter på förrättningskartan eftersom det exakta läget inte är känt. Kartan är endast en visning av att gemensamhetsanläggningen finns och det är ledningarnas faktiska läge som är det rättsligt gällande. Pumphuset överläts i befintligt skick och föreningen har skrivit ett avtal med kommunen om att kommunen ska fortsätta att drifta systemet mot en kostnad. Beskrivning, aktbilaga BE3, kan läggas till grund för beslut. Även beskrivning, aktbilaga BE4, kan läggas till grund för beslut.

Därefter går FLM igenom hur en anläggningsförrättning går till. Anläggningslagen styr inrättandet av gemensamhetsanläggning och villkoren (väsentlighetsvillkoret, opinionsvillkoret och båtnadsvillkoret) måste uppfyllas för att få inrätta en gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen genom delägarförvaltning, om det är få delägande fastigheter, eller föreningsförvaltning. Namnet som bokats till den nybildade samfällighetsföreningen är Näshulta-Österby Samfällighetsförening och måste vara unikt i länet.

Förslag till normer för andelstalsberäkningen för ga:2 (vägar) har tagits fram. I förslaget har ingen skillnad gjorts på om en fastighet används som fritids- eller permanentbostad, framför allt för enkelhetens skull. Området är beläget relativt nära Eskilstuna vilket gör att tillgängligheten är god och gör det lätt att bo permanent. Vad gäller el- och pumpstation som inte innehas av föreningen har de tilldelats andelstal eftersom de ombesörjer ett större område än Näshulta-Österby och ska därför betala för att använda vägen.

Kommunal badplats finns med i normerna eftersom kommunen har rätt att låta sina kommuninvånare använda badplatsen i Näshulta-Österby, och ska därför ha andelstal för vägen. Vad gäller skötsel av badbryggor får föreningen bidrag för detta från kommunen.

FLM går igenom det förslag till andelstalslängd som tagits fram. Vad gäller optofiber är förslaget att alla fastigheter har andelstalet 1 och det är frivilligt att vara med i denna anläggning. I anläggningen för sjövattnet har alla fastigheter även där erhållit lika andelstal. Det går att välja att inte vara med i denna anläggning, men den blir då plomberad. I anläggningen för grönområde och klubbhus har alla fastigheter lika andelstal och det går inte att välja att vara med eller inte i denna anläggning. Andelstalen för vägarna är i förslaget lika för alla bostadsfastigheter, oavsett användning. Det är inte möjligt att välja att inte vara med i denna anläggning. Kommunens fastighet är endast med i anläggningen för väg. FLM förklarar att själva siffrorna som står i andelstalslängden inte spelar någon roll, utan det är förhållandet mellan dem som är det viktiga. Synpunkter har inkommit om att det är orättvist att inte göra skillnad på permanent- och fritidsbostad. FLM visar ett förslag som gör skillnad på bostadsfastigheter och diskussion uppstår. Andelstalen bestäms utefter en avvägning mellan skälighet – rimlighet – rättvisa och enkelhet. Delade meningar finns. Ska skillnad göras på användningen av en fastighet bör även skillnad göras på hur lång väglängd varje fastighet utnyttjar. Att ge alla en lika stor andel är enkelt, då det är svårt att hålla koll på vad som är permanentbostad och vad som är fritidsbostad. Å andra sidan kan till exempel folkbokföringsregistret visa om fastigheten nyttjas permanent eller inte. Arbetsgruppen redovisar hur de resonerat när förslaget till andelstalslängden tagits fram. I 40 år har alla fastighetsägare, oavsett hur fastigheten används, betalat lika stor avgift. Det är även lättare att hålla reda på och lättare att hitta personer som vill sitta i styrelsen. Vidare uppkommer frågan hur man ska avgöra vad som är permanent och vad som är fritid och var gränsen däremellan ska dras. Görs det skillnad på andelstalen kan vinterväghållningen komma att dras ner vilket innebär att alla vägar inte kommer att plogas. Det är även så att man kan slita på andra vägar än just den man själv bor på, till exempel om man har en båt att se till eller tar bilen till badplatsen. Arbetsgruppen har även räknat på vad den ekonomiska skillnaden skulle bli med en differentiering av andelstalen. För en fritidsbostad skulle kostnaden sänkas med 175 kronor per år och för en permanentbostad höjas med 395 kronor per år. FLM påpekar omigen att vid en lantmäteriförrättning förekommer inte röstning, utan förrättningslantmätaren ser till opinionen. Efter en

handuppräckning mellan de två förslagen framgår att en klar majoritet av de närvarande anser att samtliga bostadsfastigheter ska ha lika andelstal, oavsett användningssätt.

Resonemang förs om varför en fastighetsägare ska ansluta sig till anläggningen för optofiber. FLM förklarar att om man ansluter sig idag kostar det inget extra. Ansluter man sig inte idag får man, när anläggningen är byggd, gå till styrelsen och upprätta en överenskommelse vilken sedan registreras hos Lantmäteriet. För att gräva ner optokabel måste beslut tas på föreningsstämma. Skulle fastighetsägarna inte ta med optofiber alls i denna förrättning utan ansöka om detta senare blir det en mycket större och dyrare process. Efter mindre diskussion om hur det tidsmässigt ser ut med att få kommunalt vatten och avlopp till området är samtliga överens om att ändra genomförandetiden från förslaget sju år till tio i beskrivningen för optofiber, aktbilaga BE4.

FLM frågar de närvarande om beslut kan tas och att bilda Näshulta-Österby ga:2, ga:3, ga:4 och ga:5. Samtliga närvarande anser detta. FLM informerar om att beslut kommer att fattas på måndag den 16 maj med dessa handlingar, inklusive de justeringar som gjorts vid sammanträdet, som grund. Har någon synpunkter måste dessa inkomma till FLM innan måndag eftermiddag.

FLM går vidare till fördelningen av förrättningskostnaden. Förslaget är att kostnaderna ska fördelas utefter andelstalen i Näshulta-Österby ga:2. Det innebär att kommunen tar en 12 gånger högre förrättningskostnad än ägare till bostadsfastigheter. De närvarande anser att förslaget till fördelning av förrättningskostnaden kan läggas till grund för beslut.

FLM informerar om den besvärstid och klagotid som finns. När beslut fattats löper en fyra veckors överklagandetid. Inkommer inga överklaganden vinner beslutet laga kraft efter fyra veckor och registreras därefter i fastighetsregistret. Först när gemensamhetsanläggningarna finns registrerade kan den nybildade samfällighetsföreningen registreras i samfällighetsföreningsregistret. Om man vill överklaga ska det göras skriftligt och skickas eller lämnas till Lantmäteriet i Eskilstuna som sedan skickar det vidare till Mark- och Miljödomstolen i Nacka. Senaste dagen att överklaga förrättningen är den 13 juni. En skriftlig underrättelse om att beslut har fattats i förrättningen kommer att skickas ut under nästkommande vecka. Samtliga beslutshandlingar finns att tillgå på webben. Vill man ha handlingarna hemskickade går det bra. En lista finns tillgänglig.

FLM informerar om att arbetsgruppen har begärt att alla fastighetsägare ska erhålla varsin faktura.

Inga ytterligare frågor ställs och sammanträdet avslutas.

Vid protokollet

Sofie Karlsson

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Christina Ackesten

