

Statusrapport avseende framlagd motion om anläggning av trottoar vid Godenius väg

Vid årsstämman 2014 behandlades motionen "Motion gällande anläggning av trottoar, Godenius väg, Gustavsberg". Samfällighetens styrelse hade avstyrkt motionen i sitt svar. Vid årsmötet beslutades dock att styrelsen skulle tillsätta en arbetsgrupp för att undersöka möjligheten att anlägga en trottoar på platsen. Denna skrivelse är arbetsgruppens statusrapport om vad som hittills utretts.

Arbetsgruppen består av Marianne Landqvist, ledamot i Farsta Slottsviks samfällighet och sammankallande, Jenny Tydén, styrelseordförande i Farsta Slottsviks samfällighet, Anders Nyström, ledamot i Farsta Slottsviks samfällighet, Klas Eriksson (representant för de boende på Godenius väg), Bertil Dahl (både boende på Godenius väg och kassör i Farsta Slottsviks samfällighet) samt Kristin Jörnsved från De la Gardies väg.

Storsamfällighetens styrelse beslutade på sammanträde 2015-02-16 att gruppen skall arbeta vidare med frågan, analysera Lantmäteriets bestämmelser angående förrättningsprövning samt upprätta en uppskattning av kostnader för förrättning och anläggande av trottoar.

Vad har arbetsgruppen gjort under 2014?

Gruppen har haft fem protokollförda möten samt separata möten med representanter för JM, Värmdö kommun och Lantmäteriet. En skrivelse har också översänts till Värmdö kommun, undertecknad av hela gruppen, med rubriken "bristande säkerhet och underhåll av bussgatan vid Godenius väg".

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar vilket medför såväl rättigheter som skyldigheter. Anläggningsbeslutet som togs fram av Lantmäteriet vid bildandet av de gemensamhetsanläggningar vi har i Farsta Slottsvik, GA:11-14, anger vad det är vi ska förvalta och är det vi utgår ifrån när vi ska utreda möjligheten att anlägga en trottoar.

Arbetsgruppens utredning har kommit fram till att följande åtgärder måste vidtas för att gå vidare i frågan om vi kan anlägga en trottoar.

- En prövning av anläggningsförrättningen GA:11 måste göras hos Lantmäteriet; samfällighetsföreningen kan inte själva fatta beslut i denna fråga.
- Om samfälligheten väljer att göra en förrättningsprövning bör ett grundligt förarbete göras för att minimera kostnaderna för en sådan förrättningsprövning.
- En översyn av andelstalen för GA:11 behöver göras avseende hur kostnaderna för en anläggning av trottoar ska fördelas av de boende
- Kostnadsuppskattning för förrättningskostnader och anläggande av trottoar

1. Prövning av anläggningsförrättningen GA:11 hos Lantmäteriet

Farsta Slottsviks samfällighet lyder följande regelverk och förordningar:

- Anläggningslagen (1973:1149)
- Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
- Anläggningsbeslutet från 2005-03-17, vid bildandet av samfälligheten och dess gemensamhetsanläggningar.
- Farsta Slottsviks samfällighetsförenings stadgar

Vad innebär det att göra en förrättningsprövning?

En förrättningsprövning innebär att en ansökan skickas in till Lantmäteriet som prövar frågan. I vårt fall, huruvida det föreligger några hinder för att anlägga en trottoar på Godenius väg. Lantmäteriet går igenom om det föreligger några hinder för att göra en omprövning av den befintliga förrättningen. Till exempel kan vi inte göra något som strider emot detaljplanen. Det går inte att få förhandsbesked om eventuellt utfall i en prövning.

Förrättningsprövningen innebär att alla fastighetsägare blir kallade till ett möte och har rätt att lämna synpunkter, åsikter eller yrkanden. Var och en företräder sig själv.

Lantmäteriet gör en utredning genom att gå igenom olika "hinder". Dessa är t ex

- att ändringen ska vara av väsentlig betydelse
- den önskade ändringen ska vara av stadigvarande bruk
- stämman överens med detaljplanen
- båtnadsvillkor, innebär att ändringen medges om fördelar av ekonomisk eller annan art överväger kostnader och olägenheter som anläggningen medför
- opinion, ett begrepp som innebär att ägarna av de fastigheter som skall delta, inte mer än allmänt motsätter sig förslaget och har beaktansvärda skäl för det. Det krävs inte majoritet *för* en ändring men oavsett om så är fallet kan detta bortses ifrån om det finns väsentliga behov som genom ändringen inte kan tillgodoses

Hur tas beslut om att göra en ny förrättningsprövning?

Vem som helst inom samfälligheten har rätt att ansöka om en förrättningsprövning. Den som ansöker står får kostnaden för förrättningsprövningen. Alternativt tas ett stämmobeslut i frågan och vid positivt svar lämnas ansökan in av samfällighetens styrelse.

Prövningskostnaden fördelas då av samtliga fastighetsägare.

Hur går man tillväga för att göra en lantmäteriförrättning?

En ansökan om lantmäteriförrättning behöver göras. Det finns olika typer av lantmäteriförrättningar. I detta fall handlar det om att göra en förrättningsprövning på en befintlig gemensamhetsanläggning alternativt pröva att ansöka om en ny gemensamhetsanläggning (Trottoaren i sig själv). Vid vårt möte med Pia Bellander var det aktuellt att pröva den befintliga anläggningsförrättningen GA:11.



Figur 1 Förrättningsprocessen

Beslut vid förrättningen

Om inga hinder sätter stopp för förrättningen upprättas bl a ett nytt anläggningsbeslut, beslut om andelstal, tidshorisont samfälligheten har på sig att anlägga trottoaren för hur fördelningen av förrättningskostnader ska göras.

Ärendets omfattning avgör priset

Det är ärendets omfattning som avgör priset. Typen av förrättning, antal och storlek på berörda fastigheter har betydelse för arbetsinsatsen. Det kan också finnas problem och svårigheter som gör att förrättningen tar mer tid - exempelvis krånglig fastighetsindelning, oklara plan eller bebyggelseförutsättningar, belastande rättigheter, tekniska svårigheter vid mätning eller att sakägarna inte är överens.

Ibland kan olika hinder medföra att en förrättning som sökts inte kan genomföras. Om ansökan återkallas eller om den inte kan fullföljas av annan orsak debiteras ersättning för den tid som lagts ned på ärendet.

2. Förarbete inför en förrättningsprövning

För att inte kostnaderna för förrättningsprövningen ska dra iväg är det av stor vikt att vi gör ett grundligt förarbete genom information om projektet och genom att fråga fastighetsägarna om hur de ställer sig till att bygga en trottoar. De behöver även få besked om de beräknade kostnaderna för projektet och hur dessa kommer att påverka var och en. Innan prövningen sker bör det utredas vem som ska stå för kostnaden för trottoaren. Översyn av andelstalen bör också utredas.

3. Översyn av befintliga andelstal inom GA:11

Andelstalen ligger till grund för den kostnadsfördelning som görs mellan de boende i samfälligheten. Ju högre andelstal, desto större nytta, omfattning och bruk har bedömts att fastigheten har av gemensamhetsanläggningen.

Dagens andelstal inom Farsta Slottsviks samfällighet beslutades i samband med förrättningens bildande.

Ändring av andelstal görs antingen

- genom överenskommelse mellan samfällighetsföreningen och fastighetsägarna
- av föreningens styrelse om den fått den befogenheten genom beslut vid förrättning
- genom omprövning i ny lantmäteriförrättning
- genom lantmäteriförrättning pga ändring i fastighetsindelningen

4. Kostnadsuppskattning för förrättningskostnader och anläggande av trottoar

Kostnaderna för lantmäteriförrättningar betalas av berörda sakägare. Denna typ av förrättning debiteras enligt löpande räkning.

För förrättningar som debiteras enligt löpande räkning finns fyra timpriser (priser fr.o.m 1 januari 2014):

- Beredande lantmätare: 850 kr/timme
- Beslutande lantmätare: 1 300 kr/timme
- Specialist lantmätare: 1 450 kr/timme
- Senior Lantmätare: 1 650 kr/timme

Om förrättningsarbete, i samförstånd med sakägarna, utförs under kväll eller helg läggs följande belopp på ordinarie avgift:

- Måndag-torsdag efter kl. 18.00 = +300 kr/timme
- Fredag efter 18.00 t.o.m söndag = +600 kr/timme

Kostnadsuppskattning i dagsläget

Beräknade kostnader	Kronor
Förrättningskostnader*	50 000– 150 000 eller mer
Anläggande av trottoar	400 000
Totalt, ca	550 000

*Kostnaden beror bl.a. på hur många fastighetsägare som måste kallas, hur många som har synpunkter och ställer yrkanden samt hur många andra instanser Lantmäteriet måste rådgöra med, t.ex. kommunen m.fl.

Sammanfattning och arbetsgruppens förslag

Inom gruppen är vi ense om att tillkomsten av en trottoar är angelägen på grund av den bristande trafiksäkerheten. Vårt mål är att arbeta fram en grundlig utredning och kontakta fastighetsägarna inom Farsta Slottsvik och i synnerhet fastighetsägarna som har andelstal i GA:11 för att förankra projektet och bereda möjlighet att ta ställning hur man vill göra.

Vi arbetar för att hitta lösningar till att inte kostnaderna ska bli orimliga.

Vi har i samtal med JM fått 114 000 kr till projektet. Kommunen har antytt att de kan tänka sig att stå för underlagsarbetet och kantsten till en trottoar. Styrelsen har reserverat 120 000 - 150 000 kr till en trottoar, det finns dessutom medel i förnyelsefonden.

När denna utredning är klar, föreslår vi att Farsta Slottsviks styrelse kallar till en extra stämma för att ta beslut om att göra en förrättningsprövning avseende GA:11.