

Inbjudan till informationsträff samt lite bakgrunds information om pågående Lantmäteriförrättning

Styrelserna inbjuder medlemmarna i Matskärens och Truskärens vägföreningar till gemensam informell informationsträff på **Måndag den 29/9-2014 kl 1800 i Hålda församlingshem.**

Lantmäteriet har idag på begäran förlängd tiden för oss så vi har möjlighet att lämna in gemensamma synpunkter efter detta möte.

Syftet är att kunna diskutera olika frågor kring pågående förrättning och förhoppningsvis kunna reda ut några frågetecken. Tror att det finns ett uppdämt behov av detta och att det kan finnas en del missförstånd m.a.p styrelsernas roll i arbetet med Lantmäteriet bland medlemmarna.

Vi försöker i detta blad beskriva bakgrunden i ärendet lite förenklat samt ge några funderingar för framtiden.

Styrelsen har efter semestern fått en del frågor från medlemmar som undrar vad kommande förrättning innebär. Många är oroliga för hur vi påverkas och hur åtgärder som beskrivs skall finansieras.

Kommunens syfte med ny detaljplan är att skapa förutsättningar för nya fastigheter, ge området en standardhöjning, ge de redan boende möjlighet att bygga större, skapa en större förening med stort självbestämmande etc.

Bakgrund, viktiga händelser.

Arbetet med en ny detaljplan pågick under många år och antogs och vann laga kraft under 2012.

Man kan säga att en detaljplan är en kombination av kommunens vision och generella regler för ett område i stort samt styr vilka byggregler som gäller.

Under arbetet med planen upprättade kommunen avtal med Matskärs- och Truskärsvägens föreningar och med alla fem markägare som får rätt att stycka av tomter med nya planen. Dessa exploateringsavtal reglerar vad markägarna skall göra för åtgärder på sin mark och vad de skall betala till föreningen för att få ansluta sig till vårt område. Båda föreningarna antog exploateringsavtalen på en extra stämma 2009-01-20

Vad är en Förrättning ? text från Wikipedia:

En lantmäteriförrättning är en åtgärd i syfte att skapa eller ändra en fastighets utbredning.

Även samfälligheter och gemensamhetsanläggningar kan skapas och förändras genom lantmäteriförrättningar.

En lantmäteriförrättning handläggs av en förrättningslantmätare. Förrättningslantmätaren har en särställning som statlig tjänsteman i och med att denne enligt 4 kap. 1§ fastighetsbildningslagen personifierar myndigheten.

Förrättningslantmätaren är därmed helt självständig i sitt beslutsfattande, och har närmast en roll som kan jämföras med en domares. Till skillnad från domaren har dock förrättningslantmätaren ett utredningsansvar, vilket innebär att det ligger på denne att ta fram underlaget för det beslut som ska fattas. Förrättningslantmätaren företräder själv inget intresse, varken enskilt eller allmänt, utan har att väga samman de olika intressen som kan finnas i ett visst ärende och kan till exempel komma att besluta om en åtgärd som det allmänna motsätter sig, därför att de enskilda intressena är så starka.

På uppdrag från Kungälv kommun genomför nu Lantmäteriet en förrättning av området. I vårt fall skall en ny samfällighetsförening skapas och dess verksamhetsområde och regler bestämmas. Lantmätare Ruth Arvidsson har utgått från alla dokument och kartor som kom med detaljplanen. Dock ser hon dessa dokument som kommunens vilja och vision, inte som styrande i detalj.

Under arbetet har Ruth träffat styrelserna i båda föreningarna och markägarna ett flertal gånger, både i Göteborg och på möten ute i området för att bilda sig en uppfattning om hur området fungerar och för att förstå framtida behov. En stor mängd detaljer har diskuterats, vattenavrinning, mötesplatsers placering och längd, hastigheter på vägen, gångtrafik till bussen, placering av P-platser och mycket mycket mer.....

I stort tycker styrelserna att Ruth gjort många bra och fördelaktiga bedömningar jämfört med skrivning och avsikt i detaljplanen. Exempelvis vill hon undvika större ingrepp i natur (ex. sprängning) och inte kräva mer åtgärder än vad som är rimligt efter bedömningar på plats. Resultatet har blivit lite lägre krav på till exempel storlek på vändplatser, antal fartgupp, antal P-platser etc....

Vänd ➞

Matskärens Vägförening / Truskärens Vägförening

Dagens gällande förrättning för Matskären antogs 1965, nästan för 50 år sedan, så sannolikt blir även det nya förrättningsbeslutet den nya samfällighetsföreningens rättesnöre för lång tid.

Genomförande

Förrättningsbeslutet kommer kräva att specificerade åtgärder skall genomföras inom fem år. Nya samfällighetsföreningen bör genomföra en projektering med inhyrda sakkunniga och ta fram planer och kalkyler. Därefter göra en femårsplan för hur arbete och kostnader skall utföras och fördelas. En grundtanke är att under denna tid fokusera på förbättringar istället för normalt vägunderhåll.

En annan tanke är att planera arbeten i lämpliga block som genomförs under olika år så har vi större möjlighet att få stadsbidrag under flera kalenderår, vilket kan bli mycket pengar om vi har tur: (Vägverket anslår olika mycket pengar för standardhöjande åtgärder per år och bidragsberättigade får årligen ansöka om bidrag).

Finansiering.

Styrelsen har förstått att de ekonomiska förutsättningarna med exploateringsavtalen i ryggen ger den nya föreningen en ovanligt bra start. Markägarna kommer betala hela 3,25 MSEK vilket är hälften av kommunens grovt uppskattade totalkostnad (6,5 MSEK) för de standardhöjande åtgärder som skall genomföras.

Återstoden av kostnaderna blir då 3,25 MSEK som medlemmarna kommer att på ett eller annat sätt att få stå för. Vi bedömer det oklart om kommunens kalkyl håller men den ger i alla fall en indikation på i vilken kostnadsnivå vi kan tänkas landa.

Sittande styrelser har inte mandat att lova hur framtiden i detalj kommer se ut eller hur ny förening kommer skötas, men vi kan beskriva några möjliga scenarion som diskuteras.

I slutändan behöver ny förening ta beslut på kommande årsmöten om vilken strategi om vi skall ha.

Scenario a)

Om investering på 3,25 MSEK genomförs och sprids ut under 5 år och kostnader fördelas årligen på medlemmarna skulle detta bli ca 4400 Kr / fastighet (hel andel) och år extra under 5 år utöver avgifter för normal drift ..

Scenario b)

Nya föreningen tar ett större lån och bekostar genomförandet med detta.

Löptiden på detta lån kan givetvis diskuteras men om vi antar låt säga en löptid på 10 år så skulle detta bli grovt räknat ca 2800 Kr / fastighet (hel andel) och år extra under lånets löptid, utöver avgifter för normal drift ..

Notera: En samfällighetsförenings ränteutgifter kan fördelas till medlemmarna enligt andelstal så att alla som vill kan göra avdrag för detta i sin deklaration.

Sammanfattning.

Även om det kommer att bli mycket som skall göras och en hel del kostnader för oss, så bör vi med smart planering och kloka beslut kunna genomföra detta utan att vi skall drabbas av stora engångsfakturor. Dock får vi nog räkna med att medlemsavgiften kan lite bli högre per år framöver jämfört med hittills då ansvarsområdet blir större efter nytt förrättningsbeslut.

Med Vänliga Hälsningar //

Styrelser i Matskärens samfällighetsförening och Truskärens Vägförening genom T Korsbo / Sekr.