



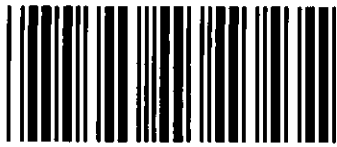
- Teckenförklaring:
- Traktgräns
 - - - Fastighetsgräns
 - Rättighet
 - Ny Rättighet
 - Rättighet
 - NORRA HÄLJARÖD 15:1 Fastighetsbeteckning
 - R Fornlämning
 - ⊗ Bostadshus
 - ⊞ Uthus
 - Kraftledning
 - ⊙ Transformator
 - ~ Strand
 - ~ Bäck
 - Upplysning
 - Upplysningstext
 - Ägoslag

0 12.5 50 100
Meter Skala 1:2500

N

Karta
2005-10-11
Ärende
Anläggningsåtgärd avseende allmän platsmark i
Norra Häljaröd.
Höganäs kommun
Rolf Töresson
Rolf Töresson
Förrättningslantmätare

Aktbilaga KA
Ärendnr: M04734



Akt nr:
1284 - 1127

AUS1284-1127

Upprättade år 2005	Ärendenummer M04734
Ärende Anläggningsåtgärd avseende allmän platsmark i Norra Häljaröd.	
Kommun Höganäs	
län Skåne	

Till akten hör

.....¹ band

...⁶⁸... numrerade sidor

.....¹... inneliggande kartor
^{binden}

..... andra kartor

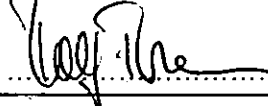
1284-1127

Beskrivning

2005-10-11

Ärendenummer
M04734Förrättningslantmätare
Rolf ToressonFörrättningen är registrerad
Registreringsdatum

2006 10 05

**Ärende** Anläggningsåtgärd avseende allmän platsmark i Norra Häljaröd.

Kommun: Höganäs

Skåne län

Ny gemensamhetsanläggning

Blivande Norra Häljaröd Ga:2

(Beteckningen för den inrättade gemensamhetsanläggningen är preliminär och gäller först sedan förrättningen registrerats i fastighetsregistret).

Ändamål: Väg, parkering, grönområden, badbrygga.

Anläggningsåtgärd

Gemensamhetsanläggningen består av allmän platsmark och badbrygga enligt karta, aktbilaga KA.

Med väg avses här väg bana och övriga väganordningar såsom dike, slänt, trumma, mötesplats, vändplats, vägmärke, vägbom och vägbelysning.

Deltagande fastigheter

Fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen, se andels-talslängd nedan.

Deltagande fastigheter utgör en anläggningssamfällighet, d.v.s. en samfällighet som skall utföra anläggningen och ansvara för dess drift.

Upplåtet utrymme

För anläggningen upplåts det utrymme som den de allmänna platserna upptar på berörda fastigheter och samfällda vägar i enlighet med karta, aktbilaga KA.

Utrymme på deltagande fastigheter:

Norra Häljaröd 6:39 (väg, grönområde), 6:56 (väg)

Utrymme på enbart upplåtande fastigheter: Norra Häljaröd 5:24 (väg, parkering, grönområde), 5:35 (grönområde, badbrygga), 14:1 (väg, grönområde), 15:1 (väg, grönområde, dike), s:1-2, s(76) (väg, grönytor)

Till förmån för:

Anläggningssamfälligheten.

Belastar:

Ovan nämnda fastigheter .

Upplåtelse av
rättigheter

Rätt upplåts att:

- ◆ Inom grönområdena erhålls rätt att ha ett avgörande inflytande på när och i vilken omfattning avverkning får ske samt själv (efter samråd med markägaren) utföra röjning och viss avverkning i vårdande syfte. Markägaren behåller äganderätten till den skog som rättighetshavaren tar ned. Rådigheten över granskogen på Norra Häljaröd 14:1 kvarstår hos fastighetsägaren.
- ◆ Hugga bort eller kvista växande träd, buskar eller annan växtlighet inom ett avstånd av en meter från vägområdets ytterkant. Träd av större prydnadsvärde eller träd och buskar på tomt eller i trädgård får fällas endast om synnerliga skäl föranleder det.
- ◆ Utföra siktröjning vid anslutning till allmän väg. Siktröjningen skall ske så att sikten blir fri från en punkt fem meter in på vägen (räknat från körbanekanten på den allmänna vägen) enligt Vägverkets anvisningar.

Innan rättigheten utövas, skall fastighetens ägare eller innehavare underrättas. Växtlighet som avlägsnats tillhör respektive fastighetsägare.

- ◆ Inom vattenområdet utanför Norra Häljaröd 5:35 anlägga och bibehålla badbrygga. Båtplatser får upplåtas vid bryggan.

Till förmån för:

Fastigheter som ingår i anläggningssamfälligheten.

Belastar:

Fastigheter som deltar gemensamhetsanläggningen samt upplåter mark.

Föreskrifter om
anläggningens
utförande

Vägen skall hållas farbar för trafik med motorfordon under barmarksperioden. Dessutom skall vinterväghållning ske i den omfattning som delägarna i anläggningssamfälligheten beslutar om.

Vägmärke för enkelriktat skall sättas upp i norra ändan av Notvägen, Flötevägen och Dragståket.

För att få ansluta gemensamhetsanläggningen till allmän väg skall anläggningssamfälligheten inhämta Vägverkets tillstånd och beakta de föreskrifter som Vägverket då kan ge (39-41 §§ VägL).

Vid eventuellt påträffande av fornlämningar skall arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Grönområde skall skötas i enlighet med detaljplanen anvisningar under naturmiljö.

Norra Häljaröd 6:35	1	4
Norra Häljaröd 6:36	1	4
Norra Häljaröd 6:37	1	4
Norra Häljaröd 6:39	1	4
Norra Häljaröd 6:40	1	4
Norra Häljaröd 6:41	1	4
Norra Häljaröd 6:42	1	4
Norra Häljaröd 6:43	1	1
Norra Häljaröd 6:44	1	4
Norra Häljaröd 6:45	1	4
Norra Häljaröd 6:46	1	4
Norra Häljaröd 6:47	1	4
Norra Häljaröd 6:48	1	3
Norra Häljaröd 6:49	1	4
Norra Häljaröd 6:50	1	3
Norra Häljaröd 6:51	1	4
Norra Häljaröd 6:52	1	4
Norra Häljaröd 6:54	1	4
Norra Häljaröd 6:55	1	1
Norra Häljaröd 6:56	1	1
Hus å Norra Häljaröd 5:24 (Lennart Björkman)	0	0
Hus å Norra Häljaröd 5:24/5:35 (Tora Celik, Albertsgården)	1	4
Hus å Norra Häljaröd 14:1 (Larsson, Anna)	1	4
Hus å Norra Häljaröd 14:1/S (Pär-Anders Enoksson)	0	0
Summa andelar:	57	213

Ändring av
andelstal

Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening får styrelsen för föreningen besluta om ändring av andelstal i följande fall:

- ◆ Då en obebyggd tomt bebyggs
- ◆ Då en byggnad tas bort och tomten därmed blir obebyggd.
- ◆ Då byggnad på strandmarken ägs av annan än delägare.

Andelstalet skall vid ändring beräknas efter samma grunder som i förrättningen, d.v.s. enligt följande normer :

Bebyggd fastighet, 1 resp 4 andelar (för utförande resp. drift).

Bebyggd fastighet med utfart till allmän väg enligt plan, 1 resp. 3 andelar.

Obebyggd fastighet, 1 resp. 1 andel.

Hus å strandmark som ägs av annan än delägare, 1 resp. 4 andelar

Hus å strandmark som ägs av delägare, 0 resp. 0 andelar

Styrelsen skall genast underrätta berörd fastighetsägare om sitt beslut att ändra fastighetens andelstal. Styrelsen skall vidare snarast möjligt anmäla beslutet till lantmäterimyndigheten så att det nya andelstalet kan införas i fastighetsregistret. Det nya andelstalet får tillämpas först

Dikets funktion skall bibehållas.

Staket på Norra Häljaröd 5:56 skall av anläggningsamfälligheten flyttas utanför rättighetsområdet när den nya vägen skall anläggas.

Tidpunkt för
utförande

Vägdelen i öster skall vara utförd senast 10 år efter det att anläggningsbeslutet och ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. I övrigt är anläggningen utförd.

Andelstal:

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande:

	utförande	drift
Norra Häljaröd 5:11	1	4
Norra Häljaröd 5:12	1	4
Norra Häljaröd 5:13	1	4
Norra Häljaröd 5:14	1	4
Norra Häljaröd 5:22	1	4
Norra Häljaröd 5:23	1	3
Norra Häljaröd 5:25	1	4
Norra Häljaröd 5:26	1	4
Norra Häljaröd 5:27	1	4
Norra Häljaröd 5:28	1	1
Norra Häljaröd 5:29	1	4
Norra Häljaröd 5:30	1	4
Norra Häljaröd 5:31	1	4
Norra Häljaröd 5:32	1	4
Norra Häljaröd 5:33	1	4
Norra Häljaröd 5:36	1	4
Norra Häljaröd 6:12	1	4
Norra Häljaröd 6:16	1	4
Norra Häljaröd 6:17	1	4
Norra Häljaröd 6:18	1	4
Norra Häljaröd 6:19	1	4
Norra Häljaröd 6:21	1	4
Norra Häljaröd 6:22	1	4
Norra Häljaröd 6:23	1	4
Norra Häljaröd 6:24	1	4
Norra Häljaröd 6:25	1	4
Norra Häljaröd 6:26	1	4
Norra Häljaröd 6:27	1	4
Norra Häljaröd 6:28	1	4
Norra Häljaröd 6:29	1	4
Norra Häljaröd 6:30	1	4
Norra Häljaröd 6:31	1	4
Norra Häljaröd 6:32	1	4
Norra Häljaröd 6:33	1	4
Norra Häljaröd 6:34	1	4

när detta är infört.

Med väg avses vägbanan och övriga väganordningar såsom dike, slänt, trumma, mötesplats, vändplats, vägmärke, vägbom och vägbelysning.

Skador som uppkommer på vägen till följd av trafik under de tider på året då vägbanans bärighet är nedsatt eller till följd av arbete med traktorer, motorredskap eller dylikt skall repareras på bekostnad av den eller de fastighetsägare för vars räkning transporten eller arbetet utförts.

Styrelsens beslut om ändring av andelstal får inte överklagas. Den som är missnöjd med beslutet får väcka talan mot föreningen enligt vad som sägs i 46 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter angående rättelse av uttaxering.

För att andelstal skall kunna ändras i andra fall än de som anges under Ändring av andelstal, krävs en överenskommelse som godkänns av Lantmäterimyndigheten eller att frågan prövas vid ny förrättning.

Om en fastighet som deltar i gemensamhetsanläggningen tillfälligt använder anläggningen i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftskostnaderna, är fastighetens ägare skyldig att till samfälligheten betala en skälig ersättning för de kostnader som uppkommer till följd av den ökade användningen (48 a § anläggningslagen). Blir det tvist om ersättningsbeloppets storlek skall talan väckas hos fastighetsdomstolen. Till ledning för att bestämma storleken på ersättningsbeloppet kan ett "tillfälligt andelstal" beräknas i enlighet med normerna för andelstalsberäkningen.

Fastighet	NORRA HÄLJARÖD 5:24	
	Höganäs Kommun, lagfaren ägare	
Anläggningsåtgärd	Nytt servitut	1284-1127.A
	Ändamål	UTRYMME
	Till förmån för	Norra Häljaröd GA:2
	Belastar	Norra Häljaröd S:1, Norra Häljaröd S:2, Norra Häljaröd S(76), Norra Häljaröd 5:24, Norra Häljaröd 5:35, Norra Häljaröd 14:1, Norra Häljaröd 15:1
Fastighet	NORRA HÄLJARÖD 5:35	
	Jan-Peter Johansson, lagfaren ägare	
Anläggningsåtgärd	Nytt servitut	1284-1127.A se Norra Häljaröd 5:24
Fastighet	NORRA HÄLJARÖD 14:1	
	John Herbert Andersson, andel 1/3, lagfaren ägare	
	Claes Rutger Andersson, andel 1/3, lagfaren ägare	
	Kerstin Ellinor Andersson, andel 1/3, lagfaren ägare	
Anläggningsåtgärd	Nytt servitut	1284-1127.A se Norra Häljaröd 5:24
Fastighet	NORRA HÄLJARÖD 15:1	
	Bert-Åke Christer Andersson, andel 1/2, lagfaren ägare	
	Lise-Lott Jörgensen, andel 1/2, lagfaren ägare	
Anläggningsåtgärd	Nytt servitut	1284-1127.A se Norra Häljaröd 5:24
Samfällighet	NORRA HÄLJARÖD S:1	

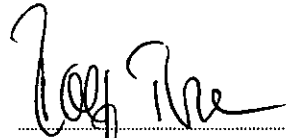
Anläggningsåtgärd Nytt servitut 1284-1127.A se Norra Häljaröd 5:24

Samfällighet NORRA HÄLJARÖD S:2

Anläggningsåtgärd Nytt servitut 1284-1127.A se Norra Häljaröd 5:24

Samfällighet NORRA HÄLJARÖD S(76)

Anläggningsåtgärd Nytt servitut : 1284-1127.A se Norra Häljaröd 5:24



Rolf Töresson

Protokoll

2005-08-31

Ärendenummer

M04734

Förretningslantmätare

Rolf Toresson

Ärende Anläggningsåtgärd avseende allmän platsmark i Norra Häljaröd.

Kommun: Höganäs

Skåne län

Handläggning Med sammanträde i Häljarödsgården.

Sökande och sakägare Se sakägarförteckning, aktbilaga SA och närvarolista , aktbilaga SA1

Yrkande Se ansökan aktbilaga A.

Redogörelse Förretningslantmätaren (flm) redovisar att sökanden anmält laga förfall på grund av sjukdom samt klargjort att de vidhåller sitt yrkande att bilda en gemensamhetsanläggning för allmän platsmark inom Norra Häljarödsområdet.

De grundläggande villkoren i anläggningslagen (AL) redovisas. Med anledning av det stora motståndet att bilda en gemensamhetsanläggning så redovisas rättsfall som klargjort att när allmän platsmark utlagts i en detaljplan är allmänintresset att få en fungerande samfällighetsförening, som förvaltar den allmänna platsmarken, större än intresset från en stugägarförening att bibehålla nuvarande skötselformer. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning medför att befintliga servitut undanträngs och kan därför upphävas.

Anläggningens omfattning:

De allmänna platsernas omfattning redovisas. Lena Thore, som upprättat planen, klargör vissa oklarheter i detaljplanen.

Bl.a påpekas att diket norr om Norra Häljaröd 6:51 är allmän platsmark liksom parkområdet och lokalgatan väster om Norra Häljaröd 6:24.

Beträffande byggnaderna på strandmarken så anses att den tomt som idag hävdas inte skall ingå i anläggningssamfällighetens skötselansvar. Ej heller skall bunkern ingå.

Byggnaden mellan Norra Häljaröd 5:24 och 5:35 ägs av Albertsgården.

Carina Jansson anser att en skötselplan för strandmarken måste upprättas och att kommunen bör hjälpa till med sin sakkunskap.

Flm påpekar att i öster skall en ny anslutning till den allmänna vägen anläggas av anläggningssamfälligheten, vilket medför att ny mark behöver tas i anspråk.

Vägbelysning finns ej.

Närvarande sakägare anser att badbryggan skall ingå i gemensamhetsanläggningen, medan båtplatserna inte skall ingå.

Ersättningar:

Gällande regler för ersättning för upplåtelse för gemensamhetsanläggningar redovisas.

Ingen ersättning kan normalt sett inte erhållas om fastighetsägaren kunnat avstycka flera tomter som behöver vägen eller om vägmarken redan upplåtits med servitutsrätt.

Ersättningen för övrigt skall grundas på ägoförhållandena vid tiden innan marken planlades som allmän platsmark.

Fastighetsägare som får synnerligt men av upplåtelsen har rätt att kräva inlösen av de delar som skall ingå i anläggningen.

Stugägarföreningen har ett 49 års arrendekontrakt på den del av strandmarken där bryggan finns.

Närvarande sakägare anser inte att en arbetsgrupp skall utses att förhandla med upplåtande fastighetsägare om ersättningen.

Flm skall därför kontakta dessa fastighetsägare för att klarlägga om det föreligger ersättningskrav och därefter beräkna aktuella ersättningar.

Inga ersättningsanspråk framförs från kommunens fastighet Norra Häljaröd 5:24.

Andelstal:

Flm redovisar grunderna för beräkning av andelstalen för utförande (efter nytta) och drift (efter omfattning).

Närvarande sakägare enas om att beträffande andelstal för drift skall bebyggd fastighet ha andelstal 4 och obebyggd fastighet skall ha andelstal 1.

De tre fastigheter (Norra Häljaröd 5:23, 6:48 , 6:50) som bara har utfart mot allmänna vägen skall ha 3 andelar.

De fastigheter som har utfart mot allmänna vägen men enligt plan har utfartsförbud åsätts andelstal 4.

De som äger byggnader på stranden åsätts också andelstal 4.

Andelstal för utförande sätts lika för alla, dvs andelstal 1.

De kostnader som fördelas efter detta andelstal är tex byggandet av

den nya utfarten, förrättningskostnaderna och markersättningar.:

Förvaltning:

Yrkande framställs på att en samfällighetsförening skall bildas om gemensamhetsanläggningen bildas.

Förslag till stadgar redovisas.

Handlingar att skicka ut:

Flm skall till samtliga delägare skicka de redovisade stadgarna, protokoll från sammanträdet och ett utkast till anläggningsbeslut grundat på vad som framkommit vid sammanträdet.

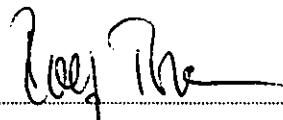
Förrättingens
fortsättning

Kallelse genom vanligt brev till nytt sammanträde sker då ersättningsfrågorna har klarlagts.

Föreningsbildning kommer då att ske, stadgar antas och styrelse att väljas.

Protokollet uppsatt 2005-08-31

Vid protokollet



Rolf Toresson

Protokoll

2005-10-11

Ärendenummer

M04734

Förrättningslantmätare

Rolf Toresson

Ärende	Anläggningsåtgärd avseende allmän platsmark i Norra Häljaröd..	
Sökande och sakägare	Sakägarförteckning, aktbilaga SA.	
Kallelse, delgivning	Kallelse har skett i samband med underrättelse om förrättning	
Närvarande	Närvarolista, aktbilaga SA2.	
Hänvisning till författningar m.m.	AL	Anläggningslagen (1973:1149)
	FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
Yrkanden	Se ansökan, aktbilaga A.	
Redogörelse	<p>Kommunalrådet Ulf Molin , som av några sakägare ombetts att närvara vid sammanträdet, redovisar kommunens syn på varför det blivit enskilt huvudmannaskap i Norra Häljaröd. Molin påpekar att kommunala bidrag kommer att utgå för att utjämna skillnaderna mellan de som bor inom områden med kommunalt huvudmannaskap och de som har enskilt huvudmannaskap.</p> <p>Förrättningslantmätaren, flm, återkopplar till förra sammanträdet där skälen redovisades till varför en gemensamhetsanläggning skall inrättas.</p> <p>Jäv framfördes mot flm eftersom Kristiansson ansökan inte avvisats när de inte kommer till sammanträdena och eftersom deras yrkande fullföljs trots massiva protester.</p> <p>Flm tillbakavisar jävsanmärkningen eftersom frågan om inställandet av förrättningen, på grund av att Kristensson inte kom på sammanträdet, behandlades vid förra sammanträdet och det är orimligt att en flm skall anses jävig bara för att beslut tas i enlighet med en sökandes yrkande. Förrättning skulle dessutom fördröjas i onödan och vålla onödiga kostnader om förrättningen skulle vila tills jävsfrågan beslutats separat.</p> <p>Beslutet i jävsfrågan får därför överklagas i samband med avslutandet.</p> <p>Utkastet till beskrivning, som utsänts till alla inför sammanträdet, redovisas och kompletteras. Upplåtet utrymme redovisas på</p>	

upprättad förrättningskarta.

Skrivelse angående servitut för parkering m.m på 5:24 inlämnas, aktbilaga 3. Det konstateras att servitutet bara omfattar själva garageområdet, vilket innebär att gemensamhetsanläggningen endast skall avse den del av parkeringen som ligger vid sidan av garaget. Servitutet skall därför ej upphävas

Erinringar framförs mot att tidpunkt när vägen skall vara anlagd anges, eftersom stöd för detta saknas i lagen. Det anses att samfällighetsföreningen själv skall få besluta när vägen skall anläggas. Flm uppger att anläggningslagen kräver att tidpunkt för utförande skall anges i beslutet. Detta framgår av 24 § AL pkt.7 (*Om det inte finns något hinder mot att inrätta gemensamhetsanläggningen, skall lantmäterimyndigheten meddela anläggningsbeslut. I ett anläggningsbeslut anges 7. den tid inom vilken gemensamhetsanläggningen skall vara utförd.*) Utförandetiden ändras till 10 år för att ge samfällighetsföreningen större frihet att själv besluta om lämplig tidpunkt för utförandet.

De utrymme som skall upplåtas framgår av beskrivningen med koppling till kartan. Område runt arrendetomter och fortet ingår inte i gemensamhetsanläggningen. Parkeringsområdet omfattar bara den del som inte är bebyggd med garage.

Närvarande sakägare har inget att erinra mot att fastighetsägaren själv får rådighet över granskogen på Norra Häljaröd 14:1. Fastighetsägaren får undersöka hur strandskyddsbestämmelsen påverkar avverkningsmöjligheterna.

Beskrivningen kompletteras med anvisningar om skötsel av diket.

Rättelse sker av fastighetsbeteckningar avseende hus å 14:1 i andelsförteckningen.

Bo Flodin uppger badbryggan har byggts och bekostats av stugägarföreningen som också sköter uthyrning av båtplatser vid bryggan. Stugägarföreningen anser att äganderätten till badbryggan och framtida ansvar och kostnader överflyttas till anläggningssamfälligheten medan stugägarföreningen sköter om uthyrningen av båtplatserna. Inga erinringar framförs mot förslaget.

Lantmäterimyndigheten har utfört en ny beräkning av andelstalen enligt de riktlinjer som togs vid förra sammanträdet. Resultatet av beräkningen har bifogats kallelserna till dagens sammanträde.

Med ovanstående förändringar framförs inga erinringar mot

beskrivningen.

Anläggningsbeslut **Skäl:**

Flertalet fastigheter inom området har ej formell rätt att använda vägmark och andra allmänna platser inom området. Det föreligger därför ett påtagligt behov för den enskilda fastigheten av att delta i en gemensamhetsanläggning som erhåller sådana rättigheter. Stabilitet och trygghet för sakägarna ifråga om anläggningens bestånd och förvaltning blir ojämförligt större vid inrättande av gemensamhetsanläggning än vid samverkan genom stugägarföreningen. För alla fastigheter inom en detaljplan där kommunen inte är huvudman anses det vara av väsentlig betydelse att gemensamhetsanläggning inrättas för all allmän platsmark (5 § AL).

Genom att tillgången till de allmänna platserna tryggas genom inrättande av gemensamhetsanläggningen så överflyttas värdet på de enskilda fastigheterna. Dessa åtgärder medför värdeökningar på fastigheterna som väsentligen överstiger de kostnader som anläggningen medför. Förrättningen medför en rättskraftig och opartisk fördelningen mellan fastigheterna i ekonomiskt hänseende. Fördelarna med gemensamhetsanläggningen överväger de kostnader och olägenheter som den medför (6 § AL).

Ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen motsätter sig mera allmänt att den inrättas eftersom det finns en stugägarförening som förvaltar vägarna och allmän platsmark på Norra Häljaröd 5:35 med badbryggan. Med hänsyn till att det inte finns någon alternativ lösning för de allmänna platserna i detaljplanen, att formell rätt saknas att använda områdena samt då det föreligger behov att få större stabilitet i förvaltningen, kan de skäl som klagandena anfört inte anses beaktansvärda. Det behov av anläggningen, som följer av detaljplanen och den i planen redovisade genomförandebeskrivningen avseende denna, bör tillmätas avgörande betydelse och bestämmelserna i 7§ AL utgör därför inte hinder att inrätta gemensamhetsanläggningen.

Anläggningen har begränsas till att avse detaljplaneområdet norr om allmänna vägen. Husen och fortet på strandmarken samt garaget som är belägna på allmän platsmark skall ej ingå i gemensamhetsanläggningen utan får skötas av fastighetsägare/arrendator. Gemensamhetsanläggningen förläggs och utförs därför på sådant sätt att ändamålet med den vinnas med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad (8 § AL).

Gemensamhetsanläggningen inrättas inte i strid mot detaljplanen (9 § AL).

Syftet med gällande naturvårdsföreskrifter motverkas inte.

Att utrymme tas i anspråk förorsakar inte synnerligt men för någon av fastigheterna (12 § första stycket AL).

Anläggningen behövs för ett större antal fastigheter.

Styrelsen för den blivande samfällighetsföreningen ges rätt att under givna förutsättningar själv få besluta om ändring av en fastighets andelstal (24 § AL).

Beslut:

Gemensamhetsanläggning skall inrättas enligt karta och beskrivning, aktbilaga KA och BE.

Beslut om andelstal

Skäl:

Driftskostnaderna för en gemensamhetsanläggning skall fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas *använda* anläggningen (15 § andra stycket AL). En skälig fördelning är att bebyggda fastigheter får 4 andelar, Fastigheter med utfartsrätt enligt plan mot allmän väg får 3 andelar och obebyggda tomter får 1 andel. Hus på strandmarken åsätts 4 andelar såvida inte både hus å strandmarken och annan bebyggd deltagande fastighet har samma ägare, då strandhuset åsätts andelstal 0.

Kostnaderna för att utföra en gemensamhetsanläggning skall fördelas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den *nytta* fastigheten har av anläggningen (15 § första stycket AL). Alla deltagare i gemensamhetsanläggningen bedöms ha lika stor nytta av anläggningen utom då både hus å strandmarken och annan bebyggd deltagande fastighet har samma ägare, då strandhuset åsätts andelstal 0.

Beslut:

Kostnader för utförande och drift av anläggningen skall fördelas mellan deltagande fastigheter efter andelstal enligt andelsförteckning i beskrivningen, aktbilaga BE.

Tillträde

Skäl:

Annat yrkande än att tillträde ska få ske enligt huvudregeln i 26 § AL finns inte.

Beslut:

Tillträde skall ske så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning betalats.

Ersättningsbeslut**Skäl:**

Utredning om ersättning, se aktbilaga UT.

Delägares ersättning för utrymme som upplåts i marksamfällighet överstiger inte 3 % av basbeloppet. Företrädare för samfällighet med befogenhet att ta emot ersättning saknas. Ingen av delägarna har yrkat att ersättning skall betalas (19 § AL, 6 kap 6 § FBL).

Inga synpunkter framförs på föreslagna ersättningar.

Det är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare att gemensamhetsanläggningen inrättas.

Beslut:

Ersättning skall erläggas enligt ersättningslängd, aktbilaga ER.

Ersättningen skall betalas av anläggningssamfälligheten. Betalning skall ske inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft. Ansvar för ersättningen skall sedan fördelas internt mellan delägarna enligt andelstalslängd för utförande, aktbilaga BE.

Sker betalning efter sista betalningsdag, skall betalas ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av åtta procentenheter.

Sker inte betalning inom ett år från ersättningsbeslutets laga kraftvinnande kan anläggningsbeslutet förfalla (33 § AL).

Förvaltning

Det är av väsentlig betydelse att samfällighetsförening bildas för utförande och drift av anläggningen.

Begäran har dessutom framställts om att sammanträde skall hållas för att bilda samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningen.

Sammanträde enligt 20 § SFL för att bilda en sådan förening skall därför hållas.

Övertagande av driften

Driften av gemensamhetsanläggningen skall övertas av anläggningssamfälligheten så snart anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

Beslut om fördelning av förrättningskostnader**Skäl:**

Förrättningskostnaderna skall fördelas mellan ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Eftersom

andelstalet för utförandet bygger på den nytta som respektive fastighet erhåller, får detta andelstal vara mest skäligt att använda som fördelningsgrund.

Beslut:

Förrättningskostnaderna skall fördelas mellan delägarna enligt följande:

Varje delägare skall betala ett belopp som står i direkt proportion till fastighetens andelstal för utförandet.

Lantmäterimyndigheten skall skicka räkning till varje delägare.

Aktmottagare Norra Häljaröds samfällighetsförening, c/o Bo Flodin, Flötevägen 7,
262 94 ÄNGELHOLM.

Avslutningsbeslut **Beslut:**
Förrättningen avslutas.

Överklagande Den som är missnöjd med lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäterimyndigheten Skåne län
Nybrovägen 5
262 63 ÄNGELHOLM

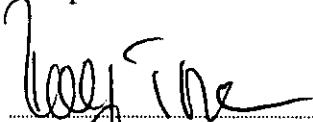
Fastighetsdomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 8 november 2005. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer M04734 och redogör för vad Ni anser skall ändras och varför.

Protokollet uppsatt den 11 oktober 2005

Vid protokollet



Rolf Torsson

Ansökan

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN SKÅNE LÄN	
Ink	2004 -03- 3 0
Dnr.....	

Lantmäterimyndigheten
Skåne län
Nybrovägen 5
262 63 ÄNGELHOLMÄrendenummer
M04734

Rolf Toresson

Ärende Jag/vi ansöker om följande lantmäteriförrättning:
Anläggningsåtgärd avseende allmän platsmark i Norra Häljaröd.

Kommun: Höganäs

Skåne län

Beskrivning av önskad åtgärd Gemensamhetsanläggning (vägförening) bildas för allmän platsmark inom byggnadsplaneområdet.

Förrättningskostnader Kostnaderna för förrättningen skall betalas av de fastighetsägare som skall delta i anläggningen.

Aktmottagare Kopia av de slutliga förrättningshandlingarna (akten) skall skickas till: ordföranden i den förening som kommer att bildas för att förvalta anläggningen.

Glöm inte att komplettera uppgifterna vid på baksidan!

Underskrifter

Datum 2004-03-29

Datum 2004-03-29

Bengt Kristiansson
Bengt Arvid Mauritz Kristiansson
Norra Häljaröd 6:28 1/2

Brita Ingeborg Kristiansson
Brita Ingeborg Kristiansson
Norra Häljaröd 6:28 1/2

Berörda fastigheter och sakägare (fastighetsägare, köpare, nyttjanderättshavare, servitutshavare)

Fastighet			
Norra Häljaröd 6:28			
Namn		Personnummer	
Bengt Arvid Mauritz Kristiansson		<input checked="" type="checkbox"/> 2209-22-3757	
Adress			
Flötevägen 9 262 94 ÄNGELHOLM			
Tfn bostad	Tfn dagtid	Mobilnummer	Fax
<input checked="" type="checkbox"/> 042-684-23	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E-post			
<input checked="" type="checkbox"/>			
Fastighet			
Norra Häljaröd 6:28			
Namn		Personnummer	
Brita Ingeborg Kristiansson		<input checked="" type="checkbox"/> 23-02-12-3746	
Adress			
Flötevägen 9 262 94 ÄNGELHOLM			
Tfn bostad	Tfn dagtid	Mobilnummer	Fax
<input checked="" type="checkbox"/> 042-684-23	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
E-post			
<input checked="" type="checkbox"/>			

Ersättningslängd

Sida 1 (2)
Aktbilaga ER

2005-10-11

Ärendenummer

M04734

Förrättningslantmätare

Rolf Toresson

Ärende Anläggningsåtgärd avseende allmän platsmark i Norra Häljaröd.

Kommun: Höganäs

Skåne län

Anläggningssamfälligheten för Norra Häljaröd ga:2 erlägger ersättningar enligt nedan inom 3 månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Sker betalning efter sista betalningsdag betalas ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen, dvs. den för varje dag gällande referensräntan enligt 9 § räntelagen med tillägg av åtta procentenheter. Räntan löper från förfallodagen tills betalning sker.

Sker betalning inte inom ett år från det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft kan anläggningsbeslutet förfalla.

Fastighet för viken ersättning skall betalas Ägare	Intrångs- ersättning kr.	Ersättning för annan skada kr.	Summa ersättning kr.
KOMMUN: HÖGANÄS			
NORRA HÄLJARÖD 5:35 Jan-Peter Johansson, Lagfaren ägare 1/1 Markboholmsvägen 125 262 94 ÄNGELHOLM	16850		16850
NORRA HÄLJARÖD 5:35 Häljarödsbadens sommarstugeägareförening C/o Bo Flodin, Flötevägen 7 262 94 ÄNGELHOLM	14350		14350
NORRA HÄLJARÖD 6:39 Jan Ebbe Jerker Sjöholm, Lagfaren ägare 1/1 Flötevägen 4 262 94 ÄNGELHOLM	420		420
NORRA HÄLJARÖD 6:56 Eva Hammarlund-Paulsson, Lagfaren ägare 1/1 Skansgatan 5 262 53 ÄNGELHOLM	1440		1440
NORRA HÄLJARÖD 14:1 Claes Rutger Andersson, Lagfaren ägare 1/3 Farhultsvägen 462 262 94 ÄNGELHOLM	1537		1537
John Herbert Andersson, Lagfaren ägare 1/3 Farhultsvägen 462 262 94 ÄNGELHOLM	1536		1536
Kerstin Ellinor Andersson, Lagfaren ägare 1/3 Farhultsvägen 462 262 94 ÄNGELHOLM	1537		1537
NORRA HÄLJARÖD 15:1 Bert-Åke Christer Andersson, Lagfaren ägare 1/2 Farhultsvägen 430 262 94 ÄNGELHOLM	22500		22500

Fastighet, Ägare	Intrångs- ersättning kr.	Ersättning för annan skada kr.	Total ersättning kr.
Lise-Lott Jörgensen, Lagfaren ägare 1/2 Farhultsvägen 430 262 94 ÄNGELHOLM	22500		22500
Summa:	82670		82670

Norra Häljaröd ersättning för upplåtelse avseende allmän platsmark

Lagparagrafer: AL§12, ExpL4:1,4:3

	50% av inlösen		100% av inlösen		ny väg kvm	värde/m2 kr/m2	värde kr	TOTALT BESLUT
	natur kvm	värde/m2 1 kr	värde/m2 6 kr	bef.servväg kvm				
05:35	13006	16850	0	0	0		16850	16850
arrandator		14350					14350	14350
badbygga	0	0	1687	422	0		?	0
06:39	6022	6022	0	0	12	120	1440	420
06:56	6022	6022	0	0	355	12	4260	1440
14:01	7436	44616	1326	332	177	2	354	4260
15:01	1123	1123	0	0	0	2	300	350
s(5:24,18:1)	350	350	0	0	150	2	300	44948
s(6:39 mfl)	27937	38695	44616	753	694		6354	1423
per andel		679	783	13			111	350
			3013	753	694		6354	90418
				13			111	1586
								1450

500*KPI 6,24=3120 *M10=31200 kr

13,3475/25 =0,54*31200 =16848

11,6523/25 =0,46*31200 =14352 kr

tekn.nuvärde , KRAV ?

staketflytt tillkommer

inget yrkande på naturmark

inga yrkanden

inga yrkanden

UTREDNING OM ERSÄTTNING

2005-10-11

Ärendenummer

M04734

Förrättningslantmätare

Rolf Toresson

Ärende Anläggningsåtgärd avseende allmän platsmark i Norra Häljaröd.

Kommun: Höganäs

Skåne län

Värdering av upplåtelseintrång i samband med bildande av gemensamhetsanläggning Norra Häljaröd ga:2

VÄRDERINGSPRINCIPER

13 § AL hänvisar till 5:10--12 FBL. Här är det fråga om en situation där 14:1 PBL är tillämplig, vilket innebär att vi har att göra med ett s.k. expropriationsfall (5:10 a andra stycket FBL). Ersättning skall alltså utgå för marknadsvärdeminskningen. Enligt 4 kap 3a§ ExpL skall ersättning för mark, som enligt plan är avsedd för allmän plats, bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan planen angavs som allmän platsmark. I förevarande fall är det således värdet som rådde närmast innan byggnadsplanen fastställd 1972-06-16 som skall bestämmas uppräknat till dagens penningvärde. Genom den s.k. presumtionsregeln i 4:3 ExpL skall ökning i fastighetens marknadsvärde av någon betydelse, som inträtt efter dagen tio år före ansökan om expropriation (presumtionstidpunkten), normalt sett inte tillgodoräknas fastighetsägaren.

1972 hade området bebyggt i stor omfattning och förväntning fanns att få bygga mer när planen kom. Ersättning skall utgå för detta förväntningsvärde vilket betraktas som et råmarksvärde. Detta uppskattas till 12 kr per kvm med hänsyn till tidigare ersättningar inom området. Eftersom strandskydd uppkom redan 1966 inom strandmarken anses förväntningarna om ytterligare bebyggelse vara utsläckta varför markvärdet inom strandområdet bara kan avse betesmark vilket

uppskattas till 2 kr per kvm.

Genom AL-förrättningen upplåts mark och anläggningar i sin helhet till förmån för anläggningssamfälligheten. Utrymmet för vägområdena ianspråk tas till 100 % medan naturmarken bara beräknas minska marknadsvärdet till hälften. För detta intrång skall fastighetsägarna ha ersättning motsvarande marknadsvärde-minskningen.

VÄRDERING

Marknadsvärdesminskning

Norra Häljaröd 6:39

Den mark som tas i anspråk är utlagd som gatumark. Marken var redan före första planläggningen ianspråktagen som väg varför marken inte kan betraktas som råmark.

Vägområdet är även belastad med vägservitut.

Under dessa förhållanden har knappast några förväntningar om ändrad markanvändning för den samfälliga marken uppkommit. Värdet för området bestäms med beaktande av det sedan länge används som väg och får därmed i princip anses vara noll.

Vad som ändock bör anses grunda ett visst värde är de mycket små förväntningar, som normalt kan antas föreligga för all vägmark, om att vägen en dag tas bort och möjliggör en annan intensivare markanvändning. Från den utgångspunkten brukar sådan mark ersättas med ett närmast symboliskt belopp om någon tioöring per kvm. Ersättning föreslås med 25 öre per kvm. 1 687 kvm berörs, vilket innebär en total ersättning på 420 kr (422kr).

Norra Häljaröd 6:56

Fastigheten är en obebyggd bostadstomt. För att få en bra svängradie och fri sikt behöver 12 kvm tas i anspråk av tomten när den nya vägen skall byggas.

Ersättning skall utgå för ett marginalvärde av tomtvärdet. Därmed avses det värde med vilket en fastighets totalvärde förändras vid en arealminskning.

Marginalvärdet brukar normalt anses uppgå till 25-50 % av genomsnittsvärdet beroende på hur betydelsefullt området är. Enligt 2006 års föreslagna riktvärde blir taxerat marginalvärdet för fastigheten 90 kr per kvm vilket motsvarar ett marknadsvärde på 120 kr. Ersättning skall således utgå med 1 440 kr.

Ersättning skall dessutom utgå för skador på anläggningar och växter.

Ägarna har inga krav på ersättning, men kräver att staket flyttas in till den nya rättighetsgränsen när vägen skall byggas. Föreskrift om detta införs därför i beskrivningen.

Norra Häljaröd 14:1

Ny väg skall anläggas på fastigheten. Inom strandskiftet tas 177 kvm i anspråk och utmed allmänna vägen tas 355 kvm i anspråk.

Ersättning inom strandskiftet utgår med 2 kr per kvm och i övrigt med råmarksvärde dvs 12 kr per kvm. Totalt ersättning blir således 4 610 kr(4 614kr)

Övrig mark som upplåts , 6 022 kvm, skall enligt plan utgöra naturmark. Fastighetsägaren har inga ersättningsanspråk under förutsättning att rådigheten över granplanteringen inom området bibehålles. Föreskrift om detta har införts i beskrivningen. Ingen ersättning skall därför utgå för naturmarken inom strandskiftet.

Total ersättning skall således utgå med 4 610 kr.

Norra Häljaröd 15:1

Beträffande berörd vägmark är förhållandena likvärdiga med ersättningssituationen på Norra Häljaröd 6:39. Schablonersättningen på 25 öre per kvm utgår därför för 1 326 kvm vilket medför en ersättning på 332 kr..

Övrig mark som upplåts , 7 436 kvm, skall enligt plan utgöra naturmark. Tas sådan mark i anspråk med äganderätt skall ersättning utgå med råmarksvärdet vilket kan uppskattas till 12 kr/kvm. Vid en upplåtelse för naturmark skall ett marginalvärdet bestämmas. Eftersom marken i en sådan situation fortfarande tillhör fastigheten om än med vissa restriktioner – så bör ersättningen bara utgå med halva råmarksvärdet dvs 6 kr/m². Total ersättning skulle då bli $7\,436 \cdot 6 = 44\,616$ kr . Total ersättning bör således utgå med 45 000 kr.(44 948kr)

Norra Häljaröd 5:35

Fastighetens strandområde upplåts i sin helhet, 13 006 kvm.

Stugägarföreningen arrenderar området för 500 kr per år i 49 år sedan 1971.

Föreningen har uppfört bryggan inom området.

Om arrendeavgiften uppräknas med KPI till idag skulle arrendeavgiften bli 3 120 kr per år vilket med faktor M10 skulle medföra ett marknadsvärde på 31 200 kr.

Under förutsättning att stugägarföreningen kunnat ha kvar arrendet tiden ut och att fastighetsägaren därefter disponerar marken så skulle en nuvärdesberäkning av framtida värde medföra att stugägarföreningen får 46% av värdet (14 350 kr) och fastighetsägaren får 54% (16 850 kr, vilket i stort sett motsvarar det tidigare beräknade värdeminskningen på 1 kr per kvm).

En skälig fördelning av ersättningen är därför att fastighetsägaren erhåller 16 850 kr och att stugägarföreningen erhåller 14 350 kr.

Stugägarföreningen skulle även ha ersättning för det tekniska nuvärdet av badbryggan men inga ersättningskrav har framförts , eftersom samfällighetsföreningen tar över bryggan och stugägarföreningens medlemmar

och blir medlemmar i samfällighetsföreningen.

Samfällid mark.

Ersättningsbeloppen för berörd samfällid mark är så små att någon ersättning inte behöver utbetalas utan yrkande.

Inga ersättningskrav framkommer beträffande de samfällida områdena, varför ersättning ej utgår för dessa områden.

Ersättningsberäkning/sammanställning som redovisades på sammanträdet, aktbilaga EB.

Totalt skall således anläggningssamfälligheten erlægga 82 670 kr. i ersättning för upplåtelser för gemensamhetsanläggningen.